

BEBAUUNGSPLAN

„Friedhofserweiterung - 1. Änderung und Erweiterung“ mit textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO

**Verbandsgemeinde Alzey-Land
OG Eppelsheim
Beschllossene Fassung**

September 2019

**RECHTSPLAN
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
(BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND
BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN)
HINWEISE
RECHTSGRUNDLAGEN
VERFAHRENSVERMERKE
BEGRÜNDUNG
UMWELTBERICHT**

**Planungsbüro WOLF
Dipl.-Ing. Hans-Jürgen Wolf
Freier Stadtplaner AK Rhld.-Pf.
Bearbeitet von: B. Sc. Nadine Müller
M. Sc. Kristina Hoffmann
Weberstraße 27
67655 Kaiserslautern
Proj.-Nr.: 265-II**

TEXTTEIL

zum Bebauungsplan „Friedhofserweiterung - 1. Änderung und Erweiterung“
Ortsgemeinde Eppelsheim

Inhalt

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 – 7 BauGB)

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs.1 u. 6 LBauO)

B HINWEISE

C RECHTSGRUNDLAGEN

D VERFAHRENSVERMERKE

E BEGRÜNDUNG

F UMWELTBERICHT

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)

Dorfgebiet (MD, § 5 BauNVO)

Tankstellen laut § 6 Abs. 7 BauNVO sowie Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 8 BauNVO im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundfläche (§§ 16, 17, 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) im MD 1 wird auf 0,6 festgesetzt.

Die Grundfläche der Gemeindelagerhalle (MD 2) wird entsprechend dem Nutzungsschabloneeintrag in der Planzeichnung mit 326 m² festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche im MD 1 und 2 sind die Flächen der Nebenanlagen die zusätzlich Flächen versiegeln, mitzurechnen, die der Zufahrten nicht.

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§§ 16, 20 Abs. 3 BauNVO; § 2 Abs. 4 LBauO Rhl.-Pf.)

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf ein (1) Vollgeschoss als Höchstmaß festgesetzt.

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO)

Die maximale Firsthöhe wird in MD 2 in der Planzeichnung auf 6,00 m, die maximale Traufhöhe wird auf 4,00 m festgesetzt. Bezugspunkt ist das Ursprungsgelände im Bereich des geplanten Bauwerks. Siehe A: Textliche Festsetzungen, Nr. 4.3.

Die maximale Traufhöhe bei Satteldach im MD 1 wird auf 6,00 m festgesetzt, die Dachneigung wird auf 12°- 15° festgesetzt. Die maximale Attikahöhe bei flachen und flachgeneigten Dächern (max. 3° Gefälle) wird auf 7,50 m festgesetzt.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE SOWIE DIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Bauweise

Im Bebauungsplan wird die offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die im Plan ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

4. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB i. V. m. §§ 4, 5 LPflG)

4.1 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1.1 Die innerhalb der Friedhofserweiterung und dem Baugebiet liegenden Zufahrten und Parkplätze und Verkehrs- und Lagerflächen sind in Rasenfugenpflaster oder als Schotterflächen anzulegen. Wege und Erschließungsflächen in der Friedhofserweiterung sind mit einem hochgradig wasserdurchlässigen Belag (wassergebundene Decke) zu erstellen.

4.1.2 Innerhalb der dargestellten Pflanzflächen sind KFZ-Stellplätze unzulässig.

4.2 Festsetzungen für öffentliche Grünflächen (öff. Pflanzgebote)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

4.2.1 In den Grünflächen (um die Parkplatzanlagen) sind – angelehnt an die Standortvorschläge laut Plan - hochstämmige Laubbäume der Pflanzliste 4.5 (Grünflächen) zu pflanzen und durch entsprechend geeignete Maßnahmen gegen Anfahren und sonstige Beschädigungen zu sichern. Die Pflanzflächen zwischen den Parkständen müssen jeweils mindestens 4,00 m² groß und mindestens 2,00 m breit sein; sie sind als extensiv zu pflegende Grünflächen auszubilden und mit Laubgehölzen einzugrünen.

KFZ- Stellplätze müssen mindestens im Abstand von 5 Stellplatzbreiten (ca. 12,50 m) mit hochstämmigen Laubbäumen der Pflanzliste 4.5 (öffentliche Grünflächen) überpflanzt werden.

4.2.2 Zur Minderung, bzw. zum Ausgleich der Eingriffsauswirkungen, werden auf den öffentlichen Grünflächen (Grünstreifen) in den Randbereichen der Friedhofserweiterung zum Ausgleich der Eingriffsauswirkungen „Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ entsprechend Planeintrag festgesetzt.

Diese Flächen sind mit einheimischen Laubsträuchern unterschiedlicher Wuchshöhe in einem Pflanzraster von 1,50 m x 1,50 m dicht einzupflanzen. Zusätzlich ist hier alle 10 m² Länge der Pflanzgebotsfläche mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum (der Pflanzliste 4.5) zu pflanzen.

Für die Ansaat von Wiesenflächen ist eine Gräser-Kräuter-Mischung zu verwenden, deren Artenzusammensetzung in Anlehnung an die entsprechende Vegetation der vorhandenen Gräser-Kräuter-Flächen erfolgen soll. Es wird empfohlen, die Saatgutmischung S 93 Landschaftsrasen RSM-7 B (mit Kräutern - für alle normalen Lagen) zu verwenden. Es sollen maximal zwei Schnitte im Jahr durchgeführt werden. Die Anwendung von Herbiziden bei der Unterhaltspflege ist zu unterlassen.

4.2.3 Um Erdbestattungen zu ermöglichen muss die Bodendecke gegebenenfalls in Teilbereichen um bis zu 50 cm aufgefüllt werden. Die maximale Tiefe der Grabsohle beträgt 1,60 m mit einer entsprechenden Filterschicht von 0,70 m unterhalb der Grabsohle.

4.3 Festsetzungen für private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Dem Bauantrag ist eine prüffähige Höhenvermessung des Ursprungsgeländes und der geplanten Höhen sowie der Freiraumplanungen beizufügen, worin die geforderten Pflanzmaßnahmen und die anzulegenden Grünflächen, sowie die befestigten Flächen (mit Angabe von Befestigungsart- u. Material), verbindlich dargestellt und beschrieben werden.

Maßnahme 1:

Gemäß § 202 BauGB ist Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Die Vorschriften der DIN 18915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenablagerung sind zu beachten.

Zur Verminderung der Beeinträchtigungen sind Zufahrten, Stellplätze und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen. Der Ausgleich wird über die private Grünfläche „PG“ hergestellt.

Maßnahme 2:

Zur Verminderung der Versiegelung und um die Störung des Wasserhaushalts zu minimieren ist die private Zufahrt, Stellplätze und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Die übrige private, nicht überbaute Grundstücksfläche ist als Vegetationsfläche anzulegen. Das anfallende Oberflächenwasser auf dem Grundstück ist in der Regel auf dem Grundstück zurückzuhalten, der Versickerung zuzuführen oder in einer Zisterne zu sammeln.

Maßnahme 3:

Auf der privaten Grünfläche (im Bebauungsplan als „PG“ festgesetzt) ist auf der Fläche von 2086 m² eine extensive Streuobstwiese anzulegen.

Es sind regionale Obstbaumsorten (siehe die Empfehlungsliste im Kapitel 4.5) auf einer Wiesenfläche zu pflanzen und zu unterhalten. Die Obstbäume sind als Hoch- und Halbstamm mit einer Stammhöhe von mindestens 1,80 m, bei einem Stammumfang von 8-10 cm mit einem Leittrieb und mindestens 3 Seitentrieben, zu pflanzen.

Die Pflanzdichte liegt bei 1 Baum pro 150 m² Fläche. Insgesamt sind 13 Bäume zu pflanzen.

Bei Abgängen sind die Bäume in entsprechender Art und Menge nachzupflanzen. Koniferen sind nicht zulässig.

Die Gehölze dürfen zu Pflegemaßnahmen nur in Abschnitten zurückgeschnitten werden, die natürliche Wuchshöhe und -form ist zu erhalten.

Die Gehölze sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Halle anzupflanzen.

Für die Wiesenfläche ist Regiosaatgut zu verwenden. Der Frühjahrseinsatz darf nicht mehr nach dem 15.05 und der Herbstseinsatz nicht mehr nach dem 01.10 erfolgen.

Die Wiesen sind maximal 1- bis 2-mal im Jahr mähen; das Mähgut ist zur Standortabmagerung abzufahren.

Auf chemische Unkrautvernichtungsmittel bzw. Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

Maßnahme 4:

Die nicht überbaute Grundstücksfläche (insgesamt 947 m²) ist als Vegetationsfläche anzulegen und zu erhalten.

Mindestens 75 % (710 m²) der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind mit Gehölzen (Baum und Strauch) zu bepflanzen und zu unterhalten; mindestens 50 % davon mit heimischen ortsüblichen standortgerechten Gehölzarten (siehe Pflanzenliste 4.5). Diese Gehölze sind in einer Mindestpflanzdichte von 1 Gehölz/5 m² vorzusehen. Je 250 m² Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum (Baum II. Ordnung, Min-

destpflanzqualität: H, 2 x v.; Stammumfang 12-14 cm) zu pflanzen. Die Sträucher sind in Pflanztrupps von 3 – 7 Stück bzw. 3 – 5 Stück bei Bäumen II. Ordnung zu pflanzen.

4.4 Leitungsrecht

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Um die ordnungsmäßige Entsorgung des Schmutzwassers zu gewährleisten, wurden zugunsten des Eigentümers zu belastende Flächen im Plan mit Leistungsrecht festgesetzt. Der Eigentümer eines Teilbereichs vom Grundstück für öffentliche Parkplätze (Flur 17 Nr. 5/1) - nach Umlegung die Gemeinde - auf denen Leitungsrecht eingetragen ist, ist verpflichtet, die Unterhaltung des Abwasserkanals sowie die Verlegung von Leitungen zu dulden.

Das Leitungsrecht ist dinglich zu sichern. § 9 Abs. 1 Nr.21 BauGB lässt jedoch nur die Festsetzung für die Flächen für die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu, nicht aber die Festsetzung der Rechte selbst. Die Begründung der Rechte muss durch dingliche Sicherung, z. B. durch einen Vertrag, erfolgen.

4.5 Bindungen für Bepflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die der Verwirklichung der o.a. Pflanzfestsetzungen zugrundezulegenden Pflanzenarten sind gemäß dieser Pflanzlisten zu erstellen. Die Auflistung ist nicht abschließend sondern gilt als Empfehlung.

Bäume:

Walnuss	Juglans regia
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Mandel	Prunus in Sorten
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia
Weiß-/Rotdorn	Crataegus in Sorten
Zierapfel	Malus in Sorten
Zierkirsche	Prunus in Sorten

Heimische Gehölze:

Feldahorn	Acer campestre (als Heister)
Hainbuche	Carpinus betulus (als Heister)
Eberesche	Sorbus aucuparia
Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Heckenkirsche*	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Wildrosen	Rosa in Arten
Holunder	Sambucus nigra
Schneeball*	Viburnum lantana

Ziersträucher:

Felsenbirne	Amelanchier
Schmetterlingsstrauch	Buddleia davidii
Deutzie	Deutzia
Hibiscus	Hibiscus

Hortensie	Hydrangaea
Kolkwitzie	Kolkwitzia amabilis
Falscher	Jasmin Philadelphus
Strauchrose	Rosa div. spec.
Spiere	Spiraea
Flieder	Syringa

Einige der genannten Pflanzen sind giftig bzw. können bei Verzehr giftig wirken.

* schwach giftig bis giftig; ** giftig bis sehr giftig

Genauere Informationen bitte im Pflanzenfachhandel oder in Baumschulen erfragen.

Grundsätzlich sind folgende Mindestanforderungen an Pflanzengröße- und Qualität zu erfüllen:

- Einzelbäume (lt u.a. Text = hochstämm. Laubbäume):
Stammumf. min. 12- 14 cm (gemess. in 1 m Stammhöhe)
- Strauchgehölze: Qualität= Str. 2 x v oB 60- 100cm
Pflanzabstand 1,5 m x 1,5 m.

Für die Ausführung der Pflanzungen empfiehlt es sich gemäß der DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ vorzugehen.

Streuobstwiese (nicht abschließend):

Hoch- und Halbstamm, Stammumfang mind. 8-10 cm, Pflanzung je Sorte mind. 2 Stück.

Die Sorten Ontario und Clapps Liebling sind als Pollenspender anzupflanzen.

Malus spec.: Bohnapfel, Geheimrat, Oldenburg, Ontario, Kaiser Wilhelm, Roter Boskop, Brettacher, Jakob Label, Landsberger Renette

Pyrus spec.: Gellerts Butterbirne, Alexander Lukas, Clapps Liebling, Gute Luise, Die Köstliche von Charneu, Pastorenbirne

Prunus spec.: Schneiders Späte, Knorpelkirsche, Hedelfinger Morellenfeuer, Ludwigs Frühe

Prunus spec.: Pflaumen bzw. Zwetschgensorten: Büblers Zwetschge, Ersinger Frühzwetschge, Caraks Beste, Opal

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (GESTALTFESTSETZUNGEN)

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 88 Abs. 1 Nr. 1. LBauO)

1.1 Dachformen und Dachneigung

Innerhalb des Baugebiets sind Hauptgebäude mit gegeneinander geneigten Dächern (12° - 15° Neigung) sowie flache und flachgeneigte Dächer (0° - 3° Neigung) zulässig. Bei Nebengebäuden sind geneigte Dächer und begrünte Flachdächer zulässig.

1.2 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung sind rote bis rotbraune Materialien (bei geneigten Dächern) und Dachbegrünung bei flachen und flachgeneigten (0° - 3° Neigung) festgesetzt.

1.3 Fassaden

Zur harmonischen Einbindung sind alle Außenwandflächen ausschließlich in hellen Farben zu halten (erdfarben; abgetönte Gelbstufen und Beigetönen; ausgeschlossen reine Bunttöne und Volltöne, glänzende Lacke, Neonfarben, weiß).

Bei der Verwendung von Waschbeton sind ausschließlich gebundene gelb-, lehm- und rot-braunen Töne zulässig.

1.4 Grünordnerische Festsetzungen

Fassaden

Fensterlose Wandflächen, Garagen, Brandwände und Hofmauern sind mit Fassadenbegrünung zu versehen. Als Richtwert gilt 1 Pflanze je 2,00 m².

Enfriedungen

Einfriedungen dürfen ausschließlich als offene Draht-, Metall- oder Holzkonstruktionen ohne Sockel erstellt werden. Stabgitter- sowie Maschendrahtzaun sind nur in Verbindung mit einer Eingrünung durch Hecken und Sträucher gemäß der Pflanzliste (Kapitel 4.5) zulässig.

Landschaftsuntypische Materialien für die Einfriedungen (Jägerzäune, Zäune mit Kunststoffelementen, ungegliederte Betonmauern, Florwallsteine, Korbsteine) sind nicht zulässig.

Mülltonnenabstellplätze

sind durch dichte standorttypische Bepflanzung einzugrünen und vor Sonnenlicht sowie vor unmittelbarer Einsicht zu schützen.

B HINWEISE

LANDESPFLEGERISCHE HINWEISE

Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 dürfen in der „Schonzeit vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres keine größeren Eingriffe in Gehölzbeständen (Verbot Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen) erfolgen. Zwar gilt aufgrund des § 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 c) BNatSchG dieses Verbot für zulässige Eingriffe nicht (Bauen bzw. hierzu zwingend vorher nötiger Gehölzeingriff gilt nach Rechtskraft eines Bebauungsplanes als zulässig), jedoch sind die Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG zwingend zu beachten. Heimische Tierarten (in Gehölz Vögel bzw. Fledermäuse) dürfen nicht beeinträchtigt werden, noch dürfen deren Nistplätze/Zufluchtsstätten zerstört werden. Vor einem Gehölzeingriff in der „biologisch aktiven Jahreszeit“ ist durch eine Begutachtung durch eine fachlich qualifizierte Person (z. B. Biologe o. ä.) der Tötungstatbestand auf jeden Fall auszuschließen.

DÜNGE- UND SCHÄDLINGSBEKÄMPFUNGSMITTEL

Um einen Eintrag von Schad- und Nährstoffen in den Boden und in das Grundwasser zu vermeiden, wird empfohlen bei der Freiflächenpflege auf den Einsatz von Düngemitteln und Schädlingsbekämpfungsmitteln zu verzichten.

STRAUCH- UND BAUMPFLANZUNGEN

Die Bestimmungen des rheinland-pfälzischen Nachbarrechtsgesetzes, bezüglich der Abstandsfläche zwischen landwirtschaftlichen Flächen und Strauch- und Baumpflanzungen, sind zu berücksichtigen.

Die Bepflanzung soll im Bereich des aufgewiesenen Leitungsrechts nach dem Merkblatt DWA -162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ erfolgen. Bei Baumpflanzungen im Bereich unterirdisch vorhandener und noch zu verlegender Versorgungsleitungen soll ein Mindestabstand von 2,00 m (Stammachse–Leitungsachse) eingehalten werden oder gegebenenfalls geeignete Schutzvorkehrungen in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger getroffen werden.

DENKMALPFLEGE / ARCHÄOLOGISCHE FUNDE

Archäologische Funde sollen unverzüglich gemeldet werden, die Fundstelle unverändert belassen und Gegenstände vor Verlust gesichert werden. Bei Vergabe von Erdarbeiten sollen ausführende Firmen veranlasst werden, ihren Baubeginn rechtzeitig dem Landesamt für Denkmalpflege zwecks Überwachung mitzuteilen.

1. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, das Landesamt für Denkmalpflege Speyer zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutagekommene archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.

4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit diese die Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen kann.
5. Die Punkte 1-4 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen. Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht die Stellungnahme der Abteilung I zu den Baudenkmalern.

STRASSEN-AUFBRUCH ABFALLENTSORGUNG

Bei Bauvorhaben sollen Aushubmassen, Straßenaufbruch, etc. einer Wiederverwertung zugeführt werden.

Nicht wieder verwertbare Materialien sind über eine zugelassene Abfallentsorgungsanlage zu entsorgen. Auf die Möglichkeiten einer „Erdmaterialbörse“ wird hingewiesen.

SCHUTZ DES OBER- UND MUTTERBODENS

Der Oberboden und kulturfähiger Unterboden sind zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 Blatt 3 abzuschleppen, zwischenzulagern, vor Verdichtung und Kontamination zu schützen und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.

Unnötige Bodenbewegungen, Abgrabungen und Aufschüttungen sind zu vermeiden.

Projektbezogene Baugrundgutachten werden nach DIN 4020 empfohlen.

GRUNDWASSER / TRINKWASSERVERSORGUNG

Falls Niederschlagswasser im Haushalt verwendet werden soll, sind beim Installieren die Technischen Regeln, insbesondere die DIN 1988 sowie DIN 1986 und DIN 2001 zu beachten. Sämtliche Leitungen und Zapfstellen sind entsprechend zu kennzeichnen, beispielsweise mit dem Hinweis „Kein Trinkwasser“. Außerdem sind das zuständige Wasserversorgungsunternehmen und das Gesundheitsamt zu unterrichten. Verbindungen zum öffentlichen Netz sind verboten.

BRANDSCHUTZ

Die folgenden anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten:

- Technische Mitteilung Merkblatt W 331 vom November 2006 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten) des DVGW-Regelwerks;
- Technische Regel Arbeitsblatt W 400-1 vom Oktober 2004 (Wasserleitungsanlagen - TRWV- Teil1: Planung) des DVGW-Regelwerks;
- Technische Regel Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) des DVGW-Regelwerks.

Der § 7 Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz vom 24. November 1998 ist zu beachten. Auf die technischen Baubestimmungen „Flächen für die Feuerwehr“ wird hingewiesen.

ORDNUNGSWIDRIGKEITEN (§ 87 LBauO)

Ordnungswidrig im Sinne des § 87 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 86 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

C RECHTSGRUNDLAGEN / VERWALTUNGSVORSCHRIFTEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) i. d. F. v. 12.11.1998, zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) Rhl.-Pf. i. d. F.v. 31.01.1994, letzte berücksichtigte Änderung: durch Artikel 37 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448)

D VERFAHRENSVERMERKE

1. Änderungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB: 04.12.2018
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Nachrichtenblatt Nr. 50 der VG Alzey-Land: 13.12.2018
3. Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB : 04.12.2018
4. Bekanntmachung des Termins der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung: 21.02.2019
im Nachrichtenblatt Nr. 8 der Verbandsgemeinde Alzey-Land
5. Dreiwöchige Auslegung der Planunterlagen im Rathaus der VG Alzey-Land sowie im
Internet auf der Homepage der VG Alzey-Land und der Internetplattform "Geoportal":
01.03. bis 22.03.2019 (einschl.)
6. Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem.
§ 4 Abs. 1 BauGB: 21.02 bis zum 22.03.2019 (einschl.)
7. Offenlegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB: 09.04.2019
8. Bekanntmachung des Offenlegungsverfahrens gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im
Nachrichtenblatt Nr. 18 der VG Alzey-Land: 03.05.2019
9. Offenlegungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB: 13.05. bis 14.06.2019 (einschl.)
10. Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2
BauGB: 13.05. bis 14.06.2019 (einschl.)
11. Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB: 10.09.2019

12. Ausfertigungsvermerk:
Das Verfahren zur Aufstellung der Satzung mit _____ ist abgeschlossen.

Der Inhalt dieser Satzung stimmt mit

a) den Festsetzungen durch Zeichnung und Text sowie

b) mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Satzungsgebers (Ortsgemeinde Eppelsheim) überein.

Die für die Rechtswirksamkeit erforderlichen Verfahrensvorschriften sind eingehalten worden.

Eppelsheim, den _____

Ute Klenk-Kaufmann, Ortsbürgermeisterin

Der Satzungsbeschluss wurde am __.__.____ im Nachrichtenblatt der Verbandsgemeinde Alzey-Land ortsüblich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, dass der Bebauungsplan nebst Begründung ab __.__.____ im Gebäude der Verbandsgemeindeverwaltung Alzey-Land, Weinrufstraße 38, 55232 Alzey, Zimmer ____ während der Dienststunden öffentlich ausliegt.

Mit der Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am __.__.____ in Kraft.

Eppelsheim, den __.__.____

Ute Klenk-Kaufmann, Ortsbürgermeisterin

E BEGRÜNDUNG

Inhalt

1. ALLGEMEINES

- 1.1 Aufstellungsbeschluss
- 1.2 Topographie
- 1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- 1.4 Sonstige bauliche bzw. rechtliche Gegebenheiten im Plangebiet und Umgebung

2. ERFORDERNIS DER PLANUNG

- 2.1 Planungsanlass § 1 Abs. 3 Bau BG
- 2.2 Ziele und Zwecke der Planung

3. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

- 3.1 Rahmenbedingungen und Planungsalternativen
- 3.2 Erschließung Verkehr
- 3.3 Geplante Bebauung
- 3.4 Ver- und Entsorgung
- 3.5 Umweltverträglichkeit

4. ERFORDERLICHKEIT DER PLANINHALTE

- 4.1 Maß der baulichen Nutzung
- 4.2 Bauweisen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksgrenzen
- 4.3 Grünflächen
- 4.4 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Festsetzung für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- 4.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

5. BODENORDNENDE MAßNAHMEN

6. ZUSAMMENFASSENDES ERGEBNIS DER ABWÄGUNG

1. ALLGEMEINES

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Eppelsheim hat gemäß § 2 Abs. 1, Baugesetzbuch die Änderung des Bebauungsplanes "Friedhofserweiterung" am 04.12.2018 beschlossen.

Das Gebiet liegt im Süden in der bebauten Ortslage Eppelsheim, und schließt an den bestehenden Friedhof in der Bahnhofstraße K 27 an. Der bestehende Friedhof zieht sich im Winkel von West nach Ost und von Süd nach Nord und schließt die Erweiterung ein. Im Westen liegt Wohnbebauung, die von der Bahnhofstraße erschlossen wird. Im Süden verläuft die Autobahn Ludwigshafen-Alzey-Koblenz A 61 in einem Trog. Erschlossen wird der neue Friedhofteil durch eine Zufahrt von der Bahnhofstraße entlang des älteren Friedhofteiles.

Zur Erweiterung gehören diese neue Zufahrt und ein Parkplatz für Besucher des Friedhofs mit ca. 15 Stellplätzen. Im Anschluss nach Süden wird eine Fläche ausgewiesen für eine Betriebshalle der Gemeinde und für die Sammlung der Abfälle des Friedhofs. Nach Süden schließt die Erweiterung des Friedhofs an. Quer hierzu verlaufen Erschließungswege für die Grabfelder sowie die Anbindung an den bestehenden jüngeren Friedhofteil.

Nach Westen an den Friedhof wird ein Baugebiet als Dorfgebiet zur Erweiterung eines Traubenannahme- und Kellereibetrieb vorgesehen.

Es werden folgende Planungsziele angestrebt: Eine geordnete städtebauliche Entwicklung im südlichen Ortsbereich, die Sicherung der Flächen sowie die Erschließung, die Flächen für den ruhenden Verkehr sowie die Erweiterungsfläche für Grabfelder. Weiterhin sollen Flächen für eine Erweiterung eines Traubenannahme- und Kellereibetriebs bereit gestellt werden.

Durch die Planung soll einer städtebaulichen und landespflegerischen Fehlentwicklung durch ungeordnete Bebauung und landschaftsplanerisch durch ungeordnete Freiflächenstrukturen entgegengewirkt werden.

Das Gebiet wird im Bestand von einer landwirtschaftlichen Nutzung (Acker) geprägt. Die Umgebung wird durch den historischen Friedhof, die bestehende Siedlungserweiterung entlang der Bahnhofstraße und durch die Mischnutzung, ehemals als Kleinstrukturen angelegte landwirtschaftliche Anwesen, charakterisiert.

1.2 Topographie

Bei dem Plangebiet handelt es sich um von Süd nach Nord leicht bis mittel abfallendes Gelände. Der Tiefpunkt des Planungsbereichs befindet sich im nordwestlichen Gebietsbereich an der neuen Zufahrt. Zusätzlich fällt das Gelände geringfügig von Ost nach West zur Bahnhofstraße ab.

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Alzey-Land ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Fläche für Friedhofserweiterung erfasst. Die geplante Nutzung erfolgt zum einen als Dorfgebiet zur Errichtung einer landwirtschaftlichen Halle zur Verarbeitung von Trauben, zum anderen als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Friedhof mit Parkplatz und Fläche für eine Lagerhalle der Ortsgemeinde.

Der Bebauungsplan wird daher nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Alzey-Land wird mit der Fortschreibung „Siedlungsentwicklung“, die sich zurzeit im Verfahren befindet, angepasst.

2. ERFORDERNIS DER PLANUNG

2.1 Planungsanlass (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Die Weinkommission Alexander Kraus, Bahnhofstraße 64, Eppelsheim beabsichtigt die Erweiterung des Betriebes durch Errichtung einer Halle zur Annahme und Weiterverarbeitung von Trauben auf den Grundstücken Flur 17 Nr. 7/1 (Wirtschaftsweg) und Nr. 8 in der Ortslage Eppelsheim. Zurzeit ist das Grundstück Flur 17 Nr. 8 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Friedhofserweiterung“ einbezogen und als Erweiterungsfläche für den Friedhof der Ortsgemeinde Eppelsheim überplant.

Da sich in den letzten Jahren die Nachfrage nach Sammelbegräbnisstätten (Urnenfelder, Rasengräber, etc.) vergrößert hat und somit die Bereithaltung der Flächen für Einzel- oder Mehrfachgrabstätten nicht mehr erforderlich ist, besteht für eine Friedhofserweiterung in der geplanten Größe keinen Bedarf mehr. Aufgrund dessen könnte ein Teil der Friedhofserweiterungsfläche durch eine Änderung des Bebauungsplanes für den Bau einer Halle umgewidmet werden.

Des Weiteren möchte die Gemeinde Eppelsheim im Zuge der Bebauungsplanänderung weitere Parkplätze für Kraftfahrzeuge ausweisen und realisieren. Diese sollen auf dem Grundstück Flur 17 Nr. 5/1 auf dem Grundstück der Weinkommission geplant werden. Ein hierzu erforderlicher Grundstückskauf- und Tauschvertrag ist gesondert zu vereinbaren.

2.2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes „Friedhofserweiterung - 1. Änderung und Erweiterung“ sollen die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, die Fläche städtebaulich und landschaftsplanerisch zu ordnen und zu entwickeln. Dabei ist es erforderlich, die Verkehrsfläche, die Nutzung der öffentlichen Flächen, das Maß der baulichen Nutzung entsprechend der städtebaulichen Konzeption (Gestaltungsplan), abgestimmt mit der Ortsgemeinde, bauplanungsrechtlich festzusetzen.

Weiterhin wird durch den Bebauungsplan bezweckt, Gestaltqualitäten und ökologische Potentiale innerhalb des Plangebietes zu entwickeln (z.B. Ausprägung der Friedhofsränder, Eingrünung von Parkplatz und Traubenannahme- und Kellereibetrieb.)

3. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

3.1 Rahmenbedingungen und Planungsalternativen

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wurde ein städtebaulicher Gestaltungsplan erarbeitet. Städtebauliche, ökologische und soziale Auswirkungen wurden diskutiert. Dies führte letztendlich zur Änderung der Friedhofserweiterung, zur Ausweisung eines Dorfgebietes, zur Errichtung einer landwirtschaftlichen Halle zur Verarbeitung von Trauben und Entwicklung einer landschaftsplanerischen Konzeption.

3.2 Erschließung Verkehr

Haupterschließung für das Gebiet ist die von Nord nach Süd verlaufende Bahnhofstraße und die von dort nach Osten abführende Zufahrt. Über diese werden der alte Friedhofsteil und der Parkplatz sowie der kommunale Lagerhof erschlossen.

Die neue Dorfgebietsfläche wird über den vorhandenen Wirtschaftsweg im Süden sowie die angrenzende Fläche im Westen an die Bahnhofstraße erschlossen.

3.3 Geplante Bebauung

Das städtebauliche Konzept die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans sieht eine landwirtschaftliche Halle zur Verarbeitung von Trauben vor. Die Höhe der baulichen Anlage wird festgesetzt, um eine geordnete Höhenentwicklung und Baumassenermittlung zu erzielen.

Das Gebiet soll in zwei Bauabschnitten entwickelt werden (siehe Abbildung 1), da derzeit noch nicht absehen werden kann, wann eine weitere Erweiterung des Betriebes notwendig wird. Zudem wird dadurch der finanzielle Aufwand bezüglich der baulichen Tätigkeit sowie der Ausgleichsmaßnahmen geringer gehalten.



Abb. 1: Bauabschnitte Bebauungsplan „Friedhofserweiterung - 1. Änderung und Erweiterung“
 Quelle: Eigene Darstellung

3.4 Versorgung und Entsorgung und Oberflächenentwässerung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Energie wird durch Anschluss an das vorhandene Ortsnetz gesichert. Das Baugebiet wird mittels Erdkabelleitungen mit elektrischer Energie versorgt. Die Entsorgung von Schmutzwasser für das geplante Baugebiet im Planungsbereich ist durch eine Anbindung an den bestehenden Anschluss des Grundstücks Bahnhofstraße 64 geplant. Dieser verläuft aufgrund Überplanung unter der öffentlichen Fläche und wird deshalb zugunsten des Eigentümers mit Leitungsrecht festgesetzt. § 9 Abs. 1 Nr.21 BauGB lässt jedoch nur die Festsetzung für die Flächen

für die Geh-, Fahr und Leitungsrechte zu, nicht aber die Festsetzung der Rechte selbst. Die Begründung der Rechte muss durch dingliche Sicherung, z. B. durch einen Vertrag, erfolgen.

Für die potentielle Gemeindelagerhalle kann die Schmutzwasserentsorgung über einen neuen Kanal in der Zufahrt oder durch eine Anbindung an den privaten Schmutzwasserkanal unter dem Flurstück 17 Nr. 5/1 (im nördlichen Bereich, siehe Leitungsrecht) erfolgen.

Das Oberflächenwasser für eine Neubebauung und die Straßen- und Parkplatzflächen ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben (§ 2 LWG) möglichst auf den Grundstücken zu belassen.

Das Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück mit Zisternen zurückzuhalten. Das gesammelte Wasser in den Zisternen wird für die Bewässerung des Grundstücks und als Brauchwasser verwendet.

Des Weiteren soll das anfallende Oberflächenwasser über Rigole unter dem öffentlichen Parkplatz zwischengespeichert und versickert werden.

Durch die unversiegelte PG-Fläche entsteht zusätzliche Aufnahmefläche für das anfallende Oberflächenwasser.

Um eine kontinuierliche Leerung der Zisternen zu gewährleisten schlagen wir vor, die nicht versiegelten Grundstücksflächen mit dem Zisternenwasser kontinuierlich zu bewässern.

Im Rahmen der entsprechenden Objektplanung (Baugenehmigungsplanung) ist eine an die bestehenden Bodenverhältnisse, die Sickerfähigkeit, etc. angepasste Entwässerungsplanung von einem fachkundigen Büro zu erstellen.

3.5 Außenbereichswasser

Das Außenbereichswasser kann auf die Flächen nicht einwirken, da der Süden des Plangebiets topografischer Hochpunkt (Trogkante der tiefergelegten Autobahn A 61) darstellt.

3.6 Umweltverträglichkeit

Die Bestandsaufnahme und -analyse der vorhandenen natur- und landschaftsrelevanten Gegebenheiten wurde vom Planungsbüro Wolf, Kaiserslautern und der Landschaftsarchitektin Dipl.-Ing. Caroline Engelhardt, Mainz durchgeführt. Die notwendigen Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen wurden dabei festgestellt und bilanziert. Informationen zu den Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild können aus dem beiliegenden Umweltbericht entnommen werden. Um die Belange des Naturschutzes und des Landschaftsbildes in gebotenem Umfang zu berücksichtigen, wird in der Bebauungsplanänderung eine Vielzahl von stadtökologischen Festsetzungen getroffen.

Es werden dabei im Text und Plan folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Neuanlage von artenreicheren Grünflächen im Randbereich des Friedhofes mit extensiver Pflege
- Neuanlage von artenreicheren Grünflächen im Randbereich der Stellplätze und Zufahrt
- Neuanpflanzung von Laubgehölzhochstämmen im Randbereich der Friedhofserweiterung
- Wasserdurchlässige Anlage der Wegeflächen innerhalb des Friedhofes (Abflussbeiwert max. 0,5).
- Parkflächen mit Rasenfugenpflaster zur Versickerung des Oberflächenwassers
- Im Bereich des Bauhofs Einleitung, Rückhaltung anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen
- Trennkanaalsystem, Rückhaltung und teilweise Versickerung des Oberflächenwassers

- Begrenzung der absoluten Höhen der Baukörper
- Anlage der randlichen Grundstücksflächen als Grünfläche mit Gehölzpflanzung
- Anlage einer Streuobstwiese im Südwesten des Plangebietes
- Eingrünung des Traubenannahme- und Kellereibetriebs

Unverschmutztes Oberflächenwasser soll dezentral gesammelt oder als Brauchwasser genutzt werden. Überschüssiges Oberflächenwasser ist zurückzuhalten und zu Versickern.

Mittels der oben genannten Festsetzung und Maßnahmen wird eine positive Beeinflussung des Mikroklimas, die Minderung der Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt, die Erhaltung und Schaffung von Lebensräumen für Flora und Fauna, Freihaltung und Ausprägung der Freiflächen, sowie die landschaftsgerechte Einbindung der geplanten landwirtschaftlichen Halle sowie der Friedhoferweiterung in das Landschaftsbild bezweckt.

4. ERFORDERLICHKEIT DER PLANINHALTE

4.1 Maß der baulichen Nutzung

In den Textfestsetzungen wird die Grundfläche der baulichen Anlage festgesetzt.

Begründung

Diese Festsetzung entspricht den Forderungen des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen stets festzusetzen ist, wenn ansonsten öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Hinsichtlich der städtebaulichen Entwicklung ist davon auszugehen, dass ohne eine Begrenzung der Höhen und der Bauflächenbegrenzung aufgrund der geplanten und bestehenden Nutzungen eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch Überdimensionierung und überhöhte Baumassen zu erwarten wäre.

4.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksgrenzen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die offene Bauweise festgesetzt und die überbaubaren Grundstücksflächen per Baugrenze fest vorgegeben.

Begründung

Die Festsetzung soll eine, an der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeption orientierte Bebauung, ermöglichen. Dabei werden die erforderlichen Baufenster zur Neuerrichtung von Betriebsgebäuden im Plan dargestellt.

4.3 Grünflächen

Im Bebauungsplan sind Teile des Plangebietes als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Friedhof bzw. als öffentliche Grünfläche sowie privates Grün als Ausgleichsfläche festgesetzt.

Begründung

Nach der städtebaulichen und landespflegerischen Konzeption soll diese Nutzung gesichert und unter landespflegerischen Vorgaben entwickelt werden. Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof dient zur Erweiterung des bestehenden Friedhofs. Die Grünfläche übernimmt verschiedene städtebauliche und ökologische Funktionen. Hier sind insbesondere die ökologische, kleinklimatische Positivwirkung auf die Umgebung sowie die Möglichkeit einer Randgestaltung der Friedhof-, Parkplatz- und Lagerhofflä-

chen sowie der Dorfgebietsflächen zu nennen. In diesem Sinne werden Pflanzfestsetzungen getroffen.

4.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landwirtschaft sowie Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Im Bebauungsplan werden im Planteil sowie in den textlichen Festsetzungen zahlreiche Regelungen für eine rechtliche Umsetzung des vom Umweltbericht vorgeschlagenen Ausgleichskonzeptes getroffen.

Begründung

Der Umweltbericht beinhaltet eine Vielzahl von siedlungsökologischen Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffes in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Soweit es mit dem städtebaulichen Konzept vereinbart ist, wird den Vorschlägen gefolgt. Um den Eingriff zu minimieren, werden auch Regelungen zur Bepflanzung der einzelnen Grundstücke getroffen. Hier sollen in Anlehnung an ein städtebauliches Leitbild ortsgerechte und ortstypische Bäume und Straucharten zur Ergänzung und Entwicklung gewählt werden. Die exemplarischen Pflanzlisten sind deshalb Bestandteil des Bebauungsplanes.

4.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Bebauungsplan sind verschiedene Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen auf der Grundlage von § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB festgesetzt. Der Schwerpunkt der Festsetzung liegt insbesondere auf der Gestaltung der Dachflächen, Fassaden, Einfriedungen und Mülltonnenabstellplätze.

Begründung

Das Ortsbild von Eppelsheim im nahegelegenen Ortskern ist noch weitgehend durch die historische Bebauung geprägt, der Bestand in der Umgebung weist gute Ansätze zu einer landschaftsgerechten und -typischen Gestaltung der baulichen Anlagen auf. Diese sollen durch den Bebauungsplan aufgenommen und entwickelt werden. Die Bebauung an der Bahnhofstraße in der Nachbarschaft außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird durch die Gestaltungssatzung für Eppelsheim vom 08.04.1997 erfasst. Teile des Alten Friedhofs stehen unter Denkmalschutz. Der Gemeinderat von Eppelsheim hat die Bereiche der Gestaltungssatzung und des Friedhofs als gestalterisch sensible und ortsbildprägende Umgebung erkannt und will dies bei der Gestaltung baulicher Anlagen im Bebauungsplanbereich durch entsprechende Festsetzungen weiterentwickeln. Die festgesetzten Farben für Dach und Fassaden richten sich nach dem Ortsbild und nach der bereits bestehenden Bebauung. Durch die vorgeschriebene Begrünung der Fassaden und Dächer (bei flachen und flachgeneigten Dächern) werden die Bauanlagen in die überwiegend landwirtschaftliche Umgebung eingebunden.

5. BODENORDNENDE MAßNAHMEN

Zur Realisierung des Bebauungsplanes ist eine bodenordnende Maßnahme erforderlich. Prinzipiell wird von der Gemeinde eine Bodenordnung auf freiwilliger Seite angestrebt.

6. ZUSAMMENFASSENDES ERGEBNIS DER ABWÄGUNG

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes „Friedhofserweiterung – 1. Änderung und Erweiterung“ der Ortsgemeinde Eppelsheim wurde als dreiwöchige Offenlage der Planunterlagen im Verwaltungsgebäude der Verbandsgemeinde Alzey-Land in der Zeit vom 01. März bis zum 22. März 2019 durchgeführt.

Die Auslegung der Entwurfsplanung wurde am 21.02.2018 im Nachrichtenblatt Nr. 8 der Verbandsgemeinde Alzey-Land bekanntgemacht.

Eine Einsichtnahme in den Vorentwurf war auch im Internet auf der Homepage der Verbandsgemeinde Alzey-Land und auf der Internetplattform „Geoportal“ des Landes Rheinland-Pfalz im vorgenannten Auslegungszeitraum möglich.

In der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung hat die Verwaltung 26 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie 11 anerkannten Naturschutzvereine- und Naturschutzverbände im gleichen Zeitraum wie unter dem vorherigen Punkt genannt, an der Aufstellung des Bebauungsplans „Friedhofserweiterung – 1. Änderung und Erweiterung“ beteiligt.

Von den 17 abgegebenen Stellungnahmen habe 10 Behörden, sonst. Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und Naturschutzvereine keine Bedenken in Bezug auf den Bebauungsplan „Friedhofserweiterung - 1. Änderung und Erweiterung“ geäußert.

Die restlichen sieben Stellungnahmen wurden vom Landesamt für Geologie und Bergbau, von der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Gewerbeaufsicht, von den Verbandsgemeindewerken Alzey-Land, von dem Naturschutzverein Pollichia, von der Kreisverwaltung Alzey-Worms und von der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz abgegeben.

Es wurden Hinweise bezüglich Boden und Baugrund, Naturschutz und Landespflege, Grundwasser und Trinkwasserversorgung, Entwässerungsplanung abgegeben, welche in dem vorliegenden Entwurf zur öffentlichen Auslegung übernommen bzw. berücksichtigt wurden.

Die von der SGD Süd - Gewerbegebiet geäußerte Bedenken bezüglich Lärmimmissionen seitens Halle zur Verarbeitung von Trauben, wurde nach Abwägen aller Aspekte im Hinblick die Einschätzung der aktuellen Situation, nämlich die derzeitige fehlende Konflikt zwischen dem saisonalen Betriebslärm und der Friedhofsruhe sowie dem Dauerlärm der Autobahn, als zu vernachlässigen vom Gemeinderat beschlossen.

Der fehlende Nachweis im Umweltbericht bezüglich Feldhamstervorkommen, welcher von dem Naturschutzverein geäußert wurde, wurde einer Prüfung unterzogen. Das Plangebiet befindet sich zwar teilweise in einem Gebiet mit einem hohen Verbreitungspotential, jedoch außerhalb eines Verbreitungsbereichs. Aufgrund der Nähe zu der Autobahn A 61, der bereits bestehender Bebauung und der insgesamt relativ kleinen Fläche, welche die Verbreitung des Feldhamsters begünstigen würde, ist die Wahrscheinlichkeit der Verbreitung sehr gering bzw. es sind kaum Voraussetzungen für die Verbreitung der Population gegeben.

Alle abgegebenen Anregungen wurden zur Kenntnis genommen. Die vom Gemeinderat beschlossenen Änderungen des Vorentwurfs wurden in dem vorliegenden Entwurf zur öffentlichen Auslegung eingearbeitet. Diese Änderungen sind redaktioneller Art und haben keine Auswirkungen auf das weitere Verfahren.

F UMWELTBERICHT

1. Einleitung

1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Die Gemeinde Eppelsheim hat am 04. Dezember 2018 den Beschluss zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Friedhofserweiterung“ gefasst. Der Flächennutzungsplan soll in einem Parallelverfahren geändert werden.

Die Größe des Bebauungsplangebietes beträgt ca. 1,01 ha, wobei die Änderungsfläche 0,36 ha und die Erweiterungsfläche 0,21 ha beträgt. Der Bebauungsplan umfasst die Grundstücke 3, 7/1, 8 sowie ein Teil des Grundstücks 5/1. Die Flächen werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Durch die vorliegende Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes sollen folgende Festsetzungen getroffen werden:

Festsetzung einer Mischgebietsfläche mit der Zweckbestimmung Dorfgebiet zur Errichtung einer landwirtschaftlichen Halle zur Verarbeitung von Trauben auf den Grundstücken Flur 17 Nr. 7/1 und 8;

Festsetzung einer privaten Grünfläche auf dem Grundstück Flur 17 Nr. 3 sowie

Festsetzung einer Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkplatzfläche“ auf einem Teilbereich des Grundstücks Flur 17 Nr. 5/1.

Die Erschließung des Mischgebietes mit der Zweckbestimmung Dorfgebiet erfolgt über einen an die Bahnhofstraße anschließenden Wirtschaftsweg.

Der Bedarf an Grund und Boden stellt sich wie folgt dar:

Geltungsbereich des Bebauungsplans: 10.092 m²

Aufgeteilt in

Dorfgebiet: 3.406 m²
davon überbaubare Grundstücksfläche: 2.485 m²

Private Grünfläche „PG“ 2.086 m²

Öffentliche Grünfläche „ÖG“ 3.556 m²

Verkehrsfläche (mit besonderer Zweckbestimmung Zufahrt und Öffentliche Parkplatzfläche) 1.044 m²

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Fachgesetze

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB gilt die **Bodenschutzklausel**, die besagt, dass mit Grund und Boden schonen und sparsam umgegangen werden soll. „Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“ Das Fachgesetz findet bei den Planungen dahingehend Anwendung, dass ein bereits von landwirtschaftlichen Nutzungen geprägter Standort, dessen Böden ohnehin schon aufgrund der bisherigen Nutzungen als anthropogen beeinträchtigt gelten, für die Errichtung einer landwirtschaftlichen Halle zur Verarbeitung von Trauben beansprucht wird. Die Bodenversiegelungen werden dabei auf das notwendige Maß beschränkt, indem festgesetzt wird, dass private Zufahrten, Stellplätze und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen sind sowie die übrige private, nicht überbaute Grundstücksfläche als Vegetationsfläche anzulegen ist. Die Erweiterung des bestehenden Traubenannahme- und Kellereibetriebs ist darüber hinaus an keiner anderen Stelle in der näheren Umgebung möglich.

Daneben wird der gemäß § 1a Abs. 3 BauGB geltenden **Eingriffs- und Ausgleichregelung** durch das Festsetzen einer privaten Grünfläche als Ausgleichsfläche Rechnung getragen. Im Bebauungsplan werden die Ergebnisse durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen umgesetzt und Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffswirkungen festgelegt.

Fachpläne

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung zu berücksichtigen. Anzuwenden sind dabei der **Landesentwicklungsprogramm** LEP IV des Landes Rheinland-Pfalz sowie der **Regionale Raumordnungsplan** der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe.

Gemäß dem aktuell gültigen Landesentwicklungsprogramm kommt der Gemeinde Eppelsheim die Gemeindefunktion der Eigenentwicklung zu. Demnach sollen die Gemeinden mit „Eigenentwicklung unter Beachtung einer landschaftsgerechten Ortsgestaltung und der Bewahrung der nachhaltigen Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes [...] die Voraussetzungen für die Sicherung und Erweiterung ortsansässiger Betriebe schaffen [...]“. Diesem Grundsatz kommt die Gemeinde mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes nach.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Eppelsheim werden die Plangebietsflächen als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Friedhof gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB ausgewiesen. Die aktuellen Planungsabsichten stehen somit derzeit noch nicht in Übereinstimmung mit den gesamtgemeindlichen Planungen. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen wird im Parallelverfahren die Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt.

Außerdem weist das Plangebiet keine **gesetzlich geschützten Biotop**e gemäß § 20 BNatSchG aus. Es befindet sich weiterhin außerhalb von Schutzgebietskulissen eines **Natura 2000**- Gebietes und **nationalen Schutzgebieten**.

2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

2.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Im Falle der Nichtdurchführung der Planung treten keinerlei Änderungen zum derzeitigen Umweltzustand innerhalb des Plangebietes bei einer Beibehaltung der heutigen Situation im Umfeld des Plangebietes auf.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Im Folgenden werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung beschrieben und bewertet. Diese Bewertung bezieht sich auf den Betrieb des Vorhabens. Auswirkungen auf den Umweltzustand während des Baus sind zu vernachlässigen, da die Bauphase zeitlich und räumlich beschränkt erfolgt.

Als Untersuchungsraum zur Bestandsaufnahme sowie zur Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgelegt. Gegebenenfalls wird auf eine Erweiterung des zu betrachtenden Gebietes verwiesen, falls dies zur Darstellung der Funktionalität und der Wechselwirkungen der Naturhaushaltsfaktoren erforderlich bzw. in der Charakteristik des Schutzgutes begründet ist.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Vorhandensein von unterschiedlichen Tier- und Pflanzenarten sowie die biologische Vielfalt sind, aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, stark eingeschränkt. Aufgrund der derzeitigen Nutzung kann weiterhin eine ungehinderte naturnahe Entwicklung von Vegetationsbeständen weitestgehend ausgeschlossen werden.

Da das Plangebiet bereits zum jetzigen Zeitpunkt keine Strukturen aufweist, die einen Lebensraum für vielfältige Tier- und Pflanzenarten bieten, können erhebliche Beeinträchtigungen dieses Schutzgutes infolge der Überplanung ausgeschlossen werden.

Schutzgut Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit

Bei der Beschreibung des Schutzgutes Mensch sind vor allem die Aspekte Wohnen, Wohnumfeld/ Erholung, Gesundheit und Wohlbefinden maßgeblich.

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand in direkter Nachbarschaft zu einem Traubenannahme- und Kellereibetrieb, einem Friedhof sowie der Bundesautobahn A 61. Wohnbebauung sowie Flächen, die der Erholung dienen, befinden sich nicht in der direkten Umgebung.

Der Standort ist überwiegend von landwirtschaftlicher Nutzung geprägt und aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht beeinträchtigt. Von den umgebenden Nutzungen gehen über das bestehende Maß hinaus keine erheblichen Emissionsbelastungen (Lärm, Schadstoffe, Stäube etc.) aus.

Das Plangebiet befindet sich nicht in direkter Nachbarschaft zu Wohnbebauung und ist durch Grün- und Gehölzstrukturen optisch vom Siedlungsbereich abgegrenzt. Da es sich bei der landwirtschaftlichen Halle um eine Erweiterung eines bestehenden Betriebes handelt sind auch aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Auswirkungen auf die Wohnbebauung zu erwarten, die über das bereits bestehende Maße hinaus gehen. Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch und die menschliche Gesundheit ergeben sich durch die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes keine Nachteile.

Schutzgut Boden

Bei Boden im Geltungsbereich des Bebauungsplans handelt es sich um Lehmböden mit einer sehr geringen Bodenerosionsgefährdung. Die Böden werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und können somit als anthropogen vorbelastet angesehen werden. Versiegelungen des Bodens beschränken sich auf einen Fahrweg im Norden des Plangebiets.

Durch die geplante Betriebserweiterung sowie der Ausweisung weiterer Parkplätze am Friedhof kommt es zu einer Neuversiegelung des Bodens. Allerdings wurde im Bebauungsplan festgesetzt, dass nicht überbaubare Grundstücksflächen als Vegetationsfläche anzulegen sind. Die Flächenversiegelung wird somit auf das notwendige Maß beschränkt. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden beschränken sich damit auf ein Minimum.

Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich des Plangebietes befinden sich keine oberirdischen Gewässer und auch keine Wasserschutzgebiete. Bei der Grundwasserlandschaft handelt es sich um Tertiäre Kalksteine, was einem (sehr) schlechten Reinigungsvermögen und geringer bis mittlerer Ergiebigkeit entspricht. Hieraus ergibt sich eine eher geringe Grundwasserneubildung mit gerade einmal 31 mm/a.

Die Versiegelung von Flächen soll durch Festsetzungen im Bebauungsplan auf das notwendige Maß beschränkt werden; so können u. a. Stellplätze und Zufahrten in wasserdurchlässiger Weise gestaltet werden, um die Versickerung von Niederschlagswasser zu begünstigen. Desweiteren soll mittels einer Zisterne sowie einem Überlauf in eine Versickerungs- und Verdunstungsmulde eine Aufnahme des Oberflächenwassers begünstigt werden.

Es besteht somit keine Beeinträchtigung auf das Schutzgut Wasser durch die Planung.

Schutzgut Klima und Luft

Innerhalb des Änderungsbereiches sowie in der Nachbarschaft befinden sich weder Luftaustauschbahnen noch klimatische Wirkungsräume. Es können also keine Beeinträchtigungen des Schutzguts Klima und Luft erwartet werden.

Es können jedoch kleinklimatische Veränderungen an dem Standort aufgrund des geplanten Hallenbaus nicht ausgeschlossen werden. Diesen wird allerdings durch die festgesetzte Fassaden- und Dachbegrünung entgegengewirkt.

Schutzgut Landschaftsbild/ Erholung

Das Plangebiet grenzt im Norden und Osten an einen Friedhof, im Süden an die Bundesautobahn A 61 und im Westen an einen Traubenannahme- und Kellereibetrieb an. Die landwirtschaftlich geprägten Flächen weisen keinerlei Strukturen auf, die für das Landschaftsbild von Bedeutung sind. Aufgrund dieser Insellage weist das Gebiet auch keinerlei Erholungswert auf.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter können beispielsweise Denkmale oder andere hinsichtlich ihrer Architektur wertvolle Gebäude oder Bodendenkmale sein. Auch unter der Erdoberfläche und in Gewässern liegende und somit noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten sind als geschützte Bodendenkmale zu betrachten. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes selbst sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden.

Zwischen den Schutzgütern besteht ein enges Wirkungsgeflecht, das den Naturhaushalt als komplexes Wirkungsgefüge kennzeichnet. So kann die Beeinträchtigung eines Schutzgutes negative Auswirkungen auf andere Schutzgüter haben, es können aber auch positive Effekte durch die Wechselwirkungen auftreten. Zusammenhänge bestehen vor allem zwischen Boden und Wasserhaushalt. Durch die Versiegelung und Verdichtung des Bodens kann die Grundwasserbildung und Wasserspeicherung behindert werden. Beispielsweise durch eine Herstellung der Zufahrten und Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise können Versickerung und Wasserspeicherung im Boden begünstigt werden. Dies kann positive Auswirkungen auf die Vegetation und Fauna aufweisen.

Auch bestehen bei der Planung keine Anhaltspunkte für die Beachtung von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG.

Daneben bestehen durch die Planung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 lit. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb oder in der Nähe eines der Natura 2000 Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

2.3 Nachteilige Auswirkungen sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Bei Durchführung der Planung kommt es v.a. zu Flächenverbrauch in Verbindung mit neuer Versiegelung, die sich nachteilig auf den Boden sowie auf die Versickerung von Niederschlagswasser auswirken. Einige der Auswirkungen können durch Maßnahmen wie beispielsweise wasserdurchlässige Beläge verringert werden.

Zur Verringerung der nachteiligen Auswirkungen wurden bei der Planung folgende Maßnahmen berücksichtigt:

- Minimierung der Versiegelung durch die Festsetzung von wasserdurchlässige Beläge für private Zufahrt, Stellplätze und Wege
- Anlage der übrigen private, nicht überbauten Grundstücksfläche als Vegetationsfläche
- Zisterne sowie ein Überlauf in eine Versickerungs- und Verdunstungsmulde zur Begünstigung der Aufnahme des Oberflächenwassers
- Neuanlage von artenreicheren Grünflächen im Randbereich des Friedhofes mit extensiver Pflege
- Neuanlage von artenreicheren Grünflächen im Randbereich der Stellplätze und Zufahrt
- Neuanpflanzung von Laubgehölzhochstämmen im Randbereich der Friedhofserweiterung
- Wasserdurchlässige Anlage der Wegeflächen innerhalb des Friedhofes (Abflussbeiwert max. 0,5).
- Parkflächen mit Rasenfugenpflaster zur Versickerung des Oberflächenwassers
- Im Bereich des Bauhofs Einleitung, Rückhaltung anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen
- Trennkansystem, Rückhaltung und teilweise Versickerung des Oberflächenwassers
- Begrenzung der absoluten Höhen der Baukörper
- Anlage der randlichen Grundstücksflächen als Grünfläche mit Gehölzpflanzung
- Anlage einer Streuobstwiese im Südwesten des Plangebietes
- Eingrünung der landwirtschaftlichen Halle

Die unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB auszugleichen. Im vorliegenden Plangebiet soll der Eingriff, der durch die Flächenversiegelung erfolgt, durch Ausweisung einer privaten Grünfläche sowie Anlegen von Vegetationsflächen auf dem Baugrundstück erfolgen.

Die Bilanzierung zum Ausgleich stellt sich wie folgt dar:

<u>Versiegelte Fläche:</u>	
Gesamtfläche des Baugrundstücks	3.406,62 m ²
Überbaubare Grundstücksfläche bei einer GRZ von 0,6	2.043,97 m ²
Zufahrt (Norden)	195,71 m ²
Zufahrt (Süden)	111,72 m ²
Gesamt	<u>2.351,40 m²</u>
<u>Fläche zum Ausgleich:</u>	
Privates Grün (PG)	2.086,78 m ²
Nicht überbaute Grundstücksfläche	<u>1.055,22 m²</u>
Gesamt	<u>3.142,00 m²</u>

Einer Flächenversiegelung von 2.351,40 m² stehen also 3.142 m² mögliche Ausgleichsfläche gegenüber, wodurch ein vollständiger Ausgleich gewährleistet ist.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei der vorliegenden Planung wurde sich am Bestand orientiert, weshalb anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht in Betracht gezogen wurden. Des Weiteren stehen für die geplante städtebauliche Entwicklung keine sinnvollen alternativen Flächen zur Verfügung.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Methodik der Umweltprüfung, die durch den Umweltbericht dokumentiert wird, orientiert sich grundsätzlich an der klassischen Vorgehensweise unter Berücksichtigung der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB.

3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB muss nach Abschluss des Planverfahrens eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Plandurchführung, zur frühzeitigen Ermittlung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen sowie zwecks Ergreifung geeigneter Abhilfemaßnahmen, erfolgen.

Im Rahmen dieses Monitoring wird durch die Gemeinde geprüft, ob die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen im angegebenen Zeitraum umgesetzt bzw. eingehalten werden.

Im Rahmen der Umsetzung greifen geeignete Bestimmungen und Richtlinien wie:

- Gutachten über Aushubmaterialien und deren Behandlung

- Beachtung der Qualitäten von Pflanzgut
- Darstellung der Ausgleichsfläche (Eingrünung und Streuobstwiese) im Bauantrag für den Traubenanahme- und Kellereibetrieb
- Schutz der Friedhofvegetation

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Ortsgemeinde Eppelsheim hat die Änderung und Erweiterung des bestehenden Bebauungsplans „Friedhofserweiterung“ beschlossen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,01 ha, wobei die Änderungsfläche 0,36 ha und die Erweiterungsfläche 0,21 ha beträgt. Zur baulichen Nutzung des Gebietes werden Dorfgebiet, eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof, eine private Grünfläche sowie Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Gemeindelagerfläche“ festgesetzt.

Das Gebiet liegt im Süden in der bebauten Ortslage Eppelsheim, und schließt an den bestehenden Friedhof in der Bahnhofstraße K 27 an. Der bestehende Friedhof zieht sich im Winkel von West nach Ost und von Süd nach Nord und schließt die Erweiterung ein. Im Westen liegt Wohnbebauung, die von der Bahnhofstraße erschlossen wird. Im Süden verläuft die Autobahn Ludwigshafen-Alzey-Koblenz A 61 in einem Trog. Erschlossen wird der neue Friedhofteil durch eine Zufahrt von der Bahnhofstraße entlang des älteren Friedhofteiles.

Mit der Realisierung des Vorhabens kommt es teilweise zu neuen Eingriffen in den Bodenhaushalt, Versiegelung sowie zu Flächenverbrauch, d.h. es entstehen negative Auswirkungen auf die Schutzgüter. Es werden Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe festgesetzt. So werden Maßnahmen zur Durchgrünung des Plangebietes ergriffen. Zudem wird durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für Zufahrten, Stellplätze sowie Wege die Versiegelung minimiert.

Trotz der Minderungsmaßnahmen stellt das Vorhaben einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, für den ein Ausgleich erforderlich ist. Als Ausgleichsfläche dient die im Plangebiet festgesetzte private Grünfläche.

Insgesamt wurden die Umweltbelange berücksichtigt und die Voraussetzungen für eine ökologisch verträgliche Planung geschaffen.