

**ORTSGEMEINDE
ERBES-BÜDESHEIM**

**BEBAUUNGSPLAN
"EICHERWALD-OST - 2. BAUABSCHNITT"**

**TEIL A 1
BEGRÜNDUNG**

April 2021

INGENIEURBÜRO FÜR
DIENSTLEISTUNG
ERSCHLIESSUNG
ABWASERTECHNIK UND
LANDSCHAFTSPANUNG

BREHM
& CO. GMBH

1. Ausfertigung

Ortsgemeinde Erbes-Büdesheim
Bebauungsplan "Eicherwald-Ost - 2. Bauabschnitt"
Proj.Nr. 2019-19

Inhalt

Teil A-1	Begründung
1	Lage, Umfang und Begrenzung des Geltungsbereiches
2	Erfordernis und Ziel der Planaufstellung
3	Rechtsgrundlagen
4	Aussagen der übergeordneten Planung
5	Bestandsbeschreibung
6	Umweltbericht
7	Städtebauliches Konzept
7-1	Verkehrliche Erschließung / Stellplätze
7-2	Bebauungsstruktur und Nutzung
7-3	Landschaftsplanung/Artenschutzprüfung
7-4	Ver- und Entsorgung
7-5	Schallschutz
8	Bodenbelastung und Baugrund
9	Bodenordnung
10	Kosten
11	Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
11-1	Öffentliche Auslegung des Planentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB
11-2	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
11-3	Erneute Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 1 BauGB i. V m. § 3 Abs. 2 BauGB
11-4	Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

Ortsgemeinde Erbes-Büdesheim
Bebauungsplan "Eicherwald-Ost - 2. Bauabschnitt"
Proj.Nr. 2019-19

A-1 Begründung

1 Lage, Umfang und Begrenzung des Geltungsbereiches

Die Ortsgemeinde Erbes-Büdesheim will mit dem Baugebiet „Eicherwald-Ost - 2. Bauabschnitt“ ihr Siedlungsgebiet am nordwestlichen Ortsrand einerseits moderat erweitern und andererseits abrunden. Die Erschließung erfolgt über bereits mit dem östlich angrenzenden Baugebiet „Eicherwald-Ost“ bzw. den nördlich liegenden Gewerbegebieten vorgegebenen Anschlusspunkte.

Das Gebiet „Eicherwald-Ost - 2. Bauabschnitt“ liegt direkt westlich der vorhandenen Wohnbebauung „Eicherwald-Ost“ und südlich des Gewerbegebietes „An der Sandkaute“. Es handelt sich um intensiv genutztes Ackerland oder Wegflächen. Das Gebiet wird begrenzt im

Norden: Wirtschaftsweg und landschaftspflegerische Ausgleichsfläche am Südrand des Gewerbegebietes „An der Sandkaute“

Osten: rückwärtige Bereiche der Baugrundstücke des dörflichen Wohn- und Mischgebietes „Eicherwald-Ost“ sowie dessen Erschließungsstraße

Süden: Wirtschaftsweg und Mosaik aus Gärten, Acker- und Grünlandflächen, Freizeitgelände sowie Flächen zum Niederschlagswassermanagement

Westen: Wirtschaftsweg mit Gehölzstreifen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Eicherwald-Ost - 2. Bauabschnitt“ umfasst die Grundstücke mit den aktuellen Plannrn.: 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 166/3 teilweise, 170 und 241, alle Flur 8, Gemarkung Erbes-Büdesheim.

Das Plangebiet ist ca. 43.070 m² groß,

davon:	- Bruttobaufläche Wohngebiet	ca.	20.350 m ²
	- Verkehrsflächen / Wege / Stellplätze	ca.	5.940 m ²
	- Flächen für Verkehrsbegleitgrün	ca.	10 m ²
	- Öffentliche Grünflächen	ca.	12.900 m ²
	- Fläche für die Wasserwirtschaft	ca.	1.900 m ²
	- Fläche für Lärmschutzwall	ca.	1.970 m ²

2 Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

Die Ortsgemeinde Erbes-Büdesheim betreibt in Zusammenarbeit mit einer Erschließungsgesellschaft die Entwicklung des Baugebietes „Eicherwald-Ost - 2. Bauabschnitt“ auf Grund des gegebenen Bedarfs an zusätzlichem Wohnbauland. Mit dem geplanten Angebot an Bauplätzen will sie den bereits vorliegenden Anfragen, wie auch dem zu erwartenden Bedarf in den nächsten Jahren nachkommen und damit ihre Eigenentwicklung sichern.

Orientiert an der Nachfrage sowie den im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen ist die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen. Aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht soll mit der Siedlungserweiterung der Ortsrand von Erbes-Büdesheim in westlicher Richtung abgerundet und die bauliche Entwicklung abgeschlossen werden. Wesentliches Augenmerk wird daher aufgrund der freien und offenen Lage auf die Einbindung des Neubaugebietes in die Umgebung und insbesondere den Aufbau eines neuen Siedlungsrandes gelegt.

In dem Baugebiet „Eicherwald-Ost - 2. Bauabschnitt“ ist angesichts der vorhandenen Rahmenbedingungen eine sinnvolle und moderate Dorfentwicklung in einem unter topographischen, verkehrstechnischen, stadtplanerischen und ökologischen Gesichtspunkten vergleichsweise konfliktarmen Bereich gewährleistet.

Das Erschließungskonzept orientiert sich an den vorhandenen Anschlusspunkten und -flächen.

3 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

Die Umsetzung der Richtlinie 2001/42/EG über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme und der Richtlinie 2003/35/EG über die Beteiligung der Öffentlichkeit bei der Ausarbeitung bestimmter umweltbezogener Pläne und Programme des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 bzw. 26. Mai 2003 in nationales Recht hat zu einer umfassenden Überarbeitung des BauGB geführt. Das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) ist am 20. Juli 2004 in Kraft getreten.

Neben einer Neuordnung und Ergänzung der materiell-rechtlichen Planungsvorgaben in den §§ 1 und 1a BauGB stellen insbesondere die Vorgaben zu Umweltprüfung und Umweltbericht (§ 2 BauGB) neue Anforderungen an die Aufstellung von Bauleitplänen.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauGB sollen die Bauleitpläne im Wesentlichen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen u.a. dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu schützen, zu erhalten und zu entwickeln. Weiterhin sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne neben den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Bevölkerungsentwicklung sowie die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

§ 8 Abs. 2 BauGB verpflichtet die Gemeinden, den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Regelungen des am 01.01.2007 in Kraft getretenen Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte führen zu einer weiteren umfangreichen Änderung des Baugesetzbuchs. So wird im Bereich Bauleitplanung ein beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne, die eine Stärkung der Innenentwicklung zum Inhalt und Ziel haben, neu eingeführt. Das neue Verfahren gemäß § 13 a BauGB soll wichtige Planungsvorhaben vor allem für die Schaffung von Arbeitsplätzen, Infrastrukturausstattung und zur Befriedigung bestehenden Wohnbedarfs im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung beschleunigen.

Mit den BauGB-Novellen 2011, Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung der Städte und Gemeinden, und 2013, Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts, wurde das BauGB unter Aspekten des Klimaschutzes und vor allem in Hinblick auf den Einsatz erneuerbarer Energien, die Energieeffizienz und die Energieeinsparung sowie im Hinblick auf die vorrangige Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung geändert und ergänzt.

Die am 13.05.2017 in Kraft getretene BauGB-Novelle, Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenhalts in der Stadt, will insbesondere das Zusammenleben in Städten und Gemeinden stärken. Mit dem Gebietstyp „Urbanes Gebiet“ können in innerstädtischen Bereichen die Nutzungen Wohnen und Gewerbe, mit dem Ziel mehr Wohnraum auf gleicher Fläche zu schaffen, jetzt stärker zusammengebracht werden. Ein neu geschaffener § 13 b BauGB ermöglicht ein beschleunigtes Verfahren auch zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen für den Wohnungsbau, wenn diese Flächen an bebaute Ortsteile angrenzen und sie eine Grundfläche von einem Hektar nicht überschreiten.

Der vorliegende Bebauungsplan „Eicherwald-Ost - 2. Bauabschnitt“ hat eine Grundfläche im Sinne des § 13 a Abs. 1 Satz 2 von weniger als 10.000 m² und begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen, die sich an die im Zusammenhang bebaute Ortslage direkt anschließen. Der Bebauungsplan „Eicherwald-Ost - 2. Bauabschnitt“ wird deshalb gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO für den Bebauungsplan „Eicherwald-Ost - 2. Bauabschnitt“ ermittelt sich wie folgt:

- Allg. Wohngebiet WA1 mit 12.900 m² x GRZ 0,4 entspr. 5.160 m² Grundfläche
- Allg. Wohngebiet WA 2 mit 5.794 m² x GRZ 0,4 entspr. 2.318 m² Grundfläche
- Allg. Wohngebiet WA 3 mit 1.662 m² x GRZ 0,4 entspr. 665 m² Grundfläche

Summe Grundfläche **8.143 m²**

Die zulässige Grundfläche liegt damit unterhalb des Schwellenwerts von 10.000 m².

Im beschleunigten Verfahren wird keine förmliche Umweltprüfung durchgeführt und der Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB und die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB entfallen.

Landesbauordnung

Gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 Abs. 6 LBauO werden der Bebauungsplan und die Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen gleichzeitig aufgestellt und beschlossen.

Bundesnaturschutzgesetz / Landesnaturschutzgesetz

Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege sind gemäß § 1 BNatSchG, Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für zukünftige Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln oder wiederherzustellen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und -räume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Gemäß § 11 Abs. 1 BNatSchG werden die für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf der Grundlage der Landschaftsrahmenpläne für die Gebiete der Gemeinden in Landschaftsplänen, für Teile eines Gemeindegebietes in Grünordnungsplänen dargestellt. Landschaftspläne sind aufzustellen, sobald und soweit dies im Hinblick auf Erfordernisse und Maßnahmen was die Aufgaben und Inhalte der Landschaftsplanung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 angeht, erforderlich wird, Grünordnungspläne können aufgestellt werden.

Die in den Landschaftsplänen für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen und können als Darstellungen oder Festsetzungen in die Bauleitpläne aufgenommen werden. Hierbei sind die Bestimmungen der §§ 9 ff. LNatSchG zu beachten. Wird im Bebauungsplan von den Inhalten und Zielsetzungen des Landschaftsplanes abgewichen, ist dies zu begründen.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a aufgestellt wird und in ihm eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² (bzw. 10.000 m² bei § 13 b) festgesetzt wird, gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich!

4 Aussagen der übergeordneten Planung

Die Ortsgemeinde Erbes-Büdesheim wird im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014 (genehmigt am 21. 10. 2015) mit Teilfortschreibung (genehmigt am 04. 05. 2016) ohne besondere Gemeindefunktion eingestuft. Die überplante Fläche ist als Siedlungsbereich dargestellt.

Die seitens der Regionalplanung auf der Grundlage des ROP 2014 vorgegebene „Bruttowohnbaufläche“ für Erbes-Büdesheim liegt bei ca. 2,7 ha. Der dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Eicherwald-Ost - 2. Bauabschnitt“ zugrundeliegende vorläufige Geltungsbereich umfasst ca. 4,47 ha. Der aktuelle Bebauungsplanentwurf umgrenzt lediglich ca. 4,31 ha, da der südlich angrenzende Wirtschaftsweg mit rd. 0,17 ha wieder aus dem Geltungsbereich herausgenommen werden soll. Wie dem Bebauungsplanentwurf entnommen werden kann, sind darin neben der Bruttowohnbaufläche

(Baugrundstücke, Straßen, Wege, Parkplätze, Verkehrsbegleitgrün, öffentlicher Grünbereich am nordöstlichen Rand als Puffer und Abstandfläche zwischen den beiden Bauabschnitten sowie Ortsrandeingrünung und wasserwirtschaftliche Flächen im Süden bzw. Südwesten) von ca. 28.490 qm auch ergänzende öffentliche Grünflächen im westlichen und südöstlichen Planungsbereich von rd. 14.580 qm enthalten. Diese Flächen dienen zur Siedlungsrandgestaltung und werden mit ergänzenden Lern-, Spiel-, Aufenthalts- und Erlebnisooptionen allen Einwohnern von Erbes-Büdesheim zur Nutzung und als Elemente der siedlungsnahen Erholung - und Freizeitnutzung zur Verfügung stehen. Integriert in die westliche Grünfläche wird auch ein Lärmschutzwall, der neben der Lärminderung im geplanten Erweiterungsbereich auch die Belastung der östlich angrenzenden bestehenden Wohngebiete deutlich vermindern und dadurch die Wohnqualität auch dort spürbar verbessern wird sowie der bestehende Wirtschaftsweg am nördlichen Gebietsrand.

Damit liegt der „eigentliche Wohnbauflächenbereich“, die „Bruttowohnbaufläche“, im Rahmen der Vorgaben des ROP und die Flächenüberschreitungen in Bezug auf den festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind erforderlich und sinnvoll, um einerseits einen über das neu auszuweisende Baugebiet hinaus wirkenden Lärmschutz zu erreichen und andererseits siedlungsrandbildende öffentliche Grünstrukturen anzulegen, die der gesamten Dorfgemeinschaft zu Gute kommen und welche die Attraktivität von Erbes-Büdesheim als Wohnort deutlich steigern werden.

Aufgrund dieser hier gegebenen besonderen Rahmenbedingungen erscheint es der Ortsgemeinde Erbes-Büdesheim zwingend, mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes über die Fläche des vorgegebenen Bedarfswertes hinauszugehen und damit für die gesamte Gemeinde eine zukunftsweisende und schlüssige Siedlungsentwicklung umzusetzen.

Die Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe hat sich Rahmen der Vorabstimmung mit diesem Vorhaben der Ortsgemeinde Erbes-Büdesheim unter folgenden Bedingungen einverstanden erklärt:

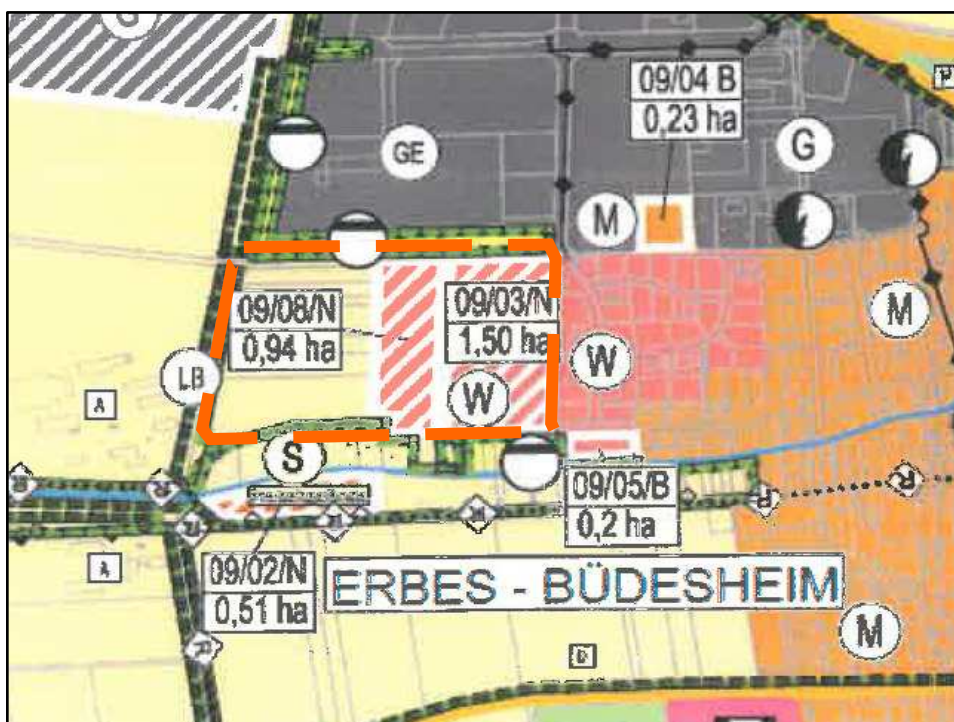
- Die Gemeinde kann das städtebauliche Konzept für die bereits erworbene Gesamtfläche von 4,2 ha umsetzen.
- Der Wohnbauflächenanteil darf maximal bei 2,7 ha (Bruttofläche) liegen.
- Die weiteren Flächen sollen im FNP als öffentliche Grünfläche mit Ausschlussvermerk für Wohnen dargestellt werden.
- Die Ortsgemeinde verpflichtet sich, nach der Umsetzung dieses 13b-Verfahrens keine weitere Wohnbaufläche zu entwickeln.

Im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2015 der Verbandsgemeinde Alzey-Land sind die überplanten Flächen noch als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. Südlich liegt zwischen Wirtschaftsweg und Moosbach ein Streifen für Flächen und Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, westlich liegt ein Gehölzstreifen, der als Geschützter Landschaftsbestandteil ausgewiesen ist.



Auszug Flächennutzungsplan 2015

Die Verbandsgemeinde Alzey-Land erstellt derzeit eine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes. Diese stellt den tatsächlich für eine Wohnbauentwicklung vorgesehenen östlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Eicherwald-Ost - 2. Bauabschnitt“ bereits als geplante Wohnbaufläche dar. Der westliche Teil ist noch als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen, wird aber im weiteren Verfahren als Öffentliche Grünfläche festgesetzt.



Auszug aus dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan 2030

Der Bebauungsplan wird demnach nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Bebauungspläne gemäß § 13b BauGB benötigen allerdings keiner Genehmigung durch die Untere Landesplanungsbehörde. Der Flächennutzungsplan wird jedoch parallel geändert und die Flächendarstellung entsprechend angepasst.

Im Rahmen des Projekts „Raum+Rheinland-Pfalz 2010“ wurde eine landesweite Übersicht vorhandener Siedlungsflächenpotenziale mit dem Ziel erstellt, vor der Erschließung neuer Baugebiete zunächst die Möglichkeiten der innerörtlichen Entwicklung auszuschöpfen und damit eine ökologisch, ökonomisch und sozial nachhaltige Siedlungsentwicklung zu betreiben. Diese Ersterhebung wird jährlich durch die internetgestützte Erhebungsplattform „RAUM+Monitor“ fortgeschrieben.

Der Planbereich ist in der Fortschreibung Siedlungsentwicklung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Alzey-Land bereits dargestellt. Verschiedene Außenreserven am südlichen Rand von Erbes-Büdesheim wurden zugunsten der aktuellen Planung gestrichen und werden nun für die Wohnbaufläche am westlichen Rand konzentriert.

Laut „RAUM+Monitor“ sind nur noch Baulücken vorhanden, die großenteils aktuell nicht vermarktet werden. Ein kleineres Innenpotenzial (Mischgebiet) mit ca. 2.500 m² scheitert an der wirtschaftlichen Umsetzung des Gebietes. Zurzeit ist die Fläche durch eine Ergänzungssatzung für die landwirtschaftliche Entwicklung vorgesehen.

5 Bestandsbeschreibung

Das überplante Gebiet liegt am westlichen Rand der Ortslage von Erbes-Büdesheim und grenzt im Norden und Osten unmittelbar an bestehende Siedlungsflächen an. Dabei handelt es sich im Osten um ein jüngeres Baugebiet mit anderthalb- bis zweigeschossiger Einzelhausbebauung aus den 2010er Jahren sowie im Norden um ein eingeschränkt gewerblich genutztes Gebiet bzw. dessen südliche Eingrünung aus erst kürzlich gepflanzten Bäumen und Sträuchern.

Das Gelände fällt relativ gleichmäßig nach Südwesten ab. Die Flächen im Gebiet sind ausschließlich intensiv ackerbaulich genutzt.

Südlich grenzt ein Wirtschaftsweg an. Zwischen diesem und dem parallel fließenden Moosbach liegt ein kleinflächiges Mosaik aus Gärten, Acker- und Grünlandflächen, Freizeitgelände sowie Flächen zum Niederschlagswassermanagement. Der im Westen verlaufende Asphaltweg wird westlich von einem älteren und prägnanten Gehölzstreifen begleitet (s.a. Anhang B-1).

6 Umweltbericht

Der vorliegende Bebauungsplan „Eicherwald-Ost - 2. Bauabschnitt“ wird gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Umweltbericht erstellt.

Von einer Umweltprüfung wird gemäß § 13 a Abs. 2 Punkt 1 abgesehen und ein Umweltbericht wird nicht erstellt, da zum einen durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und zum anderen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und Schutzzwecken der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB bestehen.

Im Übrigen ist auch durch die Vornutzung, die Lage, die Art und das Maß der geplanten baulichen Nutzung nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen.

Die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen, insbesondere zur Ortsrandgestaltung, schaffen trotzdem einen umfangreichen Ausgleich für die zulässige Bodenversiegelung, für den Eingriff in den Wasserhaushalt, das Klima, den Arten- und Biotopschutz sowie für die landschaftsvisuelle Beeinträchtigung.

Ergänzend sind im Rahmen der Aufstellung der Bebauungsplanänderung die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die planerische Abwägung einzustellen.

- a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Aussagen dazu finden sich unter Punkt 7-3.

- b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura-2000 Gebiete im Sinne des BNatSchG

Natura-2000 Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

- c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten sowie des Umfangs des Vorhabens sind keine Veränderungen der relevanten Umweltfaktoren (z.B. Immissionen, Bodenverunreinigungen, Klima, Erholung) zu erwarten.

- d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Aus Sicht der Generaldirektion Kulturelles Erbe handelt es sich bei dem Plangebiet um eine archäologische Verdachtsfläche. Falls bei Erdarbeiten archäologische Befunde angetroffen würden, müssten diese vor der Zerstörung wissenschaftlich dokumentiert und ausgegraben werden. Zur Prüfung des Verdachts wird eine geomagnetische Voruntersuchung auf dem Gelände durchgeführt.

Sachgüter sind von der Planung nicht unmittelbar betroffen. Vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen sind nachrichtlich übernommen worden.

- e) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Mit Emissionen, die auf schutzwürdige oder schutzbedürftige Nutzungen einwirken könnten, ist nicht zu rechnen.

Abfall- und Abwasserentsorgung werden im Rahmen bestehender Systeme und Anlagen vorgenommen.

f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie eine sparsames und effizientes Energiemanagement ergeben sich aus den gesetzlichen Rahmenbedingungen, wie zum Beispiel der Energieeinsparverordnung.

g) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Für die Abwägung erhebliche Darstellungen und Aussagen aus umweltschützenden Fachplänen (Landschaftsplan, Wasserrahmenrichtlinie, Hochwasserschutz, Starkregen, Luftreinhaltepläne, Lärminderungspläne u.a.) liegen bis auf die Karte „Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen“ der Verbandsgemeinde Alzey-Land nicht vor. Ein Kartenauszug und Aussagen dazu finden sich unter Punkt 7-4.

h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Es sind keine solche Gebiete betroffen.

i) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d

Zu berücksichtigende Wechselwirkungen zwischen den Faktoren des Naturhaushalts, Menschen und Kultur- und Sachgütern sind nicht bekannt.

j) Unbeschadet des § 50 Satz 1 des BImSchG, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i

Betriebe und Anlagen, die der Störfallverordnung unterliegen, sind nicht vorhanden.

7 Städtebauliches Konzept

7-1 Verkehrliche Erschließung / Stellplätze

Die Verkehrsanbindung erfolgt über zwei Anbindungen an die Franz-Josef-Seitner-Straße, die im Gebiet an einem Quartiersplatz verbunden werden und von denen mehrere Stichstraßen zur Erschließung weiterer Baugrundstücke abgehen. Die Hauptstraßen werden in 7,50 m Breite, die Stichstraßen zwischen 4,50 m und 6,50 m Breite ausgebaut. Am Ende der breiteren Stichstraßen werden Rangier- und Wendebereiche für PKW und Müllfahrzeuge angelegt.

Neben den Straßen sorgen mehrere Fußwege, die oft gleichzeitig als Leitungstrassen oder als Notentwässerung für Straßenflächen dienen, für kurze Verbindungen ins Dorfzentrum oder auch in die neuen Grünflächen am Siedlungsrand. Zukünftig nicht mehr benötigte Wirtschaftswege werden aufgegeben und als öffentliche Grünfläche ausgewiesen bzw. als Fußweg.

Die erforderlichen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen, ergänzend werden im Bereich des Quartierplatzes sowie südwestlich an WA 3 angrenzend, wo eine dichtere Bebauung zulässig ist, ergänzende Stellplatzflächen ausgewiesen.

7-2 Bebauungsstruktur und Nutzung

Grundlegende Rahmenbedingungen für den vorliegenden Bebauungsplan sind in der Schaffung von zusätzlichem Bauland entsprechend der bereits vorliegenden Anfragen sowie in der Anpassung der Bebauung an die in der Umgebung bereits vorhandenen baulichen Strukturen, deren Einbindung in ein Gesamtkonzept sowie in der Gebietslage im Übergangsbereich zur freien Landschaft und der entsprechenden Gestaltung eines neuen Siedlungsrandes zu sehen.

Die im Umfeld der geplanten Siedlungserweiterung vorhandenen Wohngebäude stellen sich ausschließlich als in offener, überwiegend anderthalb- bis zweigeschossiger Bauweise errichtete Wohnhäuser sowie zugehörige Nebengebäude dar. Diesem Umfeld angepasst, wie auch der städtebaulichen Zielsetzung und dem Bedarf entsprechend, wird das Gebiet „Eicherwald-Ost - 2. Bauabschnitt“ als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die untypischen und flächenintensiven Betriebe, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen innerhalb des Gebietes nicht angesiedelt und daher ausgeschlossen werden.

Wegen der im Osten unmittelbar angrenzenden Wohnnutzung ist das städtebauliche Entwicklungsziel der Ortsgemeinde, in diesem Bereich vornehmlich Wohngebäude anzusiedeln. Der Ausschluss der o.g. Nutzungen soll eine Beeinträchtigung dieser angestrebten städtebaulichen Funktion verhindern und den Charakter der Ortsgemeinde wahren helfen. Zusätzlich soll durch den Ausschluss möglichen Beeinträchtigungen durch nächtlichen Lärm und einer hohen Verkehrsbelastung vorgebeugt werden.

Mit den im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungskennwerten nach BauNVO, nämlich Grundflächenzahl und maximale Trauf- und First- bzw. Gebäudehöhen, wird eine Anpassung an und Verträglichkeit mit der Nachbarbebauung wie auch der bestehenden Siedlungsrandesituation und der Hanglage gewährleistet.

Der Wert für die Grundflächenzahl orientiert sich an der Umgebung, an der besonderen Siedlungsrandesituation, an der zulässigen Nutzung sowie an den geplanten Grundstücksgrößen. Die für die Gebiete WA 1 und WA 2 vorgenommene Beschränkung der möglichen Überschreitung der Grundflächenzahl mit Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um max. 25 % sowie die Zulässigkeit von größeren Nebenanlagen nur im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen, soll den angestrebten offenen Charakter der Hangbebauung durch die Sicherstellung größerer nicht bebaubarer Bereiche unterstützen.

Am Ortsrand gelegen, sollen in diesem Baugebiet nur Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen errichtet werden. Um die Höhenentwicklung der Gebäude in der Hanglage auf einem verträglichen Maß zu halten, soll die Gebäudehöhenentwicklung, insbesondere auch unter Berücksichtigung der Hanglage sowie der bereichsweise tiefen (bis ca. 20 m) Bauwuchs, mit einer Traufhöhe von maximal 6,50 m und einer Firsthöhe bzw. bei Ausbildung eines Staffelgeschosses Gebäudehöhe von maximal 10,0 m (Bezugspunkt sind vorgegebene NN-Höhen im Bereich der Erschließungsstraßen) so begrenzt werden, dass sich der Höhenentwicklung des Hangs angepasste Gebäudehöhen ergeben. Als Maßstab

dienen die Höhen der im östlich angrenzenden Baugebiet bereits vorhandenen Gebäude. Das dort gegebene Verhältnis zum Urgelände soll, so die städtebauliche Vorgabe, in etwa beibehalten werden.

Der angestrebte offene Charakter des Baugebiets soll auch durch die Festsetzung einer Einzel- und maximal Doppelhausbebauung unterstützt werden. Ergänzend ist ein städtebaulich etwas verdichteter Bereich, in dem Hausgruppen errichtet werden sollen, als WA 3 unmittelbar zur Ortslage hin, ausgewiesen.

Neben der auf den Baugrundstücken allgemein angestrebten Begrünung sollen insbesondere die Freiflächen zum Straßenraum hin ansprechend gestaltet werden. Aus diesem Grund werden innerhalb der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen Arbeits- und Lagerflächen in den Vorgärten ausgeschlossen und/oder eine Begrünung vorgeschrieben.

Zur Gestaltung des äußeren Erscheinungsbildes der Gebäude werden unter Beachtung des im Umfeld vorhandenen Bestands bauordnungsrechtliche Festlegungen zu Dachaufbauten, Pultdächern und Staffelgeschossen getroffen.

Ergänzend sind auch Festsetzungen zur Gestaltung der Fassadenflächen vorgesehen. Hier sollen grelle, glänzende oder spiegelnde Materialien ausgeschlossen werden. In diesem Zusammenhang ist auch die Reglementierung der Werbeanlagen zu sehen, die nur in Anpassung an die Umgebung errichtet werden dürfen.

Die Erschließungsstraßen sind als Verkehrsfläche und die Fuß- und Wirtschaftswege sowie die Stellplatzbereiche sind als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gekennzeichnet.

Die für die Herstellung der Erschließungsstraße aufgrund der Geländeverhältnisse erforderlichen Flächen für Aufschüttungen bzw. Abgrabungen auf den angrenzenden Grundstücken sind im Plan dargestellt und entsprechend festgesetzt.

Die zur gestalterischen Aufwertung der Verkehrsbereiche vorgesehenen Grünflächen und Baumstandorte sind als öffentliches Straßenbegleitgrün dargestellt.

Bedingt durch die Topografie ist es für die Entsorgung eines Baugrundstückes erforderlich, Leitungen über ein Nachbargrundstück zu verlegen. Ein entsprechendes Leitungsrecht ist für einen 3 m breiten Grundstücksstreifen festgesetzt. Um Pflege- und Reparaturarbeiten am Rückhaltebecken sowie dessen Zuleitungen durchführen zu können, sind in diesem Bereich zwei Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, Breite 3,50 m festgesetzt worden.

Die Baugrenzen haben in der Regel einen Abstand zu den Grundstücksaußengrenzen von 3 m im Bereich der Erschließungsstraßen und ansonsten von 5 m. Damit ist zum einen eine ausreichende Bebaubarkeit der Einzelgrundstücke gewährleistet, zum anderen wird auch eine entsprechende Wohnqualität durch Abstandsflächen und durchgehende Freibereiche gesichert und der empfindliche Siedlungsrandbereich von baulichen Anlagen freigehalten. Außerhalb der Baufenster sind Garagen und Carports nicht zulässig und Stellplätze und sonstige Nebenanlagen nur mit Einschränkungen.

Zur Gestaltung des neu entstehenden Siedlungsrandes im Westen und Süden der neuen Wohnbaufläche sowie als Grünzäsur und zum Schutz dort verlaufender Entsorgungsleitungen zwischen bestehender und neuer Bebauung am Ostrand des Planungsgebietes werden großzügig öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Die Flächen werden mit ergänzenden Lern-, Spiel-, Aufenthalts- und Erlebnisoptionen aufgewertet und stehen

allen Einwohnern von Erbes-Büdesheim zur Nutzung und als Elemente der siedlungsnahen Erholung - und Freizeitnutzung zur Verfügung.

Integriert in diese Grünflächen ist neben einer Fläche, die der Rückhaltung und Versickerung des Oberflächenwassers dient, auch ein Lärmschutzwall. Das RRB ist als Fläche für die Wasserwirtschaft ausgewiesen, der LSW als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes.

7-3 Landschaftsplanung/Artenschutzprüfung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Eicherwald-Ost - 2. Bauabschnitt“ werden neben den Gehölzpflanzungen, die zur Gestaltung des neu entstehenden Siedlungsrandes im Westen, Süden und Osten angelegt werden sowie neben den verkehrsbegleitenden Grünflächen auch im privaten Bereich Festsetzungen zur Begrünung der Baugrundstücke formuliert, die für eine Mindestdurchgrünung des Baugebietes sorgen sollen und auch den Aufbau der neuen Siedlungsränder unterstützen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Rhein Hessische Schweiz“.

Die westlich außerhalb des Plangebiets liegenden Windschutzstreifen sind Teilflächen eines Geschützten Landschaftsbestandteils. Gemäß Biotopkataster sind sie mit dem Gebietsnamen „Hecken nordwestlich Erbes-Büdesheim“ unter BT-6214-0158-2009 erfasst.

Obwohl aufgrund des gewählten Bebauungsplanaufstellungsverfahrens gemäß § 13b BauGB keine landschaftspflegerischen Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden, will die Ortsgemeinde Erbes-Büdesheim am zukünftigen westlichen Siedlungsrand in einer großzügig bemessenen öffentlichen Grünfläche auch eine ganze Reihe von Maßnahmen durchführen (Obstwiese, Beerenpfad, Bienenstand, Insektenhotel, Kalksteinmauern, Heckenpflanzung...), die für Natur und Landschaft eine positive Wirkung entfalten werden.

Damit trägt sie auch der Lage im Landschaftsschutzgebiet Rechnung und durch die Nähe zu dem Geschützten Landschaftsbestandteil ist ergänzend auch mit Synergieeffekten zu rechnen.

Streng geschützte Arten und europäische Vogelarten

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind die streng geschützten Arten gemäß § 7 (2) Nr. 14 BNatSchG i.V. mit § 19 BNatSchG und die europäischen Vogelarten Arten gemäß § 7 (2) Nr. 12 sowie §§ 44 und 45 BNatSchG im Rahmen der Änderung oder Aufstellung eines Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Die Datenbank ARTEFAKT -© Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz, Auskunft ARTEFAKT vom 20.10.2020- weist für das Kartenblatt 6214, Alzey, 56 Arten aus, die nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützt sind. Der ergänzend durchgeführte Abgleich mit den Daten der Informationsplattform ArtenFinder (Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Ernährung, Weinbau und Forsten (MULEWF), 2017) brachte keine zusätzlichen Arten.

Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Die Aufstellungen nennen keine Pflanzenarten, die im Untersuchungsgebiet relevant sind.

In nachfolgender Tabelle werden die Tierarten aufgeführt, die im Untersuchungsgebiet relevant sein könnten.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name		RL RLP	RL D
Braunes Langohr	<i>Plecotus auritus</i>		2	V
Fransenfledermaus	<i>Myotis nattereri</i>		1	
Europäischer Feldhamster	<i>Cricetus cricetus</i>		4	1
Graues Langohr	<i>Plecotus austriacus</i>		2	2
Großes Mausohr	<i>Myotis myotis</i>		2	V
Haselmaus	<i>Muscardinus avellanarius</i>		3	G
Kleine Bartfledermaus	<i>Myotis mystacinus</i>		2	V
Mückenfledermaus	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>			D
Zauneidechse	<i>Lacerta agilis</i>			V
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>		3	

RL RLP Rote Liste Rheinland-Pfalz

0 ausgestorben oder verschollen

1 vom Aussterben bedroht

2 stark gefährdet

3 gefährdet

4 potenziell gefährdet

G Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt

R extrem seltene Art mit geografischer Restriktion

V Arten der Vorwarnliste

D Daten defizitär

RL D Rote Liste Deutschland

1 vom Aussterben bedroht

2 stark gefährdet

3 gefährdet

R Arten mit geografischer Restriktion

V Art der Vorwarnliste

Bei einem Abgleich der Lebensraumsansprüche dieser Arten mit den durch das Vorhaben betroffenen Biotoptypen (intensiv genutzte Ackerfläche am unmittelbaren Siedlungsrand, Straßen und Wege, ist davon auszugehen, dass der Europäische Feldhamster im Untersuchungsgebiet keine Vorkommen hat. Laut der Feldhamster-Potentialkarte für Rheinhessen und Nordpfalz (Landschaftspflegeverband Rheinhessen-Nahe e.V. 2002, Überarbeitung 2010) besitzt der Planungsraum kein Feldhamsterpotenzial. Auch bei der 2018 im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans für das nordwestlich des Planungsraums liegende Gewerbegebiet „An der Sandkaute West“ durchgeführten Feldhamsterkartierung gab es keine Funde. Der Feldhamster gilt als Charakterart struktur- und artenreicher Ackerlandschaften mit tiefgründigen, nicht zu feuchten Löss- und Lehmböden und tiefem Grundwasserspiegel (> 120 cm).

Ebenso ist davon auszugehen, dass die Haselmaus, eigentlich ohnehin eher eine Waldart, wahrscheinlich keine Vorkommen im Gebiet hat. Da sich zudem in unmittelbarer Umgebung ausreichend Ausweichflächen mit den gleichen oder besseren Rahmenbedingungen befinden, wäre selbst bei einzelnen Vorkommen eine Beeinträchtigung der Art als unwahrscheinlich anzusehen.

Auch für die Zauneidechse können Vorkommen in den schmalen Saumstrukturen aufgrund des hohen Bewuchses trotz der Südexposition der Flächen ausgeschlossen werden.

Die genannten Fledermausarten sind typisch für Siedlungsbereiche und/oder -randstrukturen. Vorkommen in und an Gebäuden oder vereinzelt auch in alten Bäumen sind von daher nicht auszuschließen. Je nach Fledermausart können die Quartiere als Sommerlebensraum, Wochenstube oder zur Überwinterung genutzt werden. Für die Fledermäuse ist projektbedingt aber keine artenschutzrechtliche Betroffenheit anzunehmen, da die als potentieller Lebensraum einzustufenden Strukturen oder Flächen zum Einen nicht direkt beansprucht werden und/oder zum Anderen bei möglicherweise doch auftretenden Störungen ausreichend Lebensräume vergleichbarer Qualität als Ausweichquartiere im unmittelbaren Umfeld zur Verfügung stehen.

Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie

In nachfolgender Tabelle werden die Vogelarten aufgeführt, die im Untersuchungsgebiet aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen relevant sein könnten.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name		RL RLP	RL D
Amsel	<i>Turdus merula</i>			
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>			
Blaumeise	<i>Parus ceruleus</i>			
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>			
Elster	<i>Pica pica</i>			
Feldlerche	<i>Alauda arvensis</i>		3	3
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>		3	V
Gimpel	<i>Pyrrhula pyrrhula</i>			
Girlitz	<i>Serinus serinus</i>			
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>			
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>			
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>		3	V
Kohlmeise	<i>Parus major</i>			
Mäusebussard	<i>Buteo buteo</i>			
Mehlschwalbe	<i>Delichon urbicum</i>		3	3
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>			
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>			
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>			
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>		V	3
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>			
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>			

fett gefährdete Vogelarten

RL RLP	Rote Liste Rheinland-Pfalz	0	ausgestorben oder verschollen
		1	vom Aussterben bedroht
		2	stark gefährdet
		3	gefährdet
		G	Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt
		R	extrem seltene Art mit geografischer Restriktion
		V	Arten der Vorwarnliste
		D	Daten defizitär
RL D	Rote Liste Deutschland	1	vom Aussterben bedroht
		2	stark gefährdet
		3	gefährdet
		R	extrem seltene Arten mit geografischer Restriktion
		V	Art der Vorwarnliste

Gilde Greifvögel / Nahrungsgäste

Der Mäusebussard sowie die Rabenkrähe könnten den Raum als Jagdrevier bzw. Nahrungsstätte nutzen.

Das Nahrungshabitat des Mäusebussards wie auch der Rabenkrähe wird durch die Flächeninanspruchnahme nur geringfügig eingeschränkt. Aufgrund der gegebenen Ausweichmöglichkeiten in der Umgebung ist keine artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigung zu erwarten.

Das Gleiche gilt auch für die potentiellen Nahrungsgäste Bachstelze, Star oder Mehlschwalbe.

Gilde Vogelarten der Offenländereien

Durch den baubedingten Ackerflächenverlust gehen zwar potenzielle Brutstätten und Nahrungsstätten der Feldlerche verloren, allerdings sind im Umfeld des neuen Wohngebietes ähnliche Strukturen vorhanden, die von den betroffenen Vögeln auch als Fortpflanzungs-, Nahrungs- und Ruhestätten genutzt werden können. Diese weisen im Vergleich zu den wegfallenden Flächen mindestens ähnliche, in der Regel sogar bessere Habitatqualitäten auf. Insofern ist nicht mit einer signifikanten Auswirkung auf den Erhaltungszustand der lokalen Population dieser Arten auszugehen.

Die Feldlerche besiedelt weitgehend offene Landschaften unterschiedlichster Ausprägungen: Sie ist regelmäßig in Kulturlebensräumen anzutreffen, bewohnt aber auch Hochmoore, Heidegebiete oder Waldlichtungen. Wichtig ist immer das Vorhandensein trockener bis wechselfeuchter Böden mit einer kargen und relativ niedrigen Gras- oder Krautvegetation. Die Abhängigkeit von Boden und Vegetation ergibt sich zum Einen aus der Tatsache, dass die Feldlerche ausschließlich am Boden brütet und sie zum Anderen offenen Boden zum Nahrungserwerb braucht, da sie überwiegend ihre Nahrung dort sucht. Sie findet dabei kleine Insekten und Spinnen oder auch Sämereien.

Feldlerchen meiden Vertikalstrukturen bis zu einem Abstand von 100 bis 150 m, so dass die den Planbereich einfassenden Kulissen (Gehölzstreifen im Norden Westen und Süden sowie Siedlungsrand im Osten) keine nicht gestörten Reviere ermöglichen. Grundsätzlich erlauben natürliche Schwankungen im Bestand sowie in der Brutdichte, welche von der jährlich wechselnden Flächenbewirtschaftung abhängig ist, die Annahme, dass aus potentiell betroffenen Habitaten verdrängte Feldlerchen in unbesetzten Habitaten in der Umgebung eine Ausweichmöglichkeit finden können.

Gilde Vogelarten der Hecken und Gebüsche

Da es baubedingt zum keinem Verlust von Bäumen und Heckenstrukturen kommt, ist auch nicht mit dem Verlust von Brut-, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Vogelarten der Hecken und Gebüsche (Feldsperling) zu rechnen. Potenzielle Ausweichlebensräume wären aber auch im näheren wie weiteren Umfeld des neuen Wohngebietes vorhanden, so dass diese von den betroffenen Vögeln genutzt werden können. Insofern ist nicht von einer signifikanten Auswirkung auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen auszugehen.

Gilde Vogelarten der Siedlungen, Grünanlagen und Parks

Da es baubedingt nicht zum Verlust von Gehölzen und anderen typischen Siedlungsrandstrukturen kommt, ist auch nicht mit dem Verlust von Brut-, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Vogelarten der Siedlungen, Grünanlagen und Parks (Amsel, Blaumeise, Buchfink, Elster, Gimpel, Girlitz, Grünfink, Hausrotschwanz, Haussperling, Kohlmeise, Mehlschwalbe, Rabenkrähe, Ringeltaube, Rotkehlchen, Star, Stieglitz, Zaunkönig) zu rechnen. Potenzielle Ausweichlebensräume mit ähnlichen Strukturen, die von den betroffenen Vögeln genutzt werden können, sind im Umfeld des neuen Wohngebietes vorhanden. Insofern ist nicht von einer signifikanten Auswirkung auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen auszugehen.

Durch bau- und später auch anlagenbedingten Lärm und visuelle Effekte kann es auch zur Störung von Brutvögeln im näheren Umfeld des neuen Baugrundstückes kommen. In Folge der räumlichen Gegebenheiten, empfindliche Flächen grenzen nur an der Süd- und Westseite mittelbar an das Wohngebiet an, ist jedoch nicht von einer signifikanten Auswirkung auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen auszugehen. Zudem ist der betroffene Bereich bereits durch die aktuelle Nutzung und Siedlungsnähe deutlich vorbelastet, so dass sich die Vögel schon an Fahrzeug- und Personenbewegungen, Lärm sowie Lichtemissionen gewöhnt haben.

Zudem werden im Bereich der entstehenden Privatgärten sowie insbesondere im Bereich der geplanten öffentlichen Grünflächen mittelfristig auch wieder Lebensräume für die betroffenen Vogelarten der Hecken, Gebüsche, Siedlungen, Grünanlagen und Parks geschaffen.

Besonders geschützte Arten

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind die besonders geschützten Arten gemäß § 7 (2) Nr. 13 BNatSchG i.V. mit § 19 BNatSchG sowie §§ 44 und 45 BNatSchG im Rahmen der Eingriffsregelung zum geplanten Vorhaben zu berücksichtigen.

Der durch das Vorhaben zulässige Eingriff beschränkt sich auf bereits anthropogen stark veränderte und in der Vergangenheit intensiv genutzte und/oder vorbelastete Flächen, die regelmäßigen Störungen ausgesetzt sind. Lebensräume mit mindestens gleicher oder gar besserer Biotopausprägung finden sich großflächig auf weniger gestörten Flächen im näheren Umfeld. Das Vorkommen besonders geschützter Arten mit speziellen Habitatansprüchen ist daher im Eingriffsbereich des Vorhabens auszuschließen. Damit bleibt auch bei Durchführung des Bauvorhabens der „günstige Erhaltungszustand“ für die heimische Pflanzen- und Tierwelt gewahrt.

Für das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion besitzt der betroffene Bereich lagebedingt und nicht aufgrund vorhandener Strukturelemente eine mittlere bis hohe Bedeutung. Für die Erholungsnutzung ist eine gute Zugänglichkeit gegeben. Mit der Beschränkung baulicher Anlage sowohl in deren Höhen- als auch Grundflächenentwicklung als auch mit Vorgaben zur Anpassung des äußeren Erscheinungsbilds an den Bestand einerseits und die Siedlungsrandlage andererseits wird das Landschaftsbild vor allzu gravierenden Veränderungen geschützt. Ergänzend werden sich die im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzpflanzungen auf privaten wie öffentlichen Flächen aber insbesondere auch die vorgesehene Anlage öffentlicher Grünflächen mit ergänzenden Lern-, Spiel-, Aufenthalts- und Erlebnisoptionen positiv auf die siedlungsnahen Erholung - und Freizeitnutzung wie auch das Landschaftsbild auswirken.

7-4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Strom, Wasser und Telekommunikation ist über Anschlüsse an bestehende örtliche Netze möglich.

In dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet sollen das Niederschlagswasser und das Schmutzwasser in getrennten Leitungssystemen entsorgt werden. Über einen Regenwasserkanal kann das unverschmutzte Niederschlagswasser in ein südwestlich der Bebauung gelegenes Rückhaltebecken eingeleitet werden. Dieses Becken wird so ausgelegt, dass darin auch der erforderliche Ausgleich der Wasserführung gemäß § 28 LWG erbracht werden kann.

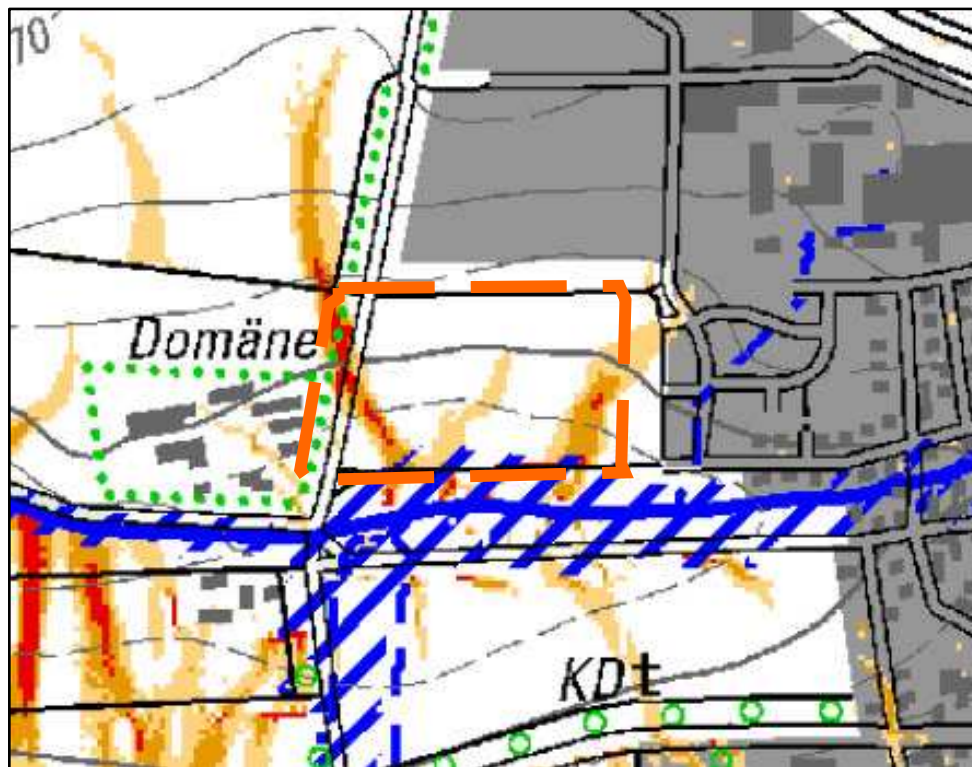
Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser kann ergänzend im gesamten Gebiet mit zwischengeschalteten Zisternen teilweise gespeichert und genutzt werden. Die Überläufe der Zisternen werden dann an den Regenwasserkanal angeschlossen.

In der Summe der Maßnahmen sollte es damit zu keiner Abflussverschärfung durch die Realisierung des Neubaugebietes „Eicherwald-Ost - 2. Bauabschnitt“ kommen.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird in das bestehende Kanalisationsnetz (Anschlusspunkt im Bereich der Zufahrt zur Domäne) eingeleitet und in die Kläranlage des Zweckverbandes Abwasser Rheinhessen in Flonheim verbracht. Im Einzugsgebietsplan der Kläranlage Flonheim des Zweckverbandes (Stand 2015) ist die Flächen des geplanten Neubaugebietes noch nicht enthalten.

Topografisch bedingt können zwei Baugrundstücke nicht unmittelbar an den in der Straße liegenden Regenwasserkanal angeschlossen werden. Diese müssen über angrenzende Grundstücke entsorgt werden. Im Bebauungsplan wird deshalb ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des ZAR bzw. den Verbandsgemeindewerken Alzey-Land in 3 m Breite eingetragen.

Geländebedingt muss grundsätzlich damit gerechnet werden, dass es bei entsprechenden Witterungsverhältnissen zu einem Abfluss von Schmelz- und Niederschlagswasser aus den nördlich des Bebauungsplangebietes gelegenen Bereiche kommen kann. Den topografischen Gegebenheiten folgend, fließt dieses Wasser in Richtung Moosbach. Auf diese Gegebenheiten muss im Rahmen der Grundstücksbebauung und/oder Reliefveränderungen Rücksicht genommen werden. Den Grundstückseigentümern wird empfohlen, sämtliche baulichen Anlagen eventuell zusätzlich entsprechend zu schützen.



Auszug aus der Karte „Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen“ der Verbandsgemeinde Alzey-Land; erstellt von BGH Plan GmbH, Trier, im Auftrag des Landesamtes für Umwelt RLP 2018.

Gemäß der Kartendarstellung wird für Erbes-Büdesheim die Wahrscheinlichkeit einer Gefährdung durch Sturzflut nach Starkregen als mäßig eingestuft. Der in der Karte dargestellte Bereich mit höherer Abflusskonzentration im Westen des Plangebietes betrifft die geplanten öffentlichen Grünflächen bzw. das Niederschlagswasserrückhaltebecken, wird aber nach der Errichtung des Lärmschutzwalls dort keine Wirkung mehr entfalten. Es ist davon auszugehen, dass das Wasser über den westlich des Walles liegenden Asphaltweg zum Moosbach abgeleitet wird.

Die Gefährdung einzelner am Südrand des Plangebietes liegender Grundstücke durch extreme Hochwasserlagen am Moosbach ist laut Gefährdungsanalyse möglich, so dass den Grundstückseigentümern angeraten wird, im Gefahrenbereich bauliche Anlagen entsprechend zu schützen.

Im Rahmen der Planerstellung ist die Gefährdung durch Abflüsse nach Starkregen durch die Ausweisung von Freiflächen einerseits sowie der Straßenführung mit Freihaltung von Korridoren zur schadlosen Ableitung oberflächiger Abflüsse am jeweiligen Tiefpunkt, berücksichtigt worden.

7-5 Schallschutz

Zur Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Schallquellen ist eine schalltechnische Immissionsprognose erstellt worden (s. Anhang B-2). Darin wurden als mögliche Lärmquellen der Straßenverkehr, das umliegende Gewerbe einschließlich landwirtschaftlicher Domäne sowie Freizeiteinrichtungen untersucht.

Im Ergebnis kann der Gesundheitsschutz sowohl zur Tages- als auch zur Nachtzeit innerhalb des Plangebietes durchgehend gewährleistet werden. Mit der zusätzlichen Anlage eines Lärmschutzwalles von 3 m Höhe am West- und Südwestrand des Gebietes können im gesamten Wohngebiet gesunde Wohnverhältnisse innerhalb der Wohngebäude wie auch im Bereich der Außenwohnbereiche erreicht werden.

8 Bodenbelastung und Baugrund

Bodenbelastungen in Form von Altlasten oder Altablagerungen sind nicht bekannt.

Im Rahmen der Vorbereitung der Erschließungs- und Entwässerungsplanung sind Untersuchungen zum Baugrund durchgeführt worden (s. Anhang B-3). Demnach sind zum einen Maßnahmen zur Verbesserung der Tragfähigkeit des Baugrunds, wie auch zur Verdichtbarkeit beim Wiedereinbau von Erdmaterial erforderlich.

Die abfalltechnische Untersuchung ergab überwiegend völlig unbelastete Böden. Bereichsweise fanden sich im Westteil des Plangebietes aber auch leicht erhöhte PAK-Gehalte, die wohl auf Geländeauffüllungen zurückzuführen sind.

Gemäß der Kartendarstellung Radonpotenzial des Landesamtes für Geologie und Bergbau (© 2013, LGB-RLP) liegt das Plangebiet in einer Region, in der ein lokal hohes (>100 kBq/cbm) Radonpotenzial in der Bodenluft festgestellt wurde, das in Abhängigkeit von den jeweiligen Gesteinsschichten stark schwanken kann. Es wird deshalb eine Radonmessung in der Bodenluft empfohlen, deren Ergebnisse Grundlage für die Bauherren sein sollte, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Ein entsprechender Hinweis mit weiterführenden Ausführungen ist als Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen worden.

9 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen werden rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen eingeleitet.

10 Kosten

Die Erschließung des Gebietes wird vom Erschließungsträger nach den Vorgaben des städtebaulichen Vertrages vorgenommen.

11 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

11-1 Öffentliche Auslegung des Planentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes „Eicherwald-Ost - 2. Bauabschnitt“, Ortsgemeinde Erbes-Büdesheim, wurde vom 17.11.2020 bis 17.12.2020 im Rathaus der Verbandsgemeinde Alzey-Land durchgeführt. Der Termin wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Während der Beteiligungsfrist wurden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.

11-2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die Ortsgemeinde Erbes-Büdesheim hat gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Aufstellung des Bebauungsplanes „Eicherwald-Ost - 2. Bauabschnitt“, Ortsgemeinde Erbes-Büdesheim, mit Schreiben vom 11.11.2020 beteiligt. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen von:

1. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz – Direktion Landesarchäologie, Mainz
2. EWR Netz GmbH, Alzey
3. Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Gewerbeaufsicht, Mainz
4. Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH, Bodenheim
5. Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Mainz
6. Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz
7. Zweckverband Abwasserentsorgung Rheinhessen, Alzey
8. Kreisverwaltung Alzey-Worms, Alzey
9. Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Alzey

hat die Ortsgemeinde Erbes-Büdesheim beschlossen, den Bebauungsplan „Eicherwald-Ost - 2. Bauabschnitt“ in einigen Punkten zu ändern bzw. zu ergänzen und gemäß § 4a BauGB die Öffentlichkeit und die Behörden erneut, allerdings nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen, zu beteiligen.

Zusammenstellung der beschlossenen Änderungen oder Ergänzungen:

- Festsetzung von zwei Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zur Sicherstellung der Erreichbarkeit des Regenrückhaltebeckens mit Fahrzeugen bei Wartungs- und Reparaturarbeiten.
- Wegfall eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts im Bereich der beiden nordöstlichen Baugrundstücke durch Neueinteilung der Grundstückszuschnitte.
- Nachrichtliche Übernahme und Darstellung bestehender Ver- und Entsorgungsleitungen im Gebiet sowie auch unmittelbar angrenzend.
- Verbreiterung des Fußweges zwischen dem Wendebereich im Südwesten und dem RHB um 0,50 m auf 3,50 m.
- Anlage eines Fußweges in Verlängerung der südöstlichen Stichstraße, über den bei Starkregenereignissen ein schadloser Abfluss des Niederschlagswassers der Straßenfläche in die angrenzende Grünfläche erfolgen kann und entsprechende Verlagerung des nördlich an den Fußweg angrenzenden Baugrundstücks um 2,00 m nach Norden.

- Neufassung und Ergänzung des Hinweises 3.7 zum Umgang mit dem Oberflächenwasser im Bereich der Baugrundstücke und zu ungeeigneten Materialien für die Dacheindeckung in den Textlichen Festsetzungen.
- Streichung der textlichen Festsetzung zur Regelung der Anzahl von Stellplätzen auf den Baugrundstücken.
- Streichung der textlichen Festsetzung zur Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten.
- Änderung und Vereinfachung der textlichen Festsetzung 2.1.1 zur Regelung von Dachaufbauten.
- Vornahme einer Korrektur in der Skizze zu den Festsetzungen 1.2.2 - 1.2.5 (Höhenfestlegung Gebäude). Das bei Staffelgeschossen nicht korrekte FH wird durch GH ersetzt.
- Ergänzung der textlichen Festsetzung 2.1.1 um Regelungen für Pultdächer.
- Erweiterung der Zulässigkeit von Doppelhäusern auf das Gebiet WA 1.

Ergänzend wird die Ortsgemeinde Erbes-Büdesheim aufgrund des eingegangenen Hinweises der Generaldirektion Kulturelles Erbe eine geomagnetische Untersuchung des Bebauungsplangebietes durchführen zu lassen.

11-3 Erneute Öffentliche Auslegung des Planentwurfs gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 1 BauGB i. V m. § 3 Abs. 2 BauGB

Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes „Eicherwald-Ost - 2. Bauabschnitt“, Ortsgemeinde Erbes-Büdesheim, wurde vom 11.02.2021 bis 25.02.2021 im Rathaus der Verbandsgemeinde Alzey-Land durchgeführt. Der Termin wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Während der Beteiligungsfrist wurden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.

11-4 Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

Die Ortsgemeinde Erbes-Büdesheim hat gleichzeitig mit der erneuten öffentlichen Auslegung die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Aufstellung des Bebauungsplanes „Eicherwald-Ost - 2. Bauabschnitt“, Ortsgemeinde Erbes-Büdesheim, mit Schreiben vom 08.02.2021 erneut beteiligt. Die eingegangenen Stellungnahmen von:

1. Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH, Bodenheim
2. Verbandsgemeindeverwaltung Wöllstein, Gau-Bickelheim
3. Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Mainz
4. Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Alzey
5. Kreisverwaltung Alzey-Worms, Alzey

haben die Ortsgemeinde Erbes-Büdesheim nicht veranlasst, Änderungen oder Ergänzungen am Bebauungsplan vorzunehmen.

Aufgestellt: Oktober 2020

Ergänzt: April 2021



I.D.E.A.L. Brehm & Co. GmbH
67292 Kirchheimbolanden

Ausfertigung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planurkunde vom April 2021, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, stimmt in allen seinen Teilen mit dem Willen des Ortsgemeinderates überein. Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und die Bekanntmachung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde angeordnet.

Erbes-Büdesheim, den

.....
Ortsbürgermeister

Stand Planfassung 04-2021