

**ORTSGEMEINDE
ERBES-BÜDESHEIM**

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

**TEIL A 1
BEGRÜNDUNG**

Mai 2025

INGENIEURBÜRO FÜR
DIENSTLEISTUNG
ERSCHLIESSUNG
ABWASSESTECHNIK UND
LANDSCHAFTSPLANUNG

BREHM
& CO. GMBH

1. Ausfertigung

Ortsgemeinde Erbes-Büdesheim
Bebauungsplan "Erweiterung Eicherwald-Ost - 2. Bauabschnitt"
Proj.Nr. 2024-02

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
7-4	Ver- und Entsorgung
7-5	Schallschutz
8	Bodenbelastung und Baugrund
9	Bodenordnung
10	Kosten
11	Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
11-1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
11-2	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
11-3	Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
11-4	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Ortsgemeinde Erbes-Büdesheim
Bebauungsplan "Erweiterung Eicherwald-Ost - 2. Bauabschnitt"
Proj.Nr. 2024-02

A-1 Begründung

1 Lage, Umfang und Begrenzung des Geltungsbereiches

Die Ortsgemeinde Erbes-Büdesheim will mit der Erweiterung des Baugebiets „Eicherwald-Ost - 2. Bauabschnitt“ ihr Siedlungsgebiet am nordwestlichen Ortsrand moderat erweitern. Die Erschließung erfolgt über die bereits mit dem unmittelbar östlich angrenzenden Baugebiet geschaffenen Einrichtungen.

Das Gebiet „Erweiterung Eicherwald-Ost - 2. Bauabschnitt“ liegt direkt westlich der vorhandenen Wohnbebauung „Eicherwald-Ost – 2. Bauabschnitt“ und südlich des Gewerbegebietes „An der Sandkaute“. Es handelt sich um drei bereits ausgewiesene Wohnbaugrundstücke sowie angrenzende öffentliche Grünflächen, die mit dem Bebauungsplan „Eicherwald-Ost – 2. Bauabschnitt“ festgesetzt wurden. Das Erweiterungsgebiet wird begrenzt im

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

Osten: angrenzendes Wohnbaugrundstück 28/33, Straße Erbesweg und anschließender Fußweg

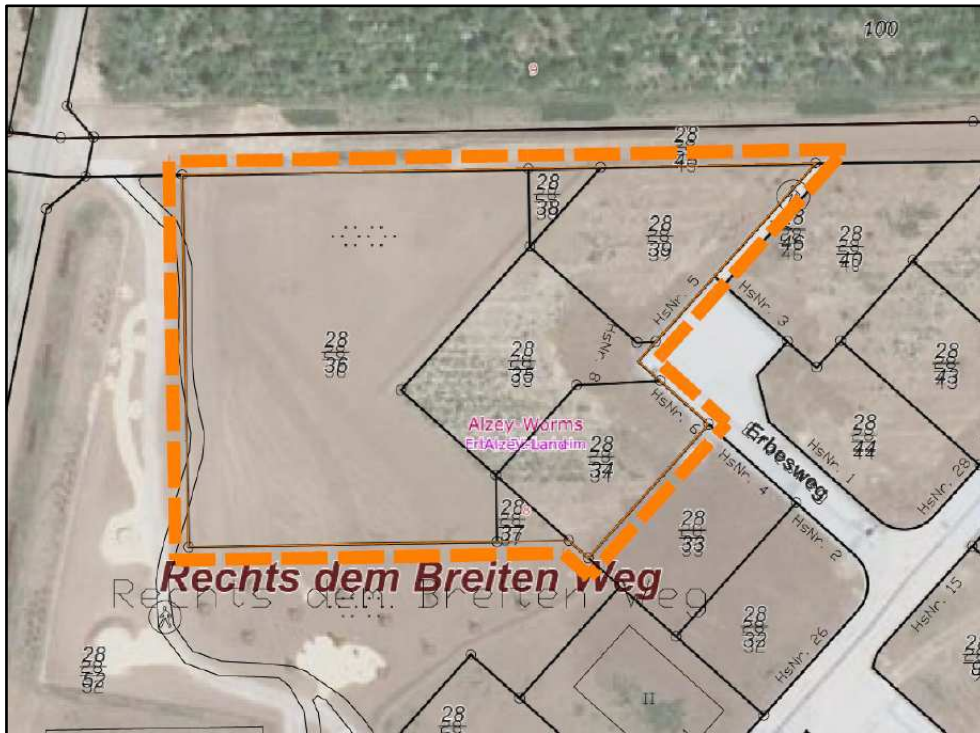
Süden: Öffentliche Grünfläche sowie Flächen zum Niederschlagswassermanagement

Westen: Öffentliche Grünfläche und Sichtschutzwall.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Erweiterung Eicherwald-Ost - 2. Bauabschnitt“ umfasst die Grundstücke mit den aktuellen Plannrn.: 28/34, 28/35, 28/36, 28/37, 28/38 und 28/39, alle Flur 8, Gemarkung Erbes-Büdesheim. Alle betroffenen Grundstücke befinden sich im Geltungsbereich des rechtverbindlichen Bebauungsplans „Eicherwald-Ost – 2. Bauabschnitt“.

Das Plangebiet ist ca. 4.460 m² groß,

davon:	- Bruttobaufläche Wohngebiet (davon Bestand 1.770 m ²)	ca.	4.460 m ²
--------	---	-----	----------------------



Lage des Plangebietes o.M. (eigene Darstellung auf Kartengrundlage LANIS RLP)

2 Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

Die Ortsgemeinde Erbes-Büdesheim will aufgrund des aktuell gegebenen Bedarfs an Wohnbauland den Bebauungsplan „Eicherwald-Ost – 2. Bauabschnitt“ erweitern. Mit der Überplanung der im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Eicherwald-Ost – 2. Bauabschnitt“ gelegenen Wohnbaugrundstücke Plannrn. 28/34, 28/35 und 28/39 sowie der Erweiterung dieses Allgemeinen Wohngebiets um die aktuell als Öffentliche Grünfläche festgesetzten Parzellen Plannrn. 28/36, 28/37 und 28/38 soll eine Nachverdichtung i. S. einer Erhöhung der Bebauungsdichte in dem bereits bestehenden und vollständig erschlossenen Bereich „Eicherwald-Ost“ ermöglicht werden, so dass dort relativ kurzfristig weiterer Wohnraum geschaffen werden kann.

Dabei werden insbesondere gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung, die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung berücksichtigt.

Als wesentliche Ziele der Planaufstellung sind demgemäß zu nennen:

- die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und die Herstellung gesunder Wohnverhältnisse
- die bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnraum zur Deckung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung
- die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung ökologischer Aspekte

- Ökonomische Erschließung durch den unmittelbaren Anschluss an bereits vorhandene Infrastrukturanlagen.

Orientiert an der Nachfrage sowie den im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Nutzungen ist die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen. In dem Baugebiet „Erweiterung 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

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 sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. 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. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

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

Die Neufassung des BauGB in der Bekanntmachung vom 3. November 2017 ist mit dem Baulandmobilisierungsgesetz vom 23. Juli 2021 insbesondere um Regelungen zur Stärkung der Innenentwicklung novelliert worden. Der Bebauungsplan „Erweiterung Eicherwald-Ost – 2. Bauabschnitt“ wird nach den Vorschriften dieser Novelle einschließlich zwischenzeitlich erfolgter Aktualisierungen erstellt.

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.

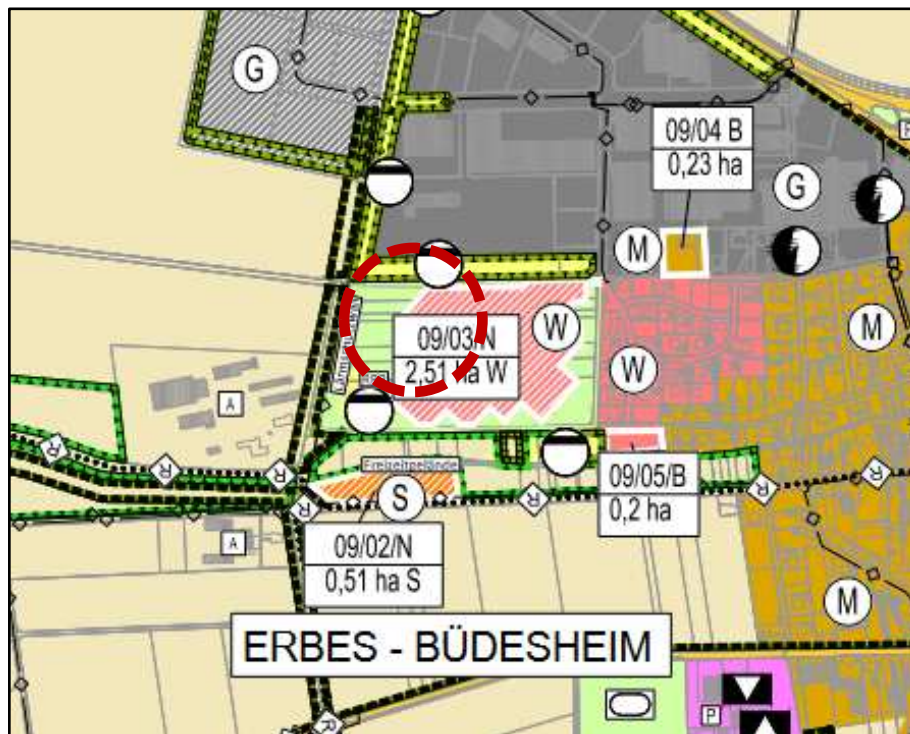
Die in den Landschaftsplänen für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen und können als Darstellungen oder Festsetzungen in die Bauleitpläne aufgenommen werden. Hierbei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

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.

Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe wird der VG Alzey-Land ein Wohnbauflächenbedarf für einen Zeitraum von 15 Jahren ab der Aufstellung des Flächennutzungsplanes von 55,5 ha zugewiesen. Laut dem sachlichen Teilflächennutzungsplan „Siedlungsentwicklung“ der VG, Bekanntmachung im Amtsblatt vom 08.02.2024, beträgt der Wohnbauflächenbedarf für Erbes-Büdesheim 3,2 ha. Bisher wurden davon 2,51 ha für das Baugebiet „Eicherwald-Ost – 2. Bauabschnitt“ in Anspruch genommen.

Die Verbandsgemeinde Alzey-Land stellt im sachlichen Teilflächennutzungsplan „Siedlungsentwicklung“, Bekanntmachung im Amtsblatt vom 08.02.2024, den östlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Erweiterung Eicherwald-Ost - 2. Bauabschnitt“ bereits als Neuausweisung Wohnbaufläche dar. Die restliche Fläche ist als bestehende Grünfläche dargestellt.



Auszug aus dem aktuellen Teilflächennutzungsplan „Siedlungsentwicklung der Verbandsgemeinde Alzey-Land

Der Bebauungsplan wird demgemäß größtenteils nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und muss der Unteren Landesplanungsbehörde zur Genehmigung vorgelegt werden. Der Flächennutzungsplan wird zudem 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.

Laut „RAUM+Monitor“ sind nur noch Baulücken vorhanden, die größtenteils 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 zwischen den bestehenden Siedlungsflächen im Osten, an die es auch unmittelbar angrenzt, und einem Sichtschutzwall im Westen. Dabei handelt es sich im Osten um ein aktuell entstehendes Baugebiet mit überwiegend zweigeschossiger Einzelhausbebauung, ansonsten um eine öffentliche Grünfläche, die im Rahmen der Entwicklung des Baugebietes „Eicherwald-Ost – 2. Bauabschnitt“ im Frühjahr 2022 neu angelegt wurde. Da bereits zu diesem Zeitpunkt eine weitere bauliche Entwicklung auf der jetzt überplanten Fläche diskutiert wurde, sind in diesem Bereich der Grünfläche keine Gehölzstrukturen oder Wege angelegt worden. Es handelt sich um eine reine Wiesenfläche.

6 Umweltbericht

6-1 Einleitung

6-1-1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Die Ortsgemeinde Erbes-Büdesheim will aufgrund des aktuell gegebenen Bedarfs an Wohnbauland den Bebauungsplan „Eicherwald-Ost – 2. Bauabschnitt“ erweitern. Mit der Überplanung der im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Eicherwald-Ost – 2. Bauabschnitt“ gelegenen Wohnbaugrundstücke Plannrn. 28/34, 28/35 und 28/39 sowie der Erweiterung dieses Allgemeinen Wohngebiets um die aktuell als Öffentliche Grünfläche festgesetzten Parzellen Plannrn. 28/36, 28/37 und 28/38 soll eine Nachverdichtung i. S. einer Erhöhung der Bebauungsdichte in dem bereits bestehenden und vollständig erschlossenen Bereich „Eicherwald-Ost“ ermöglicht werden, so dass dort relativ kurzfristig weiterer Wohnraum geschaffen werden kann.

Dabei werden insbesondere gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung, die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung berücksichtigt.

Als wesentliche Ziele der Planaufstellung sind demgemäß zu nennen:

- die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und die Herstellung gesunder Wohnverhältnisse
- die bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnraum zur Deckung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung
- die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung ökologischer Aspekte
- Ökonomische Erschließung durch den unmittelbaren Anschluss an bereits vorhandene Infrastrukturanlagen.

Orientiert an der Nachfrage sowie den im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Nutzungen ist die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen. In dem Baugebiet „Erweiterung 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.

Unter Berücksichtigung der lediglich überplanten, bereits bebaubaren Flächen (rd. 1.770 m²) beträgt der zusätzliche Bedarf des geplanten Vorhabens an Grund- und Boden rd. 2.690 m². Im Rahmen der Zulässigkeiten des erweiterten Bebauungsplanes können bis zu 1.614 m² neu versiegelt werden.

6-1-2 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und -plänen

Nach den Vorgaben des BauGB (Anlage 1) sind die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind und die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Planes berücksichtigt wurden, zu beschreiben.

Ziele des Umweltschutzes		Art und Weise der Berücksichtigung
Schutzgut Mensch		
BauGB	▪ Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ▪ Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt ▪ Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern ▪ Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität ▪ Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind.	▪ Überprüfung durch fachgut-achtliche Untersuchungen und Festsetzung von Maßnahmen zum Immissionsschutz ▪ Einbindung der Vorhaben in die vorhandenen kommunalen Entsorgungssysteme ▪ Berücksichtigung klimaökologischer Belange ▪ Ausschluss von Betrieben mit einem solchen Gefährdungspotenzial
BNatSchG/ LNatSchG	▪ Natur und Landschaft sind als Grundlage für das Leben und die Gesundheit des Menschen zu schützen	▪ Prüfung und Bewertung möglicher Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Sicherung und/oder Schaffung einer Durchgrünung
BlmSchG/ BlmSchV/ TA-Lärm/ TA-Luft/ DIN-Normen	▪ Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie Kultur- und sonstigen Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Vorbeugung vor dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ▪ Schutz des Menschen vor Lärm	▪ Überprüfung durch fachgut-achtliche Untersuchungen und Festsetzung von Maßnahmen zum Immissionsschutz
Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt		
BauGB	▪ Berücksichtigung der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und biologische Vielfalt ▪ Berücksichtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks in Natura 2000-Gebieten	▪ Schutzgutbezogene Bewertung der potenziellen Wirkung der Vorhaben ▪ Keine Natura 2000-Gebiete betroffen
BNatSchG/ LNatSchG	▪ Wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten sind zu erhalten ▪ Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes zu schützen ▪ Sicherung der biologischen Vielfalt, der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ▪ der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft	▪ Bestandserfassung von Tieren und Pflanzen sowie Berücksichtigung allgemeiner wie spezieller artenschutzrechtlicher Vorgaben und Belange ▪ Schutz und Erhalt gesetzlich geschützter Gebiete oder Objekte ▪ Entwicklung möglicher Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen
BlmSchG	▪ Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie Kultur- und sonstigen Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Vorbeugung vor dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen	▪ Schutzgutbezogene Bewertung der potenziellen Wirkung der Vorhaben
BWaldG/ LWaldG	▪ Wald ist wegen seines wirtschaftlichen Nutzens und seiner Bedeutung für die Umwelt, insbeson-	▪ Kein Wald betroffen

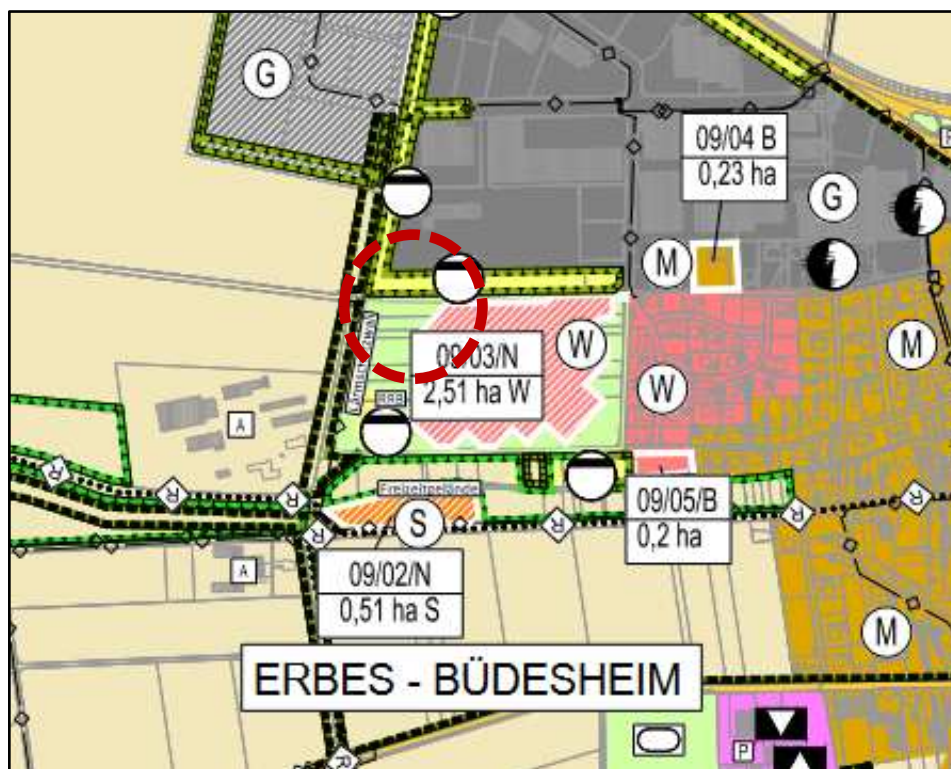
Ziele des Umweltschutzes		Art und Weise der Berücksichtigung
	dere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrar- und Infrastruktur und die Erholung der Bevölkerung zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern.	
Schutzgut Fläche		
BauGB	▪ Berücksichtigung der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen Ihnen sowie die Landschaft und biologische Vielfalt	▪ Schutzgutbezogene Bewertung der potenziellen Wirkung der Vorhaben
Schutzgut Boden		
BauGB	▪ Berücksichtigung der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und biologische Vielfalt ▪ Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden u.a. durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung ▪ Vermeidung der Inanspruchnahme bzw. Umnutzung landwirtschaftlicher, als Wald oder für Wohnzwecke genutzter Flächen	▪ Schutzgutbezogene Bewertung der potenziellen Wirkung der Vorhaben ▪ Keine Inanspruchnahme von Wald oder für Wohnzwecke genutzter Flächen; Keine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen.
BNatSchG/ LNatSchG	▪ Böden sind so zu erhalten, dass sie Ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr benötigte versiegelte Flächen sind zu renaturieren	▪
BImSchG	▪ Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie Kultur- und sonstigen Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Vorbeugung vor dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen	▪ Vorhabensbezogen ergeben sich keine besonderen Anforderungen
BBodSchG/ LBodSchG	▪ Schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen sind zu sanieren und es ist Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. ▪ Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. ▪ Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden	▪ Prüfung, ob der Vorhabensbereich besondere Bodenfunktionen erfüllt
Schutzgut Wasser		
BauGB	▪ Berücksichtigung der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen Ihnen sowie die Landschaft und biologische Vielfalt	▪ Schutzgutbezogene Bewertung der potenziellen Wirkung der Vorhaben

Ziele des Umweltschutzes		Art und Weise der Berücksichtigung
BNatSchG/ LNatSchG	- Meeres- und Binnengewässer sind vor Beeinträchtigungen zu bewahren - Für einen vorsorgenden Grundwasserschutz sowie einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen	Prüfung einer möglichen Rückhaltung, Nutzung oder Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet
BImSchG	Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie Kultur- und sonstigen Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Vorbeugung vor dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen	Vorhabensbezogen ergeben sich keine besonderen Anforderungen
WRRL/ WHG/ LWG	- Erreichen eines guten Gewässerzustands - Durch eine nachhaltige Bewirtschaftung sind die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen	Aufgrund fehlender Oberflächengewässer keine Betroffenheit
Schutzgut Klima und Luft		
BauGB	- Berücksichtigung der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen Ihnen sowie die Landschaft und biologische Vielfalt - Vermeidung von Emissionen - Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie - Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in besonderen Gebieten - Klimaschutz sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen	- Schutzgutbezogene Bewertung der potenziellen Wirkung der Vorhaben - Berücksichtigung klimatischer Belange und bei Bedarf Formulierung entsprechender Festsetzungen und Empfehlungen - Prüfung der Möglichkeiten erneuerbare Energien zu nutzen; Prüfung einer effizienten Energienutzung - Keine in Bezug auf die Luftqualität besonderen Gebiete betroffen
BNatSchG/ LNatSchG	- Luft und Klima sind auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen (insbesondere Frisch- und Kaltluft-entstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen) - Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch die Nutzung regenerativer Energien	Das Vorhaben trägt zu einer nachhaltigen Energieversorgung bei
BImSchG	Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie Kultur- und sonstigen Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Vorbeugung vor dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen	Vorhabensbezogen ergeben sich keine besonderen Anforderungen
Schutzgut Landschaft		
BauGB	Berücksichtigung der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden,	Integration von Neubauten in die vorhandene Siedlungs-

Ziele des Umweltschutzes		Art und Weise der Berücksichtigung
	Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen Ihnen sowie die Landschaft und biologische Vielfalt ▪ Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	struktur; bei Bedarf Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
BNatSchG/ LNatSchG	▪ Schutz von Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes ▪ Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft ▪ Bewahrung von Natur- und historisch gewachsenen Kulturlandschaften ▪ Bewahrung großflächiger, weitgehend unzerschnittener Landschaftsräume vor weiterer Zersiedlung ▪ Erhalt und Neuschaffung von Freiräumen im besiedelten Bereich	▪ Schutzgutbezogene Bewertung der potenziellen Wirkung der Vorhaben ▪ Überwiegend keine Betroffenheit!
Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter		
BauGB	▪ Berücksichtigung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege ▪ Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	▪ Kennzeichnung bekannter Flächen / Vorgaben zur Abstimmung mit Fachbehörde bei Inanspruchnahme der Verdachtsflächen
BNatSchG/ LNatSchG	▪ Bewahrung von Natur- und historisch gewachsenen Kulturlandschaften auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern	▪ Keine Betroffenheit
BImSchG	▪ Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie Kultur- und sonstigen Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Vorbeugung vor dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen	▪ Vorhabensbezogen ergeben sich keine besonderen Anforderungen
BBodSchG/L BodSchG	▪ Vermeidung einer Beeinträchtigung des Bodens in seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	▪ Schutzgutbezogene Bewertung der potenziellen Wirkung der Vorhaben
DSchG	▪ Denkmäler sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen	▪ Schutzgutbezogene Bewertung der potenziellen Wirkung der Vorhaben

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 Verbandsgemeinde Alzey-Land stellt im sachlichen Teilflächennutzungsplan „Siedlungsentwicklung“, Bekanntmachung im Amtsblatt vom 08.02.2024, den östlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Erweiterung Eicherwald-Ost - 2. Bauabschnitt“ bereits als Neuausweisung Wohnbaufläche dar. Die restliche Fläche ist als bestehende Grünfläche dargestellt.



Auszug aus dem aktuellen Teilflächennutzungsplan „Siedlungsentwicklung der Verbandsgemeinde Alzey-Land

6-2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Der derzeitige Umweltzustand und die Umweltmerkmale werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt. Die Empfindlichkeit der Umweltmerkmale gegenüber den geplanten Veränderungen wird ermittelt und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der Planaufstellung werden gegeben. Anschließend werden die bei Durchführung der Planung zu erwartenden Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter beschrieben sowie entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltwirkungen abgeleitet.

6-2-1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) sowie die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

6-2-1-1 Schutzgut Menschen

Auswirkungen auf den Menschen sind im Bereich des Wohn- und /oder Arbeitsumfeldes (Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) und der Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild und Barrierewirkung) von Bedeutung. Zur Beurteilung der auf das Plangebiet „Eicherwald-Ost – 2. Bauabschnitt“ einwirkenden Schallquellen wurde eine schalltechnische Immissionsprognose erstellt. Darin wurden als mögliche Lärmquellen der

Straßenverkehr, das umliegende Gewerbe einschließlich landwirtschaftlicher Domäne sowie Freizeiteinrichtungen untersucht.

Auf der Grundlage dieses Gutachtens (s. Anhang B-2), welches den Bereich der aktuellen Wohnbauflächenenerweiterung mit abgedeckt, ist zur Nachtzeit in der Erweiterungsfläche im Bereich des EG mit maximal 37 dB(A), im Bereich am westlichen Rand der Erweiterungsfläche im 1.OG mit maximal 41 dB(A) und im Bereich am westlichen Rand der Erweiterungsfläche im Dach- oder Staffelgeschoss mit maximal 42 dB(A) zu rechnen. Trotz dieser möglichen geringfügigen Überschreitung des Orientierungswertes von nachts 40 dB(A) kann im Ergebnis der Gesundheitsschutz sowohl zur Tages- als auch zur Nachtzeit innerhalb des Plangebietes als gewährleistet angesehen werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes verändert sich der bereits vorhandene Lärmpegel nicht. Auch ist nicht damit zu rechnen, dass die Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung von 70 bzw. 60 dB(A) überschritten werden.

Ergänzend ist zumindest zeitweise auch mit Staub- und Abgasimmission von den mittelbar angrenzenden Wegen zu rechnen. Ebenso aus der vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung.

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.

Eine wichtige Naherholungsfunktion des Landschaftsraumes ist infolge der Siedlungsnähe und der guten Erschließung sowie den vorhandenen Strukturen einer öffentlichen Grünfläche gegeben.

6-2-1-2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes sind in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Schutzgebiete und -objekte

- Natura 2000 Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.
- Naturschutzgebiete (NSG) sind von der Planung nicht betroffen
- Nationalparke, Nationale Naturmonumente (NP) sind von der Planung nicht betroffen
- Biosphärenreservate sind von der Planung nicht betroffen
- Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Rheinhessische Schweiz“.
- Naturpark - NP ist von der Planung nicht betroffen
- Naturdenkmäler (ND) sind von der Planung nicht betroffen.

- Geschützte Landschaftsbestandteile (LB) sind von der Planung nicht unmittelbar betroffen. 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.
- Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG sind von der Planung nicht betroffen.
- Ergänzend zu § 30 BNatSchG nach § 15 LNatSchG gesetzlich geschützte Biotope sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen.

Landschaftsökologische Beschreibung des Planungsraumes

Prägend für den Planungsraum des Bebauungsplanes „Erweiterung Eicherwald-Ost – 2. Bauabschnitt“ ist die Lage am westlichen Rand der Ortslage von Erbes-Büdesheim zwischen den bestehenden Siedlungsflächen im Osten, an die es auch unmittelbar angrenzt, und einem Sichtschutzwall im Westen. Dabei handelt es sich im Osten um ein aktuell entstehendes Baugebiet mit überwiegend zweigeschossiger Einzelhausbebauung, ansonsten um eine öffentliche Grünfläche, die im Rahmen der Entwicklung des Baugebietes „Eicherwald-Ost – 2. Bauabschnitt“ im Frühjahr 2022 neu angelegt wurde. Da bereits zu diesem Zeitpunkt eine weitere bauliche Entwicklung auf der jetzt überplanten Fläche diskutiert wurde, sind in diesem Bereich der Grünfläche keine Gehölzstrukturen oder Wege angelegt worden. Es handelt sich um eine reine Wiesenfläche.

Im Untersuchungsraum selbst, sind weder faunistische noch floristische Besonderheiten dokumentiert. Die Siedlungsnähe sowie der frühe Entwicklungszustand der gepflegten öffentlichen Grünfläche und deren starke Nutzung schränken die Eignung der vorhandenen Biotope als Lebensräume ein.

Bedingt durch die Lage und die bereits vorhandene umfangreiche Nutzung und Veränderung des Gebietes ist seine Empfindlichkeit gegenüber einer kleinflächigen zusätzlichen baulichen Nutzung in Bezug auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt als gering einzustufen.

Die Biotoptypen und Nutzungen im Planungsgebiet lassen sich entsprechend dem Biotoptypenschlüssel des "Biotopkataster Rheinland-Pfalz" (Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten (Stand 17.04.2020) wie folgt einstufen.

Anthropogen bedingte Biotope

- | | |
|-----|--|
| EA3 | Fettwiese/Glatthaferwiese, Neuansaat, frisches Ansaatgrün, mäßig artenreich |
| HW | Siedlungsbrache ohne wesentliche Anteile struktur-/artenreicher Ausprägung (noch unbebaute Wohnbaugrundstücke) |

Biotopkartierung

Im eigentlichen Plangebiet gibt es keine biotopkartierten Flächen. Der westlich des Sichtschutzwalles verlaufende Gehölzstreifen ist als Baumhecke (BD6) unter dem Gebietsnamen „Hecken nordwestlich Erbes-Büdesheim“ unter BT-6214-0158-2009 erfasst.

Planung Vernetzter Biotopsysteme

In der Planung Vernetzter Biotopsysteme des Landkreises Alzey-Worms sind planungsgebietsrelevant keine Flächen zur Entwicklung von Biotopen dargestellt.

(Quelle: <https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=vbs>; Abfrage vom 05.02.2025)

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 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 05.02.2025- 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, mit einer im 1-Kilometer-Radius-Pufferung nur 3 Arten nachweise weit außerhalb des Plangebiets, keine zusätzlichen Arten. Gemäß LANIS (https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz) Artennachweise in Rasterzelle 4285512 ergeben sich mit 26 gelisteten Arten ebenfalls 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 Lebensraumansprüche dieser Arten mit den durch das Vorhaben betroffenen Biotoptypen (neu angelegte, regelmäßig gepflegte Wiesenfläche am unmittelbaren Siedlungsrand und noch unbebaute Baugrundstücke) 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 Lehm Böden 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 aufgrund der vorhandenen Strukturen 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 die aktuelle Flächennutzung und die vorhandenen Strukturen ist ein Vorkommen dieser Vogelarten unwahrscheinlich. Zudem 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.

Gilde Vogelarten der Hecken und Gebüsche

Da es baubedingt zu 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 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 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. Die Erholungsfunktion bleibt nahezu unverändert erhalten.

Heutige potentielle natürliche Vegetation (HpnV)

Die heutige potenzielle natürliche Vegetation (HpnV) bezeichnet die Gesamtheit der Pflanzengesellschaften, die sich aufgrund der am jeweiligen Standort herrschenden abiotischen Faktoren wie Boden, Wasser und Klima natürlicherweise und ohne Beeinflussung durch den Menschen einstellen würden.

In der heutigen Kulturlandschaft sind natürliche, vom Menschen nicht veränderte Flächen nur sehr selten zu finden. Dies trifft auch auf das Plangebiet zu, da durch die Verkehrsanlagen wie auch die intensive agrarwirtschaftliche Nutzung alle natürlichen Vegetationselemente entfernt wurden. Die Rekonstruktion der potenziellen Endgesellschaft am jeweiligen Standort kann dazu beitragen, möglichst landschaftsgerechte und ökologisch sinnvolle Rekultivierungs- und Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Eine Kartierung der HpnV wurde vom Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz herausgegeben (<https://lfu.rlp.de/natur/planungsgrundlagen/heutige-potentielle-natuerliche-vegetation>) und wurde am 05.02.2025 abgerufen. Sie zeigt im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes einen Perlgras-Buchenwald in wärmeliebender Ausprägung.

Neben Rückschlüssen auf die aktuelle Kombination abiotischer Umweltfaktoren bietet die HpnV auch im Hinblick auf die Auswahl standortgerechter und -typischer Gehölze eine gute Orientierungshilfe.

6-2-1-3 Schutzgut Boden

Der gesamte Planungsraum ist geologisch durch das Quartär bzw. Pleistozän geprägt. Petrographisch finden sich hier Löß und Lößlehm, Schwemmlöß oder auch Sandlöß.

Folgende Bodengroßlandschaft (BGL) wird für den Planungsraum angegeben:

<u>BGL-Nr.</u>	<u>Bodengroßlandschaft</u>	<u>Kurzlegende</u>
9.1	BGL mit hohem Anteil an Sand-, Schluff- und Tonsteinen, häufig im Wechsel mit Löss	Braunerden aus Lösslehm über Sandstein (Rotliegend)

© Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz 2006-2024

Die Böden besitzen überwiegend ein eher geringes, bereichsweise auch mittleres Ertragspotenzial, ein mittleres Wasserspeichungsvermögen sowie ein geringes bis mittleres Rückhaltevermögen für Nitrat.

Gemäß der Hangstabilitätskarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau liegt das Plangebiet außerhalb vermuteter oder bekannter Rutschgebiete.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden keine im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz erfassten Flächen.

Sämtliche Flächen sind durch die intensive Nutzung geprägt. Sämtliche Böden im Bebauungsplangebiet sind damit vorbelastet und besitzen nur eine geringe Wertigkeit hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft.

6-2-1-4 Schutzgut Wasser

Schutzgebiete nach WHG und LWG sind von der Planung nicht betroffen.

Oberflächengewässer sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Die vorhandenen Grundwasservorkommen weisen als Kluft-Grundwasserleiter eine geringe Grundwasserführung auf und sind durch die bindigen Deckschichten relativ gut gegen Stoffeinträge geschützt.

Zum Grundwasser finden sich die folgenden Kenndaten:

Grundwasserlandschaft: Rotliegend Sedimente

- Schutzwirkung der GW-Überdeckung: günstig bis mittel
- Grundwasserneubildungsrate: ca. 5 - 50 mm/a

Geobasisdaten: <http://www.geoportal-wasser.rlp.de> vom 06.02.2025

Die natürlichen Wasserverhältnisse im Planungsgebiet sind bereits durch die vorhandenen Versiegelungen sowie in Folge der intensiven Nutzungen verändert. Die Empfindlichkeit gegenüber weiteren Veränderungen ist insgesamt gering.

Gleichwohl stellt die mit der zusätzlich zulässigen Oberflächenversiegelung einhergehende weitere Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung einen Umwelteingriff dar. Zum Ausgleich sollte das Oberflächenwasser möglichst umfassend im Gebiet belassen oder anstelle von Trinkwasser als Brauchwasser genutzt werden.

6-2-1-5 Schutzgut Luft und Klima

Emissionen aus Hausbrand/Heizung privater und landwirtschaftlich/gewerblich genutzter Gebäude sowie der Straßenverkehr sind bekannte Quellen für Luftbeeinträchtigungen im Untersuchungsgebiet. Die Austauschprozesse funktionieren.

Hinzu kommt die allgemeine Grundbelastung von Flächen mit Immissionen aus dem großräumigen Transport von Schadstoffen in der Luft.

Das Klima im Bereich Erbes-Büdesheim ist sowohl maritim als auch kontinental beeinflusst, in der Ausprägung trocken und warm, mit einer mittleren jährlichen Niederschlagssumme von rd. 550 bis 600 mm und einer Jahresmitteltemperatur von rd. 9°C (Quelle: Deutscher Klimaatlas).

Im mikroklimatischen Bereich bewirken die bereits vorhandenen Gebäude, Anlagen und befestigten Verkehrs-, Lager, Hof- und Stellplatzflächen eine Verschärfung der Temperaturextreme (Wärmeinseln) und verschieben damit auch die anderen Klimaparameter häufiger in Maximal- und Minimalbereiche.

Durch die bereits vorhandenen und spürbaren Vorbelastungen ist eine nur geringe Empfindlichkeit des Raumes in Bezug auf die Luft- und Klimasituation zu erwarten.

Beeinträchtigungen durch das Vorhaben (zusätzliche Versiegelung und Überbauung sowie geringe Zunahme an Emissionen aus Verkehr und Heizanlagen) sind aufgrund seiner Art und Größe zwar zu erwarten, sie erreichen aber kein erhebliches Maß. Für das Schutzgut Klima / Luft ergibt sich damit kein gesonderter Kompensationsbedarf. Die festgesetzten landschaftsplanerischen Kompensationsmaßnahmen übernehmen auch ausgleichende Funktionen im Bereich Luft und Mikroklima.

In der Prognose ist einerseits und zumindest mittelfristig mit einer Zunahme verkehrsverursachter Emissionen zu rechnen, andererseits sollten die von privaten, öffentlichen und gewerblich genutzten Gebäuden und Anlagen ausgehenden Emissionen aufgrund erhöhter Umweltstandards und in Folge des technischen Fortschrittes beim Anlagenbau, wie auch infolge eines geänderten Nutzerverhaltens in nächster Zeit deutlich abnehmen.

Mit spürbaren Veränderungen im Bereich des Klimas ist, abgesehen von globalen Entwicklungen, nicht zu rechnen.

6-2-1-6 Schutzgut Fläche

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Erweiterung Eicherwald-Ost - 2. Bauabschnitt“ umfasst ca. 0,45 ha. Alle Flächen sind durch anthropogene Nutzungen bereits vorbelastet, so dass ihnen keine höhere Bedeutung zukommt.

6-2-1-7 Schutzgut Landschaft

Der Planungsraum ist Bestandteil der Großlandschaft Nördliches Oberrhein-Tiefland und liegt im Landschaftsraum 227.41 Bolander Randhöhen: „Die Bolander Randhöhen sind die Vorhügelzone des Nordpfälzer Berglandes bei Kirchheimbolanden. Sie stellen den höheren Westteil des Alzeyer Hügellandes dar, in welchem hinsichtlich Boden, Klima und Relief ein allmählicher Übergang zum Bergland stattfindet. Die Höhenrücken des flachen Hügellandes steigen bis etwa 310 m üNN an. In Bacheinschnitten treten kleine felsige Steilhänge hervor, die Weinbau und Niederwald tragen. Sonst überwiegt Ackerland. Der Landschaftsraum ist bis auf Waldbestände am Nordrand im Übergang zum Wöllsteiner Hügelland fast waldfrei. Im Nordteil bei Erbes-Büdesheim ist die Feldflur großräumig durch Gehölze und teilweise Alleen gekammert. Zerstreut sind Streuobst und Rechssysteme erhalten. Kirchheimbolanden hat sich früh als Stadt am Leiselbach etabliert (alter Stadtkern) und auch auf die benachbarten Höhen ausgedehnt. Die übrigen Ortschaften der Einheit haben ihren dörflichen Charakter gewahrt.“ (zitiert aus LANIS RLP 02/2025).

Das Landschaftsbild im Planungsraum wird maßgeblich durch die großen Siedlungs- und Gewerbeflächen sowie die gut entwickelten Gehölzstreifen entlang der Wege sowie des Moosbaches geprägt. Straßen, asphaltierte Wege sowie die Gewerbebetriebe nördlich und Wohngebiete östlich des Planungsgebiets sind als Vorbelastung für das Landschaftsbild anzusehen. Insgesamt ist dieser Bereich wenig empfindlich gegenüber einer wohnbaulichen Nutzung.

Das Erscheinungsbild des Gebietes wird sich bei Aufrechterhaltung der intensiven Nutzung längerfristig nicht merklich verändern.

6-2-1-8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Laut Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, sind aus dem Bereich archäologische Funde bekannt: 1965 wurden hier mehrere mittelsteinzeitliche Steinartefakte aufgelesen. Zudem liegt die große Anlage der keltischen Viereckschanze, nur 130 m nördlich. Weiterhin liegt die römische Palastvilla nur ca. 220 m westlich, und 90 m südlich wurden ebenfalls bereits römische Funde gemacht. Insgesamt handelt es sich also um eine archäologische Verdachtsfläche. Diese wurde im Rahmen der Erschließung des Baugebietes „Eicherwald-Ost – 2. Bauabschnitt“ bereits archäologisch untersucht.

Die vorhandenen Sachgüter sind vollständig in die Planung integriert und werden durch diese gesichert.

6-2-2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

6-2-2-1 Schutzgut Menschen

Der Mensch steht im Mittelpunkt aller Betrachtungen im Rahmen einer Prüfung der Umweltverträglichkeit von Vorhaben. Belastungen im Bereich der anderen Schutzgüter, insbesondere aber bei Klima, Luft, Boden, Wasser und Landschaftsbild wirken sich letztendlich auch auf den Menschen, seine Gesundheit und sein Wohlbefinden aus.

Anlagebedingte Auswirkungen:

➤ Vorbelastungen

Generell ist mit moderaten, durchgängig vorhandenen, im Wesentlichen verkehrs- und gewerbebedingten Lärmbelastungen zu rechnen. Im Westen, Norden und Osten grenzt bereits Wohn- oder gewerbliche Nutzung an, von welcher temporäre Störungen ausgehen (Lärm, Bewegungen) können. Vom Südrand abgesehen, ist darüber hinaus mit Störungen durch Straßen- und Außenbeleuchtung zu rechnen. Der am südlichen und westlichen Gebietsrand verlaufende Fußweg wird von Anwohnern und vereinzelt auch Hundehaltern für siedlungsnahen Spaziergänge genutzt. Auch hierdurch ergeben sich tagsüber Störungen im Gebiet, ebenso zeitweise durch landwirtschaftliche Maschinen.

➤ Emissionen

Die von den Baugrundstücken und der Erschließungsstraße ausgehenden Störungen angrenzender Bereiche durch Lärm, Aufenthalt im Freien und Licht nehmen zwar nicht erheblich zu, betreffen aber zukünftig insbesondere im Süden und Westen des Gebietes Flächen, die bisher kaum oder zumindest deutlich weniger beeinträchtigt waren.

➤ Optische Störungen

Optische Störungen ergeben sich u.U. durch die Höhenentwicklung von Gebäuden und Anlagen, die dann auch eine Fernwirkung haben können.

Baubedingte Auswirkungen:

➤ Lärmimmissionen

Zur Baufeldräumung sowie beim Bau der Erschließungsanlagen und Häuser wird auch schweres Gerät eingesetzt, von dem z.T. erhebliche Lärmemissionen auf angrenzende Wohnbereiche ausgehen können.

➤ Stoffeinträge

Zur Baufeldräumung sowie beim Bau der Erschließungsanlagen und Häuser wird es in Abhängigkeit von den Witterungsverhältnissen zu mehr oder weniger starkem Staubeintrag in angrenzende Flächen kommen.

➤ Erschütterungen

Beim Bau der Erschließungsanlagen und Häuser wird es durch den Einsatz von schwerem Gerät auch zu Bodenvibrationen in angrenzenden Bereich kommen.

➤ Optische Störungen

Baubedingte optische Störungen ergeben sich u.U. durch das vorübergehende Aufstellen von Baugerüsten und -kränen, Abfallcontainern oder Aushubmieten.

Durch Lage und Art der geplanten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet lässt sich eine erhebliche Beeinträchtigung benachbarter Gebiete mit Wohnnutzung durch Lärm oder sonstige Immissionen ausschließen. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind somit infolge der Planung nicht zu erwarten.

In Bezug auf die Erholungsfunktion ergeben sich keine gravierenden Veränderungen gegenüber dem jetzigen Zustand. Die öffentliche Grünfläche bleibt im Wesentlichen erhalten.

6-2-2-2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes führen die zulässigen zusätzlichen Eingriffe zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes. Insbesondere die Bodenversiegelung ist als erheblicher Eingriff einzustufen, weil dadurch die natürliche Funktion des Bodens als Lebensraum für Tiere und Pflanzen vernichtet wird. Auswirkungen auf die Fauna sind sowohl in der Bauphase als auch während der gesamten Betriebsphase zu erwarten. Hauptursachen für Störungen, neben der Vernichtung von Lebensraum, sind die Emission von Lärm und Licht, wobei diese Beeinträchtigungen in vergleichbarer Art bereits jetzt schon vorhanden sind sowie der verstärkte Aufenthalt von Menschen und ev. Haustieren im Freien.

Auswirkungen der Planung auf die **Biotopstruktur** gehen von allen ausgewiesenen Bauflächen aus.

Anlagebedingte Auswirkungen:

➤ Flächeninanspruchnahme

Der erstmalig für die Anlage von Wohnbauflächen beanspruchte Bereich umfasst eine Fläche von rd. 2.700 qm. Es werden ausschließlich neu angesäte, junge Wiesenflächen in Anspruch genommen.

➤ Barrierewirkungen/Vorbelastungen

Das geplante Baugebiet liegt am Siedlungsrand, insofern ist mit Störungen zu rechnen, die von den umliegenden Wohngebieten und Gewerbegebieten ausgehen (Lärm, Bewegungen). Im gesamten nördlichen und östlichen Gebietsrand ist darüber hinaus mit Störungen durch Straßen- und Außenbeleuchtung zu rechnen. Die am westlichen und südlichen Gebietsrand verlaufenden Fußwege werden häufig von Spaziergängern und insbesondere Hundehaltern für siedlungsnahen Spaziergänge genutzt. Auch hierdurch kommt es tagsüber zu Störungen im Gebiet.

➤ Emissionen

Die von den Baugrundstücken und Erschließungsstraßen ausgehenden Störungen angrenzender Bereiche durch Lärm, Aufenthalt im Freien und Licht nehmen zwar nicht erheblich zu, betreffen aber zukünftig Gebiete, die bisher kaum oder zumindest deutlich weniger beeinträchtigt waren. Unverändert bleiben die Störungen, die von der Anlieger- und Erholungsnutzung der Fußwege und öffentlichen Grünfläche ausgehen.

Aufgrund der Vorbelastungen kommen störungssensible Arten im Gebiet nicht vor.

Baubedingte Auswirkungen:

➤ Zerstörung von Biotopen

Durch den Bau von Erschließungsanlagen, Häusern, Nebengebäuden, Zuwegungen und Stellplätzen werden Lebensräume dauerhaft zerstört und die biologische Vielfalt nimmt ab.

➤ Lärmimmissionen

Zur Baufeldräumung sowie beim Bau der Erschließungsanlagen und Häuser wird auch schweres Gerät eingesetzt, von dem z.T. erhebliche Lärmemissionen ausgehen können.

➤ Stoffeinträge

Zur Baufeldräumung sowie beim Bau der Erschließungsanlagen und Häuser wird es in Abhängigkeit von den Witterungsverhältnissen zu mehr oder weniger starkem Staubeintrag in angrenzende Flächen kommen.

➤ Erschütterungen

Beim Bau der Erschließungsanlagen und Häuser wird es durch den Einsatz von schwerem Gerät auch zu Bodenvibrationen in angrenzenden Bereich kommen.

Im Bereich der geplanten Erschließungs- und Bauflächen bereitet der Bebauungsplan erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Eine Gegenüberstellung des Ausgangs- und des Planungszustandes ist in Punkt 7-5-3 enthalten.

Die **Artenschutzprüfung** kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der in Punkt 7-5-2 genannten Maßnahmen artenschutzrechtliche Konflikte mit der Planung ausgeschlossen werden können und spezielle faunistische Kartierungen sowie eine vertiefende Art-für-Art Betrachtung nicht erforderlich sind.

Der durch das Vorhaben zulässige Eingriff beschränkt sich auf intensiv genutzte Wiesenflächen, die regelmäßigen Störungen ausgesetzt sind. Da von dem Vorhaben nur Ubiquisten mit wenig spezialisierten Habitatsprüchen betroffen sind, ist von einer geringen Belastung des Schutzguts auszugehen, die durch entsprechende Maßnahmen, wie Schaffung von Ersatzquartieren für die gehölzgebundene Fauna durch Neupflanzungen im Gebiet oder in Gebietsnähe oder ein Ausweichen der Tiere auf in der Umgebung vorhandene ähnliche Lebensräume (Gehölzflächen, Einzelbäume, Gärten, Grün- und Ackerland) kompensiert werden können.

Die Belastung des Schutzgutes ist von geringer Bedeutung, entsprechende Kompensationsmaßnahmen werden durchgeführt. Zum Ausgleich wird auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie im Bereich der festgesetzten landschaftspflegerischen Ersatzflächen diese Funktion gestärkt oder wiederhergestellt.

6-2-2-3 Schutzgut Boden

Auswirkungen der Planung auf den Bodenhaushalt gehen insbesondere von Neuversiegelung sowie Bodenauf- oder abtrag oder Bodenumlagerung aus. Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen eine zusätzliche Überbauung und Versiegelung von Flächen in einem Umfang von max. 1.614 qm zu. Auf die damit verbundenen Umweltauswirkungen wird mit entsprechenden Festsetzungen sowie der

Beanspruchung eines Waldökokontos reagiert. Ergänzend wird im Rahmen der Festsetzungen die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt.

Aufgrund der geringen Versiegelungsflächen sowie der bereits gegebenen Belastungen sind die Auswirkungen auf das Schutzgut als nicht erheblich einzustufen.

6-2-2-4 Schutzgut Wasser

Grundsätzlich ist zu unterscheiden zwischen den möglichen Auswirkungen auf Oberflächengewässer (Direkt- oder Indirekteinleitungen) oder das Grundwasser (Nähr- oder Schadstoffeintrag, Grundwasseraufstau oder -absenkungen u.a.m.).

Das Entwässerungskonzept sieht auch im Bereich der geplanten Gebietserweiterung das Niederschlagswasser und das Schmutzwasser in getrennten Leitungssystemen zu entsorgen. Das unverschmutzte Niederschlagswasser kann in das südwestlich der Bebauung gelegene Rückhaltebecken eingeleitet werden. Dieses Becken ist so ausgelegt, dass darin auch der erforderliche Ausgleich der Wasserführung gemäß § 28 LWG erbracht wird.

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 Baugebietes „Erweiterung Eicherwald-Ost - 2. Bauabschnitt“ kommen.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird in das bestehende Kanalisationsnetz (Anschlusspunkt im Bereich der Straße „Erbesweg“) eingeleitet und in die Kläranlage des Zweckverbandes Abwasser Rheinhessen in Flonheim verbracht.

Auswirkungen auf das Grundwasser können durch Neuversiegelung bisher offener Bereiche mit einer Bedeutung für die Grundwasserneubildung auftreten. Aufgrund der sehr geringen Flächenversiegelung kann davon ausgegangen werden, dass sich die Grundwasserneubildung im Gebiet nicht verändert.

6-2-2-5 Schutzgut Luft und Klima

Sowohl die Erhöhung des Grades der Versiegelung als auch der Verlust von Grünland kann Auswirkungen auf das Schutzgut haben. Auch werden die Emissionen im Gebiet verkehrs- und nutzungsbedingt geringfügig zunehmen. Aufgrund der eher geringen Flächengröße, der Siedlungsrandlage und dank der funktionierenden lokalen Luftaustauschprozesse ist jedoch nicht mit erheblichen zusätzlichen Belastungen zu rechnen.

Beeinträchtigungen durch das Vorhaben sind demnach nicht zu erwarten oder sie erreichen kein erhebliches Maß. Für das Schutzgut Klima / Luft ergibt sich damit kein gesonderter Kompensationsbedarf. Die festgesetzten landschaftspflegerischen Maßnahmen entwickeln aber immer auch ausgleichende Funktionen im Bereich Luft und Mikroklima.

6-2-2-6 Schutzgut Fläche

Nahezu jede Bauleitplanung ist mit einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme verbunden. Der Bebauungsplan „Erweiterung Eicherwald-Ost - 2. Bauabschnitt“ schließt unmittelbar an vorhandene Baugrundstücke an und nutzt bereits vorhandenen Erschließungsanlagen und entspricht somit den Zielsetzungen des BauGB was einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) angeht.

6-2-2-7 Schutzgut Landschaft

Für das Landschaftsbild besitzt der betroffene Bereich lagebedingt und infolge der nur bereichsweise gegebenen Einsehbarkeit sowie weitgehend fehlender Strukturelemente lediglich eine mittlere Bedeutung.

Anlagebedingte Auswirkungen:

➤ **Flächeninanspruchnahme**

Innerhalb der Baugebietserweiterung werden die wenigen vorhandenen Biotop- und damit auch Landschaftsstrukturen zerstört und das entsprechende Landschaftsraumsegment wird vollständig verändert.

➤ **Optische Störungen**

Durch die minimale Vergrößerung der Siedlungsfläche von Erbes-Büdesheim wird sich das Landschaftsbild am westlichen Ortsrand kaum spürbar verändern.

Mit der Beschränkung baulicher Anlagen sowohl in deren Höhen- und 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. Im empfindlichen östlichen Raumsegment bleibt eine Eingrünung durch die schon vorhandene Baumhecke erhalten.

Der hohen Empfindlichkeit von Siedlungsrandlagen generell, können im vorliegenden Fall die bereits vorhandenen Störungen durch Straßen, Gebäude und Anlagen sowie die unmittelbare Zuordnung der neu auszuweisenden Flächen für bauliche Anlagen zu eben diesem Bestand gegenübergestellt werden. Die Auswirkungen reduzieren sich dadurch auf ein vertretbares Maß.

6-2-2-8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Da aufgrund der für das Gebiet bekannten Fundstellen mit u.U. auch erheblichen Auswirkungen auf Kulturgüter zu rechnen ist, wurden von der Generaldirektion Kulturelles Erbe bereits vorab Untersuchungen im Gebiet durchgeführt. Die ergänzend von der GDKE genannten Bedingungen und Auflagen sind als Hinweis in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen worden.

6-3 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in ganz unterschiedlicher Art und Weise. Dabei sind neben Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern auch sehr komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern vorhanden.

Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern wurden im Rahmen der Bestandsanalyse und Bewertung jeweils berücksichtigt und in die Gesamtbewertung der Belange des Umweltschutzes einbezogen.

Erhebliche Umweltauswirkungen bzw. sich negativ verstärkende Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern oder spezielle Beeinträchtigungen, die sich infolge von Wirkungsverlagerungen ergeben können, sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Eicherwald-Ost - 2. Bauabschnitt“ nicht zu erwarten.

6-4 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Andere Projekte, die mit dem Vorhaben in räumlichem Zusammenhang stehen und bei denen durch Überlagerung der Wirkungsebenen von Eingriffen additive Effekte im Hinblick auf die Umweltauswirkungen entstehen können, sind derzeit nicht bekannt.

6-5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen sowie Überwachungsmaßnahmen

6-5-1 Tabelle mit den zu erwartenden Konflikten

Konflikt-nummer	Beschreibung	Umfang	Gesamt
K1	Zusätzliche Versiegelung durch Ausweisung von Wohnbauflächen; Verlust von Lebensraum, Verlust der Bodenfunktionen;	1.614 m ²	
			1.614 m ²
K2	Veränderung der Abflussverhältnisse durch Versiegelung und Bebauung; Verlust von Versickerungsfläche; erhöhter Oberflächenabfluss		
			1.614 m ²
K3	Veränderung des Landschaftsbildes; Überprägung mit Gebäuden und Anlagen		
K4	Lichtemissionen in den Außenbereich		
K5	Verlust von Teilflächen einer öffentlichen Grünfläche/Wiese	2.690 m ²	
			2.690 m ²

6-5-2 Geplante Maßnahmen sowie ggfls. geplante Überwachungsmaßnahmen

Die Vermeidung, Verhinderung und Minderung von Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter ist nur in beschränktem Umfang möglich. Mit dem Bebauungsplan wird eine zusätzliche Versiegelung auf max. 1.614 qm ermöglicht, verbunden mit den entsprechenden negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Potenzielle Konflikte mit der Wohnnutzung im Umfeld des Bebauungsplangebietes sind aufgrund der Lage und der Art der geplanten Nutzung nicht zu erwarten.

Die im Rahmen der Wohngebietsausweisung zulässigen baulichen Erweiterungen erfolgen ausschließlich in unmittelbarer Nähe zu bereits vorhandenen Gebäuden und Anlagen und in einem vergleichsweise wenig empfindlichen Geländestreifen direkt im Anschluss an den aktuellen Siedlungsrand. Zum Ausgleich der unvermeidbaren Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild können im Geltungsbereich des Bebauungsplanes selbst keine größeren Maßnahmen durchgeführt werden. Stattdessen sollen die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen weit überwiegend dem bestehenden Waldökokonto der Ortsgemeinde Erbes-Büdesheim entnommen werden.

Im Gebiet selbst wird mit der vorgeschriebenen Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen die vorhandene Gebietseingrünung unterstützt und eine Mindestdurchgrünung des Gebietes gewährleistet, wodurch die „Fremdkörperwirkung“ der Gebäude und neuen Anlagen mittel- bis langfristig gemindert wird.

Die nachfolgende Tabelle stellt die Eingriffe den zur Kompensation vorgesehenen Maßnahmen gegenüber. Die Maßnahmen werden im Bebauungsplan rechtsverbindlich festgesetzt und dargestellt. Es bedeuten:

V=Vermeidungs-, **A**=Ausgleichs-, **E**=Ersatz-, **S**=Schutz- und **G**=Gestaltungsmaßnahme

V1 Jahreszeitliche Rodungs- und Rückschnittsbeschränkungen

Zur Vermeidung der Tötung oder Verletzung eventuell im Plangebiet brütender Vögel, ruhender Fledermäuse oder anderer Tierarten darf die Baufeldräumung ausschließlich im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar ausgeführt werden.

V2 Sammeln und Nutzen von Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser sollte möglichst auf den Grundstücken zurückgehalten und gesammelt und an Stelle von Trinkwasser als Brauchwasser genutzt werden.

V3 Beschränkung der Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen sowie Vorgaben zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen sollen eine Anpassung an die umgebende Bebauung, wie auch die Lage am Siedlungsrand gewährleisten.

V4 Beschränkung der überbaubaren Flächen

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,4 wird eine übermäßige Versiegelung vermieden und eine Anpassung an die bereits in der Umgebung vorhandene Bebauung, wie auch die Lage am zukünftigen Siedlungsrand, gewährleistet. Mit der zugelassenen Möglichkeit einer Überschreitung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO soll eine gewünschte verdichtete und damit flächensparsame Bebauung ermöglicht werden.

V5 Offenhaltung von Flächen

Die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit wasserdurchlässigen Materialien wird den Oberflächenabfluss sowie den Verlust von Versickerungsflächen vermindern. Die Flächen müssen einen Mindestanteil von 20 % Grasfläche aufweisen.

V6 Verwendung von umwelt- und insektenfreundlichen Lampen

Die Irritation von insbesondere Insekten durch Lichtemission in den Außenbereich wird durch die Verwendung umwelt- (insekten-) freundlicher LED- oder Natriumdampfhoch- oder -niederdrucklampen im Gebiet vermieden.

Ausgleichsmaßnahmen

Um zu einem funktional-räumlichen Ausgleich der beeinträchtigten Landschaftsfunktionen (im Wesentlichen Bodenversiegelung und Umlagerung) zu gelangen, wie ihn das BNatSchG fordert (s.v.), können im Planungsgebiet vorhandene Potenziale nur geringfügig durch Aufwertung und Funktionsverbesserung genutzt werden.

A1 Gestaltungspflicht für Freiflächen

Zur Durchgrünung und Sicherung ökologischer Mindestfunktionen müssen die nicht überbaubaren Grundstücksflächen landschaftsgärtnerisch gestaltet und dauerhaft Instand gehalten werden. Dabei sind pro angefangene 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Laubbaum oder ein Obstbaumhochstamm oder 5 Sträucher zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.

Ersatzmaßnahmen / Ökokonto

Das verbleibende Kompensationsdefizit von 11.298 Biotopwertpunkten wird hälftig über ein Waldökokonto der Ortsgemeinde E 1 und hälftig über eine als externer Geltungsbereich E 2 ausgewiesene Ersatzfläche erbracht.

E1 Waldökokonto

Das verbleibende Kompensationsdefizit von 11.298 Biotopwertpunkten wird, da geeignete Flächen im Umfeld der Maßnahme nicht zur Verfügung stehen, über noch vorhandene Flächenanteile aus dem gemeindeeigenen Ökokonto (KSP-Eintrag OEK-1519290528237 „Dreigemeindewald Flur 4 Nr.3 - Arenberg I“) zu 50 % ausgeglichen.

Da das o.g. Ökokonto allerdings schon vor Erscheinen der LKompV eingerichtet wurde, kann das Kompensationsdefizit von 5.649 Biotopwertpunkten nicht unmittelbar verrechnet werden. Im Fall Arenberg I entsprechen 127.276 qm einem Punktwert von 44.547 Ökopunkten. Mit einem Ansatz von 807 Ökopunkten (50 % der zulässigen Flächenversiegelung) ergeben sich somit 2.306 qm, die von dem Waldökokonto abgebucht werden. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass in der ursprünglichen Berechnung zum Waldökokonto für 1 qm Neuversiegelung 1 Ökopunkt angesetzt wurde.

E2 Anlage einer extensiv genutzten Glatthaferwiese

Zur Durchführung von landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahme hat die Ortsgemeinde Erbes-Büdesheim in der angrenzenden Gemarkung Alzey-Weinheim, Flur 7, die aktuell brachliegende Ackerparzelle Pl.nr. 53/2 mit insgesamt 11.017 qm erworben und wird diese nach Einsaat mit Regiosaatgut „Glatthaferwiese“ im Frühjahr 2025 einsäen und anschließend 1 x pro Jahr Ende Juni / Anfang Juli unter Entfernung des Mähguts mähen. Die Fläche darf weder gedüngt noch dürfen Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden.

Mit der Maßnahme können die Eingriffe im Bereich der Schutzgüter Pflanzen und Boden kompensiert werden. Neben einer Verbesserung des Boden- und Wasserhaushalts durch die dauerhafte Extensivierung ist auch eine Zunahme der Artenvielfalt sowie Aufwertung des Landschaftsbildes zu erwarten.

Tabelle zur Ermittlung des Biotopwerts der Kompensationsfläche im Ist-Zustand

Code	Biotoptyp	Biotopwert / qm	Fläche in qm	Biotopwert
HA0	Acker, intensiv bewirtschaftet, mit stark verarmter oder fehlender Segetalvegetation	6	11.017	66.102
	Gesamt:		11.017	66.102

Tabelle zur Ermittlung des Biotopwerts der Kompensationsfläche im Soll-Zustand

Code	Biotoptyp	Biotopwert / qm	Fläche in qm	Biotopwert
EA3/ EA2	Fettwiese, Neueinsaat, mäßig artenreich und extensiv genutzt	11 ((15+7)x0,5)	11.017	121.187
	Gesamt:		11.017	121.187

Die Aufwertung für die Gesamtfläche beträgt damit 55.085 Biotopwertpunkte, der Kompensationsbedarf in Höhe von 5.649 Biotopwertpunkten (50 %) kann damit über eine anteilige Fläche von 1.130 qm erfüllt werden.

Wie auch der Planurkunde zu entnehmen ist, sind von der Gesamtfläche von 11.017 qm bereits Teilflächen für andere Maßnahmen der Ortsgemeinde Erbes-Büdesheim als Ausgleichsfläche festgesetzt worden:

- Ausgleichsfläche Bebauungsplan „3. Änd. Eicherwald-Ost 1. BA“ mit einem Flächenanteil von 700 qm sowie
- Ausgleichsfläche Bebauungsplan „An der Sandkaute“ (5. Änderung) mit einem Flächenanteil von 3.613 qm.

Überwachungsmaßnahmen oder auch ein Monitoring sind derzeit nicht geplant. Die Kontrolle der funktionalen, zeitlichen, größenmäßigen und räumlichen Entwicklung wichtiger Parameter ergibt sich aus den Vereinbarungen zum Ökokonto. Mit unvorhergesehenen Umweltauswirkungen ist nicht zu rechnen.

6-5-3 Eingriffsreglung

Die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz wird in den Umweltbericht integriert. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich von voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Ein Ausgleich ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (z.B. Grundstücke mit bestehendem Baurecht).

Die nachfolgende Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt auf der Grundlage des Praxisleitfadens zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz - standardisiertes Bewertungsverfahren gemäß § 2 Abs. 5 Landesverordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft (LKompVO), herausgegeben von Ministerium für Klima, Umwelt, Energie und Mobilität, Mainz 05-2021.

Tabelle zur Darstellung der Eingriffsschwere anhand der Biotope

Code	Biotoptyp	Biotopwert	Wertstufe	Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen	Erwartete Beeinträchtigung
EA3	Fettwiese/Glatthaferwiese, Neuansaat, frisches Ansaatgrün, mäßig artenreich	7	gering (2)	gering (I)	--
HW	Siedlungsbrache ohne wesentliche Anteile struktur-/artenreicher Ausprägung (noch unbebaute Wohnbaugrundstücke)	7	gering (2)	gering (I)	--

Tabelle zur Ermittlung des Biotopwerts vor dem Eingriff

Code	Biotoptyp	Biotopwert / qm	Fläche in qm	Biotopwert
EA3	Fettwiese/Glatthaferwiese, Neuansaat, frisches Ansaatgrün, mäßig artenreich	7	2.690	18.830
HW	Siedlungsbrache ohne wesentliche Anteile struktur-/artenreicher Ausprägung (noch unbebaute Wohnbaugrundstücke)	0 (7-7)	1.770	0
	Gesamt:		4.460	18.830

Tabelle zur Ermittlung des Biotopwerts nach dem Eingriff und ohne Kompensation

Code	Biotoptyp	Biotopwert / qm	Fläche in qm	Biotopwert
HJ1/ HJ2	Ziergarten/Nutzgarten, strukturarm (WA x 0,4)	7	1.076 (2.690 x 0,4)	7.532
HN1	Gebäude und Nebenanlagen (WA x 0,4 zzgl. 50%)	0	1.614 (2.690 x 0,6)	0
HW	Siedlungsbrache ohne wesentliche Anteile struktur-/artenreicher Ausprägung (noch unbebaute Wohnbaugrundstücke)	0 (7-7)	1.770	0
	Gesamt:		4.460	7.532

Der Kompensationsbedarf aus der integrierten Biotopbewertung beträgt demnach **11.298** Biotopwertpunkte.

Schutzgutbezogener Kompensationsbedarf

Die nachfolgende Ermittlung und Bewertung für die Schutzgüter und deren Funktionen erfolgen auf der Grundlage des Praxisleitfadens zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz - standardisiertes Bewertungsverfahren gemäß § 2 Abs. 5 Landesverordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft (LKompVO), herausgegeben von Ministerium für Klima, Umwelt, Energie und Mobilität, Mainz 05-2021.

Schutzgut	Funktion	Erfassungskriterien	Bewertung
Boden	Natürliche Bodenfunktionen Natürliche Bodenfruchtbarkeit Filter- und Pufferfunktion Regler- und Speicherfunktion Wasser	Auswertung vorhandener Bodeninformationssysteme und weiterer Datengrundlagen im Hinblick auf: - Eigenschaften von Böden zur Einschätzung der natürlichen Bodenfunktionen, zum Beispiel Bodenart - Bestehende Versiegelungen / Überschüttungen - Bodenabtrag - Bodenauffüllungen - Bodenplanierungen	gering: Böden mit geringer Ausprägung natürlicher Bodenfunktionen, insbesondere durch Baumaßnahmen stark veränderte Böden

Schutzgut	Funktion	Erfassungskriterien	Bewertung
		• Verdichtung insbesondere hinsichtlich Vermeidungsmaßnahmen • Veränderung hinsichtlich der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegel durch Grundwasserabsenkung, Überstauung, Überflutung Schadstoffeintrag in Böden: • hinsichtlich bodenspezifischer Wirkungen in der Regel keine Erfassung erforderlich, da über das BBodSchG und die BBodSchV abgedeckt	
	Vielfalt von Bodentypen und Bodenformen sowie von Geotopen als Ausdruck des natürlichen und kulturellen Erbes	Auswertung vorhandener Bodeninformationen/-daten und weiterer Daten im Hinblick auf: • schutzwürdige, gefährdete Bodentypen und Bodenformen • Ausprägungen von Böden sowie Geotopen mit wissenschaftlicher, naturgeschichtlicher, kulturhistorischer oder landeskundlicher Bedeutung	gering: Ausprägungen von Böden und Geotopen mit geringer bis fehlender wissenschaftlicher, naturgeschichtlicher, kulturhistorischer oder landeskundlicher Bedeutung
Wasser	Funktionen für den Naturhaushalt, die sich aus der Qualität und Quantität der Oberflächengewässer einschließlich der natürlichen Selbstreinigungsfähigkeit der Fließge-	Auswertung vorhandener Datengrundlagen hinsichtlich • der Gewässerqualität • der Hydromorphologie • des Abflusses	Die Bewertung erfolgt abweichend zu den anderen Schutzgütern rein verbalargumentativ. Dabei wird u. a. die Einstufung des ökologischen und chemischen Zustands bzw. das ökologische Potenzial der Oberflächengewässer nach der Oberflächengewässerverordnung berücksichtigt.

Schutzgut	Funktion	Erfassungskriterien	Bewertung
	wässer ergeben		Keine Oberflächengewässer im eigentlichen Plangebiet vorhanden!
	Funktionen für den Naturhaushalt, die sich aus der Qualität und Quantität des Grundwassers ergeben	Auswertung vorhandener Datengrundlagen hinsichtlich • der Art und Mächtigkeit des Grundwasserleiters (Ergiebigkeit) • Grundwasserqualität • Grundwasserflurabstand • Art und Mächtigkeit der Deckschichten u. a.	Die Bewertung erfolgt abweichend zu den anderen Schutzgütern rein verbalargumentativ. Dabei wird u. a. die Einstufung des mengenmäßigen Grundwasserzustands und des chemischen Grundwasserzustands nach der Grundwasserverordnung berücksichtigt. Oberflächennahes Grundwasser liegt nach dem Ergebnis der durchgeführten Baugrunduntersuchung nicht vor. Die tiefliegenden Vorkommen sind durch die relativ bindigen Böden gut gegen Beeinträchtigungen geschützt.
	Hochwasserschutzfunktion und Funktionen im Niederschlagswasserabflusshaushalt (Retentionsfunktion)	Betroffenheit von Fließgewässern, Auenbereichen bzw. Überschwemmungsbereichen und Rückhalteflächen Auswertung vorhandener Datengrundlagen hinsichtlich • Bemessungshochwasser • Risikogebiete • festgesetzte oder vorläufig gesicherte Überschwemmungsbereiche • Überschwemmungsflächen	Die Bewertung erfolgt abweichend zu den anderen Schutzgütern rein verbalargumentativ, u. a. unter Zugrundelegung der Überflutungswahrscheinlichkeit der betreffenden Fließgewässer und Auen. Der Vorhabenbereich unterliegt nur einer geringen Gefährdung durch hohe Abflusskonzentrationen
Klima / Luft	klimatestische und lufthygienische Ausgleichsfunktionen	wirkungsspezifische Erfassung • Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete • Frisch- und Kaltluftabfluss- oder -luftleitbahnen • Freiräume mit bioklimatischer Bedeutung im Siedlungsraum	gering: ohne Wirkung für den unbelasteten/gering belasteten Siedlungsraum; weniger leistungsfähige Kalt- oder Frischluftentstehungsgebiete in Verbindung mit Kaltluftabfluss- oder Luftleitbahnen

Schutzgut	Funktion	Erfassungskriterien	Bewertung
		Art und Größe der Siedlungen bzw. Belastungsräume	
	Klimaschutzfunktionen durch Treibhausgas senken / -speicher	Ökosysteme, die als Treibhausgassenken /-speicher fungieren: - insbesondere Bodentyp einschließlich Humusgehalt und Nutzungsart, Grundwasserflurabstand, Moore und ihre Degradations- und Regenerationsstadien - insbesondere langfristige Kohlenstofffestlegung und Berücksichtigung weiterer Treibhausgase	Die Klassifizierung der Klimaschutzfunktion erfolgt nach den Kohlenstoffvorräten in „Corg-Vorräte in t/ha“ bis max. 200 cm Bodentiefe. mittel: > 50 - 100 t/ha; Braunerden, Regosole
Pflanzen	Vielfalt von Pflanzenarten einschließlich der innerartlichen Vielfalt	Standorte von Pflanzenarten hinsichtlich ihrer Bedeutung für die Sicherung der biologischen Vielfalt. Zu berücksichtigen sind dabei Standorte eingriffsrelevanter Arten bzw. Artengruppen. Eingriffsrelevante Arten bzw. Artengruppen bilden die Lebensraumqualität, insbesondere unter Berücksichtigung indikatorischer Ansätze, im Eingriffsraum hinreichend ab. Die Ergebnisse der Erfassung von Arten und Lebensräumen der FFH-Richtlinie, sowie weiterer einschlägiger Gutachten, sind bei der Einschätzung der Bedeutung des vom Eingriff betroffenen Raumes mit heranzuziehen.	sehr gering: Standorte von Pflanzenarten, (hier intensiv genutzte Grünfläche), die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine sehr geringe oder keine Bedeutung haben
Tiere	Vielfalt von Tierarten einschließlich	Lebensräume mit Vorkommen von Tierarten hinsichtlich ihrer	gering: Lebensräume mit Vorkommen von Tierarten, die für die

Schutzgut	Funktion	Erfassungskriterien	Bewertung
	der innerartlichen Vielfalt	Bedeutung für die Sicherung der biologischen Vielfalt. Zu berücksichtigen sind dabei eingriffsrelevante Arten bzw. Artengruppen. Eingriffsrelevante Arten bzw. Artengruppen bilden die Lebensraumqualität, insbesondere unter Berücksichtigung indikatorischer Ansätze, im Eingriffsraum hinreichend ab. Die Ergebnisse der Erfassung von Arten und Lebensräumen der FFH- und der Vogelschutzrichtlinie sowie weiterer einschlägiger Gutachten, sind bei der Einschätzung der Bedeutung des vom Eingriff betroffenen Raumes mit heranzuziehen.	Sicherung der biologischen Vielfalt eine geringe Bedeutung haben
Landschaftsbild	Vielfalt von Landschaft als Ausdruck des natürlichen und kulturellen Erbes	naturnahe Landschaften ohne wesentliche Prägung durch technische Infrastruktur; Landschaftsräume mit einem hohen Anteil an naturnahen Biotopen mit einer geringen Zerschneidung	gering: Landschaft mit wenigen wertbestimmenden Merkmalen
	Funktionen im Bereich des Erlebens und Wahrnehmens von Landschaft einschließlich landschaftsgebundener Erholung	Erlebnis- und Wahrnehmungsqualität der Landschaft in konkreten Landschaftsbildeinheiten im Hinblick auf die landschaftliche Alltagserfahrung der Bevölkerung sowie die landschaftsgebundene Erholung im Wohnumfeld, am Wochenende und im Urlaub Landschaftsbildprägende Elemente, die bei der Bestimmung der Landschaftsbildqualität Berücksichtigung finden: • Erlebnis- und Wahrnehmungsqualität der	mittel: Landschaftsbildeinheit mit mittlerer Bedeutung für das Erleben und Wahrnehmen von Natur und Landschaft; reliefarme, wenig strukturierte Ackerlandschaft in Siedlungsnähe.

Schutzgut	Funktion	Erfassungskriterien	Bewertung
		Einzelelemente der Landschaft, (schutzgutbezogen) sofern ihnen eine landschaftsprägende Bedeutung zukommt • weitere Einzelelemente von besonderer Erlebnis- und Wahrnehmungsqualität wie etwa Hangkanten und Hügel, Einzelbäume, Baumgruppen und Waldränder, Wege unterschiedlicher Ausprägung Landschaftstypen als erste Stufe der Bestimmung der Eigenart: • Waldlandschaften/ waldreiche Landschaften • strukturreiche Kulturlandschaften wie Mittelgebirgslandschaften mit Wechsel von Wald, Ackerland, Grünland und anderen Landnutzungen oder auch durch Weinbau, Obstbau; Gewässer, Heiden oder Moore geprägte Kulturlandschaften • offene Kulturlandschaften, wie weiträumig ackerbaulich oder durch Grünland geprägte Kulturlandschaften • urbane/semiurbane Landschaften	

Erhebliche Beeinträchtigungen besonderer Schwere (eBS) sind für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen, Tiere, Biotope und Landschaftsbild durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Gemäß § 2 Abs.1 Satz 2 LKOMPVO gilt die Regelung „...Im Falle von Bodenversiegelung kommt als Kompensationsmaßnahme nur eine Entsiegelung als Voll- oder Teilentsiegelung oder eine dieser gleichwertige bodenfunktionsaufwertende Maßnahme, wie die Herstellung oder Verbesserung eines durchwurzelbaren Bodenraums,

produktionsintegrierte Maßnahmen mit bodenschützender Wirkung, Nutzungsextensivierung oder Erosionsschutzmaßnahmen, infrage.“ (Zitat Ende)

Das ermittelte Kompensationsdefizit von 11.298 Biotopwertpunkten wird hälftig über das Waldökokonto OEK-1519290528237, Bezeichnung „Dreigemeindewald Fl. 4 Nr.3 – Arenberg I“ der Ortsgemeinde (**E 1**) und hälftig über eine als externer Geltungsbereich (**E 2**) ausgewiesene Ersatzfläche erbracht (s.a. 6.5.2).

Ein schutzgutbezogener Kompensationsbedarf wegen eBS-Einstufungen wurde nicht ermittelt. Die Vorgaben zur Kompensation bei Bodenversiegelung werden erfüllt.

Für das **Landschaftsbild** ergibt sich mit der Umsetzung des Vorhabens eine nur unmerklich veränderte Situation.

Die wohnungsnahe **Erholungsfunktion** und -eignung bleibt im Wesentlichen unverändert erhalten.

6-6 Vorhabenalternativen

Die relativ konfliktarme Lage, die vergleichsweise geringe Empfindlichkeit der Landschaftspotenziale und Schutzgüter und die gegebene Zuordnung zu bereits bebauten Grundstücksbereichen sowie die bereits vorhandene Erschließung schließen Standortalternativen aus.

Auch zur Gebietsausweisung, dem Vorhaben selbst, gibt es keine erkennbaren Alternativen, ohne die für die Erhaltung der Siedlungsfunktionen und Lebensfähigkeit von Erbes-Büdesheim notwendige Entwicklung generell in Frage zu stellen.

6-7 Erhebliche nachteilige Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind

Eine Anfälligkeit der im Plangebiet zulässigen Vorhaben und Nutzungen für schwere Unfälle und Katastrophen ist nicht erkennbar.

6-8 Technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Als Bewertungsinstrument der Umweltverträglichkeit wurde die ökologische Risikoanalyse angewandt. Dabei wurde aus den Ausgangsfaktoren „Ökologische Leistungsfähigkeit“, „Vorbelastung“ und „Empfindlichkeit“, bezogen auf den Umweltbereich, in welchem Wirkungen des Planungsvorhabens erwartet werden sowie, von diesen Umweltfaktoren abgesetzt, den „Nutzungsansprüchen des Verursachers“ durch deren Verknüpfung schrittweise das „ökologische Risiko der Beeinträchtigung“ ermittelt.

In Zwischenschritten wird aus „ökologischer Leistungsfähigkeit“ und „Vorbelastung“ die „reale Leistung des Naturraumpotentials“ ermittelt, das heißt, nicht die gesamte ökologische Leistungsfähigkeit des untersuchten Bereiches geht in die nähere Betrachtung ein, sondern lediglich die tatsächlich vorhandene.

Auch hiervon wird wiederum nur ein Teil den „Nutzungsansprüchen des Verursachers“ gegenübergestellt, nämlich der Teil, welcher unter Berücksichtigung der ermittelten „Empfindlichkeit“ als schutzbedürftig gilt.

Generell handelt die ökologische Risikoanalyse die Naturpotentiale einzeln ab. Die Bewertung erfolgt i.d.R. über dreifache Rangstufen, z.B. gering, mittel, stark (hoch).

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben, die eine Beurteilung der Erheblichkeit von Umweltauswirkungen maßgeblich eingeschränkt hätten, sind keine aufgetreten. Konkrete Angaben zu den nachfolgend aufgeführten Parametern liegen zumindest bisher nicht vor:

- Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Licht, Wärme und Strahlung
- Art und Menge der erzeugten Abfälle.

6-9 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Die Überwachung soll gewährleisten, dass bei der Durchführung des Bebauungsplanes, im Falle des Auftretens von Umweltauswirkungen, die bei den Prognosen nicht oder nicht in der entsprechenden Art oder Intensität ermittelt worden sind, diese rechtzeitig festgestellt und Abhilfe geschaffen wird.

Überwachungsmaßnahmen, die über den in § 4 c BauGB festgelegten Umfang hinausgehen, sind nicht erforderlich.

Die externen Kompensationsflächen werden gemäß den Vorgaben der bestehenden Vereinbarung zur Anerkennung als Ökokontoflächen unterhalten.

6-10 Zusammenfassung

Die vorgesehene Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets „Erweiterung Eicherwald-Ost - 2. Bauabschnitt“ und die damit in Zusammenhang stehende Änderung der Flächennutzung im Geltungsbereich, stellt durch die Lage, die Art und die Intensität der Vornutzung, ein Vorhaben dar, welches in einem vergleichsweise wenig empfindlichen Umfeld umgesetzt werden soll.

Durch die vorgesehene Nutzung werden keine Immissionen, insbesondere Lärm, An- und Abfahrgeräusche, erzeugt, die sich als Belastungen für den **Menschen** an den nächstliegenden Wohnungen erweisen könnten.

Die **Fauna** wird neben der Vernichtung von Lebensraum durch Überbauung und Versiegelung, durch Lärm und Licht beeinträchtigt. Zur Minderung der Lichtproblematik (Anziehen von Insekten, die an den heißen Lampen verbrennen) werden spezielle insektenfreundliche Lampentypen installiert.

Die mit der zusätzlich zulässigen Versiegelung verbundene Zerstörung von **Flora** betrifft nur Allerweltsarten und wird durch die Bereitstellung von externen Ökokonto- und Kompensationsflächen mehr als wertgleich kompensiert.

Die Auswirkungen auf den Umweltbelang **Arten, Biotope** und die **biologische Vielfalt** sind durch die vorliegende Planung insgesamt als gering einzustufen, da im Wesentlichen bereits durch Bebauung oder intensive Nutzung vorbelastete Bereiche in Anspruch genommen werden.

Das Schutzgut **Boden** erfährt durch Umlagerung und Versiegelung starke Beeinträchtigungen, die nicht direkt kompensierbar sind. Ersatzweise werden Bodenschutzmaßnahmen, wie Verhinderung von Bodenerosion oder Minderung von Stoffeinträgen durch Herausnahme von Flächen aus intensiver Bewirtschaftung, durchgeführt.

Der Umweltbelang **Fläche** ist nur schwach betroffen, da der Bebauungsplan „Erweiterung Eicherwald-Ost - 2. Bauabschnitt“ bereits bestehende Bauflächen und Erschließungsanlagen aufnimmt und darüber hinaus möglichst sparsam mit einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme umgeht.

Das Schutzgut **Wasser** wird, sowohl was das Oberflächenwasser angeht, wo ein weitgehender Verbleib unmittelbar im Gebiet erfolgen kann, als auch das Grundwasser betreffend, Reduzierung der Neubildungsraten, nur unmerklich belastet.

Für den Umweltbelang **Klima** sind die zu erwartenden Auswirkungen durch zusätzliche Versiegelung von eher geringem Maß, da Flächen oder Strukturen mit wesentlichen Funktionen für das Klima nicht betroffen sind. Eine Belastung der Luft durch Stäube, Keime und Gerüche sollte aufgrund der Art der vorhandenen und zulässigen Anlagen kein erhebliches Maß erreichen. Festsetzungen zu Dachbegrünung und der Erzeugung und Nutzung regenerativer Energie sind getroffen.

Die **Landschaft** und das Landschaftsbild erfahren aufgrund der Lage und geringen Vorhabengröße nur unmerkliche Veränderungen. Mit der Beschränkung baulicher Anlagen sowohl in deren Höhen- und Grundflächenentwicklung als auch mit Vorgaben zur Anpassung des äußeren Erscheinungsbilds wird das Landschaftsbild vor allzu gravierenden Veränderungen geschützt. Gehölzpflanzungen auf privaten Flächen sind vorgeschrieben.

Für die siedlungsnahen **Erholung** besitzt der Raum eine hohe Bedeutung, die sich durch die Umsetzung des Bebauungsplans nicht merklich verschlechtern wird.

Um die aufgrund bekannter Fundstellen zu erwartenden Auswirkungen auf **Kulturgüter** möglichst zu vermeiden, sind in Abstimmung mit der archäologischen Denkmalpflege entsprechende Voruntersuchungen durchgeführt und ergänzende Bedingungen und Auflagen festgesetzt worden. Auswirkungen auf **sonstige Sachgüter** sind nicht zu erwarten.

Die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt, die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet sowie die Inanspruchnahme externer Ökokontoflächen reichen aus, die zu erwartenden Beeinträchtigungen bzw. die Verluste oder Defizite in den Bereichen Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt sowie das Landschaftsbild, auf ein nicht mehr erhebliches Maß zu reduzieren oder eine entsprechende Kompensation / Neugestaltung zu gewährleisten.

Der Umweltbericht zeigt auf, dass auf der Grundlage der gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführten Umweltprüfung die Umsetzung des Vorhabens nur mit nicht erheblichen oder, sofern erheblich und unvermeidbar, kompensierbaren oder hinnehmbaren Auswirkungen auf die Umwelt-Schutzgüter verbunden ist. Das Vorhaben ist daher als umweltverträglich einzustufen.

6-11 Quellenverzeichnis

- Deutscher Wetterdienst, Offenbach am Main: www.dwd.de / Deutscher Klimaatlas
- Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist
- Informations- und Kommunikationsplattform für Geodaten, Geoinformationen und Geodienste in Rheinland-Pfalz: www.geoportal.rlp.de / Karten zur HPNV
- LANIS, Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz: www.map1.naturschutz.rlp.de / Daten zu Landschaftsplanung, Schutzgebieten, Biotopkataster
- Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz: www.lgb-rlp.de / Online Karten zu Geologie, Boden und Radonprognose
- Landesamt für Denkmalpflege Rheinland-Pfalz (1998): Kulturdenkmäler in Rheinland-Pfalz, Band 15, Donnersbergkreis
- Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten, Mainz: www.geoportal-wasser.rlp.de / Kartenserver zu Gewässern und Grundwasser
- Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe, Mainz: Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen Nahe 2014; zweite Teilfortschreibung (verbindlich seit 19.04.2022)
- UVP-Gesellschaft e.V., Hamm (2014): Kulturgüter in der Planung, 2. Aufl.

7 Städtebauliches Konzept

7-1 Verkehrliche Erschließung / Stellplätze

Die Verkehrsanbindung erfolgt über den unmittelbaren Anschluss an den Wendebereich der Straße „Erbesweg“. Die erforderlichen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

7-2 Bebauungsstruktur und Nutzung

Grundlegende Rahmenbedingungen für den vorliegenden Bebauungsplan sind in der Ausweisung von zusätzlichem Bauland zur Schaffung von bezahlbarem und bedarfsgerechtem Wohnraum sowie in der ökonomischen Erschließung durch den unmittelbaren Anschluss an bereits vorhandene Infrastrukturanlagen sowie in der Anpassung der Bebauung an die in der unmittelbaren Umgebung bereits vorhandenen baulichen Strukturen zu sehen.

Die im Umfeld der geplanten Siedlungserweiterung vorhandenen Wohngebäude stellen sich ausschließlich als in offener, überwiegend zweigeschossiger Bauweise errichtete Wohnhäuser sowie zugehörige Nebengebäude dar. Diesem Umfeld angepasst, wie auch der städtebaulichen Zielsetzung und dem Bedarf entsprechend, wird das Gebiet „Erweiterung 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 Siedlungsrandsituation und der Hanglage gewährleistet.

Der Wert für die Grundflächenzahl orientiert sich an der unmittelbaren Umgebung, an der zulässigen Nutzung sowie an den geplanten Grundstücksgrößen. Wegen der angestrebten verdichteten Bebauung wird keine Beschränkung der möglichen Überschreitung der Grundflächenzahl mit Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO vorgenommen. Analog zum angrenzenden Baugebiet wird allerdings auch hier die Zulässigkeit von größeren Nebenanlagen nur im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen, um der neuen Siedlungsrandsituation Rechnung zu tragen.

Der Orientierungswert für die Grundflächenzahl wird im WA mit 0,4 festgesetzt, die zulässige Grundfläche darf mit Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Die Zulässigkeit der Überschreitung soll die seitens der Ortsgemeinde gewünschte bauliche Verdichtung in diesem Bauabschnitt 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 diese insbesondere auch unter Berücksichtigung der Hanglage mit einer Traufhöhe von maximal 6,50 m und einer Firsthöhe bzw. bei Ausbildung eines Staffelgeschosses Gebäudehöhe von maximal 10,0 m (Bezugspunkte sind die bestehenden NN-Höhen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes), 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.

Der angestrebte offene Charakter des Baugebiets soll auch durch die Festsetzung einer Einzelhausbebauung unterstützt werden.

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 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 Baugrenzen haben einen Abstand zu den Grundstücksaußengrenzen von 3 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.

7-3 Landschaftsplanung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Erweiterung Eicherwald-Ost - 2. Bauabschnitt“ werden im privaten Bereich Festsetzungen zur Begrünung der Baugrundstücke formuliert, die für eine Mindestdurchgrünung des Baugebietes sorgen sollen und auch den Aufbau des neuen Siedlungsrandes unterstützen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Rheinhessische 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 Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan „Eicherwald-Ost – 2. Bauabschnitt“ landschaftspflegerischen Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich waren, hat die Ortsgemeinde Erbes-Büdesheim am westlichen Siedlungsrand in einer großzügig bemessenen öffentlichen Grünfläche auch eine ganze Reihe von Maßnahmen durchgeführt (Obstwiese, Beerenpfad, Bienenstand, Insektenhotel, Kalksteinmauern, Heckenpflanzung...), die für Natur und Landschaft eine positive Wirkung entfalten. Da ein Teilbereich dieser öffentlichen Grünfläche jetzt für eine

Wohnbebauung zugelassen werden soll, muss für die damit verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft ein Ausgleich geschaffen werden.

Die Kompensation wird hälftig über eine entsprechende Abbuchung auf dem gemeindeeigenen Ökokonto (KSP-Eintrag OEK-1519290528237 „Dreigemeindewald Flur 4 Nr.3 - Arenberg I“) und hälftig über eine als externer Geltungsbereich ausgewiesene Ersatzfläche erbracht.

7-4 Ver- und Entsorgung

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

Auch im Bereich der geplanten Gebietserweiterung sollen das Niederschlagswasser und das Schmutzwasser in getrennten Leitungssystemen entsorgt werden. Entweder über den bereits bestehenden Hausanschluss des bereits ausgewiesenen Baugrundstücks Pl.nr. 28/35 und/oder eine neu zu bauende Leitung kann das unverschmutzte Niederschlagswasser in das südwestlich der Bebauung gelegene Rückhaltebecken eingeleitet werden. Dieses Becken ist so ausgelegt, dass darin auch der erforderliche Ausgleich der Wasserführung gemäß § 28 LWG erbracht wird.

Die vorläufige Überrechnung des RRB mit Berücksichtigung der erweiterten Wohnbauflächen hat ein zusätzliches Ausgleichsvolumen ca. 90 m³ ergeben, das mit einer Erhöhung des Wasserspiegels (OK Notüberlauf) im RRB um rd. 0,07 m einfach umgesetzt werden kann.

Am derzeitigen westlichen Rand des Baugebietes wurde zum Schutz der Bauflächen vor Niederschlagswasserzuflüssen von der angrenzenden unbefestigten Fläche ein rd. 30 cm hoher Erdwall angelegt sowie eine Überlaufmöglichkeit des im Norden angrenzenden Weges hergestellt. Beide Anlagen müssen im Rahmen der Realisierung der Erweiterung umgestaltet und angepasst werden.

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 Baugebietes „Erweiterung Eicherwald-Ost - 2. Bauabschnitt“ kommen.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird in das bestehende Kanalisationsnetz (Anschlusspunkt im Bereich der Straße „Erbesweg“) eingeleitet und in die Kläranlage des Zweckverbandes Abwasser Rheinhessen in Flonheim verbracht. Im aktuellen Einzugsgebietsplan der Kläranlage Flonheim des Zweckverbandes ist die Fläche der geplanten Gebietserweiterung enthalten.

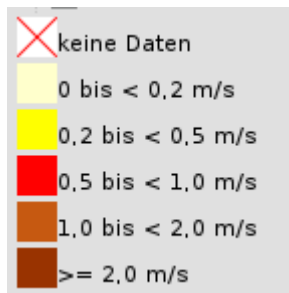
Geländebedingt muss grundsätzlich damit gerechnet werden, dass es bei entsprechenden Witterungsverhältnissen zu einem Abfluss von Schmelz- und Niederschlagswasser aus den nördlich des Bebauungsplangebietes gelegenen Bereiche kommen kann. Den topografischen Gegebenheiten folgend, fließt dieses Wasser 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.

In den aktuellen Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz (<https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/>) sind die Wassertiefen, die

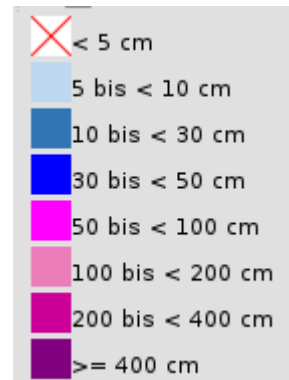
Fließgeschwindigkeiten und die Fließrichtungen von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen dargestellt. Dafür wurden Szenarien mit unterschiedlicher Niederschlagshöhe und -dauer betrachtet.

Grundlegende Karte ist das Szenario SRI 7, das in etwa ein 100-jährliches Regenereignis abbildet und welches als Grundlage für allgemeine Vorsorgemaßnahmen dienen sollte.

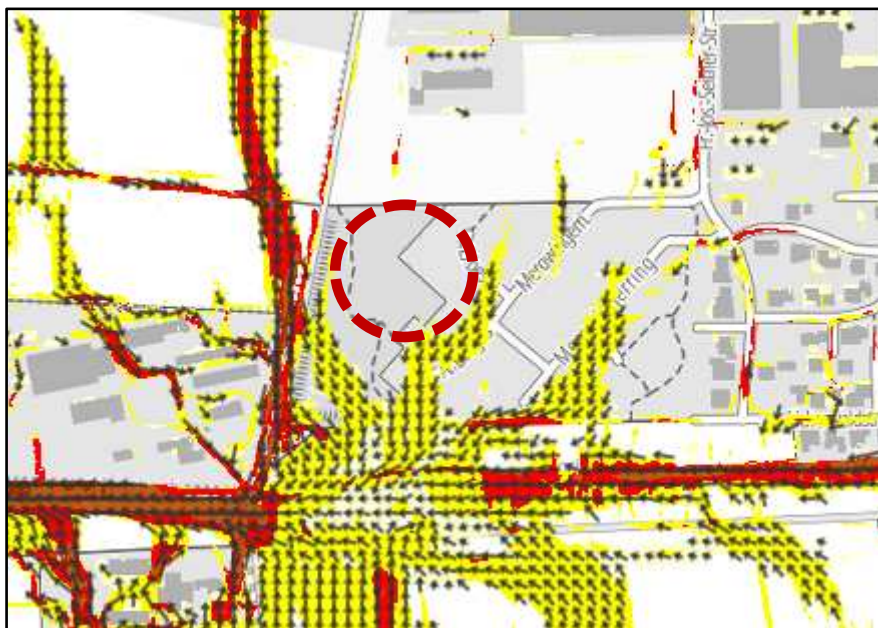
Legenden:



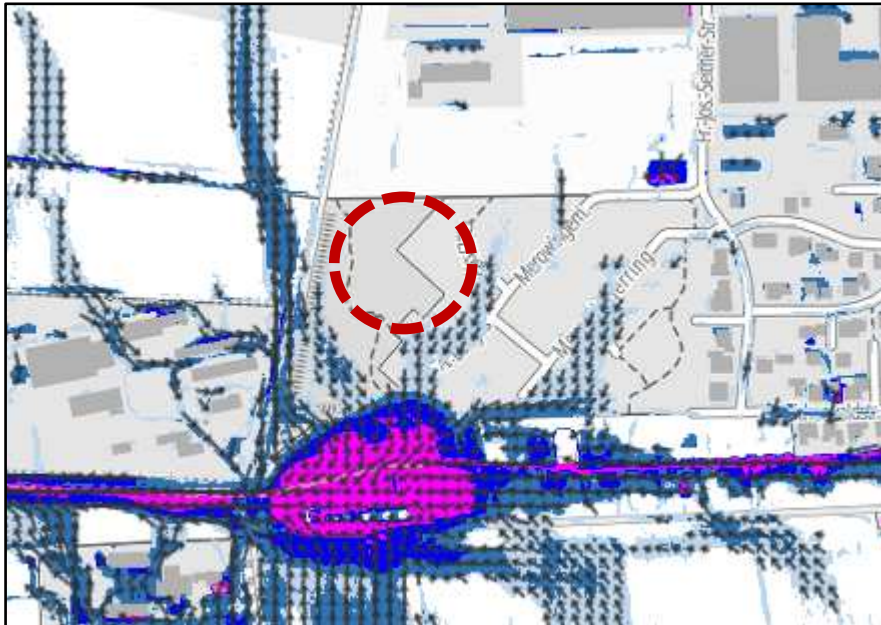
Fließgeschwindigkeit



Wassertiefen



Sturzflutgefahrenkarte (Fließrichtung und -geschwindigkeit, SRI7)



Sturzflutgefahrenkarte (Fließrichtung und Wassertiefen, SRI7)

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

7-5 Schallschutz

Zur Beurteilung der auf das Plangebiet „Eicherwald-Ost - 2. Bauabschnitt“ einwirkenden Schallquellen wurde eine schalltechnische Immissionsprognose erstellt. Darin wurden als mögliche Lärmquellen der Straßenverkehr, das umliegende Gewerbe einschließlich landwirtschaftlicher Domäne sowie Freizeiteinrichtungen untersucht.

Auf der Grundlage dieses Gutachtens, welches den Bereich der aktuellen Wohnbauflächenerweiterung mit abgedeckt, ist zur Nachtzeit in der Erweiterungsfläche im Bereich des EG mit maximal 37 dB(A), im Bereich am westlichen Rand der Erweiterungsfläche im 1.OG mit maximal 41 dB(A) und im Bereich am westlichen Rand der Erweiterungsfläche im Dach- oder Staffelgeschoss mit maximal 42 dB(A) zu rechnen. Trotz dieser möglichen geringfügigen Überschreitung des Orientierungswertes von nachts 40 dB(A) kann im Ergebnis der Gesundheitsschutz sowohl zur Tages- als auch zur Nachtzeit innerhalb des Plangebietes als gewährleistet angesehen werden.

Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass der landwirtschaftliche Betrieb zwischenzeitlich eine alte, relativ laute Gebläseanlage mit einem Neubau ersetzt hat, für den eine deutlich geringere Lärmemission anzunehmen ist.

8 Bodenbelastung und Baugrund

Bodenbelastungen in Form von Altlasten oder Altablagerungen sind nicht bekannt.

Im Rahmen der Vorbereitung der Erschließungs- und Entwässerungsplanung für das Gebiet „Eicherwald-Ost – 2.Bauabschnitt“ 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 sind nicht erforderlich.

10 Kosten

Die Erschließung des Gebietes wird vom Investor in Abstimmung mit der Ortsgemeinde und den Ver- und Entsorgern vorgenommen.

11 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

11-1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes "Erweiterung Eicherwald-Ost - 2. Bauabschnitt", Ortsgemeinde Erbes-Büdesheim, wurde vom 13.09.2024 bis 14.10.2024 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. 1 BauGB

Die Ortsgemeinde Erbes-Büdesheim hat die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig an der Aufstellung des Bebauungsplanes "Erweiterung Eicherwald-Ost - 2. Bauabschnitt", Ortsgemeinde Erbes-Büdesheim, mit Schreiben vom 13.09.2024 beteiligt. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen von:

1. Zweckverband Abwasserentsorgung Rheinhessen, Alzey
2. Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Mainz
3. Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz
4. Deutsche Telekom Technik GmbH, Bad Kreuznach
5. Kreisverwaltung Alzey-Worms, Alzey

hat die Ortsgemeinde Erbes-Büdesheim beschlossen, den Bebauungsplan „Erweiterung Eicherwald-Ost - 2. Bauabschnitt“ in einigen Punkten zu ändern bzw. zu ergänzen und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Planentwurfs durchzuführen und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

Zusammenstellung der beschlossenen Änderungen oder Ergänzungen:

- Die neuen Sturzflutgefahrenkarten werden unter Punkt 7-4 in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.
- Ergänzung der textlichen Festsetzung um Punkt 1.6.3:
Zur Minderung des erhöhten Risikos für Vogelschlag auf den äußeren Baufeldern sind bei einer Verwendung größerer Glaselemente über 1,5 m² oder Überockverglasungen geeignete Maßnahmen, wie z.B. die Verwendung von bestimmten gegen Vogelschlag gesicherten Gläsern mit einem möglichst geringen Reflektionsgrad, die Verwendung von matten, eingefärbten, oder strukturierte Glasflächen oder die Verwendung von festen vorgelagerten Konstruktionen, wie Rankgitter oder Sonnenschutz, umzusetzen.
- Ergänzung der textlichen Festsetzung um Punkt 1.6.4:
Im Allgemeinen Wohngebiet sind Flachdächer und flach geneigte Dachflächen (0° bis 10° Dachneigung) von Hauptgebäuden auf mindestens 80% der Dachfläche dauerhaft zu begrünen. Auf den restlichen 20% der Dachflächen sind Terrassen, Einrichtungen für Belichtung, Be- und Entlüftung, Brandschutz oder technische Anlagen, wie beispielsweise Solarthermie- oder Photovoltaik-Module, zulässig. Wenn die Module zur Solarenergienutzung aufgeständert und die Dachfläche darunter dauerhaft begrünt wird, dürfen auch mehr als 20% der Dachfläche für diese technischen Anlagen genutzt werden.
- Ergänzung der textlichen Festsetzung um Punkt 1.7:
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten. Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Ergänzend wurde zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft eine externe Kompensationsfläche ausgewiesen und dazu eine textliche Festsetzung getroffen:

- Ergänzung der textlichen Festsetzung um Punkt 1.6.5:

Die als Grünland, E 2, ausgewiesene Fläche ist mit einer gebietsheimischen Rasenmischung „Glatthaferwiese“ einzusäen und extensiv zu nutzen oder zu pflegen, das heißt, jährlich einmalige Mahd Ende Juni / Anfang Juli, wobei das Mähgut abzuräumen ist und weder Düngung noch Pflanzenschutz zulässig sind.

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

Die Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes "Erweiterung Eicherwald-Ost - 2. Bauabschnitt", Ortsgemeinde Erbes-Büdesheim, wurde vom 28.03.2025 bis 28.04.2025 im Rathaus der Verbandsgemeinde Alzey-Land durchgeführt. Der Termin wurde ortsüblich bekannt gemacht. Während der Beteiligungsfrist wurden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.

11-4 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 "Erweiterung Eicherwald-Ost - 2. Bauabschnitt", Ortsgemeinde Erbes-Büdesheim, mit Schreiben vom 27.03.2025 beteiligt.

Nicht abwägungsrelevante Stellungnahmen bzw. Anregungen, die keine redaktionelle Änderung begründen oder im Fall der anerkannten Umweltverbände nur bei entsprechender Berücksichtigung in der Stellungnahme der Kreisverwaltung Alzey-Worms relevant werden, erfolgten durch:

Nr.	Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden	Mitteilung in Kurzform
1	Amprion GmbH, Dortmund	Keine Anlagen betroffen
2	Forstamt Rheinhessen, Alzey	Keine Bedenken, da keine forstlichen Belange betroffen
3	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz; Dir. Landesarchäologie, Erdgeschichtliche Denkmalpflege, Mainz	Keine Bedenken
4	Pfalzwerke Netz AG, Ludwigshafen	Keine Aufgabenbereiche berührt
5	Zweckverband Abwasserentsorgung Rheinhessen, Alzey	Hinweis auf Stellungnahmen vom 19.09.2024; Hinweis, dass Kosten für eine Vergrößerung des Rückhaltebeckens von OG oder Investor zu tragen sind
6	Stadtverwaltung Alzey – Fachbereich 5, Bauen und Umwelt	Keine Bedenken
7	Verbandsgemeindeverwaltung Monsheim	Keine Bedenken
9	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, Mainz	Keine Bedenken, lediglich Hinweise und Anregungen zu Grundwassernutzung, Grundwasserhaltung, Niederschlagswassernutzung, Geothermie, zur

Nr.	Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden	Mitteilung in Kurzform
		Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung sowie zum Umgang mit Bodenbelastungen im Planbereich, die im Rahmen des vorliegenden Bodengutachtens (IBG, Worms vom 04.08.2020) erfasst wurden.
10	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn	Verteidigungsbelange werden nicht beeinträchtigt.
11	EWR Netz GmbH, Alzey	Keine Bedenken; Hinweis auf die nachfolgend erforderliche Koordinierung zur Verlegung von Versorgungsleitungen
12	Creos Deutschland GmbH, Betriebsstelle Frankenthal	Keine Anlagen betroffen
14	Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH, Bodenheim	Keine Bedenken; Verweis auf Stellungnahme vom 07.10.2024 und 06.11.2023
15	Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz	Keine Bedenken; Hinweis auf Lage in erloschenem Bergwerksfeld, Hinweise auf DIN-Vorgaben zum Baugrund und Geologiedatengesetz
16	Deutsche Telekom Technik GmbH, Bad Kreuznach	Keine Einwendungen, Hinweise auf Koordinierung mit den Erschließungsmaßnahmen, Planauskunft und Hinweis auf Trassenfreihaltung und Flächeninanspruchnahme
17	Landesbetrieb Mobilität Worms	Keine Bedenken; Verweis auf bereits vorliegende Stellungnahmen
U1	Landesfischereiverband Rheinland-Pfalz e.V., Ockenheim	Keine Einwände

Folgende Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange haben hingegen Stellungnahmen zum Bebauungsplan „Erweiterung Eicherwald-Ost - 2.BA“, Ortsgemeinde Erbes-Büdesheim, vorgetragen, die zu kommentieren oder in die Abwägung einzustellen sind.

Das Ergebnis der Prüfung und Abwägung der während der Beteiligungsfrist eingegangenen Stellungnahmen ist in der nachfolgenden Übersicht festgehalten.

Bebauungsplan „Erweiterung Eicherwald-Ost - 2.BA“, Ortsgemeinde Erbes-Büdesheim

Übersicht zu den im Rahmen der Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Einwänden, Anregungen und Hinweisen

Nr.	Behörde und sonstiger Träger öffentl. Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägung / Kommentierung und Beschluss
8	Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Alzey 14.04.2025	Die LWK äußert Bedenken zu der ausgewiesenen Fläche. Eine Nachverdichtung des Baugebietes ist zu begrüßen, aber nicht zu jedem Preis. Dass der Ausgleich durch das Waldökokonto der Gemeinde erfolgen soll, ist aus Sicht der LWK ebenso zu begrüßen. Dennoch hat die LWK folgende Bedenken bzgl. der ausgewiesenen Fläche: Der Landwirt ist ein aktiver zukunftssträchtiger Betrieb. Diesen gilt es zu schützen. Wie die LWK mittlerweile erfahren hat, soll an dieser Stelle ein Mehrfamilienhaus mit einem Sockelstockwerk entstehen. Die sog. Penthousewohnung wird nicht mehr vollumfänglich durch eine Lärmschutzwand vor Lärmemissionen geschützt. Die LWK kann der o.g. Maßnahme nur zustimmen, wenn kein Sockelstockwerk (Penthousewohnung) auf dem Mehrfamilienhaus errichtet wird, und die Schlaf- und Wohnzimmer der oberen Stockwerke zur Wohnbebauung ausgerichtet sind.	Der Ortsgemeinderat nimmt die Stellungnahme, die Einwände, Anregungen und Hinweise enthält, zur Kenntnis und beschließt, die Einwände mit dem Hinweis auf die unter Punkt 7-5 in der Begründung zum Bebauungsplan gemachten Aussagen zum Schallschutz, zurückzuweisen.
13	Kreisverwaltung Alzey-Worms, Abteilung Bauen und Umwelt, Alzey 09.05.2025	Die Kreisverwaltung gibt folgende Hinweise: Landespflge und Naturschutz Wie bereits in den vergangenen Stellungnahmen wird seitens der Unteren Naturschutzbehörde weiterhin angemerkt, dass der Verlust der bisherigen großzügig geplanten Grünfläche nicht zu begrüßen ist. Es bestehen zudem noch zahlreiche Anmerkungen seitens der Unteren Naturschutzbehörde: <u>Artenschutz</u> Wie bereits in der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde zur Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB geschrieben, ist bei den geplanten Aufschüttungen, die zur Erschließung benötigt werden, auf das Vorkommen von Reptilien zu achten. Sollten die Aufschüttungen länger vor Ort liegen bleiben, können diese als Eiablageplatz von Zauneidechsen dienen. Es sind dementsprechende Vorkehrungen zu treffen, sodass es zu keinen Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG kommt. Die Untere Naturschutzbehörde weist ausdrücklich auf die Vermeidungsmaßnahme V1 hin, nach der die Baufeldräumung ausschließlich im Zeitraum Oktober bis Februar durchgeführt werden kann. Die in der Begründung aufgeführten Maßnahmen V1 bis V6 sind zu beachten. Insbesondere sollte die Verwendung von umwelt- und insektenfreundlichen Lampen (Maßnahme V6) verbindlich in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen werden. Es	Der Ortsgemeinderat nimmt die Stellungnahme, die Anregungen und Hinweise enthält, zur Kenntnis und beschließt, diese wie folgt zu berücksichtigen: <u>Landespflge und Naturschutz</u> Der Verlust an öffentlicher Grünfläche muss in Zusammenhang mit der städtebaulich gewünschten Nachverdichtung gesehen werden. Auch nach der Erweiterung werden das Wohnumfeld gut und die Wohnqualität im Gebiet noch hoch sein. <u>Artenschutz</u> Die Hinweise zum Artenschutz werden an den Erschließenden/Investor zur Beachtung weitergegeben.

Bebauungsplan „Erweiterung Eicherwald-Ost - 2.BA“, Ortsgemeinde Erbes-Büdesheim

Übersicht zu den im Rahmen der Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Einwänden, Anregungen und Hinweisen

Nr.	Behörde und sonstiger Träger öffentl. Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägung / Kommentierung und Beschluss
		sollten Full-Cut-Off-Leuchten verwendet werden, die kein Licht über der Horizontalen abstrahlen. Zum Schutz von Insekten werden abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse und einer Oberflächentemperatur unter 60 °C empfohlen. Die Farbtemperatur sollte unter 3.000 Kelvin liegen. Zwar wird begrüßt, dass in den Textlichen Festsetzungen Angaben zur Minderung des Risikos für Vogelschlag genannt werden, allerdings ist die Flächenangabe mit 1,5 m² zu hoch gefasst. Hier ist zu korrigieren, dass bereits ab einer Größe von 0,5 m² entsprechende Maßnahmen zu treffen sind. <u>Schutzgut Klima</u> Kritisiert wird seitens der Unteren Naturschutzbehörde, dass weiterhin an der Festsetzung von einem Baum bzw. 5 Sträuchern je 300 m² Grundstück festgehalten wird. Eine Pflanzung je 150-200 m² wird weiterhin empfohlen. Begrüßt wird die neu aufgenommene Festsetzung zu Dachbegrünung (1.6.4). Die Untere Naturschutzbehörde weist erneut ausdrücklich darauf hin, dass die Umsetzung der festgelegten Maßnahmen – insbesondere auch im Hinblick auf die Unzulässigkeit von Schottergärten – zwingend kontrolliert werden muss. Auf die Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wird verwiesen. Hierzu wird auch darauf hingewiesen, dass gemäß § 10 Abs. 4 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen sind. Kritisch wird in diesem Zusammenhang ebenfalls gesehen, dass (abweichend von der Maßnahme V5) der Anteil nicht versiegelter Flächen von Stellplätzen, Lagerplätzen, Zufahrten und Zugänge auf lediglich mindestens 20 % festgesetzt wird, da dadurch ein sehr hoher Versiegelungsgrad erreicht wird. Gemäß § 10 Abs. 4 LBauO sind Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens beschränken, nur zweckgebunden zulässig. Somit sind Zufahrten, Stellplätze, Hofflächen, sonstige Stell- und Lagerflächen sowie fußläufige Wege auf privaten Grundstücken mit wasserdurchlässigen Belägen auf möglichst versickerungsfähigem Unterbau auszubilden, soweit dem nicht andere Erfordernisse entgegenstehen. Geeignet sind z.B. Rasengittersteine oder Schotterrasen. Die Textliche Festsetzung ist entsprechend zu überarbeiten und an die Maßnahme V5 anzugleichen.	Die von der Ortsgemeinde getroffene und auch in vergleichbaren Bebauungsplänen in ähnlicher Formulierung enthaltene Festsetzung zu Minderung des Risikos für Vogelschlag soll beibehalten werden. <u>Schutzgut Klima</u> Da die Art der Bebauung aktuell noch nicht abschließend feststeht und die derzeitigen Grundstücksgrößen weit über 300 qm liegen, wird an der derzeitigen Festsetzung zur Grundstücksbegrünung festgehalten. Auf die Begrünungspflicht für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird in der Festsetzung 1.6.2. bereits hingewiesen. Sowohl bei der Vermeidungsmaßnahme V5 als auch in der textlichen Festsetzung 1.6.1 ist ein Mindestflächenanteil von 20% genannt, der nicht versiegelt werden darf. Insoweit besteht hier keine Notwendigkeit einer Überarbeitung.

Stand Planfassung 05-2025

Bebauungsplan „Erweiterung Eicherwald-Ost - 2.BA“, Ortsgemeinde Erbes-Büdesheim

Übersicht zu den im Rahmen der Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Einwänden, Anregungen und Hinweisen

Nr.	Behörde und sonstiger Träger öffentl. Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägung / Kommentierung und Beschluss
		<u>Ermittlung des Kompensationsbedarfs</u> Grundsätzlich wird der Aufbau der Begründung im Hinblick auf die Ermittlung des Kompensationsbedarfs und die Berechnung des erforderlichen Ausgleichs kritisiert. Die Berechnungen und Aussagen sind zum Teil nicht nachvollziehbar aufgebaut. An erster Stelle sollte die Berechnung des Kompensationsbedarfs stehen, da auf dieser Grundlage weitere Berechnungen erstellt werden. Hier wird der Biotopwert vor dem Eingriff zwar in der ersten Zeile korrekt mit 18.830 Biotopwertpunkten (BWP) ermittelt, als Gesamtwert wird allerdings ohne nachvollziehbare Begründung nur noch mit 18.808 BWP benannt. In der Folge ist auch die Berechnung des Kompensationsbedarfs fehlerhaft. Bei einem Ursprungszustand von 18.830 BWP und einem Zustand nach dem Eingriff von 7.532 BWP ergibt sich ein Defizit von 11.298 BWP, nicht wie geschrieben von 11.176 BWP. Dies ist zu korrigieren. Bei einer Anrechnung von 50 % Waldökokonto (siehe auch im Folgenden) ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 5.649 BWP. An zweiter Stelle sollten erst die Angaben zu den Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen stehen, da für deren Beurteilung die Informationen zum Ausgleichsbedarf (zur Kompensationserfordernis) notwendig sind. Im vorliegenden Fall sind zwei Maßnahmen geplant: - E1, Ausbuchung aus dem Waldökokonto: Grundsätzlich sind die Ausführungen zum Waldökokonto korrekt, die genaue Berechnung ist allerdings inhaltlich schwer nachzuvollziehen. Dies liegt zum einen an der bereits genannten unstrukturierten Reihenfolge, zum anderen an der mangelnden Erläuterung, dass 1 m² der Neuversiegelung 1 Ökopunkt nach der alten Berechnung entspricht. Dies ist entsprechend noch nachzutragen. - E2, Anlage einer extensiv genutzten Glatthaferwiese: die Berechnung des Biotopwerts im Ist-Zustand ist schlüssig. Demnach hat das gesamte Flurstück einen Biotopwert von 66.102 BWP. Jedoch ist die Berechnung der Kompensationsfläche im Soll-Zustand fehlerhaft. Als Biotopwert pro m² wird der Wert 11 BWP angenommen, obwohl eine Fettwiese mit Code EA3 lediglich mit 7 BWP pro m² zu werten ist. Die Berechnung „((15+7)x0,5)“ ist nicht nachvollziehbar. Die korrekte Berechnung des Biotopwerts im Soll-Zustand ergibt 77.119 BWP, was zu einer Aufwertung von lediglich 11.017 BWP führt	<u>Ermittlung des Kompensationsbedarfs</u> Bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs hat sich tatsächlich ein Übertragungsfehler eingeschlichen. Die Nachberechnung der UNB ist korrekt und die Zahlen werden entsprechend korrigiert. Die Berechnung des Biotopwertes im Soll-Zustand begründet sich damit, dass die Fläche über den zu betrachtenden Entwicklungszeitraum von 20 – 30 Jahren und unter Berücksichtigung der festgelegten Pflegemaßnahmen zwischen dem Biotopwert für eine Neuansaat und dem für eine mäßig

Bebauungsplan „Erweiterung Eicherwald-Ost - 2.BA“, Ortsgemeinde Erbes-Büdesheim

Übersicht zu den im Rahmen der Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Einwänden, Anregungen und Hinweisen

Nr.	Behörde und sonstiger Träger öffentl. Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägung / Kommentierung und Beschluss
		(also 1 BWP pro m²). Hiervon werden 5.649 BWP benötigt, was einer Fläche von 5.649 m² entspricht. Diese Fläche muss entsprechend dem Bebauungsplan „Erweiterung Eicherwald-Ost – 2. Bauabschnitt“ zugeordnet werden. Für die Ausbuchung aus dem Waldökokonto ist ein Ausbuchungsantrag bei der Unteren Naturschutzbehörde einzureichen. Die Kompensationsfläche E2 ist durch qualifiziertes Personal regelmäßig zu überwachen. Ein Monitoring muss zu Sicherstellung der fachgerechten Umsetzung eingeplant werden. Unklar ist, wieso im Hinblick auf die Fläche E2 in der Begründung von einer Vereinbarung zum Ökokonto die Rede ist, da die Fläche ausschließlich direkt für drei Bebauungspläne zur Kompensation angelegt werden soll. Weiterhin ist inhaltlich nicht korrekt, dass eine erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere für das Schutzgut Boden nicht vorliegt. Im Rahmen der Errichtung der Gebäude und Nebenanlagen wird von einer Versiegelung auf insgesamt 1.614 m² ausgegangen. Bodenversiegelungen stellen gemäß Praxisleitfaden grundsätzlich eine Beeinträchtigung besonderer Schwere (eBS) dar, die funktionspezifisch zu kompensieren sind. Hierfür ist unerheblich, ob für den Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Biotope eine integrierte Biotopbewertung mit Kompensationsberechnung durchgeführt wurde. Eine funktions-spezifische Kompensation für das Schutzgut Boden wurde noch nicht vorgelegt und ist noch nachzureichen. Allgemein wird darauf hingewiesen, dass die Tabelle 6-5-1 mit den zu erwartenden Konflikten (Blatt 27) nicht allgemein verständlich ist und daher überarbeitet werden sollte. Hinweise: Begründung Aufgrund der positiven mikroklimatischen Auswirkungen von Bäumen in einem Baugebiet wird angeregt, den Anteil der Straßenbäume mit Blick auf die kommenden klimatischen Herausforderungen zu erhöhen. Auf die Pflanzliste unter 1.8.1 der Textlichen Festsetzungen wird verwiesen. Für die Ansaat von Blühflächen ist autochthones Saatgut aus Rheinhessen zu verwenden. Alternativ kann gebietsheimisches Regiosaatgut aus dem Produktionsraum Nr. 6, „Südwestdeutsches Berg- und Hügelland mit Oberrheingraben“, verwendet werden.	artenreiche Fettwiese (7 bzw. 15 Biotopwertpunkte) mit im Mittel dann 11 Biotopwertpunkten angesetzt wurde. Wie auch im Umweltbericht dargelegt, liegt gemäß der Matrixtabelle eB und eBS der LKomVO liegt kein Eingriff besonderer Schwere vor. Im Übrigen gilt gemäß § 2 Abs.1 Satz 2 LKompVO die Regelung „...<i>Im Falle von Bodenversiegelung kommt als Kompensationsmaßnahme nur eine Entsiegelung als Voll- oder Teilentsiegelung oder eine dieser gleichwertige boden-funktionsaufwertende Maßnahme, wie die Herstellung oder Verbesserung eines durchwurzelbaren Bodenraums, produktionsintegrierte Maßnahmen mit bodenschützender Wirkung, Nutzungs-extensivierung oder Erosionsschutzmaßnahmen, infrage.</i>“ (Zitat Ende) Ein schutzgutbezogener Kompensationsbedarf wegen eBS-Einstufungen wurde nicht ermittelt. Die Vorgaben zur Kompensation bei Bodenversiegelung werden mit der Festsetzung der Ersatzmaßnahmen erfüllt.

Bebauungsplan „Erweiterung Eicherwald-Ost - 2.BA“, Ortsgemeinde Erbes-Büdesheim

Übersicht zu den im Rahmen der Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Einwänden, Anregungen und Hinweisen

Nr.	Behörde und sonstiger Träger öffentl. Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägung / Kommentierung und Beschluss
		Herkunftsnachweise sind vorzuhalten. Eine Frühjahrseinsaat muss vor dem 15. Mai erfolgen, eine Herbstseinsaat muss vor dem 15. Oktober erfolgen. Kleintierfallen Bei Einfriedungen wie Zäunen sollte ein Mindestbodenabstand von 15 cm zur Gewährung der Durchlässigkeit für Kleintiere eingehalten werden. Insbesondere durch Lichtschächte, Kellertreppen oder offene Wasserfässer besteht eine Gefährdung für Kleintiere. Um diese Gefährdung zu reduzieren, sind bauliche Anlagen so zu gestalten, dass keine Fallenwirkung entsteht. Möglich ist dies durch eine entsprechende Abdeckung oder das Anbringen von Ausstiegshilfen. Allgemeiner Artenschutz Es wird seitens der Untere Naturschutzbehörde angeregt, bei den Pflanzungen von Hecken und Bäumen sowie beim Bau der Gebäude zusätzliche Nistkästen sowie Quartiere für Fledermäuse zu verhängen. Möglich sind hierbei auch Kästen und Quartiere, die bereits in die Fassade integriert werden. Brandschutz Gegen den Bebauungsplan bestehen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken, wenn die nachfolgend genannten Punkte beachtet werden: 1) Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist sicherzustellen. Die Vorgaben aus dem DVGW Arbeitsblatt W 405 (A) vom Februar 2008 sind einzuhalten. 2) Die Technische Mitteilung Merkblatt W 331 vom November 2006 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten) des DVGW-Regelwerks ist zu beachten. 3) Bei der Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen sind das Arbeitsblatt W 400-1 vom Februar 2015 und die folgenden Punkte zu berücksichtigen: • Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind und so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen. • Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 zu kennzeichnen.	Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sollen aber nicht in den Bebauungsplan aufgenommen werden, da ihnen zum einen der bauplanungsrechtliche Bezug fehlt und die Gemeinde zum anderen den Bebauungsplan auch nicht mit Regelungen überfrachten möchte. <u>Brandschutz</u> Die genannten Hinweise und Vorgaben werden zur Kenntnis genommen bzw. beachtet.

Bebauungsplan „Erweiterung Eicherwald-Ost - 2.BA“, Ortsgemeinde Erbes-Büdesheim

Übersicht zu den im Rahmen der Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Einwänden, Anregungen und Hinweisen

Nr.	Behörde und sonstiger Träger öffentl. Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägung / Kommentierung und Beschluss
		- Die Entnahmestelle der Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein. - Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen. Hinweis: Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern. 4) Es sind ausreichend und große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte vorzusehen. Der § 7 der Landes-bauordnung (LBauO) vom 24. November 1998 ist zu beachten. Bei der Bemessung dieser Flächen ist die aktuell gültige „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ anzuwenden. 5) Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen. 6) Entlang einer geschlossenen Bebauung müssen mindestens alle 50 m Bewegungsflächen vorhanden sein. Bei einer durchgängig vorhandenen Straßenbreite ab 6 m sind die Bewegungsflächen nicht erforderlich. Vorhandene Einfahrten zu Grundstücken können für diese Bewegungsflächen genutzt werden, wenn sie ausreichend groß sind. Wasserentnahmestellen sollten sich unmittelbar an diesen Bewegungsflächen im öffentlichen Verkehrsraum befinden. 7) Der Löschwasserbedarf bemisst sich an den Angaben in der nachfolgenden Tabelle 1. Die Löschwasserversorgung ist für eine Dauer von mindestens 2 Stunden zu bemessen.	

Bauliche Nutzung nach § 17 der Baunutzungsverordnung	Kleinsiedlungsgebiete (WS) ^{a)} Reine Wohngebiete (WR) Allgemeine Wohngebiete (WA) Besondere Wohngebiete (WB) Mischgebiete (MI) Urbane Gebiete (MU) Dorfgebiete (MD) ^{a)} dörfliche Wohngebiete (MDW) ^{a)}		Gewerbegebiete (GE)			Industrie-Gebiete (GI)
			Kerngebiete (MK)			
Zahl der Vollgeschosse (N)	N ≤ 3	N > 3	N ≤ 3	N = 1	N > 1	–
Geschoßflächenzahl ^{b)} (GFZ)	0,3 ≤ GFZ ≤ 0,7	0,7 < GFZ ≤ 1,2	0,3 < GFZ ≤ 0,7	0,7 < GFZ ≤ 1	1 < GFZ ≤ 2,4	–
Baumassenzahl ^{c)} (BMZ)	–	–	–	–	–	BMZ ≤ 9

Löschwasserbedarf

Bei unterschiedlicher Gefahr der Brandausbreitung ^{d)}	l/min (m²/h)	l/min (m²/h)	l/min (m²/h)	l/min (m²/h)	l/min (m²/h)	l/min (m²/h)
Klein ←	800 (48)	1.600 (96)	800 (48)	1.600 (96)	1.600 (96)	
Mittel ←	1.600 (96)	1.600 (96)	1.600 (96)	1.600 (96)	3.200 (192)	
Groß ←	1.600 (96)	3.200 (192)	1.600 (96)	3.200 (192)	3.200 (192)	

Überwiegende Bauart

feuerbeständige ^{e)} , hochfeuerhemmende ^{e)} oder feuerhemmende Umfassungen, harte Bedachungen ^{e)}
Umfassungen nicht feuerbeständig oder nicht hochfeuerhemmend oder nicht feuerhemmend, harte Bedachungen; oder Umfassungen feuerbeständig oder feuerhemmend, weiche Bedachungen ^{e)}
Umfassungen nicht feuerbeständig oder nicht feuerhemmend, weiche Bedachungen, Umfassungen aus Holztachwerk (ausgemauert). Stark behinderte Zugänglichkeit, Häufung von Feuerbrücken usw.

Erläuterungen

Die Richtwerte beziehen sich auf den Normalfall, d.h. auf die vorhandene beziehungsweise im Bebauungsplan vorgesehene bauliche Nutzung. Für Einzelobjekte sind begründete Ausnahmen zulässig.

a)	Soweit nicht unter kleinen ländlichen Ansiedlungen fallend (2-10 Anwesen)
b)	Geschoßflächenzahl = Verhältnis von Geschoßfläche zu Grundstücksfläche
c)	Baumassenzahl = Verhältnis vom gesamten umbauten Raum zur Grundstücksfläche
d)	Die Begriffe „feuerhemmend“, „hochfeuerhemmend“ und „feuerbeständig“ sowie „harte Bedachung“ und weiche Bedachung sind baurechtlicher Art.
e)	Begriff nach DIN 14011 Teil 2: „Brandausbreitung ist die räumliche Ausdehnung eines Brandes über die Brandausbruchsstelle hinaus in Abhängigkeit von der Zeit“. Die Gefahr der Brandausbreitung wird umso höher, je brandempfindlicher sich die überwiegende Bauart eines Löschbereiches erweist.

Tabelle 1: Richtwerte für den Löschwasserbedarf

Bebauungsplan „Erweiterung Eicherwald-Ost - 2.BA“, Ortsgemeinde Erbes-Büdesheim

Übersicht zu den im Rahmen der Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Einwänden, Anregungen und Hinweisen

Nr.	Behörde und sonstiger Träger öffentl. Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägung / Kommentierung und Beschluss
		8) Bei der oben genannten erforderlichen Wasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 Bar nicht unterschreiten. 9) Die Hälfte der vorgenannten Löschwassermenge kann auch aus anderen Löschwasserentnahmestellen entnommen werden, sofern diese in einem Umkreis von maximal 300 m von den jeweiligen Objekten liegen. Diese Umkreisregelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. 10) Im Rahmen des Verfahrens wird auf die Einhaltung der Feuerwehrverordnung (FwVO) hingewiesen. Insbesondere muss der Einklang der geplanten Maßnahmen mit den vorhandenen Einrichtungen und Ausstattungen der betroffenen Feuerwehr beachtet werden. Hinweis: Wenn sich durch neue bauliche Gegebenheiten eine höhere Risikoklasse ergibt, ist der Mindestbedarf an Fahrzeugen und Sonderausrüstung entsprechend der Anlage 2 der FwVO anzupassen. Gesundheitsamt Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 22.11.2024.	<u>Gesundheitsamt</u> Aussagen zum Lärmschutz wie auch zur Radonproblematik finden sich in der Begründung und den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan

Aufgestellt: Juli 2024

Ergänzt: Mai 2025

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. H. B.' or similar, written in a cursive style.

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 Mai 2025 und den textlichen Festsetzungen, 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 Nachrichtenblatt der Verbandsgemeinde Alzey-Land angeordnet.

Erbes-Büdesheim, den

.....
Ortsbürgermeister