

Ortsgemeinde Erbes-Büdesheim
Bebauungsplan „Erweiterung Eicherwald-Ost - 2. Bauabschnitt“
Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Proj.Nr. 2024-02

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltbelange haben im Bebauungsplan in einer Vielzahl von Festsetzungen eine Berücksichtigung erfahren. So beispielsweise in der Beschränkung der Gebietsnutzung oder der reduzierten zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl oder auch in Zusammenhang mit Plätzen und Wegen, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht voll versiegelt werden dürfen.

Ergänzend sind Pflanzbindungen für alle Baugrundstücke vorgegeben. Ebenso gibt es Vorgaben zur Begrünung von Flachdächern sowie zur Nutzung von erneuerbaren Energien. Artenschutzrechtliche Belange sind im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes berücksichtigt und entsprechende Auflagen (Kontrollen, Ausführungszeiten) formuliert worden. Zur Minderung des erhöhten Risikos für Vogelschlag auf den äußeren Baufeldern sind bei einer Verwendung größerer Glaselemente Maßnahmen benannt.

Bodenbelastungen sind bereichsweise durch leicht erhöhte PAK-Gehalte, die wohl auf Geländeauffüllungen zurückzuführen sind, vorhanden. Hinweise zum Umgang damit werden im Bebauungsplan gegeben.

Zur Kompensation der zu erwartenden unvermeidbaren Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild können im Geltungsbereich des Bebauungsplanes selbst allenfalls kleinflächig Maßnahmen durchgeführt werden. Stattdessen werden die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen hälftig über ein Waldökokonto der Ortsgemeinde und hälftig über eine als externer Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgewiesene Ersatzfläche erbracht.

Die ermittelten Umweltbelange sind in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dokumentiert und bewertet worden. Der Umweltbericht war im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bebauungsplanes als Bestandteil der Begründung beigelegt.

2. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sind u.a. Stellungnahmen zu Ver- und Entsorgung, zum Baugrund, zur Lärmproblematik, zum Arten- und Naturschutz sowie zur Landesplanung eingegangen.

Die seitens des ZAR und der SGD Süd, Regionalstelle WAB, Mainz gegebenen Hinweise wurden aufgenommen und eine Überarbeitung der bestehenden Einleiterlaubnis für des anfallende Niederschlagswasser beauftragt.

Die Hinweise des Landesamtes für Geologie und Bergbau zu Baugrund und Radonbelastung wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zu dem seitens der Landwirtschaftskammer erfolgten Hinweis auf die ev. Schutzbedürftigkeit eines aktiven Betriebs weist die Ortsgemeinde auf die für das Plangebiet „Eicherwald-Ost - 2. Bauabschnitt“ erstellte schalltechnische Immissionsprognose hin, gemäß der lediglich mit geringfügigen Überschreitungen des Orientierungswertes von nachts 40 dB(A) zu rechnen ist. Zusätzlich hat sich die Lärmsituation zwischenzeitlich durch den Ersatz einer alten Gebläseanlage deutlich verbessert.

Naturschutz- und artenschutzrechtlichen Belangen ist im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes sowie u.a. mit den Festsetzungen zu einer Mindestdurchgrünung des Gebietes, einer Dachbegrünungspflicht sowie zur Verwendung von regenerativen Energien Rechnung getragen worden. Zur Minderung des erhöhten Risikos für Vogelschlag auf den äußeren Baufeldern sind bei einer Verwendung größerer Glaselemente Maßnahmen vorgeschrieben.

Als externe Kompensationsflächen werden ungefähr hälftig ein Waldökokonto der Ortsgemeinde in Anspruch genommen und Teilflächen einer gemeindeeigenen Ackerfläche in Extensivgrünland umgewandelt.

3. Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der positiven Ortsentwicklung besteht in Erbes-Büdesheim ein hoher Bedarf an zusätzlichem Wohnraum. Mit dem geplanten Angebot an Bauplätzen will die Ortsgemeinde durch eine Nachverdichtung i. S. einer Erhöhung der Bebauungsdichte in dem bereits bestehenden und vollständig erschlossenen Bereich „Eicherwald-Ost“ ermöglichen, dass dort relativ kurzfristig weiterer Wohnraum geschaffen werden kann.

In dem Baugebiet „Erweiterung Eicherwald-Ost - 2. Bauabschnitt“ ist angesichts der vorhandenen Rahmenbedingungen (Möglichkeit der Nachverdichtung, zentrumsnahe Lage, bereits vorhandene Erschließungsanlagen) eine sinnvolle und moderate Ortsentwicklung in einem unter topographischen, verkehrstechnischen, ortsplanerischen und ökologischen Gesichtspunkten vergleichsweise konfliktarmen Bereich gewährleistet.

Standort- oder Planungsalternativen sind daher, wie auch die Standortprüfung und Gebietsauswahl im Rahmen der Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes gezeigt hat, nicht vorhanden.

Erbes-Büdesheim, den

.....
Ortsbürgermeister