

Verbandsgemeinde Alzey-Land
Sachlicher Teilflächennutzungsplan Siedlungsentwicklung der Verbandsgemeinde
Alzey-Land Änderung Nr. 02/09 – Ausweisung Wohnbauflächen in der Ortsgemeinde
Erbes-Büdesheim
Proj.Nr. 2024-02

A Begründung

1 Lage und Umfang der Änderung 02/09

Die Ortsgemeinde Erbes-Büdesheim will mit der Erweiterung des Baugebiets „Eicherwald-Ost - 2. Bauabschnitt“ ihr Siedlungsgebiet am nordwestlichen Ortsrand moderat erweitern.

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 um angrenzende öffentliche Grünflächen, die mit dem Bebauungsplan „Eicherwald-Ost – 2. Bauabschnitt“ sowie dessen Änderung 1 festgesetzt wurden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 4.460 m². Der Bereich, der im Flächennutzungsplan geändert werden soll, ist ca. 2.665 m² groß und soll als Wohnbaufläche ausgewiesen werden.

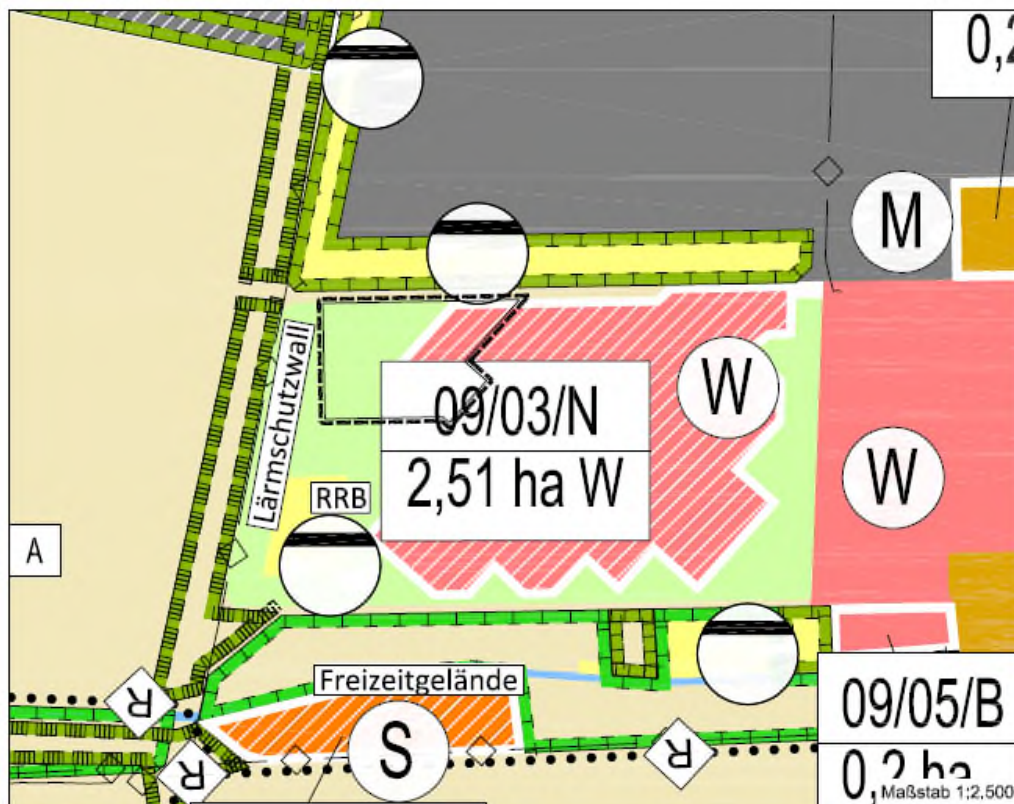


Abb. 1: Auszug aktueller Flächennutzungsplan überlagert mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Erweiterung Eicherwald-Ost – 2. Bauabschnitt“ (eigene Darstellung auf Kartengrundlage VG Alzey-Land)

Stand Planfassung 09-2025

2 Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

Die Ortsgemeinde Erbes-Büdesheim unterliegt im direkten Umfeld der Stadt Alzey einem stetigen Wachstum, welches auch die Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere bezahlbarem Wohnraum, welcher durch die aktuell laufenden Wohnbauvorhaben nicht ausreichend geschaffen werden kann, steigen lässt.

Mit der Überplanung eines im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Eicherwald-Ost – 2. Bauabschnitt“ liegenden und noch nicht bebauten Grundstücks sowie der Erweiterung dieses Allgemeinen Wohngebiets um eine Teilfläche der angrenzenden öffentlichen Grünfläche will die Ortsgemeinde eine Nachverdichtung i. S. einer Erhöhung der Bebauungsdichte in bzw. unmittelbar angrenzend an ein bereits bestehendes und vollständig erschlossenes Wohngebiet ermöglichen, 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 Wohnbaufläche vorgesehen. In dem Gebiet ist angesichts der vorhandenen Rahmenbedingungen eine sinnvolle und moderate Siedlungsentwicklung in einem unter topographischen, verkehrstechnischen, stadtplanerischen und ökologischen Gesichtspunkten vergleichsweise konfliktarmen Bereich möglich.

Da die Darstellungen in der rechtskräftigen Teilfortschreibung Siedlungsentwicklung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Alzey-Land den Festsetzungen im rechtverbindlichen Bebauungsplan „Eicherwald-Ost - 2. Bauabschnitt, Änderung 1“ entspricht, soll eine Teilfläche der ausgewiesenen Grünfläche als Wohnbaufläche ausgewiesen werden, um das gemeindliche Ziel einer zusätzlichen Schaffung von Wohnraum zu unterstützen.

Der Verbandsgemeinderat hat in seiner Sitzung am 18.03.2024 die Flächennutzungsplanänderung „Sachlicher Teilflächennutzungsplan Siedlungsentwicklung der Verbandsgemeinde Alzey-Land Änderung Nr. 02/09 – Ausweisung Wohnbauflächen in der Ortsgemeinde Erbes-Büdesheim“ beschlossen, die im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Erweiterung Eicherwald-Ost – 2. Bauabschnitt“ durchgeführt werden soll.

3 Begründung und wesentliche Auswirkungen der Planung

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 Grünflächenbestand dargestellt. Die Änderung Nr. 02/09 erfolgt innerhalb des markierten Bereiches (s. Abb. 2). Der Grünflächenbestand soll in geplante Wohnbauflächen geändert werden.

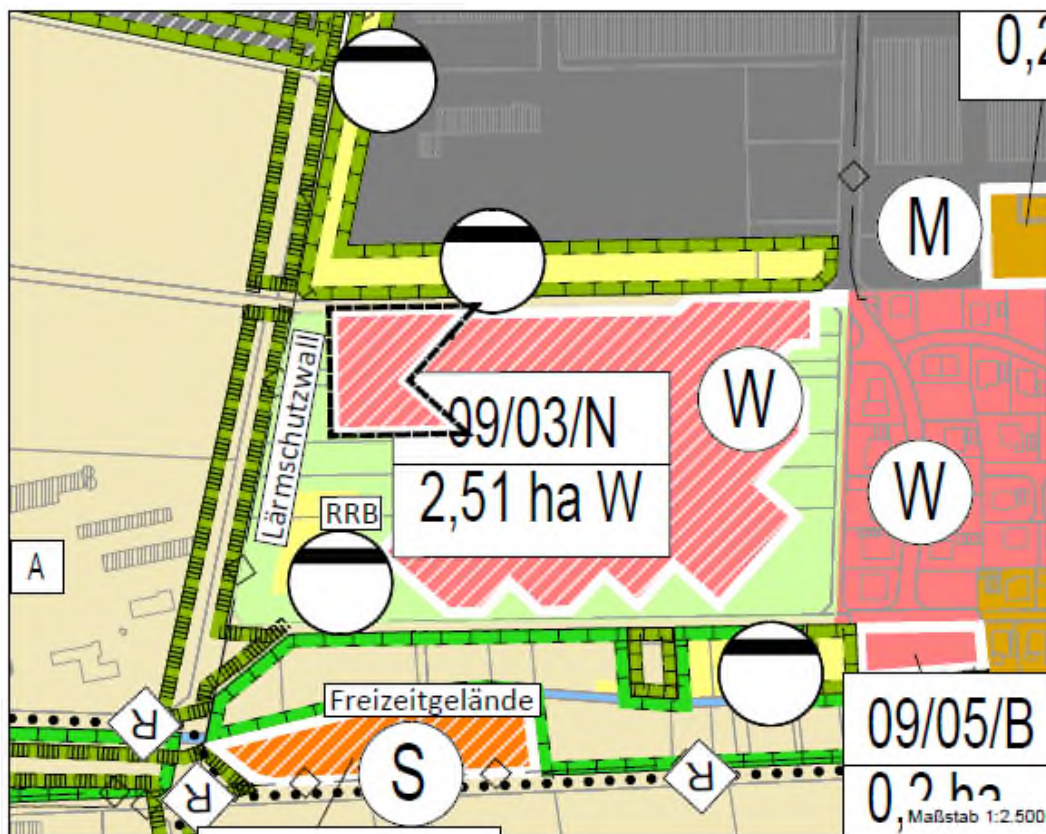


Abb. 2: Auszug aktueller Flächennutzungsplan überlagert mit dem geplanten Bereich der Änderung Nr. 02/09 (eigene Darstellung auf Kartengrundlage VG Alzey-Land)

Die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Eicherwald-Ost – 2. Bauabschnitt“ und nachfolgend dessen Änderung 1 erfolgte Grünflächenausweisung am westlichen Siedlungsrand von Erbes-Büdesheim war im Wesentlichen durch die zu diesem Zeitpunkt gültige Vorgabe aus dem Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe bedingt, der gemäß der Ortsgemeinde Erbes-Büdesheim lediglich ein Bedarf an Wohnbauflächen von max. 2,7 ha zugewiesen war. Nach der zwischenzeitlich erfolgten Neuberechnung dieser Kontingente wird der Verbandsgemeinde Alzey-Land ein Wohnbauflächenbedarf für einen Zeitraum von 15 Jahren ab der Aufstellung des Flächennutzungsplanes von 55,5 ha zugewiesen, von denen jetzt 3,2 ha auf Erbes-Büdesheim entfallen. Aufgrund dieser geänderten Rahmenbedingungen kann und soll die moderate und ursprünglich von der Ortsgemeinde an dieser Stelle auch bereits angedachte Wohnbauflächenerweiterung nun erfolgen.

Das überplante Grünfläche liegt am westlichen Rand der Ortslage von Erbes-Büdesheim zwischen bestehenden Siedlungsflächen im Osten und einem Sicht- und Lärmschutzschutzwall im Westen. Die öffentliche Grünfläche wurde erst im Rahmen der Entwicklung des Baugebietes „Eicherwald-Ost – 2. Bauabschnitt“ im Frühjahr 2022 neu angelegt. Da, wie oben bereits erwähnt, davor und auch noch 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. Alle den öffentlichen Bereich ergänzenden Lern-, Spiel-, Aufenthalts- und Erlebnisooptionen (z.B. Obstwiese, Beerenpfad, Insektenhotel, Kräuterspirale oder auch Sonn- und Picknickplatz) liegen außerhalb des Planbereiches. Dieser stellt sich als eine reine, regelmäßig gepflegte Wiesenflächen dar.

Alle Freiraumverbindungen bleiben bestehen, die vorhandenen Grünflächen werden allerdings kleiner.

Die geplante Inanspruchnahme einer Teilfläche von 2.665 m² der insgesamt ca. 12.900 m² großen Grünfläche (ohne Berücksichtigung von ca. 1.900 m² RRB- und 1.970 m² Wallfläche) schränkt deren Nutzbarkeit und deren Wirkung als siedlungsbegrenzendes Landschaftselement nur unwesentlich ein. Für eine Ortsgemeinde in der Größe von Erbes-Büdesheim ergeben sich mit Berücksichtigung des unmittelbar südlich und auf der Südseite des Moosbaches liegenden und auch im Flächennutzungsplan dargestellten Freizeitgeländes ausreichend Möglichkeiten für die Einwohner für eine siedlungsnahen Erholungs- und Freizeitnutzung.

Mit der geplanten zusätzlichen Ausweisung von Wohnbauflächen kann der bestehende Bedarf an zeitgemäßem, gesundem und bezahlbarem Wohnraum gedeckt werden.

Landesplanerische Stellungnahme

Mit Schreiben vom 28.03.2025 hat die Kreisverwaltung Alzey-Worms die mit der Planungsgemeinschaft abgestimmte landesplanerische Stellungnahme vorgelegt.

Darin heißt es u.a.: „...Die geplante Erweiterung der Wohnbauflächen entspricht nicht den Auflagen, die im Rahmen des vorangegangenen Bebauungsplanverfahrens gestellt wurden. Hierin wurde Folgendes festgelegt: Die Baufläche wird auf 2,7 ha gedeckelt, die verbleibende Grünfläche wird von der Bebauung ausgenommen und es erfolgt keine zeitnahe Entwicklung weiterer Flächen.

Im vorliegenden Fall wird die Entwicklung dennoch mitgetragen, weil es sich nur um die Arrondierung einiger weniger Bauplätze handelt. Die zusätzlichen Bauplätze werden nicht nach § 13b BauGB entwickelt und sind daher auf den Wohnbauflächenbedarf der Ortsgemeinde anzurechnen....“ Zitat Ende.

Die zugehörige Flächenbilanz, Stand 07-2023 gem. Tabelle 27 der Begründung zum FNP, sieht wie folgt aus:

- Wohnbauflächenbedarf der OG Erbes-Büdesheim	3,20 ha
- abzgl. vorhandener Potentialflächen	- <u>0,22 ha</u>
- Schwellenwert in der aktuellen Fortschreibung des FNP	2,98 ha
- zzgl. Wohnbauflächenrücknahme im Rahmen der FNP Fortschreibung	<u>0,60 ha</u>
- Gesamtwohnbauflächenkontingent OG Erbes-Büdesheim	<u>3,58 ha</u>
- abzgl. Anteil B-Plan „Eicherwald-Ost – 2.BA“	2,51 ha
- abzgl. Anteil B-Plan „Erweiterung Eicherwald-Ost – 2.BA“	<u>0,27 ha</u>
Verbleibende Reserve an Wohnbauflächenkontingent	<u>0,80 ha</u>

4 Umweltbericht

4-1 Einleitung

4-1-1 Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

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 Wohnbaufläche vorgesehen. In dem Gebiet ist angesichts der vorhandenen Rahmenbedingungen eine sinnvolle und moderate Siedlungsentwicklung in einem unter topographischen, verkehrstechnischen, stadtplanerischen und ökologischen Gesichtspunkten vergleichsweise konfliktarmen Bereich möglich.

4-1-2 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 die Flächennutzungsplanänderung 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	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einbindung der Vorhaben in die vorhandenen kommunalen Entsorgungssysteme ▪ Berücksichtigung klimaökologischer Belange
BNatSchG/ LNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Natur und Landschaft sind als Grundlage für das Leben und die Gesundheit des Menschen zu schützen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Prüfung und Bewertung möglicher Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Sicherung und/oder Schaffung einer Durchgrünung
BlmSchG/ BlmSchV/ TA-Lärm/ TA-Luft/ DIN-Normen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Überprüfung durch fachgutachtliche Untersuchungen und Festsetzung von Maßnahmen zum Immissionsschutz
Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt		
BauGB	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schutzgutbezogene Bewertung der potenziellen Wirkung der Vorhaben ▪ Keine Natura 2000-Gebiete betroffen
BNatSchG/ LNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Berücksichtigung allgemeiner wie spezieller artenschutzrechtlicher Vorgaben und Belange ▪ Schutz und Erhalt gesetzlich geschützter Gebiete oder Objekte

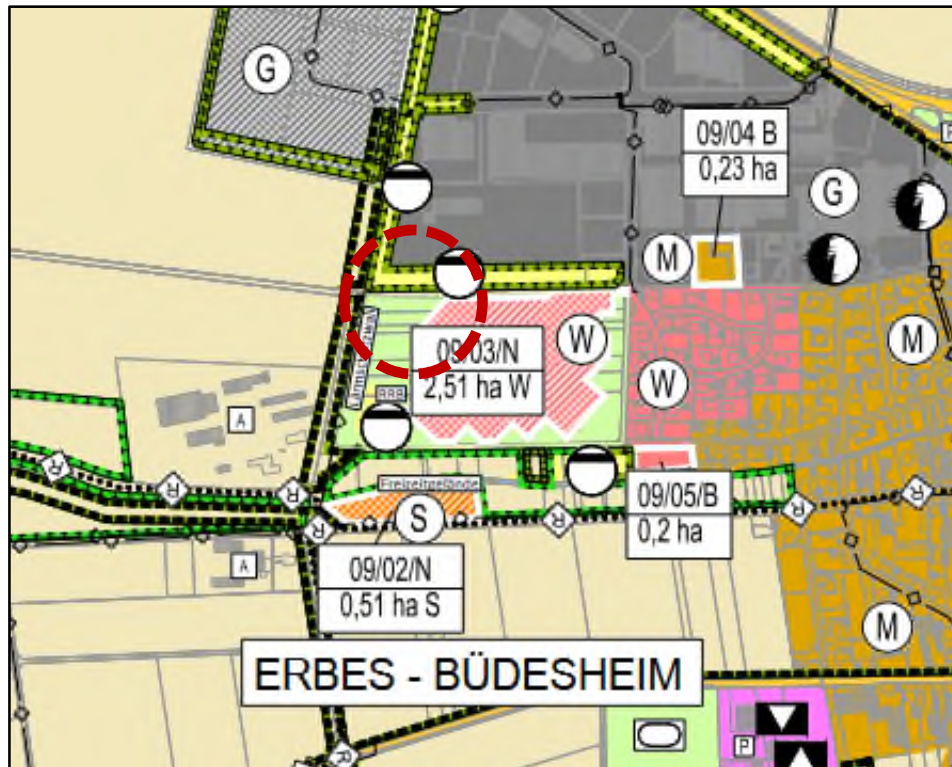
Ziele des Umweltschutzes		Art und Weise der Berücksichtigung
	<ul style="list-style-type: none"> der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft 	<ul style="list-style-type: none"> Entwicklung möglicher Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen
BImSchG	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> Schutzgutbezogene Bewertung der potenziellen Wirkung der Vorhaben
BWaldG/ LWaldG	<ul style="list-style-type: none"> Wald ist wegen seines wirtschaftlichen Nutzens und seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere 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. 	<ul style="list-style-type: none"> Kein Wald betroffen
Schutzgut Fläche		
BauGB	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> Schutzgutbezogene Bewertung der potenziellen Wirkung der Vorhaben
Schutzgut Boden		
BauGB	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> Schutzgutbezogene Bewertung der potenziellen Wirkung der Vorhaben Keine Inanspruchnahme von Wald oder für Wohnzwecke genutzter Flächen; Keine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen.
BNatSchG/ LNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> Böden sind so zu erhalten, dass sie Ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr benötigte versiegelte Flächen sind zu renaturieren 	<ul style="list-style-type: none">
BImSchG	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> Vorhabensbezogen ergeben sich keine besonderen Anforderungen
BBodSchG/ LBodSchG	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> Prüfung, ob der Vorhabensbereich besondere Bodenfunktionen erfüllt

Ziele des Umweltschutzes		Art und Weise der Berücksichtigung
	<p>seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden 	
Schutzgut Wasser		
BauGB	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schutzgutbezogene Bewertung der potenziellen Wirkung der Vorhaben
BNatSchG/ LNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 	Vorhabensbezogen ergeben sich keine besonderen Anforderungen
BlmSchG	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorhabensbezogen ergeben sich keine besonderen Anforderungen
WRRL/ WHG/ LWG	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aufgrund fehlender Oberflächengewässer keine Betroffenheit
Schutzgut Klima und Luft		
BauGB	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 ▪ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schutzgutbezogene Bewertung der potenziellen Wirkung der Vorhaben ▪ Berücksichtigung klimatischer Belange und bei Bedarf Formulierung entsprechender Empfehlungen ▪ Keine in Bezug auf die Luftqualität besonderen Gebiete betroffen
BNatSchG/ LNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Luft und Klima sind auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen (insbesondere Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen) 	
BlmSchG	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorhabensbezogen ergeben sich keine besonderen Anforderungen

Ziele des Umweltschutzes		Art und Weise der Berücksichtigung
Schutzgut Landschaft		
BauGB	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 ▪ Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bei Bedarf Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
BNatSchG/ LNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schutzgutbezogene Bewertung der potenziellen Wirkung der Vorhaben ▪ Überwiegend keine Betroffenheit!
Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter		
BauGB	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Berücksichtigung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege ▪ Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kennzeichnung bekannter Flächen
BNatSchG/ LNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bewahrung von Natur- und historisch gewachsenen Kulturlandschaften auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine Betroffenheit
BImSchG	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorhabensbezogen ergeben sich keine besonderen Anforderungen
BBodSchG/L BodSchG	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vermeidung einer Beeinträchtigung des Bodens in seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schutzgutbezogene Bewertung der potenziellen Wirkung der Vorhaben
DSchG	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Denkmäler sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schutzgutbezogene Bewertung der potenziellen Wirkung der Vorhabent

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

4-2 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.

4-2-1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) sowie die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

4-2-1-1 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. Als mögliche Lärmquellen kommen im Änderungsbereich der Straßenverkehr, das umliegende Gewerbe einschließlich landwirtschaftlicher Domäne sowie Freizeiteinrichtungen in Frage.

Durch die Planänderung wird sich der bereits vorhandene Lärmpegel nicht ändern. 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.

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

4-2-1-2 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 Biotop nach § 30 BNatSchG sind von der Planung nicht betroffen.
- Ergänzend zu § 30 BNatSchG nach § 15 LNatSchG gesetzlich geschützte Biotop sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen.

Landschaftsökologische Beschreibung des Planungsraumes

Prägend für den Planungsraum der Flächennutzungsplanänderung Nr. 02/09 ist die Lage am westlichen Rand der Ortslage von Erbes-Büdesheim zwischen den bestehenden Siedlungsflächen im Osten 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.

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 sowie Besonders geschützte Arten

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Eicherwald-Ost – 2. Bauabschnitt“ der Ortsgemeinde Erbes-Büdesheim ist eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt worden. Für den Geltungsbereich sowie dessen unmittelbares Umfeld sind keine Vorkommen planungsrelevanter Arten bekannt. Durch die Planänderung werden die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt.

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 kann das Landschaftsbild vor allzu gravierenden Veränderungen geschützt werden. Die Erholungsfunktion bleibt nahezu unverändert erhalten.

4-2-1-3 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.

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

4-2-1-4 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.

4-2-1-5 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.

4-2-1-6 Schutzgut Fläche

Der Änderungsbereich umfasst lediglich ca. 0,27 ha. Alle Flächen sind durch anthropogene Nutzungen bereits vorbelastet, so dass ihnen keine höhere Bedeutung zukommt. Zudem findet eine bauliche Nachverdichtung statt.

4-2-1-7 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.

4-2-1-8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Laut Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, sind aus dem Bereich archäologische Funde bekannt: 1965 wurden hier mehrere mittelsteinzeitliche Steinartefakte aufgefunden. 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.

4-2-2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

4-2-2-1 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.

Mit der Flächennutzungsplanänderung entfällt kleinflächig eine bisher als Grünfläche dargestellte Nutzungsart zugunsten einer Darstellung als Wohnbaufläche. Mit dieser Ausweisung sind in der Regel höhere Emissionen verbunden.

Die von den Baugrundstücken und den Erschließungsflächen 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 ergeben sich u.U. durch die Höhenentwicklung von Gebäuden und Anlagen, die dann auch eine Fernwirkung haben können.

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.

4-2-2-2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich zwar erweiterte Nutzungsmöglichkeiten auf derzeitigen Grünflächen, diese werden aber nicht zu einem relevanten Verlust von Biotopbestandteilen führen. Planungsrelevante Arten sind für das Gebiet nicht bekannt.

Die Belastung des Schutzgutes ist von geringer Bedeutung, entsprechende Kompensationsmaßnahmen können auf der Ebene des Bebauungsplanes durchgeführt werden.

4-2-2-3 Schutzgut Boden

Auswirkungen auf den Bodenhaushalt gehen insbesondere von Neuversiegelung sowie Bodenauf- oder abtrag oder Bodenumlagerung aus. Aufgrund der geringen Versiegelungsflächen sowie der bereits gegebenen Belastungen sind die Auswirkungen auf das Schutzgut als nicht erheblich einzustufen.

4-2-2-4 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.).

Oberflächengewässer sind nicht betroffen und Auswirkungen auf das Grundwasser können aufgrund der sehr geringen Flächenversiegelung ausgeschlossen werden.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird in das bestehende Kanalisationsnetz eingeleitet und kann in der Kläranlage des Zweckverbandes Abwasser Rheinhessen in Flonheim behandelt werden.

Das Niederschlagswasser kann in einem eigenen Leitungssystem entsorgt und 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 werden kann.

4-2-2-5 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.

4-2-2-6 Schutzgut Fläche

Nahezu jede Bauleitplanung ist mit einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme verbunden. Die Flächennutzungsplanänderung Nr. 02/09 schließt unmittelbar an vorhandene Wohnbauflächen 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.

4-2-2-7 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.

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

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.

4-2-2-8 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.

4-3 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 Flächennutzungsplanänderung nicht zu erwarten.

4-4 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.

4-5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen sowie Überwachungsmaßnahmen

Die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ist in den Umweltbericht zu integrieren. 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 Eingriffsregelung sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Minderung von Beeinträchtigungen sowie Kompensationsmaßnahmen für unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen werden im parallellaufenden Bebauungsplanverfahren „Erweiterung Eicherwald-Ost – 2. Bauabschnitt“ bearbeitet, bilanziert und festgesetzt.

Neben der Inanspruchnahme des bestehenden Waldökokontos der Ortsgemeinde Erbes-Büdesheim werden auch Ackerflächenanteile in Extensivgrünland umgewandelt. Der entsprechende KSP-Eintrag ist bereits erfolgt.

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 und der Kompensationsfläche. Mit unvorhergesehenen Umweltauswirkungen ist nicht zu rechnen.

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.

4-6 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.

4-7 Erhebliche nachteilige Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Flächennutzungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind

Die Ausgangssituation für Risiken und Unfälle und Katastrophen bzw. Störfälle bleibt nach der Änderung des Flächennutzungsplanes unverändert, da keine Ansiedlung von Störfallbetrieben vorbereitet wird.

4-8 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.

4-9 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Die Überwachung soll gewährleisten, dass bei der Umsetzung des Flächennutzungsplans 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.

4-10 Zusammenfassung

Die vorgesehene Änderung Nr. 02/09 – Ausweisung Wohnbauflächen in der Ortsgemeinde Erbes-Büdesheim des Sachlichen Teilflächennutzungsplans Siedlungsentwicklung der Verbandsgemeinde Alzey-Land hat durch die Lage, die Art und die Intensität der Vornutzung und damit verbunden der bisherigen Darstellung als Grünfläche, eine Zielsetzung, die in einem vergleichsweise wenig empfindlichen Umfeld umgesetzt werden soll und kann.

Durch die vorgesehene Änderung sind nachfolgend keine Immissionen, insbesondere Lärm, An- und Abfahrgeräusche, zu erwarten, die sich als Belastungen für den **Menschen** an den nächstliegenden Wohnungen erweisen könnten.

Die möglichen Auswirkungen auf **Fauna** und **Flora** betreffen nur Allerweltsarten und können durch die Bereitstellung von externen Ökokonto- und Kompensationsflächen kompensiert werden.

Die Auswirkungen auf den Umweltbelang **Arten**, **Biotope** und die **biologische Vielfalt** sind bei der vorgesehene Planänderung als gering einzustufen, da im Wesentlichen bereits durch intensive Nutzung vorbelastete Bereiche überplant werden.

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

Der Umweltbelang **Fläche** ist nur schwach betroffen, da die Flächennutzungsplanänderung sparsam mit einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme umgeht.

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

Für den Umweltbelang **Klima** sind die zu erwartenden Auswirkungen 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 zu erwartenden Nutzungen kein erhebliches Maß erreichen.

Für die **Landschaft** und das Landschaftsbild sind aufgrund der Lage und geringen Flächengröße nur unmerkliche Veränderungen zu erwarten.

Für die siedlungsnahen **Erholung** besitzt der Raum eine hohe Bedeutung, die sich infolge der vorgesehenen Änderung nicht merklich verschlechtern wird.

Auswirkungen auf **Kulturgüter** sind nicht zu erwarten, da die archäologische Denkmalpflege bereits Voruntersuchungen durchgeführt hat. Auswirkungen auf **sonstige Sachgüter** sind nicht zu erwarten.

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. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine erheblichen Auswirkungen erkennbar, die einer Änderung des Flächennutzungsplans entgegenstehen.

4-11 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.

5 Landschaftsplanung

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

Die Realisierung der Planung wird mit erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts verbunden sein. Insofern besteht gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ein Ausgleichserfordernis für die unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft.

Die Bilanzierung sowie die Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Plangebiet selbst oder auch extern erfolgt auf der Ebene des parallellaufenden Bebauungsplanverfahrens. Erforderliche externe Kompensationsmaßnahmen sollen über das Waldökokonto der Ortsgemeinde und die Aufwertung von gemeindeeigenen Ackerflächen erbracht werden.

6 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

6-1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Entwurf der Änderung Nr. 02/09 - Ausweisung Wohnbauflächen in der Ortsgemeinde Erbes-Büdesheim - des Sachlichen Teilflächennutzungsplans Siedlungsentwicklung der Verbandsgemeinde Alzey-Land, wurde vom 22.11.2024 bis 23.12.2024 im Rathaus der Verbandsgemeinde Alzey-Land durchgeführt. Der Termin wurde ortsüblich bekannt gemacht. Während der Beteiligungsfrist wurden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.

6-2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die Verbandsgemeinde Alzey-Land hat die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig am Entwurf der Änderung Nr. 02/09 - Ausweisung Wohnbauflächen in der Ortsgemeinde Erbes-Büdesheim - des Sachlichen Teilflächennutzungsplans Siedlungsentwicklung der Verbandsgemeinde Alzey-Land mit Schreiben/Nachricht vom 21.11.2024 beteiligt. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen von:

1. Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Mainz und
2. Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Alzey

hat die Verbandsgemeinde Alzey-Land beschlossen, den Entwurf der Änderung Nr. 02/09 - Ausweisung Wohnbauflächen in der Ortsgemeinde Erbes-Büdesheim - des Sachlichen Teilflächennutzungsplans Siedlungsentwicklung der Verbandsgemeinde Alzey-Land in einigen Punkten 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 Ergänzungen:

- Mit Nachricht vom 07.02.2025 hat der Zweckverband Abwasserentsorgung Rheinhessen mitgeteilt, dass die geplante Gebietserweiterung im aktuellen Einzugsgebietsplan der Kläranlage Flonheim des Zweckverbandes enthalten ist.
- Im Bereich der geplanten Gebietserweiterung wird das Niederschlagswasser in einem eigenen Leitungssystem entsorgt und in das südwestlich der Bebauung gelegene Rückhaltebecken eingeleitet. Dieses Becken ist so ausgelegt, dass darin auch der erforderliche Ausgleich der Wasserführung gemäß § 28 LWG erbracht werden kann.

Darüber hinaus hat der Verbandsgemeinderat Einwände, Anregungen und Hinweise die nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung sein können, sondern auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen und abzuwägen sind, zur Kenntnis genommen.

6-3 Öffentliche Auslegung des Planentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den Entwurf der Änderung Nr. 02/09 - Ausweisung Wohnbauflächen in der Ortsgemeinde Erbes-Büdesheim - des Sachlichen Teilflächennutzungsplans Siedlungsentwicklung der Verbandsgemeinde Alzey-Land, wurde vom 04.04.2025 bis 05.05.2025 im Rathaus der Verbandsgemeinde Alzey-Land durchgeführt. Der Termin wurde ortsüblich bekannt gemacht. Während der Beteiligungsfrist wurden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.

6-4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die Verbandsgemeinde Alzey-Land hat gleichzeitig mit der Öffentlichen Auslegung die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Aufstellung der Änderung Nr. 02/09 - Ausweisung Wohnbauflächen in der Ortsgemeinde Erbes-Büdesheim - des Sachlichen Teilflächennutzungsplans Siedlungsentwicklung der Verbandsgemeinde Alzey-Land, mit Schreiben/Nachricht vom 02.04.2025 beteiligt.

Die eingegangenen Stellungnahmen haben nicht dazu geführt, dass der Verbandsgemeinderat sich zu Änderungen oder Ergänzungen am Planentwurf veranlasst sah. Darüber hinaus hat der Verbandsgemeinderat Einwände, Anregungen und Hinweise die nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung sein können, sondern auf der Ebenen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen und abzuwägen sind, zur Kenntnis genommen.

6-5 Zustimmung der Ortsgemeinden und Feststellungsbeschluss des Verbandsgemeinderates gem. § 67 GemO i.V.m. § 203 Abs. 2 BauGB

Da bei der Änderung Nr. 02/09 - Ausweisung Wohnbauflächen in der Ortsgemeinde Erbes-Büdesheim - des Sachlichen Teilflächennutzungsplans Siedlungsentwicklung der Verbandsgemeinde Alzey-Land die Grundzüge der Gesamtplanung nicht betroffen sind, wurden nur die betroffene Gemeinde und Nachbargemeinden am Verfahren nach § 67 GemO beteiligt. Folgende Ortsgemeinden wurden um Zustimmung gebeten:

1. Bechenheim
2. Bornheim
3. Flonheim
4. Nack

Alle genannten Ortsgemeinden haben der Planung zugestimmt.

Der Verbandsgemeinderat hat daraufhin die Änderung Nr. 02/09 - Ausweisung Wohnbauflächen in der Ortsgemeinde Erbes-Büdesheim - des Sachlichen Teilflächennutzungsplans Siedlungsentwicklung der Verbandsgemeinde Alzey-Land am 15.09.2025 beschlossen

6-6 Genehmigungsverfahren gem. § 6 Abs. 1 BauGB

Die Kreisverwaltung Alzey-Worms hat die Änderung Nr. 02/09 - Ausweisung Wohnbauflächen in der Ortsgemeinde Erbes-Büdesheim - des Sachlichen Teilflächennutzungsplans Siedlungsentwicklung der Verbandsgemeinde Alzey-Land mit Bescheid

vomAz.gem. § 6 BauGB i.V.m. § 203 Abs. 3 BauGB ohne Auflagen genehmigt.

Der Plan wurde amausgefertigt.

Die Genehmigung der Änderung Nr. 02/09 - Ausweisung Wohnbauflächen in der Ortsgemeinde Erbes-Büdesheim - des Sachlichen Teilflächennutzungsplans Siedlungsentwicklung der Verbandsgemeinde Alzey-Land wurde gemäß § 6 Abs. 5 BauGB

am ortsüblich bekannt gemacht.

Die Änderung Nr. 02/09 - Ausweisung Wohnbauflächen in der Ortsgemeinde Erbes-Büdesheim - des Sachlichen Teilflächennutzungsplans Siedlungsentwicklung der Verbandsgemeinde Alzey-Land ist mit der Bekanntmachung wirksam geworden.

7 Beteiligung von Kindern und Jugendlichen

Gemäß § 16 c der Gemeindeordnung (GemO) von Rheinland-Pfalz soll die Gemeinde Kinder und muss die Gemeinde Jugendliche bei Planungen und Vorhaben, die deren Interessen berühren, in angemessener Weise beteiligen. Hierzu soll die Gemeinde über die in dem Gesetz vorgesehene Beteiligung der Einwohner hinaus geeignete Verfahren entwickeln und durchführen.

Aufgestellt: Juli 2024
Ergänzt: September 2025



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

Die Begründung zu Sachlicher Teilflächennutzungsplan Siedlungsentwicklung der Verbandsgemeinde Alzey-Land Änderung Nr. 02/09 – Ausweisung Wohnbauflächen in der Ortsgemeinde Erbes-Büdesheim im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Eicherwald-Ost -2. Bauabschnitt“ der Ortsgemeinde Erbes-Büdesheim wurde vom Verbandsgemeinderat in der Sitzung am 15.09.2025 gebilligt.

Alzey, den

.....
Bürgermeister der VG