

Verbandsgemeindeverwaltung Alzey-Land
Weinrufstraße 38
55232 Alzey

Ihre Nachricht vom	Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Durchwahl	Datum
		Schö/Z	7058-88	08.10.2025

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

Sehr geehrte Projektbeteiligte,

nachdem der Verbandsgemeinderat in seiner Sitzung am 15.09.2025 den Feststellungsbeschluss für die Änderung Nr. 02/09 - Ausweisung Wohnbauflächen in der Ortsgemeinde Erbes-Büdesheim - des Sachlichen Teilflächennutzungsplans Siedlungsentwicklung der Verbandsgemeinde Alzey-Land gefasst hat, haben wir die zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a Abs.1 BauGB erstellt, die der bereitzuhaltenden Flächennutzungsplanänderung beizufügen ist und die diesem Schreiben als Anlage anhängt.

Freundliche Grüße

Anlage

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

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

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 Erbes-Büdesheim 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.

Das überplante Grünfläche liegt am westlichen Rand der Ortslage von Erbes-Büdesheim zwischen bestehenden Siedlungsflächen im Osten und einem Sicht- und Lärmschutzschwall im Westen. Die öffentliche Grünfläche wurde erst im Rahmen der Entwicklung des Baugebietes „Eicherwald-Ost – 2. Bauabschnitt“ im Frühjahr 2022 neu angelegt. Da auch schon 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 regelmäßig gepflegte Wiesenflächen dar. Alle Freiraumverbindungen bleiben bestehen. Die geplante Inanspruchnahme eines kleinen Teils der Grünfläche schränkt die Nutzbarkeit und deren Wirkung als siedlungsbegrenzendes Landschaftselement nur unwesentlich ein.

Ansonsten sind die ermittelten Umweltbelange in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dokumentiert und bewertet worden. Der Umweltbericht war im Aufstellungsverfahren dem Entwurf der Änderung Nr. 02/09 - Ausweisung Wohnbauflächen in der Ortsgemeinde Erbes-Büdesheim - des Sachlichen Teilflächennutzungsplans Siedlungsentwicklung der Verbandsgemeinde Alzey-Land als Bestandteil der Begründung beigefügt.

Zur Kompensation der zu erwartenden unvermeidbaren Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind im Geltungsbereich des nachfolgend erstellten und bereits rechtskräftigen Bebauungsplans „Erweiterung Eicherwald-Ost - 2. Bauabschnitt“ die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen hälftig über ein Waldökokonto der Ortsgemeinde und hälftig über eine als externer Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgewiesene Ersatzfläche festgesetzt worden.

2. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen abgegeben worden.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden sind im Wesentlichen Stellungnahmen eingegangen, die Einwände, Anregungen und Hinweise enthalten, die nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung sein können, sondern auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen und abzuwägen sind, und die entsprechend vom Verbandsgemeinderat lediglich zur Kenntnis genommen wurden.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen von:

1. Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Mainz, vom 13.12.2024 und
2. Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Alzey, vom 17.12.2024

hat der Verbandsgemeinderat Alzey-Land 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 ergänzt:

- 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.

Die in der landesplanerischen Stellungnahme vom 05.06.2025 der Kreisverwaltung Alzey-Worms in Abstimmung mit der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe geforderte Flächenbilanzierung in Bezug auf den Wohnbauflächenbedarfswert von Erbes-Büdesheim wurde vor dem zweiten Verfahrensschritt in die Begründung zur Änderung-Nr. 02/09 aufgenommen.

Die von der Änderungsplanung betroffenen Nachbargemeinden Bechenheim, Bornheim, Flonheim und Nack wurden nach § 67 GemO am Verfahren beteiligt und haben ihre Zustimmung erteilt.

Der Verbandsgemeinderat hat nachfolgend für die Änderung Nr. 02/09 - Ausweisung Wohnbauflächen in der Ortsgemeinde Erbes-Büdesheim - des Sachlichen Teilflächennutzungsplans Siedlungsentwicklung der Verbandsgemeinde Alzey-Land am 15.09.2025 den Feststellungsbeschluss gefasst.

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 mit vergleichbar günstigen Rahmenbedingungen sind nicht vorhanden.

Alzey, den

.....

Verbandsbürgermeister