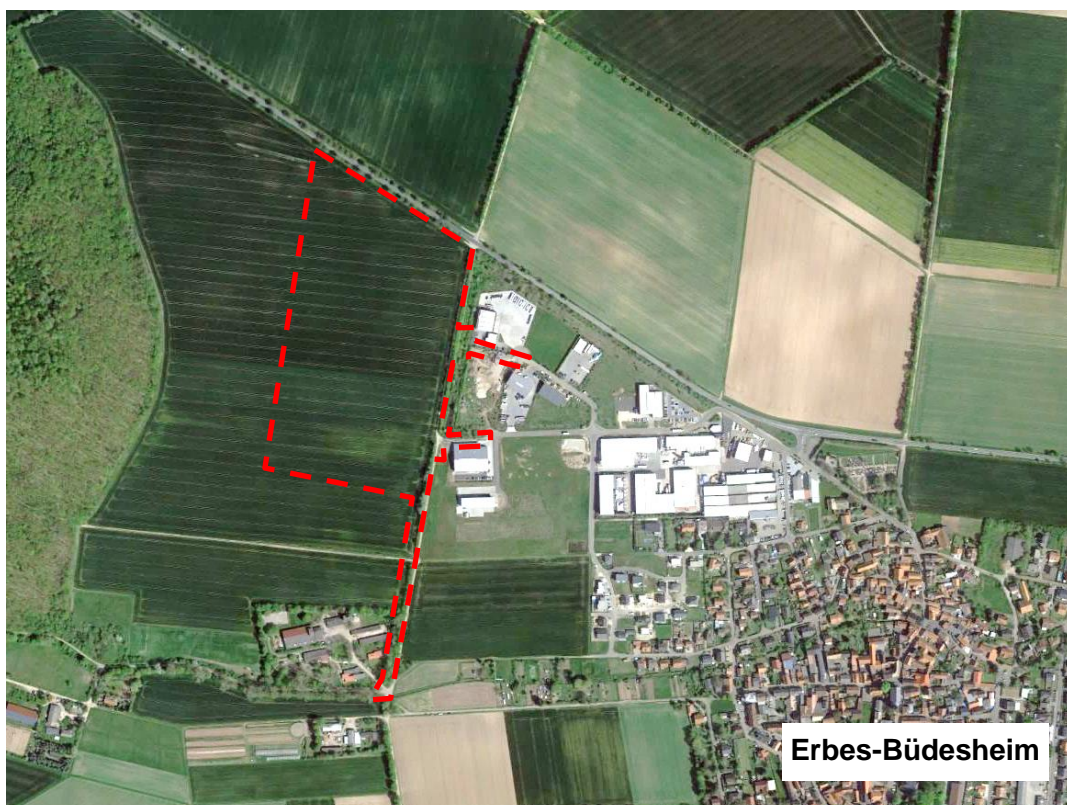




Bebauungsplan "An der Sandkaute West"

in der Gemeinde Erbes-Büdesheim
Kreis Alzey-Worms

Zusammenfassende Erklärung



April 2020

**Zusammenfassende Erklärung zum
Bebauungsplan
„An der Sandkaute West“
in der Gemeinde Erbes-Büdesheim
gemäß § 10a BauGB**

Zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und der sonstigen Träger öffentlicher Belange in die Bebauungsplanänderung in der Satzungsfassung vom 16.03.2020 nach Abwägung berücksichtigt wurden.

Anlass der Planaufstellung:

Der Gemeinderat der Gemeinde Erbes-Büdesheim hat am 07.05.2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „An der Sandkaute West“ gefasst. Auf der ca. 8,0 ha großen Fläche, sollen in erster Linie Grundstücke für die Errichtung von Gewerbebauten gebildet werden, so dass die dringend notwendige Erweiterung des ohne Flächenreserven bestehenden Gewerbegebietes „An der Sandkaute“ fortgeführt werden kann.

Im Geltungsbereich können etwa 10 bis 13 neue Gewerbeeinheiten entstehen.

Das geplante Gewerbegebiet ist im bisher gültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. In der derzeit betriebenen Fortschreibung jedoch bereits als neu geplante Gewerbebaufläche vorgesehen.

Der geplante Bebauungsplan beinhaltet die Erweiterung des Gewerbegebietes „An der Sandkaute 4. Änderung“ südlich der überörtlichen Landesstraße L 409. Es ist das städtebauliche Ziel der Ortsgemeinde Erbes-Büdesheim, das im Nordwesten der bebauten Ortslage gelegene Gewerbegebiet „An der Sandkaute“ in Richtung Westen zu erweitern.

Aufgrund der Lage des Gewerbegebietes „An der Sandkaute“, unmittelbar an der Wirtschaftssachse Alzey (A63/A61) – Wöllstein - Bad Kreuznach und den bereits vorhandenen überregional tätigen Unternehmen ist die Erweiterungs- und Expansionsanfrage durch die Neuausweisung von gewerblich nutzbarer Fläche zu beantworten.

Die Beteiligung weniger Privater an dem Baulandentwicklungsverfahren ermöglicht eine schnelle zeitliche Umsetzung. Dieses Zeitersparnis ist von Bedeutung, weil in Erbes-Büdesheim schnell neu, nutzbares Gewerbeland geschaffen werden muss. Das vorrangige Ziel der Planung ist somit die Schaffung von Gewerbebauflächen für Neuanstellungen und Expansionsflächen zu ermöglichen für die vor Ort existierende Gewerbebetriebe.

Die Sicherung und der Ausbau der Arbeitsplätze vor Ort werden erzielt.

Berücksichtigung der Umweltbelange:

Die Gemeinde Erbes-Büdesheim beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Sandkaute West“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nutzbarkeit zu schaffen und damit das bestehende Gewerbegebiet nach Westen zu erweitern. Die Planung verfolgt das Ziel, für die im aktuellen Entwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplans ausgewiesenen Gewerbebauflächen Baurecht zu schaffen, da an dieser Stelle ein städtebaulich wie auch ökologisch und infrastrukturell geeignetes Gebiet entwickelt werden kann.

Die für das Planungsziel unvermeidliche Flächeninanspruchnahme erfolgt überwiegend auf intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Lage unmittelbar zwischen L409 und dem bestehenden Siedlungsrand ist ökologisch sinnvoll und im Landschaftsraum unkritisch. Es werden keine naturnahen, ökologisch wertvollen Flächen beansprucht und aufgrund der isolierten Lage zwischen den vorhandenen intensiven Nutzungen werden auch indirekte Auswirkungen minimiert.

Planungsziel ist die effiziente Ausnutzung dieser vergleichsweise konfliktarmen Fläche. Zur Eingriffsvermeidung und -verminderung sowie als schutzgutübergreifende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Erhaltung von Gehölzstrukturen, Mindestbegrünung, Dachbegrünung, Baumpflanzungen, Begrenzung der Versiegelung, Rückhaltung/Versickerung von Niederschlagswasser und Bepflanzung von Stellplatzanlagen formuliert.

Bei den Schutzgütern Mensch, Pflanzen, Tiere, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild und Erholung, Kultur- und sonstige Sachgüter wird aufgrund der Ausgangslage einerseits und der geplanten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Gebiet andererseits eine Minderung auf ein unerhebliches Maß erreicht, sodass keine unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben.

Für das Schutzgut Pflanzen wird sich aufgrund der geplanten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Plangebiet durch die Festsetzung von 2,11 ha Flächen für die Entwicklung von Natur und Landschaft und Pflanzbindungen die ökologische Wertigkeit sogar deutlich erhöhen, was im Sinne eines schutzgutübergreifenden Ersatzes auch dem Schutzgut Boden zugutekommt.

Da aber beim Schutzgut Boden die Flächen ohne nutzbare Bodenfunktionen im Plangebiet gegenüber dem Status Quo zunehmen, reichen die internen Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht aus, um die mit dem Verlust der freien Bodenfläche verbundenen Beeinträchtigungen der Funktionen des Naturhaushalts zu kompensieren. Für das Schutzgut Boden ist ein gleichartiger Ausgleich des Verlustes an freier Bodenfläche im Sinne des BNatSchG ohnehin nur durch Entsiegelungen in gleicher Dimension zu erreichen.

Es werden externe Ausgleichsflächen von mindestens 2,56 ha aus dem Waldökokonto der Gemeinde in dem nahegelegenen Waldbereich des „Dreigemeindewald“ und für 4.440 m² auf intensiv genutzten Ackerflächen im Zuge von produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen (PIK) ausgeglichen.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden an dieser Stelle gegenüber den anderen abzuwägenden Belangen und Planungszielen im Range nicht benachteiligt und die geplanten Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen schaffen eine vollständige und angemessene Kompensation des erfolgenden Eingriffs.



Verfahren und Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:

Das Bebauungsplanverfahren „An der Sandkaute West“ wurde im Normalverfahren durchgeführt.

Nachfolgend werden alle Termine des Verfahrens zur Planaufstellung aufgeführt:

07.05.2018	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB
17.05.2018	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB im Nachrichtenblatt Nr. 20 der VG Alzey-Land
07.05.2018	Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
17.05.2018	Bekanntmachung der Auslegung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Nachrichtenblatt Nr. 20 der VG Alzey-Land
04. bis zum 25.06.2018 (einschl.)	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB als dreiwöchige Auslegung der Planunterlagen im Rathaus der VG Alzey-Land sowie im Internet auf der Homepage der VG Alzey-Land und der Internetplattform „Geoportal“
04.06. bis zum 13.07.2018 (einschl.)	Frühzeitiges Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 1 BauGB
04. 06. bis zum 13.07.2018	Anhörung der anerkannten Naturschutzvereine und -verbände
14.08.2018	Offenlegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB
15.11.2018	Bekanntmachung des Offenlegungsverfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Nachrichtenblatt Nr. 46 der VG Alzey-Land
26.11. bis zum 31.12.2018 (einschl.)	Offenlegungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB
26.11. bis zum 31.12.2018 (einschl.)	Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
26.09.2019	Beschluss zur erneuten und verkürzten Auslegung der Planunterlagen gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB
7.11.2019	Bekanntmachung der erneuten und verkürzten Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB im Nachrichtenblatt Nr. 45 der VG Alzey-Land
18.11. bis zum 02.12.2019 (einschl.)	Durchführung der erneuten und verkürzten Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB
16.11. bis zum 03.12.2019 (einschl.)	Erneute und verkürzte Beteiligung der Behörden nach § 4 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB
16.03.2020	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB
22.04.2020	Genehmigung durch die KV Alzey-Worms
30.04.2020	Bekanntmachung der Genehmigung

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert; die Änderung wird jedoch zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses noch nicht rechtskräftig. Der Bebauungsplan kann auch vor der Flächennutzungsplanänderung bekannt gemacht werden und damit in Kraft treten, wenn nach dem Stand der Planung anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird. Die hierfür gemäß § 10 Abs. 2 BauGB erforderliche Genehmigung des Landratsamtes Alzey-Worms-Kreis wurde mit Schreiben vom 22.04.2020 erteilt.

Mit der öffentlichen Bekanntmachung am 30.04.2020 ist der Bebauungsplan „An der Sandkaute West“ somit in Kraft getreten.

Planungsalternativen und anderweitige Lösungsmöglichkeiten:

Bei der Alternativprüfung sind die Ziele und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Der Gesetzgeber hat damit klargestellt, dass es im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht um Standortalternativen geht. Zu prüfen sind nur plankonforme Alternativen, durch die die Planungsziele möglicherweise in schonenderer Weise umgesetzt werden könnten.

Die gute Verkehrsanbindung entlang der Wirtschaftsachse Alzey (A63/A61) – Wöllstein - Bad Kreuznach und die Nähe zu bestehenden Gewerbeflächen sprechen für eine Gewerbebauentwicklung in diesem Bereich.

Aufgrund der am Ende der Erschließungsstraßen „Am Sand“ und der „Selitstraße“ bereits vorhandenen Erschließung und Infrastruktur samt Gewerbebauten ist der Neubau weiterer Gewerbeansiedlungen städtebaulich und wirtschaftlich fortführbar.

Aufgestellt:

SEILER – Ingenieure & Architekten GmbH
Gartenstraße 8, 55232 Alzey

Alzey, im April 2020



Herbert von Bergen



Uwe E. Franzreb