

**ORTSGEMEINDE
ERBES-BÜDESHEIM**

**BEBAUUNGSPLAN
"EICHERWALD-OST - 2. BAUABSCHNITT,
1. ÄNDERUNG"**

**TEIL A 1
BEGRÜNDUNG**

Mai 2022

INGENIEURBÜRO FÜR
DIENSTLEISTUNG
ERSCHLIESSUNG
ABWASSESTECHNIK UND
LANDSCHAFTSPLANUNG

BREHM
& CO. GMBH

2. Ausfertigung

Ortsgemeinde Erbes-Büdesheim
Bebauungsplan "Eicherwald-Ost - 2. Bauabschnitt, 1.Änderung"
Proj.Nr. 2019-19

Inhalt

Teil A-1	Begründung
1	Lage, Umfang und Begrenzung des Geltungsbereiches
2	Erfordernis und Ziel der 1. Änderung
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/Artenschutzprüfung
7-4	Ver- und Entsorgung
7-5	Schallschutz
8	Bodenbelastung und Baugrund
9	Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
9-1	Öffentliche Auslegung des Planentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB
9-2	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

**Ortsgemeinde Erbes-Büdesheim
Bebauungsplan "Eicherwald-Ost - 2. Bauabschnitt, 1. Änderung"
Proj.Nr. 2019-19**

A-1 Begründung zur 1. Änderung

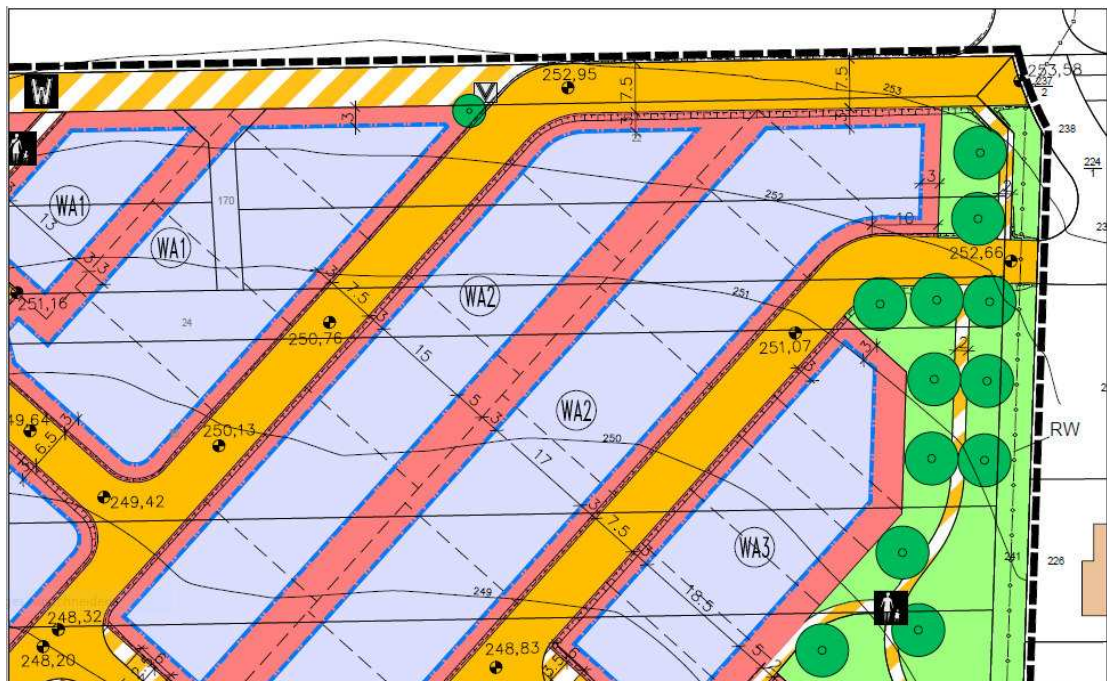
1 Lage, Umfang und Begrenzung des Geltungsbereiches

Die Ortsgemeinde Erbes-Büdesheim hat mit dem Baugebiet „Eicherwald-Ost - 2. Bauabschnitt“ ihr Siedlungsgebiet am nordwestlichen Ortsrand erweitert und abgerundet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Eicherwald-Ost - 2. Bauabschnitt“ ist ca. 43.070 m² groß und wird mit der 1. Änderung nicht verändert.

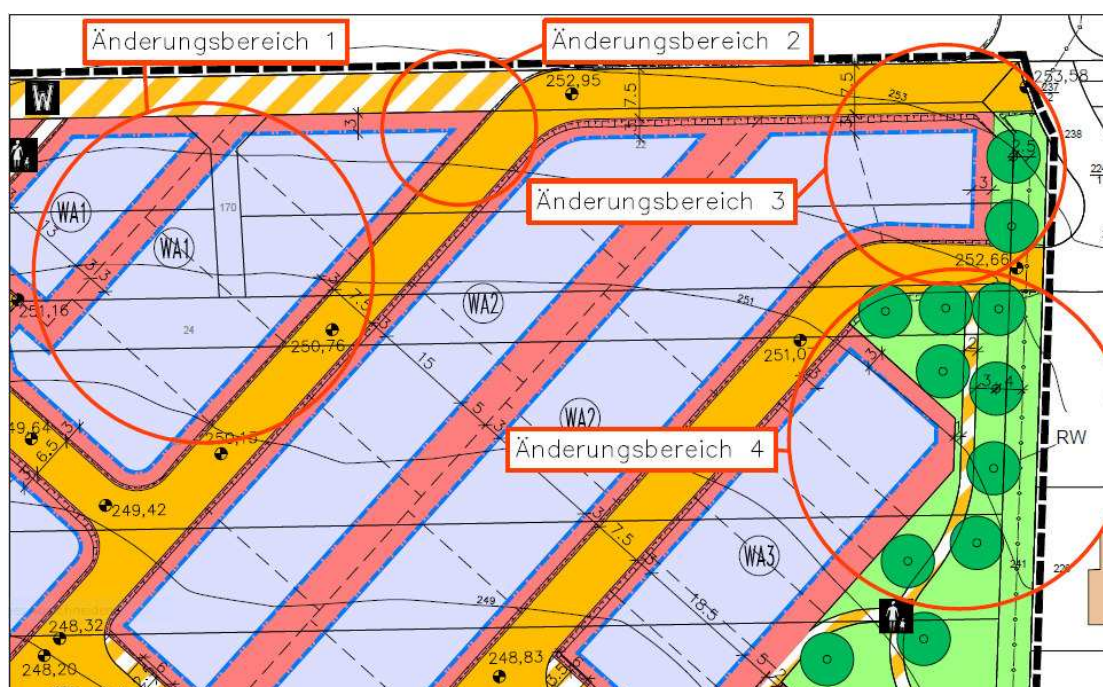
2 Erfordernis und Ziel der 1. Änderung

Die Ortsgemeinde Erbes-Büdesheim betreibt aktuell in Zusammenarbeit mit einer Erschließungsgesellschaft die Entwicklung des Baugebietes „Eicherwald-Ost - 2. Bauabschnitt“, um dem gegebenen Bedarf an Wohnbauland Rechnung zu tragen und die Eigenentwicklung zu sichern.



Planausschnitt Bebauungsplan „Eicherwald-Ost - 2. Bauabschnitt“

Im Rahmen der Umsetzung der Gebietserschließung sowie insbesondere in ersten Verhandlungen mit potenziellen Bauherren stellte sich heraus, dass der Zuschnitt einiger Grundstücke den Anforderungen der Interessenten nicht entspricht. Die Ortsgemeinde will deshalb den Grundstückszuschnitt und damit den Bebauungsplan in einigen wenigen Bereichen ändern.



Planausschnitt Bebauungsplan „Eicherwald-Ost - 2. Bauabschnitt, 1. Änderung“

Zusammenstellung der beschlossenen Änderungen oder Ergänzungen:

- **Änderungsbereich 1:** Verschieben der geplanten Grundstücksgrenzen nach SW.
- **Änderungsbereich 2:** Wegfall einer verkehrsbegleitenden Grünfläche zugunsten privater Grundstücksfläche; Verbesserung der Grundstücksnutzung.
- **Änderungsbereich 3:** Verschieben der geplanten Grundstücksgrenze im Westen und Vergrößerung des Baugrundstücks nach Osten, um eine bessere Bebaubarkeit zu gewährleisten; damit verbunden ist der Wegfall eines Teils der Grünfläche sowie des Fußweges, die Baumstandorte werden lediglich verschoben.
- **Änderungsbereich 4:** Vergrößerung des Baugrundstücks im Osten, um eine bessere Bebaubarkeit zu gewährleisten; damit verbunden ist der Wegfall eines Teils der Grünfläche; Fußweg und Baumstandorte werden verschoben.

Bezogen auf die Flächen ergeben sich daraus folgende Änderungen:

Art der Nutzung	B-Plan	B-Plan 1. Änderung
Verkehrsbegleitgrün	9 qm	-
Öffentliche Grünfläche einschl. ca. 44 qm Fußweg	238 qm	-
Wohnbaufläche	-	247qm

Die Zunahme der Wohnbaufläche um rd. 250 qm beträgt in Bezug auf die bereits im Bebauungsplan „Eicherwald-Ost - 2. Bauabschnitt“ festgesetzten rd. 20.350 qm rd. 1,2 % und ist damit unbedeutend.

3 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

Da weder die Grundzüge der Planung noch das planerische Leitbild tangiert sind, soll die 1. Änderung des Bebauungsplans „Eicherwald-Ost - 2. Bauabschnitt“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt werden.

Im beschleunigten Verfahren wird keine förmliche Umweltprüfung durchgeführt und der Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB und die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB entfallen.

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.

4 Aussagen der übergeordneten Planung

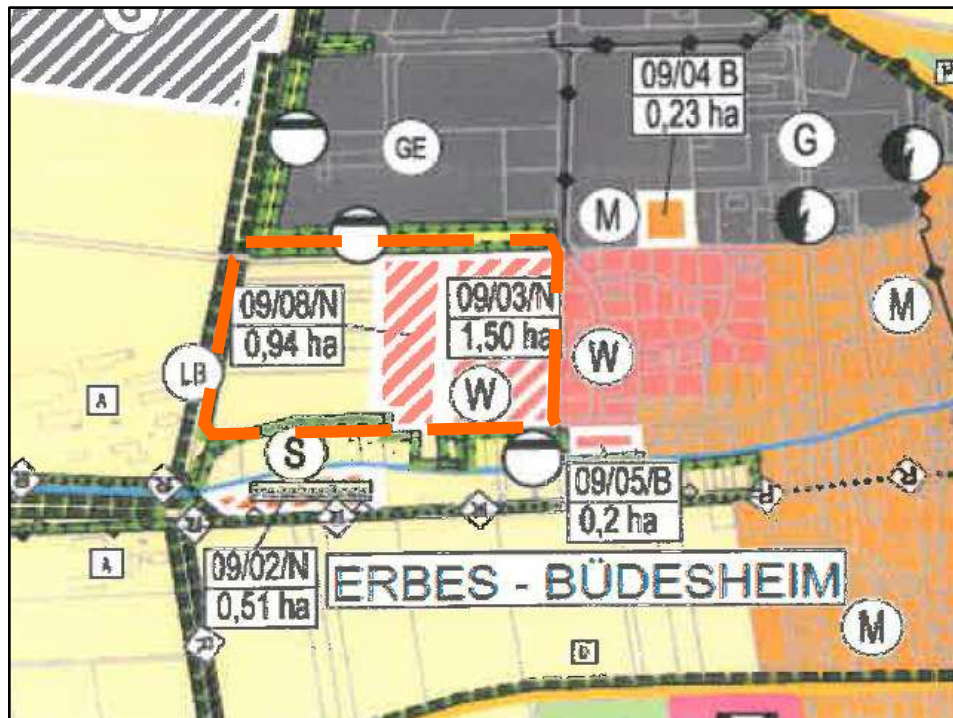
Die Ortsgemeinde Erbes-Büdesheim wird im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014 (genehmigt am 21. 10. 2015) mit Teilfortschreibung (genehmigt am 04. 05. 2016) ohne besondere Gemeindefunktion eingestuft. Die überplante Fläche ist als Siedlungsbereich dargestellt.

Im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2015 der Verbandsgemeinde Alzey-Land sind die überplanten Flächen noch als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. Südlich liegt zwischen Wirtschaftsweg und Moosbach ein Streifen für Flächen und Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, westlich liegt ein Gehölzstreifen, der als Geschützter Landschaftsbestandteil ausgewiesen ist.



Auszug Flächennutzungsplan 2015

Die Verbandsgemeinde Alzey-Land erstellt derzeit eine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes. Diese stellt den tatsächlich für eine Wohnbauentwicklung vorgesehenen östlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Eicherwald-Ost - 2. Bauabschnitt“ bereits als geplante Wohnbaufläche dar. Der westliche Teil ist noch als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen, wird aber im weiteren Verfahren als Öffentliche Grünfläche festgesetzt.



Auszug aus dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan 2030

5 Bestandsbeschreibung

Das Baugebiet „Eicherwald-Ost - 2. Bauabschnitt“ liegt am westlichen Rand der Ortslage von Erbes-Büdesheim und grenzt im Norden und Osten unmittelbar an bestehende Siedlungsflächen an. Dabei handelt es sich im Osten um ein jüngeres Baugebiet mit anderthalb- bis zweigeschossiger Einzelhausbebauung aus den 2010er Jahren sowie im Norden um ein eingeschränkt gewerblich genutztes Gebiet bzw. dessen südliche Eingrünung aus erst kürzlich gepflanzten Bäumen und Sträuchern.

Das Gebiet selbst wird derzeit erschlossen. Im östlichen Teil wird ein Allgemeines Wohngebiet entstehen, im westlichen Teil öffentliche Grünflächen und Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung sowie ein Sichtschutzwall.

Südlich grenzt ein Wirtschaftsweg an. Zwischen diesem und dem parallel fließenden Moosbach liegt ein kleinflächiges Mosaik aus Gärten, Acker- und Grünlandflächen, Freizeitgelände sowie Flächen zum Niederschlagswassermanagement. Der im Westen verlaufende Asphaltweg wird westlich von einem älteren und prägnanten Gehölzstreifen begleitet.

6 Umweltbericht

Der Bebauungsplan „Eicherwald-Ost - 2. Bauabschnitt, 1. Änderung“ wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erstellt. Von einer Umweltprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 abgesehen und ein Umweltbericht wird nicht erstellt.

Im Übrigen ist auch durch die Vornutzung, die Lage, die Art und das Maß der geplanten baulichen Nutzung nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen.

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans „Eicherwald-Ost - 2. Bauabschnitt“ bleiben nahezu unverändert.

Ergänzend sind im Rahmen der Aufstellung der Bebauungsplanänderung die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die planerische Abwägung einzustellen.

- a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Aussagen dazu finden sich unter Punkt 7-3.

- b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura-2000 Gebiete im Sinne des BNatSchG

Natura-2000 Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

- c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten sowie des Umfangs des Vorhabens sind keine Veränderungen der relevanten Umweltfaktoren (z.B. Immissionen, Bodenverunreinigungen, Klima, Erholung) zu erwarten.

- d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Aus Sicht der Generaldirektion Kulturelles Erbe handelt es sich bei dem Plangebiet um eine archäologische Verdachtsfläche. Falls bei Erdarbeiten archäologische Befunde angetroffen würden, müssten diese vor der Zerstörung wissenschaftlich dokumentiert und ausgegraben werden. Zur Prüfung des Verdachts ist eine geomagnetische Voruntersuchung auf dem Gelände durchgeführt worden und im Rahmen der laufenden Erschließung werden Sicherungsgrabungen durch die Generaldirektion Kulturelles Erbe durchgeführt.

Sachgüter sind von der Planung nicht unmittelbar betroffen. Vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen sind nachrichtlich übernommen worden.

- e) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Mit Emissionen, die auf schutzwürdige oder schutzbedürftige Nutzungen einwirken könnten, ist nicht zu rechnen.

Abfall- und Abwasserentsorgung werden im Rahmen bestehender Systeme und Anlagen vorgenommen.

f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie eine sparsames und effizientes Energiemanagement ergeben sich aus den gesetzlichen Rahmenbedingungen, wie zum Beispiel der Energieeinsparverordnung.

g) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Für die Abwägung erhebliche Darstellungen und Aussagen aus umweltschützenden Fachplänen (Landschaftsplan, Wasserrahmenrichtlinie, Hochwasserschutz, Starkregen, Luftreinhaltepläne, Lärminderungspläne u.a.) liegen bis auf die Karte „Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen“ der Verbandsgemeinde Alzey-Land nicht vor.

h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Es sind keine solche Gebiete betroffen.

i) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d

Zu berücksichtigende Wechselwirkungen zwischen den Faktoren des Naturhaushalts, Menschen und Kultur- und Sachgütern sind nicht bekannt.

j) Unbeschadet des § 50 Satz 1 des BImSchG, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i

Betriebe und Anlagen, die der Störfallverordnung unterliegen, sind nicht vorhanden.

7 Städtebauliches Konzept

7-1 Verkehrliche Erschließung / Stellplätze

Bis auf den Wegfall eines kurzen Stückes Fußweg sind mit der 1. Änderung keine Veränderungen im Bereich der Verkehrserschließung verbunden.

7-2 Bebauungsstruktur und Nutzung

Von der geringen Vergrößerung von einzelnen Bauflächen zu Lasten von Grünflächen und Fußwegen abgesehen werden in Bezug auf die Bebauungsstruktur und die Nutzungskennwerte (GRZ, Höhen, Anzahl Vollgeschosse) mit der 1. Änderung keine grundlegenden oder wesentlichen Veränderungen vorgenommen.

7-3 Landschaftsplanung/Artenschutzprüfung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Eicherwald-Ost - 2. Bauabschnitt, 1. Änderung“ sind keine Festsetzungen verbunden, die zu erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft führen oder die artenschutzrechtlich von Belang sind.

7-4 Ver- und Entsorgung

In Bezug auf die Ver- und Entsorgung des Gebietes ergeben sich durch die 1. Änderung des Bebauungsplans keine Veränderungen. Die geringfügig zusätzlich mögliche Versiegelung von rd. 150 qm (248qm x 0,5) bleibt ohne Auswirkung auf die Bemessung des RRB.

7-5 Schallschutz

In Bezug auf den Schallschutz ergeben sich durch die 1. Planänderung keine Veränderungen.

8 Bodenbelastung und Baugrund

Bodenbelastungen in Form von Altlasten oder Altablagerungen sind nicht bekannt.

Die 1. Änderung ist im Hinblick auf den Baugrund oder auch das Radonpotenzial im Plangebiet mit keinen Veränderungen verbunden.

9 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Das Kapitel wird nach Durchführung der Beteiligungen ergänzt.

9-1 Öffentliche Auslegung des Planentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes „Eicherwald-Ost - 2. Bauabschnitt, 1. Änderung“, Ortsgemeinde Erbes-Büdesheim, wurde vom 04.03.2022 bis 04.04.2022 im Rathaus der Verbandsgemeinde Alzey-Land durchgeführt. Der Termin wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Während der Beteiligungsfrist wurden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.

9-2 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 „Eicherwald-Ost - 2. Bauabschnitt, 1. Änderung“, Ortsgemeinde Erbes-Büdesheim, mit Schreiben vom 28.02.2022 beteiligt. Die eingegangenen Stellungnahmen von:

1. Vermessungs- und Katasteramt Rheinhessen-Nahe, Alzey
2. Zweckverband Abwasserentsorgung Rheinhessen, Alzey

3. Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Mainz
4. Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Trier
5. Deutsche Telekom Technik GmbH, Mainz

haben die Ortsgemeinde Erbes-Büdesheim nicht veranlasst, Änderungen oder Ergänzungen am Bebauungsplan vorzunehmen.

Aufgestellt: Januar 2022

Ergänzt: Mai 2022



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 2022 sowie 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 Amtsblatt der Verbandsgemeinde angeordnet.

Erbes-Büdesheim, den

.....
Ortsbürgermeister