



# Bebauungsplan "Teiländerung und Erweiterung Hangen-Weisheimer Straße"

in der Ortsgemeinde Eppelsheim  
Verbandsgemeinde Alzey-Land

**Zusammenfassende Erklärung gem. §10a BauGB**



Februar 2024





## 1. Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

Gemäß § 10a BauGB ist dem Bebauungsplan "Teiländerung und Erweiterung Hangen-Weisheimer Straße" der Ortsgemeinde Eppelsheim eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt wurden.

### Ablauf des Verfahrens

Aufstellungsbeschluss	13.09.2022
1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gemäß § 3 Abs. 1 BauGB)	13.10.2022 - 14.11.2022
1. Frühzeitige Beteiligung der Behörden u. sonstiger Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB)	13.10.2022 - 14.11.2022
2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gemäß § 3 Abs. 1 BauGB)	24.11.2022 - 02.01.2023
2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden u. sonstiger Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB)	24.11.2022 - 02.01.2023
Offenlage (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB)	17.11.2023 - 18.12.2023
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB)	17.11.2023 - 18.12.2023
Abwägungsbeschluss (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB)	30.01.2024
Satzungsbeschluss	30.01.2024

### Ziel des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Eppelsheim, Kreis Alzey-Worms, möchte ein weiteres Wohngebiet erschließen. Dazu wird der Bebauungsplan "Teiländerung und Erweiterung Hangen-Weisheimer Straße" aufgestellt. Er soll die Siedlungsentwicklung nördlich der Bebauung an der "Hangen-Weisheimer Straße" nach Norden hin fortsetzen und eine Abrundung mit der Bebauung in der "Weiherwiese" und der Bebauung im "Keltenweg" und "Im Eichelsgarten" schaffen.

### Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist im Verfahren der Aufstellung des Bauleitplans eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis ist in dem Umweltbericht, der ein gesonderter Teil der Begründung des Bebauungsplans ist, zu erläutern. Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und den entsprechenden Abstimmungen der Art und Umfang der zu betrachtenden Umweltbelange, erfolgt die Darstellung der Ergebnisse im Umweltbericht.

Durch die Umweltprüfung können vorhersehbare erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt sowie deren Wechselwirkungen ermittelt werden. Das Vorhaben wird deshalb eingehend auf seine Wirkungen auf die Schutzgüter nach § 2a BauGB untersucht.



## Standortgegebenheiten und hiervon abhängige Untersuchungsgegenstände

- Außenbereich
- geplante Wohnbaufläche
- Flächen- und Bodennutzung
- Artenschutz
- Landschaft- und Erholung
- Wechselwirkungen

## Gutachten

Während der Offenlage wurden Gutachten offengelegt, welche im Rahmen der Erstellung des Bauleitplanes erstellt und ins Verfahren integriert wurden:

- Fachbeitrag Artenschutz mit Bestandskartierungen des Geländes, der Avifauna und Flora
- Geotechnischer Bericht
- Regenwasserbewirtschaftungskonzept

## Prognose über die Durchführung der Planung und deren Auswirkungen auf die Schutzgüter

### **Fläche**

- weder positiv noch negativ beeinträchtigt, es erfolgt eine Umnutzung der Fläche

### **Boden**

- durch den Bebauungsplan wird eine maximale Neuversiegelung von 16 070 m<sup>2</sup> (56,19 % des Geltungsbereiches) ermöglicht

### **Wasser**

- die Grundwasserneubildungsrate wird verringert und der oberirdische Wasserabfluss steigt an

### **Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

- Inanspruchnahme von Flächen mit Entwicklungsmöglichkeiten für Arten- und Lebensgemeinschaften
- Lichtverschmutzung durch Beleuchtung privater und öffentlicher Flächen und Gebäude
- Potenziell mögliche Tötungen, Störungen und Verluste von Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen
- das durch die Bebauung gefährdete Hartgras (*Sclerochloa dura*) wird auf einer geeigneten Fläche außerhalb des Plangebietes ausgebracht

### **Mensch und menschliche Gesundheit**

- erhöhtes Verkehrsaufkommen und damit Anstieg der Stoff- und Geräuschemissionen
- Vergrößerung des Siedlungsgebietes
- Verschiebung des Ortsrandes

### **Luft und Klima**

- Verlust von kleinklimatischer Ausgleichsfläche
- geringfügige Erhöhung der lokalen CO<sub>2</sub>-Emissionen durch neue Straßen und die Nutzung neu
- kleinklimatische Temperaturerhöhung durch Versiegelung



### **Landschaft und naturbezogene Erholung**

- Verlagerung des Ortsrandes
- Veränderung der Landschaft

### **Kulturelles Erbe und Sachgüter Kulturdenkmäler**

- Nach bisherigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich keine Kultur- und Sachgüter vorhanden

### **Wechselbeziehungen**

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die sogenannten Schutzgüter bezogenen Auswirkungen, betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge. Die durch den Bebauungsplan ermöglichte Versiegelung von Boden führt zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser und die Lebensraumeigenschaften der Böden zählen. Der Oberflächenwasserabfluss wird erhöht, während die Versickerung eingeschränkt wird.

### Berücksichtigung der Beteiligungsverfahren und der Ergebnisse der Abwägung

Im Zuge der Offenlagen gingen Stellungnahmen von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange ein. Zu Umweltbelangen wurden folgende Hinweise gegeben:

### **SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz**

- Hinweis auf Gefahr von Sturzflutentstehungen nach Starkregenereignissen
- Versickerungsfähigkeit des Bodens sollte geprüft werden
- unverschmutztes Niederschlagswasser sollte zurückgehalten und versickert werden
- ➔ Es wurden ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept und ein geotechnischer Bericht erstellt und deren Ergebnisse bei der Planung berücksichtigt.

### **Landesamt für Geologie und Bergbau**

- Hinweis auf rutschgefährdete Hänge
- ➔ Es wurde ein geotechnischer Bericht erstellt und dessen Ergebnisse bei der Planung berücksichtigt.

### **Generaldirektion Kulturelles Erbe**

- Durchführung einer geomagnetischen Voruntersuchung des Baugebietes wird empfohlen
- Beginn der Erdarbeiten ist vier Wochen im Voraus bei der Landesarchäologie anzuzeigen
- ➔ Im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgt eine geomagnetische Voruntersuchung des Plangebietes. Dabei nachgewiesene archäologisch relevante Strukturen sind bei der Erschließung des Gebietes bzw. bei der Bebauung zu berücksichtigen.

### Kreisverwaltung Mainz-Bingen

- Feldwege sind auf das Vorkommen von Hartgras zu überprüfen
- ➔ Wurde im Rahmen des Fachbeitrages Artenschutz überprüft und Ausgleichsmaßnahmen formuliert.
- Nutzung von standortangepasstem Saatgut wird empfohlen
- Vermeidung von Eiche, Esche und Bergahorn und Orientierung an der Stadtklimabaumliste des Landkreises
- ➔ Die Hinweise sind bei der Erstellung der Pflanzlisten berücksichtigt worden.
- Beachtung des Erhalts einer ausreichenden Durchlüftung/Abflussrichtung
- ➔ Wurde bei der Planung beachtet.



### **Verbandsgemeindeverwaltung Alzey-Land**

- Wird für die Ausgleichsmaßnahmen schweres Gerät benötigt, sollte eine Anfrage zur Ermittlung eines möglichen Gefährdungspotenzials erfolgen

➔ Für die Ausgleichsmaßnahme wird kein schweres Gerät eingesetzt.

### **Ortsgemeinde Eppelsheim über Verbandsgemeindeverwaltung Alzey-Land**

- Forderung einer 3-reihigen Baumhecke zur Eingrünung zum Außenbereich hin

➔ In diesem Fall wurde der Artenschutz höher gewichtet. Die Anlage der Hochstaude dient als Ersatz der im Plangebiet verlorengegangenen flächigen Hochstaude und damit als Ersatz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Eine Eingrünung zum Außenbereich hin kann durch die Grundstückseigentümer erfolgen.

- Verluste potenzieller Brutplätze sollten durch Festsetzungen für Nistkästen an Gebäuden/Nebengebäuden ausgeglichen werden

➔ Die Verluste potenzieller Brutplätze wurden, obwohl im Fachbeitrag Artenschutz keine Betroffenheiten festgestellt wurden, durch unterschiedliche Maßnahmen (Strauch- und Baumpflanzungen, Anlage einer Hochstaude)

- Monitoring und Erfolgskontrolle der Ausgleichsmaßnahme für das Hartgras sind durchzuführen

➔ Der Forderung wird im Rahmen der Maßnahme „E1“ im Umweltbericht entsprochen.