

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19b „Am Kalkofen - Sonnenberg“ in Alzey

Vorhabenträger:

Fa. Wilhelm Faber GmbH
Albiger Str. 4
55232 Alzey

BEGRÜNDUNG – TEIL A

INHALTSVERZEICHNIS

Teil A – Begründung

1.	Planungserfordernis und Ziele der Planung	Seite 04
1.1	Planungserfordernis	
1.2	Ziele der Planung	
2.	Plangebiet	Seite 05
2.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	
3.	Planungsrechtliche Situation	Seite 07
3.1	Landes- und Regionalplanung	
3.1.1	Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV)	
3.1.2	Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe	
3.2	Flächennutzungsplan (FNP)	
3.3	Sonstige bestehende Planungen (Bebauungspläne)	
4.	Planinhalte	Seite 09
4.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	
4.1.1	Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
4.1.2	Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
4.1.3	Bauweise, Stellung baulicher Anlagen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	
4.1.4	Mindestgröße der Grundstücke (§9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)	
4.1.5	Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	
4.1.6	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	
4.1.7	Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	
4.1.8	Öffentliche Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	
4.1.9	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	
4.1.10	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	
4.1.11	Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)	
4.1.12	Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers	
4.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	
5.	Erschließung	Seite 15
5.1	Baufeld-Vorbereitung	
5.2	Verkehr	
5.3	Ver- und Entsorgung	
6.	Flächen mit Bodenbelastungen	Seite 17
7.	Gewässer	Seite 17
8.	Denkmalschutz und Denkmalpflege	Seite 18
9.	Umsetzung der Planung	Seite 18
9.1	Bodenordnung	
9.2	Kosten	
9.3	Vereinbarkeit mit vorhandener landwirtschaftlich genutzter Aussiedlung	
10.	Flächenbilanz	Seite 19

Teil B – Umweltbericht gemäß § 2a BauGB**Siehe separater Textteil****Verzeichnis der Anlagen zur Begründung:**

- Anlage 1: Schreiben vom 03.04.2013 - Antrag auf Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG von den Verboten des § 30 Abs. 2 BNatSchG
- Anlage 2: Bescheid vom 18.04.2013 - Ausnahmegenehmigung nach § 30 Abs. 3 BNatSchG von den Verboten des § 30 Abs. 2 BNatSchG
- Anlage 3: LAGA M 20 - Vollzugsgrundlage für Abfall- und Bodenschutzbehörden in Rheinland-Pfalz - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen – Technische Regeln – Teil I-III
- Anlage 4: Alex Infoblatt 24 - Bodenschutz und Abfallwirtschaft - Anforderungen des § 12 BBodSchV an die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (DB)
- Anlage 5: Alex Infoblatt 25 - Bodenschutz und Abfallwirtschaft - Anforderungen an das Verfüllmaterial unterhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht bei bodenähnlichen Anwendungen
- Anlage 6: Alex Infoblatt 26 - Bodenschutz und Abfallwirtschaft - Anforderungen an die Verwertung von Boden und Bauschutt bei technischen Bauwerken.

Teil A – Begründung

1. Planungserfordernis und Ziele der Planung

1.1 Planungserfordernis

Der demographischen Entwicklung und der aktuellen Nachfrage nach attraktiven, zentrumsnahen Baugrundstücken mit guter Verkehrsanbindung soll mit der Ausweisung der neuen Wohnbaufläche „Am Kalkofen – Sonnenberg“ Rechnung getragen werden.

In dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Heimersheimer Berg“ ist bereits die Fläche entlang der Robert-Koch-Strasse als Wohngebiet vorgesehen. Zur nordwestlichen Abrundung der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Alzey wird die angrenzende Fläche des ehemaligen Steinbruchs in die Planung miteinbezogen.

Zur Schaffung der entsprechenden Rechtsgrundlage ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom Vorhabenträger aufzustellen. Diese Aufstellung soll der rechtlichen Absicherung des Vorhabenträgers und der Stadt Alzey Rechnung tragen und dabei im Sinne der Stadt Alzey eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglichen.

1.2 Ziele der Planung

Die Planfläche liegt unmittelbar hinter der südwestlich bis westlich folgenden Wohnbebauung nördlich der Robert-Koch-Straße. In ihrem Zentrum beinhaltet die Fläche derzeit noch einen Schießstand, der in einer ehemaligen Abbaufäche eingebettet liegt, welche nun aber wieder fachgerecht - nach den einschlägigen boden- und immissionsschutzrechtlichen Vorgaben - wiederverfüllt werden soll, auch um die ursprüngliche Geländetopografie wieder herzustellen und diese 'Wunde' in der Landschaft wieder zu schließen. Damit besteht die Möglichkeit, die ohnehin bereits im FNP vorgesehene Fortführung der Wohnbebauung nördlich der Robert-Koch-Straße nach Norden zu erweitern und organisch an dessen nördliche Bauzeile anzuschließen.

Aufgrund der hervorragenden Anbindung an den überörtlichen Verkehr (ÖPNV - insbesondere Schiene und Bus – sowie Autobahnen und Bundesstraßen) und der Nähe zum Stadtzentrum, bei gleichzeitig sehr attraktiver Wohnlage, erscheint dieses Gebiet auch sehr gut für diese Erweiterung geeignet.

Diese zunächst von Seiten eines Bauträgers angeregte Neuausweisung entspricht auch dem kommunalen Willen des Planungsträgers, der - als Mittelzentrum - der regionalplanerisch geforderten verstärkten Ausweisung von Wohnbauflächen über die Eigenentwicklung hinaus Rechnung tragen möchte, sofern dies mit der jeweiligen Nachfrage und den demografischen Entwicklungen zu vereinbaren ist und soweit der Bedarf nicht durch Nachverdichtungen im Innenbereich bzw. Wiedernutzbarmachungen von Brachen gedeckt werden kann (dazu s. ausführliche Erläuterungen in Kap. 4.2 der Begründung zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans, die im Parallel-Verfahren durchgeführt wird).

Somit ist die Möglichkeit gegeben, hochwertiges Bauland an diesem attraktiven Standort entwickeln und zwar (nach eigenen städtebaulichen Vorstellungen, aber - im Sinne des § 11 BauGB - auf dem Wege der Zusammenarbeit mit einem örtlichen Bauträger) weitgehend ohne Belastungen für Planungsträger und Allgemeinheit realisieren zu können.

Im Zentrum dieser Fläche liegt auch die Fläche eines ehemaligen Steinbruches; die fachgerechte Verfüllung des ehemaligen Abbauggebietes ist Bedingung für die Herstellung eines Baugebietes.

2. Plangebiet

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Die Geltungsbereiche liegen in der Gemarkung Alzey und bestehen aus dem Plangebiet „A“ sowie zwei externen Ausgleichsflächen (B) und (C).

Das Plangebiet beinhaltet in der Flur 17 die Flurstücke 78, 79, 128 (teilweise) und 130 (teilweise), sowie in der Flur 18 die Flurstücke 76/10, 76/11, 76/ 12, 76/13, 76/14, 76/15, 76/16, 76/17, 76/18 und 153/3 (teilweise).

Die externen Ausgleichsflächen (B) (Flur 39, Flurstücke Nr. 52 und 53) und (C) (Flur 39, Flurstücke 57 und 58) liegen südwestlich des Stadtzentrums von Alzey in der Gewann „Ober den Weißen Steinkauten“.

Der Geltungsbereich „A“ des Plangebietes wird begrenzt:

- im Norden durch die südliche Grenze der Wegeparzellen Flur 17 Nr. 130 und Flur 18 Nr. 152
- im Osten durch die westliche Grenze der Wegeparzelle Flur 18 Nr. 151
- im Süden durch die Robert-Koch-Straße
- im Westen durch die westliche Grenze der Wegeparzelle Flur 17 Nr. 128

Der Geltungsbereich „A“ hat eine Größe von ca. 3,6 ha, die externe Ausgleichsflächen umfassen ca. 2,0 ha (B) und ca. 0,8 ha (C).

Das zentrale, ca. 2,5ha große Flurstück 76/18 enthält die ehemalige Abbaufäche mit dem als Sondernutzung eingerichteten Schießstand.

Die Sohle der ehemaligen Abbaufäche bzw. der Schießstand-Fläche liegt auf Höhen zwischen ca. 213-214 m ü. NN. Der höchste Punkt der Böschungsoberkante liegt im Norden der Abgrabung bei ca. 235 m ü. NN, sodass sich hier eine steile Böschung von ca. 22m ergibt, die sich auf einer Breite von lediglich 32 m (somit mit einer durchschnittlichen Neigung von ca. 68 %) erstreckt. Die beiden östlichen und westlichen Flanken der Abgrabung in dem ohnehin nach Norden ansteigenden Gelände (auf Höhe der Abgrabung mit durchschnittlich ca. 12% Gefälle) verflachen nach Süden hin zunehmend und laufen bis zum Südrand des Geltungsbereiches höhengleich mit der Sohle der Abbaufäche aus.

Die Flächen rund um die bereits von Sukzessionsgebüsch (vornehmlich Robiniengehölz) bestandenen Böschungen der Abbaufäche werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Die Sohle der ehemaligen Abbaufäche dient einem örtlichen Schützenverein derzeit als Schießstand und ist entsprechend mit baulichen Anlagen ausgestaltet. Die am Westrand des Plangebietes liegenden Flurstücke 78 und 79 in Flur 17 sind in jüngerer Zeit brach gefallen und werden ebenfalls bereits von Sukzessionsgebüsch eingenommen.

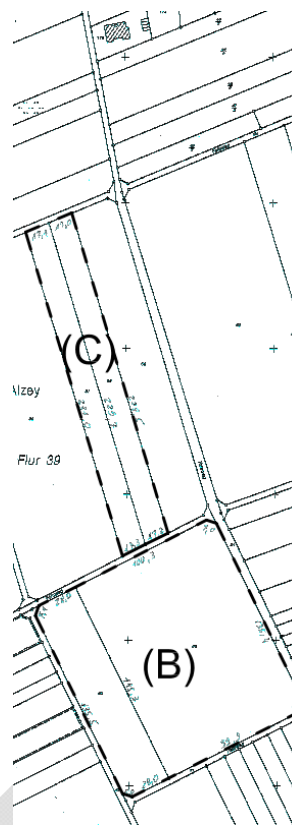
Südlich, südwestlich und westlich des Plangebietes folgt das Wohngebiet "Am Heimersheimer Berg" (Robert-Koch-Straße, Elisabeth-Langgässer-Straße, Carl-Zuckmayer-Weg). Nördlich folgen weitere ackerbauliche Nutzungen, im Südosten folgt die bewachsene Böschung zur Bahnlinie hin.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches „A“ sowie die Lage der Ausgleichsflächen sind in den nachfolgenden Lageplänen (Abb. 1 und Abb. 2), zu entnehmen.

Die genauen Abgrenzungen ergeben sich aus der Planurkunde GE – 01 (M. 1:500 sowie 1:2000).

Abbildung 1: Abgrenzung des Geltungsbereiches „A“:



Abbildung 2: Lage der Ausgleichsflächen:**3. Planungsrechtliche Situation****3.1 Landes- und Regionalplanung**

Im Folgenden werden die landes- und regionalplanerischen Vorgaben aufgeführt, welche für die vorgesehenen Planungen relevant sind. Anschließend wird erläutert, in welchem Maße diese Vorgaben in der vorliegenden Planung berücksichtigt werden.

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV)

Die Stadt Alzey liegt in einem Raum, in dem mehr als 8 Zentren in weniger als 30 PKW-Minuten erreichbar sind, der somit eine hohe Zentrenreichbarkeit und –auswahl aufweist.

Gemäß dem Statistischen Landesamt Rheinland-Pfalz gehört der Landkreis Alzey-Worms zu einem von nur drei Gebietskörperschaften, denen bis zum Jahr 2020 eine positive Bevölkerungsentwicklung prognostiziert wird. Das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung geht sogar für den Landkreis Alzey-Worms bis zum Jahr 2025 von einem Bevölkerungszuwachs von 12,33 % aus.

Die Stadt Alzey wird im LEP IV als Mittelzentrum ausgewiesen und ist gemäß Ziel 39 des LEP IV „... in dieser Funktion zu stärken und zu sichern.“

Das Mittelzentrum Alzey stellt gemäß LEP IV einen „landesweit bedeutenden Arbeitsmarkt-Schwerpunkt“ dar. Der Landkreis Alzey-Worms wird außerdem der Europäischen Metropolregion Rhein-Main zugerechnet. Die sich aus dieser

Zugehörigkeit ergebenden Entwicklungsmöglichkeiten sollen von den Gemeinden für die Eigenentwicklung genutzt werden (G 14 im LEP IV, Kap. 2.1.2).

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht durch die Ausweisung von Wohnflächen den zuvor genannten Zielen der Landesplanung.

3.1.2 Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe (RROP 2004):

Als flächen- bzw. ausweisungsbezogene Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplanes Rheinhessen-Nahe (RROP 2004), die für die Planung von Bedeutung sein könnten, sind – soweit sie angesichts der aktuelleren Vorgaben des übergeordneten LEP IV überhaupt noch gültig sind - zu nennen:

- Die Stadt Alzey wurde als Mittelzentrum im Grundnetz klassifiziert und somit auch im RROP den zentralen Orten zugerechnet.
- Die Stadt Alzey soll über ihre Eigenentwicklung hinaus verstärkt Wohnbauflächen ausweisen (Besondere Funktion Wohnen).

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Durch die geplante Ausweisung der ca. 2,9 ha großen Wohnbaufläche ist es notwendig, dass der seit 15.09.1998 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Alzey geändert wird.

Zurzeit ist das südliche Teilgebiet (südlich der gedachten östlichen Verlängerung des unteren Gebauerweges bis zum östlich begrenzenden Wirtschaftsweg) bereits als geplante Wohnbaufläche im rechtswirksamen FNP dargestellt.

Im Flächennutzungsplan ist die Abbaufäche mittels der entsprechenden Böschung-Signatur markiert, und der Schießstand mittels eines Symbols für "Schießplatz".

Südlich, südwestlich bis nordwestlich folgen Wohnbauflächen, ansonsten Außenbereichs-(Landwirtschafts-)Flächen.

Die Änderung des FNP erfolgt im Parallelverfahren zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Verfahren. In dem Zusammenhang wird hiermit auf die ausführliche Begründung der FNP-Änderung verwiesen.

Neben der Neuausweisung der Wohnbaufläche „Am Kalkofen“ bildet die Herausnahme einer 2,9 ha großen Wohnbaufläche in der Gewann „Auf dem Mehlberg“ und ihre Umwidmung in eine Außenbereichsfläche bzw. Fläche für die Landwirtschaft den zweiten Fortschreibungspunkt der 5. Änderung des FNP.

Diese Änderung ist im Wesentlichen in den übergeordneten landesplanerischen Vorgaben begründet, wonach die Stadt Alzey angesichts der im wirksamen FNP bereits ausgewiesenen Bauflächen keine zusätzlichen Wohnbauflächen ausweisen darf.

3.3 Sonstige bestehende Planungen (Bebauungspläne)

Die südliche Teilfläche im Geltungsbereich „A“ entlang der Robert-Koch-Straße ist bereits Bestandteil des Bebauungsplans „Am Heimersheimer Berg“.

4. Planinhalte

4.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen im Plangebiet werden als „**Allgemeines Wohngebiet**“ (**WA**), gegliedert in WA 1 und WA 2, ausgewiesen.

Durch den differenzierten Ausschluss von allgemeinen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 1 BauNVO soll sichergestellt werden, dass sich im WA eine Nutzung entwickelt, die strukturell mit den angrenzenden Nutzungen zu vereinbaren ist und durch die keine nutzungsbedingten Störungen für die benachbarten bebauten Bereiche entstehen.

So werden im WA die gemäß BauNVO § 4 Abs. 2 allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen, da durch diese Art von Anlagen, wie z. B. Kirchen / Moscheen oder Sportplätze im Nebeneinander mit der in der Umgebung vorherrschenden Wohnnutzung immissionsrechtliche Probleme entstehen würden.

Im WA sind zudem folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Der Ausschluss dieser Nutzungen dient insbesondere der Vermeidung von zusätzlichem Zu- und Abfahrtsverkehr, da es sich bei den Anliegerstraßen um Sackgassen handelt, die nur den Anliegerverkehr und keinen zusätzlichen Fremdverkehr aufnehmen sollen. Ein vermehrtes Verkehrsaufkommen durch derartige Nutzungen würde zu Störwirkungen in der Nachbarschaft führen und auch die zukünftige Wohnnutzung beeinträchtigen.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Zur Gewährleistung eines sparsamen Umgangs mit versiegelten Flächen wurde im Plangebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Gleichzeitig wird damit die städtebauliche Struktur des angrenzenden, bestehenden Wohngebietes in das neue Wohngebiet übertragen. Somit bleibt der Charakter einer großen offenen Bauweise mit vielen grünen Freiflächen erhalten.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten um bis zu 25 v. H. soll eine optimale Ausnutzung der zukünftigen Baugrundstücke sicherstellen und dient zusätzlich der Minimierung der Versiegelung.

Um sicherzustellen, dass sich die neuen Gebäude höhenmäßig in die umliegende vorhandene Bausubstanz einfügen, werden Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) getroffen.

Die Trauffhöhe, die mit 7,00 m festgesetzt ist, wird definiert als Schnittpunkt der Außenfläche der aufgehenden Gebäudeaußenwand mit der Außenfläche der Dachhaut über dem Bezugspunkt.

Die Firsthöhe, die mit 10,00 m festgesetzt ist, wird definiert als Maß zwischen dem obersten Punkt des Firstes und dem Bezugspunkt. Allerdings darf diese maximale Firsthöhe nicht mehr als 242,00 m über NN betragen, damit die Firsthöhen der bestehenden Gebäude in der Robert-Koch-Strasse nicht überschritten werden. Somit ist eine harmonische Eingliederung des Neubaugebietes in das Stadtbild gewährleistet.

Ursprünglich sollte als Bezugspunkt die Oberkante der ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite, herangezogen werden.

Da gem. rechtskräftigem Urteil des OVG Nordrhein-Westfalen vom 15. Februar 2012 – 10 D 46/10.NE – (BauR 7, 2012) eine Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen unbestimmt ist, wenn die als Grundlage für die Festsetzung der dafür maßgeblichen Bezugspunkte herangezogenen Verkehrsflächen im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses weder fertig gestellt sind, noch der Bebauungsplan die Höhenlage dieser Verkehrsflächen festsetzt oder die Ausbauplanung bereits abgeschlossen ist, wurde die Festsetzung entsprechend geändert.

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen erfolgt nun über einen Höhenbezugspunkt auf der Straßenachse, auf Grundlage einer (eigens zur eindeutigen Bestimmung der Höhen im B-Plan erstellten) Straßenfachplanung.

Bezugspunkt ist nun jeweils der Punkt auf der Straßenachse (Oberkante Belag Fahrbahnmitte) der das Grundstück erschließenden anbaufähigen Verkehrsfläche, welcher von einer Senkrechten geschnitten wird, die von der Mitte der gesamten Länge des Baugrundstückes entlang seiner Grenze zur Straßenbegrenzungslinie aus zu dieser Straßenachse verläuft.

Die jeweiligen maximalen Höhen der baulichen Anlagen auf einem Grundstück sind (an dem jeweils derart in der Straßenachse ermittelten Punkt) durch Interpolation zwischen den beiden nächst gelegenen im Plan angegebenen Höhenpunkten zu ermitteln. Dessen Höhe ist den in der Nutzungsschablone angegebenen Trauf- bzw. Firsthöhen zuzuschlagen.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit, wird die entsprechende Formulierung in den textlichen Festsetzungen durch eine Systemzeichnung konkretisiert.

4.1.3 Bauweise, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für das gesamte Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt, in der Gebäude mit seitlichem Grenzabstand im WA 1 als Einzel- und Doppelhäuser und im WA 2 ausschließlich als Einzelhäuser zulässig sind. Durch diese Festsetzung soll die Bauweise der angrenzenden vorhandenen Wohngebiete aufgenommen und damit ein einheitliches Erscheinungsbild geschaffen werden.

Um die Entstehung von klaren städtebaulichen Strukturen zu gewährleisten, sind bauliche Anlagen parallel oder senkrecht zur Straßenflucht auszuführen.

4.1.4 Mindestgröße der Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Für das gesamte Plangebiet werden Mindestgrößen der einzelnen Grundstücke festgesetzt, um den Charakter des angrenzenden Baugebietes „Am Heimersheimer Berg“ fortzuführen.

Die Mindestgrundstücksgrößen betragen:

- für Einzelhäuser: 500 m²
- für Doppelhaushälften: 300 m²

Diese Festsetzung dient der Minimierung von lokalklimatischen Auswirkungen (Förderung der Durchlüftung) und der orts- und landschaftsbildästhetischen Beeinträchtigungen (optische Eingriffswirkung durch aufgelockerte Bebauung), die infolge der neu entstehenden Bebauung entstehen könnten.

4.1.5 Nebenanlagen, Stellplätze u. Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Nichtzulässigkeit von Nebenanlagen, Carports und Garagen außerhalb

der überbaubaren Flächen dient insbesondere dazu, einer dem Orts- und Straßenbild abträglichen Platzierung im straßennahen (in den öffentlichen Raum hineinwirkenden) Bereich vorzubeugen und eine erdrückende Enge bzw. Tunnelwirkung zu vermeiden.

Zur öffentlichen Verkehrsfläche haben Garagen und Carports einen Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten, um auf dem jeweiligen Grundstück eine zusätzliche Stellplatzfläche für einen Pkw zu erhalten.

4.1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Beschränkung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden dient vor allem als Instrument zur Steuerung der Wohn- und Besiedlungsdichte im Plangebiet.

So soll eine einheitliche Struktur des Gebietes in Bezug auf die angrenzende Wohnbebauung „Am Heimersheimer Berg“ mit der überwiegend Ein- und Zweifamilienhaus-Bebauung gewährleistet werden.

Außerdem hat eine Beschränkung der Wohnungen Auswirkungen auf die Zahl der erforderlichen Stellplätze und Garagen und trägt zur Reduzierung des zukünftigen Verkehrsaufkommens bei. Somit können die erforderlichen öffentlichen Flächen zur Unterbringung des fließenden und ruhenden Verkehrs sparsamer dimensioniert werden.

4.1.7 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Zur Begrenzung der Abflussmenge ist das anfallende Oberflächenwasser der befestigten Grundstücksflächen in einer 2-stufigen Zisterne (Retentionszisterne) mit gleichzeitiger gedrosselter Ableitung in den Kanal zu sammeln und nach Möglichkeit als Brauchwasser zu verwenden.

Die Dimensionierung der 2-stufigen Zisterne bzw. Retentionszisterne richtet sich nach den angeschlossenen befestigten Flächen. Die Größe des Retentionsvolumens (1. Stufe) muss für ein 20-jährliches Regenereignis dimensioniert werden. Der Grundspeicher (2. Stufe) muss entsprechend für die Brauchwassernutzung dimensioniert werden.

Der Drosselabfluss der Retentionszisterne bemisst sich über die gesamte Grundstücksfläche und wird auf 15 l/(s x ha) beschränkt.

Hinsichtlich der Außengebietsentwässerung wird ein Erdwall mit einer Höhe von 50 cm im Bereich des 5,00 m breiten Pflanzstreifens im nördlichen und östlichen Bereich des Plangebietes angeschüttet. Somit wird bei Starkregenereignissen verhindert, dass anfallendes Wasser aus dem nördlich gelegenen Außengebiet Schäden an Grundstücken und Gebäuden infolge drohender Starkregenabflüsse verursacht. Die Duldungs- und dauerhafte Unterhaltungspflicht wird vertraglich mit den Grundstückseigentümern geregelt.

4.1.8 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Auf der öffentlichen Grünfläche ÖG 1 im Norden des Plangebietes wird die Umwandlung von Ackerflächen in extensiv genutztes Grünland festgesetzt und sie dient als Ausgleichsfläche. Auf der Fläche sind zusätzlich 4 standortgerechte Laub- oder Obstbäume aus der Pflanzenliste in der dort angegebenen Mindestqualität zu pflanzen.

Die Maßnahme dient der ästhetischen Einbindung des Baugebietes in die Landschaft, dem Boden- und Grundwasserschutz, der Schaffung eines nahen Trittsteinbiotops sowie der lokal klimatischen Optimierung.

Auf der öffentlichen Grünfläche OG 2 im Südosten des Plangebietes entlang der Robert-Koch-Straße wird ein Kinderspielplatz realisiert. Daher dürfen keine Pflanzen mit für Kinder giftigen Bestandteilen verwendet werden. Mindestens 30 % der Fläche sind mit heimischen Strauchgehölzen zu bepflanzen. Des Weiteren sind 5 Laubbäume I. oder II. Ordnung aus der Pflanzenliste zu pflanzen.

Diese Festsetzung dient der Minimierung von lokalklimatischen Auswirkungen und der orts- und landschaftsbildästhetischen Beeinträchtigungen, die infolge der neu entstehenden Bebauung entstehen könnten.

4.1.9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m § 1a Abs. 3 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB)

Die nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Maßnahmen dienen der Minimierung bzw. dem Ausgleich der Eingriffe im Baugebiet.

Zur Erzielung des landespflegerischen Ausgleichs sind Maßnahmen auf internen und externen Flächen erforderlich.

Die externen Ausgleichsflächen bilden die Geltungsbereiche B und C des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Gemarkung Alzey, Flur 39, Flurstücke 52, 53, 57 und 58).

Es handelt sich bei der Ersatzfläche um ehemals landwirtschaftlich genutzte Flächen.

In dem Zusammenhang wird auf den Umweltbericht im Teil B der Begründung verwiesen.

4.1.9.1 Vorgezogenen CEF-Maßnahmen im Geltungsbereich B (ca. 1.500 m² als Ersatzhabitat für Zauneidechsen)

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen (§ 44 BNatSchG) sind innerhalb des Geltungsbereichs folgende Maßnahmen erforderlich:

- Herstellung eines Ersatzhabitats für Zauneidechsen auf ca. 1.500 m² Fläche und deren dauerhafte Pflege und Unterhaltung.
- Wegfang der Zauneidechsen und Umsiedlung in die externe Ausgleichsfläche im September. In dieser Zeit sind einerseits alle Jungtiere geschlüpft, und andererseits befinden sich noch keine Tiere im Winterschlaf.
- Durchführung der Rodungsarbeiten nach Wegfang der Zauneidechsen und außerhalb der Vogelbrutzeit (Oktober bis Februar) im Geltungsbereich A.

Die eigentliche Gefährdung für die Zauneidechse stellen die Verfüllarbeiten dar, da hierbei sowohl Tiere in Winterruhe oder auch Eier verschüttet werden können. Diese direkte Tötung kann jedoch durch Abfangen und Umsiedlung in die Ausgleichsfläche vor Beginn der Verfüllarbeiten vermieden werden. Dem Tötungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG wird somit entsprochen.

4.1.9.2 Vorgezogenen CEF-Maßnahmen im Geltungsbereich B und C (ca. 5.000 m² als Ersatzhabitat für Vögel)

Vor Beginn der Rodungs- und Verfüllungsarbeiten sind auf einer mind. 5.000 m² großen Fläche linienhafte Feldgehölzstreifen mit einer Mindestbreite von 10 m, zusammengesetzt aus ca. 90 % Sträuchern und ca. 10 % Bäumen I. und II. Ordnung zu pflanzen. Die Ränder der Pflanzungen sind unregelmäßig (mäandrierend) anzulegen.

Die vorgezogenen CEF-Maßnahmen sind als Saum – und Randbiotop sowohl für Zauneidechsen, Vögel als auch für andere Tierarten von hohem Wert und dienen als wichtiger Bestandteil des Biotopverbundes.

4.1.9.3 Sonstige Maßnahmen in den Geltungsbereichen B und C (als Kompensation für den Eingriff durch die Entwicklung des Wohngebietes)

Vor Beginn der Erschließungsarbeiten sind auf einer weiteren mind. 3.000 m² großen Fläche linienhafte Feldgehölzstreifen mit einer Mindestbreite von 10 m, zusammengesetzt aus ca. 90 % Sträuchern und ca. 10 % Bäumen I. und II. Ordnung zu pflanzen. Die Ränder der Pflanzungen sind unregelmäßig (mäandrierend) anzulegen.

Vor Beginn der Erschließungsarbeiten sind auf den dann noch in den Geltungsbereichen B und C verbleibenden Flächen (ca. 1,8 ha) unterschiedliche Sukzessionsbereiche zu schaffen: 40% der Fläche sind jährlich einmal zu mähen, 30% sind alle 2 Jahre und 30% der Fläche sind alle 3- 5 Jahre zu mähen (jeweils mit Abräumen des Schnittguts).

Zur Schonung der Wirbellosen-Fauna muss die Mahd in schmalen (ca. 15 m breiten) Streifen von einer Seite der Fläche zu einer anderen erfolgen, um so den Tieren die Flucht bzw. die rasche Wiederbesiedlung des Standortes zu ermöglichen.

Auf der gesamten Fläche der Geltungsbereiche B und C ist vollständig und zeitlich unbegrenzt auf jegliche Düngergaben sowie auf jegliche Art von Bioziden (Herbizide, Insektizide, Fungizide etc.) zu verzichten.

Diese dauerhafte Entwicklung einer extensiven Wiesennutzung mit unterschiedlichen Sukzessionsstadien ist aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege im Hinblick auf die Biotopvernetzung und -optimierung sehr sinnvoll.

4.1.9.4 Sonstige Maßnahmen außerhalb der Gemarkung Alzey zum Vollzug des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)

Im zukünftigen Verfüllungsbereich des ehemaligen Steinbruches befindet sich eine wenige Quadratmeter große Lösswand, die gemäß § 30 BNatSchG pauschal geschützt ist.

Sie muß im Zuge der Verfüllung beseitigt werden und es ist ein entsprechender Ausgleich herzustellen. Mit dem Schreiben vom 03.04.2013 (siehe Anlage zur Begründung) wurde ein Antrag auf Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG von den Verboten des § 30 Abs. 2 BNatSchG gestellt.

Von der SGD Süd wurde mit Bescheid vom 18.04.2013 (siehe Anlage zur Begründung) eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG für die Beseitigung der gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG besonders geschützten Lösswand erteilt, da die im Steinbruch wegfallende Lösswand durch die Wiederherstellung einer in der Sandgrube Monsheim vorhandenen Lösswand ersetzt und durch eine dauerhafte Pflege in einem möglichst hochwertigen Zustand erhalten werden kann.

Die für die durchzuführende Ersatzmaßnahme festgelegte Fläche liegt in der stillgelegten Sandgrube Monsheim. Dort soll eine abbaubedingt entstandene Terrasse von Gehölzen befreit werden, um die anstehende Lösswand wieder zu besonnen. Ziel dieser Maßnahme ist die Wiederherstellung der ökologischen Funktion einer offenen Lösswand.

Die Realisierung dieser Maßnahmen und die vorgegebenen Auflagen werden im Durchführungsvertrag gesichert.

Außerdem ist die Fläche für diesen naturschutzfachlichen Zweck dinglich zu sichern, somit bleiben die Belange des Naturschutzes gewahrt.

4.1.9.5 Maßnahmen auf den öffentlichen Grünflächen im Geltungsbereich A

Auf der öffentlichen Grünfläche ÖG 1 wird die Umwandlung von Ackerfläche in extensiv genutztes Grünland festgesetzt. Diese Maßnahme dient der Einbindung des Baugebietes in die Landschaft sowie dem Boden- und Grundwasserschutz.

Auf der öffentlichen Grünfläche ÖG 2 wird ein Kinderspielplatz realisiert. Diese Maßnahme dient der Absicherung des Bedarfes, der auf Grund der zusätzlichen Bewohner des Wohngebietes zu erwarten ist. Des Weiteren dient diese Maßnahme der Minimierung der lokalklimatischen und landschaftsbildästhetischen Beeinträchtigungen.

4.1.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

4.1.10.1 Vorgartenräume

Die Bepflanzung der Vorgartenräume dient der inneren Durchgrünung des Wohngebietes und damit der Minimierung von lokalklimatischen, orts- und landschaftsbildästhetischen Beeinträchtigungen.

Die in der Planurkunde vorgegebenen Baumstandorte sind von der Anzahl her verbindlich einzuhalten, ihre Lage ist jedoch variabel und kann den Bedürfnissen der individuellen Eingangs- und Einfahrtsgestaltung angepasst werden, wobei allerdings

- höchstens 3 Meter vom dargestellten Standort abgewichen werden darf
- ein Abstand von mindestens 5 Metern zwischen den Bäumen sowie
- ein Abstand von 2,0m zur Straßengrenze eingehalten werden muss.

Nur bei Überlagerung mit Ver- und Entsorgungsleitungen, der Straßenbeleuchtung oder Zufahrten kann von dieser Festsetzung abgewichen werden.

4.1.10.2 Hecken-Pflanzstreifen auf privaten Grundstücken

In den Randzonen des Bebauungsgebietes sind Hecken-Pflanzstreifen mit folgender Breite vorgesehen:

- am Nord- und Ostrand zur freien Landschaft hin = 5,00 m Breite
- am Westrand zur bestehenden Bebauung hin = 3,00 m Breite

Es sind ausschließlich Arten aus der Pflanzenliste des Umweltberichtes zu verwenden.

Die Anpflanzungen am Nord- und Ostrand dienen der Ortsrandeingrünung zur freien Landschaft hin und stellen somit die künftige Außenwirkung des Baugebietes zur Kulturlandschaft dar. Damit kann das Baugebiet mittelfristig nach außen abgeschirmt werden.

Die Anpflanzungen am Westrand zur bestehenden Bebauung hin dienen der Durchgrünung des gesamten Wohngebietes und bilden zusätzlich einen eingegrüntem Puffer zwischen den vorhandenen und den geplanten Grundstücksflächen.

4.1.11 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die im Bebauungsplan gem. § 9 (1) 25 b BauGB zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und gemäß DIN 18920 bzw. nach den Vorgaben der RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4:

Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu schützen und von jeglicher Bautätigkeit freizuhalten.

Bei Verlust ist der Bestand - in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde - gleichwertig zu ersetzen.

4.1.12 Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers

Die am Hang oberhalb und unterhalb der öffentlichen Verkehrsflächen entstehenden Böschungen sind auf den Baugrundstücken zu verziehen und zu dulden. Stützmauern an der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind bis max. 1,50 m Höhe oberhalb bzw. unterhalb der Straße zulässig.

4.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung von Dächern sollen sicherstellen, dass sich die neu entstehende Bebauung harmonisch in die gewachsenen umliegenden Baustrukturen einfügt, so dass ein geschlossenes Erscheinungsbild entsteht.

5. Erschließung

5.1 Baufeld-Vorbereitung

Der Schützenverein "Volker e.V." aus Alzey, der das Gelände seit den 50er Jahren des letzten Jahrhunderts als Schießstand nutzt, wird vor der Erschließung das Gelände räumen und einen neuen Standort beziehen.

Eine anschließende Verfüllung des ehemaligen Steinbruches ist erst zulässig, wenn

- das Abfangen und das Umsiedeln der Zauneidechsen gemäß den Vorgaben des Umweltberichtes bzw. des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages erfolgt ist,
- im Rahmen des immissionsschutzrechtlichen Stilllegungsverfahrens der Schießsportanlage festgestellte Umweltbelastungen saniert sind und gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden können.

Eine Bebauung des allgemeinen Wohngebietes WA 1 und WA 2 ist erst zulässig, wenn

- die vorstehenden Bedingungen erfüllt sind und
- eine fachgerechte Verfüllung des ehemaligen Steinbruchs nach den einschlägigen boden- und immissionsschutzrechtlichen Vorgaben zur Vorbereitung eines Baugrundes für ein Wohngebiet durchgeführt wurde und somit die ursprüngliche Geländetopografie weitgehend wieder hergestellt ist.

Die eingebrachten Verfüllmassen müssen den Zuordnungskategorien der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA M 20; Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen – Technische Regeln) entsprechen. Des Weiteren sind die Alex – Informationsblätter 24, 25 und 26 zu beachten.

Das LAGA - Regelwerk M 20 beschreibt im Teil I die übergreifenden Grundsätze und die allgemein gültigen Rahmenbedingungen für die schadlose Verwertung, die zu beachten sind. Der Teil II enthält die technischen Regeln zu den abfallspezifischen Anforderungen und im Teil III werden die Probenahme und Analytik festgelegt.

Die Alex – Merkblätter 24 und 26 geben Handlungsanleitungen für die Verwertung von Boden in Rheinland-Pfalz außerhalb von Deponien in solchen Fällen wie die der beabsichtigten Verfüllung des Kalkofens.

Die Anforderungen des § 12 der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) sind innerhalb des direkten Geltungsbereiches des Bodenschutzrechts (0-2 m) anzuwenden. Unterhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht wurde für bodenähnliche Anwendungen in Rheinland-Pfalz das gemeinsame Rundschreiben des MUFV und des MWVLW vom 12.12.2006 eingeführt. Bei technischen Bauwerken, bei denen als Verfüllmaterial Boden verwertet werden soll, kann von der Schadlosigkeit der Verwertung nach gegenwärtigem Erkenntnisstand dann ausgegangen werden, wenn die einschlägigen naturwissenschaftlich-technischen „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden)“ vom 5. November 2004, der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) eingehalten sind.

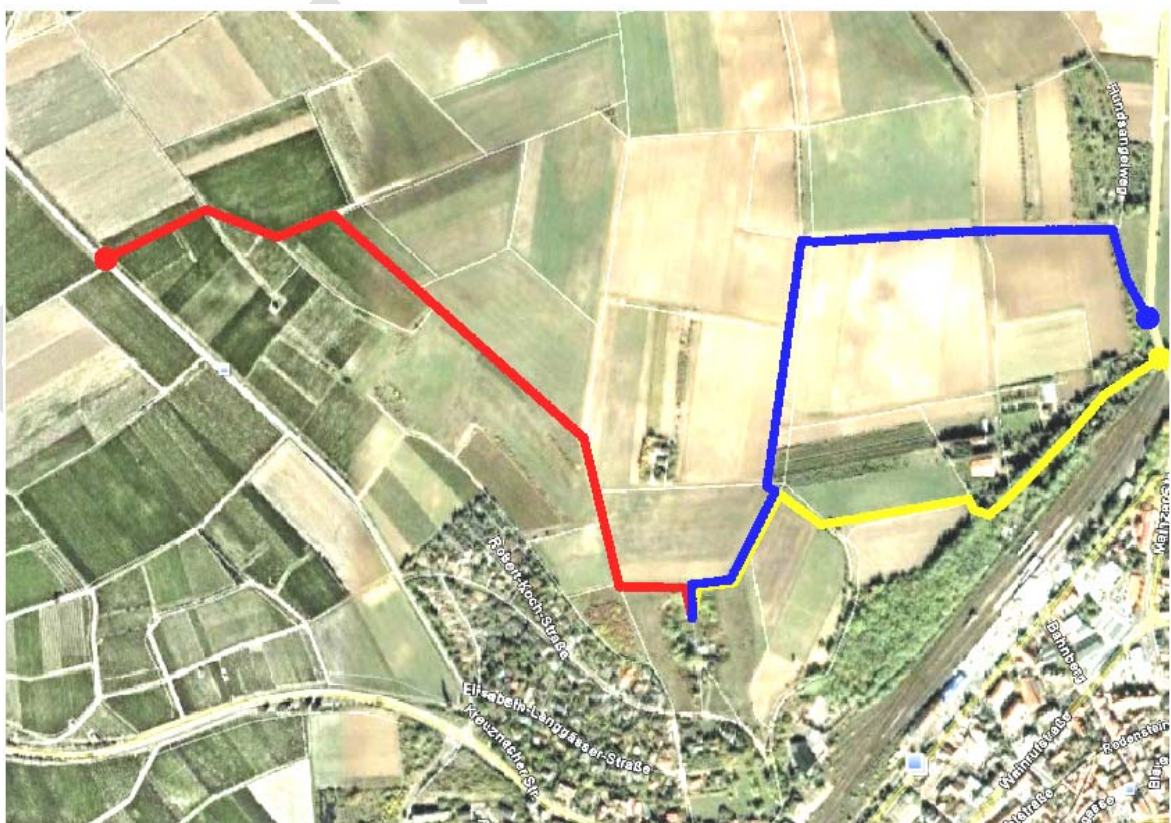
Die Verfüllung wird von einem unabhängigen Institut überwacht und wird nach den Regeln der Technik durchgeführt. Die Massen werden mit einem erschütterungs- und vibrationsfreien Verfahren lagenweise verdichtet.

Mit den Verfüllarbeiten darf ab der Rechtswirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans begonnen werden.

Der An- und Abtransport wird über landwirtschaftliche Wege, die sich nördlich der Stadt Alzey befinden, erfolgen, somit wird die Lärm- und Schmutzbelastung minimiert.

Mögliche Routen für den An- und Abtransport sind:

1. Rote Route (ausgehend von der K 12 nach Heimersheim)
2. Blaue Route (ausgehend von der B 271 nach Albig)
3. Gelbe Route (ausgehend von der B 271 nach Albig)



5.2 Verkehr

Verkehrlich wird das Plangebiet über die untere Robert-Koch-Straße angebunden, die von der Einmündung in die Kreuznacher Straße (L 409) aus in einem Bogen in nördliche Richtung verläuft und nach ca. 280m eine neue Abzweigung in das Plangebiet hinein erhalten soll.

Die fußläufige Anbindung an das Stadtgebiet kann auch über den Carl-Zuckmayer-Weg erfolgen, der schräg gegenüber der geplanten Einmündung in das Plangebiet von der Robert-Koch-Straße von dieser nach Süden abzweigt. Die innere Erschließung ist durch die Herstellung von Planstraßen zu gewährleisten.

Der in Sichtweite zum Plangebiet liegende Bahnhof ist fußläufig gut erreichbar.

Die Buslinie Mainz - Köngernheim - Gau-Odernheim – Alzey ist im Regionalen Raumordnungsplan 2004 als "schnelle regionale Buslinie (Regio-Linien)" eingestuft. Die regionalen Linien Alzey - Westhofen - Osthofen – Worms sowie Alzey - Wöllstein - Bad Kreuznach werden im RROP 2004 den "regionalen Verbindungen im funktionalen Netz des öffentlichen Verkehrs (Rheinland-Pfalz-Takt, einschließlich der Regio-Busse)" zugerechnet.

Somit ist – in Alzey allgemein, insbesondere aber für das bahnhofsnahe Plangebiet - eine außergewöhnlich gute Anbindung an den überregionalen ÖPNV gegeben.

Über die L 409 gelangt man in westlicher Richtung nach ca. 1,2 km zur Auffahrt auf die BAB 63, in östlicher Richtung nach ca. 1,8km zur Auffahrt auf die BAB 61. Die B 271 in Richtung Bad Kreuznach sowie die Landesstraßen 401 (nach Südwesten in Richtung Kirchheimbolanden und 406 (in Richtung Westen) sind auf kurzem Weg vom Plangebiet aus anfahrbar.

Die Innenstadt ist vom Plangebiet aus ebenfalls fußläufig erreichbar.

5.3 Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Anbindung aller erforderlicher Leitungen für die Versorgung sowie für die Entsorgung an die bestehenden Ortsnetze, welche zur Erschließung der südwestlich folgenden Wohnbebauung bereits bis in die unmittelbar angrenzende Robert-Koch-Straße verlegt wurden.

Sämtliche Leitungen für die Ver- und Entsorgungsanlagen werden unterirdisch verlegt.

Hinsichtlich der Abwasserbeseitigung wurde in Abstimmung mit der SGD Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Mainz sowie des Zweckverbandes Abwasserentsorgung Rheinhessen (ZAR) festgelegt, dass das Schmutzwasser dem örtlichen Mischwasserkanalnetz mit Anschluss an die Kläranlage zugeleitet werden kann. Die aktuelle Schmutzwasser-Einleiterlaubnis für die Kläranlage wird im Rahmen der weiterführenden Planungen angepasst.

Auch die Straßenentwässerung kann gedrosselt an den Kanal angeschlossen werden. Dies soll durch einen unterirdischen Stauraumkanal erfolgen, der im Zuge der weiteren Straßen- und Kanalbauplanung mit der SGD und der ZAR noch abgestimmt wird.

Anfallendes unverschmutztes Oberflächenwasser muss im Plangebiet zurückgehalten werden. Allerdings kann auf Grund der Hanglage und den Bodenverhältnissen keine dezentrale bzw. zentrale Versickerung erfolgen. Deshalb werden Zisternen zur Rückhaltung des Oberflächenwassers festgesetzt.

In Abstimmung mit der ZAR ist das anfallende Oberflächenwasser der befestigten Grundstücksflächen in einer 2-stufigen Zisterne (Retentionszisterne) mit gleichzeitiger

gedrosselter Ableitung in den Kanal zu sammeln und nach Möglichkeit als Brauchwasser zu verwenden.

Die Dimensionierung der 2-stufigen Zisterne bzw. Retentionszisterne richtet sich nach den angeschlossenen befestigten Flächen. Die Größe des Retentionsvolumens (1. Stufe) muss für ein 20-jährliches Regenereignis dimensioniert werden. Der Grundspeicher (2. Stufe) muss entsprechend für die Brauchwassernutzung dimensioniert werden.

Der Drosselabfluss der Retentionszisterne bemisst sich über die gesamte Grundstücksfläche und wird auf 15 l/(s x ha) beschränkt.

Die Löschwassermenge in Höhe von 48 m³ / h kann bereitgestellt werden. Dies entspricht nach DVGW Arbeitsblatt W405 für das Allgemeine Wohngebiet (N \leq 3, GFZ \leq 0,7) einer kleinen „Gefahr der Brandausbreitung“.

6. Flächen mit Bodenbelastungen

Falls Flächen mit Bodenbelastungen bzw. Altlastverdachtsflächen im Rahmen des immissionsschutzrechtlichen Stilllegungsverfahrens des Schießstandes festgestellt werden, sind diese fachgerecht zu sanieren.

Ansonsten sind keine Flächen mit Bodenbelastungen bzw. Altlastverdachtsflächen im Plangebiet nicht bekannt.

7. Gewässer

Es sind keine Gewässer im Plangebiet bekannt.

8. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes sind keine Denkmäler ausgewiesen.

Archäologische Funde sind meldepflichtig und unverzüglich der Denkmalfachbehörde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Kreisverwaltung Alzey-Worms in Alzey zu melden.

9. Umsetzung der Planung

9.1 Bodenordnung

Die im Plangebiet liegenden städtischen, landwirtschaftlichen Wege werden vom Vorhabenträger erworben. Näheres regelt der Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Alzey und dem Vorhabenträger.

Des Weiteren sind keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich.

9.2 Kosten

Für die Stadt Alzey fallen keine Kosten an.

9.3 Vereinbarkeit mit vorhandener landwirtschaftlich genutzter Aussiedlung

Nördlich des Plangebietes befindet sich eine Aussiedlung. Der Abstand zwischen diesem landwirtschaftlichen Anwesen und der Grenze des Plangebietes beträgt mindestens 160 m. Da keine lärm- und geruchsintensive Landwirtschaft auf dem Anwesen betrieben wird, ist die Vereinbarkeit dieses Anwesens mit dem geplanten Wohngebiet gegeben.

10. Flächenbilanz

Flächenart – Bilanzhierarchie nach PlanzV 90

1. Geltungsbereich „A“ =	36.616 m²
a) Allgemeines Wohngebiet (WA) =	30.609 m ²
b) Straßenverkehrsfläche =	3.969 m ²
c) Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung =	444 m ²
d) Flächen für Versorgungsanlagen (Elektrizität) =	18 m ²
e) Öffentliche Grünflächen =	1.576 m ²
2. Geltungsbereich „B“ externe Ausgleichsfläche =	20.034 m²
3. Geltungsbereich „C“ externe Ausgleichsfläche =	7.816 m²

Teil B – Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

Siehe separater Textteil

Anlagen zur Begründung:

- Anlage 1: Schreiben vom 03.04.2013 - Antrag auf Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG von den Verboten des § 30 Abs. 2 BNatSchG
- Anlage 2: Bescheid vom 18.04.2013 - Ausnahmegenehmigung nach § 30 Abs. 3 BNatSchG von den Verboten des § 30 Abs. 2 BNatSchG
- Anlage 3: LAGA M 20 - Vollzugsgrundlage für Abfall- und Bodenschutzbehörden in Rheinland-Pfalz - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen – Technische Regeln – Teil I-III
- Anlage 4: Alex Infoblatt 24 - Bodenschutz und Abfallwirtschaft - Anforderungen des § 12 BBodSchV an die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (DB)
- Anlage 5: Alex Infoblatt 25 - Bodenschutz und Abfallwirtschaft - Anforderungen an das Verfüllmaterial unterhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht bei bodenähnlichen Anwendungen
- Anlage 6: Alex Infoblatt 26 - Bodenschutz und Abfallwirtschaft - Anforderungen an die Verwertung von Boden und Bauschutt bei technischen Bauwerken.