

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

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

1 Verfahrensablauf

Auf Antrag des Vorhabenträgers hat der Rat der Stadt Alzey am 20.06.2011 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19b „Am Kalkofen - Sonnenberg“ in Alzey beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.07.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 26.07.2011 bis 26.08.2011 durchgeführt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der anerkannten Naturschutzvereine gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in Form von 3 Öffentlichen Auslegungen:

- Offenlage-01 vom 09.01.2012 - 09.02.2012
- Offenlage-02 vom 16.07.2013 – 16.08.2013
- Offenlage-03 vom 04.07.2014 – 04.08.2014

Am 15.12.2014 hat der Rat der Stadt Alzey den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 24 GemO und § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 14.01.2015 ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft getreten.

2 Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die rechtlichen Voraussetzungen für eine Verfüllung des ehemaligen Steinbruchs „Am Kalkofen“ sowie für eine Erschließung des Bereiches für eine Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern geschaffen werden.

3 Berücksichtigung der Umweltbelange

Nach den Vorgaben des BauGB (Baugesetzbuch) müssen im Rahmen der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landespflege berücksichtigt werden. Dazu ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden (§1 (6) und §2 (4) BauGB).

Die Ergebnisse dieser Prüfung, insbesondere die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen, sind im Umweltbericht dargestellt. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden alle maßgeblichen Fachgesetze zu den Bereichen Boden- und Wasserschutz, Natur- und Landschaftsschutz sowie Lärmschutz berücksichtigt und zu artenschutzrechtlichen Einzelthemen gesonderte Fachgutachten erstellt.

Im Rahmen der dem Bebauungsplan vorgeschalteten artenschutzrechtlichen Prüfung war festgestellt worden, dass im ehemaligen Steinbruch keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse vorhanden sind und das Plangebiet nur einen unwesentlichen Bestandteil des Jagdreviers bildet, so dass ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG im Hinblick auf diese Tiergruppe nicht vorliegt.

Seltene Brutvogelarten kommen im ehemaligen Steinbruch ebenfalls nicht vor, die Mehrzahl der Brutvögel besiedelt den siedlungsnahen Bereich. Eine Beeinträchtigung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen ist in Summe nicht zu befürchten. Zwar gehen für die Brutvogelarten des strukturreichen Offenlandes Brutstätten verloren, auf Grund der Häufigkeit dieser Arten im Naturraum ist eine Beeinträchtigung der Gesamtpopulation jedoch unwahrscheinlich. Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen können zudem den Verlust an Brutstätten funktional ausgleichen. Eine direkte Tötung von Vögeln wird durch zeitliche Beschränkung der Rodungs- und Verfüllungsarbeiten (Oktober bis Januar) verhindert.

Auf Grund der geringen Individuenzahl von Zauneidechsen im ehemaligen Steinbruch und des sehr großen Zauneidechsenvorkommens entlang der östlich gelegenen Bahnlinie kann die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin als erfüllt angesehen werden. Die direkte Tötung von Tieren wird durch eine Umsiedlung in die bereits hergestellte externe Ausgleichsfläche (CEF-Maßnahmen) vermieden.

Bezüglich der übrigen planungsrelevanten geschützten Arten werden die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG eingehalten.

Der durch den Bebauungsplan verursachte Eingriff in Natur und Landschaft wird durch umfangreiche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen gemindert, die im Umweltbericht in Kap. 5.1f. aufgeführt werden.

Der Ausgleich der verbleibenden erheblichen Umweltbeeinträchtigungen erfolgt – außer durch die Festsetzungen zur wirksamen Randeingrünung zur freien Landschaft hin sowie zur inneren Durchgrünung des Baugebietes mit hochstämmigen Laubbäumen (s. dazu Umweltbericht Kap. 5.2f.) - durch externe Kompensationsmaßnahmen, insbesondere durch die Herstellung eines zusammenhängenden Biotopkomplexes auf einer rund 2,8 ha großen externen Ausgleichsfläche am Südwestrand von Alzey – hier liegt der Schwerpunkt auf der Entwicklung von Gehölzstrukturen, von trocken-warmen Offenland-Standorten sowie auf der Schaffung von Ersatzlebensräumen für Zauneidechsen - sowie auf einer vertraglich und dinglich zu sichernden Kompensationsmaßnahme für die entfallende Lösswand, die im Umweltbericht in Kap. 5.3f. aufgeführt werden.

Im Rahmen des Monitorings werden Maßnahmen zur Überwachung möglicher erheblicher Umweltauswirkungen durchgeführt. Schwerpunkte werden hier beim Artenschutz gesetzt.

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der durch die Realisierung eines Wohnbaugebietes entstehenden nachteiligen Auswirkungen ist davon auszugehen, dass das Vorhaben voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt und die Schutzgüter des Plangebietes haben wird, die nicht entscheidend gemindert oder kompensiert werden.

Dies gilt auch und sogar insbesondere für den Verlust der (unabhängig von Zustand und Größe) gemäß § 30 BNatSchG pauschal geschützten Lösswand in der Steinbruch-Böschung. Dieser Verlust wird in Kauf genommen, da dafür im rheinhessischen Naturraum (in der Sandgrube Monsheim) eine Lösswand wiederhergestellt und dauerhaft erhalten werden kann, welche ein deutlich höheres Habitatpotenzial aufweist

als die nur wenige Quadratmeter große, durch Gehölzbewuchs und starke Beschattung in ihrem ökologischen Wert stark beeinträchtigte Lösswand im Eingriffsgebiet.

Diese Auffassung wird auch durch den entsprechenden Bescheid der Oberen Naturschutzbehörde bestätigt. In der Gesamtbetrachtung dient diese Maßnahme den auf diesen Biotoptyp spezialisierten Arten mittel bis langfristig deutlich mehr als bei einem Verzicht auf die vorliegende Planung, der mit hoher Wahrscheinlichkeit eine weiter zunehmende Beeinträchtigung durch Beschattung zur Folge gehabt hätte.

4 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

4.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 26.07.2011 - 26.08.2011 statt. Es gingen insgesamt 7 Stellungnahmen mit Anregungen bzw. Bedenken zum Planentwurf ein.

Die Abwägung durch den Stadtrat fand am 19.12.2011 statt, einigen Anregungen wurde entsprochen, was Planänderungen zur Folge hatte.

4.2 Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der anerkannten Naturschutzverbände

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der anerkannten Naturschutzverbände gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in Form von 3 öffentlichen Auslegungen:

- Offenlage-01 vom 09.01.2012 - 09.02.2012

Zum Planentwurf gingen insgesamt 8 Stellungnahmen mit Anregungen bzw. Bedenken ein.

Die Abwägung durch den Stadtrat fand am 24.06.2013 statt, einigen Anregungen wurde entsprochen, was Planänderungen zur Folge hatte.

- Offenlage-02 vom 16.07.2013 – 16.08.2013

Zum Planentwurf gingen insgesamt 64 Stellungnahmen von Bürgern mit im Wesentlichen gleichen Anregungen bzw. Bedenken sowie 4 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange bzw. anerkannten Naturschutzverbänden ein.

Die Abwägung durch den Stadtrat fand am 05.05.2014 statt, einigen Anregungen wurde entsprochen, was Planänderungen zur Folge hatte.

- Offenlage-03 vom 04.07.2014 – 04.08.2014

Zum Planentwurf gingen insgesamt 37 Stellungnahmen von Bürgern mit im Wesentlichen gleichen Anregungen bzw. Bedenken sowie 5 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange bzw. anerkannten Naturschutzverbänden ein.

Die Abwägung durch den Stadtrat fand am 24.11.2014 statt, die geäußerten Bedenken wurden - mit entsprechender Begründung - zurückgewiesen.

5 Berücksichtigung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Auf Ebene der Bebauungsplanung ergibt sich kein weiterer Prüfungszwang für grundsätzliche Planungsmöglichkeiten, da diese Gegenstand der Flächennutzungsplanung sind, in deren Rahmen die Ausweisung des Baugebietes aus umwelt- und naturschutzfachlicher Sicht bereits als vertretbar bewertet wurde.

Da der Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. der darauf basierende vorhabenbezogene Bebauungsplan den allgemeinen städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Stadt Alzey entspricht und zudem dem Vermeidungsgebot der Naturschutzgesetzgebung Rechnung getragen werden kann, ist eine Entwicklung verschiedener Planvarianten vor diesem Hintergrund nicht zielführend, weil sich keine sinnvollen alternativen Planungsmöglichkeiten ergeben.