

GEMEINDE UNDENHEIM

in der VG Rhein-Selz

 **Ausfertigung**

Bebauungsplan AM SPESS – 4. BA

einschließlich

Bebauungsplan NR. 3 – 6. Änderung

Bebauungsplan HINTER DER SCHULE – 4. Änderung

Bebauungsplan AM SPESS, 3. BA – 2. Änderung

1. BEGRÜNDUNG

2. UMWELTBERICHT

STAND 09.05.2019

**PLANUNGSBÜRO
HENDEL+PARTNER** STÄDTEBAU- UND LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

GUSTAV-FREYTAG-STRASSE 15
65189 WIESBADEN
TELEFON 0611.300 123
TELEFAX 0611.304 105
EMAIL post@planungsbuero-hendel.de

INHALTSVERZEICHNIS

1. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN.....	5
1.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH, GRÖÙE + TOPOGRAPHIE	5
1.2 PLANUNGSGRUNDLAGEN.....	6
1.2.1 Regionaler Raumordnungsplan RHEINHESSEN-NAHE 2015.....	6
1.2.2 Flächennutzungsplan FNP	6
1.3 UMGBUNG + FLÄCHENNUTZUNG.....	6
1.4 STÄDTEBAULICHE SITUATION.....	7
1.5 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG	7
1.5.1 Städtebauliche Alternativen.....	7
1.5.2 Geplante Flächennutzung	7
1.5.3 Geplante Bebauung	8
1.6 FLÄCHEN-/EINWOHNERBILANZ.....	8
1.7 ERSCHLIESUNG, VER-/ENTSORGUNG.....	9
1.7.1 Verkehr	9
1.7.2 Kindertagesstätten	9
1.7.3 Versorgung.....	9
1.7.4 Entsorgung.....	10
1.8 BODENORDNUNG	10
1.9 KOSTEN DER ERSCHLIESUNG + AUSGLEICHSMASSNAHMEN.....	10
2. UMWELTBERICHT	10
2.1 RECHTLICHE BINDUNGEN.....	10
2.2 SCHUTZGÜTER	11
2.2.1 Schutzgut Boden (b) (§ 1 (6) Nr. 7 a BauGB)	11
2.2.2 Schutzgut Wasser (w) (§ 1 (6) Nr. 7 a BauGB).....	13
2.2.3 Schutzgut Klima + Luft (k) (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB).....	14
2.2.4 Schutzgut Tiere + Pflanzen (ö) (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB).....	15
2.2.5 Schutzgut Landschaft + Erholung (e) (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB).....	19
2.2.6 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit (m) § 1 (6) Nr. 7 c BauGB ...	20
2.2.7 Schutzgut Kultur- + sonstige Sachgüter (s) § 1 (6) Nr. 7 d BauGB)	21
2.2.8 Wechselwirkungen § 1 (6) Nr. 7 i BauGB)	21
2.3 NUTZUNGSBILANZ BESTAND / PLANUNG	22
2.4 GEGENÜBERSTELLUNG EINGRIFFE / KOMPENSATIONSMAÙNAHMEN	22
ZUSAMMENFASSUNG GEMÄSS ANLAGE ZU § 2 (4) UND § 2 A BAUGB	27

3. ANLAGEN

- 3.1 Holger Hellwig: GEMEINDE UNDENHEIM, BEBAUUNGSPLAN „AM SPESS 4. BAU-ABSCHNITT“, ARTENSCHUTZUNTERSUCHUNG, 19.03.2018
- 3.2 Öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der Ortsgemeinde Undenheim und dem Landkreis Mainz-Bingen über die Durchführung und Sicherung von Ausgleichsmaßnahmen, gezeichnet am 06.03. bzw. 27.03.2019

4. PLANUNTERLAGEN

- | | |
|--|--------------|
| 4.1 BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN | M. 1 : 1.000 |
| 4.2 BESTANDSAUFNAHME | M. 1 : 1.000 |

1. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Die Ortsgemeinde UNDENHEIM hat vor einigen Jahren die ersten drei Teilabschnitte des Baugebietes AM SPESS privat erschlossen. Die sehr rasche Entwicklung der vorangegangenen Bauabschnitte hat gezeigt, dass die Gemeinde Undenheim als Wohnstandort durchaus attraktiv ist. Gleichzeitig trägt die Entwicklung der Baugebiete auch zur Sicherung der örtlichen Infrastruktur bei, die nicht nur der Grundversorgung der Gemeinde Undenheim, sondern auch der Nachbargemeinden Königheim, Hahnheim und Friesenheim dient.

Da in den ersten drei Bauabschnitten kaum noch Bauplätze zur Verfügung stehen und auch die Grundstücke der Gemeinde bereits restlos verkauft sind, ist als nächster Schritt die Entwicklung des westlich an die bisherige Bebauung anschließenden 4. BA geplant, um auch künftig Bauplätze für die weitere Entwicklung der Gemeinde zur Verfügung stellen zu können. Langfristig gesehen soll diese Entwicklung die städtebauliche Lücke zwischen der Raiffeisen-Warenzentrale (RWZ) im Osten und der Bebauung an der Dr.-de-Millas-Straße im Westen schließen, wobei die parallel ausgebaute Ortsrandstraße „An der Römervilla“ eine zusätzliche Verkehrsbelastung des Ortskerns vermeiden hilft.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes AM SPESS – 4. BA gehen folgende Bebauungsplanänderungen einher:

B-Plan NR. 3 – 6. Änderung: Ein Teil eines noch unbebauten Baugrundstücks wird als Straßenverkehrsfläche umgewidmet, um eine Anbindung an das bestehende Straßennetz des Ortes herstellen zu können. Ferner wird der derzeit als Straßenverkehrsfläche ausgewiesene Wirtschaftsweg am südlichen Ortsrand den geplanten Baugrundstücken im Baugebiet Am SPESS – 4. BA zugeschlagen.

B-Plan HINTER DER SCHULE – 4. Änderung: Die im Süden ausgewiesene öffentliche Ortsrandeingrünung mit parallel dazu festgesetztem Wirtschaftsweg wird den geplanten Baugrundstücken im Baugebiet Am SPESS – 4. BA zugeschlagen.

B-Plan AM SPESS, 3. BA – 2. Änderung: Der 1 m breite Bewirtschaftungsweg wird den geplanten Baugrundstücken im Baugebiet Am SPESS – 4. BA zugeschlagen.

1.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH, GRÖÙE + TOPOGRAPHIE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes AM SPESS – 4. BA umfasst in Flur 9 folgende Grundstücke:

Flurstück Nr.: 33/4 tw., 34/4 tw., 35/4 tw., 36/4 tw., 39/2 tw., 78/4 tw. (Weg), 110 tw., 115 tw. (Weg), 168 (Weg), 169 (Weg), 170 (Weg), 314/1 und 315/3.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 19.900 m².

Hier von entfallen auf die Änderung des Bebauungsplanes

NR. 3:	705 m ²
--------	--------------------

HINTER DER SCHULE:	550 m ²
--------------------	--------------------

<u>AM SPESS – 3. BA:</u>	<u>132 m²</u>
--------------------------	--------------------------

SUMME DER ÄNDERUNGSBEREICHE:	1.387 m ²
------------------------------	----------------------

Nach Abzug der Änderungsbereiche beträgt die tatsächliche Bruttofläche der Neubaugebietsausweisung einschließlich der Ortsrandeingrünung ca. 18.513 m².

Das Plangebiet liegt weitgehend eben auf etwa 140 m ü. NN.

1.2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

1.2.1 Regionaler Raumordnungsplan RHEINHESSEN-NAHE 2015

Der RROP RHEINHESSEN-NAHE 2015 enthält folgende Vorgaben für die Verbandsgemeinde RHEIN-SELZ und die Ortsgemeinde UNDENHEIM:

- Die VG RHEIN-SELZ liegt in der Verdichtungsrandzone zwischen den Verdichtungsräumen RHEIN-MAIN im Norden (15 km zum Oberzentrum und zur Landeshauptstadt MAINZ) und RHEIN-NECKAR im Süden (25 km zum Mittelzentrum WORMS mit der Teilfunktion eines Oberzentrums).
- Der RROP RHEINHESSEN-NAHE weist UNDENHEIM mit der Gemeindefunktion Schwerpunkt Eigenentwicklung (E) aus. Dies bedeutet, dass die Gemeinden unter Beachtung einer landschaftsgerechten Ortsgestaltung und der Bewahrung der nachhaltigen Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes u. a. Wohnungen für den örtlichen Bedarf bereitstellen sollen.
- Als Grundwert für die Entwicklung von Wohnbauflächen sind für Eigenentwicklungsgemeinden 2 Wohneinheiten/1.000 Einwohner/Jahr angegeben. Am 31.12.2015 zählte Undenheim 2.871 Einwohner.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes AM SPESS – 4. BA liegt nach den Darstellungen des RROP 2015 in einer Landwirtschaftsfläche, in der eine Siedlungsentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung möglich ist. Dies bedeutet, dass die vorliegende Planung den Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

1.2.2 Flächennutzungsplan FNP

Im parzellenscharfen Flächennutzungsplan 2020 der ursprünglichen VG Nierstein-Oppenheim ist das geplante Baugebiet AM SPESS – 4. BA als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Um die Entwicklung der Ortsgemeinden bis zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 2030 nicht auszubremsen, wurde in der landesplanerischen Entscheidung vom 02.06.2017 aus raumordnerischer und landesplanerischer Sicht einer Änderung des Flächennutzungsplanes der VG Rhein-Selz zugestimmt. So bestehen gegen die Ausweisung einer 3,98 ha großen Wohnbaufläche keine Bedenken. Die Entwicklung in zwei Bauabschnitten wird favorisiert. Die aus fachlicher Sicht in der landesplanerischen Stellungnahme genannten Bedenken, Auflagen, Anregungen und Hinweise sind im Bauleitplanverfahren zu lösen bzw. zu berücksichtigen.

Sonstige Fachplanungen, die der Bauleitplanung entgegenstehen, liegen nicht vor.

1.3 UMGEBUNG + FLÄCHENNUTZUNG

Der Bebauungsplan AM SPESS – 4. BA schließt am östlichen Ortsrand an den Bebauungsplan AM SPESS – 3. BA sowie nördlich an die Baugebiete NR. 3 und HINTER DER SCHULE an.

Westlich und südlich des geplanten Baugebietes befinden sich großräumige Ackerflächen. Der bisherige Ortsrand wird durch die Ein- und Begrünungen der privaten Hausgärten geprägt. Lediglich im Bereich des Baugebietes HINTER DER SCHULE existiert eine 5 m breite öffentliche Ortsrandeingrünung in Form einer Hecke aus heimischen Gehölzen.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind mit Ausnahme der Wege und den kleineren Überschneidungsbereichen mit den angrenzenden Bebauungsplänen ackerbaulich genutzt.

1.4 STÄDTEBAULICHE SITUATION

Das Potential an verfügbaren Bauplätzen in der Gemeinde UNDENHEIM ist weitgehend erschöpft, so dass – auch aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung (siehe landesplanerische Entscheidung vom 02.07.2017) - die Notwendigkeit besteht, relativ kurzfristig weitere Flächen für die Eigenentwicklung zu erschließen.

Mit der Umsetzung des 4. BA wird auch die südliche Ortsentlastungsstraße AN DER RÖMERVILLA mit begleitender Lindenreihe fortgeführt.

Das Baugebiet AM SPESS 4. BA wird wie die Baugebiete HINTER DER SCHULE sowie AM SPESS 1., 2. und 3. BA durch Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern in eingeschossiger Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss geprägt.

1.5 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG

Der Bebauungsplan AM SPESS – 4. BA mit Umweltbericht schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung der dringend benötigten Wohnbauflächen für die Eigenentwicklung der Ortsgemeinde Udenheim. Das Baugebiet setzt die mit den Baugebieten AM SPESS 1., 2. und 3. BA begonnene städtebaulichen Entwicklung am südlichen Ortsrand mit dem Ziel fort, langfristig die Lücke zwischen der Dr.-de-Millas-Straße im Westen und der RWZ im Osten zu schließen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt hauptsächlich über die neue Ortsentlastungsstraße AN DER RÖMERVILLA im Süden. Die Verbindung zum Ortskern erfolgt über den Anschluss an den HERMELSTEINWEG im Norden. Weiter bestehen im Osten zwei Verbindungen zum 3. BA und somit auch zum zentral gelegenen Kinderspielplatz. Für die Anbindung des mittelfristig geplanten 5. BA werden vier Straßenanschlüsse vorgesehen.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird überwiegend extern bereit gestellt. So wird durch eine konzentrierte Siedlungsentwicklung dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a (2) BauGB Rechnung getragen.

Um eine kurzfristige Realisierung des Baugebietes und eine Finanzierung der Erschließung einschließlich der Ausgleichsmaßnahmen sicher zu stellen, erfolgt die Umsetzung über einen Erschließungsvertrag nach § 124 ff. BauGB. Die hierfür erforderlichen Beschlüsse hat die Gemeinde Udenheim bereits gefasst.

Der Entwurf zum Bebauungsplan ist das Ergebnis eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes, das sowohl die örtlichen Gegebenheiten als auch die übergeordneten Planungen berücksichtigt.

1.5.1 Städtebauliche Alternativen

Unter Berücksichtigung der örtlichen Rahmenbedingungen einschließlich des Orts- und Landschaftsbildes ergeben sich zu der vorliegenden Planung keine grundsätzlichen Alternativen. Verdichtete Bauformen mit mehrgeschossigen Gebäuden sind ebenso auszuschließen, wie eine lockere Einfamilienhausbebauung auf großen Grundstücken. Es wurde deshalb mit Einzel- und Doppelhäusern eine Baustruktur gewählt, die auch dem sparsamen Umgang mit Bauland dient und sich wie die angrenzenden Neubaugebiete harmonisch in das Ortsbild einfügt.

1.5.2 Geplante Flächennutzung

Die bisherige landwirtschaftliche Nutzung im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird vollständig zugunsten der Ausweisung als ALLGEMEINES WOHNGEBIET aufgegeben. Entlang der südlichen Gebietsgrenze wird die Straße AN DER RÖMERVILLA mit begleitender Baumreihe als Ortsrandeingrünung fortgesetzt. Zwischen Bau-

grundstücken und landwirtschaftlicher Flur werden Öffentliche Grünflächen ausgewiesen, auf denen als temporäre Ortsrandeingrünung die Pflanzung von Heckenstrukturen vorgeschrieben wird.

Zur Sicherstellung der beabsichtigten, überwiegenden Wohnbebauung wird von den Ausschlussmöglichkeiten des § 1 (6) BauNVO Gebrauch gemacht.

1.5.3 Geplante Bebauung

Der Entwurf zum Bebauungsplan legt grundsätzlich die Verteilung von bebaubaren und nicht bebaubaren Flächen, die maximale Ausnutzung, die Geschosszahlen, die maximalen Gebäudehöhen, die Ordnung zwischen privaten und öffentlichen Flächen, die notwendigen landespflgerischen Maßnahmen für die Begrünung des Plangebietes und der Ausgleichsflächen sowie den Übergang zur freien Landschaft fest.

Mit den Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen in Verbindung mit den Baugrenzen und Ausnutzungsziffern wird das Maß der baulichen Nutzung bestimmt. Dabei wird sowohl die anschließende Bebauung der vorherigen Bauabschnitte der Baugebiete AM SPESS 1., 2. und 3. BA und HINTER DER SCHULE als auch die Lage am Ortsrand berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der angrenzenden Baustrukturen ist für die Wohnbauflächen eine eingeschossige Bauweise mit freistehenden Einzel- oder Doppelhäusern mit ausbaufähigem Dach in offener Bauweise vorgesehen.

Zur Vermeidung von Fehlentwicklungen in der geplanten städtebaulichen Struktur des Baugebietes durch Flächenzusammenlegung oder Grundstücksteilungen sowie zur Vermeidung einer regional untypischen Verdichtung, sind die Mindest- und Maximalgrößen für Wohnbaugrundstücke ebenso vorgeschrieben wie die maximal zulässige Anzahl von Wohnungen pro Wohngebäude.

Die Vorschriften zur Gestaltung der Baukörper orientieren sich an der Charakteristik der umgebenden Bebauung. Sie beziehen sich auf die Dachausbildung, die Fassaden-gestaltung und die Freibereiche.

Durch die Übernahme der angrenzenden Baustrukturen und die Festlegung einer traufständigen Bebauung zum südlichen Ortsrand in Verbindung mit der Fortsetzung der im Bebauungsplan AM SPESS – 2. und 3. BA festgesetzten Baumreihe parallel zur Ortsentlastungsstraße wird das Ziel der Ortsrandarrondierung konsequent fortgesetzt.

1.6 FLÄCHEN-/EINWOHNERBILANZ

Aus dem Entwurf zum 4. BA des Bebauungsplanes AM SPESS ergibt sich folgende Flächenbilanz:

FLÄCHENNUTZUNG	FLÄCHE	ANTEIL
Allgemeine Wohngebiete	14.140 m ²	71,06%
Öffentliche Grünflächen	1.750 m ²	8,79%
Öffentliche Erschließung	4.010 m ²	20,15%
GESAMTSUMME	19.900 m²	100,00%

Ausgehend von der vorgeschlagenen Parzellierung stehen hier künftig im WA etwa 30 Baugrundstücke zur Verfügung. Bei der Annahme von Einfamilien-/Doppelhäusern, teilweise mit Einliegerwohnungen, ergibt sich aus diesen 30 Grundstücken im Allgemeinen Wohngebiet bei 1,5 WE/Gebäude und durchschnittlich ca. 2,5 EW/WE ein Einwohnerpotenzial von etwa 112 Einwohnern.

1.7 ERSCHLIESSUNG, VER-/ENTSORGUNG

1.7.1 Verkehr

Der 4. BA des Baugebietes AM SPESS wird über die RAIFFEISENSTRA?E an das örtliche Straßennetz angebunden. Da die Raiffeisenstraße direkt an die Staatsrat-Schwamb-Straße anschließt und der Hauptverkehr nach Osten in Richtung Mainz fließt, ergibt sich zumindest für den alten Ortskern keine zusätzliche Verkehrsbelastung. Gleichwohl ist über diese Anbindung die Zufahrt zum alten Ortskern möglich.

Weiterhin ist das Baugebiet auch von Süden über die Fortsetzung der Ortsentlastungsstraße "AN DER RÖMERVERILLA" anzufahren, welche durch Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt nicht zur Erschließung der Baugrundstücke genutzt werden darf. Über diese Anbindung wird auch der Baustellenverkehr über das Gewerbegebiet und um das Betriebsgelände der RWZ herum zur Bahnhofstraße bzw. der Staatsrat-Schwamb-Straße geleitet, ohne die bestehenden Wohngebiete zu belasten.

Zwei Anschlüsse in Richtung Westen und zwei Anschlüsse in Richtung Süden ermöglichen langfristig die Fortsetzung des Baugebietes. Die Erschließungsstraßen sind wie bei den bisherigen Abschnitten als verkehrsberuhigte Bereiche niveaugleich ohne Bürgersteige und mit Pflasterbelag geplant. Die Wohnstraßen werden an einigen Kreuzungspunkten platzartig aufgeweitet.

Die südlich liegenden landwirtschaftlichen Flächen werden über einen Wirtschaftsweg an das Straßennetz angeschlossen. Um die Öffentlichen Grünflächen pflegen zu können, werden zu den landwirtschaftlichen Flächen hin Pflegewege in einer Breite von jeweils einem Meter ausgewiesen. Diese Wege dienen gleichzeitig der Konfliktbewältigung mit der Landwirtschaft.

Flächen für den ruhenden Verkehr sind im Bereich der öffentlichen Straße nicht vorgesehen, sie sind auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Damit bleibt im System der verkehrsberuhigt ausgelegten Wohnstraßen mehr Raum für Kommunikation und Spiel.

1.7.2 Kindertagesstätten

Die Sicherstellung der Deckung von Rechts- und Betreuungsansprüchen im Sinne des Kindertagesstättengesetzes ist durch die vorhanden Kindertagesstätten gewährleistet. Die Kindertagesstätte an der Goldbachhalle kann bei Bedarf noch erweitert werden.

1.7.3 Versorgung

Das Wohngebiet wird hoch- und niederspannungsseitig mittels Erdkabel mit elektrischer Energie versorgt. Zuständig hierfür ist das Elektrizitätswerk Rheinhessen mit Sitz in Worms. Die in der Umgebung vorhandenen Trafostationen sind ausreichend.

Die weiteren Versorgungsträger des Plangebietes sind die WASSERVERSORGUNG RHEINHESSEN, die DEUTSCHE TELEKOM und die KABELCOM RHEINHESSEN GmbH. Es stehen ausreichend Kapazitäten für die Trinkwasser- und Gasversorgung einschließlich Medien aus dem örtlichen Versorgungsnetz zur Verfügung.

Im Rahmen der Erschließungsplanung wird die Verlegung der Versorgungsleitungen rechtzeitig mit den zuständigen Versorgungsträgern abgestimmt.

Innerhalb der öffentlichen Wege und Straßen stehen ausreichende Trassenräume für die Versorgungsleitungen zur Verfügung, wobei geplante Baumpflanzungen die notwendigen Sicherheitsabstände zu den Leitungstrassen einhalten. Falls dies in Einzelfällen nicht möglich ist, werden mit den zuständigen Versorgungsträgern einvernehmliche Schutzmaßnahmen abgestimmt.

Die technischen Regeln des DVGW Regelwerkes sowie § 7 LBauO werden bei der Erschließungsplanung beachtet.

1.7.4 Entsorgung

Als ENTWÄSSERUNG für den 4. BA des Baugebietes AM SPESS ist eine getrennte Ableitung von Schmutzwasser und Niederschlagswasser vorgesehen, wie es bereits im 1., 2. + 3. BA umgesetzt wurde. Das endgültige Entwässerungskonzept wird vom Abwasserwerk Rhein-Selz in Absprache mit der SGD Süd festgelegt.

ABFALL wird von Abfallsammelfahrzeugen abgeholt, jedoch nur dann, wenn die Zufahrt zu den Müllbehälterstandplätzen ohne ein Rückwärtsfahren gewährleistet ist. In Stichstraßen ohne Wendemöglichkeiten müssen die Abfallbehälter zu den Abholterminten an den anschließenden Querstraßen bereitgestellt werden. Dies ist bei den beiden Stichstraßen nach Westen, die der künftigen Weiterentwicklung des Baugebietes nach Westen dienen, gegeben.

1.8 BODENORDNUNG

Für die Neuordnung der Grundstücke einschließlich der Erschließungsflächen wird eine gesetzliche Baulandumlegung nach §§ 45 ff. BauGB durchgeführt.

1.9 KOSTEN DER ERSCHLIESSUNG + AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Die Gemeinde UNDENHEIM überträgt die Erschließung des Baugebietes nach § 124 BauGB auf einen Erschließungsträger. Es ist dessen Aufgabe, die Finanzierung der Erschließung des Baugebietes einschließlich der Ausgleichsmaßnahmen zu abzuwickeln und diese Kosten auf die Baugrundstücke umzulegen.

Die Leitungen für Trinkwasser, Gas, Elektrizität, Telefon und Breitbandkabel werden von den zuständigen Versorgungsträgern verlegt, die ihre Anschlussbeiträge direkt bei den Anliegern erheben.

2. UMWELTBERICHT

2.1 RECHTLICHE BINDUNGEN

Gesetzliche Grundlagen + Ziele

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1 a BauGB zu berücksichtigen. Hierzu wird auf Grundlage des § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Hierbei ist die Anlage 1 zu § 2 (4) BauGB anzuwenden. Gemäß § 1 a (3) BauGB wird die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 (6) Nr. 7 a bezeichneten Bestandteilen (= Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) in den Umweltbericht integriert.

Planungsrechtliche Situation / Schutzausweisungen

Im Plangebiet oder dessen unmittelbarer Umgebung liegt keine SCHUTZAUSWEISUNG nach dem Landesnaturschutz- oder Landeswassergesetz vor. Auch sind solche nicht geplant.

LANDESWEIT BEDEUTSAME BIOTOPE (landesweite Biotoptypenkartierung Rheinland-Pfalz, Stand 2012) wurden nicht festgestellt.

2.2 SCHUTZGÜTER

Hinweise zu den Schutzgütern

In den nachfolgenden Kapiteln berücksichtigt die Formulierung der landespflegerischen Zielvorstellungen bereits die auf der Ebene des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung getroffene grundsätzliche Entscheidung für eine Bebauung des Plangebietes.

In den nachfolgenden Abschnitten „Maßnahmen zu Vermeidung und Ausgleich der Beeinträchtigungen“ bedeuten:

V = Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen

A = Ausgleichsmaßnahmen

E = Externe Ausgleichsmaßnahmen

2.2.1 Schutzgut Boden (b) (§ 1 (6) Nr. 7 a BauGB)

Bestandsbeschreibung + Bewertung

Der GEOLOGISCHE UNTERGRUND wird aus Lößüberweihungen aus dem Pleistozän gebildet, die teilweise mehrere Meter mächtig sind.

Die BÖDEN weisen eine mittlere bis große Entwicklungstiefe auf. Hauptbodenentyp im Plangebiet ist Braungrauer Tschernosem aus Löß, z. T. erodiert, im Norden kolluvial überdeckt mit verlagertem, carbonathaltigem, lehmigem Bodenmaterial. Im Südosten liegt eine kleine aus Pararendzina gebildete Insel.

Hauptbodenart ist 40 - 80 cm mächtiger schluffiger Lehm bis stark lehmiger Sand, im Norden 40 - 80 cm mächtiger lehmiger Schluff bis schluffiger Lehm über schluffigem Lehm. Die Insel im Südosten wird aus > 100 cm sandig-lehmigem bis lehmigem Schluff gebildet.

ALTABLAGERUNGEN, ALTSTANDORTE, SCHÄDLICHE BODENVERÄNDERUNGEN oder VERDACHTSFLÄCHEN im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oder seiner Nachbarschaft sind weder der Gemeinde UNDENHEIM, noch der VG Rhein-Selz oder der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz in Mainz als zuständiger Fachbehörde, bekannt.

Ziele

- Beschränkung des Versiegelungsgrades auf das notwendige Minimum.
- Herstellung der befestigten Flächen wie Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigem Aufbau bzw. Versickerung des Niederschlagswassers.
- Schutz und Wiederverwendung des bei Erdarbeiten anfallenden Oberbodens.
- Aufwertung von Bodenfunktionen als Ersatz für den Verlust von offenem Boden durch Überbauung/Versiegelung.

Zu erwartende Auswirkungen

b 1 – Dauerhafter Verlust von Bodenfunktionen

Versiegelung und Überbauung bewirken einen Verlust an offenem Boden. Die Folgen sind der Verlust von Raum für pflanzliches und tierisches Leben sowie für bodenbewohnende Mikroorganismen, der Verlust an natürlicher Filterleistung zur Reinigung von

Oberflächenwasser, die Erhöhung des Oberflächenabflusses einschließlich der Reduzierung der Grundwasserneubildung.

b 2 – Beeinträchtigung von Bodenfunktionen

Außerhalb der überbauten Flächen kommt es zu Bodenverdichtungen, Bodenaushub, Auffüllungen und Bodenverlagerung mit Beeinträchtigung der biologischen Aktivität des belebten Oberbodens sowie zur Störung der natürlichen Schichtabfolge.

Maßnahmen zu Vermeidung und Ausgleich der Beeinträchtigungen

V b 1.1 – Sparsames Erschließungssystem

Die Herstellung der Erschließungsstraßen – mit Ausnahme der platzartigen Aufweitungen – ist mit den Mindestmaßen und mit flächensparender Funktionsmischung geplant. Dadurch wird die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt. Die Breite der Erschließungsstraßen beträgt maximal 5,50 m.

V b 1.2 – Wasserdurchlässige Beläge

Durch die Herstellung von Stellplätzen und Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise kann ein Teil der Niederschläge an Ort und Stelle versickern.

A b 1.3 – Sammlung/Verwendung + Versickerung von Niederschlagswasser

Überschüssiges Niederschlagswasser (sowie nicht versickertes Niederschlagswasser der befestigten Flächen) wird grundsätzlich über die Trennkanalisation abgeleitet. Ergänzend ist aus Sicht des Naturschutzes auch eine Sammlung und Wiederverwendung des unbelasteten Niederschlagswassers sinnvoll. Die detaillierten Vorgaben zur Entsorgung des Niederschlagswassers werden in den Entwässerungsbescheiden des Abwasserwerkes festgelegt.

Diese Maßnahmen reduzieren die negativen Auswirkungen der Bebauung und Flächenversiegelung auf den Wasserhaushalt. Gleichzeitig schont die Brauchwassernutzung die Grundwasserbestände.

A b 1.4 – Extensivierung

Mit den vorgenannten Maßnahmen wird nur ein Teilausgleich für den Eingriff in das Boden- und Wasserpotenzial erreicht. Die weitere Kompensation erfolgt durch die Aufwertung beeinträchtigter Bodenfunktionen durch Aufgabe der Intensivnutzung im Bereich der geplanten Versickerungsfläche im Zusammenhang mit der südlichen Ortsrandeingrünung parallel der Straße AN DER RÖMERVILLA, wie unter A ö 1.4 beschrieben.

E b 1.5.1 – Abbuchung Gutschrift Bebauungsplan Sportanlagen

Die Kompensation des Verlustes von externer Ausgleichsfläche erfolgt durch Abbuchung der vorhandenen Gutschrift zum Bebauungsplan Sportanlagen (UNB: AZ 21b-55452-040-3121/2016 vom 07.07.2016) in einer Höhe von 2.713 m².

E b 1.5.2 – Externe Teilentsiegelung Wirtschaftsweg Südlicher Talweg

Im Sommer 2014 wurde der Südliche Talweg in der Gemarkung Undenheim, Flur 10, Flst. 94 tw. ein bestehender betonierter Wirtschaftsweg durch Aufbruch und Zerkleinerung der Betondecke sowie Auftrag einer Schotterschicht teilentsiegelt. Mit Datum vom 18.11.2015, 20.09.2016 und 22.11.2016 wurde die Maßnahme der Unteren Naturschutzbehörde formlos mitgeteilt. Die teilentsiegelte Fläche hat eine Größe von 2.830 m². Dies entspricht bei einem Wertfaktor von 0,5 einer anrechenbaren Größe von 1.415 m².

E b 1.5.3 – Externe Ausgleichsfläche Gem. Schornsheim, An der Niederstrasse

Die momentan als Acker genutzten Flächen „An der Niederstrasse“ in der Gemarkung Schornsheim, Flur 13, Flst. 84, 85 und 86 mit einer Gesamtfläche von 8.108 m² sind von der Gemeinde Undenheim als Ausgleichsflächen u.a. für den Bebauungsplan AM SPESS 4. BA angekauft worden und werden als extensives Dauergrünland entwickelt. Das derzeitige Intensivgrünland liegt innerhalb der Widmung „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 (2) Nr. 10 BauGB)“ und genügen damit den Anforderungen des § 7LNatSchG. Um eventuelle Renaturierungsmaßnahmen entlang des Schornsheimer Grabens zu ermöglichen wird vom Süden beginnend das Flurstück 86 vollständig und von Flurstück Nr. 85 nur eine südliche Teilfläche in Anspruch genommen.

V b 2 – Oberbodensicherung nach DIN 18 915

Vor Beginn der Baumaßnahmen ist der Oberboden gemäß DIN 18.915 zu sichern, zwischen zu lagern und zur Herstellung von Vegetationsflächen weiterzuverwenden.

2.2.2 Schutzbau Wassertechnik (w) (§ 1 (6) Nr. 7 a BauGB)

Bestandsbeschreibung + Bewertung

Im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung sind keine natürlichen oder künstlichen OBERFLÄCHENGEWÄSSER vorhanden.

Undenheim liegt in der GRUNDWASSERLANDSCHAFT der tertiären Mergel und Tone. Diese stellen einen in einer Tiefe von 21 - 43 m unter GOK liegenden Poren- und Kluftgrundwasserleiter dar. Die Grundwasserführung ist mit 0,1 - 0,5 l/s gering bis sehr gering. Aufgrund der gleichzeitig geringen Niederschlagsmenge ist die Region großräumig als Grundwassermangelgebiet einzustufen.

Ziele

Die bereits unter dem Schutzbau Boden aufgeführten Ziele gelten auch für das Schutzbau Wasser. Weitere Ziele sind:

- Weiterverwendung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers.
- Versickerung/Ableitung des Überschuss- und Straßenwassers im vorhandenen Trennsystem zu Regenrückhalteräumen.

Zu erwartende Auswirkungen

Die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzbau Wasser decken sich mit denen auf das Schutzbau Boden und sind dort bereits aufgeführt.

Maßnahmen zu Vermeidung und Ausgleich der Beeinträchtigungen

Die Maßnahmen zu Vermeidung und Ausgleich der Beeinträchtigungen auf das Schutzbau Wasser decken sich mit denen für das Schutzbau Boden und sind dort bereits aufgeführt.

2.2.3 Schutzbau Klima + Luft (k) (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)

Bestandsbeschreibung und -bewertung

REGIONALKLIMATISCH ist Undenheim dem Mainzer Becken mit seinen milden Wintern und trockenen Sommern zuzuordnen. So liegt die mittlere Jahrestemperatur bei 9,5 - 10° C und die mittlere Jahresniederschlagsmenge bei 500 - 550 mm. Ein Niederschlagsmaximum wird durch gewitterliche, die Erosion fördernde Starkregenfälle im Hochsommer erreicht.

LOKALKLIMATISCH stellt das Plangebiet mit seinen landwirtschaftlich genutzten Flächen ein Kaltluftentstehungsgebiet dar. Allerdings ist aufgrund seiner geringen Größe, Lage und Topographie nicht von wahrnehmbaren Auswirkungen auf das Kleinklima der Ortslage auszugehen.

BIOKLIMATISCH gilt das Klima in Rheinhessen als stark belastend, insbesondere aufgrund seiner hohen sommerlichen Wärme- und Schwülebelastung bei gleichzeitig seltenen Kältereisen.

Zu erwartende Auswirkungen

k 1 – Veränderung des Kleinklimas

Bebauung und Flächenversiegelung bewirken eine Erhöhung der Wärmespeicherung und -abstrahlung bei gleichzeitiger Verringerung von Kaltluftproduktionsflächen. Dies führt tendenziell zu einer geringfügigen Erwärmung des Lokalklimas sowie Abnahme der Luftfeuchtigkeit und damit zu einer entsprechenden Verschlechterung des Lokalklimas.

k 2 – Verschlechterung der Luftqualität

Die bauliche Nutzung bewirkt eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität durch zusätzliche Emissionen (Hausbrand, Verkehr) bei gleichzeitigem Verlust von der Luftverbesserung dienenden Vegetationsflächen. Langfristig kann dies zu gesundheitlichen Schäden des Menschen und einer reduzierten Vitalität von Pflanzen führen.

Maßnahmen zu Vermeidung und Ausgleich der Beeinträchtigungen

A k 1 – Durchgrünung

Die unter A ö 1.1 und A ö 1.2 aufgeführten Einzelmaßnahmen bewirken eine starke Durchgrünung des Plangebietes und damit eine Verbesserung der Strahlungsbilanz sowie des Temperaturausgleichs. Gehölze tragen zudem durch Luftfilterung und Sauerstoffproduktion zur Luftverbesserung bei.

V k 2 – Förderung regenerativer Energiegewinnung

Die Zulassung von Anlagen zur Gewinnung von regenerativer Energie und zur Energieeinsparung wie Solarkollektoren oder großflächige Fassadenverglasungen vor unbeheizten Räumen leistet einen Beitrag zur Reduzierung der Luftverschlechterung.

2.2.4 Schutzgut Tiere + Pflanzen (ö) (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)

Bestandsbeschreibung + Bewertung

HEUTIGE POTENTIELLE NATÜRLICHE VEGETATION (HPNV)

Unter der HPNV wird die Pflanzengesellschaft verstanden, die sich heute nach Verzicht aller menschlichen Eingriffe als natürliche Endgesellschaft einstellen würde.

Die HPNV im Großraum des Plangebietes ist als mäßig trockener und wärmeliebender Perlgras- und Waldmeister-Buchenwald (*Melico* und *Asperulo-Fagetum*) auf basenreichen Silikatstandorten (*Bcw*) definiert. Die sich hieraus ableitenden, standortgerechten, heimischen Gehölze sind der Artenliste zu entnehmen.

FLORA / BIOTOPTYPEN

Der überwiegende Bereich des Plangebietes wird zusammen mit den in den Bebauungsplänen AM SPESS – 1., 2. + 3. BA ausgewiesenen Bewirtschaftswegen intensiv ackerbaulich genutzt (TIEFGRÜNDIGER LÖSSACKER (HA5)).

Die festgesetzte Ortsrandeingrünung als GEBÜSCHSTREIFEN (BB1) ist umgesetzt.

Der im Bebauungsplan HINTER DER SCHULE festgesetzte WIRTSCHAFTSWEG (VB2) ist in unbefestigter Form hergestellt.

FAUNA / ZOOTOPTYPEN

Auf den ÄCKERN lässt die Intensivnutzung praktisch keine Ackerbegleitpflanzen zu. Die Fauna der Bodenoberfläche beschränkt sich vorwiegend auf Bodentiere wie Laufkäferarten, die der Bewirtschaftung durch aktiven Ortswechsel entgehen oder eine hohe Vermehrungsrate aufweisen und so an die Lebensbedingungen der wiederkehrend gestörten Standorte angepasst sind.

Die Fauna der GEBÜSCHE und HECKEN lehnt sich in ihrer Zusammensetzung an die der Waldränder an. Die Strauchschicht bietet neben Kleinsäugern vor allem buschbrütenden Vögeln Lebensraum, aber auch an bestimmte Straucharten gebundenen Insektenarten. Potentielle Buschbrüter sind z. B. Heckenbraunelle (*Prunella modularis*), Gelbspötter (*Hippolais icterina*), Gartengrasmücke (*Sylvia borin*), Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*), Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*), Grünfink (*Carduelis chloris*), Dompfaff (*Pyrrhula pyrrhula*), Feldlerche (*Alauda arvensis*), Hänfling (*Carduelis cannabina*) und Stieglitz (*Carduelis carduelis*).

Einen gewissen Ersatz für fehlende Ackerrandstreifen und Raine können die GRASWEGE übernehmen, die einzelne Refugien in der ausgeräumten Landschaft miteinander verbinden können.

Artenschutzrechtliche Anforderungen gem. § 44 BNatSchG

Die Gemeinde hat das Ergebnis der Umweltprüfung darüber, ob Verstöße gegen § 44 (1) BNatSchG vorliegen und die Frage, ob diese ggf. nach § 44 (5) BNatSchG abgewendet werden können, im Umweltbericht zu behandeln. Wegen der besonderen artenschutzrechtlichen Anforderungen werden die diesbezüglichen Ergebnisse innerhalb der Aussagen zu den Umweltauswirkungen auf Tiere und Pflanzen gesondert dargestellt.

Als Ergebnis der Artenschutzuntersuchung (Holger Hellwig, 19.03.2018), die ein besonderes Augenmerk auf Tierarten, die einen Schutz nach § 44 BNatSchG genießen, legt, kann festgehalten werden:

- Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes sind Tiere des Offenlandes und Greifvögel durch Verlust von Lebensraum oder Jagd- und Nahrungsgebiet betroffen. Allerdings sind die meisten Arten im einen knappen Kilometer entfernten Naturschutzgebiet Hollerheck heimisch. Aufgrund der relativ geringen Größe des Plangebietes ist jedoch kein erheblicher Eingriff zu erwarten.
- Für die Offenlandarten Feldhamster, Wachtel und Rebhuhn mit kleinem Lebensraum wird eine Eingriffserheblichkeit festgestellt. Weitere Angaben zu Rebhühnern oder Wachteln liegen nicht vor.
- Tatsächlich wurden in den Jahren 2014 bis 2017 Feldhamster südlich in einer Mindestentfernung von 150 m zur Geltungsbereichsgrenze, jedoch bisher nicht innerhalb des Plangebietes gefunden.
- Der westliche Geltungsbereich ist Bestandteil einer Feldhamster-Schutzfläche der SGD Süd. Dies bedeutet, dass hier der Bewirtschafter freiwillig gegen Prämienzahlung durch die SGD Süd einfache (= produktionsintegrierte) Feldhamsterschutzmaßnahmen durchführt, indem er Getreiderandstreifen erst später erntet/mäht. Die Schutzfläche hat keinen rechtsverbindlichen Charakter.



Fundpunkte Feldhamster im Gebiet aus 2014 bis 2017 und Feldhamster-Schutzflächen der SGD Süd (aus Hellwig Holger: Artenschutzuntersuchung, 19.03.2018)

Ziele

- Pflanzung von heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern auf den Baugrundstücken.
- Verzicht auf den Einsatz von Bioziden und Mineraldüngern.
- Aufwertung von Lebensräumen für Flora und Fauna als Ersatz für deren Verlust durch Bebauung/Versiegelung.
- Schutz des Feldhamsters als ein Vorkommen seltener/gefährdeter Tierart.

Zu erwartende Auswirkungen

ö 1 – Verlust von Lebensraum mit bis gering-mittlerer Wertigkeit

Durch das geplante Baugebiet entfällt in unbebauter Landschaft Lebensraum mit geringer bis mittlerer Wertigkeit für Pflanzen und Tiere in Form von Ackerflächen, Wirtschafts- und Bewirtschaftungswegen.

ö 2 – Verlust von Lebensraum mit hoher Wertigkeit

Durch die Umwidmung der als Gehölzstreifen ausgebildeten ursprünglichen Ortsrandeingrünung des Baugebietes HINTER DER SCHULE in nicht überbaubare Grundstücksfläche geht Lebensraum mit hoher Wertigkeit verloren, der gemäß rechtlicher Festsetzungen zugleich dem Ausgleich der naturschutzrechtlichen Eingriffe des Bebauungsplanes HINTER DER SCHULE dient.

ö 3 – Gefährdung von Feldhamstern

Südlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wurde bei Kartierungen in den Jahren 2014 bis 2017 eine Häufung von Feldhamsterbauten nachgewiesen.

Das westliche Plangebiet ist derzeit Bestandteil einer Feldhamster-Schutzfläche der SGD-Süd. Dies bedeutet eine freiwillige Durchführung von produktionsintegrierten Feldhamsterschutzmaßnahmen durch den Bewirtschafter.

Feldhamster zählen zu den streng geschützten Tieren gemäß Anhang IV FFH-Richtlinie.

Maßnahmen zu Vermeidung und Ausgleich der Beeinträchtigungen

A ö 1.1 – Neuanlage von Hausgärten

Die Begrünung der nicht überbauten/befestigten Grundstücksflächen (mindestens 55 %) in Form von Hausgärten gleicht den Verlust von gering-mittel bedeutsamen Lebensraum in unbebauter Landschaft teilweise aus. Die in Gärten stärkeren anthropogenen Störungen werden durch eine Erhöhung der ökologischen Wertigkeit der Gärten durch die in Punkt A ö 1.2 formulierten Mindeststandards kompensiert.

A ö 1.2 – Ökologische Mindeststandards der Gärten

Die Verwendung heimischer, standortgerechter Vegetation oder deren fruchtender Zuchtformen führt zu einer höheren ökologischen Wertigkeit der Hausgärten:

- Naturnahe Nutzung und Pflege der begrünten Flächen unter Vermeidung des Einsatzes von chemischen Mitteln.
- Bepflanzung der Gärten mit einem möglichst hohen Anteil an heimischen, standortgerechten Arten sowie einem geringen Anteil an Nadelgehölzen.
- Pflanzung von mindestens einem mittelkronigen oder zwei kleinkronigen Laubbäumen je angefangene 350 m² Grundstücksfläche.
- Pflanzung von mindestens einem kleinkronigen Laubbaum je angefangene 20 m straßenseitige Grundstücksgrenze mit einem maximalen Abstand von 2,50 m zur Straßengrenze.
- Zulassen von Dachbegrünungen.
- Herstellung von Einfriedungen aus heimischen Laubgehölzen.

A ö 1.3 – Definition von Mindestqualitäten der Anpflanzungen

Die Bestimmung von Mindestqualitäten verkürzt die Entwicklungszeit von Anpflanzungen und trägt damit zur zeitnahen Kompensation der Eingriffe bei.

Mindestqualitäten der festgesetzten Anpflanzungen:

- LAUBBÄUME: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm
in flächigen Pflanzungen auch:
Heister, 3 x verpflanzt, Höhe 250-300 cm
- OBSTBÄUME: Hochstamm, St.-Umfang 7 cm, St.-Höhe 160-180 cm
- STRÄUCHER: 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm

A ö 1.4 – Anlage hochwertiger Biotopstrukturen

Für die weitere Kompensation des Eingriffes ö 1 wird durch Anlage einer Baumreihe auf extensiver Wiese südlich parallel zur Ortsentlastungsstraße „AN DER RÖMERVILLA“ unter Verwendung heimischer Arten als Ortsrandeingrünung dauerhaft Lebensraum für Flora und Fauna mit höherer Wertigkeit geschaffen und die Biotopvernetzung gefördert (= A b 1.4)

E ö 1.5 – Externe Anlage hochwertiger Biotopstrukturen

Die einzelnen Maßnahmen sind unter Schutzgut Boden E b 1.5.1 bis E b 1.5.3 beschrieben.

Die Kompensation des Verlustes von externer Ausgleichsfläche erfolgt durch Abbuchung vom Ökokonto.

Von der Gutschrift zum Bebauungsplan Sportanlagen (UNB: AZ 21b-55452-040-3121/2016 vom 07.07.2016) steht eine Fläche von 2.713 m² zur Verfügung.

Eine Fläche von 1.415 m² kommt noch durch die externe Teilentsiegelung des Wirtschaftsweges SÜDLICHER TALWEG hinzu.

Der weitere fehlende Ausgleichsbedarf von 4.115 m² wird von der Ackerfläche im Talgrund südlich des Schornsheimer Baches in der Gemarkung Schornsheim, An der Niederstraße, Flur 13 Flurstücknummer 86 (3.977 m² Gesamtfläche) und Flurstücknummer 85 (138 m² Teilfläche) bereitgestellt.

Die Fläche wird als Extensivgrünland entwickelt.

E ö 2 – Externe Anlage hochwertiger Biotopstrukturen

Die Kompensation des Verlustes von externer Ausgleichsfläche mit hochwertigen Biotopstrukturen von 290 m² wird ebenfalls aus der Gemarkung Schornsheim, An der Niederstraße, Flur 13, Flurstücknummer 85 tw. zur Verfügung gestellt.

Die Fläche wird als Extensivgrünland entwickelt

V ö 3 – Feldhamster-Schutzmaßnahmen

Um dem Tötungsverbot von Feldhamstern zu entsprechen, wird vor Baubeginn eine Feldhamsterkartierung durchgeführt. Sollten Feldhamster gefunden werden, werden zu genehmigende, vor Baubeginn durchzuführende Vergrämungs-, Anlockungs- bzw. Umsiedlungsmaßnahmen erforderlich.

2.2.5 Schutzgut Landschaft + Erholung (e) (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB)

Bestandsbeschreibung + Bewertung

Das LANDSCHAFTSBILD des Plangebietes sowie seiner südlichen und westlichen unbebauten Umgebung wird durch die ausgeräumte Ackerflur geprägt. Belebende Landschaftsstrukturen fehlen.

Während der Übergang zu dem östlich liegenden und mit Einfamilienhäusern bebauten Baugebiet AM SPESS 3. BA ohne intensive Eingrünung erfolgt, ist das im Norden liegende Baugebiet HINTER DER SCHULE mit seiner breit entwickelten Ortsrandeingrünung gut in die Landschaft eingefügt.

Der ERHOLUNGSWERT des Plangebietes ist aufgrund seiner Ausgeräumtheit bei gleichzeitig fehlenden Wegebeziehungen als gering einzustufen. Ausgenommen hiervon ist der Wirtschaftsweg, der entlang der Ortsrandeingrünung verläuft und für die Naherholung als Spazier- und Verbindungs weg in die Ackerflur Bedeutung hat.

Im Zentrum der Baugebiete AM SPESS 1. – 3. BA und HINTER DER SCHULE befindet sich ein größerer naturnah gestalteter Spielplatz mit Bäumen und Heckenstrukturen.

Ziele

- Einführung des Baugebietes in die Landschaft durch angepasste Bauweise sowie landschaftstypischer Ein- und Durchgrünung.
- Erhöhung des Erholungswertes durch Ausweisung verkehrsberuhigter Straßen als Aufenthalts-, Kommunikations- und Spielbereich.

Zu erwartende Auswirkungen

e 1 – Überbauung von "freier" Landschaft

Die Überbauung "freier" Landschaft bewirkt eine nachhaltige Beeinträchtigung / Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes, das nach § 15 (2) BNatSchG landschaftsgerecht neu zu gestalten ist.

Ein Mangel an ortsbildprägenden Merkmalen kann eine geringere Identität der Bewohner mit ihrem Wohnort bewirken.

e 2 – Verlust von Erholungsraum sowie Erhöhung der Einwohnerzahl

Bisher nutzbarer Erholungsraum in der "freien" Landschaft geht verloren bzw. wird beeinträchtigt. Gleichzeitig wächst mit der Bebauung die Bevölkerungszahl, auch von Kindern, so dass zusätzlicher Bedarf an für die Erholung nutzbarer Fläche entsteht.

Maßnahmen zu Vermeidung und Ausgleich der Beeinträchtigungen

A e 1.1 – Stellung und Bauweise der Baukörper

Die Festsetzungen einer aufgelockerten Bauweise aus Einzel- und Doppelhäusern, von ortstypischen Sattel- und Pultdächern, maximalen Gebäudehöhen sowie Festsetzungen zur Fassadengestaltung bewirken ein, der örtlichen Situation angepasstes Siedlungsbild. Zusätzlich wird im Süden entlang der Ortsentlastungsstraße die Firstrichtung parallel zum Ortsrand festgesetzt.

A e 1.2 – Landschaftstypische Durchgrünung des Baugebietes

Die unter A ö 1.1 + A ö 1.2 beschriebenen Einzelmaßnahmen bewirken ein Minimum an landschaftstypischer Durchgrünung des Plangebietes.

A e 1.3.1 – Aufbau einer dauerhaften Ortsrandeingrünung

Parallel zur Ortsentlastungsstraße im Süden wird eine Reihe mit großkronigen Laubbäumen als Ortsrandeingrünung und Fortsetzung der Lindenreihe „AN DER RÖMER-VILLA“ gepflanzt.

A e 1.3.2 – Aufbau einer temporären Ortsrandeingrünung

Die Baugrundstücke werden zu der landwirtschaftlichen Flur durch eine 5 m breite Ortsrandeingrünung in Form einer mindestens zweireihigen Gehölzreihe auf Öffentlicher Grünfläche temporär bis zu einer weiteren Siedlungsentwicklung in westliche Richtung eingegrünt.

A e 2 – Verkehrsberuhigte Wohnstraßen

Durch die verkehrsberuhigte Ausgestaltung der Wohnstraßen mit platzartigen Aufweitungen entstehen wohnungsnahe Aufenthalts-, Kommunikations- und Spielräume.

2.2.6 Schutzbau Mensch und seine Gesundheit (m) § 1 (6) Nr. 7 c BauGB

Bei der Betrachtung des Schutzbau Mensch sind Aspekte wie Gesundheitsvorsorge, Wohnqualität, Erholung und Freizeit, Luftschadstoffe, Gerüche, Lichtimmissionen, Lärmimmissionen, Erschütterungen zu berücksichtigen. Sofern sie planungsrelevant sind und sich nicht mit den übrigen, bereits behandelten Schutzbauern überschneiden, werden sie nun hier betrachtet.

Bestandsbeschreibung + Bewertung

Innerhalb des Plangebietes sowie in seiner näheren Umgebung sind keine Emissionsquellen bekannt, die zu Überschreitungen von geltenden umweltrelevanten Orientierungs-, Richt-, oder Grenzwerten im Allgemeinen Wohngebiet führen könnten.

Ziele

- Erfüllung der Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten gemäß BauGB

Zu erwartende Auswirkungen

Es werden keine negativen Auswirkungen erwartet.

Maßnahmen zu Vermeidung und Ausgleich der Beeinträchtigungen

Es werden keine Maßnahmen erforderlich.

2.2.7 Schutzgut Kultur- + sonstige Sachgüter (s) § 1 (6) Nr. 7 d BauGB)

Bestandsbeschreibung + Bewertung

Im Plangebiet sind keine Kultur- oder Bodendenkmäler bekannt. Sonstige Sachgüter wie z. B. Güter von gesellschaftlicher Bedeutung oder Bodenschätze kommen ebenfalls nicht vor.

Ziele

- Erhalt von eventuellen archäologischen Funden in unverändertem Zustand und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung der Denkmalschutzbehörden

Zu erwartende Auswirkungen

s 1 – Grundsätzliche Möglichkeit von archäologischen Funden

Hinweise auf archäologische Funde sind nicht bekannt. Trotzdem besteht grundsätzlich die Möglichkeit solcher Funde.

Maßnahmen zu Vermeidung und Ausgleich der Beeinträchtigungen

V s 1.1 – Meldung von eventuellen archäologischen Funden

Sollten während der Bauphase archäologische Funde zu Tage treten, wird auf die gesetzliche Verpflichtung zur Meldung an die Denkmalbehörde verwiesen. Hinweise auf Bodendenkmäler geben alte Steinsetzungen, Bodenfärbungen durch Holzzersetzung, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.

V s 1.2 – Maßnahmen in Abstimmung mit Denkmalbehörde

Funde und Fundstellen werden nach § 20 (3) DSchG in unverändertem Zustand erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung geschützt. Weitere erforderliche Maßnahmen werden mit der Denkmalbehörde abgestimmt.

2.2.8 Wechselwirkungen § 1 (6) Nr. 7 i BauGB)

Zwischen den einzelnen betrachteten Schutzgütern bestehen vielseitige Wechselwirkungen, die nur besonders dargestellt werden, wenn sie für die Betrachtung des Umweltaspektes von entsprechender Bedeutung sind. Die vorangehend gewählte schutzgutbezogene Vorgehensweise integriert bereits die Wechselwirkungen und die daraus resultierenden Umweltauswirkungen.

2.3 NUTZUNGSBILANZ BESTAND / PLANUNG

Aus dem Vergleich zwischen dem aktuellen Zustand der Flächen im Geltungsbereich und der geplanten Entwicklung ergeben sich folgende Nutzungsänderungen:

FLÄCHENNUTZUNG	BESTAND	%	PLANUNG	%	DIFFERENZ
BAUGRUNDSTÜCKE	180 m²		14.140 m²		
Überbaubare Flächen	70 m ²	0,4	4.240 m ²	21,3	4.170 m ²
Private Nebenanlagen/Erschließung	35 m ²	0,2	2.120 m ²	10,7	2.085 m ²
Begrünung auf Baugrundstücken	75 m ²	0,4	7.780 m ²	39,1	7.705 m ²
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN:	290 m²		1.750 m²		
Wiese mit Baumreihe	0 m ²	0,0	280 m ²	1,4	280 m ²
Gehölzstreifen (Ortsrand)	290 m ²	1,5	1.470 m ²	7,4	1.180 m ²
ÖFFENTLICHE ERSCHLIESSUNG:	1.725 m²		4.010 m²		
Straßenverkehrsflächen	0 m ²	0,0	3.615 m ²	18,2	3.615 m ²
Wirtschaftswege, vollversiegelt	705 m ²	3,5	0 m ²	0,0	-705 m ²
Wirtschaftswege, teilversiegelt	260 m ²	1,3	40 m ²	0,2	-220 m ²
Wirtschaftsweg, unbefestigt	625 m ²	3,1	0 m ²	0,0	-625 m ²
Bewirtschaftungsweg, teilversiegelt	135 m ²	0,7	0 m ²	0,0	-135 m ²
Pflegeweg, unbefestigt	0 m ²	0,0	355 m ²	1,8	355 m ²
ENTFALLENDE NUTZUNGEN	17.705 m²		0 m²		
Acker, Intensivnutzung	17.705 m ²	89,0	0 m ²	0,0	-17.705 m ²
GESAMTFLÄCHE	19.900 m²	100,0	19.900 m²	100,0	0 m²

2.4 GEGENÜBERSTELLUNG EINGRIFFE / KOMPENSATIONSMAßNAHMEN

In nachfolgender Tabelle sind nicht die tatsächlichen Flächen, sondern die anrechenbaren Flächengrößen unter Berücksichtigung der Wertfaktoren angegeben. Die Übersicht zeigt, dass unter Einbeziehung der externen Ausgleichsflächen der funktionale Ausgleich der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erreicht wird.

	EINGRIFFE	Fläche	AUSGLEICHSMASSNAHMEN	Fläche
FRISTSETZUNG (f)				
f 1	Bestimmung einer Frist zur Kompensation	-----	A f 1.1 Ein-Jahresfrist für Anpflanzungen A f 1.2 Mindestqualitäten der Anpflanzungen	-----
SCHUTZGUT BODEN + WASSER (b)				
b 1	Dauerhafter Verlust von Bodenfunktionen	8.967 m²	V b 1.1 Sparsames Erschließungssystem V b 1.2 Wasserdurchlässige Beläge (Teilversiegelung)	444 m²
	- Öffentliche Erschließung	3.615 m ²	- WA-Gebiet (Teilversiegelung)	2.120 m ² x 40 % x WF 0,5
	./. Vollversiegelung zulässig	- 705 m ²	- Öffentl. Erschl. (Teilversiegelung)	40 m ² x WF 0,5
	./. Teilversiegelung zulässig	395 m ² x WF 0,5		20 m ²
	- WA-Gebiet (Bebauung)	- 198 m ²		
	- WA-Gebiet (§ 19 BauNVO)	14.140 m ² x GRZ 0,3	A b 1.3 Sammlung/Verwendung/Versickerung Niederschlagswasser	-----
	./. MD-Gebiet (Baugebiet)	4.240 m ²		
	./. MD-Gebiet (§ 19 BauNVO)	GRZ 4.240 m ² x 50 %	A b 1.4 Extensivierung (= A ö 1.4)	280 m²
		MD: 180 m ² x GRZ 0,4	- ÖG Wiese / Baumreihe „An der Römervilla“	280 m ²
		- 70 m ²		
		MD: GRZ 70 m ² x 50 %		
		- 35 m ²		
			E b 1.5.1 Abbuchung Gutschrift Bebauungsplan Sportanlagen (UNB: AZ 21b-55452-040-312/2016 vom 07.07.2016)	2.713 m²
			E b 1.5.2 Externe Teilentsiegelung Wirtschaftsweg Südlicher Talweg	1.415 m²
			Gem. Undenheim, Flur 10, Flst. 94 (w.	2.830 m ² x WF 0,5
				1.415 m ²
			E b 1.5.3 Externe Ausgleichsfläche Gemarkung Schornsheim	4.115 m²
			Gemarkung Schornsheim, An der Niederstraße, Flur 13 Flurstücknummer 86 (3.977 m ² Gesamtfläche). Flurstücknummer 85 (138 m ² Teilfläche).	
			Die Fläche wird als Extensivgrünland entwickelt.	

SCHUTZGUT BODEN + WASSER (b)					
b 2 Beeinträchtigung von Bodenfunktionen	8.067 m ²	V b 2	Oberbödenschutz nach DIN 18 915	8.067 m ²	
- Hausgärtner WA-Gebiet	7.777 m ²		- Hausgärtner WA-Gebiet	7.777 m ²	
- ÖG Gehölzstreifen (temporär)	290 m ²		- ÖG Gehölzstreifen (temporär)	290 m ²	
SUMME EINGRIFF SCHUTZGUT BODEN + WASSER	17.034 m ²	SUMME AUSGLEICH SCHUTZGUT BODEN + WASSER			
SCHUTZGUT KLIMA + LUFT (k)					
k 1 Veränderung des Kleinklimas	A k 1	Durchgrünung	
			- Maßnahmen von A ö 1.1 + A ö 1.2		
k 2 Verschlechterung der Luftqualität	A k 2	Förderung regenerativer Energiegewinnung	
SCHUTZGUT PFLANZEN + TIERE (ö)					
ö 1 Verlust von Lebensraum mit bis gering-mittlerer Wertigkeit	18.330 m ²	A ö 1.1	Neuanlage von begrünten Flächen	9.250 m ²	
- Acker, Intensivnutzung	17.705 m ²		- Hausgärtner WA-Gebiet	7.780 m ²	
- Wirtschaftsweg, unbefestigt	625 m ²		- ÖG Gehölzstreifen (temporär)	1.470 m ²	
ö 1.2	Ökologische Mindeststandards der begrünten Flächen				
	- Zulassen von Dachbegrünungen				
	- Einfriedungen aus heimischen Laubgehölzen				
	BAUM/PFLANZGEBOTE:				
	- WA: 1 Baum pro 350 m ² Grundstücksfläche				
	- 1 Baum pro 20 m Grundstücksgrenze Straße				
	14.140 m ² : 350 m ²				
	1.100 m : 20 m				
	40 St				
	55 St				
ö 1.3 Mindestqualitäten der Anpflanzungen				
ö 1.4 Anlage hochwertiger Biotopstrukturen (= A b 1.4)	280 m ²				
	- ÖG Wiese / Baumreihe „An der Römervilla“				
	280 m ²				
ö 1.5 Externe Anlage hochwertiger Biotopstrukturen (= E b 1.5.1-3)	8.243 m ²				
	Beschreibung der Maßnahmen unter Schutzwert Boden E b 1.5.1 bis 1.5.3				

SCHUTZGUT PFLANZEN + TIERE (ö)				
ö 2	Verlust von Lebensraum mit hoher Wertigkeit Gehölzstreifen: Umwandlung ÖG in nicht überbaubare Grundstücksfäche	290 m ²	E ö 2	Externe Anlage hochwertiger Biotopstrukturen Gemarkung Schornsheim, An der Niederstraße, Flur 13 Flurstücknummer 85. (290 m ² Teilfläche) Die Fläche wird als Extensivgrünland entwickelt
ö 3	Gefährdung von Feldhamstern gemäß Anhang IV FFH-Richtlinie streng geschützt (Tötungsverbot)	----	V ö 3	Feldhamster-Schutzmaßnahmen vor Baubeginn Kartierung und ggf. Vergrämungs-, Anlockungs- bzw. Um- siedlungsmaßnahmen
SUMME EINGRIFF SCHUTZGUT PFLANZEN + TIERE		18.620 m ²	SUMME AUSGLEICH SCHUTZGUT PFLANZEN + TIERE	
SCHUTZGUT LANDSCHAFT + ERHOLUNG (e)				
e 1	Überbauung "freier" Landschaft Orts-/Landschaftsbild ist nach § 15 (2) BNatSchG neu zu gestalten: - Siedlungsbilde - Durchgrünung - Eingrünung	----	A e 1.1	Landschaftstypische Ein-/Durchgrünung des Baugebietes Stellung + Bauweise der Baukörper
			A e 1.2	Landschaftstypische Durchgrünung des Baugebietes - Maßnahmen von A ö 1.1; A ö 1.2
			A e 1.3.1	Aufbau dauerhafte Ortsrandeingrünung (= A b 1.4, A ö 1.4) - Baumreihe auf Wiese (ÖG) als südliche Ortsrandeingrünung
			A e 1.3.2	Aufbau temporäre Ortsrandeingrünung - Hecken auf ÖG als westliche Ortsrandeingrünung
e 2	Verlust von Erholungsraum/Erhöhung der Einwohnerzahl	----	A e 2	Verkehrsberuhigte Wohnstraßen
SCHUTZGUT MENSCH + GESUNDHEIT (m)				
	Es werden keine negativen Auswirkungen erwartet.	----		Es sind keine Maßnahmen erforderlich.
SCHUTZGUT KULTUR + SONSTIGE SACHGÜTER (s)				
s 1	Grundsätzliche Möglichkeit von archäologischen Funden werden nicht erwartet, sind jedoch grundsätzlich vorstellbar	----	V s 1.1	Meldung von eventuellen archäologischen Funden
			V s 1.2	Maßnahmen in Abstimmung mit Denkmalbehörde

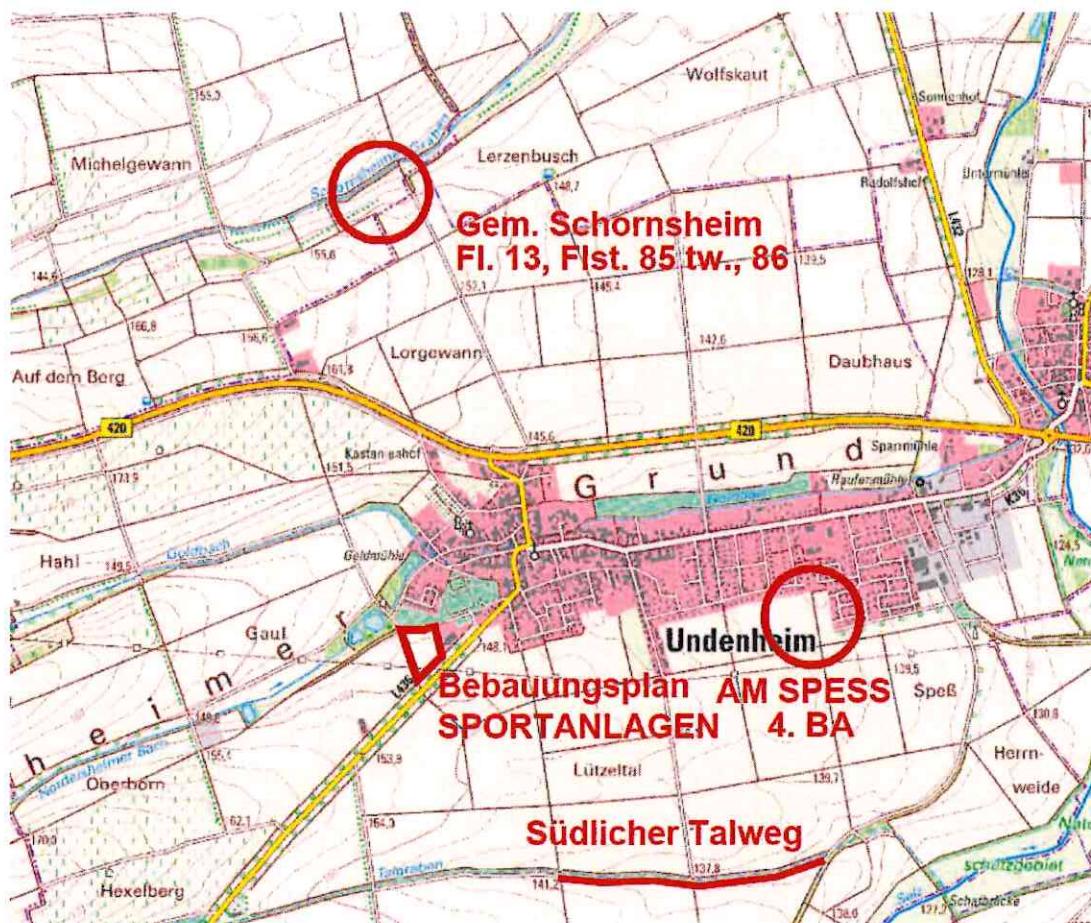
GESAMTBILANZ EINGRiffe – AUSGLEICHSFÄCHEN

AUSGLEICHSBEDARF	FLÄCHE	AUSGLEICHSFÄCHEN	intern	extern
b 1 Öffentliche Erschließung	2.712 m ²	V b 1.2 Teilveriegelung		444 m ²
b 1 Bebauung Allgemeines Wohngebiet (WA)	6.255 m ²	A b 1.4 Extensivierung		280 m ²
		E b 1.5.1 Abbuchung Gutschrift B-Plan Sportanlagen		2.713 m ³
		E b 1.5.2 Externe Teilentsiegelung Wirtschaftsweg		1.415 m ²
		E b 1.5.3 Externer Ausgleich Gemarkung Schornsheim		4.115 m ²
ö 2 Verlust von Lebensraum mit hoher Wertigkeit	290 m ²	E ö 2 Externer Ausgleich Gemarkung Schornsheim		290 m ²
		Zwischensumme	724 m²	8.533 m²
SUMME AUSGLEICHSBEDARF	9.257 m²	SUMME AUSGLEICHSFÄCHEN	9.257 m²	

Der externe Ausgleich E b 1.5 + E ö 2 von 8.533 m² wird auf nachfolgend aufgeführten Flächen, die im Übersichtsplan dargestellt sind gedeckt:

- Abbuchung Gutschrift Bebauungsplan Sportanlagen (UNB: AZ 21b-55452-040-3121/2016 vom 07.07.2016) 2.713 m²
- Externe Teilentsiegelung Wirtschaftsweg Südlicher Talweg (Gem. Undenheim, Flur 10, Flst. 94 tw) 1.415 m²
- Externer Ausgleich Gemarkung Schornsheim, An der Niederstraße, Flur 13, Flst. 85, Flst. 86 tw 4.405 m²

Auf diesem Weg wird eine möglichst konzentrierte Aussweisung von Ausgleichsfächern mit möglichst geringer Beeinträchtigung angrenzender landwirtschaftlicher Flurstücke gewährleistet.



Übersichtskarte der externen Ausgleichsflächen (aus TK 25, ohne Maßstab)

2.5 ZUSAMMENFASSUNG GEMÄSS ANLAGE ZU § 2 (4) UND § 2 a BauGB

Nachfolgende Gliederung der Zusammenfassung des Umweltberichtes entspricht der Anlage zu § 2 (4) + § 2 a BauGB:

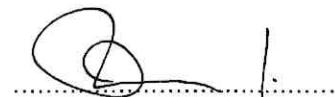
Gliederung des Umweltberichtes gemäß Anlage zu § 2 (4) + § 2 a BauGB	
1.	EINLEITUNG
1.a)	Kurzdarstellung + Ziele Die Gemeinde Undenheim hat vor einigen Jahren die ersten drei Teilabschnitte des Baugebietes AM SPESS privat erschlossen. Da die Bauplätze hier weitgehend bebaut sind, ist als nächster Schritt die Entwicklung des westlich an die bisherige Bebauung anschließenden 4. BA geplant, um auch künftig Bauplätze für die weitere Entwicklung der Gemeinde zur Verfügung stellen zu können.
	Beschreibung der Festsetzungen Festgesetzt werden die Verteilung von bebaubaren und nicht bebaubaren Flächen, die maximale Ausnutzung, die Geschosszahlen, die maximalen Gebäudehöhen, die Firstrichtung und die Ordnung zwischen privaten und öffentlichen Flächen sowie die landespflegerischen Maßnahmen für die Ein- und Durchgrünung des Plangebietes. Im WA ist durchgehend eine nur eingeschossige Bebauung mit freistehenden Einzel- oder Doppelhäusern in offener Bauweise vorgesehen, wobei die Nutzung des Dachraumes zu Wohnzwecken möglich ist. Damit soll eine dem Ortsbild angepasste, dichte und doch differenziert strukturierte Bebauung entsprechend der Baustuktur des 1. bis 3. BA entstehen. Auch die Vorschriften zur Gestaltung der Baukörper, vorwiegend Dachausbildung und Fassadengestaltung betreffend, orientieren sich an der Charakteristik der bereits umgesetzten Bauabschnitte. Die Richtung des Hauptfirstes wird im südlichen Ortsrandbereich parallel zur Ortsentlastungsstraße festgesetzt. Ferner sind für Grundstücke mit überwiegender Wohnnutzung die maximal zulässige Anzahl von Wohnungen pro Wohngebäude ebenso vorgeschrieben, wie die Minimal-/Maximalgrößen der Baugrundstücke, um städtebauliche Fehlentwicklungen am Ortsrand von Guntersblum zu vermeiden.

	Bedarf an Grund + Boden
	Der Bebauungsplan AM SPESS – 4. BA umfasst eine Gesamtfläche von 19.900 m ² . Die maximal zulässige Neuversiegelung / Überbauung beträgt 9.005 m ² .
1.b)	Umweltschutzrelevante Ziele von anzuwendenden Fachgesetzen + Fachplänen
	Diesen Bebauungsplan betreffende umweltschutzrelevante Ziele sind im Baugesetzbuch (BauGB), Bundesimmissionsschutzgesetz (BlmSchG), TA Luft, in der Eingriffsregelung im Bundesnaturschutzgesetz (§ 14f BNatSchG) und im Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) und im Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) aufgeführt.
	Art, wie vorgenannte Ziele berücksichtigt sind
	Die naturschutzrechtlichen Belange werden durch eine artenschutzrechtliche Vorprüfung gem. § 44 BNatSchG und Integration der Eingriffsregelung berücksichtigt. Der nicht innerhalb des Geltungsbereiches zu erbringende Ausgleich der naturschutzrechtlichen Eingriffe erfolgt auf externen Ausgleichsflächen (s. nachfolgende Karte). Die wasserrechtlichen Belange in Bezug auf die Behandlung von Oberflächen- und Schmutzwasser werden im Zuge der Erschließungsplanung durch Aufstellung eines Entwässerungskonzeptes beachtet.
2.	BESCHREIBUNG + BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN
2. a)	Bestandsaufnahme
	Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird derzeit überwiegend intensiv ackerbaulich genutzt. Im Norden wird die Hecke des Baugebietes HINTER DER SCHULE ebenso wie ein Teilgrundstück des Bebauungsplanes NR. 3 einschließlich vorhandenem Wirtschaftsweg sowie im Osten der Wirtschaftsweg des Baugebietes AM SPESS – 3. BA Bestandteil des Baugebietes AM SPESS – 4. BA.
	Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (zu prüfende Umweltbelange gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB)
	a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt: Eine detaillierte Beschreibung der umweltrelevanten Auswirkungen ist den Punkten "Zu erwartende Auswirkungen" in den Ausführungen zu den verschiedenen Schutzgütern des Kapitels UMWELT dieser Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen. Erheblich beeinflusst werden die Schutzgüter Boden und Wasser, bedingt durch die zulässige Überbauung/Versiegelung.
2.	Beschreibung + Bewertung der Umweltauswirkungen
	b) Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung: Schutzgebiete oder -objekte gemäß Landesnaturschutz- oder -wassergesetz sind ebenso wenig betroffen wie Biotope der landesweiten Biotopkartierung.
	c) Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes: FFH- bzw. nach der EU-Vogelschutzrichtlinie geschützte Gebiete sind nicht betroffen. Allerdings bieten die Böden im und um das Planungsgebiet mit ihren Schwarzerden auf Kalklöss geeignete Lebensräume für Feldhamster, der gemäß FFH-Richtlinie, Anhang IV, streng geschützt ist. Eine entsprechende Bestandsaufnahme mit ggf. erforderlicher Umsiedlung/Vergrämung wird im Frühjahr 2018, vor Baubeginn, durchgeführt.
	d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter: Kulturgüter oder sonstige Schutzgüter werden durch die Planung nicht betroffen. Bei nicht zu erwartenden archäologischen Funden ist die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen.
	e) Vermeidung von Emissionen: siehe Punkt f)
	Sachgerechter Umgang mit Abfällen + Abwässern:
	Abfälle werden ordnungsgemäß durch die Entsorgungsbetriebe entsorgt, Schmutzwasser der Kläranlage Hahnheim zugeleitet und dort gereinigt. Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes oder seiner nahen Umgebung sind nicht bekannt.

	f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie:
	Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie wird aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen zwar nicht festgesetzt, jedoch stehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechenden Maßnahmen nicht entgegen. Ansonsten ist im Rahmen der Bauanträge die Einhaltung der jeweils gültigen Wärmeschutzverordnung nachzuweisen.
	g) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts:
	Im parzellenscharfen Flächennutzungsplan 2020 der ehemaligen VG Nierstein-Oppenheim ist das geplante Baugebiet AM SPESS - 4. BA als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Um die Entwicklung der Ortsgemeinden bis zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 2030 nicht auszubremsen, wurde in der landesplanerischen Entscheidung vom 02.06.2017 aus raumordnerischer und landesplanerischer Sicht einer Änderung des Flächennutzungsplanes der VG Rhein-Selz zugestimmt. So bestehen gegen die Ausweisung einer 3,98 ha großen Wohnbaufläche keine Bedenken. Die Entwicklung in zwei Bauabschnitten wird favorisiert. Die aus fachlicher Sicht in der landesplanerischen Stellungnahme genannten bedenken, Auflagen, Anregungen und Hinweise sind im Bauleitplanverfahren zu lösen bzw. zu berücksichtigen.
	h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden:
	siehe Punkt f)
	i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen a), c) und d):
	Erwähnenswerte Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.
2. b)	Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung der Planung
	Mit der Ausweisung des Baugebietes erfolgen die in Kapitel UMWELT, Unterkapitel SCHUTZGÜTER, Abschnitte ZU ERWARTENDE AUSWIRKUNGEN ermittelten naturschutzrechtlichen Eingriffe, die innerhalb und außerhalb des Plangebietes durch die beschriebenen landespflgerischen Maßnahmen kompensiert werden.
	Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtumsetzung der Planung
	Bei Nichtdurchführung der Planung ist mittelfristig eine Weiterführung der intensiven Ackernutzung zu erwarten. Die dennoch erforderliche Bereitstellung von Bauflächen wird an anderen Orten erfolgen.
2. c)	Geplante landespflgerische Maßnahmen
	Die Bodenversiegelung wird durch ein sparsames Erschließungssystem minimiert. Sofern nutzungsbedingt möglich, werden Befestigungen wasserundurchlässig ausgeführt. Oberboden wird gesichert. Niederschlagswasser der Dachflächen soll weiter genutzt werden bzw. wird versickert oder verdunstet. Für die nicht überbauten Flächen (Gärten) werden ökologische Mindeststandards festgelegt. Im Süden wird parallel zur geplanten Ortsentlastungsstraße eine Baumreihe als Ortsrandeingrünung gepflanzt. Nach Westen wird eine temporäre Ortsrandeingrünung auf Privaten Grünflächen festgesetzt. Verkehrsberuhigte Wohnstraßen dienen als wohnungsnahe Aufenthalts-, Kommunikations- und Spielräume. Weiter werden die im Baugebiet erfolgenden Versiegelungen durch Inanspruchnahme von Ökotogutschriften bzw. eine ökologische Aufwertung externer Ausgleichsflächen kompensiert.
2. d)	Anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches
	Anderweitige Planungsmöglichkeiten können im Wesentlichen nur eine andere Führung der Erschließung beinhalten. Dies hätte jedoch keine Auswirkungen auf die erwarteten Umweltbeeinträchtigungen.
3.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN
3. a)	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung
	Die verwendeten technischen Verfahren zur Ermittlung der Auswirkungen auf die unter 2.a) aufgeführten Umweltmerkmale sind in den jeweiligen Gutachten ausführlich beschrieben. Grundlage der angewendeten Verfahren sind die unter 1.b) aufgeführten gesetzlichen Grundlagen und Vorgaben. Im Rahmen der Umweltprüfung war die Anwendung von technischen Verfahren nicht erforderlich.

	Hinweise auf Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben
	Es sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.
3. b)	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt Die Planung wird im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren und deren Realisierung durch die Bauaufsicht des Landkreises Mainz-Bingen geprüft. In diesem Zusammenhang werden auch die landespflegerischen Maßnahmen gebilligt. Die erforderlichen wasserwirtschaftlichen Maßnahmen werden von der SGD Süd, Regionalstelle WAB in Mainz abgenommen. Der Gemeinde Undenheim obliegt zudem die Überwachung der dauerhaften Einhaltung der Umweltziele (Monitoring). Dies betrifft insbesondere die Durchführung der landespflegerischen Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe. Die Gemeinde Undenheim wird 5 Jahre nach Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes eine erstmalige Überwachung der genannten Umweltziele durchführen. Sofern sich allerdings bereits zuvor ein Anlass dazu ergibt, kann die Überwachung auch früher einsetzen. Nach der erstmaligen Überwachung wird die Gemeinde diese regelmäßig im Abstand von 3 Jahren wiederholen. Die Gemeinde geht zudem davon aus, dass sie gemäß § 4 (3) BauGB von den Fachbehörden Mitteilung erhält, sofern nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bebauungsplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt haben sollte.
3. c)	allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage
	siehe 1. a)

Wiesbaden, den 09.05.2019


Merkel

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB

Gemäß § 10 (4) BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden.

Gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Aufstellung des Bebauungsplanes am 30.11.2017 nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 15.11.2017. Hieraus ergaben sich keine Anregungen oder Hinweise zum Bebauungsplanverfahren.

Bis zum 28.11.2017 fand das Scoping auf der Grundlage des § 4 (1) BauGB statt, in dessen Rahmen mit Schreiben vom 27.10.2017 die Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt wurden, die umweltrelevante Belange zu vertreten haben. Dabei wurden vor allem Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgestimmt. Hieraus ergaben sich für den Entwurf des Bebauungsplanes nur geringfügige Änderungen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 16.08.2018 bis 24.09.2018 an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt. Parallel hierzu erfolgte nach öffentlicher Bekanntmachung am 15.08.2018 die Offenlage in der Zeit vom 23.08.2018 bis 24.09.2018.

Gemäß § 3 (2) BauGB hat der Gemeinderat der Gemeinde Undenheim in seiner Sitzung am 09.05.2019 alle im Rahmen der Offenlage nach § 3 (2) BauGB und Einholung der Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB vorgebrachten Anregungen geprüft. Die sich hieraus ergebenden Änderungen wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet und dieser dann ebenfalls am 09.05.2019 als Satzung beschlossen.

Die eingearbeiteten Änderungen bestanden im Wesentlichen in der nachrichtlichen Übernahme der vertraglich gemäß § 11 BauGB gesicherten externen Ausgleichsflächen sowie Aufnahme des Vertrages zum Feldhamsterschutz. Weiter erfolgte die Aufnahme von Hinweisen zum Baugrund und der Brauchwassernutzung.

Andere Planungsmöglichkeiten als die zugrundeliegenden kamen nicht in Betracht, da dann der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar gewesen wäre.