

Planungsträger:



Verbandsgemeinde Bad Kreuznach
Rheingrafenstraße 11
55583 Bad Kreuznach - Bad Münster am Stein Ebernburg

Verbandsgemeinde Bad Kreuznach
5. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes
für den Bereich der Ortsgemeinde Altenbamburg
„Gewerbegebiet/Neuordnung“

Begründung mit integriertem Umweltbericht

Unterlagen für die frühzeitige Öffentlichkeits- und
Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Dieser Bericht umfasst 15 Seiten und 1 Karte
Proj.-Nr.: 104-20

vorgelegt von:

J E S T A E D T
+ P A R T N E R

Büro für Raum- und Umweltplanung
55130 Mainz • Göttelmannstr. 13B

Mainz, den 21.07.2021

INHALTSVERZEICHNIS

1	ERFORDERNIS DER PLANUNG	4
2	VERFAHREN	4
3	RÄUMLICHER ÄNDERUNGSBEREICH	5
4	PLANERISCHE ZIELE UND VORGABEN	5
4.1	Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe	5
4.2	Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach (1999)	6
5	BESTANDSSITUATION	6
6	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	7
7	DARSTELLUNG DER 5. TEILFORTSCHREIBUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER VERBANDSGEMEINDE BAD KREUZNACH	9
8	UMWELTBERICHT	9
8.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der 5. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach	9
8.2	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes	9
8.3	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele der 5. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans	10
8.4	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	10
8.4.1	Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit	10
8.4.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	11
8.4.3	Schutzgut Boden und Fläche	11
8.4.4	Schutzgut Wasser	11
8.4.5	Schutzgut Klima / Luft	12
8.4.6	Schutzgut Landschaft	12
8.4.7	Schutzgut kulturelles Erbe- und sonstige Sachgüter	12
8.4.8	Wechselwirkungen	13
8.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	13
8.6	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	13
8.6.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung sowie zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	13
8.6.2	Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	14
8.7	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei Durchführung des Vorhabens auf die Umwelt	14
8.8	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, Lücken oder fehlende Kenntnisse	14
8.9	Allgemein verständliche Zusammenfassung	14
9	QUELLENVERZEICHNIS	15

KARTENVERZEICHNIS

Karte 1: Planzeichnung Flächennutzungsplan – Vorentwurf (Maßstab 1:2.000 im Original)

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Lage im Raum (Lage des Plangebietes rot umrandet, Abbildung unmaßstäblich, MUEEF 2021)	4
Abbildung 2:	Kartenausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe (Plangebietes gelb umrandet, Abbildung unmaßstäblich)	5
Abbildung 3:	Kartenausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach (Lage des Plangebietes gelb umrandet, Abbildung unmaßstäblich)	6
Abbildung 4:	Bestandssituation (Änderungsbereich weiß umrandet, Abbildung unmaßstäblich)	7
Abbildung 5:	Städtebauliches Konzept (Abbildung unmaßstäblich)	8

1 Erfordernis der Planung

Die Verbandsgemeinde Bad Kreuznach beabsichtigt die 5. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans im Bereich der Ortsgemeinde Altenbamburg zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung des Gebietes „In der Bruchwiese“. Ziel der Planung ist es, das Gebiet städtebaulich neu zu ordnen und weitere Wohnbauflächen im Sinne einer Nachverdichtung auszuweisen, um der steigenden Nachfrage nach Wohnraum in der Ortsgemeinde Altenbamburg zu begegnen.

Für das Plangebiet stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan der VG Bad Kreuznach ein Gewerbegebiet Bestand und ein Mischgebiet Bestand dar. Aufgrund der genehmigten Wohnnutzungen und der Aufgabe von Gewerbebetrieben entspricht die tatsächliche Nutzungsstruktur im Plangebiet nicht mehr den Grundzügen der ursprünglichen Planung. Aus diesem Grund soll das Gebiet städtebaulich neu geordnet und einer dem Bestand entsprechenden Entwicklung zugeführt werden.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3,7 ha und befindet sich am nördlichen Ortsrand von Altenbamburg im direkten Anschluss an ein vorhandenes Wohngebiet (siehe Abbildung 1).

Abbildung 1: Lage im Raum (Lage des Plangebietes rot umrandet, Abbildung unmaßstäblich, MUEEF 2021)



Die von der Ortsgemeinde Altenbamburg beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes „In der Bruchwiese/Neuordnung“ entspricht nicht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) geändert. Um die Darstellung im Flächennutzungsplan der geplanten Entwicklung anzupassen, soll der Änderungsbereich im Süden als Wohnbaufläche und im Norden als gemischte Baufläche dargestellt werden (siehe Karte 1).

2 Verfahren

Der Rat der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach hat die 5. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans in seiner Sitzung am 17.02.2021 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 15.04.2021.

Dem Flächennutzungsplan ist gemäß § 5 Abs. 5 BauGB eine Begründung beizufügen, in welcher die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Flächennutzungsplanes darzulegen sind. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dabei ist die Anlage 1 zum BauGB anzuwenden. Der Umweltbericht ist als Bestandteil dieser Begründung integriert.

3 Räumlicher Änderungsbereich

Der räumliche Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes mit einer Fläche von ca. 3,7 ha ist der Gemarkung Altenbamburg zugeordnet und wird begrenzt:

- im Norden durch Wohnbebauung sowie die Straße Bruchwiese,
- im Osten durch die Bundesstraße B 48,
- im Süden durch das bestehende Wohngebiet „Auf den acht Morgen“ und
- im Westen durch Waldflächen.

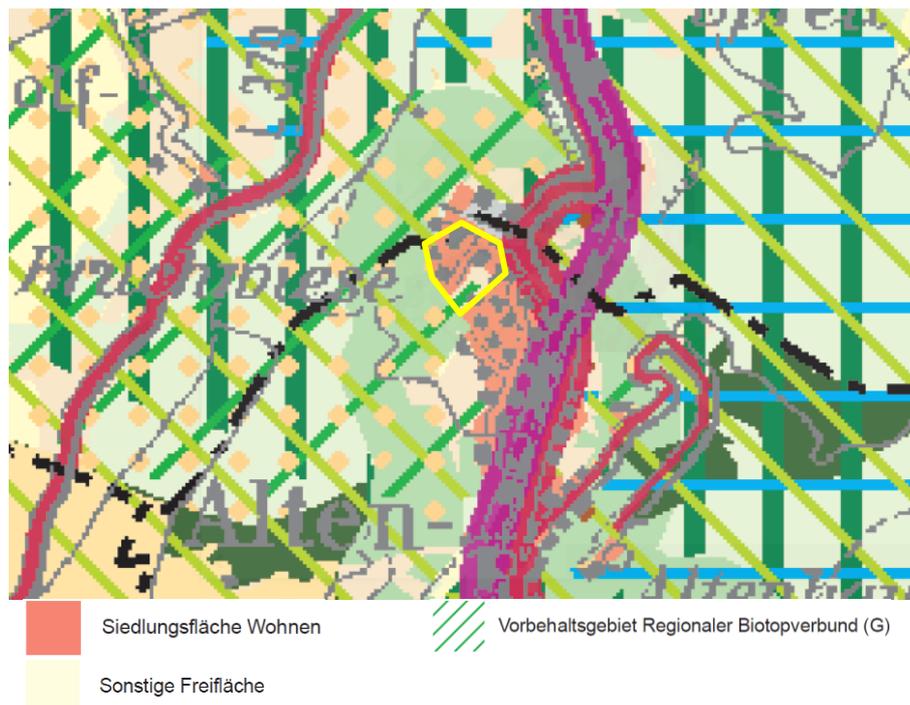
Maßgeblich für die Abgrenzung des Änderungsbereiches ist der zeichnerische Teil der Änderung des Flächennutzungsplanes (siehe Karte 1).

4 Planerische Ziele und Vorgaben

4.1 Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe

Der rechtswirksame Regionale Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe, verbindlich nach Veröffentlichung des Genehmigungsbescheids im Staatsanzeiger für Rheinland-Pfalz am 23. November 2015, legt das Plangebiet überwiegend als Siedlungsfläche Wohnen fest. Darüber hinaus ist ein Teilbereich im Süden des Plangebietes als sonstige Freifläche sowie Vorbehaltsgebiet Regionaler Biotopverbund (G) festgelegt. Die Flächennutzungsplanänderung entspricht somit den regionalplanerischen Vorgaben (siehe Abbildung 2).

Abbildung 2: Kartenausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe (Plangebietes gelb umrandet, Abbildung unmaßstäblich)



4.2 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach (1999)

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach (ehemals Verbandsgemeinde Bad Münster am Stein – Ebernburg), rechtswirksam mit Bekanntmachung vom 08.09.1999, wird der Änderungsbereich als Gewerbegebiet Bestand und Mischgebiet Bestand dargestellt. Weiterhin verläuft eine elektrische Freileitung über das Plangebiet (siehe Abbildung 3).

Abbildung 3: Kartenausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach (Lage des Plangebietes gelb umrandet, Abbildung unmaßstäblich)



5 Bestandssituation

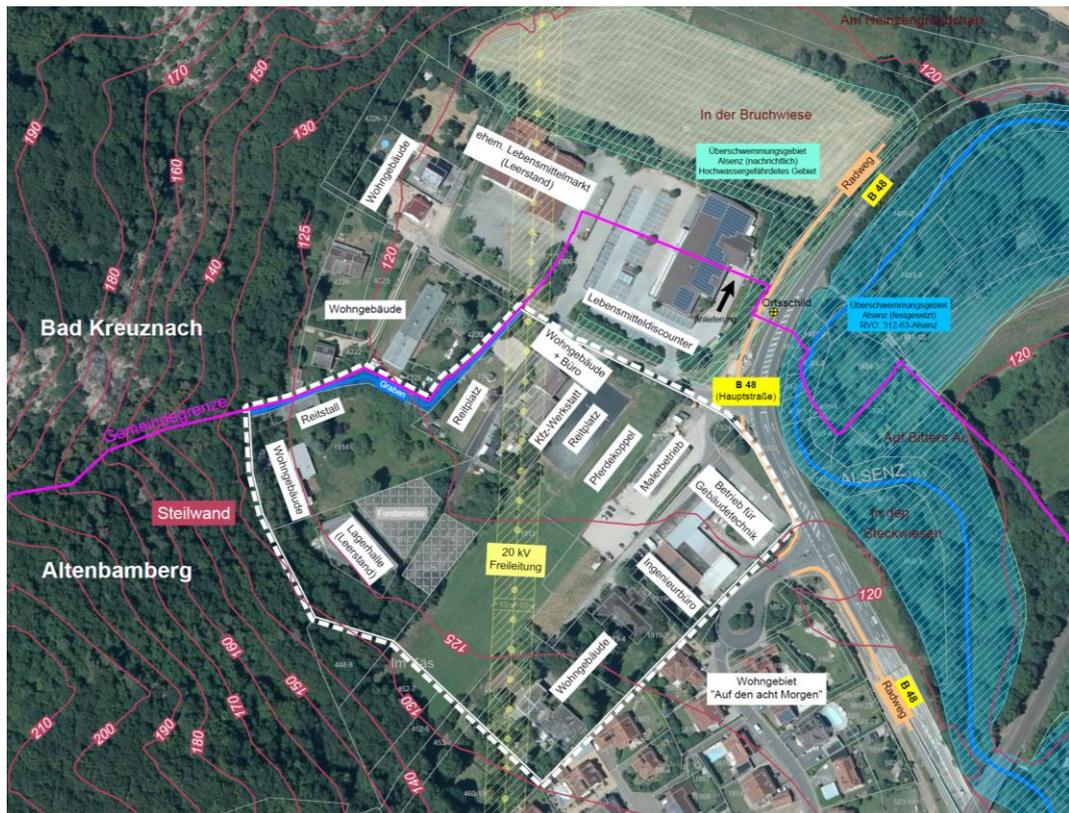
Das ca. 3,7 ha große Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Altenbamburg im direkten Anschluss an das vorhandene Wohngebiet „Auf den acht Morgen“. Der Änderungsbereich wird im Norden durch die Wohngebäude Bruchwiese Nr. 11 und Nr. 12 sowie die Straße Bruchwiese, im Osten durch die Bundesstraße B 48, im Süden durch das bestehende Wohngebiet und im Westen durch Waldflächen begrenzt.

Nördlich des Plangebiets schließt sich das Teilgebiet „In der Bruchwiese“ an, welches der Gemarkung der Stadt Bad Kreuznach zugeordnet ist. Dort sind im Westen Wohngebäude und ein leerstehender Lebensmittelmarkt sowie im Osten ein Lebensmittelcounter vorhanden. Weiterhin verläuft östlich der B 48 die Alsenz, ein Gewässer 2. Ordnung, für die ein Überschwemmungsgebiet festgesetzt ist (siehe Abbildung 4).

Der Änderungsbereich ist gegenwärtig durch eine Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe geprägt. Die gewerblichen Nutzungen befinden sich im Norden des Plangebietes entlang der B 48 sowie der Straße „Bruchwiese“. Hierbei handelt es sich um eine Kfz-Werkstatt, die mit einer Wohnnutzung kombiniert ist, einen Betrieb für Gebäudetechnik, einen Malerbetrieb sowie ein Ingenieurbüro. Darüber hinaus ist im Westen eine leerstehende Lagerhalle vorhanden. Die zentral gelegenen Freiflächen werden als Pferdekoppel und Reitplatz genutzt. Diese Nutzungen sollen jedoch zukünftig aufgegeben werden. Mittig durch den Änderungsbereich verläuft eine 20 kV-Freileitung mit einem Schutzstreifen von 10 m beiderseits der Trassenachse (siehe Abbildung 4).

Der Änderungsbereich befindet sich in einer Tallage. Topographisch besitzt das Plangebiet ein Südwest-Nordost-Gefälle. Die Höhen betragen ca. 119 m ü. NN an der nordöstlichen Grenze sowie ca. 130 m ü. NN an der südwestlichen Grenze des Änderungsbereichs. Daraus ergibt sich ein Höhenunterschied von ca. 11 m auf einer Distanz von ca. 190 m. Westlich an das Plangebiet angrenzend ist ein ca. 100 m hoher Steilhang ausgebildet (siehe Abbildung 4).

Abbildung 4: Bestandssituation (Änderungsbereich weiß umrandet, Abbildung unmaßstäblich)



6 Städtebauliches Konzept

Innerhalb des Plangebietes sowie in dessen unmittelbarem Umfeld überwiegt die Wohnnutzung (siehe Abbildung 4). Die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Misch- und Gewerbegebiete entsprechen somit nicht mehr der tatsächlichen Nutzungsstruktur im Änderungsbereich. Aus diesem Grund soll das Gebiet städtebaulich neu geordnet und einer dem Bestand entsprechenden Entwicklung zugeführt werden.

Das städtebauliche Konzept sieht demgemäß die Ausweisung eines Mischgebietes und eines Wohngebietes vor. Im nördlichen Teil des Änderungsbereiches wird eine Nutzungsmischung bestehend aus Wohnbebauung und Gewerbebetrieben angestrebt. Die im Bestand vorhandenen Gewerbebetriebe können somit gesichert und um Wohnnutzungen oder weitere gewerbliche Nutzungen ergänzt werden. Im städtebaulichen Konzept ist beispielhaft eine Wohnnutzung dargestellt (siehe Abbildung 5). Alternativ ist eine gewerbliche Nutzung der Baugrundstücke möglich. Darüber hinaus dient das geplante Mischgebiet im Sinne der Nutzungsstaffelung als Immissionspuffer zwischen dem im Norden außerhalb des Änderungsbereiches angrenzenden Gewerbegebiet und dem geplanten Wohngebiet im Süden. Den Anforderungen hinsichtlich einer Nutzungsverträglichkeit i.S.d. § 50 BImSchG kann somit entsprochen werden.

Im südlichen Teil des Änderungsbereiches ist angesichts der dominierenden Wohnnutzung die Entwicklung eines Wohngebietes vorgesehen. Das geplante Wohngebiet schafft eine sinnvolle Erweiterung der bestehenden Wohnbebauung im Änderungsbereich sowie des im Süden angrenzenden Wohngebiets „Auf den acht Morgen“. Durch eine behutsame Nachverdichtung im Gebiet soll zusätzlicher Wohnraum entstehen. Die Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist angesichts des nördlich angrenzenden, fußläufig erreichbaren Lebensmittelmarktes gegeben.

In Orientierung an die umgebende Bebauung sind innerhalb des Wohngebietes Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen, sodass ein offener Gebietscharakter erzielt wird. In Abhängigkeit der Gebäudetypologie können Grundstücksgrößen zwischen ca. 240 m² und

ca. 610 m² realisiert werden. Insgesamt lassen sich somit ca. 12 Einzelhausgrundstücke und ca. 12 Doppelhausgrundstücke realisieren. Die Wohngebäude fügen sich in ihrer Gestaltung mit zwei Vollgeschossen und Gebäudehöhen bis 9,50 m in das bestehende Ortsbild ein. Die Parzellierung der Baugrundstücke ist als beispielhafter Vorschlag in Abbildung 5 dargestellt.

Abbildung 5: Städtebauliches Konzept (Abbildung unmaßstäblich)



Die bestehenden Gehölzstrukturen im Westen des Plangebiets und im Nordosten entlang der B 48 werden erhalten. Weiterhin wird der Graben (Gewässers 3. Ordnung) im Norden des Plangebiets von Bebauung freigehalten.

Die mittig durch das Plangebiet verlaufende 20 kV-Freileitung soll in Abstimmung mit dem Versorgungsträger rückgebaut und unterirdisch neu verlegt werden. Die zukünftig erdverlegte Leitung wird vollständig außerhalb des Änderungsbereiches verlaufen.

Erschließung

Die äußere Erschließung des Gebietes erfolgt im Norden über die an die B 48 angebundene Sammelstraße „Bruchwiese“. Im Inneren werden die Baugrundstücke von zwei Stichstraßen sowie einer Ringstraße erschlossen (siehe Abbildung 5). Die Ringstraße ist als Mischverkehrsfläche, in der sich Fußgänger und der motorisierte Verkehr den Straßenraum gleichberechtigt teilen, mit einer Straßenbreite von 6 m geplant. Innerhalb der Mischverkehrsfläche sind ca. alle 25 m Baumpflanzungen vorgesehen. Auf diese Weise wird der Straßenraum gegliedert und gestalterisch aufgewertet. Die Anordnung der Bäume trägt darüber hinaus zur Verkehrsberuhigung bei und betont den beabsichtigten Wohnstraßencharakter. Die Ausgestaltung der Straßenverkehrsfläche wird im weiteren Planungsprozess konkretisiert.

Im Süden des Plangebiets ist zudem angedeutet, die Erschließungsstraße bis zur Grenze des Flurstücks Nr. 452/7 weiterzuführen. Somit besteht zukünftig die Möglichkeit die Erschließung bis zum südlich anschließenden 3. Bauabschnitt des in Aufstellung befindlichen Neubaugebietes „Zum Allengrund“ als Ringschließung weiterzuführen.

Entwässerung

Es wird eine Entwässerungsplanung erstellt, die Gegenstand der Offenlage sein wird.

Ver- und Entsorgung

Da sich das Plangebiet direkt an die vorhandene Bebauung bzw. die Straße Bruchwiese anschließt, können vorhandene Leitungen genutzt werden. Die Versorgung des Plangebietes kann durch Erweiterungen des bestehenden Versorgungsnetzes sichergestellt werden. Alle wesentlichen Versorgungsleitungen können beim Bau der Erschließungsstraßen mitverlegt werden.

7 Darstellung der 5. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach

Die 5. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes sieht eine Änderung der im wirksamen Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet und Mischgebiet dargestellten Flächen in eine Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO und eine gemischte Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO vor (siehe Karte 1).

8 Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Aufbau des Inhaltsverzeichnisses des vorliegenden Umweltberichtes richtet sich nach der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass im Rahmen der 5. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes keine neuen bzw. zusätzlichen Bauflächen ausgewiesen werden, sondern eine Umwidmung hinsichtlich der allgemeinen Art der baulichen Nutzung im Sinne des § 1 Abs. 1 BauNVO erfolgt. Im vorliegenden Fall werden die im wirksamen Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet und Mischgebiet dargestellten Flächen in eine Wohnbaufläche und eine gemischte Baufläche umgewidmet.

8.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der 5. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach

Die Ziele der 5. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes und damit das Erfordernis der Planung sind in Kapitel 1 dargestellt. Hinsichtlich der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung (Angaben über Standort, Art der Bodennutzung) wird auf die Kapitel 5 und 6 verwiesen.

8.2 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes

Folgende Fachgesetze mit festgelegten Zielen des Umweltschutzes sind für die 5. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes von Bedeutung:

1. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) / Landes-Immissionsschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LImSchG)

Von den vorhandenen Gewerbebetrieben sowie der Bundesstraße B 48 gehen Schallimmissionen aus. Bei der Änderung des Flächennutzungsplans ist den immissions- und schallschutzrechtlichen Belangen im Sinne des BImSchG Rechnung zu tragen. Zur Beurteilung der Schallimmissionen wird ein Schallgutachten erstellt. Darüber hinaus wird zur Beurteilung der Radonbelastung in der Bodenluft ein Radongutachten erstellt. Die Gutachten werden Gegenstand der Offenlage sein.

2. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG)

Bei der Änderung des Flächennutzungsplans sind die Regelungen des BNatSchG und LNatSchG anzuwenden. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist im Sinne des BauGB auszugleichen.

Hinsichtlich möglicher Vorkommen von besonders und streng geschützten Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG sind die rechtlichen Bestimmungen der

§§ 19 und 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Es wird eine artenschutzrechtliche Prüfung erstellt, die Gegenstand der Offenlage sein wird.

3. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG)

Durch die vorbereitende Bauleitplanung wird die Versiegelung von Böden und somit eine Verschärfung des Abflusses von Oberflächenwasser ermöglicht. Dementsprechend sind die Regelungen des WHG und LWG anzuwenden und eine Versickerung des Abwassers zu prüfen. Es wird eine Entwässerungsplanung erstellt, die Gegenstand der Offenlage sein wird.

4. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) / Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LBodSchG)

Die Funktionen des Bodens sind gemäß BBodSchG zu sichern und wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Es wird ein Baugrundgutachten erstellt, das Gegenstand der Offenlage sein wird.

8.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele der 5. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans

Die 5. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans hat die städtebauliche Neuordnung des Gebiets „In der Bruchwiese“ sowie die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen im Sinne einer Nachverdichtung zum Inhalt, weshalb ein alternativer Standort nicht in Frage kommt.

Innerhalb des Änderungsbereiches sowie in dessen unmittelbarem Umfeld überwiegt die Wohnnutzung. Die im wirksamen Flächennutzungsplan als Mischgebiet und Gewerbegebiet dargestellten Flächen entsprechen somit nicht mehr den im Bestand vorhandenen Nutzungen. Es ist nicht zu erwarten, dass sich zukünftig wieder Nutzungen entwickeln, die der Zweckbestimmung der dargestellten Bauflächen entsprechen. Weiterhin birgt die gewerbliche Nutzung im Sinne des § 8 BauNVO erhebliches Konfliktpotenzial im Hinblick auf die Wohnnutzung. Aus städtebaulicher und immissionsschutzrechtlicher Sicht ist demnach eine gewerbliche Nutzung außerhalb der gemischten Baufläche nicht sinngemäß. Das Plangebiet bietet aufgrund der vorhandenen Wohnbebauung und den erschließungstechnischen Anlagen gute Voraussetzungen für die Entwicklung weiterer Wohnbauflächen. Das Vorhaben stellt eine sinnvolle Erweiterung des südlich angrenzenden Wohngebiets „Auf den acht Morgen“ dar. Die Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist aufgrund des nördlich angrenzenden Lebensmittelmarktes gegeben und fußläufig erreichbar. Die bestehenden gewerblichen Nutzungen können mit der Ausweisung einer gemischten Baufläche planungsrechtlich gesichert werden. Darüber hinaus dient die gemischte Baufläche im Sinne der Nutzungsstaffelung als Immissionspuffer zwischen dem angrenzenden Gewerbegebiet im Norden und der geplanten Wohnbaufläche im Süden.

8.4 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

8.4.1 Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit

Bestand

Innerhalb des Plangebietes befinden sich mehrere Wohngebäude und Gewerbebetriebe. Bei den Betrieben handelt sich um eine Kfz-Werkstatt, einen Betrieb für Gebäudetechnik, einen Malerbetrieb sowie ein Ingenieurbüro.

Schallimmissionen

Schallimmissionen ergeben sich für den Änderungsbereich in der Bestandssituation durch die nördlich gelegenen Gewerbebetriebe sowie die östlich außerhalb des Plangebietes verlaufende Bundesstraße B 48.

Radon

Gemäß Radon-Prognosekarte für das Land Rheinland-Pfalz liegt das Plangebiet innerhalb eines Bereiches, in dem ein erhöhtes (40.000 bis 100.000 Becquerel/m³) mit lokal hohem Radonpotenzial (> 100.000 Becquerel/m³) in und über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde (LGB, 2019).

Auswirkungen

Schallimmissionen

Hinsichtlich der Gewerbelärm- und Straßenverkehrslärmimmissionen wird ein Schallgutachten vom Sachverständigenbüro GSB erstellt.

Radon

Zur Beurteilung der Radonbelastung in der Bodenluft wird ein Radongutachten vom Sachverständigenbüro GeoConsult Rein erstellt.

8.4.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Derzeit wird eine artenschutzrechtliche Prüfung vom Büro viriditas, Dipl.-Biol. Thomas Merz erstellt, die Gegenstand der Offenlage sein wird.

8.4.3 Schutzgut Boden und Fläche

Bestand

Der Änderungsbereich umfasst überwiegend anthropogen überprägte Böden. Die im Zentrum des Plangebietes gelegenen Freiflächen werden als Pferdekoppel und Reitplatz genutzt. Im Westen und Osten des Plangebietes befinden sich Gehölzflächen. Die natürlichen Bodenfunktionen der vorbelasteten Böden sind bereits eingeschränkt.

Es wird ein Baugrundgutachten vom Sachverständigenbüro Rubel & Partner erstellt, das Gegenstand der Offenlage sein wird.

Auswirkungen

Mit der Darstellungsänderung einer gewerblichen Baufläche in eine Wohnbaufläche bzw. eine gemischte Baufläche wird die planungsrechtlich mögliche Versiegelung reduziert. Die Änderung des Flächennutzungsplanes führt somit in Teilbereichen zu einer Erhaltung der Bodenfunktionen, was sich positiv auf das Schutzgut Boden und Fläche auswirkt.

8.4.4 Schutzgut Wasser

Bestand

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Heilquellen- und Trinkwasserschutzgebieten sowie gesetzlichen Überschwemmungsgebieten (MKUEM, 2021). Im nördlichen Randbereich des Plangebiets verläuft ein Graben (Gewässer 3. Ordnung). Östlich außerhalb des Änderungsbereiches verläuft zudem die Alsenz, ein Gewässer 2. Ordnung mit gesetzlich festgesetztem Überschwemmungsgebiet. Ein Teilbereich außerhalb der nördlichen Grenze des Änderungsbereiches ist zudem als überschwemmungsgefährdetes Gebiet dargestellt (siehe Abbildung 4).

Durch die bestehende Versiegelung ist das Wasserrückhaltevermögen, die Versickerungsfähigkeit des Untergrunds für Niederschlagswasser und die Grundwasserneubildung bereits eingeschränkt.

Auswirkungen

Durch die Verringerung der planungsrechtlich möglichen Versiegelung bleiben die natürlichen Funktionen des Bodens teilweise erhalten, was sich positiv auf die Grundwasserneubildung und den Oberflächenwasserabfluss auswirkt. Hinsichtlich des Schutzgutes Wasser ergeben sich positive Effekte durch die Änderung des Flächennutzungsplans.

Es wird eine Entwässerungsplanung erstellt, die Gegenstand der Offenlage sein wird.

8.4.5 Schutzgut Klima / Luft

Bestand

Die Freiflächen innerhalb des Änderungsbereiches tragen zur Kaltluftproduktion bei. Die Kaltluft fließt aufgrund des Südwest-Nordost-Gefälles in Richtung der Bundesstraße.

Auswirkungen

Die Flächen für die Kaltluftproduktion werden in Anspruch genommen. Unter Berücksichtigung der Lage des Plangebiets im ländlichen Raum und des hohen Angebots an Kaltluft- und Frischluftentstehungsflächen im Umfeld, besitzt die Fläche eine vergleichsweise geringe klimaökologische Bedeutung. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

8.4.6 Schutzgut Landschaft

Bestand

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des Naturparks „Soonwald - Nahe“ (NTP-071-004) und des Landschaftsschutzgebietes „Nahetal“ (07-LSG-7133-001). Allerdings bestehen für das Plangebiet rechtskräftige Bauleitpläne, weshalb der Änderungsbereich von den Schutzbestimmungen der vorgenannten Schutzgebiete ausgenommen ist.

Bedingt durch die bestehenden baulichen Anlagen ist das Landschaftsbild bereits vorbelastet. Insbesondere die großen Baumassen und Stellplatzanlagen der Gewerbebetriebe bestimmen das städtebauliche Erscheinungsbild des Gebietes.

Auswirkungen

Die geplante Neuordnung innerhalb des Änderungsbereiches führt zu einer städtebaulichen Aufwertung des Gebietes. Die zukünftige Bebauung fügt sich aufgrund der im parallel laufenden Bebauungsplanverfahren festgesetzten Vollgeschosse und Gebäudehöhen in das bestehende städtebauliche Umfeld ein. Die Gehölzflächen im Westen und Osten des Plangebiets werden erhalten und bauplanungsrechtlich gesichert. Darüber hinaus tragen die Begrünungsmaßnahmen zur landschaftsgerechten Einbindung der baulichen Anlagen bei. Hinsichtlich des Schutzgutes Landschaft ergeben sich positive Effekte durch die Änderung des Flächennutzungsplans.

8.4.7 Schutzgut kulturelles Erbe- und sonstige Sachgüter

Bestand

Bau- oder Bodendenkmälern sind innerhalb des Änderungsbereiches sowie dessen Umfeld nicht bekannt.

Mittig durch das Plangebiet verläuft eine 20 kV-Freileitung mit einem Schutzstreifen von 10 m beiderseits der Trassenachse.

Darüber hinaus verlaufen innerhalb des Änderungsbereiches oberirdisch verlegte und erdverlegte Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Diese sind bei Bauarbeiten zu beachten.

Auswirkungen

Die 20 kV-Freileitung wird in Abstimmung mit dem Versorgungsträger (Pfalzwerke Netz AG) rückgebaut und unterirdisch neu verlegt. Die zukünftig erdverlegte 20 kV-Leitung wird vollständig außerhalb des Änderungsbereiches verlaufen. Hierzu gab es bereits Gespräche zwischen der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach und der Pfalzwerke Netz AG.

Auswirkungen auf das Schutzgut sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

8.4.8 Wechselwirkungen

Eine sich gegenseitig verstärkende Beeinträchtigung der Schutzgüter, die über die bereits beschriebene Einzelwirkung hinausgeht, ist nicht zu erwarten.

8.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Maßgeblich für die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung sind die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach ist das Plangebiet als Gewerbegebiet Bestand und Mischgebiet Bestand dargestellt (siehe Abbildung 3). Bei Entwicklung der Bauflächen kommt es durch die Versiegelung und Überbauung zu einem Verlust von Böden und Bodenfunktionen sowie einer Verschärfung des Oberflächenwasserabflusses. Darüber hinaus können Konflikte zwischen der Wohnnutzung und den Gewerbebetrieben aufgrund von betrieblichen Emissionen, wie z.B. Lärm, Staub und Gerüchen, nicht ausgeschlossen werden. Positive Veränderungen hinsichtlich des zulässigen Störgrades gewerblicher Nutzungen sowie des Versiegelungsgrads bleiben aus.

8.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

8.6.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung sowie zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Nachfolgend werden auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen von Schutzgütern beschrieben, die im Bebauungsplanverfahren innerhalb des Änderungsbereiches zu berücksichtigen sind:

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Beachtung der Vorgaben der DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie der RAS-LP4.
- Rodung von Gehölzen und Beseitigung von Gras-Kraut-Beständen außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar.
- Erhaltung und Schaffung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen durch Festsetzung von Erhaltungsflächen, Baumpflanzungen, Begrünung der Grundstücksfreiflächen und Dachbegrünung.
- Auswahl entsprechender Leuchtmittel zur Minderung der Gefährdung der Fauna (Insekten und Vogelwelt) durch Lichteinwirkungen bzw. -effekte.

Schutzgut Boden und Fläche

- Beschränkung der Versiegelung auf das nutzungsbedingt notwendige Maß durch Festsetzung der Grundflächenzahl.

Schutzgut Wasser

- Herstellung der PKW-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen.
- Umsetzung von Dachbegrünungen.

Schutzgut Landschaft

- Landschaftsgerechte Einbindung der baulichen Anlagen durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Höhe baulicher Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse), durch gestalterische Festsetzungen (Dachform, Werbeanlagen, Einfriedungen) sowie durch grünordnerische Festsetzungen (Erhaltsflächen, Baumpflanzungen, Begrünung der Grundstücksfreiflächen und Dachbegrünung).

8.6.2 Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Für die geplanten baulichen Eingriffe ist nach derzeitigem Kenntnisstand kein Ausgleich erforderlich. Es wird eine artenschutzrechtliche Prüfung erstellt, aus der sich gegebenenfalls Ausgleichsmaßnahmen ergeben können.

8.7 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei Durchführung des Vorhabens auf die Umwelt

Unter Zugrundelegung der in Kapitel 8.6 definierten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen nicht erforderlich.

8.8 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, Lücken oder fehlende Kenntnisse

Wird zur Offenlage ergänzt.

8.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Wird zur Offenlage ergänzt.

Mainz, den 21.07.2021



JESTAEDT + Partner

9

Quellenverzeichnis

LGB – LANDESAMT FÜR GEOLOGIE UND BERGBAU RHEINLAND-PFALZ (2019): Online-Bodenkarten, elektronisch veröffentlicht unter: <https://www.lgb-rlp.de/karten-und-produkte/online-karten/online-bodenkarten.html> (Stand: September 2019). Mainz.

MKUEM – MINISTERIUM FÜR KLIMASCHUTZ, UMWELT, ENERGIE UND MOBILITÄT - ABTEILUNG WASSERWIRTSCHAFT (2021): Internetseite: <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/> (Stand: Juli 2021). Mainz.

MUEEF – MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, ERNÄHRUNG UND FORSTEN RHEINLAND-PFALZ (2021): Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz. Internetseite: <https://geodaten.naturschutz.rlp.de> (Stand: Juli 2021). Mainz.

PLANUNGSGEMEINSCHAFT RHEINHESSEN-NAHE (2014): Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe, elektronisch veröffentlicht unter: <http://www.pg-rheinhessen-nahe.de/neuaufstellung-des-regionalen-raumordnungsplanes/> (Stand: Juli 2021). Mainz.

VERBANDSGEMEINDE BAD KREUZNACH (1999): Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach (ehem. Bad Münster am Stein – Ebernburg). Bad Kreuznach.