

Planungsträger:



Ortsgemeinde Altenbamburg
Auf den Acht Morgen 1
55585 Altenbamburg

Ortsgemeinde Altenbamburg

1. Änderung des Bebauungsplanes „In der Bruchwiese/Neuordnung“

Begründung mit integriertem Umweltbericht

Unterlagen für die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Dieser Bericht umfasst 9 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 15.01.2024

INHALTSVERZEICHNIS

1	ERFORDERNIS DER PLANUNG	4
2	VERFAHREN	4
3	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	5
4	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	5
4.1	Maß der baulichen Nutzung	5
4.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	5
4.3	Hinweise	5
5	UMWELTBERICHT	6
5.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans..	6
5.2	Angaben zur Bau- und Betriebsphase	6
5.3	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes.....	6
5.4	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele des Bebauungsplans	6
5.5	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	6
5.5.1	Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit	6
5.5.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt.....	6
5.5.3	Schutzgut Boden und Fläche	6
5.5.4	Schutzgut Wasser.....	6
5.5.5	Schutzgut Klima / Luft.....	7
5.5.6	Schutzgut Landschaft	8
5.5.7	Schutzgut kulturelles Erbe- und sonstige Sachgüter.....	8
5.5.8	Wechselwirkungen.....	8
5.6	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	8
5.7	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	8
5.7.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen	8
5.7.2	Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	8
5.8	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei Durchführung des Vorhabens auf die Umwelt	8
5.9	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, Lücken oder fehlende Kenntnisse	8
5.10	Allgemein verständliche Zusammenfassung	9
6	QUELLENVERZEICHNIS	9

KARTENVERZEICHNIS

Karte 1: Planzeichnung Bebauungsplan 1. Änderung – Entwurf (Maßstab 1:1.000 im Original)

1 Erfordernis der Planung

Die Ortsgemeinde Altenbamberg beabsichtigt die 1. Änderung des Bebauungsplans „In der Bruchwiese/Neuordnung“. Seit Inkrafttreten des Bebauungsplans haben sich die Planungsabsichten eines Projektentwicklers im Geltungsbereich konkretisiert. Zur Verwirklichung der Planung ist ein geringfügig erweiterter Gestaltungsspielraum hinsichtlich des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung erforderlich. Infolge der plangegegenständlichen Änderungen wird für die zukünftige Bebauung im Geltungsbereich eine höhere Flexibilität ermöglicht.

Folgende Festsetzungen sind Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplans:

- Höhe der baulichen Anlagen,
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „In der Bruchwiese/Neuordnung“ befindet sich am nördlichen Ortsrand von Altenbamberg im direkten Anschluss an ein vorhandenes Wohngebiet (siehe Abbildung 1).

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



2 Verfahren

Der Ortsgemeinderat Altenbamberg hat die 1. Änderung des Bebauungsplans „In der Bruchwiese/Neuordnung“ in seiner Sitzung am 16.11.2023 beschlossen.

Die Grundzüge der Planung sind durch die vorliegenden Änderungstatbestände berührt. Infolgedessen wird die 1. Änderung des Bebauungsplans im Regelverfahren durchgeführt.

Dem Bebauungsplan ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB eine Begründung beizufügen, in welcher die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans 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 separater Bestandteil in der vorliegenden Begründung integriert.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung am 30.11.2023 in der Zeit vom 08.12.2023 bis einschließlich dem 21.12.2023. In diesem Verfahrensschritt gingen von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen ein.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach vom 07.12.2023 mit Frist bis einschließlich dem 21.12.2023. In diesem Verfahrensschritt gingen 16 Stellungnahmen ein, von denen sechs abwägungsrelevante Anregungen enthielten.

Die Begründung wurde um das Kapitel 4.3 „Hinweise“ sowie redaktionell in Kapitel 5.5.4 „Schutzgut Wasser“ ergänzt. In der Planzeichnung wurde der Hinweis 3.6 „Entwässerung“ redaktionell ergänzt.

Die eingegangenen Anregungen wurden als Abwägung in einer Synopse zusammengefasst, dem Ortsgemeinderat vorgelegt und im laufenden Planaufstellungsverfahren berücksichtigt.

3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans mit einer Fläche von ca. 3,7 ha ist der Gemarkung Altenbamburg zugeordnet und entspricht dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „In der Bruchwiese/Neuordnung“.

Der Geltungsbereich 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 Geltungsbereichs ist die Planzeichnung zur 1. Änderung des Bebauungsplans (siehe Karte 1).

4 Festsetzungen des Bebauungsplans

4.1 Maß der baulichen Nutzung

Höhe baulicher Anlagen

Im Geltungsbereich wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 10,0 m festgesetzt. Damit wird die bisher zulässige Gebäudehöhe von 9,50 m geringfügig erhöht. Die Gebäude fügen sich hinsichtlich ihrer Höhe in das bestehende Ortsbild ein. Ein städtebaulich angemessener Übergang zu dem südlich angrenzenden Wohngebiet ist weiterhin gegeben.

4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Um flexiblere Nutzungsmöglichkeiten innerhalb der Baugrundstücke zu ermöglichen, wird textlich festgesetzt, dass Terrassen auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Hiervon ausgenommen sind die zeichnerisch und textlich (siehe Festsetzung Nr. 1.7) festgesetzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Gewässerrandstreifen).

4.3 Hinweise

Für den Hinweis Nr. 3.6. „Entwässerung/Außengebietswasser“ wurden redaktionelle Ergänzungen hinsichtlich des Aspektes der Starkregengefährdung vorgenommen.

5 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.

Die Durchführung der Umweltprüfung bezieht sich lediglich auf die in Kapitel 4 dargestellten Festsetzungen, die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans geändert werden.

5.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Hinsichtlich der Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans, der Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden wird auf die Kapitel 1,3 und 4 verwiesen.

5.2 Angaben zur Bau- und Betriebsphase

Die geänderten Festsetzungen im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans haben keine Auswirkungen auf die Bau- und Betriebsphase.

5.3 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes

Unter Zugrundelegung der geänderten Festsetzungen im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung sind keine Fachgesetze mit festgelegten Zielen des Umweltschutzes betroffen.

5.4 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele des Bebauungsplans

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans sollen Festsetzungen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „In der Bruchwiese / Neuordnung“ geändert werden. Anderweitige Planungsmöglichkeiten zur Verwirklichung der mit der Planung verfolgten städtebaulichen Ziele ergeben sich nicht.

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

5.5.1 Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit

Unter Zugrundelegung der 1. Änderung ergeben sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit.

5.5.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Durch die Bebauungsplanänderung ergeben sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt. Artenschutzrechtliche Belange sind von der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht betroffen.

5.5.3 Schutzgut Boden und Fläche

Unter Zugrundelegung der 1. Änderung ergeben sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche.

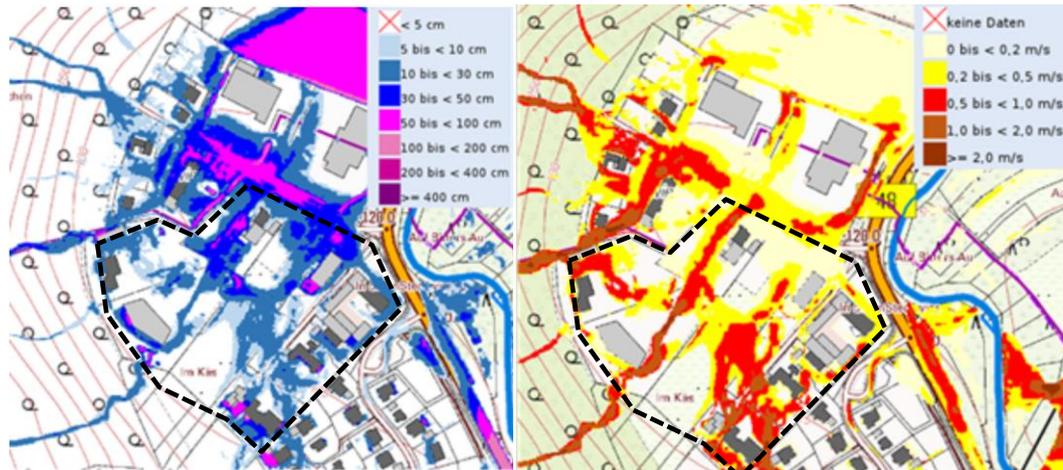
5.5.4 Schutzgut Wasser

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz hat in ihrer Stellungnahme vom 22.12.2023 im Rahmen

der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB auf die Gefährdung im Falle eines Starkregenereignisses gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes hingewiesen (siehe Abbildung 2).

Annahme für diese Aussage ist ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7). In Rheinland-Pfalz entspricht dies einer Regenmenge von ca. 40 – 47 mm (bzw. l/m²) in einer Stunde. Im Falle eines solchen Ereignisses werden für Teile des Plangebietes Wassertiefen zwischen 5 und 100 cm mit einer Fließgeschwindigkeit zwischen 0 – < 2 m/s erreicht.

Abbildung 2: Auszug aus den Sturzflutgefahrenkarten, Wassertiefen in cm (1) und Fließgeschwindigkeit in m/s (2) (Plangebiet schwarz umrandet, Abbildung unmaßstäblich; MKUEM, 2023)



Der Sachverhalt der Starkregengefährdung ist bereits im Umweltbericht des rechtskräftigen Bebauungsplans in Kapitel 8.5.5 „Schutzgut Wasser“ enthalten. Weiterhin wurde die Außengebietsentwässerung im Rahmen des Entwässerungskonzeptes berücksichtigt. Gemäß dem Entwässerungskonzept sind zum Schutz des Plangebietes vor zufließendem Oberflächenabfluss aus den Außengebietern mehrere Entwässerungsgräben und ein Regenrückhaltekanal mit Ablauf in die Alsenz vorgesehen. Das Konzept wurde fachbehördlich mit der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz abgestimmt.

Am 20.12.2022 wurde der Antrag auf Änderung der Einleiterlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Neubaugebiet „In der Bruchwiese/Neuordnung“ in die Alsenz gestellt. Dieser wurde am 24.01.2023 genehmigt. Die Entwässerungsbauwerke befinden sich bereits im Bau.

Die SGD Nord weist darauf hin, dass die Errichtung von Neubauten in einer an mögliche Überflutungen angepassten Bauweise erfolgen sollte. Abflussrinnen sollten von Bebauung freigehalten werden und geeignete Maßnahmen (wie z.B. Notwasserwege) ergriffen werden, sodass ein möglichst schadloser Abfluss des Wassers durch die Bebauung gewährleistet werden kann. An vorhandenen Bauwerken sollten ggf. Maßnahmen zum privaten Objektschutz umgesetzt werden. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.

Weitere Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ergeben sich unter Zugrundelegung der 1. Änderung nicht.

5.5.5 Schutzgut Klima / Luft

Unter Zugrundelegung der 1. Änderung ergeben sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft.

5.5.6 Schutzgut Landschaft

Die Gebäudehöhe wird im Vergleich zu der durch den rechtskräftigen Bebauungsplan gesicherten Planung geringfügig erhöht. Die Gebäude fügen sich hinsichtlich ihrer Höhe in das bestehende Ortsbild ein. Ein städtebaulich angemessener Übergang zu dem südlich angrenzenden Wohngebiet ist weiterhin gegeben.

Hinsichtlich des Schutzgutes Landschaft ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen durch die 1. Änderung des Bebauungsplans.

5.5.7 Schutzgut kulturelles Erbe- und sonstige Sachgüter

Unter Zugrundelegung der 1. Änderung ergeben sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter.

5.5.8 Wechselwirkungen

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

5.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans. Der erweiterte Gestaltungsspielraum, der unter Zugrundelegung der plangegegenständlichen Änderungen der textlichen Festsetzungen geschaffen wird, könnte nicht genutzt werden (siehe Kapitel 1 und 4).

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

5.7.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen

Unter Zugrundelegung der 1. Änderung sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von nachteiligen Auswirkungen erforderlich.

5.7.2 Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Unter Zugrundelegung der 1. Änderung sind keine Maßnahmen zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen erforderlich.

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

Maßnahmen zur Überwachung sind nicht erforderlich.

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

Unter Zugrundelegung der 1. Änderung ergibt sich keine Notwendigkeit zur Aktualisierung von Fachgutachten und Fachplanungen.

Die herangezogenen Unterlagen waren ausreichend, um die Auswirkungen auf die Schutzgüter ermitteln, beschreiben und bewerten zu können. Technische Lücken oder fehlende Kenntnisse sind nicht zu dokumentieren, alle benötigten Unterlagen waren verfügbar.

5.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Ortsgemeinde Altenbamburg beabsichtigt die 1. Änderung des Bebauungsplans „In der Bruchwiese/Neuordnung“. Seit Inkrafttreten des Bebauungsplans haben sich die Planungsabsichten eines Projektentwicklers im Geltungsbereich konkretisiert. Zur Verwirklichung der Planung ist ein geringfügig erweiterter Gestaltungsspielraum hinsichtlich des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung erforderlich. Infolge der plangegegenständlichen Änderungen wird für die zukünftige Bebauung im Geltungsbereich eine höhere Flexibilität ermöglicht.

Das Änderungsgebiet entspricht mit einer Fläche von ca. 3,7 ha dem gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „In der Bruchwiese/Neuordnung“. Das Gebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Altenbamburg im direkten Anschluss an das vorhandene Wohngebiet „Auf den acht Morgen“. Der Geltungsbereich wird begrenzt 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.

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplans sind die Änderung der maximal zulässigen Gebäudehöhe in geringfügigem Maße und die Ergänzung einer Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche.

Die bisher zulässige Gebäudehöhe wird geringfügig von 9,50 m auf 10,0 m erhöht. Die Gebäude fügen sich hinsichtlich ihrer Höhe in das bestehende Ortsbild ein. Ein städtebaulich angemessener Übergang zu dem südlich angrenzenden Wohngebiet ist weiterhin gegeben. Hinsichtlich des Schutzgutes Landschaft ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen durch die Änderung des Bebauungsplans.

Um flexiblere Nutzungsmöglichkeiten innerhalb der Baugrundstücke zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass Terrassen auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Mainz, den 15.01.2024



JESTAEDT + Partner

6 Quellenverzeichnis

MUEEF – MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, ERNÄHRUNG UND FORSTEN RHEINLAND-PFALZ (2021): Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz. Internetseite: https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/ (zuletzt abgerufen am 23.09.2022). Mainz.

MKUEM – MINISTERIUM FÜR KLIMASCHUTZ, UMWELT, ENERGIE UND MOBILITÄT RHEINLAND-PFALZ (2023): Wasserportal des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität; Sturzflurkarte. Internetseite: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servelet/is/10361/> (zuletzt abgerufen am 04.01.2024). Mainz.