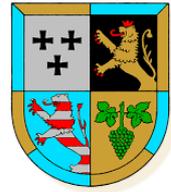


Planungsträger:



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 Altenbamberg
„Gewerbegebiet/Neuordnung“

Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 6a Abs. 1 BauGB

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 31.08.2023

1 Einleitung

Nach § 6 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) ist die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplanes (FNP) ortsüblich bekannt zu machen. Mit der Bekanntmachung wird der Flächennutzungsplan wirksam. Ihm ist eine zusammenfassende Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange sowie die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden bzw. aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde. Jedermann kann den Flächennutzungsplan, die Begründung mit integriertem Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung einsehen und über deren Inhalt Auskunft erhalten. Die vorgenannten Planunterlagen werden ergänzend auch in das Internet eingestellt und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

Der Verbandsgemeinderat Bad Kreuznach hat in seiner Sitzung am 14.09.2022 den Feststellungsbeschluss zur 5. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach, Ortsgemeinde Altenbamburg gefasst. Mit Schreiben der Kreisverwaltung Bad Kreuznach vom 28.08.2023 liegt die Genehmigung zur 5. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes vor. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung am 31.08.2023 wurde die 5. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes wirksam.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Verbandsgemeinde Bad Kreuznach hat beschlossen, mit der 5. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes im Bereich der Ortsgemeinde Altenbamburg die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung des Gebietes „In der Bruchwiese“ zu schaffen. 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.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Im Rahmen des Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens wurden zudem folgende Fachgutachten bzw. Fachplanungen erstellt, die Grundlage für die Erarbeitung der Planunterlagen waren:

- Schalltechnisches Gutachten,
- Radongutachten,
- Artenschutzrechtliche Prüfung,
- Baugrundgutachten,
- Entwässerungskonzept.

Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit

Hinsichtlich der bestehenden Schallimmissionen der vorhandenen Gewerbebetriebe und der Bundesstraße B 48, die auf das Plangebiet einwirken, wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Im Ergebnis werden die Orientierungswerte für Verkehrslärm und die Immissionsrichtwerte für Gewerbelärm tagsüber sowie nachts eingehalten. Eine Verträglichkeit der geplanten Nutzungen mit den vorhandenen Schallimmissionen ist somit gegeben. Die Erarbeitung eines Schallschutzkonzeptes ist somit nicht erforderlich.

Zur Beurteilung der Radonbelastung in der Bodenluft wurde ein Radongutachten erstellt und auf Grundlage der Ergebnisse des Gutachtens entsprechende Radonpräventionsmaßnahmen für das Plangebiet abgeleitet.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Es wurden eine artenschutzrechtliche Prüfung und eine Biotoptypenkartierung erstellt. Im Plangebiet kommen demgemäß keine geschützten Flächen und Objekte nach dem Naturschutzrecht sowie keine geschützten Pflanzenarten vor. Das Plangebiet wird überwiegend von bestehenden Gewerbeflächen, Grünland und Ruderalflächen eingenommen. Im Zuge der Realisierung der Planung werden weite Bereiche der vorhandenen Biotoptypenausstattung des Plangebietes sowie bestehende Gebäude in Anspruch genommen. Hiervon sind auch artenreiche Mähwiesen betroffen.

Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan „In der Bruchwiese“ der Ortsgemeinde Altenbamberg vor, der ein Mischgebiet, ein Gewerbegebiet und eine öffentliche Verkehrsfläche festsetzt. Gemäß § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Ein Ausgleich ist bei der Überplanung von Flächen, für die bereits Baurecht besteht, demzufolge nur insoweit erforderlich, als zusätzliche und damit neu geschaffene Baurechte entstehen. Somit ist die Eingriffsregelung in diesem Fall nicht anzuwenden. Im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens sind jedoch grünordnerische Festsetzungen wie Baum- und Strauchpflanzungen, Begrünung der Dach- und Grundstücksfreiflächen sowie Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen, die sich eingriffsmindernd auswirken und zur Durchgrünung und gestalterischen Aufwertung des Plangebiets beitragen. Die Maßnahmen tragen darüber hinaus den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung Rechnung.

Die artenschutzrechtliche Prüfung ergab, dass anhand des Biotoptypenspektrums die Möglichkeit der Betroffenheit streng bzw. europarechtlich geschützter Arten aus den Artengruppen Säugetiere (Fledermäuse, Haselmaus), Vögel, Amphibien, Reptilien und Insekten besteht. Daher wurden für diese Artengruppen dezidierte Untersuchungen durchgeführt. Als planungsrelevante Arten, die im Sinne der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände betroffen sind, wurden die streng geschützte Haselmaus und die streng geschützte Schlingnatter eingestuft. Der aktuelle Zustand der (Teil-)Populationen von Schlingnatter und Haselmaus sowie die zu deren Erhaltung notwendigen Artenschutzmaßnahmen werden im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens detailliert in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag dargelegt und mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Mit der Umsetzung geeigneter Vermeidungs-, Verminderungs- und vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) kann eine Verträglichkeit des Eingriffs im Sinne des § 44 BNatSchG herbeigeführt werden.

Schutzgut Boden und Fläche, Wasser

Die Boden- und Wasserverhältnisse im Plangebiet wurden im Zuge eines Baugrundgutachtens erkundet. Durch die Realisierung der Planung kommt es im Bereich versiegelter Flächen zu einem Verlust von Bodenfunktionen und zu einer Verschärfung des Oberflächenwasserabflusses. Mit der Darstellungsänderung einer gewerblichen Baufläche in eine Wohnbaufläche bzw. eine gemischte Baufläche wird jedoch die planungsrechtlich mögliche Versiegelung reduziert. Die Änderung des Flächennutzungsplanes führt somit in Teilbereichen zu einer Erhaltung der Bodenfunktionen, was sich positiv auf die Grundwasserneubildung und den Oberflächenwasserabfluss auswirkt.

Hinsichtlich der Abwasserbewirtschaftung wurde ein Entwässerungskonzept erstellt. Die Entwässerung des Gebietes erfolgt demnach im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird dem öffentlichen Mischwasserkanal in der Straße „Bruchwiese“ zugeführt. Aus den Ergebnissen des geotechnischen Berichtes geht hervor, dass eine Versickerung des Regenwassers aufgrund der Bodeneigenschaften nicht möglich ist. Aus diesem Grund ist vorgesehen, das anfallende Regenwasser der Grundstücke sowie der Verkehrsflächen über einen Regenrückhaltekanal gedrosselt in den vorhandenen Regenwasserkanal in der Straße „Bruchwiese“ einzuleiten. Der öffentliche Regenwasserkanal entwässert schlussendlich in die Alsenz.

Zum Schutz des Plangebietes vor zufließendem Oberflächenabfluss aus den Außengebieten sind zudem mehrere Entwässerungsgräben vorgesehen, die an ihren jeweiligen topografischen Tiefpunkten einen Ablauf mit Anschluss an den geplanten Regenrückhaltekanal erhalten.

Schutzgut Klima / Luft, Landschaft, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter,

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. Durch grünordnerische Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplans können zudem kleinklimatische Gunsträume erhalten bzw. geschaffen und somit negative Auswirkungen auf das Schutzgut verringert werden.

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des Naturparks „Soonwald - Nahe“ und des Landschaftsschutzgebietes „Nahetal“. Allerdings bestehen für das Plangebiet rechtskräftige Bauleitpläne, weshalb der Änderungsbereich von den Schutzbestimmungen der Schutzgebiete ausgenommen ist. Die geplante Neuordnung innerhalb des Änderungsbereiches führt zu einer städtebaulichen Aufwertung des Gebietes. Durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und durch bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen auf Ebene des Bebauungsplans wird sichergestellt, dass sich die zukünftige Bebauung in das bestehende städtebauliche Umfeld einfügt. Darüber hinaus tragen die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen zur landschaftsgerechten Einbindung der baulichen Anlagen bei.

Mittig durch das Plangebiet verläuft eine 20 kV-Freileitung mit einem Schutzstreifen von 10 m beiderseits der Trassenachse. Die Freileitung wird in Abstimmung mit dem Versorgungsträger rückgebaut und unterirdisch neu verlegt. Die zukünftig erdverlegte Leitung wird vollständig außerhalb des Änderungsbereiches verlaufen.

3 Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden umweltbezogene Anregungen vorgebracht. Diese wurden geprüft, in die Abwägung eingestellt und in der Begründung sowie dem Umweltbericht ergänzt, soweit sie Regelungsgegenstand des Flächennutzungsverfahrens waren.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 23.08.2021 bis einschließlich dem 24.09.2021. 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 zeitgleich mit dem Schreiben der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach vom 19.08.2021 mit Frist bis einschließlich dem 24.09.2021. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Abstimmung mit den Nachbargemeinden gingen insgesamt 19 Stellungnahmen ein, die Anregungen zu folgenden Schutzgütern enthielten:

- Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit (Schallgutachten, Schutzabstände baulicher Anlagen zu bestehenden Waldflächen)
- Schutzgut Boden und Fläche (Baugrund)
- Schutzgut Wasser (Entwässerung, Gefährdung durch Starkregen, Schutz vor Grundwasser, Heilquellenschutzgebiet)
- Schutzgut Landschaft (Gestaltung des Ortsrandes bzw. Übergangs von Bebauung zur Landschaft)
- Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter (Archäologische Verdachtsfläche, Geomagnetische Voruntersuchung, Strom- und Telekommunikationsleitungen)

Die eingegangenen Anregungen wurden als Abwägung in einer Synopse zusammengefasst, dem Verbandsgemeinderat vorgelegt und im laufenden Planänderungsverfahren berücksichtigt. Der Umweltbericht wurde hinsichtlich der Schutzgüter „Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit“, „Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt“, „Boden und Fläche“, „Wasser“, „Landschaft“ sowie „kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter“ fortgeschrieben.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 16.05.2022 bis einschließlich dem 17.06.2022. Zeitgleich wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Frist bis einschließlich dem 17.06.2022 durchgeführt. In diesem Verfahrensschritt gingen insgesamt 23 Stellungnahmen ein, die Anregungen zu folgenden Schutzgütern enthielten:

- Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit (Schallgutachten, Schutzabstände baulicher Anlagen zu bestehenden Waldflächen)
- Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt (Artenschutzrechtliche Prüfung und Biotoptypenkartierung, CEF-Maßnahmen Schlingnatter und Haselmaus, Biotopschutz)
- Schutzgut Boden und Fläche (Flächenversiegelung)
- Schutzgut Wasser (Entwässerung, Gefährdung durch Starkregen, Schutz vor Grundwasser, Heilquellenschutzgebiet)
- Schutzgut Landschaft (Gestaltung des Ortsrandes bzw. Übergangs von Bebauung zur Landschaft)
- Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter (Telekommunikationsleitungen)

Die eingegangenen Anregungen wurden als Abwägung in einer Synopse zusammengefasst, dem Verbandsgemeinderat vorgelegt und im laufenden Planänderungsverfahren berücksichtigt. Änderungen der Planzeichnung ergaben sich hieraus nicht. Redaktionelle Änderungen ergaben sich im Umweltbericht beim Schutzgut „Wasser“.

4 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

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 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 zudem 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 bauplanungsrechtlich 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.

Mainz, den 31.08.2023

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Aardt'. The signature is written in a cursive style with a large initial 'J'.

JESTAEDT + Partner