

Planungsträger:



Ortsgemeinde Altenbamberg
Auf den Acht Morgen 1
55585 Altenbamberg

Ortsgemeinde Altenbamberg Bebauungsplan „In der Bruchwiese/Neuordnung“

Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10a 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 • Göttemannstr. 13B

Mainz, den 31.08.2023

1 Einleitung

Nach § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) ist die Erteilung der Genehmigung oder, soweit eine Genehmigung nicht erforderlich ist, der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeinde ortsüblich bekannt zu machen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Ihm ist nach § 10a Abs. 1 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde. Jedermann kann den Bebauungsplan, 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 Ortsgemeinderat Altenbamberg hat in seiner Sitzung am 09.03.2023 den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „In der Bruchwiese/Neuordnung“ gefasst. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 31.08.2023 ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Ortsgemeinderat hat beschlossen, mit dem Bebauungsplan „In der Bruchwiese/Neuordnung“ 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 Altenbamberg 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 Bebauungsplanverfahrens wurden folgende Fachgutachten bzw. Fachplanungen erstellt, die Grundlage für die Erarbeitung der Planunterlagen waren:

- Schalltechnisches Gutachten,
- Radongutachten,
- Artenschutzrechtliche Prüfung,
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Schlingnatter & Haselmaus,
- 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, eine Biotoptypenkartierung und ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag 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. Für die geplante Ausweisung eines Wohn- und eines Mischgebietes im Rahmen des Bebauungsplans findet die Eingriffsregelung somit keine Anwendung. Es 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. Durch die Realisierung des Bebauungsplans werden ca. 2.900 m² Haselmaus-Lebensraum und ca. 1,26 ha Schlingnatter-Lebensraum in Anspruch genommen. Zur Vermeidung der Betroffenheit nach § 44 BNatSchG ist deshalb im Vorgriff auf die Umsetzung der Planung eine Vergrämung bzw. Umsiedlung der betroffenen Individuen aus den von Baumaßnahmen betroffenen Bereichen des Plangebiets erforderlich und der Lebensraumverlust mindestens gleichwertig gemäß den Habitatansprüchen der jeweiligen Art innerhalb des Verbreitungsgebiets der lokalen Population auszugleichen. Mit der Umsetzung von Vermeidungs-, Verminderungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) innerhalb und außerhalb des Bebauungsplans kann das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 BNatSchG vermieden werden. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt.

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. Durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien im Plangebiet und durch grünordnerische Festsetzungen wie Baum- und Strauchpflanzungen, Begrünung der Dach- und Grundstücksfreiflächen sowie Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird das Wasserrückhaltungs- und versickerungspotenzial erhalten bzw. gesteigert und der Verschärfung des Oberflächenabflusses entgegengewirkt.

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 innerhalb des Straßenkörpers sowie zusätzlichen dezentralen Regenwasserrückhaltungen auf den jeweiligen Baugrundstücken 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 wie Baum- und Strauchpflanzungen, Begrünung der Dach- und Grundstücksfreiflächen sowie Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden kleinklimatische Gunsträume erhalten bzw. geschaffen. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Naturparks „Soonwald - Nahe“ und des Landschaftsschutzgebietes „Nahetal“. Allerdings bestehen für das Plangebiet rechtskräftige Bauleitpläne, weshalb der Geltungsbereich von den Schutzbestimmungen der Schutzgebiete ausgenommen ist. Die geplante Neuordnung innerhalb des Geltungsbereichs führt zu einer städtebaulichen Aufwertung des Gebietes. Die zukünftige Bebauung fügt sich aufgrund der festgesetzten Vollgeschosse und Gebäudehöhen in das bestehende städtebauliche Umfeld ein. Die Gehölzflächen im Westen und Osten des Plangebiets werden erhalten und mit der Festsetzung von privaten Grünflächen i.V.m. Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bauplanungsrechtlich gesichert. Darüber hinaus tragen die Begrünungsmaßnahmen zur landschaftsgerechten Einbindung der baulichen Anlagen bei. Hinsichtlich des Schutzgutes Landschaft ergeben sich positive Effekte durch die Aufstellung des Bebauungsplans.

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.

Unter Zugrundelegung der in Kapitel 8.7 des Umweltberichtes definierten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sind erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter nicht zu erwarten.

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 Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, der Begründung und dem Umweltbericht ergänzt, soweit sie Regelungsgegenstand des Bebauungsplanverfahrens 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. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Abstimmung mit den Nachbargemeinden gingen insgesamt 21 Stellungnahmen ein, die Anregungen zu folgenden Schutzgütern enthielten:

- Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit (Gewerbelärmmissionen, Schutzabstände baulicher Anlagen zu bestehenden Waldflächen, Bauverbotszone B 48)
- Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt (insektenfreundliche Beleuchtung, Dachbegrünung)
- Schutzgut Boden und Fläche (Baugrund, Flächenversiegelung)
- Schutzgut Wasser (Entwässerung, Gefährdung durch Starkregen, Schutz vor Grundwasser und Staunässe, Heilquellenschutzgebiet, Überschwemmungsgebiet, Brauchwassernutzung, Gewässerrandstreifen)
- Schutzgut Klima/Luft (Nutzung erneuerbarer Energien)
- Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter (Archäologische Verdachtsfläche, Geomagnetische Voruntersuchung)

Die eingegangenen Anregungen wurden als Abwägung in einer Synopse zusammengefasst, dem Ortsgemeinderat vorgelegt und im laufenden Planaufstellungsverfahren berücksichtigt. Die Planzeichnung zum Bebauungsplan wurde hinsichtlich der Baugrenzen, der Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, der von Bebauung freizuhaltenen Fläche, der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes und der Standorte der zu pflanzenden Bäume geändert. Die textlichen Festsetzungen wurden um Festsetzungen zur Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, zu den Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, zum Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, zu Einfriedungen sowie zu Stützmauern ergänzt. Redaktionelle Änderungen ergaben sich im Umweltbericht in den Kapiteln „Schutzgut Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit“, „Schutzgut Tiere und die biologische Vielfalt“, „Schutzgut Pflanzen und die biologische Vielfalt“, „Schutzgut Boden und Fläche“, „Schutzgut Wasser“, „Schutzgut Landschaft“, „Schutzgut kulturelles Erbe- und sonstige Sachgüter“ und „Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen“.

Die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung am 06.12.2022 in der Zeit vom 23.12.2022 bis einschließlich dem 31.01.2023. In diesem Verfahrensschritt gingen von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen ein.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 08.12.2022 mit Frist bis einschließlich dem 31.01.2023. In diesem Verfahrensschritt gingen 19 Stellungnahmen ein, von denen sieben abwägungsrelevante Anregungen enthielten. Die Anregungen betrafen folgende Schutzgüter:

- Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit (Schutzabstände baulicher Anlagen zu bestehenden Waldflächen)
- Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt (Ausgleichsmaßnahmen, Passierbarkeit von Einfriedungen durch bodenlebende Tiere)
- Schutzgut Boden und Fläche (Flächenversiegelung)
- Schutzgut Wasser (Entwässerung, Gefährdung durch Starkregen, Heilquellenschutzgebiet, Gewässerrandstreifen, Brauchwassernutzung)
- Schutzgut Klima/Luft (Nutzung erneuerbarer Energien)
- Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter (Archäologische Verdachtsfläche, Geomagnetische Voruntersuchung, Leitungen)

Die eingegangenen Anregungen wurden als Abwägung in einer Synopse zusammengefasst, dem Ortsgemeinderat vorgelegt und im laufenden Planaufstellungsverfahren berücksichtigt. Änderungen der Planzeichnung ergaben sich hieraus nicht. Die Textlichen Festsetzungen wurden hinsichtlich der Passierbarkeit von Einfriedungen durch bodenlebende Tiere ergänzt.

Eine redaktionelle Ergänzung des Umweltberichts ergab sich aufgrund der eingegangenen Anregungen nicht.

4 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Der Bebauungsplan 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 Geltungsbereichs sowie in dessen unmittelbarem Umfeld überwiegt die Wohnnutzung. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan „In der Bruchwiese“ (Teilgebiet) der Ortsgemeinde Altenbamberg festgesetzten Misch- und Gewerbegebiete entsprechen somit nicht mehr den im Bestand vorhandenen Nutzungen. Es ist nicht zu erwarten, dass sich zukünftig wieder Nutzungen entwickeln, die der Zweckbestimmung der festgesetzten Baugebiete 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 des Mischgebietes 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 eines Mischgebiets bauplanungsrechtlich gesichert werden. Darüber hinaus dient das geplante Mischgebiet im Sinne der Nutzungsstaffelung als Immissionspuffer zwischen dem angrenzenden Gewerbegebiet im Norden und dem geplanten allgemeinen Wohngebiet im Süden.

Mainz, den 31.08.2023



JESTAEDT + Partner