

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

Dieser Bericht umfasst 8 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 14.11.2023**

## 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
5	UMWELTBERICHT .....	5
5.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans..	5
5.2	Angaben zur Bau- und Betriebsphase .....	5
5.3	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes.....	6
5.4	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele des Bebauungsplans .....	6
5.5	<b>Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....</b>	<b>6</b>
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.....	6
5.5.6	Schutzgut Landschaft .....	6
5.5.7	Schutzgut kulturelles Erbe- und sonstige Sachgüter.....	6
5.5.8	Wechselwirkungen.....	7
5.6	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung .....</b>	<b>7</b>
5.7	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....</b>	<b>7</b>
5.7.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen .....	7
5.7.2	Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	7
5.8	<b>Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei Durchführung des Vorhabens auf die Umwelt .....</b>	<b>7</b>
5.9	<b>Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, Lücken oder fehlende Kenntnisse .....</b>	<b>7</b>
5.10	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	7
6	QUELLENVERZEICHNIS .....	8

## **KARTENVERZEICHNIS**

Karte 1: Planzeichnung Bebauungsplan 1. Änderung – Vorentwurf (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.

### **3 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans mit einer Fläche von ca. 3,7 ha ist der Gemarkung Altenbamberg 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).

## **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**

Unter Zugrundelegung der 1. Änderung ergeben sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

#### **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 14.11.2023

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

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/](https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/) (zuletzt abgerufen am 23.09.2022). Mainz.