

Stadt Boppard

3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 a BauGB

Stand: Oktober 2021

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Boppard



Stadt-Land-plus GmbH

Büro für Städtebau
und Umweltplanung

Geschäftsführer:
Friedrich Hachenberg
Dipl.-Ing. Stadtplaner
Sebastian von Bredow
Dipl.-Bauingenieur
HRB Nr. 26876
Registergericht: Koblenz
Am Heidepark 1a
56154 Boppard-Buchholz
T 0 67 42 - 87 80 - 0
F 0 67 42 - 87 80 - 88
zentrale@stadt-land-plus.de
www.stadt-land-plus.de



Aufgabenstellung

Die Stadt Boppard beabsichtigt in den Ortsbezirken Bad Salzig, Buchholz, Herschwiesen und Oppenhausen jeweils Änderungen bzw. geringfügige Anpassungen der Darstellung des Flächennutzungsplans in insgesamt 7 Änderungsbereichen durchzuführen. Geplant sind (Neu-) Darstellungen von Wohnbauflächen, Versorgungsflächen, Flächen für die Landwirtschaft und öffentlichen Grünflächen.

Darstellungsänderungen sind in folgenden Bereichen geplant:

1. Ersatzbebauung für ehemalige Mitarbeiterwohnungen des Kurparks,
2. Bereich des Bebauungsplans „Erweiterung Ellig“ in Bad Salzig,
3. Rücknahme von Wohnbauflächen zwischen „Binger Straße“ und „Rheinhöhe“ in Bad Salzig,
4. Bereich des Bebauungsplans „Auf der Folkendell“ in Buchholz,
5. Bereich des Bebauungsplans „Am Eichelsberg“ in Herschwiesen,
6. Rücknahme von Wohnbauflächen im Süden von Herschwiesen,
7. Bereich des Bebauungsplans „Im Kirchenflur“ in Oppenhausen.

Änderungen im Detail:

Zu den beiden Flächenänderungen in Oppenhausen und Herschwiesen wurde im Zeitraum von 2016-2017 jeweils ein Bebauungsplan aufgestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplans Herschwiesen erfolgte im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB und wurde inzwischen zur Planreife geführt.

In den Ortsbezirken Bad Salzig sowie Buchholz wird ebenfalls in zwei parallel laufenden Verfahren gemäß § 8 (3) BauGB jeweils ein Bebauungsplan aufgestellt. Beide Bebauungspläne sind weitgehend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, es besteht jedoch jeweils im Detail der Bedarf, die Darstellung des Flächennutzungsplans an die Planzeichnung der Bebauungspläne anzupassen.

Im Bereich des Bebauungsplans „Erweiterung Ellig“/Teilaufhebung des Bebauungsplans „Auf dem Ellig“ im Ortsbezirk Bad Salzig werden nicht überplante Wohnbauflächen zurückgenommen und als öffentliche Grünfläche, Flächen für die Landwirtschaft sowie Versorgungsflächen neu dargestellt. Darüber hinaus ist es erforderlich, einen im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche dargestellten Teilbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche neu darzustellen.

Auf der Änderungsfläche in Bad Salzig (Bereich ehemaliger Kurpark) sind mehrere Mehrfamilienhäuser geplant. Hier entspricht die genehmigte Nutzung nicht mehr der Darstellung im Flächennutzungsplan, sodass auch hier eine Anpassung erforderlich ist.

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Auf der Folkendell“/Teilaufhebung 1. Änderung „Casinostraße/Herrnstücke“ im Ortsbezirk Buchholz wird bereits überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Es bestehen jedoch Abweichungen im Detail sowohl im Norden als auch im Süden des Plangebiets. Die erforderlichen Änderungen des Flächennutzungsplans in diesem Bereich bestehen darin, dass zu gleichen Teilen Wohnbauflächen zurückgenommen und neu dargestellt werden. Folglich ergibt sich nur eine nachrichtliche Änderung des Flächennutzungsplans.



Die vorliegende Fortschreibung des Flächennutzungsplans ist somit auf sieben Änderungsflächen beschränkt. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan bleibt in seinen Grundzügen unverändert. Die vorliegende Fassung der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Boppard mit Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht wurde für die Vorlage zur Genehmigung bei der Kreisverwaltung des Rhein-Hunsrück-Kreises angefertigt.

Gebietsabgrenzungen

Ortsbezirk Bad Salzig: Änderungsfläche Plangebiet Bereich Ersatzbebauung für ehemalige Mitarbeiterwohnungen Kurpark

In dem ca. 2.500 Einwohner zählenden Ortsbezirk Bad Salzig werden insgesamt drei Änderungen an den Darstellungen des Flächennutzungsplans erforderlich. Bad Salzig ist der drittgrößte Ortsbezirk im Stadtgebiet. Er liegt an der B 9 sowie der L 212 und der K 126 und hat über die B 9 eine direkte Verbindung zur Kernstadt Boppard.

Im Bereich des Kurparks plant ein Investor den Ersatz der alten Mitarbeiterwohnungen. Der Altbaubestand ist bereits abgerissen, die acht neuen Gebäude befinden sich in Planung. Die Darstellung des Flächennutzungsplans stimmt nicht mit der neuen Nutzung überein und muss nachrichtlich angepasst werden. Eine Bindung an den Kurpark ist nicht mehr gegeben. Die ca. 1,9 ha umfassende Änderungsfläche liegt am östlichen Rand des Kurparks in fußläufiger Entfernung zur Ortsmitte. Sie wird auf der Süd- und Ostseite von Wohn- und Mischbauflächen begrenzt, westlich schließt der Kurpark an.

Zudem plant die Stadt Boppard im Ortsbezirk Bad Salzig die Aufstellung des Bebauungsplans „Erweiterung Ellig“ / Teilaufhebung des Bebauungsplans „Auf dem Ellig“ als Wohngebiet. Im Zuge dieses Verfahrens können nicht überplante Wohnbauflächen zurückgenommen und als öffentliche Grünfläche, Flächen für die Landwirtschaft sowie Versorgungsfläche neudargestellt werden. Im Bereich des Bebauungsplans werden insgesamt 1,23 ha Flächendarstellungen des Flächennutzungsplans geändert.

Zwischen der „Binger Straße“ und der Straße „Rheinhöhe“ sind Wohnbauflächen dargestellt, die aufgrund der Topografie kaum bebaubar und zusätzlich wirtschaftlich kaum erschließbar sind. Hinzu kommt der fehlende Bedarf. Da mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Erweiterung Ellig“ die aktuelle Nachfrage nach Bauplätzen und Wohnraum im Ortsbezirk Bad Salzig mittelfristig gedeckt sein dürfte, wird eine weitere Baulanderschließung voraussichtlich nicht erforderlich werden.

Insofern soll hier die Darstellung von Wohnbauflächen im Umfang von 0,98 ha zurückgenommen werden zugunsten einer Darstellung als Grünfläche.



Luftbild Ortsbezirk Bad Salzig mit Lage des Bebauungsplans „Erweiterung Ellig“ am westlichen Ortsrand, des Wohnbauvorhabens im Bereich des Kurparks im Süden und der Rücknahmefläche im Osten (ohne Maßstab)

Ortsbezirk Buchholz: Bereich des Bebauungsplans „Auf der Folkendell“

Die Stadt Boppard plant die Ausweisung und Erschließung von Wohnbauflächen am nord-westlichen Siedlungsrand des Ortsbezirks Buchholz in Verlängerung des Baugebiets „Casinostraße/Herrenstücke“. Hierzu wird der Bebauungsplan „Auf der Folkendell“ / Teil-aufhebung 1. Änderung „Casinostraße/Herrenstücke“ durch die Stadt Boppard aufgestellt.

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Es bestehen jedoch Abweichungen im Detail sowohl im Norden als auch im Süden des Plangebiets.



Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Auf der Folkendell“ (ohne Maßstab)



Ortsbezirk Herschwiesen: Bereich des Bebauungsplans „Am Eichelsberg“ / Rücknahme von Wohnbauflächen im Süden des Ortsbezirks

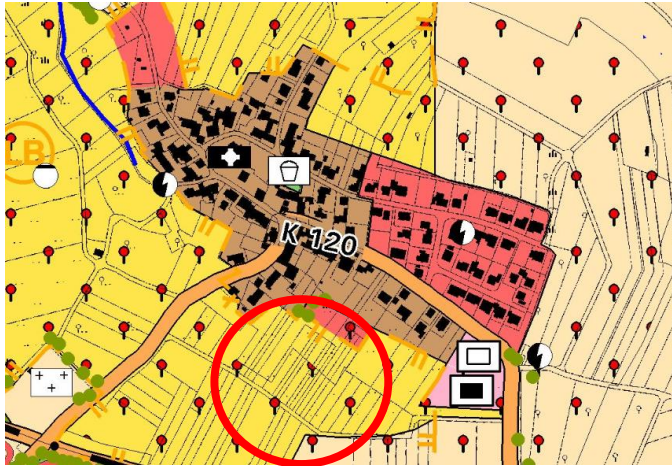
Im 310 Einwohner zählenden Ortsbezirk Herschwiesen beabsichtigt die Stadt Boppard die Neuausweisung einer Wohnbaufläche im Umfang von 0,8 ha. Für diesen Bereich wurde bereits im Zeitraum 2016-2017 der Bebauungsplan „Am Eichelsberg“ im Parallelverfahren aufgestellt und beschlossen. Der Plan hat inzwischen die Planreife erlangt. Die öffentlichen Erschließungsmaßnahmen (Kanal, Wasser, Straßenausbau etc.) wurden bereits durchgeführt.

Die Änderungsfläche liegt am nordwestlichen Siedlungsrand des Ortsbezirks Herschwiesen und wird auf der Südseite von bestehenden Siedlungsflächen begrenzt. Östlich, nördlich und westlich des Plangebiets befinden sich Streuobstwiesen und weitere Flächen landwirtschaftlicher Nutzung (Ackerflächen).



Luftbild mit Plangebietsgrenze (ohne Maßstab)

Am südlichen Ortsrand von Herschwiesen sind Wohnbauflächen dargestellt, die perspektivisch nicht zu Wohnbauzwecken entwickelt werden sollen. Die Stadt plant die Rücknahme der hier dargestellten Wohnbaufläche im Umfang der Neudarstellungen am nördlichen Ortsrand. Gleichzeitig werden die linienhafte Umgrenzung „Vorschlag Geschützter Landschaftsbestandteil“ und die Signatur „Erhalt bzw. Entwicklung von Streuobstbeständen“ an die Änderungen angepasst.



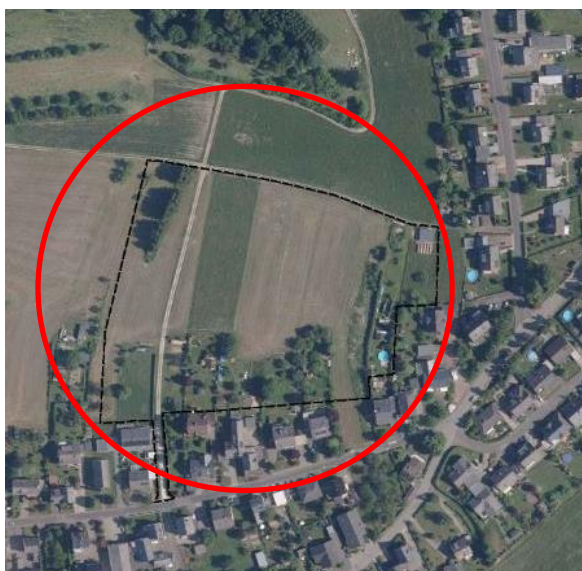
Neue Darstellung des Flächennutzungsplans (ohne Maßstab)

Ortsbezirk Oppenheim: Bereich des Bebauungsplans „Im Kirchenflur“

Im Ortsbezirk Oppenheim plant die Stadt Boppard die Ausweisung und Erschließung von Wohnbauflächen am nördlichen Siedlungsrand. Hierzu wurde - weitgehend konform mit dem Flächennutzungsplan – der Bebauungsplan „Im Kirchenflur“ entwickelt. Im Flächennutzungsplan besteht lediglich geringfügiger Anpassungsbedarf. Ziel der Bebauungsplanerstellung war die bauplanungsrechtliche Sicherung von Wohnbauflächen im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, sowohl unter Berücksichtigung der angrenzenden bestehenden Bebauung und Nutzung, als auch einer harmonischen Eingliederung in den Landschaftsraum.

Die ca. 2,0 ha umfassende Baufläche liegt am nördlichen Siedlungsrand des Ortsbezirks Oppenheim. Sie wird auf der Süd- und Ostseite von privaten Grünflächen begrenzt, welche an bestehende Siedlungsflächen anschließen. Westlich des Plangebiets liegen Streuobstwiesen, nördlich davon befinden sich weitere Flächen landwirtschaftlicher Nutzung (Wiesenflächen).

Der Bereich des Plangebiets teilt sich von Norden nach Süden in eine größere Wiese und private Gartenbereiche mit einigen Obstbäumen.



Luftbild mit Plangebietsgrenze des Bebauungsplans (ohne Maßstab)



Verfahrensverlauf

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS.

Der Stadtrat hat am 27.06.2016 die 3. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen (Planaufstellungsbeschluss). Der Beschluss wurde am 26.08.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

2. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte vom 05.09.2016 bis 05.10.2016. Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde durchgeführt.

3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB wurde am 19.03.2018 beschlossen. Der Entwurf zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans hat mit dem Erläuterungsbericht gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 03.04.2018 bis 04.05.2018 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurde durchgeführt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 23.03.2018 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

4. ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 4a (3) BauGB wurde am 05.10.2020 beschlossen. Der Entwurf zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans hat mit dem Erläuterungsbericht gemäß § 4a (3) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 07.06.2021 bis 09.07.2021 zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich ausgelegt. Die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB wurde durchgeführt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 25.05.2021 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

5. BESCHLUSS

Diese 3. Änderung des Flächennutzungsplans ist durch den Stadtrat in der Sitzung vom 20.09.2021 endgültig beschlossen worden.

6. GENEHMIGUNG

Diese 3. Änderung des Flächennutzungsplans ist am gemäß § 6 (1) BauGB der Kreisverwaltung zur Genehmigung vorgelegt worden. Die Kreisverwaltung hat mit Bescheid vommitgeteilt, dass Bedenken wegen Rechtsverletzung nicht geltend gemacht werden/hat diese 3. Änderung des Flächennutzungsplans genehmigt.



7. BEKANNTMACHUNG

Die Genehmigung der 3. Änderung des Flächennutzungsplans ist am gemäß § 6 (5) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist diese 3. Änderung des Flächennutzungsplans wirksam geworden.

Beurteilung der Umweltbelange

Ortsbezirk Bad Salzig

- Ersatzbebauung für ehemalige Mitarbeiterwohnungen des Kurparks: Die Darstellungsänderung betrifft (zwischenzeitig rückgebaute) Gebäude, an Stelle derer neue Gebäude errichtet werden sollen. Es ist entsprechend nicht mit relevanten Umweltauswirkungen zu rechnen.
- Bereich Bebauungsplan „Erweiterung Ellig“/Teilaufhebung des Bebauungsplans „Auf dem Ellig“: Auf Flächennutzungsplanebene kommt es zur Rücknahme der Darstellung von Wohnbauflächen zugunsten Grün, Landwirtschaftlichen, sowie Ver- und Entsorgungsflächen. Mit erheblichen Umweltauswirkungen ist auf der Ebene des Flächennutzungsplans nicht zu rechnen.
- Rücknahme von Wohnbauflächen zwischen „Binger Straße“ und „Rheinhöhe“: Durch die Rücknahme von Wohnbauflächen ist nicht mit relevanten Umweltauswirkungen zu rechnen.

Ortsbezirk Buchholz

Im Bereich des Bebauungsplans „Auf der Folkendell“ in Buchholz ist mit erheblichen Eingriffen in den Naturhaushalt zu rechnen. Es gehen Lebensräume für Tiere und Pflanzen, Biotope, Fläche und unbefestigte Böden verloren. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden hierzu entsprechende Ausgleichskonzepte erarbeitet um eine Verträglichkeit der Planung zu gewährleisten. Der Flächennutzungsplan stellt die entsprechenden Änderungen dar.

Ortsbezirk Herschwiesen

- Bereich des Bebauungsplans „Am Eichelsberg“: Im Bereich des Bebauungsplans ist mit erheblichen Eingriffen in den Naturhaushalt zu rechnen. Es gehen Lebensräume für Tiere und Pflanzen, Biotope, Fläche und unbefestigte Böden verloren. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bestehen hierzu entsprechende Ausgleichskonzepte, um eine Verträglichkeit der Planung zu gewährleisten. Der Flächennutzungsplan stellt die entsprechenden Änderungen dar.
- Rücknahme von Wohnbauflächen im Süden von Herschwiesen: Durch die Rücknahme von Wohnbauflächen ist nicht mit negativen Auswirkungen auf Umweltbelange zu rechnen.

Ortsbezirk Oppenheim

Im Bereich des Bebauungsplans „Im Kirchenflur“ in Oppenheim kommt es zu geringfügigen Detailanpassungen des Flächennutzungsplans. Mit relevanten Auswirkungen auf Umweltbelange ist nicht zu rechnen.

Notwendige landespflegerische Maßnahmen werden als Festsetzungen in die Bebauungspläne übernommen. Hierdurch kann für alle Änderungsbereiche eine Verträglichkeit der Planung gewährleistet werden.



Abwägungsvorgang

Die während der frühzeitigen Beteiligung von Behörden und Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden bewertet und sind in den Entwurf des Flächennutzungsplans zur Offenlage eingeflossen. Stellungnahmen von Bürgern sind keine eingegangen.

Im Rahmen der Offenlage, die vom 03.04.2018 bis 04.05.2018 stattfand, sind 19 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie keine Stellungnahmen von Bürgern abgegeben worden.

Im Rahmen der erneuten Offenlage, die vom 07.06.2021 bis 09.07.2021 stattfand, sind 19 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie eine Stellungnahme aus der Bürgerschaft abgegeben worden.

Inhaltliche Schwerpunkte der Stellungnahmen lagen in folgenden Bereichen:

Kreisverwaltung Rhein-Hunsrück

- Anmerkungen zur Flächenbilanzierung (Widersprüche)
- Abstimmung Flurbereinigungsverfahren auf Flächennutzungsplanung
- Beantwortung diverser Fragen zum Thema Naturschutz, Landschaftsschutz, Wasserwirtschaft. Hier wird auf die Abwägung des jeweiligen Bebauungsplanverfahrens verwiesen.
- Bedenken zu Plangebiet in Bad Salzig und Buchholz
 - → Verweis auf Abwägung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung
 - → Keine Änderung am Plankonzept

Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord

- Hinweise zur Schmutzwasserbeseitigung in Bezug auf die Auslastung der Kläranlage

Landesbetrieb Mobilität Bad Kreuznach

- Keine Bedenken
- Verweise auf Stellungnahmen im Rahmen der Bebauungsplanverfahren
-

Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Rheinhessen-Nahe-Hunsrück

- Forderung des Verzichts auf Rücknahmeflächen im Flurbereinigungsgebiet „Boppard-Eisenbolz Erweiterung Ellig“

Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie

- Forderung einer geophysikalischen Prospektion im Bereich des Bebauungsplans „Auf der Folkendell“. Es wird auf das Bebauungsplanverfahren verwiesen.
- Ansonsten keine Bedenken

Forstamt Boppard

- Forderung eines Schutzabstandes im Bereich des Plangebiets Bad Salzig, „Erweiterung Ellig“ / Verweis auf die Stellungnahme und Aufrechterhaltung dieser im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens
 - Es wird auf die Abwägung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens verwiesen.



- Forderung der Aktualisierung des Umweltberichts des Bebauungsplanentwurfs „Auf der Folkendell“ im Ortsbezirk Buchholz
 - Eine vollständige Umweltprüfung mit Ausgleichskonzept wurde erarbeitet.

Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz

- Forderung der Erhaltung eines Wirtschaftsweges im Plangebiet „Auf der Folkendell“ im Ortsbezirk Buchholz
 - Verweis auf Abwägung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens. Der Wirtschaftsweg wird zu einem Fußweg umgeplant. Es bestehen anderweitige landwirtschaftliche Wirtschaftswege
- Hinweise zur Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen

BUND Rhein-Hunsrück

- Hinweis auf hohen naturschutzfachlichen Wert in den Plangebieten Bad Salzig und Buchholz
 - Verweis auf Abwägung im Rahmen der Bebauungsplanverfahren
- Anregung zur Aufnahme von Ausgleichsflächen
 - Es erfolgt keine Darstellung. Dies kann ggf. im Rahmen einer Neuaufstellung des Flächennutzungsplans erfolgen.
- Es wird angenommen, dass einzelne Häuser außerhalb der Wohnbauflächendarstellung im Bereich „Im Kirchenflur“ im Ortsbezirk Oppenhausen stehen.
 - Die Darstellung und Bilanzierung und eine entsprechende Rücknahme von Wohnbauflächen sind ordnungsgemäß erfolgt.

Aufgrund der Stellungnahmen und Hinweise und der Abwägung der Belange untereinander und gegeneinander wurden folgende Änderungen vorgenommen:

Begründung/Umweltbericht:

- Redaktionelle und nachrichtliche Korrektur der Flächenbilanzierung

Erarbeitet: Stadt-Land-plus GmbH
Büro für Städtebau und Umweltplanung

i.A. Dennis Behrami/cm
M. Sc. Stadt- und Regionalplanung
Boppard-Buchholz, Oktober 2021