

Odernheim am Glan, 14.03.2024

Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Nahe-Glan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans „Meisenheimer Straße“

Begründung zur Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Verbandsgemeinde: Nahe-Glan
Landkreis: Bad Kreuznach

Verfasser: **Lucas Gräf, B. Sc. Ingenieur Raumplanung**

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1 ANLASS & ZIEL DER PLANUNG	3
2 PLANGEBIET UND VERFAHRENSWAHL	3
2.1 Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	3
2.2 Mögliche Standortalternativen	4
2.3 Verfahrenswahl	4
3 ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE VORLIEGENDE PLANUNGEN	5
3.1 Landesentwicklungsprogramm	5
3.2 Regionaler Raumordnungsplan	5
3.3 Flächennutzungsplan	6
3.4 Landschaftsplan	7
3.5 Bebauungsplan	7
3.5.1 Bestehender Bebauungsplan	7
3.5.2 Angrenzende Bebauungspläne	7
3.6 Städtebauliches Konzept	8
4 BESTANDSANALYSE	8
4.1 Bestehende Nutzungen	8
4.2 Angrenzende Nutzungen	8
4.3 Erschließung	8
4.4 Gelände	8
4.5 Sonstiges	8
4.6 Schutzgebiete und Schutzstatus	8
5 GRUNDZÜGE DER PLANUNG IM BEREICH DES BEBAUUNGSPLANS „MEISENHEIMER STRASSE“	10
5.1 Städtebauliches Konzept / Beschreibung des Vorhabens	10
5.2 Erschließung	10
5.3 Versorgungsleitungen	10
5.4 Entwässerung	10
5.5 Immissionsschutz	11
6 IMMISSIONSSCHUTZ	11
7 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN – AUSWEISUNG UND DARSTELLUNG	12
7.1 Flächenänderung	12

1 ANLASS & ZIEL DER PLANUNG

Die derzeit landwirtschaftlich genutzte Grünfläche innerhalb der Ortsgemeinde Lauschied soll im Zuge der geordneten Entwicklung in ein allgemeines Wohngebiet umgewandelt werden.

Die Ortsgemeinde möchte ortsansässige Familien an ihren Heimatort binden und gleichzeitig nichtortsansässige als Einwohner gewinnen. Der Planungswille wurde durch die entsprechenden Ratsbeschlüsse zum Ausdruck gebracht. Die Möglichkeiten der Innenentwicklung sind durch die Siedlungsstruktur weitestgehend ausgeschöpft. Mit der vorliegenden Planung könnten die letzten verbleibenden Flächen überplant werden, bevor die weitere Entwicklung auf Flächen im Außenbereich zurückgreifen müsste.

Der derzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt Teile der Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist im Folgenden eine planungsrechtliche Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

2 PLANGEBIET UND VERFAHRENSWAHL

2.1 Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt im Südosten der Ortsgemeinde Lauschied im Landkreis Bad-Kreuznach. Die Hauptverkehrsstraßen (Deslocher Straße und Abweilerstraße) führen auf die nördliche verlaufende Landstraße 376. Die nächste Ortsgemeinde Bärweiler liegt ca. 1.000m nordwestlich von Lauschied.

Die ca. 0,32 ha große Fläche befindet sich innerhalb der Ortsgemeinde Lauschied und umfasst in der Flur 8 die Flurstücknummer 104.

Folgende Flurstücke grenzen an das Plangebiet an (alle Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Lauschied):

Nördlich: Flurstücknummer 106, 134, 135, Flur 8

Östlich: Flurstücknummer 103, Flur 8

Südlich: Flurstücknummer 103, Flur 8 und 9/1, Flur 10

Westlich: Flurstücknummer 105, Flur 8 und 9/1, Flur 10

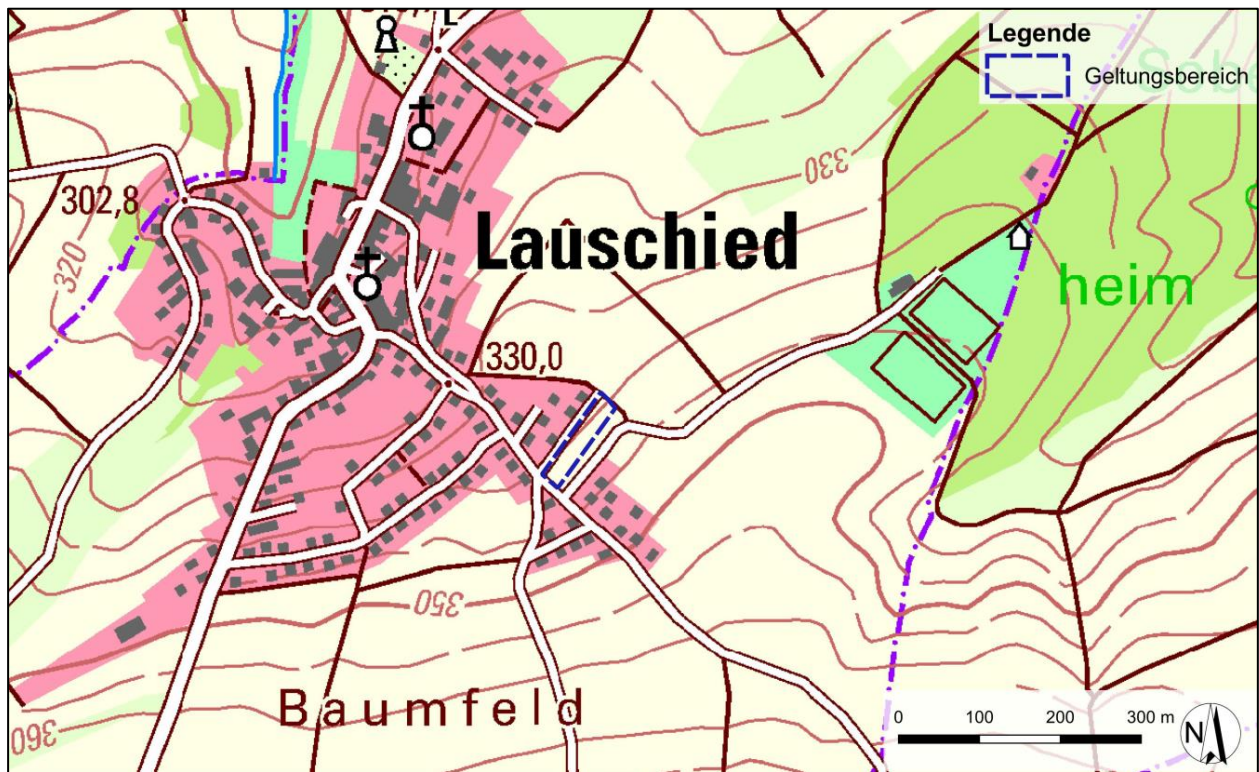


Abb. 1: Lageplan © gutschker-dongus, ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2022, dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de>

2.2 Mögliche Standortalternativen

Da diese Grundstücke im Besitz der Eigentümerin sind, die auch den Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung gestellt hat, kommt keine weitere Standortmöglichkeit in Betracht.

2.3 Verfahrenswahl

Der parallel in Aufstellung befindliche Bebauungsplan sollte zuerst im beschleunigten Verfahren gemäß §13b BauGB aufgestellt werden. Die Grundfläche des Plangebietes beträgt unter 10.000 m² und schließt sich an im Zusammenhang bebauten Ortsteil an, womit die Grundvoraussetzungen des §13b BauGB erfüllt waren. Auf einen Umweltbericht wurde gemäß §13 Abs. 3 S. 1 BauGB verzichtet, die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde jedoch durchgeführt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde auf die rechtliche Unsicherheit der genutzten Paragraphen hingewiesen bzw. darauf, dass der Geltungsbereich nicht vollständig die notwendigen Voraussetzungen erfüllt. Zusätzlich wurden in der Zwischenzeit Verfahren, welche nach dem genutzten Paragraphen entwickelt werden sollten, deutschlandweit kritisiert und beklagt, weshalb man sich entschied, die Planung in ein Regelverfahren umzuwandeln. Die entsprechenden Beschlüsse wurden getroffen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 50 UVPG ist im Regelverfahren für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange erfolgt gemäß § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB in Form eines Umweltberichts als gesonderter Teil der Begründung und liegt gemäß § 2 a Satz 3 BauGB dem Bebauungsplan sowie dem Flächennutzungsplan in den Beteiligungsschritten nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB bei.

Hinsichtlich des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung, werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig

aufgefordert, entsprechende Hinweise abzugeben. Diese werden im Rahmen der Umweltprüfung geprüft, abgearbeitet und im Umweltbericht entsprechend dargestellt.

3 ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE VORLIEGENDE PLANUNGEN

3.1 Landesentwicklungsprogramm

Über das Landesentwicklungsprogramm möchte das Land Rheinland-Pfalz die Eigenentwicklung der Gemeinden fördern und den Ausbau sowie den Erhalt der kommunalen Strukturen wahren. Zur Eigenentwicklung und Nachhaltigen Siedlungsentwicklung wird im Landesentwicklungsprogramm folgendes gesagt:

- G 26:** *Die Eigenentwicklung hat sich an begründeten Entwicklungschancen der Gemeinde im Siedlungszusammenhang, den demografischen Rahmenbedingungen und den überörtlichen Erfordernissen zu orientieren. Art und Maß der Eigenentwicklung sind abhängig von der Bevölkerungszahl und inneren Struktur der Gemeinden sowie der langfristigen Tragfähigkeit der Infrastruktur.*
- Z 31** *Die quantitative Flächenneuanspruchnahme ist bis zum Jahr 2015 landesweit zu reduzieren sowie die notwendige Flächeninanspruchnahme über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren. Dabei ist der Innenentwicklung ein Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Die regionalen Planungsgemeinschaften und die Gebietskörperschaften leisten hierzu einen – an den regional unterschiedlichen Ausgangsbedingungen orientierten – Beitrag.*
- Z 34** *Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen sowie Gemischter Bauflächen (gemäß BauNVO) hat ausschließlich in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten zu erfolgen. Dabei ist eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung zu vermeiden.*

Beim Ausbau neuer Wohnbauflächen können nach dem Landesentwicklungsprogramm (IV) die Grundsätze und Ziele der Landesregierung eingehalten werden.

Das aktuell in Aufstellung befindliche LEP 5 behandelt weiterhin das Themengebiet Wohnen und legt hierfür erneut Ziele und Grundsätze für die räumliche Verteilung von Wohnbauflächen fest, passt diese jedoch an den aktuellen Bedarf bzw. neue Gegebenheiten an. Ziel des neuen Landesentwicklungsprogramms ist es, einerseits den Bedarf an Wohnraum bzw. Wohnbauflächen zu ermitteln und abzudecken und andererseits aber auch sicherzustellen, dass die Ziele des Landes zur Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme eingehalten werden. Dabei wird das neue LEP auch die Frage der Umsetzung einer vorrangigen Nutzung von Potenzialen im Siedlungsbestand als einen wichtigen Ansatz zum Flächensparen aufgreifen. Die vorliegende Planung wird demnach auch die zukünftigen Ziele und Grundätze erfüllen.

3.2 Regionaler Raumordnungsplan

Bei der Standortwahl wurden zunächst die raumordnerischen Darstellungen des Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014, mit der rechtsgültigen Teilfortschreibung vom 20.06.2016, betrachtet. Das Plangebiet liegt in keinen Vorbehaltsgebieten und grenzt an keine Vorranggebiete oder Vorbehaltsgebiete. Es liegt teilweise innerhalb einer Siedlungsfläche Wohnen und teilweise auf sonstige Freiflächen. Südwestlich des Plangebietes befindet sich ein Vorbehaltsgebiet Regionaler Biotopverbund (ca. 800 m) und ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Rohstoffsicherung (ca. 1.000 m).

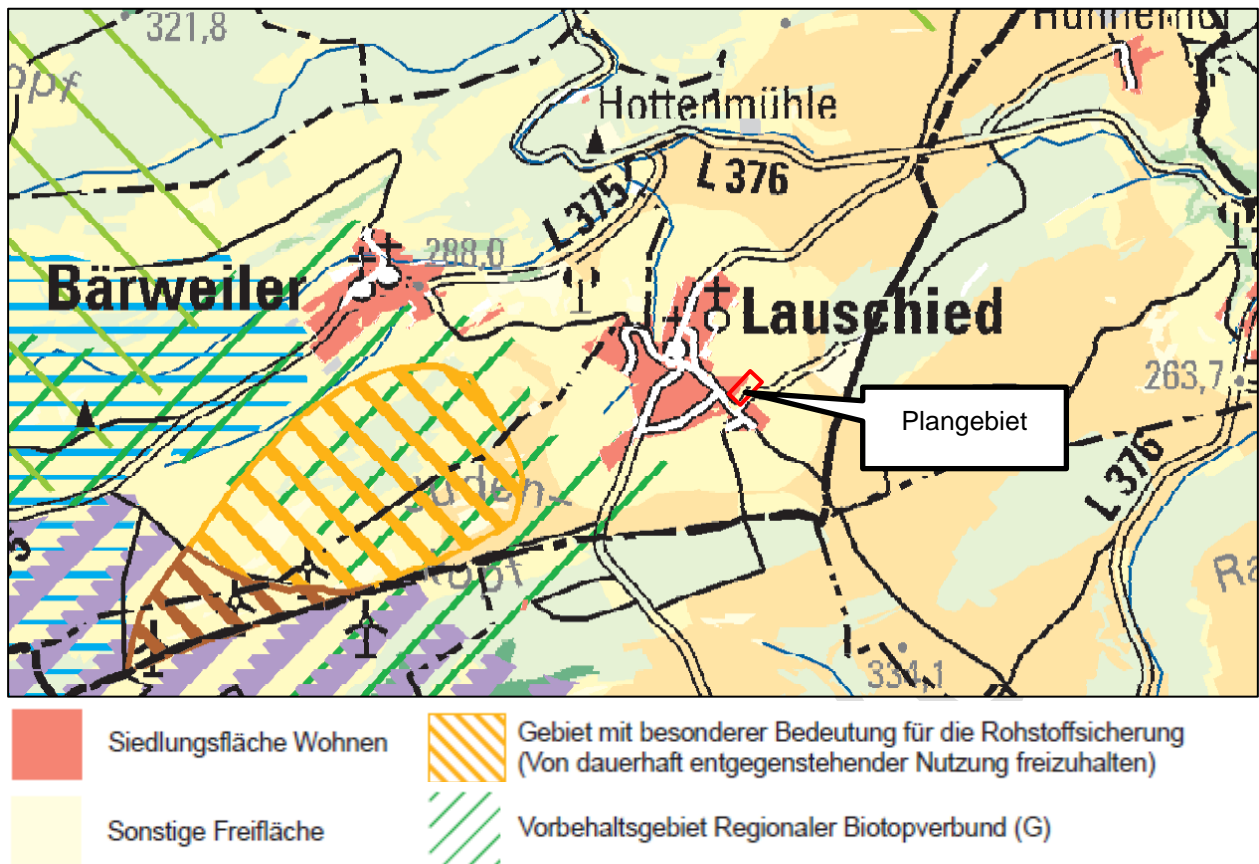


Abb. 2: Ausschnitt aus dem derzeit rechtsgültigen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014, Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe; Plangebiet grob rot markiert durch Enviro-Plan 2024

Im Textteil des regionalen Raumordnungsplanes heißt es zur demographischen

Entwicklung:

G 3 In allen Teilräumen der Region soll unter Berücksichtigung des demographischen Wandels auf gleichwertige Lebensverhältnisse und eine tragfähige Sozialstruktur hingewirkt werden. Dazu soll eine ausreichende Bereitstellung von Wohnraum, [...] angestrebt werden. [...]

Durch die Ausweisung des Baugebiets, wird neuer Wohnraum geschaffen und somit der leicht steigenden Bevölkerungszahl in der Region Rheinhessen-Nahe entgegengewirkt.

Im Textteil des Regionalen Raumordnungsplanes heißt es zu Gemeindefunktionen:

G 13 Die Gemeinden mit Eigenentwicklung sollen unter Beachtung einer landschaftsgerechten Ortsgestaltung und der Bewahrung der nachhaltigen Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes Wohnungen für den örtlichen Bedarf bereitstellen.

Im Rahmen der Planung eines neuen Baugebiets wird der Grundsatz eingehalten, da die Gemeinde mit dem Baugebiet den Bauflächenbedarf für die Bevölkerung der Ortsgemeinde erweitert und somit den Wohnungsbedarf deckt.

3.3 Flächennutzungsplan

Der derzeitigt rechtswirksame Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Bad Sobernheim vom 23.09.1999 stellt die Fläche teilweise als Wohnbaufläche und teilweise als Fläche für die Landwirtschaft (nordöstlich) dar. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, kann ein Bebauungsplan der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (teilweise) abweicht, auch

aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Gemäß § 13 a, Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist der Flächennutzungsplan im Wege einer Berichtigung anzupassen. Hierfür ist weder eine Öffentlichkeitsbeteiligung noch eine Genehmigung notwendig.

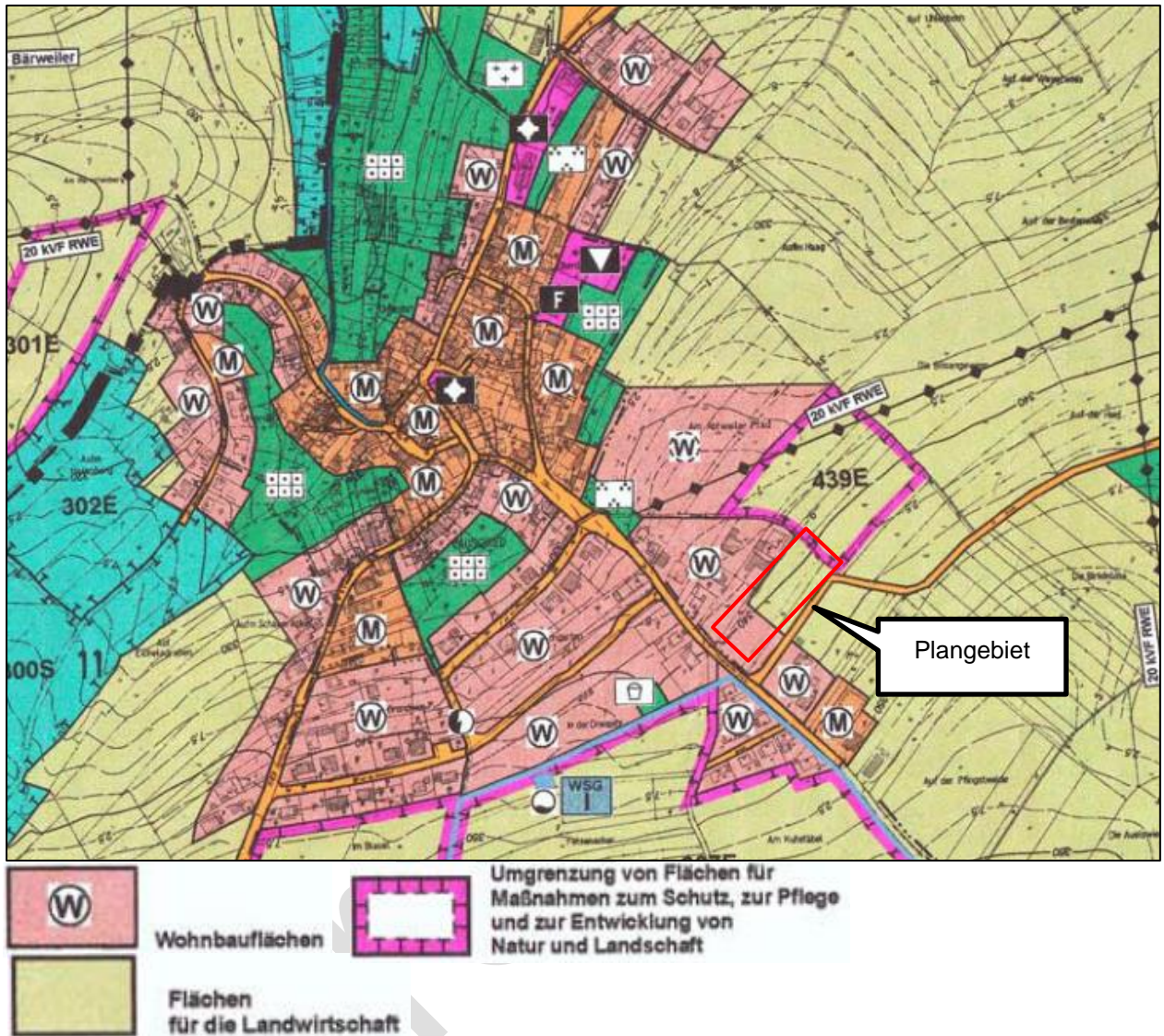


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der ehemaligen VG Bad Sobernheim; Ausschnitt Legende; Plangebiet grob rot markiert durch Enviro-Plan 2024

3.4 Landschaftsplan

Aus dem Landschaftsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Bad Sobernheim (Stand: Juni 1995) lassen sich keine weiteren Erkenntnisse für das Plangebiet ableiten.

3.5 Bebauungsplan

3.5.1 Bestehender Bebauungsplan

Im Geltungsbereich ist kein rechtsgültiger Bebauungsplan vorhanden.

3.5.2 Angrenzende Bebauungspläne

Unmittelbar angrenzende Bebauungspläne liegen zum aktuellen Planungstand nicht vor. Die benachbarten und bebauten Flächen haben den Charakter eines allgemeinen Wohngebietes.

3.6 Städtebauliches Konzept

Auf den neu entstehenden Wohnbauflächen soll ein allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Nach aktuellem Planungsstand sind fünf neue Wohngebäude der Gebäudeklasse 1 mit Nebengebäuden (Garagen) vorgesehen. Dabei sollen voraussichtlich vier Grundstücke eine Größe von ca. 550 m² und ein Grundstück eine Größe von ca. 625 m² erhalten. Die Zuwegung und Erschließung soll dabei über einen nordwestlich verlaufenden Privatweg erfolgen.

4 BESTANDSANALYSE

4.1 Bestehende Nutzungen

Die Fläche wird derzeit als landwirtschaftliche Grünfläche genutzt.

4.2 Angrenzende Nutzungen

Nordwestlich und Südöstlich des Plangebiets befindet sich Wohnnutzung. Im Nordosten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an und im Südwesten verläuft die Meisenheimer Straße an dem Plangebiet entlang.

4.3 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt nordwestlich durch die bereits vorhandene Meisenheimer Straße.

4.4 Gelände

Das Gelände ist weitestgehend ebenerdig. Von Südosten nach Nordwesten fällt das Gelände von ca. 342 m auf 339 m ab und von Südwesten nach Nordosten von 340 m auf 341 m.

4.5 Sonstiges

Die südwestlich verlaufende Meisenheimer Straße wird in Bezug auf die Abflusskonzentration für Sturzflut nach Starkregen zu einem geringen Teil hoch und zum größten Teil als gering eingeschätzt.

4.6 Schutzgebiete und Schutzstatus

Internationale Schutzgebiete/IUCN

Im Folgenden werden die internationalen Schutzgebiete aufgelistet, die in einem räumlichen Wirkungszusammenhang zum geplanten Vorhaben liegen. Dafür werden Suchräume definiert, in denen grundsätzlich ein Wirkungsbezug vorliegen kann. Im Einzelfall werden zudem weitere Schutzgebiete aufgeführt, sofern ein Wirkungszusammenhang über die definierten Suchräume hinaus besteht (in Hanglagen, bei Feuchtgebieten flussabwärts, o.ä.).

Tabelle 1: Internationale Schutzgebiete / IUCN in räumlichem Wirkungsbezug zum Plangebiet

Schutzgebietskategorie	Suchraum	Name	Schutzgebiets-Nr.	Lage zum Plangebiet
Nationalpark	2.000 m	/		
Biosphärenreservat	2.000 m	/		
VSG Vogelschutzgebiet	4.000 m	Nahetal	VSG-6210-401	ca. 1.000 m nordwestlich und ca. 2.300 m nordöstlich

FFH Fauna-Flora-Habitat	2.000 m	Nahetal zwischen Simmertal und Bad Kreuznach	FFH-6212-303	ca. 1.300 m nördlich und ca. 2.300 m östlich
FFH-Lebensraumtypen	500 m	/		

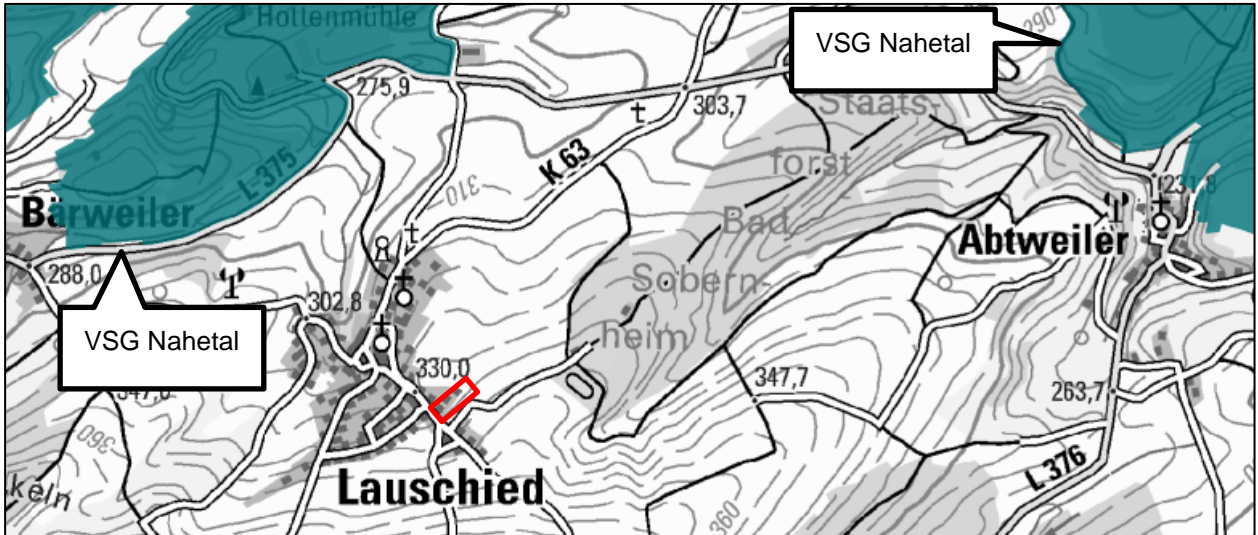


Abb. 4: Vogelschutzgebiet; Plangebiet grob rot umrandet, Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung RLP, Zugriff am 03.02.2022, © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz

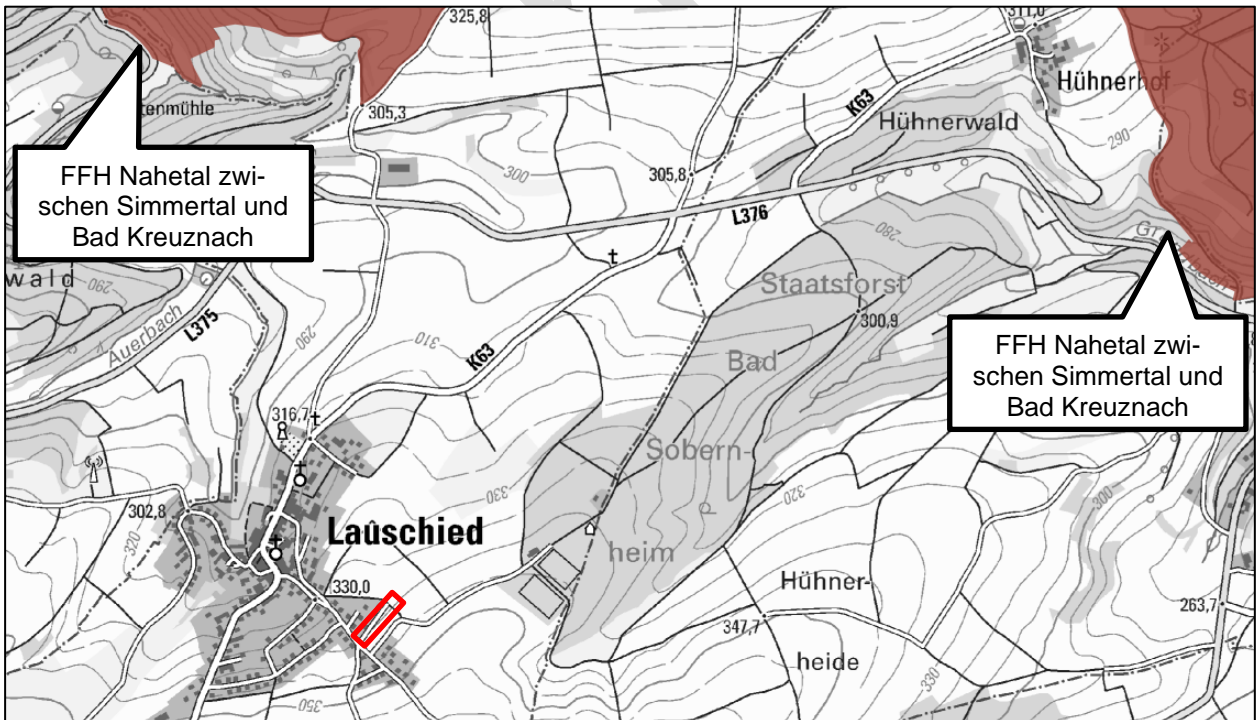


Abb. 5: Flora-Fauna-Habitat; Plangebiet grob rot umrandet, Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung RLP, Zugriff am 03.02.2022, © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz

Weitere Schutzgebiete

Wie bei den internationalen Schutzgebieten werden in der Tabelle 3 auch für die nationalen Schutzgebiete Suchräume für einen potenziellen Wirkungszusammenhang definiert. Sind darüber hinaus Schutzgebiete betroffen, werden diese im Einzelfall ebenfalls aufgeführt.

Tabelle 2: Nationale Schutzgebiete / IUCN in räumlichem Wirkungsbezug zum Plangebiet

Schutzgebietskategorie	Suchraum	Name	Schutzgebiets-Nr.	Lage zum Plangebiet
Naturschutzgebiet	1.500 m	/		
Landschaftsschutzgebiet	2.000 m	/		
Naturpark	2.000 m	/		
Wasserschutzgebiet	1.000 m	/		
Naturdenkmal	500 m	/		
Geschützter Landschaftsbestandteil	500 m	/		
Nach § 30 BNatSchG oder § 15 LNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop	250 m	/		

5 GRUNDZÜGE DER PLANUNG IM BEREICH DES BEBAUUNGSPLANS „MEISENHEIMER STRASSE“

5.1 Städtebauliches Konzept / Beschreibung des Vorhabens

Das planerische Ziel ist es, den südwestlichen Bereich des Plangebiets an die bestehende Wohnnutzung anzupassen und den nordöstlichen Bereich, der sich aktuell noch im Außenbereich befindet, einzubeziehen.

Nach aktuellem Planungsstand sind fünf neue Wohngebäude der Gebäudeklasse 1 mit Nebengebäuden (Garagen) vorgesehen. Dabei sollen voraussichtlich vier Grundstücke eine Größe von ca. 550 m² und ein Grundstück eine Größe von ca. 625 m² erhalten. Die Zuwegung und Erschließung soll dabei über einen nordwestlich verlaufenden Privatweg erfolgen.

5.2 Erschließung

Die Erschließung soll über einen Privatweg im Nordwesten des Geltungsbereiches erfolgen.

5.3 Versorgungsleitungen

Die Versorgungsleitungen bezüglich Wasser, Elektrizität, Telefon/Internet und Sonstigem werden an die umliegenden Leitungen (vermutlich Meisenheimer Straße) angeschlossen.

5.4 Entwässerung

Ein Anschluss an das bestehende örtliche Kanalnetz in der Meisenheimer Straße ist vorgesehen.

5.5 Immissionsschutz

Die Errichtung von fünf neuen Wohneinheiten nehmen keinen besonderen Einfluss auf das Wohngebiet, wodurch keine nennenswerte erhöhten Lärmbeeinträchtigungen gegenüber dem Ist-Zustand zu erwarten sind.

6 IMMISSIONSSCHUTZ

Immissionsschutzkonflikte mit den umliegenden Nutzungen sind aufgrund des Einfügens der geplanten Nutzung in die bestehende Wohnbebauung nicht zu erwarten. Eine detaillierte Bewertung aller umweltbezogener Aspekte ist dem Umweltbericht des Bebauungsplanes, welcher den Unterlagen zur Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB beiliegt, zu entnehmen.

Vorentwurf

7 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN – AUSWEISUNG UND DARSTELLUNG

7.1 Flächenänderung

Derzeitige Situation

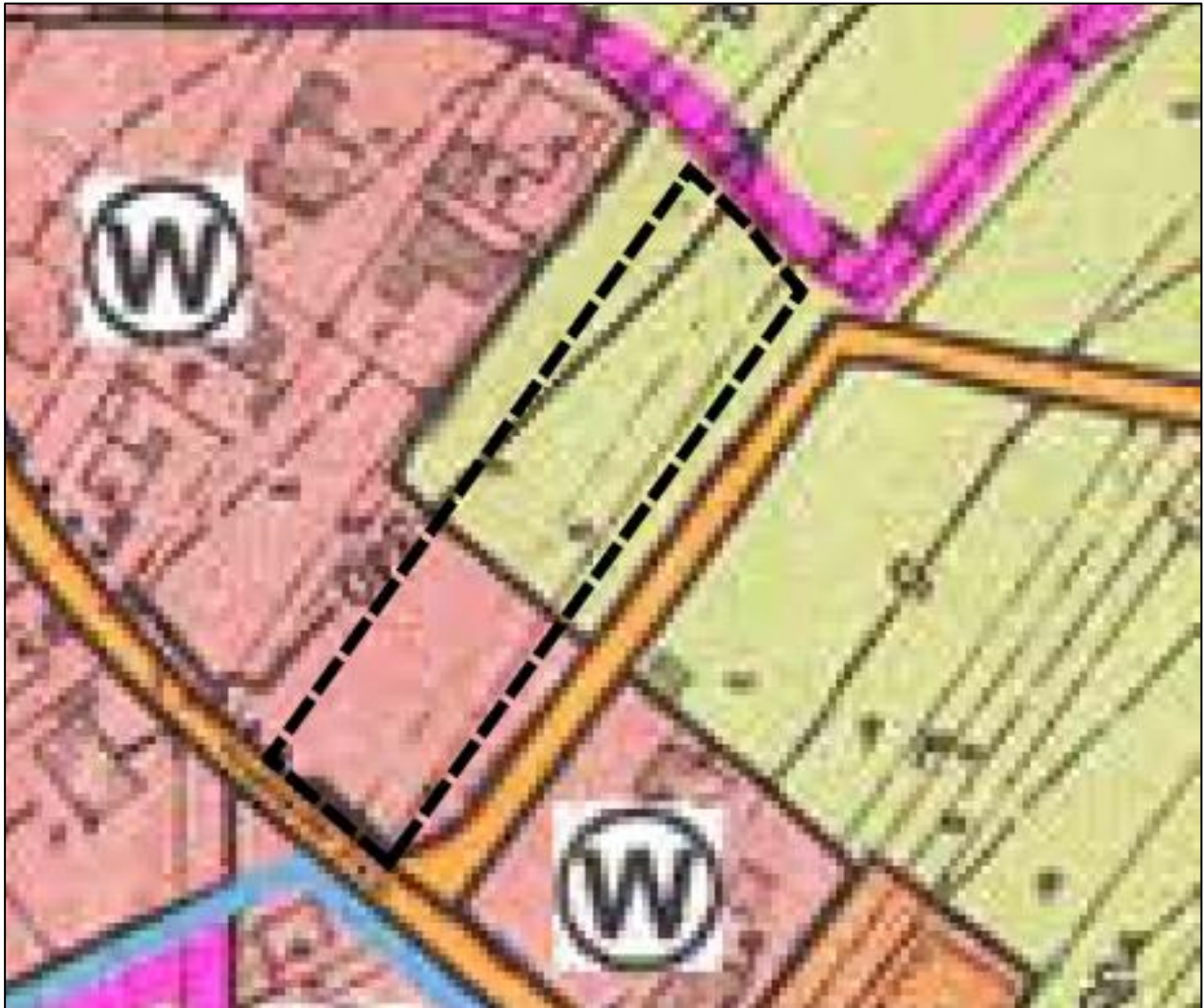


Abb. 6: Auszug aus dem rechtskräftigen FNP der ehem. VG Bad Sobernheim, Geltungsbereich markiert durch Enviro-Plan, 2024

Änderung

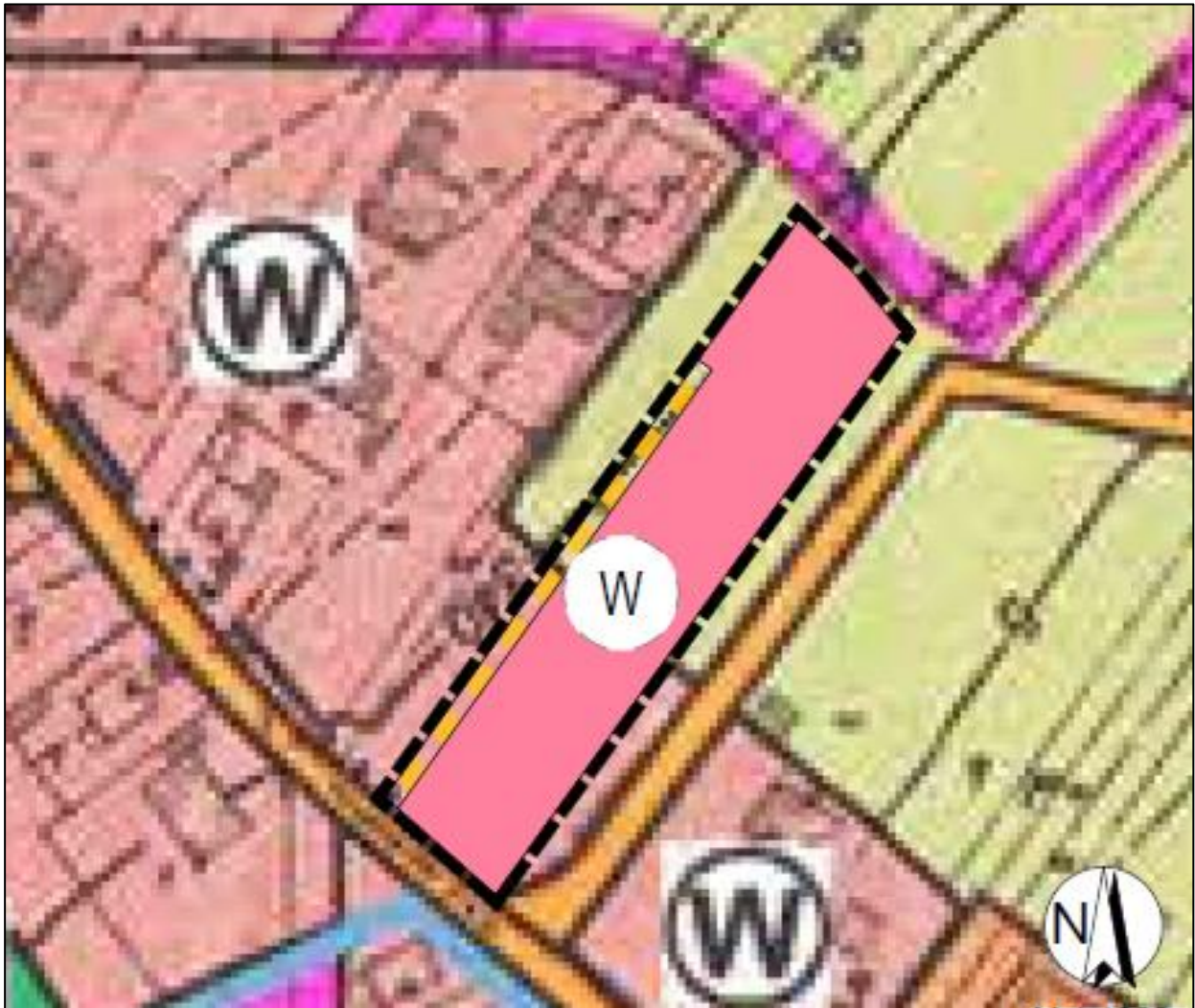


Abb. 7: Auszug aus dem rechtskräftigen FNP der ehem. VG Bad Sobernheim, Änderung im Geltungsbereich, Enviro-Plan, 2024

Erstellt: Lucas Gräf am 14.03.2024