

VERBANDSGEMEINDE BAD KREUZNACH



3. Änderung des Flächennutzungsplanes

*Ausweisung einer Sonderbaufläche Senioren-Wohnheim
am westlichen Ortsrand von Fürfeld*

Auswertung / Abwägung

der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der
frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen
Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Stand: 30.10.2020)



DÖRHÖFER & PARTNER

INGENIEURE - LANDSCHAFTSARCHITEKTEN - RAUM- UND UMWELTPLANER

Jugenheimerstraße 22, 55270 Engelstadt

Telefon: 06130 / 91969-0, Fax: 06130 / 91969-18

e-mail: info@doerhoefer-planung.de

internet: www.doerhoefer-planung.de

3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach

Ausweisung einer Sonderbaufläche Senioren-Wohnheim am westlichen Ortsrand von Fürfeld

Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Seite 2

1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Vorentwurfs-Unterlagen der Flächennutzungsplan-Änderung wurden im Zeitraum vom 02.06.2020 bis einschließlich 03.07.2020 zu jedermanns Einsicht im Verwaltungsgebäude der Verbandsgemeindeverwaltung Bad Kreuznach (Rheingrafenstraße 11, 55583 Bad Kreuznach) zu den allgemeinen Öffnungszeiten öffentlich ausgelegt.

Dabei konnten sich die interessierten Bürger u. a. über die allgemeinen Ziele und Zwecke und über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung informieren.

Den Bürgern wurde dabei Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Im gleichen Zeitraum konnten die Planungsunterlagen auf der Homepage der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach eingesehen werden.

Im Rahmen dieser frühzeitigen Beteiligung sind

keine Stellungnahmen

vonseiten der Öffentlichkeit eingegangen.

3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach

Ausweisung einer Sonderbaufläche Senioren-Wohnheim am westlichen Ortsrand von Fürfeld

Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Seite 3

2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Mit Schreiben vom 01.06.2020 wurden diejenigen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt.

1. Einwander MIT abwägungsrelevanten bzw. zu beachtenden Stellungnahmen (Hinweise, Anregungen, Bedenken), die unten ausgewertet bzw. kommentiert werden

(Auflistung gemäß Datum der Stellungnahmen):

Nr.	Behörde / sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom ... / Eingang am ...	Zu berücksichtigende Aussagen
1.	Generaldirektion Kulturelles Erbe - Direktion Landesarchäologie (Mainz)	vom 02.06.2020	Siehe unten
2.	Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum (DLR) Rheinhessen-Nahe-Hunsrück – Abtlg. 5 (Flurbereinigungs- und Siedlungsbehörde, Dienstsitz Simmern)	vom 03.06.2020	Siehe unten
3.	RMR Rhein-Main Rohrleitungsgesellschaft m.b.H. (Köln)	vom 04.06.2020	Siehe unten
4.	Landesbetrieb Mobilität Bad Kreuznach (LBM)	vom 18.06.2020	Siehe unten
5.	Kreisverwaltung Bad Kreuznach – Amt Bauen und Umwelt	vom 30.06.2020	Siehe unten
6.	Landesamt für Geologie und Bergbau (Mainz)	vom 30.06.2020	Siehe unten
7.	Landwirtschaftskammer (Bad Kreuznach)	vom 01.07.2020	Siehe unten

3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach

Ausweisung einer Sonderbaufläche Senioren-Wohnheim am westlichen Ortsrand von Fürfeld

Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Seite 4

2. Einwender OHNE abwägungsrelevante oder anderweitig im Rahmen der Bauleitplanung zu beachtende Stellungnahmen

(Auflistung gemäß Datum der Stellungnahmen):

Nr.	Behörde / sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom ... / Eingang am ...	Hinweise
8.	Stadt Bad Kreuznach	vom 02.06.2020	Keine Bedenken
9.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (Bonn)	vom 02.06.2020	Belange der Bundeswehr nicht berührt; bei aktueller Sach- und Rechtslage keine Einwände
10.	Amprion GmbH (Dortmund)	vom 03.06.2020	Keine Höchstspannungsleitungen im Planbereich vorhanden, keine in diesem Bereich geplant
11.	Landesforsten Rheinland-Pfalz - Forstamt Bad Sobernheim	vom 12.06.2020	Forstliche Belange nicht tangiert
12.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord – Regionalstelle Gewerbeaufsicht (Idar-Oberstein)	vom 12.06.2020	Keine Anregungen oder Bedenken
13.	Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie – Erdgeschichte (Koblenz)	vom 16.06.2020	Keine Bedenken, keine Beteiligung mehr nötig
14.	Generaldirektion Kulturelles Erbe, Geschäftsstelle Praktische Denkmalpflege Direktion Landesdenkmalpflege (Mainz)	vom 18.06.2020	Keine Kulturdenkmäler betroffen
15.	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald (Obermoschel)	vom 18.06.2020	Keine Einwände oder Anregungen
16.	Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung (Idar-Oberstein)	vom 22.06.2020	Keine Anlagen im Zuständigkeitsbereich berührt
17.	Handelsverband Mittelrhein-Rheinessen-Pfalz (Neustadt a. d. Weinstraße)	vom 23.06.2020	Keine Bedenken
18.	Stadtwerke GmbH Bad Kreuznach (Bad Kreuznach)	vom 26.06.2020	Keine Anregungen oder Bedenken
19.	EWR Netz GmbH (Alzey)	vom 26.06.2020	Keine Bedenken; zurzeit keine Netzausbauarbeiten geplant oder in Ausführung
20.	Landesjagdverband Rheinland-Pfalz e.V. (Gensingen)	vom 03.07.2020	Stellungnahme nicht möglich, da Umweltbericht noch nicht vorliegt; weitere Beteiligung erforderlich

Alle sonstigen der angeschriebenen Stellen haben **keine** Stellungnahme abgegeben.

Sämtliche Original-Stellungnahmen (auch die der nicht kommentierten) sind in der VG-Verwaltung einsehbar.

3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach

Ausweisung einer Sonderbaufläche Senioren-Wohnheim am westlichen Ortsrand von Fürfeld

Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Seite 5

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung sowie Beschlussempfehlung)
<p>1. Generaldirektion Kulturelles Erbe - Direktion Landesarchäologie (Mainz), Schreiben vom 02.06.2020</p> <p>(...) vielen Dank für Ihr Schreiben vom 01.06.2020 zum o.g. Flächennutzungsplan. Aus dem betroffenen Areal sind archäologische Funde bekannt: 1952 wurden hier am Südrand einer Sandgrube mehrere spätlatènezeitliche Gräber (ca. 100 v. Chr.) angeschnitten; die Inventare befinden sich heute im Alzeier Museum. Daher handelt es sich um eine archäologische Verdachtsfläche. Falls bei Erdarbeiten archäologische Befunde angetroffen würden, müssten diese vor der Zerstörung von uns wissenschaftlich dokumentiert und ausgegraben werden, wobei ggf. das Verursacherprinzip gemäß Denkmalschutzgesetz RLP § 21 zum Tragen käme. Wir empfehlen daher dringend eine geomagnetische Voruntersuchung des Geländes.</p> <p>Damit wir die Möglichkeit zur Überprüfung haben, ist der Beginn der Erdarbeiten bei der Landesarchäologie vier Wochen im Voraus schriftlich oder per E-Mail anzuzeigen: GDKE Landesarchäologie Mainz, Große Langgasse 29, 55116 Mainz. E-Mail: landesarchaeologie-mainz@gdke.rlp.de Fax: 06131-2016-333.</p> <p>Bei eventuellen Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung. Wir bitten um weitere Einbindung in die Planungen.</p> <p>(...)</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie werden auch dem Vorhabenträger mitgeteilt.</p> <p>Es wird dem Vorhabenträger angeraten, vor der Umsetzung des Vorhabens zu veranlassen, eine geomagnetische Prospektion um die Gefahr auszuschließen, dass - im Falle eines archäologischen Fundes während der Erdarbeiten - ein dann mglw. zeit- und kostenintensiver Baustopp verfügt werden muss, bis die Fachbehörde die besagten Grabungen und Dokumentationen abgeschlossen hat.</p> <p>Entscheidungs- oder Handlungsbedarf auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist für die Verbandsgemeinde aber nicht gegeben.</p> <p>=> <u>Beschlussempfehlung:</u> <i>Kein Beschluss erforderlich (kein Entscheidungs- oder Handlungsbedarf für die Ebene der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung).</i></p>
<p>2. DLR Rheinhessen-Nahe-Hunsrück – Abtlg. 5 (Flurbereinigungs- und Siedlungsbehörde, Dienstsitz Simmern) (Schreiben vom 03.06.2020)</p> <p>(...) gegenüber Ihrer oben genannten Planung im Gemarkungsbereich Fürfeld bestehen aus landeskultureller und bodenordnerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Zur Bewirtschaftung der verbleibenden Ackerflächen im Bereich der Flurstücke Flur 12 Nr. 4 und Nr. 5 bitten wir um die Berücksichtigung einer Wendemöglichkeit für landwirtschaftliche Fahrzeuge. In diesem Zusammenhang verweisen wir auch auf das Nachbarschaftsgesetz Rheinland-Pfalz, wonach bei einer Einfriedigung und/oder der Begrünung des Baugebietes ein entsprechender Grenzabstand zu den verbliebenen landwirtschaftlichen Nutzflächen und Wirtschaftswegen einzuhalten ist, welcher ebenfalls für Anpflanzungen von landespflegerischen Ausgleichs- oder Ersatzflächen gilt.</p> <p>(...)</p>	<p>Diese Aspekte sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung – durch evtl. Festsetzungen im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes – zu berücksichtigen. (Das DLR hat die gleichen Anregungen auch in diesem B-plan-Verfahren vorgetragen, sodass sich der Gemeinderat Fürfeld damit befassen wird.)</p> <p>Entscheidungs- oder Handlungsbedarf auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (in der gemäß § 5 Abs. 1 BauGB lediglich die Art der Bodennutzung „in ihren Grundzügen darzustellen“ ist) nicht gegeben.</p> <p>=> <u>Beschlussempfehlung:</u> <i>Kein Beschluss im Rahmen der Flächennutzungsplanung erforderlich.</i></p>

3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach

Ausweisung einer Sonderbaufläche Senioren-Wohnheim am westlichen Ortsrand von Fürfeld

Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Seite 6

3. RMR Rhein-Main Rohrleitungsgesellschaft m.b.H. (Köln) (Schreiben vom 04.06.2020)	
<p>(...)</p> <p>von der vorgenannten Maßnahme werden weder unsere vorhandenen Anlagen noch laufende bzw. vorhersehbare Planungen unseres Hauses betroffen.</p> <p>Falls für Ihre Maßnahme ein Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft gefordert wird, muss sichergestellt sein, dass dieser nicht im Schutzstreifen unserer Leitungen stattfindet.</p> <p>Sollten diese Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen werden, bitten wir um erneute Beteiligung.</p> <p>(...)</p>	<p>Auf Ebene der Bebauungsplanung, auf der erst die Ausgleichsflächen festgelegt werden (können), sind evtl. Schutzstreifen von Leitungstrassen des Einwenders selbstverständlich zu berücksichtigen.</p> <p>Entscheidungs- oder Handlungsbedarf auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist für die Verbandsgemeinde aber nicht gegeben.</p> <p>=> <u>Beschlussempfehlung:</u> <i>Kein Beschluss erforderlich (kein Entscheidungs- oder Handlungsbedarf für die Ebene der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung).</i></p>
Stellungnahmen im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung sowie <u>Beschlussempfehlung</u>)
<p>4. Landesbetrieb Mobilität Bad Kreuznach (Schreiben vom 18.06.2020)</p> <p>(...)</p> <p>gemäß der vorliegenden Unterlagen dient die aktuelle Flächennutzungsplanänderung der planungsrechtlichen Vorbereitung zur Ansiedlung eines Senioren-Wohnheims am westlichen Siedlungsrand der Ortsgemeinde Fürfeld.</p> <p>Die verkehrliche Erschließung der Wohnanlage ist von der Landesstraße L 410 aus angedacht über einen bestehenden asphaltierten Wirtschaftsweg (Parzelle 547, Flur 1, in der Gemarkung Fürfeld), der aus diesem Anlass zu einer öffentlichen Gemeindestraße ausgebaut werden wird.</p> <p>Aktuell erfolgt die weitere konkretisierende Bauleitplanung im Parallelverfahren zu dieser Flächennutzungsplanänderung im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Senioren-Wohnheim“ der Ortsgemeinde.</p> <p>Gegen das Planungsvorhaben bestehen aus Sicht unseres LBM Bad Kreuznach keine grundlegenden Einwände unter der Bedingung, dass spätestens auf der weiteren Bebauungsplanenebene eine einvernehmliche Abstimmung im Hinblick auf die Detailplanung für die Anbindung der neuen Gemeindestraße an unsere Landesstraße erfolgt. Auf die weiteren Bedingungen unseres Schreibens mit gleichem Datum (Aktenzeichen A-BP OG Fürfeld, L 410-IV 41), im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird an dieser Stelle verwiesen.</p> <p>Wir bitten um Beachtung im weiteren Verfahren und verbleiben</p> <p>(...)</p>	<p>Die grundsätzlich positive Stellungnahme des LBM wird begrüßt.</p> <p>Eine Detailplanung für die erwähnte neue Anbindung des bisherigen Wirtschaftsweges an die Landesstraße wurde bereits beauftragt. Sie wird im Vorfeld der Offenblage mit dem LBM abgestimmt, und die Ergebnisse werden in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen und damit planungsrechtlich gesichert.</p> <p>Entscheidungs- oder Handlungsbedarf auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist nicht gegeben.</p> <p>=> <u>Beschlussempfehlung:</u> <i>Kein Beschluss im Rahmen der Flächennutzungsplanung erforderlich.</i></p>

3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach

Ausweisung einer Sonderbaufläche Senioren-Wohnheim am westlichen Ortsrand von Fürfeld

Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Seite 7

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung sowie Beschlussempfehlung)
5. Kreisverwaltung Bad Kreuznach (Schreiben vom 30.06.2020)	
<p>(...) zum o.g. Bauleitplan nehmen wir im Rahmen der Behördenbeteiligung wie folgt Stellung: Als Untere Landesplanungsbehörde.</p> <p>A) Siedlungsentwicklung und Wohnbauflächenbedarfswerte Das Baugesetzbuch (BauGB) formuliert unter §1a den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Zur Verringerung der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme für bauliche Nutzungen sind insbesondere Maßnahmen der Innenentwicklung (Wiedernutzbarmachung von vorhandenen Flächen und Nachverdichtungen) zu nutzen, um die Bodenversiegelung auf den notwendigen Umfang zu begrenzen und den Außenbereich zu schonen bzw. Raum für die dort vorgesehene Entwicklung zu geben. Ferner ist u. a. den Erfordernissen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel Rechnung zu tragen. Das Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) konkretisiert diese Vorgaben – insbesondere auch unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung - im Kapitel 2.4.2 "Nachhaltige Siedlungsentwicklung" mit den Zielen 31 bis 34. So haben gern. Z 31 Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich, um die quantitative Flächenneuanspruchnahme landesweit zu reduzieren. In Verbindung mit den weiteren Zielen und Grundsätzen zur Siedlungsentwicklung des Regionalen Raumordnungsplans (ROP) 2014 der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe (siehe Kap. 2.2) sind die Ziele 14 und 15 sowie 23 und 24 zu beachten. Bei einer Ausweisung von neuen, nicht erschlossenen Bauflächen im planerischen Außenbereich i.S. des § 35 BauGB ist durch die Bauleitplanung nachzuweisen, welche Flächenpotenziale im Innenbereich vorhanden sind und aus welchen Gründen diese nicht genutzt werden können, um erforderliche Bedarfe abzudecken. Dieser Nachweis ist im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach zu erbringen sowie mit den o. g. Zielen und Grundsätzen der Raumordnung in Einklang zu bringen.</p>	<p>Zu A) Siedlungsentwicklung und Wohnbauflächenbedarfswerte In Kap. 6.1 der Begründung („Einfügen in die räumliche Gesamtplanung / Übergeordnete Planungen“, Unterpunkte „Landesplanung“ und „Regionalplanung“) wird bereits relativ ausführlich auf die für die Planung relevanten übergeordneten Vorgaben (so u. a. auch auf die Priorisierung der Innenentwicklung vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich, die im RROP gegenüber dem LEP IV gebietsbezogen konkretisiert wurden, sowie auf die demografische Entwicklung) eingegangen. Dort heißt es u. a. auch ausdrücklich zur Berücksichtigung des Innenentwicklungs-Vorrangs in der vorliegenden Planung: ➤ <i>„Die VG Bad Kreuznach wird sich weiter um Innen-Standorte in ihren Gemeinden für die stark nachgefragten Seniorenwohnanlagen bemühen. Der gewählte Standort am Westrand von Fürfeld hat sich aus zahlreichen Erwägungen als sehr gut geeignet für die angestrebte Nutzung herausgestellt (s. Kap. 7). In der Ortslage von Fürfeld sind keine Flächen vorhanden, welche die in Kap. 7 näher erläuterten Standortparameter und insbesondere die für ein derartiges Vorhaben als Mindestmaß anzusehende benötigte Flächengröße erfüllen könnte. Innenpotenziale sind gemäß der Raum+-Monitor-Auswertung in der gesamten Siedlungslage keine gegeben. Auch ist bereits bei einer Auswertung des Luftbildes gut erkennbar, dass in dem sehr kompakten und relativ dicht bebauten Siedlungskörper von Fürfeld keine hinreichend großen und für den angestrebten Nutzungszweck sinnvoll nutzbaren Brachflächen, Baulücken oder andere Nachverdichtungsmöglichkeiten vorhanden sind, sodass das geplante Vorhaben im Siedlungsrandbereich entwickelt werden muss, zumal für das Vorhaben auch ein unnutzbarer Gebäudeleerstand nicht gegeben ist“.</i> In dem besagten Kapitel 7 werden Erläuterungen zur Standortwahl und zu potenziellen Alternativen formuliert. Die genannten Grundsätze zur Berücksichtigung der baugesetzlichen und landes- und regionalplanerischen Ziele der Minimierung der Flächeninanspruchnahme, sind selbstverständlich zu berücksichtigen. Außerdem ist der angemahnte Nachweis, dass Flächenpotenziale im Innenbereich nicht genutzt werden können, zu führen. Darauf wird im Entwurf in der Begründung näher eingegangen. <i>Es sei dazu auf die bereits entworfene Textpassage am Ende dieser Auswertung unter Nr. 1 verwiesen (die nur wegen des Umfangs und der Übersichtlichkeit halber nicht an dieser Stelle in die Tabelle eingefügt wird).</i></p>

3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach

Ausweisung einer Sonderbaufläche Senioren-Wohnheim am westlichen Ortsrand von Fürfeld

Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Seite 8

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung sowie Beschlussempfehlung)
<p>Der Gemeinde Fürfeld ist nach dem Regionalen Raumordnungsplan (ROP) 2014 keine besondere Funktion bzw. kein Entwicklungsschwerpunkt zugewiesen. Die Gemeinde liegt in einem verdichteten Bereich mit disperser Siedlungsstruktur. Der in diesem Zusammenhang formulierte Grundsatz der Raumordnung G12 (Siedlungsstruktur) ist zu berücksichtigen.</p>	<p>Die genannten Grundsätze des RROP zur Siedlungsstruktur sind zu berücksichtigen; darauf wird im Entwurf in der Begründung näher eingegangen. <i>Es sei auch dazu auf die bereits entworfene Textpassage am Ende dieser Auswertung unter Nr. 2 verwiesen (die nur wegen des Umfangs und der Übersichtlichkeit halber nicht an dieser Stelle in die Tabelle eingefügt wird).</i></p>
<p>Der angedachte Standort für das Senioren-Wohnheim befindet sich am östlichen Rand der Ortslage Fürfeld. Der regionale Raumordnungsplan (ROP) "Rheinhessen-Nahe" stellt die für eine Bebauung angedachten Flächen als "Sonstige Landwirtschaftsfläche" dar. Demnach sind die Grundsätze 81 und 82 zu berücksichtigen.</p>	<p>Die genannten Grundsätze des RROP sowie die Belange der Landwirtschaft generell sind selbstverständlich zu berücksichtigen; darauf wird im Entwurf in der Begründung näher eingegangen. <i>Es sei auch dazu auf die bereits entworfene Textpassage am Ende dieser Auswertung unter Nr. 3 verwiesen (die nur wegen des Umfangs und der Übersichtlichkeit halber nicht an dieser Stelle in die Tabelle eingefügt wird).</i></p>
<p>Auf Grund der Lage in einem Vorbehaltsgebiet "Freizeit, Erholung, Landschaftsbild" sind zudem die hierzu formulierten Grundsätze des ROP zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Grundsätze des RROP zur Lage in einem Vorbehaltsgebiet "Freizeit, Erholung, Landschaftsbild" sind zu berücksichtigen; darauf wird im Entwurf in der Begründung näher eingegangen. <i>Es sei auch dazu auf die bereits entworfene Textpassage am Ende dieser Auswertung unter Nr. 4 verwiesen (die nur wegen des Umfangs und der Übersichtlichkeit halber nicht an dieser Stelle in die Tabelle eingefügt wird).</i></p>
<p>Aus Gründen der Einpassung ins Landschaftsbild wird angeregt, dass auch zur südwestlichen Grenze des Plangebiets eine Ortsrandeingrünung auf Ebene des Bebauungsplans vorgesehen wird.</p>	<p>Die Eingrünung wird von der Ortsgemeinde im Rahmen der Bebauungsplanung geregelt; dies ist in diesem Maßstab kein sinnvoller Regelungsgegenstand der Flächennutzungsplan-Änderung. <i>(Es sei zur Information der VG-Gremien an dieser Stelle angemerkt, dass bereits im Vorentwurf des B-planes eine wirksame „Rundum-Eingrünung“ festgesetzt ist).</i></p>
<p>Es wird zudem empfohlen, den Bewohnern des geplanten Wohnheims einen Außenraumbezug zu ermöglichen. Hierzu bietet sich die Gestaltung der umgebenden Landschaft an.</p>	<p>Auch derartige Details sind auf Ebene der Bebauungsplanung zu regeln.</p>
<p>Darüber hinaus liegt der Standort in einem "Vorranggebiet Grundwasserschutz". Laut diesem konkreten Ziel 64 sind innerhalb des Vorranggebietes nur Maßnahmen und Nutzungen zulässig, die auf Dauer mit dieser vorrangigen Funktion vereinbar sind. Auf Grund der Größe der geplanten Entwicklung (keine Raumbedeutsamkeit i. S. des ROP) wird unter regio-</p>	<p>Die Lage des Plangebietes nicht nur in einem im RROP dargestellten Vorranggebiet für den Grundwasserschutz, sondern sogar (teilweise; s. Plandarstellung) in einer Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Fürfeld (EDV- Nr. 401201322) wird selbstverständlich berücksichtigt. Es sei dazu auf die Aussagen in Kap. 6.2 der Begründung verwiesen. Konkrete Vorgaben für die Bebauung und die sonstige Nutzung (über die zwingend einzuhal-</p>

3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach

Ausweisung einer Sonderbaufläche Senioren-Wohnheim am westlichen Ortsrand von Fürfeld

Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Seite 9

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung sowie Beschlussempfehlung)
<p>nalplanerischen Aspekten eine Vereinbarkeit mit dem Ziel für gegeben angesehen. Allerdings sollte zur fachlichen Bestätigung zwingend die Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz - als Obere Wasserbehörde gehört werden. Die diesbezügliche Stellungnahme der SGD ist der Unteren Landesplanungsbehörde vor weiteren Verfahrensschritten vorzulegen.</p> <p>B) Städtebau</p> <p>Aus städtebaulichen Gesichtspunkten erscheint die vorgeschlagene FNP-Änderung (und auch der parallel aufgestellte vorhabenbezogene Bebauungsplan) zunächst ungeeignet, die städtebauliche Ordnung und Entwicklung gem. §1 Abs. 3 BauGB sicherzustellen. Vielmehr müsste auf FNP-Ebene eine Planung verfolgt werden, die einen großräumigeren Bereich am östlichen Ortsrand in den Fokus nimmt und die grundsätzlichen Entwicklungsoptionen beleuchtet.</p> <p>Dabei sind insbesondere Aussagen zur Fläche zwischen aktuellen Geltungsbereich und der L 401 im Norden zu treffen, um alle Problemlagen auch in den Bauleitplänen thematisieren und abwägen zu können. Dieser Bereich ist daher zwingend mit in die 3. FNP-Änderung aufzunehmen. Nach unserem Kenntnisstand bestehen Überlegungen, dort ein Regenrückhaltebecken zu errichten.</p> <p>(...)</p>	<p>tenden Auflagen der Wasserschutzgebiets-Verordnung und der sonstigen Richtlinien für bauliche Anlagen in Wasserschutzgebieten hinaus) sind im Bebauungsplan festzulegen. Die SGD Nord RegioWAB wurde in beiden Verfahren frühzeitig beteiligt und hat zur Bebauungsplanung auch bereits ergänzende Auflagen festgelegt, die nicht der Abwägung unterliegen und daher selbstverständlich vollständig in die Bebauungsplanung übernommen werden und deren Beachtung vom Vorhabenträger nachzuweisen ist.</p> <p>Die Verwaltung wird gebeten, dem Wunsch der KV stattzugeben und ihr die Eingaben der SGD Nord (zum B-plan, zum FNP ging keine separate Stellungnahme ein) zukommen zu lassen.</p> <p>Die übrigen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu B) Städtebau</p> <p>Es handelt sich ausdrücklich um einen „<u>Vorhabenbezogenen</u> Bebauungsplan“, welcher der planungsrechtlichen Sicherung eines konkreten Vorhabens an einem konkreten Standort dient. Da der VG-Rat diese Planungsabsichten der Ortsgemeinde als sinnvoll erachtet (durchaus auch im Hinblick der Bedarfsdeckung für Senioren aus anderen Gemeinden der VG), macht sie sich diese Absichten zu eigen und trägt diese Ziele über die vorliegende Änderung des FNP auch planungsrechtlich mit. Es ist aber kein Planerfordernis für sonstige Flächen in der Umgebung erkennbar, die es erforderte „<i>einen großräumigeren Bereich am östlichen Ortsrand in den Fokus</i>“ zu nehmen und / oder „<i>die grundsätzlichen Entwicklungsoptionen</i>“ zu beleuchten. Ob an besagter Stelle ein Regenrückhaltebecken errichtet wird oder nicht, ist derzeit völlig ungewiss. Es soll in Kürze eine Hochwasservorsorgeplanung in Auftrag gegeben werden, welche eine solche Option sicherlich auch prüft – diese Planung kann aber zu völlig anderen Ergebnissen kommen. Ohne ein (zumindest halbwegs) konkretes Ziel einer anderen als der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung auf der Fläche zwischen Plangebiet und L 401 (die in Verbindung mit den großflächigen Ackerflächen westlich bis südlich davon auch agrarstrukturell weiterhin Sinn macht) ist die Änderung des FNP für diese Teilfläche daher unangebracht. Die rundum verbleibenden Darstellungen des wirksamen FNP sichern die städtebauliche Ordnung für diesen Ortsrand und die <i>grundsätzlichen Entwicklungsoptionen</i> in derzeit völlig hinreichendem Maße.</p>

3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach

Ausweisung einer Sonderbaufläche Senioren-Wohnheim am westlichen Ortsrand von Fürfeld

Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Seite 10

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung sowie Beschlussempfehlung)
	<p>=> <u>Beschlussempfehlungen:</u></p> <p>1. Den Anregungen unter Pkt. A) zur ausführlicheren Darlegung und Abwägung mehrerer raumordnerischer Aspekte in der vorliegenden FNP-Änderung wird durch die Einarbeitung der <u>nachfolgend (auf den Seiten 11-16) aufgeführten</u> Textpassagen in der Begründung (soweit sie dort noch nicht erörtert wurden), entsprochen. Der Planungsträger macht sich diese Abwägung zu eigen.</p> <p>Abstimmungsergebnis Verbandsgemeinderat zu dem Beschlussvorschlag Nr. 1: JA: NEIN: ENTHALTUNG:</p> <hr/> <p>2. Der Anregung unter Pkt. B) auf eine großflächigere Planung im Rahmen der vorliegenden FNP-Änderung wird aus den genannten Gründen nicht entsprochen.</p> <p>Abstimmungsergebnis Verbandsgemeinderat zu dem Beschlussvorschlag Nr. 2: JA: NEIN: ENTHALTUNG:</p> <hr/> <p><i>(Darüber hinaus gibt es keinen Entscheidungs- oder Handlungsbedarf für die Ebene der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung; mehreren Anregungen kann – wie erläutert – erst auf Ebene der Bebauungsplanung stattgegeben werden).</i></p>

3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach

Ausweisung einer Sonderbaufläche Senioren-Wohnheim am westlichen Ortsrand von Fürfeld

Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Seite 11

Folgende Passagen sollten infolge der Stellungnahme der Kreisverwaltung (s. o.) in der Begründung ergänzt werden:

1. Zur angemahnten Berücksichtigung der baugesetzlichen und landes- und regionalplanerischen Ziele der Minimierung der Flächeninanspruchnahme sowie zum Nachweis, dass Flächenpotenziale im Innenbereich nicht genutzt werden können:

Auf der nächsten Seite folgt der Ausschnitt aus dem Raum+-Monitor für die Ortsgemeinde, der in der Begründung nun noch näher erläutert werden sollte (*Vergrößerung der Karte folgt hinter den Beschlussempfehlungen zu dieser Stellungnahme*).

- Die blauen Stellen in der Ortslage stellen *Baulücken* dar (diese sind für das Vorhaben eines Senioren-Wohnheims bereits aufgrund der begrenzten Größe völlig ungeeignet).
- Die beiden rote Flächen im Nordosten stellen das sog. *Innenpotenzial* dar (> 2.000 qm Größe), was ebenfalls bereits deutlich zu klein wäre (abgesehen davon ist diese Fläche inzwischen bereits überwiegend bebaut, sodass nur noch Baulücken verblieben sind).
- Die drei grünen Flächen schließlich sind die sog. *Außenreserven*, die bereits im FNP als Bauflächen ausgewiesen sind und sollten daher grundsätzlich bevorzugt in Anspruch genommen werden.
 - a. Die östliche der drei Außenreserve-Flächen (‘Am Falltor’, ‘Im guten Winkel’, am östlichen Ortsrand, nördlich der L 410) wird derzeit gerade bereits mit einem Wohngebiet überplant (Bebauungsplanung).
 - b. Die mittlere der drei Außenreserven ist ein kleinparzelliertes Freizeitgarten-Gelände südwestlich der Weihergartenstraße und ist mit ca. 3.300qm Größe ebenfalls zu klein für das geplante Projekt, das (ohne die im Bebauungsplan-Vorentwurf enthaltenen Verkehrs- und Grünflächen) bereits eine annähernd doppelt so große Fläche umfasst, welche für den Vorhabenträger nur geringfügig über der Mindestgröße für eine sinnvolle Realisierung liegt.
 - c. Die dritte der „grünen Flächen“ schließlich liegt zwischen der Kreuzstraße und ‘Am Pfortengarten’, südwestlich der Grundschule an der seit langem geplanten Umgehungsstraße. Sie ist im FNP als gemischte Baufläche ausgewiesen, besteht aus einer mit einem landwirtschaftlichen Betriebsgebäude bestandenen Ackerfläche und wäre mit ca. 0,64 ha auch hinreichend groß für das Vorhaben. Allerdings müsste die Anbindung über die abschnittsweise enge, für Begegnungsverkehr angesichts zahlreicher parkender Autos schnell (gerade zur Zeit des morgendlichen Grundschul-Verkehrs) an ihre Grenzen stoßende Kreuzstraße führen, die erst nach ca. 280 m in die Hochstätter Straße mündet (die, ebenso wie die dann folgende Kreuznacher Straße, abschnittsweise auch nicht sehr leistungsfähig ist). Auch die anderen (in Kap. 7 der Begründung aufgelisteten) Kriterien und Parameter für einen Senioren-Wohnheim-Standort (so v.a. möglichst Nähe zu einer übergeordneten Straße mit guter Anbindung; möglichst geringe Belastung von Wohngebieten sowie von Anlieger- bzw. Wohnstraßen durch Andienungs- und Besucherverkehr, Eingriffsqualität, Erschließung) sprechen zweifellos für (oder im Vergleich zumindest nicht gegen) die nun gewählte Fläche, die zudem bereits – und dies stellt ein zentrales Kriterium dar - im Eigentum der Ortsgemeinde liegt und somit verfügbar ist (während die Außenreserve-Fläche in privater Hand liegt).

Die Flächeninanspruchnahme für dieses sinnvolle und bedarfsgerechte Projekt (dazu s. ausführliche Erläuterungen in Kap. 3 der Begründung) wird durch den nun gewählten Standort außerhalb der Außenreserve-Flächen ja auch nicht erhöht, zumal die Gemeinde keine Flächen überplant, nur weil sie als Außenreserve deklariert und (im Übrigen seit langem) im FNP als Baufläche ausgewiesen sind. Zudem stellt auch die letztgenannte Außenreserven-Fläche eine bisher nicht erschlossene Fläche am Rand des Siedlungsgebietes dar, die im Hinblick auf den Aspekt der Flächeninanspruchnahme kaum besser zu beurteilen ist als die nun überplante Fläche.

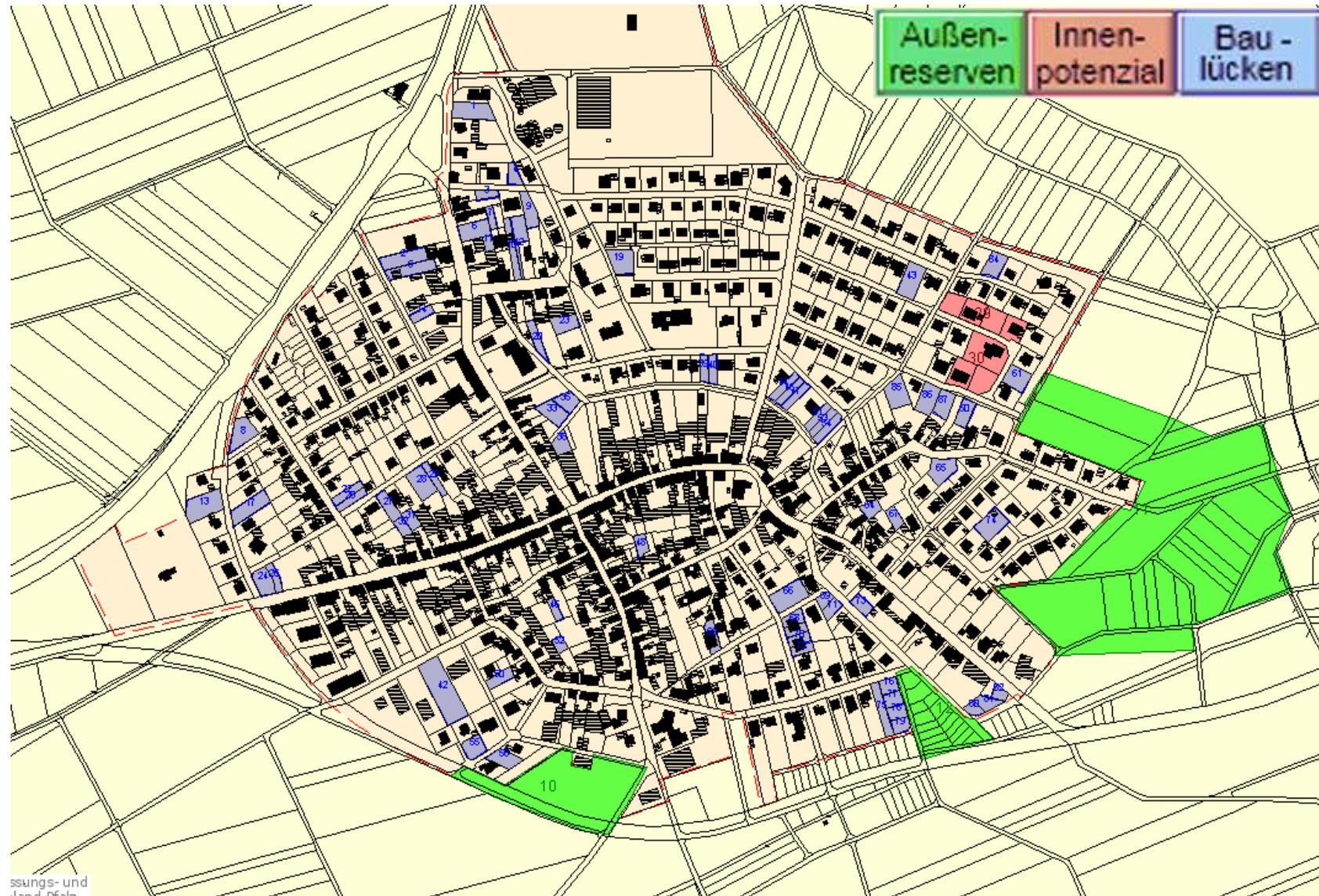
Die vorstehenden Erläuterungen zum angeregten Nachweis, dass für das Vorhaben nicht auf Innenentwicklungspotenziale der Gemeinde Fürfeld zurückgegriffen werden kann, sollten in der Begründung ergänzt werden.

3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach

Ausweisung einer Sonderbaufläche Senioren-Wohnheim am westlichen Ortsrand von Fürfeld

Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Anlage: Vergrößerter Ausschnitt aus dem Raum+-Monitor (zur Stellungnahme der Kreisverwaltung; s. lfd. Nr. 5)



3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach

Ausweisung einer Sonderbaufläche Senioren-Wohnheim am westlichen Ortsrand von Fürfeld

Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Seite 13

2. Zur angemahnten Berücksichtigung des Grundsatzes G 12 (Siedlungsstruktur) des RRÖP in der vorliegenden Planung, nach dem die „regionale Siedlungsstruktur (...) entsprechend dem Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten sowie Handels-, Dienstleistungs- und Infrastruktureinrichtungen unter Berücksichtigung folgender Grundsätze weiterentwickelt werden“ soll, ist folgendes anzumerken (die fünf dann im G 12 aufgelisteten Grundsätze sind kursiv gesetzt):
- Die Besiedlung soll dem Prinzip der dezentralen Konzentration in ausgewählten Schwerpunkten für Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und der Inanspruchnahme von bedarfsgerechten, an der Bevölkerungsstruktur ausgerichteten Infrastruktureinrichtungen, folgen.
 - Die Ansiedlung eines Senioren-Wohnheims macht zweifellos nicht mehr nur in den zentralen Orten Sinn, da die Nachfrage bereits so hoch ist, dass eine dezentrale Verteilung zunehmend notwendig wird; und die demografische Entwicklung - mit einer (im Durchschnitt) „alternden Bevölkerung“ - wird den Bedarf in absehbarer Zeit noch weiter steigen lassen. Darüber hinaus wurde in der VG Bad Kreuznach keiner einzigen Gemeinde eine zentrale Funktion zugewiesen, und in der Stadt Bad Kreuznach (Mittelzentrum; als Nahbereich der VG) sind Flächen für jegliche bauliche Nutzungen ohnehin unzureichend vorhanden. Die Errichtung einer solchen Einrichtung ist zudem ausdrücklich eine *bedarfsgerechte, an der Bevölkerungsstruktur ausgerichtete Infrastruktureinrichtung*“, deren Ansiedlung es daher auch an nicht-zentralen Orten - und nicht zuletzt dezentral in der Nähe der Wohnorte der Senioren und ihrer Angehörigen - zu forcieren gilt.
 - Die Entwicklung, Sanierung und Revitalisierung von Innenstädten, Wohnquartieren und Dorfkernen ist eine städtebauliche Daueraufgabe, die auch einen Beitrag zum Erhalt von Orts- und Landschaftsbildern leistet.
 - Die Umsetzung des geplanten Vorhabens kann als Teil der angemahnten „Entwicklung von (...) Wohnquartieren“ (hier eines für eine spezifische, zahlenmäßig steigende Nutzergruppe) gewertet werden, sodass durch die Realisierung auch ein kleiner punktueller Teil der „städtebaulichen Daueraufgabe“ erfüllt werden kann.
 - Durch dezentrale Schwerpunktbildungen sollen das Verkehrsaufkommen begrenzt und die Voraussetzungen für ÖPNV-Anbindungen, unter Berücksichtigung der Barrierefreiheit, verbessert werden.
 - Wenngleich die Planung in Fürfeld von dem regionalplanerisch angestrebten *hierarchisch gestuften System zentraler Orte entlang von miteinander verbundenen Verkehrsachsen* (aus der Begründung zum Grundsatz 12 des RRÖP) abweicht, kann durch die Ansiedlung des Senioren-Wohnheims am Planstandort dem Ziel der dezentralen Schwerpunktbildung ebenso wie der daraus resultierenden Begrenzung des Verkehrsaufkommens partiell Rechnung getragen werden. Die sehr verkehrsgünstige Lage, durch die eine zusätzliche Belastung von Wohn- und Anliegerstraßen weitgehend gemindert werden kann, wurde bereits in Kap. 3 der Begründung erläutert. Zudem trägt hier die verkehrliche Vorbelastung nur einen Bruchteil derjenigen des nächst gelegenen zentralen Ortes, der Stadt Bad Kreuznach, welche stark unter dieser Belastung leidet.
 - Andererseits sollen insbesondere an den Haltestellen des Schienenpersonenverkehrs Möglichkeiten zur verdichteten Bebauung genutzt werden.
 - Diesem Aspekt kann am Planstandort nicht Rechnung getragen werden. Gleichwohl stellte das Ziel einer Beschränkung von zunehmend benötigten Senioren-Wohnrichtungen auf den Umkreis derartiger Stellen eine realitätsferne Utopie dar.
 - Zwischen den Siedlungen sollen ausreichend Freiflächen belassen werden. Dies dient der Gliederung des Siedlungsraumes.
 - Dieses Ziel wird durch die relativ kleinräumige Planung am Ortsrand von Fürfeld nicht nachteilig tangiert.

3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach

Ausweisung einer Sonderbaufläche Senioren-Wohnheim am westlichen Ortsrand von Fürfeld

Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Seite 14

3. Zur angemahnten Berücksichtigung der Grundsätze G 81 und 82 des RRÖP (Belange der Landwirtschaft) in der vorliegenden Planung ist folgendes anzumerken (die besagten Grundsätze – G 81 nur teilweise – sind nachfolgend kursiv gesetzt):

- *G 81 Die für die landwirtschaftliche Bodennutzung besonders geeigneten Gebiete sollen der nachhaltigen Produktion von qualitativ hochwertigen und gesunden Nahrungsmitteln zur Versorgung der Bevölkerung in der Region dienen und langfristig gesichert werden.*
(...)
- *G 82 Den Belangen der Landwirtschaft ist bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungsansprüchen grundsätzlich ein besonderes Gewicht beizumessen. In der Abwägung sollen insbesondere die Funktionen*
 - *Ernährungs- und Versorgungsfunktion (Acker-/Grünlandzahl, Ertragspotenzial, Berechnungswürdigkeit),*
 - *Einkommensfunktion,*
 - *Wertschöpfungsfunktion,*
 - *Arbeitsplatzfunktion,*
 - *Kulturlandschaftspflege- und Erholungsfunktion,*
 - *Bodenschutzfunktion,*
 - *Funktion für die bodengebundene Tierhaltung in Grünlandbereichen*
- *berücksichtigt werden.*

Die Fläche gehört der Ortsgemeinde, welche diesen Bereich seit langem für eine geplante Südumgehung vorgesehen hatte (die als Option durch eine im B-plan verbreiterte Planstraße nun sogar weiter aufrechterhalten wird) und an einen Landwirt verpachtet hat.

Die *Wertschöpfung* kommt somit dem Landwirt, der genügend weitere Flächen bewirtschaftet und der Ortsgemeinde zu. Zu den Parametern der *Arbeitsplatzfunktion* und der *Einkommensfunktion* ist somit festzustellen, dass durch den Verlust der Fläche für die landwirtschaftliche Nutzung kein Arbeitsplatz gefährdet, gleichwohl aber Einkommen gemindert wird. Die *Ackerzahl* für die Fläche wird mit 60-80 (mittel), das *Ertragspotenzial* mit hoch angegeben [Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) – https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=19; letzter Abruf: 23.09.2020]. Die Funktionen der *Kulturlandschaftspflege und der Erholung* werden allenfalls dadurch teilweise erfüllt, dass hier in jüngerer Zeit Bolzplatz-Tore stehen, sodass die Fläche auch zum Spielen genutzt wurden – nicht jedoch durch eine ansprechende Gestaltung dieses Ortsrandes. Zum Kriterium der *Bodenschutzfunktion* sei auf die allgemeine Bodenabtragsgleichung (ABAG) im Kartenviewer des LGB (s.o.) verwiesen, wonach für den Planbereich verschiedene Bodenerosionsgefährdungsklassen (von Klasse 1 „keine bis sehr geringe Bodenerosionsgefährdung“ bis 4 „mittlere Bodenerosionsgefährdung“) dargestellt sind. Im Nordwesten kommen dann auch „hohe“ Bodenerosionsgefährdungen (Klasse 5) vor. Eine *Funktion für die bodengebundene Tierhaltung in Grünlandbereichen* schließlich ist hier nicht gegeben.

In der Abwägung ist somit auch das Kriterium der Arbeitsplatzfunktion für die Landwirtschaft (die nicht erheblich betroffen ist) der Arbeitsplatzfunktion für die Gemeinde bzw. die Region gegenüberzustellen: Wie in Kap. 3 der Begründung bereits erläutert, soll die Umsetzung der Planung (über die angestrebte Versorgung mit Pflege- und Betreuungsplätzen für Senioren hinaus) auch dazu dienen, dass durch die Errichtung des solchen Pflegezentrums eine möglichst große Anzahl von Arbeitsplätzen geschaffen wird, was nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchstabe c BauGB ausdrücklich ein in der Abwägung zu berücksichtigender städtebaulicher Belang ist. Nach einer ersten Einschätzung des genannten Betreibers wird (für den erforderlichen 3-Schichten-Betrieb) von ca. 45-50 Arbeitsplätzen ausgegangen. Dieses gewichtige Argument für die Planung ist allerdings den Beeinträchtigungen den genannten Kriterien für die *Ernährungs- und Versorgungsfunktion* gegenüberzustellen, für die Böden mit mittleren bis hohen Potenzialen auf ca. 0,63 ha Fläche verloren gehen, was somit gegen die Planung spricht.

3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach

Ausweisung einer Sonderbaufläche Senioren-Wohnheim am westlichen Ortsrand von Fürfeld

Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Seite 15

Aber auch die übrigen Belange, die bereits Anlass für die Aufstellung der vorliegenden Planung waren und positiv betroffen sind (wie in Kap. 3 der Begründung bereits erläutert), sind bei dieser Gesamt-Abwägung zu berücksichtigen, so v. a. (Nummerierung gemäß der Auflistung in § 1 Abs. 6 BauGB)

„2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, (...),

3. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen (...),

4. die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile (...).“

Schließlich ist in dieser Abwägung auch der regionalplanerische Grundsatz Abschnitt II. Kap. 1.2 (‘*Demographische Entwicklung*’) des RROP 2015 zu beachten, der bereits in Kap. 4.2 der Begründung genannt ist. In diesem Abschnitt wird gefordert, dass „unter Berücksichtigung des demographischen Wandels auf gleichwertige Lebensverhältnisse und eine tragfähige Sozialstruktur hingewirkt werden“ [soll]. „Dazu werden eine ausreichende Bereitstellung von Wohnraum, gesunde Umweltbedingungen, ein breites Angebot an Arbeitsplätzen unterschiedlicher Anforderungen, eine bedarfsgerechte Ausstattung mit Infrastruktur-einrichtungen und eine wohnortnahe Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen angestrebt. Dies schließt die Sicherung der Daseinsvorsorge mit ein. Die unterschiedlichen Bedürfnisse der verschiedenen Bevölkerungs- und sozialen Gruppen (Frauen, Familien und Kindern, älteren Menschen sowie Menschen mit Behinderungen) sollen Berücksichtigung finden“ (Hervorheb. nur hier).

In der Begründung zu diesem Kapitel heißt es u.a.:

„... das Betreuungsangebot für ältere Menschen muss jedoch ausgebaut werden. Die demographischen Verschiebungen werden auch Folgen für die Sicherung der Daseinsvorsorge haben. (...). Die Zahl der Arbeitskräfte stagniert bereits. Sie wird aufgrund der älter werdenden Bevölkerung weiter zurückgehen und muss durch eine höhere Erwerbsbeteiligung aufgefangen werden. (...).“

Die sich aus dem demografischen Wandel ergebenden ökonomischen Chancen für neue Produkte und Dienstleistungen, vor allem in den Bereichen Gesundheit, Betreuungsdienste und Tourismus, sollen zum Erhalt und Aufbau neuer Beschäftigungsfelder und Arbeitsplätze genutzt werden.

(...) wird es eine deutliche Zunahme älterer Menschen, vor allem Hochbetagter, geben. Die Auswirkungen der sich verändernden Alters- und Haushaltsstrukturen haben Auswirkungen auf den Flächenbedarf und auf die Infrastruktur der Gemeinden.“

- Den aus diesem RROP-Grundsatz G 3 abgeleiteten Forderungen kann durch die vorliegende Planung im Sinne der zitierten Begründungsinhalte in hohem Maße entsprochen werden.

In der Gesamtabwägung mit den vielfältigen positiven Auswirkungen sind die nachteilig betroffenen Belange der Landwirtschaft daher in Kauf zu nehmen.

Es sei dazu im Übrigen auch auf die Stellungnahmen des (DLR) Rheinhessen-Nahe-Hunsrück – Flurbereinigungs- und Siedlungsbehörde (unter lfd. Nr. 2) sowie der Landwirtschaftskammer (unter lfd. Nr. 7) verwiesen, die - als Interessen-Vertreter der Landwirtschaft - beide keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung an diesem Standort (sondern lediglich konkrete Anregungen) vorgetragen haben.

3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach

Ausweisung einer Sonderbaufläche Senioren-Wohnheim am westlichen Ortsrand von Fürfeld

Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Seite 16

4. Zur angemahnten Berücksichtigung der Lage in einem großräumigen Vorbehaltsgebiet Freizeit, Erholung, Landschaftsbild ist folgendes anzumerken:

Diese Gebiete weist der RROP gemäß dem Grundsatz G 106 „zur Sicherung der regional bedeutsamen Gebiete für Erholung und Tourismus“ aus.

„In diesen Vorbehaltsgebieten sollen der hohe Erlebniswert der Landschaft und die für die Erholung günstigen heil- und bioklimatischen Bedingungen erhalten bleiben“ (RROP 2015, S. 81).

In der Begründung dazu heißt es:

„Großräumige Landschaftsteile mit besonderen naturräumlichen Gegebenheiten, insbesondere mit einem hohen Waldanteil, mit günstigen heil- und bioklimatischen Bedingungen sowie geringer Besiedelungs- und Verkehrsdichte und Landschaftszerschneidung sind insbesondere als Gebiete für die Langzeiterholung, Rekonvaleszenz und Fremdenverkehr von Bedeutung. Sie sollen erhalten und hinsichtlich ihrer Funktion als Fremdenverkehrs- und Humanregenerationsgebiete für heute und zukünftig lebende Generationen gesichert und entwickelt werden“. In diesen Gebieten ist *„bei geplanten raumbedeutsamen Maßnahmen und Vorhaben (...) dem Erholungsbelang im Rahmen der Abwägung mit anderen öffentlichen Belangen ein besonderes Abwägungsgewicht beizumessen“* (RROP 2015, S. 84).

- Die Zielsetzung dieses sehr großräumig ausgewiesenen Vorbehaltsgebietes (welches u. a. das Nahetal samt seinen Nebentälern sowie weite Teil der „Rheinhessischen Schweiz“ umfasst) wird durch diese Arrondierung der Ortslage um ca. 0,63 ha nach Westen nicht nennenswert (oder gar erheblich) tangiert. Das engere Plangebiet dient bereits in nur untergeordnetem Umfang der Naherholung der hier Wohnenden, ist aber im Hinblick auf die Funktionen der mit der Ausweisung bezweckten Sicherung von Gebieten *„für die Langzeiterholung, Rekonvaleszenz und Fremdenverkehr“* und / oder *„hinsichtlich ihrer Funktion als Fremdenverkehrs- und Humanregenerationsgebiete“*– angesichts seiner völlig fehlenden Ausstattung mit Einrichtungen der Erholungs-Infrastruktur (Bänke, Rad- und Wanderwege u.s.w.) und der auch ästhetisch vorbelasteten Ackerfläche unter der Freileitung - nicht von erkennbarer Bedeutung.

Der Planungsträger gewichtet das bereits erläuterte Erfordernis der Schaffung eines Wohnheims für Senioren, an diesem Standort höher als den Verlust von Flächen, welche allenfalls in begrenztem Maße und nur auf den Wirtschaftswegen in den in Randbereichen von Spaziergängern genutzt werden und eben keine nennenswerten Beitrag für die oben genannten Ziele aufweisen.

Durch eine möglichst ansprechende Architektur und Farbgebung der Baukörper (die schon im Interesse des Vorhabenträgers ist, der naturgemäß ein attraktives Angebot für potenzielle Bewohner schaffen will) sowie durch eine möglichst wirksame Randeingrünung (dies ist auf Ebene der Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bereits geplant) wird auch aus landschaftsästhetischer Sicht kaum eine „optische Verschlechterung“ gegenüber dem Status quo einer Ackerfläche, die nur durch Freileitungsmasten strukturiert ist, zu konstatieren sein.

3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach

Ausweisung einer Sonderbaufläche Senioren-Wohnheim am westlichen Ortsrand von Fürfeld

Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Seite 17

Stellungnahmen im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung sowie Beschlussempfehlung)
<p>6. Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (Mainz) (Schreiben vom 30.06.2020)</p> <p>(...)</p> <p>Bergbau / Altbergbau:</p> <p>Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach zur Ausweisung einer Sonderbaufläche für ein Senioren-Wohnheim kein Altbergbau dokumentiert ist.</p> <p>In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht.</p> <p>Boden und Baugrund</p> <p>– allgemein:</p> <p>Der Hinweis auf die einschlägigen Bodenschutz- und Baugrund-Normen sowie die Planung einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung in der Begründung unter Kap. 6.3 werden fachlich bestätigt.</p> <p>- mineralische Rohstoffe:</p> <p>Sofern es durch evtl. erforderliche landespflegerische Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes zu keinerlei Überschneidungen mit den im Regionalen Raumordnungsplan ausgewiesenen Rohstoffsicherungsflächen kommt, bestehen aus der Sicht der Rohstoffsicherung gegen das geplante Vorhaben keine Einwände.</p> <p>- Radonprognose:</p> <p>Die in der Begründung unter Kap. 6.3 getroffenen Aussagen zum Radonpotenzial und zu Radonmessungen werden fachlich bestätigt.</p> <p>(...)</p>	<p><u>Zu: Bergbau / Altbergbau:</u> Die Hinweise zum Bergbau / Altbergbau werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Zu: Boden und Baugrund / allgemein</u> Die positive Wertung der entsprechenden Ausführungen in der Begründung wird begrüßt.</p> <p><u>Zu: Boden und Baugrund / mineralische Rohstoffe</u> Im Rahmen der Bebauungsplanung ist selbstverständlich darauf zu achten, dass keine externen Kompensationsflächen gewählt werden, die Rohstoffsicherungsflächen gemäß RRPOP tangieren.</p> <p><u>Zu: Boden und Baugrund / allgemein</u> Die positive Wertung der entsprechenden Ausführungen in der Begründung wird begrüßt.</p> <p>=> <u>Beschlussempfehlung:</u> <i>Kein Beschluss notwendig (keine Anregungen zur Bauleitplanung; die Hinweise werden bereits – soweit in der Bauleitplanung sinnvoll und geboten – berücksichtigt).</i></p>

3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach

Ausweisung einer Sonderbaufläche Senioren-Wohnheim am westlichen Ortsrand von Fürfeld

Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Seite 18

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung sowie Beschlussempfehlung)
7. Landwirtschaftskammer Rhld.-Pfalz, Burgenlandstraße 7, 55545 Bad Kreuznach (Schreiben vom 01.07.2020)	
<p>(...) unter Vorbehalt des noch ausstehenden Umweltberichtes bestehen seitens der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz zu o.g. Bebauungsplan keine Bedenken.</p> <p>Gemäß § 15 Abs.3 BNatSchG weisen wir daraufhin, dass bei den naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zwingend auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen ist. Wir empfehlen hierzu eine Zusammenarbeit mit der Stiftung Kulturlandschaft Rheinland-Pfalz, deren Aufgabe es ist beim Thema Ausgleichsflächen die ideale Lösung für die jeweilige Kommune, die Landwirte und den Naturschutz zu finden. Die Geschäftsstelle der Stiftung Kulturlandschaft befindet sich in Kaiserslautern und ist unter der Telefonnummer 0631/ 840 99 431 zu erreichen.</p> <p>(...)</p>	<p>Die positive (gleichwohl vorläufige) Bewertung wird begrüßt.</p> <p>Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden erst im Rahmen der Vorhabenbezogenen Bebauungsplanung festgesetzt. In diesem Rahmen sind die von der LWK genannten Anregungen zu beachten.</p> <p>=> Beschlussempfehlung: <i>Kein Beschluss im Rahmen der Flächennutzungsplanung erforderlich.</i></p>