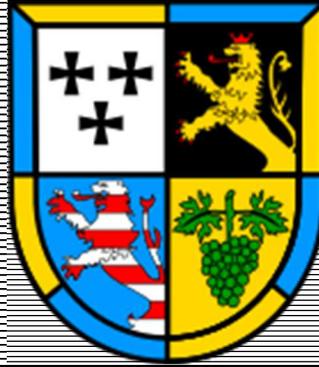


VERBANDSGEMEINDE BAD KREUZNACH



3. Änderung des Flächennutzungsplanes

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

Begründung

für die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Stand: 18.02.2021)



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

INHALT

1. Vorbemerkungen	3
2. Rechtliche Grundlagen	3
3. Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der FNP-Änderung	4
4. Planungsrechtliches Verfahren / Inhalt der Neu-Ausweisung	6
5. Beschreibung des Plangebietes	6
6. Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen	7
6.1 Einfügen in die räumliche Gesamtplanung / Übergeordnete Planungen.....	7
6.2 Schutzgebiete oder –objekte / Sonstige planungsrelevante Vorgaben	14
6.3 Sonstige flächen- bzw. bodenrelevante Informationen	15
7. Standortalternativen	18
8. Erschließung	20
8.1 Versorgung	20
8.2 Entsorgung	20
8.3 Verkehr.....	21
9. Neuausweisungen / Darstellungen der vorliegenden FNP-Änderung	22
10. Umweltbericht	22

Anlagen:

- **Anlage 1: Geo-/umwelttechnisches Gutachten**

RUBEL & PARTNER (2020a): *Geo- / Umwelttechnischer Bericht - Neubau Seniorenresidenz in Fürfeld*. Wörrstadt, 13.03.2020.

- **Anlage 2: Umwelttechnische Stellungnahme (Boden-Luft-Untersuchung)**

RUBEL & PARTNER (2020b): *Umwelttechnische Stellungnahme - Neubau Seniorenresidenz in Fürfeld*. Wörrstadt, 04.09.2020.

1. Vorbemerkungen

Nach dem Ordnungsprinzip des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) sind Bauleitpläne zur Koordinierung der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinden zu erstellen.

Aufgabe des Flächennutzungsplanes (FNP) ist es, die voraussichtliche Bodennutzung der Gemeinde (hier: der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach) in ihren Grundzügen darzustellen.

Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplanes sind die in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Ziele zu beachten. Ebenso sind im Raumordnungs- und Landesplanungsgesetz Zielvorgaben aufgeführt. Durch das gesetzlich in § 1 Abs. 4 BauGB normierte Anpassungsgebot muss sich der Flächennutzungsplan an die übergeordneten Ziele der Raumordnung anpassen.

Änderungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach sind bei Bedarf durch entsprechende förmliche Fortschreibungs-Verfahren mit einer oder mehreren Änderungen durchzuführen werden. Hierbei ist die für die Bauleitplanung vorgeschriebene Umweltprüfung durchzuführen, die in einem Umweltbericht zu dokumentieren ist.

Der Anlass für die vorliegende 3. FNP-Fortschreibung und ihr Inhalt werden in Kap. 3 erläutert.

2. Rechtliche Grundlagen

Die wichtigsten Gesetze bzw. Verordnungen für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Umweltbericht sind:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Landesplanungsgesetz Rheinland-Pfalz** (LPiG) vom 10.04.2003 (GVBl. 2003, S. 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz** (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2019 (GVBl. S. 112)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. 2009 I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440)
- **Landesnaturschutzgesetz** (Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft – LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283f.), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- **Denkmalschutzgesetz** Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 09.12.2020 (BGBl. I S. 2873)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes - vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 253 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- **Landeswassergesetz** (LWG) - Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz - in der Fassung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- **Landesstraßengesetz** für Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.05.2020 (GVBl. S. 157)
- **Gemeindeordnung** für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 37 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448)
- **Landesnachbarrechtsgesetz** für Rheinland-Pfalz (LNRG) vom 15.06.1970, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209).

3. Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der FNP-Änderung

Die vorliegende 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach wird erforderlich, um die Ansiedlung eines Seniorenzentrums auf einer bisher unbebauten Fläche am westlichen Siedlungsrand der Ortsgemeinde Fürfeld planungsrechtlich vorzubereiten.

In der gesamten Verbandsgemeinde Bad Kreuznach ist bereits aktuell – wie in anderen Gebietskörperschaften ebenso - ein hoher Bedarf an möglichst unterschiedlichen Betreuungsangeboten für ältere Menschen gegeben, der angesichts der demografischen Prognosen in naher Zukunft bekanntlich noch deutlich weiter ansteigen wird.

Bereits seit längerer Zeit gibt es auch entsprechende Bestrebungen mehrerer Gemeinden in der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach, die Ansiedlung solcher Anlagen auf möglichst wohnortnahen Standorten zu initiieren.

Für die Ortsgemeinde Fürfeld wurde inzwischen auf einer bisher ackerbaulich genutzten Fläche am westlichen Ende der Hochstätter Straße, unmittelbar westlich angrenzend an die dortige Bebauung (s. Abb. 1), ein infrastrukturell geeigneter, verkehrsgünstig sehr gut angebundener und dennoch recht attraktiv gelegener Standort gefunden, auf dem das Vorhaben durch einen in diesem Segment erfahrenen Projektentwickler für eine solche Anlage - der Fa. Römerhaus Bauträger GmbH aus Schifferstadt - realisiert werden soll. Die Fläche ist zudem bereits Eigentum der Ortsgemeinde.



Abb. 1: Siedlungslage von Fürfeld mit Markierung der Lage des Plangebietes (unmaßstäblich).

[Quelle: Übersichtskarte auf der Planfassung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes].

Die Ortsgemeinde Fürfeld hat daher am 07.01.2020 die Aufstellung eines Bebauungsplanes 'Senioren-Wohnheim' beschlossen.

Wegen des spezifischen (eben vorhabenbezogenen) Anlasses dieser konkreten und räumlich begrenzten Planung eines Senioren-Wohnheims hat sich die Ortsgemeinde dabei für das Instrument eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entschieden. Mit dem o. g. Vorhabenträger wird die Ortsgemeinde in Kürze einen entsprechenden Durchführungsvertrag schließen, in dem die wesentlichen planungs-, realisierungs- und finanzierungsrelevanten Parameter, die gemäß § 12 BauGB über einen solchen Vertrag geregelt werden können, gesichert werden.

Über die angestrebte Versorgung mit Pflege- und Betreuungsplätzen für Senioren hinaus soll die Umsetzung der Planung 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

3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach

Ausweisung einer Sonderbaufläche Senioren-Wohnheim am westlichen Ortsrand von Fürfeld

Begründung

Seite 5

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.

Somit sind – außer dem oben bereits genannten Belang der Schaffung von Arbeitsplätzen - mehrere Belange, die nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) in der Bauleitplanung insbesondere zu berücksichtigen sind, bereits Anlass für die Aufstellung der vorliegenden Planung, so v. a. (Nummerierung gemäß der Auflistung in diesem § 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 (...).“

Allerdings muss ein Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem vorbereitenden Bauleitplan, dem Flächennutzungsplan (FNP), entwickelt werden.

Dies ist im vorliegenden Fall bisher nicht gewährleistet.

⇒ Im wirksamen FNP der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach ist das Plangebiet noch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (s. Abb. 2).

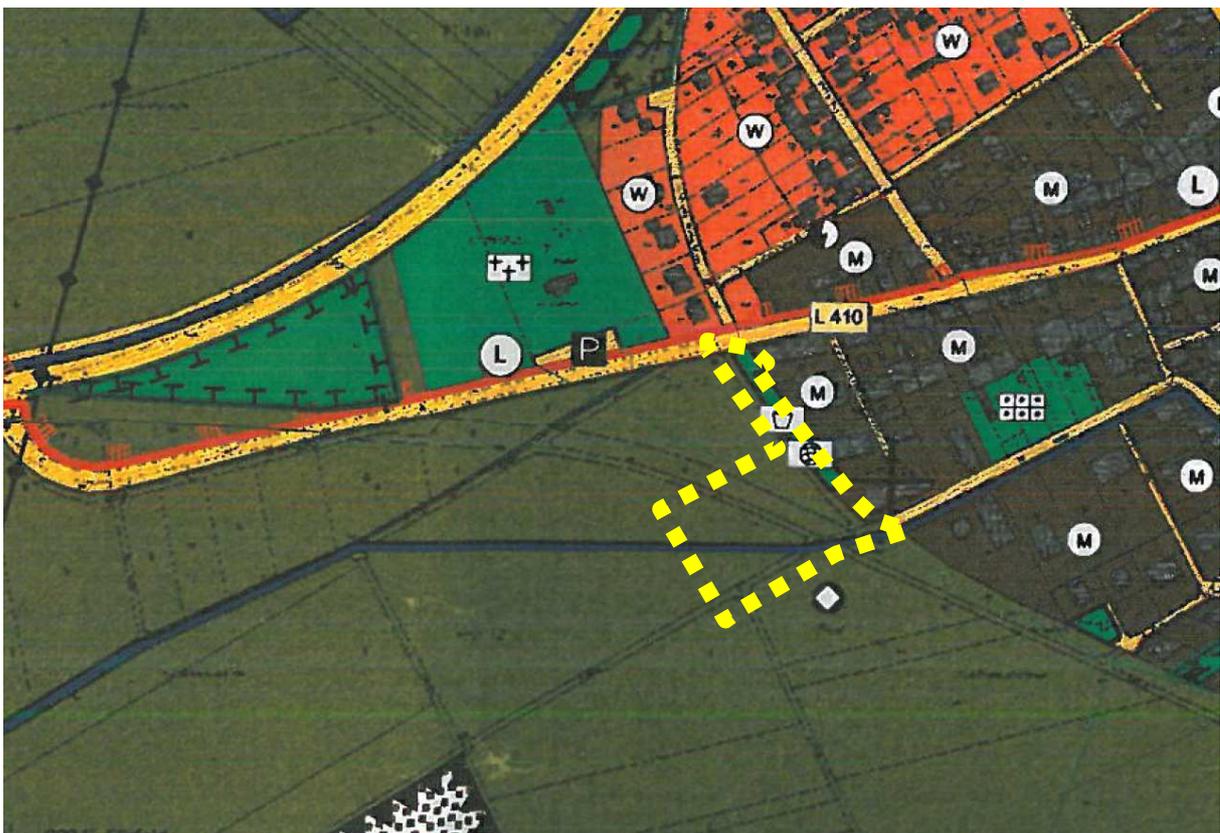


Abb. 2: Auszug aus dem wirksamen FNP der VG Bad Kreuznach mit Markierung des Geltungsbereiches der vorliegenden Bebauungsplanung (unmaßstäblich).

Auch südlich, westlich und nördlich folgen Landwirtschaftsflächen, östlich grenzen die gemischten Bauflächen („M“) der Siedlungslage an. Im Norden ist die L 410 dargestellt, der sich nordöstlich Wohnbauflächen („W“) und nordwestlich der Friedhof („+++“) mit Parkplatz („P“) anschließen.

Die den Geltungsbereich querende Grenze des Wasserschutzgebietes (dazu s. u., Kap. 6.2 'Schutzgebiete nach Wasserrecht') ist im FNP dargestellt (blaue Linie).

3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach

Ausweisung einer Sonderbaufläche Senioren-Wohnheim am westlichen Ortsrand von Fürfeld

Begründung

Seite 6

4. Planungsrechtliches Verfahren / Inhalt der Neu-Ausweisung

Die Verbandsgemeinde Bad Kreuznach hat sich die in Kap. 3 erläuterten Planungsziele der Ortsge-
meinde Fürfeld für die Errichtung eines Senioren-Wohnheimes, auch im Hinblick auf den entsprechen-
den Bedarf in anderen Gemeinden der Verbandsgemeinde an Senioren-Wohnplätzen, zu eigen gemacht,
unterstützt das Vorhaben daher und hat demzufolge bereits am 12.06.2019 die 3. Änderung des Flächen-
nutzungsplanes auf den Weg gebracht.

Inhalt dieser FNP-Änderung ist die Ausweisung einer ca. 0,63 ha großen **Sonderbaufläche**
„**Senioren-Wohnheim**“ sowie einer begleitenden Erschließungsstraße (ca. 0,11 ha) auf annähernd der
identischen Fläche, die auch den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanung bildet.

Somit soll der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zum FNP erstellt wer-
den. Im Falle einer geplanten Bekanntmachung vor Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes bedarf der
Bebauungsplan allerdings einer Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

5. Beschreibung des Plangebietes

Das mit Ausnahme des Wirtschaftsweges am Ostrand fast ausschließlich ackerbaulich genutzte Plan-
gebiet wird im Süden durch einen befestigten Wirtschaftsweg begrenzt, dem dann ausgedehnte Acker-
flächen folgen. Auch im Westen folgen der für das Vorhaben abgegrenzten Fläche weitere Acker-
flächen.

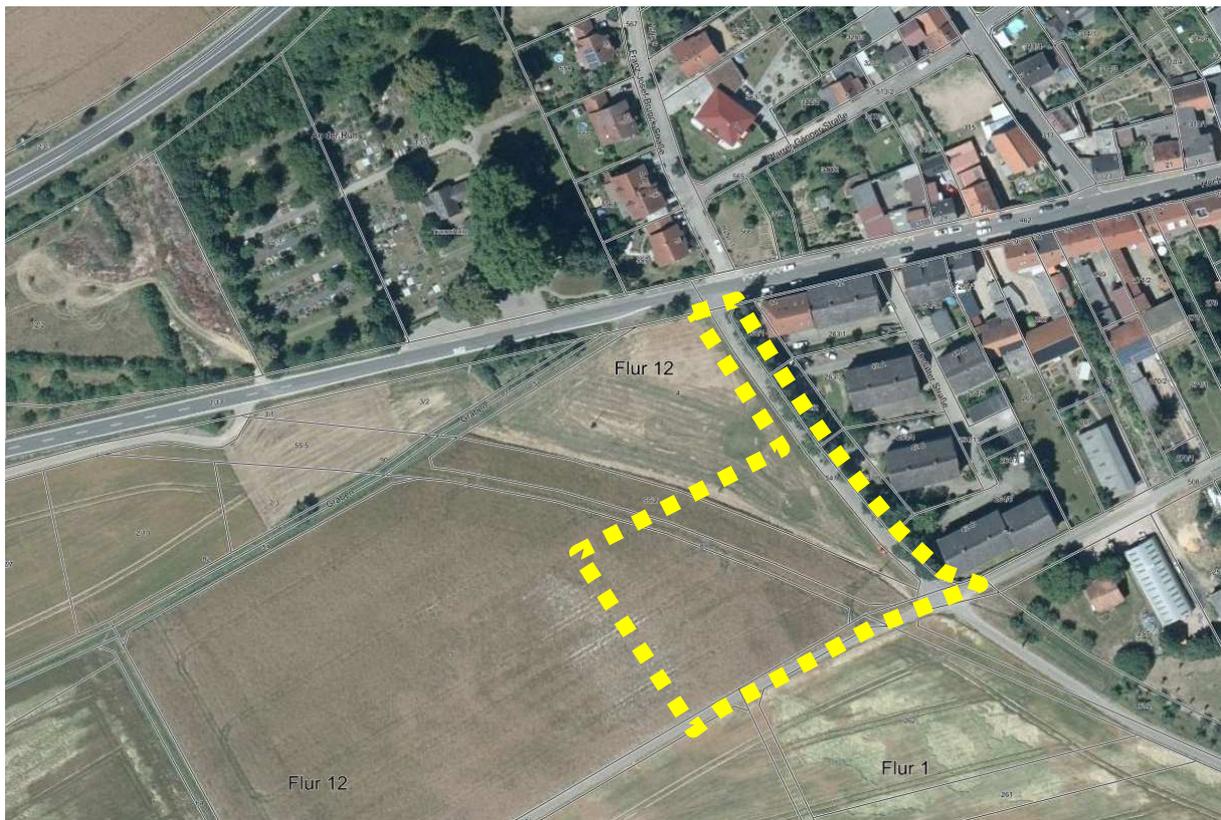


Abb. 3: Orthofoto des Plangebietes mit der näheren Umgebung mit Abgrenzung des Geltungsbereiches (**gelbe Strichellinie**) (unmaßstäblich).

[Quelle der Grundlage: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz (http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php); Geobasisdaten: Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz].

Östlich des asphaltierten Wirtschaftsweges auf Parzelle 547, welcher die östliche Grenze des Geltungsbereiches bildet und zu einer Planstraße ausgebaut werden soll, folgen vier mehrgeschossige Wohnhäuser Hochstätter Straße 42 bis 42c, die durch Rasenflächen und Begleitgrün sowie Stellplätze und Spielgeräte voneinander getrennt sind und den bisherigen Bebauungsrand der Ortslage bilden.

Im Norden bildet die Hochstätter Straße (L 410), welche ca. 450 m westlich an die B 420 anbindet, die Grenze des Geltungsbereiches. Auf Höhe der geplanten neuen Straßeneinmündung steht das südlichste Wohnhaus der hier von der Hochstätter Straße nach Norden abzweigenden Franz-Josef-Brunk-Straße.

Westlich dieser Wohnbaugrundstücke folgen bereits die Begleitgrün- und Parkplatzflächen des dortigen Gemeindefriedhofes, dessen Fläche sich nach Norden bis kurz vor die Bundesstraße erstreckt.

Eine Stromfreileitung quert den Geltungsbereich von südöstlicher in nordwestlicher Richtung.

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der FNP-Änderung ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1.250.

6. Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen

6.1 Einfügen in die räumliche Gesamtplanung / Übergeordnete Planungen

- **Landesplanung** (Landesentwicklungsprogramm - LEP IV):

- Prognose der Bevölkerungsentwicklung

Das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung prognostiziert für den Landkreis Bad Kreuznach im Zeitraum von 2012 bis 2035 einen Bevölkerungsrückgang von 2,2% (Grundlage: Raumordnungsbericht 2017).

Gemäß der dem neuen RROP (s.u.) zugrunde liegenden Bevölkerungsvorausberechnung für das Jahr 2030 (Basisjahr 2017) wird für die Ortsgemeinde Fürfeld eine Einwohnerzahl von 1.506 Personen vorhergesagt, was einer Abnahme um 57 Personen (3,6%) gegenüber der Zahl am 31.12.2017 (1.563) entspräche.

- Sonstige Aussagen mit möglicher Bedeutung für die Planung:

Die VG Bad Kreuznach liegt in einem Raum, in dem mehr als 8 Zentren in weniger als 30 Pkw-Minuten erreichbar sind, der somit eine hohe Zentrenreichbarkeit und –auswahl aufweist.

- **Regionalplanung**

(Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe – RROP -, in Kraft getreten am 23.11.2015; Stand: 2. Teilfortschreibung 2019):

- Im RROP ist der Geltungsbereich als „**Sonstige Landwirtschaftsfläche**“ dargestellt (dazu s.u.).

Daher sind insbesondere die Grundsätze G 81 und 82 des RROP (Belange der Landwirtschaft) in der vorliegenden Planung zu berücksichtigen; die nachfolgend – G 81 nur teilweise – zitiert werden *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,*

3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach

Ausweisung einer Sonderbaufläche Senioren-Wohnheim am westlichen Ortsrand von Fürfeld

Begründung

Seite 8

- *Wertschöpfungsfunktion,*
- *Arbeitsplatzfunktion,*
- *Kulturlandschaftspflege- und Erholungsfunktion,*
- *Bodenschutzfunktion,*
- *Funktion für die bodengebundene Tierhaltung in Grünlandbereichen*
- *berücksichtigt werden.*

Dazu und zu diesen Parametern sei im Hinblick auf die vorliegende FNP-Änderung folgendes angemerkt:

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 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 Bodenabtragungsgleichung (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 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 *Erährungs- 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.

Aber auch die übrigen Belange, die bereits Anlass für die Aufstellung der vorliegenden Planung waren und positiv betroffen sind (wie in Kap. 3 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 (...).“

3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach

Ausweisung einer Sonderbaufläche Senioren-Wohnheim am westlichen Ortsrand von Fürfeld

Begründung

Seite 9

Schließlich ist in dieser Abwägung auch der regionalplanerische Grundsatz Abschnitt II. Kap. 1.2 (*Demographische Entwicklung*) des RROP 2015 zu beachten, der unten 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 Infrastruktureinrichtungen und eine wohnnortnahe 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 sowie der Landwirtschaftskammer im frühzeitigen Beteiligungsverfahren verwiesen, die - als Interessen-Vertreter der Landwirtschaft - beide keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung an diesem Standort (sondern lediglich konkrete Anregungen) vorgetragen haben.

- Der Südwesten des Plangebietes ragt bereits in ein großräumiges **Vorranggebiet Grundwasserschutz** hinein.

➤ dazu s. u., Kap. 6.2 *‘Schutzgebiete nach Wasserrecht’*.

- Südlich, westlich und nördlich des Plangebietes folgt zudem ein großräumiges **Vorbehaltsgebiet Freizeit, Erholung, Landschaftsbild**.

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 Besiedlungs- 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

3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach

Ausweisung einer Sonderbaufläche Senioren-Wohnheim am westlichen Ortsrand von Fürfeld

Begründung

Seite 10

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 keinen 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 des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bereits geplant) wird auch aus landschafts-ästhetischer Sicht kaum eine „optische Verschlechterung“ gegenüber dem Status quo einer Ackerfläche, die bisher nur durch Freileitungsmasten strukturiert ist, zu konstatieren sein.

- Gemäß der Raumstrukturgliederung wird die Verbandsgemeinde Bad Kreuznach auch im neuen RROP zu den ´verdichteten Bereichen mit disperser Siedlungsstruktur` (d. h. der Bevölkerungsanteil in Ober- und Mittelzentren liegt unter 50%) gezählt.

Verdichtete Bereiche sind durch eine überdurchschnittliche Verdichtung und günstige Erreichbarkeitsverhältnisse bestimmt.

Die Aufgabe der verdichteten Bereiche besteht u. a. in der Entlastung der hoch verdichteten Bereiche und darin, den ländlichen Bereichen Entwicklungsimpulse zu geben.

- Zur Berücksichtigung des regionalplanerischen **Grundsatzes G 12** (Siedlungsstruktur) im RROP, 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.*

3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach

Ausweisung einer Sonderbaufläche Senioren-Wohnheim am westlichen Ortsrand von Fürfeld

Begründung

Seite 11

- *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 RROP) 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 beträgt 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 stellt 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.
- Über den Rahmen der Eigenentwicklung hinaus können den Gemeinden besondere Funktionen zugewiesen werden, sofern diese sich in ihrer Bedeutung für die regionale Siedlungsstruktur deutlich von der Eigenentwicklung abheben.

Fürfeld ist eine Gemeinde ohne besondere Funktionszuweisung im RROP 2015 und somit eine **Eigenentwicklungs-Gemeinde**.

Gemäß dem **Grundsatz G 13** des RROP 2015 (Kap. 2.2.1) sollen Gemeinden mit Eigenentwicklung „unter Beachtung einer landschaftsgerechten Ortsgestaltung und der Bewahrung der nachhaltigen Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes

- *Wohnungen für den örtlichen Bedarf bereitstellen,*
- *die Voraussetzungen für die Sicherung und Erweiterung ortsansässiger Betriebe schaffen,*
- *die wohnungsnaher Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs planerisch ermöglichen,*
- *die Bedingungen für Erholung, kulturelle Betätigung und das Leben in der Gemeinschaft verbessern“.*

Die Eigenentwicklung soll sich an begründeten Entwicklungschancen der Gemeinde im Siedlungszusammenhang orientieren, sie darf jedoch nicht zu einer Beeinträchtigung der besonderen Funktionen anderer Gemeinden oder der Umwelt führen.

3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach

Ausweisung einer Sonderbaufläche Senioren-Wohnheim am westlichen Ortsrand von Fürfeld

Begründung

Seite 12

- Als **Ziel einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung** ist im RROP zudem der (inzwischen ja auch im Baugesetzbuch – u. a. in § 1 Abs. 5 und in § 1a Abs. 2 – verankerte) Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung festgesetzt worden, so u. a. in Kap. 2.2.5:
 - "Z 23 Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Bei einer Ausweisung von neuen, nicht erschlossenen Bauflächen im planerischen Außenbereich i. S. des 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“.
 - 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. Dies wird in der nachfolgenden Textpassage, auch anhand der Abb. 4 mit dem Raum+-Monitor-Ausschnitt der Ortslage Fürfeld, näher belegt. 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.

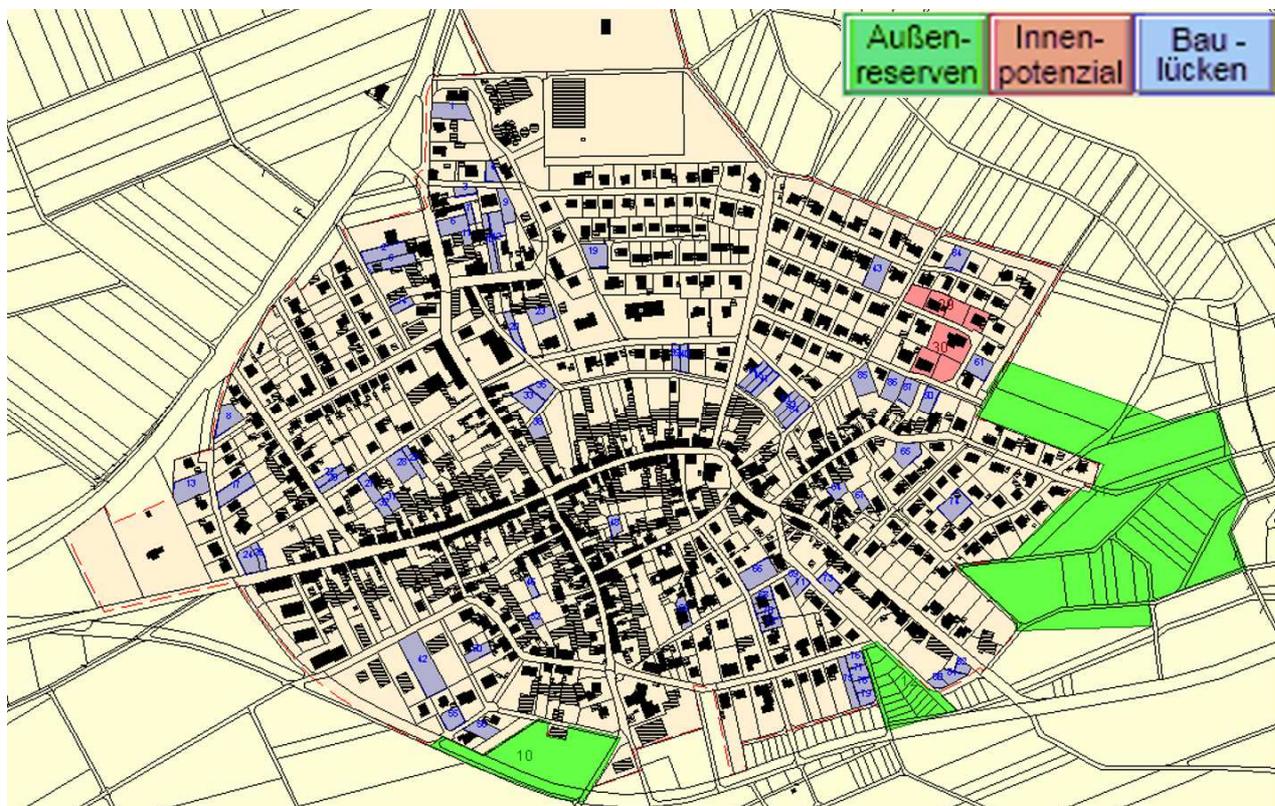


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Raum+-Monitor mit der Ortslage Fürfeld (unmaßstäblich).

[Quelle: VG-Verwaltung Bad Kreuznach; redaktionell bearbeitet: Dörhöfer & Partner].

3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach

Ausweisung einer Sonderbaufläche Senioren-Wohnheim am westlichen Ortsrand von Fürfeld

Begründung

Seite 13

Es folgen Erläuterungen zu dem im Verfahren von der Unteren Landesplanungsbehörde angeregten Nachweis, dass für das Vorhaben nicht auf **Innenentwicklungspotenziale** der Gemeinde Fürfeld zurückgegriffen werden kann.

Erläuterungen zur Abb. 4:

- 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) 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.

- **Landschaftsplanung:**

Dazu s. Umweltbericht.

- **Fachplanungen:**

Es liegt seitens des Vorhabenträgers bereits ein konkreter Entwurf für das geplante Senioren-Wohnheim (einschließlich dessen Neben- und Freianlagen und der Verkehrserschließung) vor, der im Falle der Rechtskraft der parallel betriebenen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanung umgesetzt werden soll. Dieser ist – als Vorhaben- und Erschließungsplan – Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Darüber hinaus sind keine planungsrelevanten Fachplanungen bekannt.

6.2 Schutzgebiete oder –objekte / Sonstige planungsrelevante Vorgaben

Im Folgenden wird aufgelistet, welche (durch unterschiedliche Rechtsgrundlagen begründete) Schutzgebiete oder –objekte oder sonstige potenziell planungsrelevante Vorgaben durch die vorliegende Planung betroffen sein könnten.

- **NATURA2000-Gebiete** (FFH-Gebiete / Vogelschutzgebiete):

Es sind keine NATURA2000-Gebiete in der näheren und weiteren Umgebung von der Planung betroffen. Das am nächsten gelegene NATURA2000-Gebiet, das Vogelschutzgebiet 'Nahetal', folgt erst in einem Abstand von ca. 1 km nördlich bis nordwestlich.

- **Sonstige Schutzgebiete / -objekte nach Naturschutzrecht:**

Das Plangebiet liegt auch außerhalb von sonstigen naturschutzrechtlich begründeten Schutzgebieten. Erst nördlich der Hochstätter Straße folgt das Landschaftsschutzgebiet 'Rhein Hessische Schweiz' (Rechtsverordnung vom 22.02.1961; veröffentlicht im Staatsanzeiger für Rhld.-Pfalz v. 26.03.1961, Seite 10).

- **Schutzgebiete nach Wasserrecht:**

- Ungefähr die südwestliche Hälfte des im Bebauungsplan nun festgesetzten Sondergebietes liegt in der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Fürfeld (EDV- Nr. 401201322), das zugunsten der Stadtwerke KH ausgewiesen wurde.

In der Planzeichnung wird die Abgrenzung nachrichtlich übernommen.

Die in der Rechtsverordnung zur Ausweisung des Wasserschutzgebietes festgesetzten Auflagen und Nutzungseinschränkungen sowie die Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete (DVGW-Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten. Zudem werden in den „Hinweisen und Empfehlungen“ in Abschnitt IV des Satzungstextes des Bebauungsplanes aufgeführten weiteren Hinweise zu beachten.

Konkrete Vorgaben für die Bebauung und die sonstige Nutzung (über die zwingend einzuhaltenen Auflagen der Wasserschutzgebiets-Verordnung und der sonstigen Richtlinien für bauliche Anlagen in Wasserschutzgebieten hinaus) sind im Bebauungsplan festzulegen. Die SGD Nord RegioWAB wurde 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. Deren Beachtung ist vom Vorhabenträger nachzuweisen.

- Darüber hinaus sind keine sonstigen Schutzgebiete nach Wasserrecht (Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete o. ä.) von der Planung tangiert.

- Auch wasserrechtlich begründete Abstände zu einem Gewässer sind hier nicht zu beachten.

- Das Gebiet liegt schließlich auch außerhalb von Flächen, die gemäß der Hochwassergefahren- oder Hochwasserrisiko-Karten in irgendeiner Form von Überflutungen betroffen sein könnten.

- **Schutzgebiete / -objekte nach Denkmalschutzrecht:**

Es sind keine denkmalrechtlich begründeten Schutzgebiete oder –objekte (einschließlich Bodendenkmale und Grabungsschutzgebiete) oder deren Umgebung von der Planung betroffen.

Allerdings sind laut Generaldirektion Kulturelles Erbe - Direktion Landesarchäologie (Mainz; Schreiben vom 02.06.2020) „aus dem betroffenen Areal (...) archäologische Funde bekannt: 1952 wurden hier am Südrand einer Sandgrube mehrere spätlatènezeitliche Gräber (ca. 100 v. Chr.) angeschnitten; die Inventare befinden sich heute im Alzeyer 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.“

Es wurde daher dem Vorhabenträger angeraten, vor der Umsetzung des Vorhabens eine geomagnetische Prospektion zu veranlassen, 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.

- **Schutzgebiete nach sonstigem Recht:**

Es werden keine sonstigen Schutzgebiete von der Planung tangiert.

6.3 Sonstige flächen- bzw. bodenrelevante Informationen

- **Baugrund / Böden**

Es wurde auf Ebene der Bebauungsplanung ein Baugrund-Gutachten eingeholt. Die grundsätzliche Bebaubarkeit der Fläche kann gewährleistet werden.

Generell sollten aber stets auch die Anforderungen der folgenden Regelwerke an den Baugrund und an geotechnische Aspekte beachtet werden:

- DIN 1054 (Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau),
- DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke)
- DIN 4124 (Baugruben und Gräben - Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten) DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik - Teil 1: Allgemeine Regeln und Teil 2: Erkundung und Untersuchung des Baugrunds).

Bei allen Bodenarbeiten sind zudem die Vorgaben der

- DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial) und der
- DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten)

zu berücksichtigen.

- **Hangstabilität / Rutschungsgefährdung**

Die Fläche liegt außerhalb von bisher bekannten rutschungsgefährdeten Zonen.

Auch im näheren Umfeld der Ortslage von Fürfeld und auf der gesamten Gemarkung der Ortsgemeinde liegen keine nachgewiesenen oder vermuteten Rutschgebiete.

Auch sonstige Massenbewegungen (Erdfall, Felssturz, Steinschlag, Tagesbruch) sind laut Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau bisher (Abruf: 10.03.2020) nicht verzeichnet [Quelle: http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=6].

- **Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen**

Das Plangebiet liegt unmittelbar östlich der im Bodenschutzkataster Rheinland-Pfalz kartierten Ablagerungsstelle „Fürfeld, Im Grubenacker“ (Reg.-Nr. 133 01 032 - 0211); der Geltungsbereich ragt am Westrand in diese Fläche hinein.

Südlich des Plangebietes liegt zudem die im Bodenschutzkataster erfasste Ablagerungsstelle „Fürfeld, Im bösen Morgen“ (Reg.-Nr. 133 01 032 - 0209).

3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach

Ausweisung einer Sonderbaufläche Senioren-Wohnheim am westlichen Ortsrand von Fürfeld

Begründung

Seite 16

Laut den entsprechenden Erhebungsbögen wurde in beiden Flächen Erdaushub und Bauschutt, an der erstgenannten Ablagerungsstelle „Im Grubenacker“ zusätzlich Siedlungsabfälle abgelagert.

Für die Ablagerungsstellen bestand daher pauschal der Verdacht auf das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit (altlastverdächtige Fläche i. S. des § 2 Abs. 6 BBodSchG). Somit war Untersuchungsbedarf gegeben.

- Im Rahmen einer geo- und umwelttechnischen Untersuchung (RUBEL & PARTNER 2020a; Bericht vom 13.03.2020; s. Anlage) war der Untergrund des Plangebietes durch insgesamt sieben Rammkernsondierungen bis in eine maximale Tiefe von 7,0 m u. GOK erkundet worden. Aufschüttungen wurden dabei nicht angetroffen. Lediglich der durchschnittlich ca. 0,3 - 0,4 m mächtige Oberbodenhorizont wurde im gutachterlichen Bericht als Aufschüttung angesprochen.
 - *Weder die Beschreibungen der Bohrprofile noch sonstige Ausführungen in diesem Bericht hatten konkrete Hinweise auf angeschüttetes Bodenmaterial gegeben. Eine Ausdehnung der oben genannten Altablagerungen in das Plangebiet ist somit auszuschließen.*
 - *In den analysierten Bodenmischproben des gewachsenen Bodens lagen die Schadstoffgehalte laut Gutachten unterhalb der Prüfwerte gemäß BBodSchV (Kinderspielflächen) bzw. der Zuordnungswerte der LAGA-Einbauklasse Z0.*
- Die SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz (SGD Regio-WAB, Mainz) hatte – in Kenntnis dieser Ergebnisse - im frühzeitigen Anhörverfahren zur parallel betriebenen Bebauungsplanung aber darauf hingewiesen, dass Altablagerungen mit Siedlungsabfällen infolge von Zersetzungsprozessen Deponiegas (vornehmlich Methan und Kohlendioxid) emittieren könnten. Bei einem Eindringen in Gebäude (z. B. durch Fugen oder Risse) könnten sich dann explosionsgefährliche, brennbare oder erstickend wirkende Gasgemische bilden. Dieses könne sich in durchlässigen Böden über vergleichsweise große Distanzen (mehrere hundert Meter) ausbreiten. In feinkörnigen, lehmig-tonigen Böden hingegen sei eine seitliche Gasmigration nur über wenige Meter möglich. Eine Gefährdung über den Ausbreitungspfad Bodenluft – Außenluft wurde aufgrund eines anzunehmenden Verdünnungsfaktors von 10.000 seitens der Regionalstelle hingegen bereits grundsätzlich ausgeschlossen.

Aus diesem Grund hatten seitens der SGD RegioWAB gegen die Planung aus bodenschutzrechtlicher Sicht noch Bedenken bestanden. Die Fachbehörde hatte aber darauf hingewiesen, dass diese durch eine qualifizierte Boden-Luft-Untersuchung ausgeräumt werden könnten.
- Daraufhin wurde eine solche Untersuchung durchgeführt; diese umwelttechnische Stellungnahme (RUBEL & PARTNER 2020b, vom 04.09.2020) wird zur Offenlage Anlage der Planung.

Als Ergebnisse der Untersuchungen wurde festgestellt, dass *„in den untersuchten Bodenluftproben keine Hinweise auf das Vorhandensein von Deponiegasen gefunden [wurde]. Die Analysewerte für Wasserstoff, Methan, Kohlenmonoxid und Schwefelwasserstoff liegen unterhalb der Bestimmungsgrenzen. Die Werte für Kohlendioxid, Stickstoff und Sauerstoff liegen in den für Bodenluft typischen Konzentrationen vor. Auf Grundlage der Ergebnisse der umwelttechnischen Untersuchungen besteht aus Sicht von Rubel & Partner kein weiterer Handlungsbedarf“* (RUBEL & PARTNER 2020b, S. 3).

Der in den Geltungsbereich hineinragende Teil der Altablagerungsfläche wird in der Planzeichnung nach § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.

Darüber hinaus sind keine weiteren Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen für das Gebiet des Geltungsbereiches bekannt.

Somit kann nun davon ausgegangen werden, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gewährleistet sind.

Nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (Regionalstelle der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord) mitzuteilen.

3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach

Ausweisung einer Sonderbaufläche Senioren-Wohnheim am westlichen Ortsrand von Fürfeld

Begründung

Seite 17

• **Kampfmittel**

Derzeit sind keine Anhaltspunkte bekannt, die das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet vermuten lassen. Das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Eine Kampfmittel-Sondierung des Geländes hat bislang nicht stattgefunden. Diese ist ggf. in Eigenverantwortung des Grundstückseigners / Vorhabenträgers zu veranlassen. Jedwede Erdarbeiten sind in entsprechender Achtsamkeit durchzuführen.

Sollte ein Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln bestehen, so sind aus Sicherheitserwägungen weitere Erdarbeiten sofort zu unterlassen. Zunächst muss dann eine Freimessung des Geländes erfolgen. Ist diese unter vertretbarem Aufwand nicht möglich, so muss bei allen bodeneingreifenden Maßnahmen eine baubegleitende Aushubüberwachung / Kampfmittelsondierung durchgeführt werden. Sollten Kampfmittel gefunden werden, so sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten sofort einzustellen und umgehend das Ordnungsamt der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu benachrichtigen.

Dies wird auch in den „Hinweisen und Empfehlungen“ im Satzungstext des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entsprechend ausgeführt.

• **Radonprognose**

Gemäß der Radonprognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz [s. Karte: <http://www.lgb-rip.de/radonprognosekarte.html>] liegt das Plangebiet in einer Region, in der laut Legende zur genannten Karte ein erhöhtes (40-100 kBq / cbm) mit lokal hohem (über 100 kBq / cbm) Radonpotenzial in und über einzelnen Gesteinshorizonten in der Bodenluft festgestellt wurde, das in Abhängigkeit von den jeweiligen Gesteinsschichten stark schwanken kann.

Dieser Wert entspricht gemäß der Einstufung des Bundesamtes für Strahlenschutz der Radonvorsorgeklasse II (dazu s.u.).

Nach Einschätzung des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Ernährung, Weinbau und Forsten Rheinland-Pfalz lassen aber die bisher gemessenen Konzentrationen den Schluss zu, dass bei geeigneter Bauausführung praktisch überall Gebäude errichtet werden können, die den notwendigen Schutz vor Radon bieten. Mit steigender Radonkonzentration erhöht sich aber das Risiko einer Erkrankung an Lungenkrebs.

Vom Bundesamt für Strahlenschutz werden bauliche und sonstige Vorsorgemaßnahmen empfohlen, um den Eintritt von Radon in das Gebäude bzw. sein Einwirken auf den Menschen weitgehend zu verhindern.

Die für die Radonvorsorgegebietsklasse I (**RVK I** - Radonaktivitätskonzentration über 20 und unter 40 kBq / cbm) empfohlenen Maßnahmen umfassen insbesondere

1. Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatten aus Beton (Dicke ≥ 20 cm; sollte dies nicht möglich sein, so ist auf eine gasdichte Ausführung zu achten);
2. Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte mit radondichten Materialien in Anlehnung an die DIN 18915 mit Materialien, die auch zur Radonabwehr geeignet sind (in der Regel entstehen dadurch keine Mehrkosten);
3. Abdichtungen von Zu- und Ableitungen, von Rissen, Fugen und Rohrdurchführungen in Boden berührenden Hausbereichen mit radondichten Materialien bzw. Verwendung gasdichter Komponenten für Durchführungen;
4. Abdichten von Kellertüren;
5. Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel, Kaminöfen u. ä. von außen (um ein Ansaugen von Raumluft und damit die Unterdruckerzeugung im Gebäude zu reduzieren).

Für die gemäß der o. g. Karte hier vorhandene Radonvorsorgegebietsklasse II (**RVK II** - Radonaktivitätskonzentration zwischen 40 und 100 kBq / cbm) werden - zusätzlich zu den für die RVK I empfohlenen - noch folgende Maßnahmen empfohlen:

6. Herstellung einer radondichten, komplett geschlossenen Hülle im erdberührten Randbereich des Gebäudes;

3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach

Ausweisung einer Sonderbaufläche Senioren-Wohnheim am westlichen Ortsrand von Fürfeld

Begründung

Seite 18

7. Ggf. Verlegung einer Dränage in der kapillarbrechenden Schicht unter der Bodenplatte (Grundwasserstand beachten);
8. Hinterfüllung vor erdberührten Außenwänden mit nicht-bindigen Materialien und Gewährleistung dafür, dass die Hinterfüllung einen Anschluss an die kapillarbrechende Schotterschicht unter der Bodenplatte besitzt, um eine Entlüftung der letzteren zu gewährleisten (an den erdberührten Wänden kann diese Funktion auch eine vliesbeschichtete Noppenfolie übernehmen); sollte die Verfüllung des Arbeitsraumes mit nicht-bindigem, rolligem Material aufgrund anderer Erfordernisse nicht möglich sein, wird eine Bodengasdrainage im Schotterbett unter der Bodenplatte empfohlen, wobei die hydrologischen Verhältnisse zu beachten sind und das Design der Bodengasdrainage und der Ableitung in starkem Maße von der Bauweise abhängig ist.

Diese letztgenannten Maßnahmen werden vor allem auch für die Gebäude empfohlen, in denen Kellerräume dauerhaft durch Personen als Wohn- oder Arbeitsbereich genutzt werden.

Sorgfalt bei der Radonabwehr sollte auch für die Gebäude ohne Unterkellerung gelten, weil in nicht unterkellerten Gebäuden im statistischen Mittel die Radonkonzentrationen im Erdgeschoss höher als in unterkellerten Gebäuden sind. Die Frostschrüzen unter nicht unterkellerten Gebäuden verhindern, dass Bodenluft mit Radon über die kapillarbrechende Schotterschicht nach außen abgeleitet werden kann. Unter diesen Bedingungen können sich unter dem Gebäude höhere als die gemessenen Radonkonzentrationen einstellen.

Grundsätzlich ist aber – da das aus dem Boden austretende Radon durch die Atmosphärenluft sofort auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt wird - vor allem häufiges und intensives Lüften als wirksamste Maßnahme gegen die Aufnahme einer zu hohen Radonkonzentration in der auf den Menschen einwirkenden Luft zu nennen, sowie eine durchgehende Boden-Fundamentplatte und ein normgerechter Schutz gegen Bodenfeuchte.

Bei stärkeren Konzentrationen werden darüber hinaus auch ein Abschluss des Treppenhauses gegen das Untergeschoss, der Verzicht auf Wohn- und Aufenthaltsräume im Kellerbereich und der Einbau einer Radondichten Folie unter der Bodenplatte empfohlen.

Da die vorstehenden Ausführungen nur allgemeine Hinweise geben können, wird dem Vorhabenträger eine Radonmessung der Bodenluft empfohlen, deren Ergebnisse Grundlage für die Bauherren sein sollte, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden und bereits in einer frühen Planungsphase entsprechende objekt-optimierte Konzepte zum Schutz vor Radon in Zusammenarbeit mit einem Radongutachter zu entwickeln.

Die Ergebnisse von vorgenommenen Radonmessungen sollten dem Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (Mainz) mitgeteilt werden, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen können.

Weitere Informationen sind u. a. dem Radon-Handbuch des Bundesamtes für Strahlenschutz, der Radon-Informationsstelle beim Landesamt für Umwelt (Mainz; E-Mail: radon@lfu.rlp.de, Telefon: 06131 / 6033-1263) sowie folgender Seite zu entnehmen:

http://mapserver.lgb-rlp.de/php_radon/meta/erlaeuterungen.pdf.

Fragen zur Geologie im Baugebiet sowie zur Durchführung und Bewertung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet das Landesamt für Geologie und Bergbau (Internet: www.lgb-rlp.de, Telefon: 06131 / 9254-0).

Um der kommunalen Hinweispflicht nachzukommen und eine höchst mögliche Transparenz zu sichern, wurden die vorstehend aufgeführten Aussagen auch in den Satzungstext des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (unter 'Hinweise und Empfehlungen') aufgenommen.

7. Standortalternativen

Im Vorfeld wurden von der Ortsgemeinde Fürfeld bzw. dem Vorhabenträger mögliche Alternativstandorte untersucht, wobei ohnehin nur Flächen in Betracht kamen, die für die geplante Nutzung einer Seniorenwohnanlage sinnvoll und verfügbar sind.

Wichtige Kriterien bei der Auswahl waren u.a. [*in Klammern jeweils Verweis auf städtebauliche Bedeutung im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB*]:

3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach

Ausweisung einer Sonderbaufläche Senioren-Wohnheim am westlichen Ortsrand von Fürfeld

Begründung

Seite 19

1. Möglichst Nähe zu einer übergeordneten (Kreis- oder Landes-)Straße mit guter Anbindung (*wie vorstehend sowie Belange der Landwirtschaft und der Wirtschaft im Interesse einer verbraucher-nahen Versorgung der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchstaben a) und b) BauGB*).
 - Dies ist durch die angrenzende L 410, die ca. 450 m westlich direkt auf die B 420 führt, in idealer Weise gewährleistet.
2. Möglichst geringe Belastung von Wohngebieten sowie von Gemeindestraßen (Anlieger- bzw. Wohnstraßen) durch Andienungs- und Besucherverkehr im Plangebiet (*Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sowie Vermeidung von Emissionen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe e) BauGB*).
 - Dies ist an diesem Siedlungsrand, mit direkter Anbindung an die Landesstraße und kurzem Weg zur Bundesstraße, in hohem Maße gegeben.
3. Möglichst geringer Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (*Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f., insbesondere Buchstaben a), c) und e) BauGB sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes gemäß § 1 Abs. 5 BauGB*).
 - Zum einen ist durch die Inanspruchnahme einer ökologisch relativ wertarmen Landwirtschaftsfläche (ohne jegliche Gehölze oder sonstige Biotop-relevante Strukturen) eine geringe Eingriffssensibilität gesichert. Im Bebauungsplan werden zum anderen Eingrünungsmaßnahmen festgesetzt, die - gemeinsam mit dem architektonischen sowie dem Freiflächenkonzept des Vorhabenträgers - eine auch ortsbildästhetisch ansprechende Anlage an diesem durch die Freileitung bereits vorbelasteten Ortsrand (unmittelbar neben 4-geschossiger Wohnbebauung) sichern sollen.
4. Möglichst geringer Aufwand für die Anbindung an vorhandene Erschließungsanlagen (Ver- und Entsorgungsanlagen) - wirtschaftliche und eingriffssarme Erschließung des Standortes (*Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f., insbesondere Buchstaben a) und e) BauGB, Belange der Wirtschaft gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchstabe a) BauGB sowie private Belange*).
 - Auch dies ist durch die relativ unaufwändige Anknüpfbarkeit an die bestehenden Ortsnetze aller Ver- und Entsorgungsanlagen (dazu s. u., Kap. 8) gesichert. Lediglich der notwendige Rückbau der Freileitungsmasten stellt einen erhöhten Aufwand dar, wobei dies nicht in den Verantwortungsbereich der Gemeinde fällt, sondern vom Vorhabenträger umzusetzen ist.
5. Verfügbarkeit der Fläche (*private Belange im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB*).
 - Die Fläche gehört bereits der Ortsgemeinde Fürfeld, welche sie bisher zu landwirtschaftlichen Zwecken verpachtet hatte.

Als weitere Parameter bei der Standortsuche war für den Träger von Bedeutung, dass im Hinblick auf den Fahrzeugverkehr kein nennenswertes Gefährdungspotenzial für die Wohnheim-Nutzer gegeben ist (stark befahrene, unübersichtliche Straßenabschnitte etc.), und dass die Immissionsbelastung (Lärm, Abgase, Stäube) gering ist.

[Die diesbezüglich potenziellen Beeinträchtigungen durch die (gleichwohl in Abständen von mindestens 1,5 km und mehr entfernt liegenden) Windenergieanlagen südlich bis westlich des Plangebietes wurden bereits gutachterlich geprüft und als vereinbar mit der geplanten Nutzung bewertet – dies wird auf Ebene der Bebauungsplanung anhand des dort beizufügenden schalltechnischen Gutachtens belegt].

Außerdem sollten ein möglichst hoher Wohnwert und – für mobilere Nutzer und Angehörige sowie für die hier Arbeitenden - eine gute und gefahrlose Anbindung an Erholungs-Infrastruktur (Naherholungs-Flächen; Spazierwege etc.) gegeben sein (Freiraumqualität für Bewohner, Betreuer, Dienstleister).

Nicht zuletzt sollte die Neuerrichtung einer derartigen, relativ flächenintensiven Wohnheim-Anlage – wenn schon (wie bereits erläutert) wie in Fürfeld keine Möglichkeit besteht, Innenentwicklungspotenziale nutzen zu können – nicht auf Flächen geplant werden, die eine höhere ökologische Qualität und

eine entsprechend erhöhte Eingriffsempfindlichkeit aufweisen und dadurch auch noch einen erhöhten Kompensationsbedarf zur Folge haben.

All diese Standortkriterien werden am nun gewählten Standort in sehr hohem Maße erfüllt. Aus diesem Grunde hatte der auf Senioren-Wohnheime spezialisierte und diesbezüglich sehr erfahrene Vorhabenträger diesen Standort für ein solches Projekt auch ins Auge gefasst.

8. Erschließung

Die Querschnitte der bestehenden und der geplanten öffentlichen (Verkehrs-)Flächen sind durchweg ausreichend dimensioniert, um die Verlegung sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen nach zeitgemäßen Standards innerhalb des öffentlichen (Straßen-)Raumes gewährleisten zu können.

Details sind auf Ebene der Bebauungsplanung bzw. der Erschließungsplanung zu regeln.

8.1 Versorgung

- **Trinkwasser**

Die Versorgung mit Wasser kann durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes gewährleistet werden. Versorgungsträger ist die Stadtwerke GmbH Bad Kreuznach.

- **Elektrizität**

Das Plangebiet wird derzeit hoch- oder niederspannungsseitig über Frei- oder Erdkabelleitungen von der Stadtwerke GmbH Bad Kreuznach mit elektrischer Energie versorgt. Der Vorhabenträger kann die entsprechende Versorgung des Senioren-Wohnheims über einen zu vereinbarenden Anschluss an die bestehenden Stromleitungen gewährleisten.

Der zur Realisierung des Vorhabens erforderliche Rückbau der beiden im Geltungsbereich gelegenen (und ggf. nahe gelegener weiterer) Holzmasten sowie die Modalitäten der daraus resultierenden Erdverlegung der daran befestigten Freileitungen etc. wurden bereits mit dem Versorgungsträger abgestimmt. Demnach wurde auch die Erdverlegung der Stromleitung im geplanten neuen Gehweg geplant. Außerdem ist eine neue Trafostation auf dem Gelände des Senioren-Wohnheims vorgesehen.

- **Erdgas**

Eine Versorgung mit Erdgas kann durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes gewährleistet werden; Versorgungsträger ist die Stadtwerke GmbH Bad Kreuznach.

- **Kommunikationsmedien**

Die fernmeldetechnische Versorgung ist durch die Verlegung der entsprechenden telekommunikationsanlagen herzustellen, die problemlos an das bestehende Netz angebunden werden können.

8.2 Entsorgung

- **Oberflächenwasserbewirtschaftung**

Es wurde bereits eine Entwässerungsfachplanung in Auftrag gegeben, um die gesetzes- und richtlinienkonforme Bewirtschaftung anfallenden Oberflächenwassers zu gewährleisten.

Die in Kap. 6.2 bereits erwähnten Vorgaben infolge der Lage der südwestlichen (höher gelegenen) Hälfte der Sonderbaufläche in einer Wasserschutzzone III sind bei der Konzeption selbstverständlich zu berücksichtigen.

Genauer ist daher im Rahmen der konkreten Entwässerungsplanung - in Abstimmung mit den Wasserfachbehörden – festzulegen.

Eine gezielte Einleitung überschüssigen Wassers in den Untergrund oder gar in ein Gewässer bedingt auf jeden Fall ein **vorgeschaltetes wasserrechtliches Verfahren**.

- **Schutz vor Außengebietswasser**

Grundsätzlich ist, gemäß den Vorgaben des § 5 Abs. 2 WHG, jeder Grundstückseigentümer eigenverantwortlich „im Rahmen des ihm Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.“ Dies betrifft auch Maßnahmen vor Überflutungen aus eindringendem Außengebietswasser (nicht jedoch aus Abwasseranlagen) auf sein Grundstück.

Im vorliegenden Fall wird dem Vorhabenträger empfohlen, zum Schutz vor einem nie ganz auszuschließenden Eindringen von Wasser aus Nachbargrundstücken im Falle von Starkregenereignissen entsprechende Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

Dies betrifft im Plangebiet insbesondere die südlichen und westlichen Ränder des Sondergebietes. Dort sollten ggf. Vorkehrungen (in Form von Verwallungen o. ä., unter Einhaltung der landesnachbarrechtlichen Bestimmungen) getroffen werden, die vom Eigentümer herzustellen und dauerhaft zu erhalten sind.

Nähere Hinweise dazu, auch zu Maßnahmen zum entsprechenden Schutz von baulichen Anlagen, können auch den entsprechenden Merkblättern entnommen werden, wie z. B. dem Rheinland-pfälzischen Leitfaden Starkregen "Was können die Kommunen tun?", erschienen Februar 2013, einsehbar unter <http://www.ibh.rlp.de/servlet/is/8892/>.

- **Schmutzwasserentsorgung**

Das im Bereich des Senioren-Wohnheims anfallende Schmutzwasser wird über eine Schmutzwasserleitung im Freispiegelgefälle bis zur Hochstätter Straße geführt. Hier soll das Schmutzwasser an die örtliche Kanalisation mit Anschluss an die Kläranlage angeschlossen werden.

8.3 Verkehr

- **Straßen / Anbindung Fahrzeugverkehr und Fußweg**

Die verkehrsmäßige Anbindung erfolgt über die Hochstätter Straße (L 410), von der aus derzeit bereits ein asphaltierter Wirtschaftsweg auf Flurstück 547 nach Süden abzweigt.

Dieser Weg soll zu einer Planstraße ausgebaut werden (mit begleitendem Fußweg) und wird daher auch als neue Straße im FNP dargestellt.

Die genauen Modalitäten der Anbindung der Planstraße an die L 410, die unmittelbar hinter der landesstraßenrechtlich relevanten Ortsdurchfahrtsgrenze (ODE-Schild am östlichen Rand des Einmündungsbereiches Hochstätter Straße / Wirtschaftsweg) liegt (dazu s. u., Unterpunkt 'Überörtlicher Verkehr') werden mit dem Landesbetrieb Mobilität (LBM Bad Kreuznach) – abgestimmt, und entsprechende Details werden in die Bebauungsplanung übernommen.

- **Überörtlicher Verkehr / Landesstraßenrechtliche Bauverbots- und Baubeschränkungszone**

In der Planfassung des im Parallelverfahren erstellten Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird zur Landesstraße 410 hin die 20 m breite **Bauverbotszone** nach § 22 Abs. 1 Nr. 1 Landesstraßengesetz (LStrG) nachrichtlich eingezeichnet (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn). Dieser Bereich ist von Hochbauten sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs freizuhalten. Diese Bauverbotszone gilt gemäß § 24 LStrG ausdrücklich auch für Werbeanlagen.

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten (und somit im vorliegenden Trassenabschnitt) gilt zudem die **Baubeschränkungszone** gemäß § 23 Abs. 1 LStrG. Demnach bedürfen Genehmigungen zur Errichtung, wesentlichen Änderung oder wesentlichen andersartigen Nutzung von baulichen Anlagen in einer Entfernung bis 40 m bei Landesstraßen, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, der Zustimmung der Straßenbaubehörde. Allerdings darf diese Zustimmung oder Genehmigung der Straßenbaubehörde gemäß § 23 Abs. 6 LStrG „nur

3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach

Ausweisung einer Sonderbaufläche Senioren-Wohnheim am westlichen Ortsrand von Fürfeld

Begründung

Seite 22

versagt oder mit Bedingungen oder Auflagen erteilt werden, soweit dies wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, der Ausbauabsichten oder der Straßenbaugestaltung nötig ist“.

Die Anbindung der Planstraße an die L 410 wird auf Ebene der Vorhabenbezogenen Bebauungsplanung mit dem Landesbetrieb Mobilität (LBM Bad Kreuznach) – abgestimmt.

• **Ruhender Verkehr**

Der Nachweis ausreichender Stellplätze in Abhängigkeit von der tatsächlich geplanten Nutzungsdichte ist nach den einschlägigen Vorgaben der Stellplatzverordnung Rheinland-Pfalz (Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge – Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 - 4533) (MinBl. S. 231)) vom Vorhabenträger abschließend im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

• **Landwirtschaftlicher Verkehr / Wirtschaftswege**

Zur Gewährleistung der Erschließung der südlich bis westlich folgenden Landwirtschaftsflächen bleibt der Wirtschaftsweg am Südrand (außerhalb des Geltungsbereiches) unverändert erhalten.

Die gegenüber dem bisherigen Wirtschaftsweg künftig breitere Planstraße stellt auch eine Verbesserung für landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge dar.

9. Neuausweisungen / Darstellungen der vorliegenden FNP- Änderung

Die vorliegende Änderung der (gleichwohl nicht „parzellen- bzw. flächenscharfen“) Flächennutzungsplanung beinhaltet im Wesentlichen die

Ausweisung einer Sonderbaufläche [S] in einer Größe von ca. 0,63 ha sowie
einer Straßenverkehrsfläche in einer Größe von ca. 0,11 ha.

- Die Gründe für diese Neuausweisung der Sonderbaufläche und insbesondere die Planung für das Senioren-Wohnheim wurden bereits in Kap. 3 erläutert.
- Die Straßenverkehrsfläche wird nun als solche ausgewiesen, da hier bisher nur ein Wirtschaftsweg verläuft. Dieser soll als Gemeindestraße ausgebaut und gewidmet werden, damit die verkehrliche Erschließung des geplanten Senioren-Wohnheims – mit der erforderlichen Anbindung an die L 410 – planungsrechtlich gesichert wird. Die Trasse soll gegenüber dem bisherigen Weg verbreitert werden, um langfristig die Option für eine Nutzung als Ortsumgehung aufrecht zu erhalten; dies sprengt allerdings den Maßstab der vorbereitenden Bauleitplanung und wird auf Ebene des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geregelt.

10. Umweltbericht

Zur angemessenen Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese sind in einem Umweltbericht gemäß den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht stellt somit die Ergebnisse der Umweltprüfung dar, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Der Umweltbericht ist ein **selbstständiger Bestandteil der vorliegenden Begründung** (s. Anlage).