

VERBANDSGEMEINDE BAD KREUZNACH



3. Änderung des Flächennutzungsplanes

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

Begründung

für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Stand: 18.03.2020)



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

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	9
6.3 Sonstige flächen- bzw. bodenrelevante Informationen	10
7. Standortalternativen	12
8. Erschließung	14
8.1 Versorgung	14
8.2 Entsorgung	14
8.3 Verkehr.....	15
9. Neuausweisungen / Darstellungen der vorliegenden FNP-Änderung	16
10. Umweltbericht	16

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)
- **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** (LPlG) 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 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 701)
- **Landesnaturschutzgesetz** ((Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft – LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283f.), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583)
- **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 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes - vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
- **Landeswassergesetz** (LWG) - Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz - in der Fassung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 55, 57)
- **Landesstraßengesetz** für Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21)
- **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.

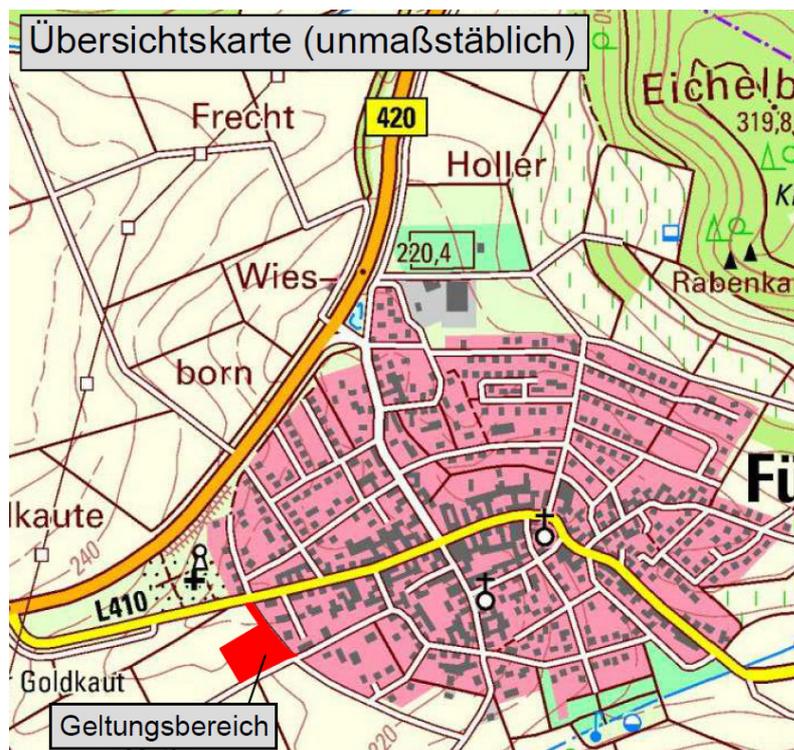


Abb. 1: Siedlungslage von Fürfeld mit Markierung der Lage des Plangebietes (unmaßstäblich).

[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 mit integriertem Umweltbericht

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 mit integriertem Umweltbericht

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.

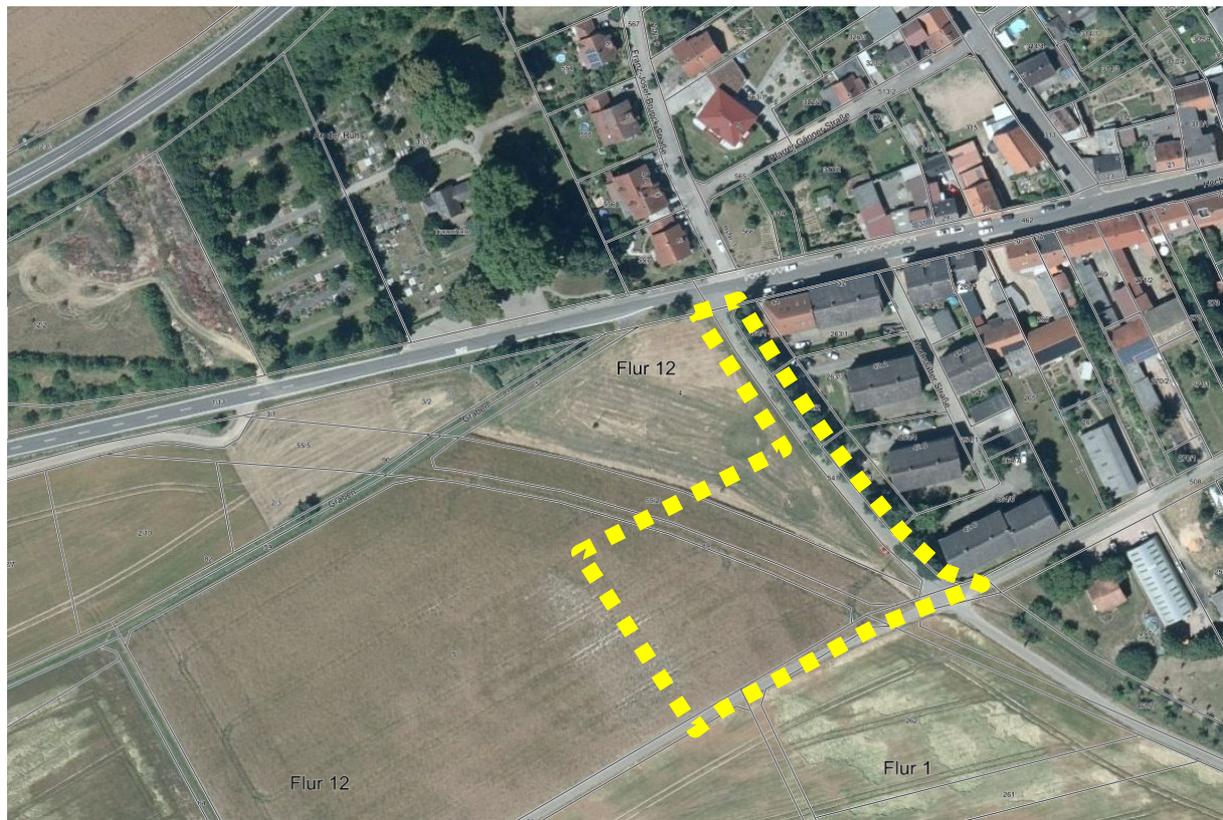


Abb. 3: Orthofoto des Plangebietes mit der näheren Umgebung mit Abgrenzung des Geltungsbereiches (**gelbe Strichellinie**) (unmaßstäblich).

[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 401), 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. 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.

- 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.

3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach

Ausweisung einer Sonderbaufläche Senioren-Wohnheim am westlichen Ortsrand von Fürfeld

Begründung mit integriertem Umweltbericht

Seite 8

- In Abschnitt II. Kap. 1.2 ('Demographische Entwicklung') des RROP 2015 wird als Grundsatz (G 3) 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 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.

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.

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.

- **Landschaftsplanung:**

Dazu s. Umweltbericht. [folgt vor der Öffentlichen Auslegung]

- **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 des im Parallelverfahren betriebenen 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).

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 aufgeführten weiteren Hinweise zu beachten.

- 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.

- **Schutzgebiete nach sonstigem Recht:**

Es werden keine sonstigen Schutzgebiete von der Planung tangiert.

6.3 Sonstige flächen- bzw. bodenrelevante Informationen

• Baugrund / Böden

Es wird auf Ebene der Bebauungsplanung ein Baugrund-Gutachten eingeholt.

Generell sollten 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

Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen sind für das Gebiet des Geltungsbereiches nicht bekannt.

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.

• 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.

3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach

Ausweisung einer Sonderbaufläche Senioren-Wohnheim am westlichen Ortsrand von Fürfeld

Begründung mit integriertem Umweltbericht

Seite 11

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-rlp.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;
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 Frostschürzen unter nicht unterkellerten Gebäuden verhindern, dass Bodenluft mit

3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach

Ausweisung einer Sonderbaufläche Senioren-Wohnheim am westlichen Ortsrand von Fürfeld

Begründung mit integriertem Umweltbericht

Seite 12

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]*:

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. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach

Ausweisung einer Sonderbaufläche Senioren-Wohnheim am westlichen Ortsrand von Fürfeld

Begründung mit integriertem Umweltbericht

Seite 13

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 eingriffsarme 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 ist noch im Jahr 2020 die Erdverlegung der Stromleitung in dem straßenbegleitend neu geplanten Gehweg 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.

3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach

Ausweisung einer Sonderbaufläche Senioren-Wohnheim am westlichen Ortsrand von Fürfeld

Begründung mit integriertem Umweltbericht

Seite 15

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 häusliche Schmutzwasser ist der kommunalen Schmutzwasserkanalisation mit Anschluss an die Kläranlage zuzuführen.

8.3 Verkehr

• **Straßen / Anbindung Fahrzeugverkehr und Fußweg**

Die verkehrsmäßige Anbindung erfolgt über die Hochstätter Straße (L 401), 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 derzeit noch mit dem Landesbetrieb Mobilität (LBM Bad Kreuznach) – abgestimmt, und entsprechende Details werden zur Offenlage 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 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 Bebauungsplanung derzeit bereits 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 Änderungen und die Planung für das Gebiet wurden bereits in Kap. 3 erläutert.

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 Begründung zum Bauleitplan.

Die Erarbeitung des Umweltberichtes folgt zur Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB – nach Rückmeldung der frühzeitig Beteiligten im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.

Zur sachgerechten Abarbeitung der tierökologischen und insbesondere der artenschutzrechtlichen Belange (die zwingend zu beachten sind und nicht der Abwägung im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung unterliegen) wurde bereits ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in Auftrag gegeben, welcher Anlage zur Bebauungsplanung wird. Die Erhebungen dafür können erst im Zeitraum ab Ende März bis ca. Ende Juni 2020 durchgeführt werden.

Auf Ebene der Bebauungsplanung erfolgt im Rahmen der durchzuführenden Umweltprüfung eine Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung; diese wird im Umweltbericht für die Bebauungsplanung dokumentiert.