

VERBANDSGEMEINDE BAD KREUZNACH



6. Änderung des Flächennutzungsplanes

Bauflächen-Umwidmungen in der Gemarkung Feilbingert

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: 09.06.2021)



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 | 5 |
| 5. Beschreibung des Plangebietes | 6 |
| 6. Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen | 8 |
| 6.1 Einfügen in die räumliche Gesamtplanung / Übergeordnete Planungen..... | 8 |
| 6.2 Schutzgebiete oder –objekte / Sonstige planungsrelevante Vorgaben | 15 |
| 6.3 Sonstige flächen- bzw. bodenrelevante Informationen | 16 |
| 7. Standortalternativen | 18 |
| 8. Erschließung | 19 |
| 8.1 Versorgung | 19 |
| 8.2 Entsorgung | 20 |
| 8.3 Verkehr..... | 21 |
| 9. Bilanzierende Gegenüberstellung der Darstellungen der vorliegenden FNP-Änderung | 21 |
| 10. Umweltbericht | 22 |

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 6. 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 03.02.2021 (GVBl. S. 66)
- **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 Art. 5 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- **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 § 32 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 719)
- **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 1 und 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728)
- **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 6. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach wird erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Wohnbauflächen-Entwicklung der Ortsgemeinde Feilbingert zu schaffen.

Anlass ist der bereits als Vorentwurf vorliegende Bebauungsplan "Auf dem Hasenbusch - Auf der obersten Bein - hintersten Born" der Ortsgemeinde, der im Wesentlichen der Schaffung von nachgefragten Wohnbaugrundstücken für Ortsansässige bzw. Ortsverbundene am westlichen Rand der Ortslage von Feilbingert (westlich der Bebauung der K83 - Kirchstraße / Martin-Luther-Straße) dient.

Um diesen verbindlichen Bauleitplan zur Rechtskraft führen zu können, muss dieser gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein, was bisher aber nicht in vollem Umfang gegeben ist.

Um dies nun zu gewährleisten, werden folgende Änderungen des FNP an zwei unterschiedlichen Rändern der Ortslage von Feilbingert erforderlich (dazu s. auch Darstellung in der Planzeichnung), die somit den **Geltungsbereich A** (der nochmals unterteilt wird in A 1 und A 2) und den **Geltungsbereich B** der vorliegenden 6. Änderung des FNP bilden (dazu s. Abb. 1):

- In dem o. g. Vorentwurf des Bebauungsplanes werden Teilflächen überplant, die in dem (noch wirksamen) FNP der damaligen Verbandsgemeinde Bad Münster am Stein-Ebernburg (VG BME) als von Bebauung freizuhalten Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen sind. Diese sollen daher im Rahmen der vorliegenden Änderung des FNP als Wohnbaufläche (W) dargestellt werden (Größe insgesamt ca. 1,65 ha; hier **Geltungsbereich A1**).
- Da dieser B-plan-Vorentwurf an seinem nordöstlichen Rand eine größere zusammenhängende Fläche als Ausgleichsfläche (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) festsetzt, soll diese Teilfläche (mit einer Größe von ca. 0,45 ha und somit auch für die städtebauliche Ordnung in der vorbereitenden Bauleitplanung von Relevanz) auch als Ausgleichsfläche im FNP dargestellt werden (Ausweisung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB; gehört ebenfalls noch zum **Geltungsbereich A1**).



Abb. 1: Siedlungslage von Feilbingert mit Markierung der Lage der beiden Geltungsbereiche (unmaßstäblich).

[Quelle: Übersichtskarte auf der Planfassung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes].

- c. Für die unter a. genannte Vergrößerung der Wohnbauflächen der Ortsgemeinde soll eine im Zuge der 2. Änderung des FNP der damaligen VG BME im Jahr 2009 neu als Wohnbaufläche ausgewiesene Teilfläche südlich der Oberhausener Straße entfallen, da diese nicht im Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes liegt und auch nicht mehr als Wohnbaufläche dienen soll. Sie soll daher als „Tauschfläche“ für die oben genannte neue **W**-Fläche wieder in eine Fläche für die Landwirtschaft (einschließlich des bisher als **W**-Fläche dargestellten, hier als Wirtschaftsweg zu wertenden Teils der Verlängerung der Oberhausener Straße) „rück-gewidmet“ werden (Größe ca. 0,75 ha; hier **Geltungsbereich A2**).
- d. Um das regionalplanerisch vorgegebene Wohnbauflächen-Kontingent (Bedarfwerte laut Regionalem Raumordnungsplan Rheinhausen-Nahe - RROP, dazu. Erläuterungen in Kap. 6.1) einhalten zu können, soll über die unter c. genannte „Herausnahme“ hinaus eine im FNP als gemischte Baufläche (**M**) dargestellte Fläche in der Gewann "Auf dem Batzenacker“ wieder in eine „Fläche für die Landwirtschaft“ umgewandelt und somit nicht mehr als Bauflächen(-Kontingent) dargestellt werden (Größe ca. 0,91 ha; hier **Geltungsbereich B**).

Dazu ist der Flächennutzungsplan der VG Bad Kreuznach für diese vier Teilflächen im Ortslagenausschnitt Feilbingert entsprechend zu ändern.

Es sei an dieser Stelle auf die beigegefügte Planzeichnung verwiesen, in der die bisher wirksamen Ausweisungen des FNP dargestellt, den jeweils neu geplanten Ausweisungen gegenübergestellt und somit die Änderungen nachvollziehbar gemacht werden.

Zusammenfassend ist zu sagen, dass in der vorliegenden Änderung

1. die **einzige Neuausweisung von Bauflächen** im Teilgebiet **A1** erfolgt (**W** neu, ca. 1,65 ha);
2. dahingegen „**Herausnahmen**“ von **Bauflächen** / Rückwidmungen in Landwirtschaftsflächen in den Teilgebieten **A2** (**W**, ca. 0,75 ha) und **B** (bisher **M**, ca. 0,91 ha) erfolgen;
3. und dass darüber hinaus lediglich die Ausweisung einer größeren Ausgleichs- / Randeingrünungsfläche im Teilgebiet **A1** erfolgt (ca. 0,45 ha Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB).

Eine bilanzierende Gegenüberstellung dieses Flächentauschs findet sich in Kap. 9.

Somit sind 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* (...).“

4. Planungsrechtliches Verfahren / Inhalt der Neu-Ausweisung

Die Verbandsgemeinde Bad Kreuznach hat sich die in Kap. 3 erläuterten Planungsziele der Ortsgemeinde Feilbingert, im Rahmen der Eigenentwicklung Flächen für nachgefragte Wohnbaugrundstücke zu sichern, zu eigen gemacht und demzufolge am 17.02.2021 die Durchführung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Inhalte dieser FNP-Änderung sind somit die in Kap. 3 unter den Buchstaben a. bis d. bereits aufgelisteten Umwidmungen, Neuausweisungen und „Herausnahmen“ zum Zwecke der Schaffung von Wohnbauland in einem im Hinblick auf die raumordnerischen und landesplanerischen Zielsetzungen für die Ortsgemeinde Feilbingert verträglichen Rahmen.

Somit soll der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur vorliegenden FNP-Änderung erstellt werden. Im Falle einer geplanten Bekanntmachung vor Wirksamkeit des Flächennut-

zungsplanes bedarf der Bebauungsplan allerdings einer Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

5. Beschreibung des Plangebietes

Hinweis: Die Erläuterungen zu den unterschiedlichen Teilgebieten beschränken sich an dieser Stelle im Wesentlichen auf die Flächen im Teilgebiet **A1**, wo eben neue Flächen (Wohnbau- und Naturschutz-Flächen) im FNP ausgewiesen werden. Dahingegen sind in den anderen Teilgebieten (**A2** und im Geltungsbereich **B**) lediglich „Herausnahmen“ von Bauflächen bzw. Rückwidmungen in Landwirtschaftsflächen vorgesehen, die demzufolge allenfalls im Hinblick auf die städtebauliche Bewertung und die Eingriffsintensität des damit bewirkten Flächen-Tauschs abwägungsrelevant sind.

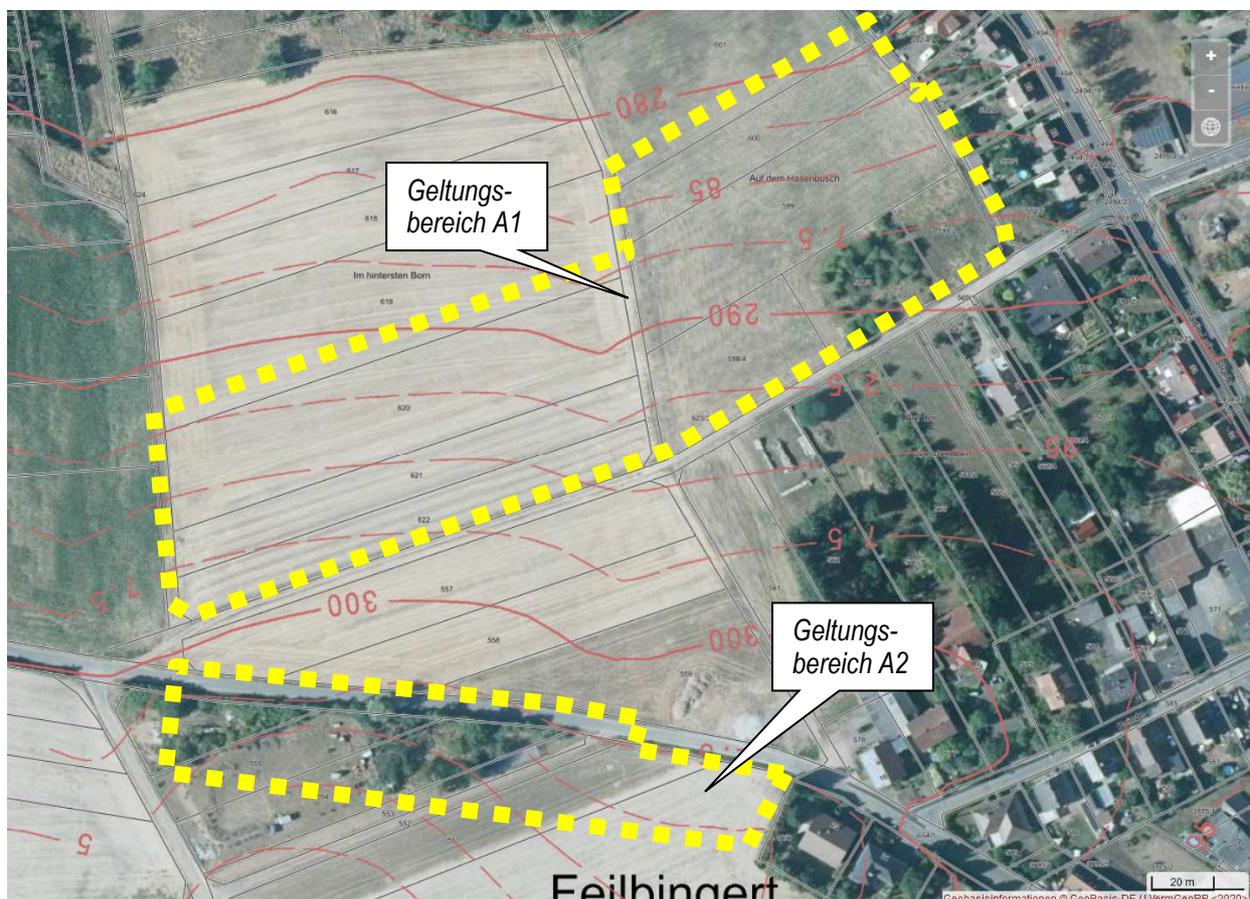


Abb. 2: Orthofoto des Geltungsbereiches A mit Abgrenzung der Teilgebiete A1 und A2 (gelbe Strichellinie) (unmaßstäblich).

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

Der **Geltungsbereich A 1** (s. Abb. 2) weist eine Neigung von durchschnittlich ca. 10% in nördliche Richtung auf und besteht aus Ackerflächen in der westlichen und Grünlandflächen in der östlichen Hälfte. Auf Flurstück 598/3 liegt ein bewachsenes Gartengrundstück; ansonsten ist die gesamte Fläche (bis auf ein einzelnes Gehölz am Südostrand der Parzelle 598/2) völlig strukturfrei. An den westlichen, östlichen und am südlichen Rand folgen Wirtschaftswege; zudem quert ein Wirtschaftsweg die Fläche in Nord-Süd-Richtung.

Im Norden dieses Teilgebietes setzen sich die genannten Nutzungen beiderseits dieses Wirtschaftsweges fort. Im Osten liegt die Wohnbebauung der Kirchstraße, während im Südosten kleinräumig variierende Gartengrundstücke folgen, die sich bis zur Bebauung der Beinde erstrecken. Diese sind im FNP bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen, ebenso wie die südwestlich des Teilgebietes A1 anschließenden Ackerflächen, die bis zur Oberhausener Straße reichen.

Der **Geltungsbereich A 2** (s. Abb. 2) schließt sich dann südlich der asphaltierten Oberhausener Straße an. Er weist unterschiedlich starke Neigungen (zwischen ca. 5% und über 20%) in nördliche bis nordöstliche Richtungen auf und besteht in seinem östlichen Drittel – im Anschluss an das letzte Wohnhaus der Oberhausener Straße – zunächst aus Ackerflächen und einem nach West-Südwesten abzweigenden Wirtschaftsweg. Die westlichen ca. zwei Drittel werden überwiegend von einem mit älterem Gehölzbestand eingegrünten und durchgrüntem Privatgrundstück geprägt, das als Garten- und Abstellfläche (u.a. für landwirtschaftliches Gerät etc.) genutzt wird, im rückwärtigen Bereich folgen teilweise Weideflächen. Im Westen begrenzt eine gehölzbestandene Brache (hier oberhalb einer bereits ca. 2 m hohen Böschung zum Oberhausener Weg hin) die bisher in einer Bautiefe ab der Oberhausener Straße als Wohnbaufläche ausgewiesene Fläche.

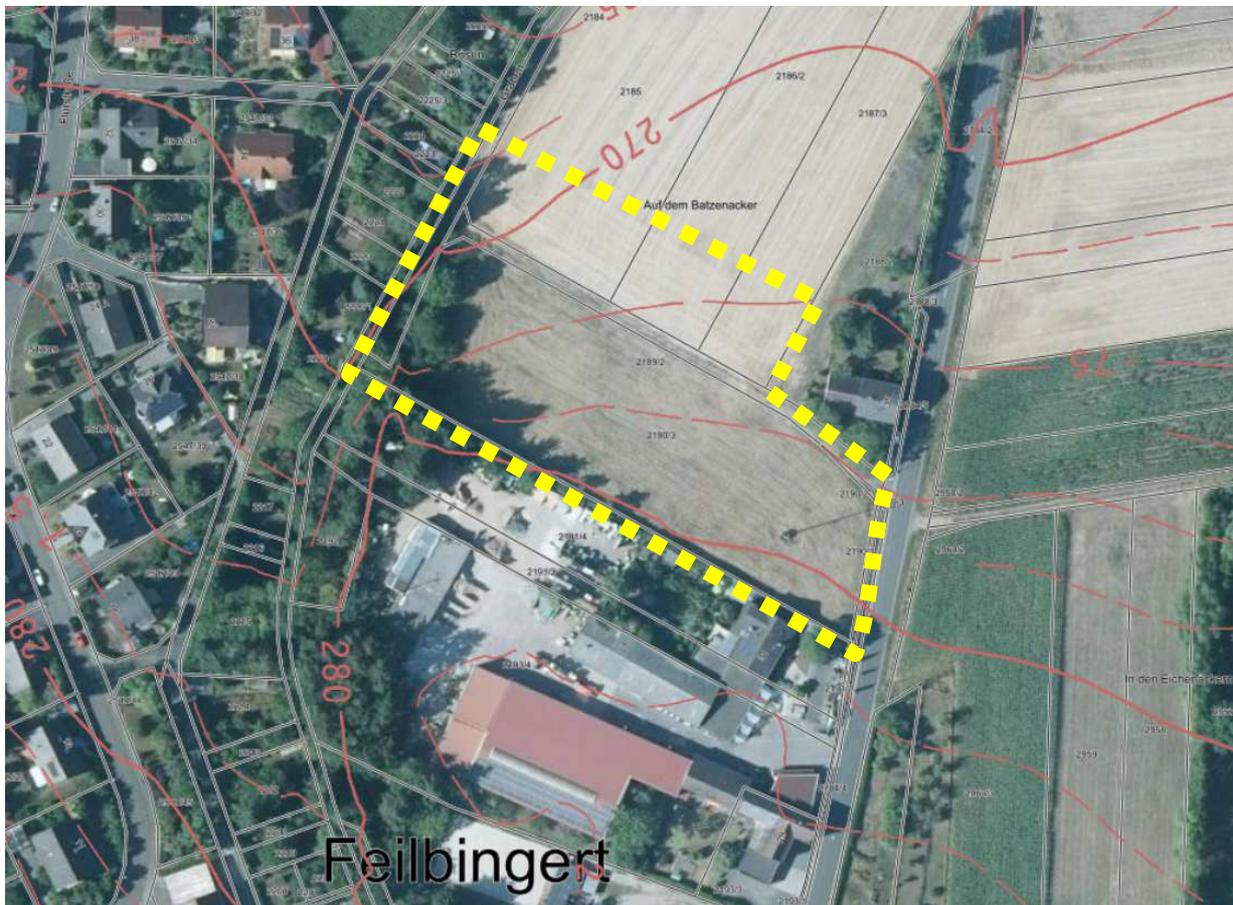


Abb. 3: Orthofoto mit Abgrenzung des Geltungsbereiches B (gelbe Strichellinie) (unmaßstäblich).

[Quelle der Grundlage: s. Angabe in Abb. 2].

Der **Geltungsbereich B** (s. Abb. 3) liegt am Ostrand der Ortslage, an der dortigen Ortseinfahrt zwischen der Kreuznacher Straße (L 379) und dem Oberlauf des Trombachs. Sie besteht aus Ackerflächen und einem querenden Wirtschaftsweg; lediglich am Westrand ragen kleinräumig die Randbereiche des Graben-begleitenden Baumbestandes in den Geltungsbereich hinein. Südlich bis südwestlich folgen bereits bebaute M-Flächen, auf denen seit langer Zeit ein Bau- und Brennstoff-Fachhandel angesiedelt ist.

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 Feilbingert eine Einwohnerzahl von 1.492 Personen vorhergesagt, was einer Abnahme um 57 Personen (ca. 3,7%) gegenüber der Zahl am 31.12.2017 (1.549) 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):

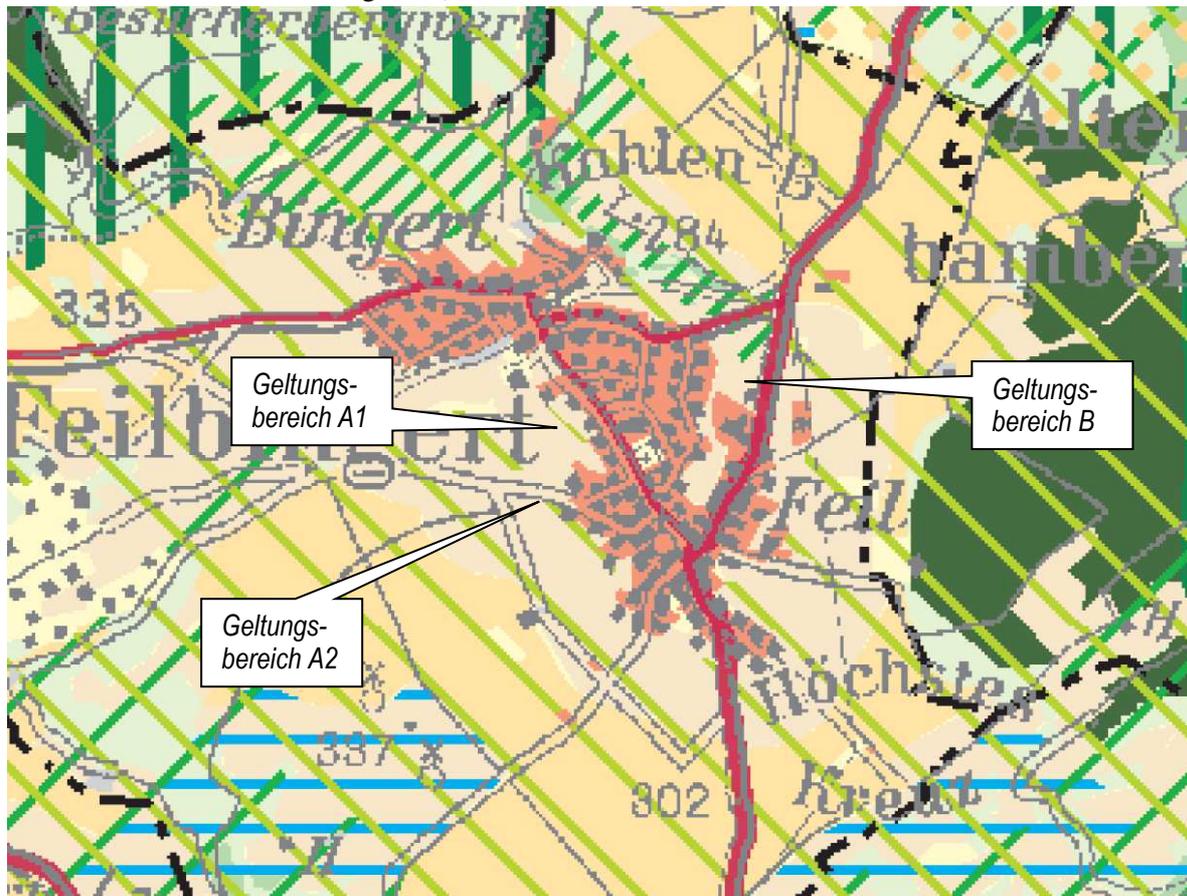


Abb. 4: Ausschnitt aus der Gesamtkarte des RROP mit Markierung der Lage der Geltungsbereiche A1, A2 und B (unmaßstäblich).

- Die Verbandsgemeinde Bad Kreuznach und somit auch die Gemeinde Feilbingert liegen in einem verdichteten Bereich mit einer sog. dispersen Siedlungsstruktur (d. h. Bevölkerungsanteil in Ober- und Mittelzentren $\leq 50\%$).
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.*
 - Dies wird über die Begrenzung der Wohnbauflächen über die Regionalplanung gewährleistet, aus deren Vorgaben die Flächennutzungsplanung zu entwickeln ist. (Dazu sei auf die unten folgenden Erläuterungen zum Grundsatz G 13 und dort insbesondere zur Eigenentwicklung verwiesen).
 - *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“* 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 Feilbingert 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 Entwicklung von Wohnbauland für Ortsverbundene am Planstandort dem Ziel der dezentralen Schwerpunktbildung ebenso wie der daraus resultierenden Begrenzung des Verkehrsaufkommens zumindest partiell – sowie im Rahmen dieser Eigenentwicklung möglich - Rechnung getragen werden. 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 stellte das Ziel einer Beschränkung von benötigten Wohnbauflächen in vertretbarem Umfang für eine Eigenentwicklungsgemeinde wie Feilbingert 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 im Geltungsbereich A am Ortsrand von Feilbingert 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.

Feilbingert 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.

- Im RROP wurde für die Verbandsgemeinde Bad Kreuznach ein **Wohnbauflächenbedarfswert** von 27,0 ha ermittelt. Allerdings wurde die im wirksamen FNP der VG noch vorhandene Wohnbauflächenreserve mit 36,0 ha angegeben, sodass auf VG-Ebene ein Wohnbauflächenüberhang zu verzeichnen ist.

Im Rahmen der (gleichwohl nur zur Orientierung erfolgten) Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfswerte für die Ortsgemeinden wurde für Feilbingert ein ortsbezogener Bedarfswert von 3,3 ha berechnet.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum o.g. Vorentwurf des Bebauungsplanes hatte die Untere Landesplanungsbehörde zur Kontingentierung wie folgt Stellung genommen (Schreiben vom 16.11.2020): „Das Bebauungsplangebiet überschreitet mit einer Größe von rd. 4,0 ha den o. g. ortsbezogenen Bedarfswert. In diesem Zusammenhang erscheint die Größe des geplanten Baugebietes in Feilbingert aus regionalplanerischer Sicht noch vertretbar und ist auch aus Gründen des Freiraumschutzes darstellbar, denn Freiraumschutzbelange als regionalplanerische Ziele stehen dem Vorhaben nicht entgegen“. An dieser Stelle sei dazu vorab bereits angemerkt, dass es sich bei der vorliegenden FNP-Änderung im Wesentlichen um einen Flächentausch handelt und die Gesamt-Baufläche insgesamt nur marginal erhöht wird (dazu s. Bilanzierung in Kap. 9).

Genau dies hatte die Kreisverwaltung dazu in dem o. g. Schreiben auch angemahnt:

„Da das Plangebiet nicht vollständig im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist und auf Ebene des Flächennutzungsplans ein Überhang an Wohnbauflächen besteht, ist die angestrebte Entwicklung nur möglich, wenn gem. Ziel 21 des regionalen Raumordnungsplans (ROP) ein Flächentausch (Rücknahme einer im aktuellen Flächennutzungsplan dargestellten und noch nicht entwickelten Wohnbaufläche (Darstellung des gesamten vorliegenden Plangebiets als Wohnbaufläche im FNP) vorgenommen wird“.

- Dieser Anregung zu einem „Flächentausch“ wird durch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes in sehr hohem Maße Rechnung getragen.

- Im RROP sind alle 4 Teilflächen in beiden Geltungsbereichen als „**Sonstige Landwirtschaftsflächen**“ 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, Beregnungswürdigkeit),*
 - *Einkommensfunktion,*
 - *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 (wobei auch hier im Wesentlichen Aussagen nur zum Teilgebiet A1 mit den Neuausweisungen aufgeführt werden):

- Die für die Neuausweisung der Wohnbaufläche vorgesehene Fläche im Geltungsbereich A1 weist geringe (> 20- bis < = 40) bis mäßige (> 40- bis < = 60) *Ackerzahlen* auf.
- Das *Ertragspotenzial* wird mit „mittel“ angegeben [Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) – https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=19; letzter Abruf: 18.05.2021].
- Entsprechend ist somit auch die Bedeutung der Flächen für die *Ernährungs- und Versorgungsfunktion* zu bewerten.

Diese Werte gelten im Übrigen auch für übrigen Teilgebiete beider Geltungsbereiche der vorliegenden FNP-Änderung, so dass diesbezüglich durch den Ausweisungsflächen-Tausch weder positive noch negative Effekte festzustellen sind.

- Die *Wertschöpfung* kommt den hier wirtschaftenden Landwirten bzw. den Eigentümern der Flächen zu; deren Minderung sowie die Kriterien der *Arbeitsplatz- und der Einkommensfunktion* können an dieser Stelle nicht beurteilt werden. Durch den Verlust der Fläche für die landwirtschaftliche Nutzung wird zweifellos Einkommen für den Bewirtschafter gemindert. Es sind 8 Parzellen mit unterschiedlicher Nutzungsart und -intensität betroffen
- Die Funktionen der *Kulturlandschaftspflege und der Erholung* werden im fast ausschließlich intensiv bewirtschafteten Geltungsbereich A1 allenfalls durch den kleinen Gehölzbestand auf Flst. 598/3 erfüllt, welcher auch belebend für das Landschafts- bzw. Ortsrandbild wirkt. Ansonsten herrscht hier landwirtschaftliche Nutzung, ohne vertikale Strukturen und ohne nennenswerte Erholungs-Infrastruktur, vor.
- Zum Kriterium der *Bodenschutzfunktion* sei auf die allgemeine Bodenabtragsgleichung (ABAG) im Kartenviewer des LGB (s. o.) verwiesen, wonach für den Planbereich die Bodenerosionsgefährdungsklassen von Klasse 1 („keine bis sehr geringe Bodenerosionsgefährdung“) bis 3 („geringe Bodenerosionsgefährdung“) dargestellt sind. Mittlere, hohe oder sehr hohe Erosionsgefährdungsklassen (Klassen 4-6) sind hingegen nicht verzeichnet. (Auch dies gilt im Übrigen für sämtliche Teilgebiete in beiden Geltungsbereichen der vorliegenden FNP-Änderung)

- Eine Funktion für die bodengebundene Tierhaltung in Grünlandbereichen schließlich ist hier nicht gegeben.

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

- „2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, (...),
3. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen (...),
4. die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile (...).“

Schließlich ist in dieser Abwägung auch der regionalplanerische Grundsatz Abschnitt II. Kap. 1.2 (‘*Demographische Entwicklung*’) des RROP 2015 zu beachten. 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 angestrebt.“ (Hervorheb. nur hier).

In der Gesamtabwägung mit den vielfältigen positiven Auswirkungen und den legitimen Interessen der Eigenentwicklung sind nachteilig betroffene Belange der Landwirtschaft daher in Kauf zu nehmen. Darüber hinaus sei hier angemerkt, dass es sich im Wesentlichen um einen Flächentausch handelt und die Gesamt-Baufläche insgesamt nur marginal erhöht wird (dazu s. Bilanzierung in Kap. 9).

- Wie aus Abb. 4 ersichtlich ist, liegt rund um die Ortslage Feilbingert (und dazu noch kleinräumig ausgesparten Randbereichen des Siedlungskörpers) und somit auch nordwestlich bis südwestlich des zur Neuausweisung vorgesehenen Geltungsbereiches A (die westliche Hälfte liegt bereits darin) 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 Besiedelungs- und Verkehrsdichte und Landschaftszerschneidung sind insbesondere als Gebiete für die Langzeiterholung, Rekonvaleszenz und Fremdenverkehr von Bedeutung. Sie sollen erhalten und hinsichtlich ihrer Funktion als Fremdenverkehrs- und Humanregenerationsgebiete für heute und zukünftig lebende Generationen gesichert und entwickelt werden“. In diesen Gebieten ist "bei geplanten raumbedeutsamen Maßnahmen und Vorhaben (...) dem Erholungsbelang im Rahmen der Abwägung mit anderen öffentlichen Belangen ein besonderes Abwägungsgewicht beizumessen" (RROP 2015, S. 84).

- Die Zielsetzung dieses sehr großräumig ausgewiesenen Vorbehaltsgebietes (welches u. a. das Nahetal samt seinen Nebentälern sowie weite Teil der „Rheinhessischen Schweiz“ umfasst) wird durch diese Arrondierung der Ortslage um ca. 1,65 ha nach Westen nicht nennenswert (oder gar erheblich) tangiert. Das engere Plangebiet dient bereits in nur untergeordnetem Umfang der Naherholung der östlich und südlich davon bereits 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 fehlenden

Ausstattung mit Einrichtungen der Erholungs-Infrastruktur und der auch ästhetisch nicht sehr reizvollen Landwirtschaftsflächen - nicht von erkennbarer Bedeutung.

Der Planungsträger gewichtet das bereits erläuterte Erfordernis der Schaffung von Wohnbaufläche 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 gestalterische und grünordnerische Vorgaben im Bebauungsplan wird auch aus landschaftsästhetischer Sicht kaum eine „optische Verschlechterung“ gegenüber dem Status quo, der bisher nur durch den einen Gehölzbestand auf der Parzelle 598/3 vertikal strukturiert ist, zu konstatieren sein.

Dazu wird bereits die nun in einem Umfang von 0,45 ha neu nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB ausgewiesene Fläche im Geltungsbereich A1 im Bebauungsplan als Streuobstwiese festgesetzt. Zudem entfällt mit dem Geltungsbereich A2 (Tauschfläche) bereits eine ca. 0,75 ha große, deutlich stärker durch älteren Baumbestand strukturierte Fläche in diesem Vorbehaltsgebiet.

- 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 und ihre Ortsgemeinden werden weiterhin um Innen-Standorte in ihren Gemeinden für die teilweise stark nachgefragte Wohnbauland-Entwicklung bemühen. Der gewählte Standort am Westrand von Feilbingert hatte sich bereits in den 1990er-Jahren aus zahlreichen Erwägungen als sehr gut geeignet für die angestrebte Nutzung herausgestellt (s. Kap. 7). In der Ortslage von Feilbingert sind keine Flächen vorhanden, welche die für die geplante Deckung des Wohnbauflächenbedarfs benötigte Flächengröße auch nur annähernd erfüllen könnte (dazu s. nachfolgende Erläuterungen).*

Es folgen Erläuterungen zu dem Nachweis, dass nicht auf **Innenentwicklungspotenziale** der Gemeinde Feilbingert zurückgegriffen werden kann.

Erläuterungen zur Abb. 5:

- Die blauen Stellen in der Ortslage stellen *Baulücken* dar.
 - *Bereits anhand des Luftbildes (s. Abb. 2) war gut erkennbar, dass in dem überwiegend dicht bebauten Siedlungskörper von Feilbingert nur vereinzelt Baulücken oder andere Nachverdichtungsmöglichkeiten vorhanden sind, die zudem nicht annähernd hinreichend groß für den zu deckenden Wohnbauflächenbedarf sind, sodass das eine flächenmäßig relevante Wohnbauland-Entwicklung entweder auf Innenpotenzial-Flächen oder aber im Siedlungsrandbereich entwickelt werden muss*
- Rote Flächen stellen das sog. *Innenpotenzial* dar (> 2.000 qm Größe).
 - *Solche Flächen sind aber in der gesamten Siedlungslage nicht gegeben.*
- 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 westliche der drei Außenreserve-Flächen ist in der Abbildung (wo sie in 2 Teilflächen aufgeteilt ist) über 7 ha groß und umfasst zum einen die beiden Geltungsbereiche A1 und A2 und zum anderen die zwischen diesen beiden Flächen gelegene Wohnbaufläche (die unverändert ausgewiesen bleibt und auch Bestandteil der oben erläuterten Bebauungsplanung ist).

Darüber hinaus ist aber in der Abbildung auch noch eine Wohnbaufläche nördlich des Geltungsbereiches A1 dargestellt. Dies war die Fläche, die vor der 2. Änderung des FNP der ehemaligen Verbandsgemeinde Bad Münster am Stein-Ebernburg im Jahr 2009 als Wohnbaufläche ausgewiesen war, und die bei dieser Änderung zugunsten der damals neu ausgewiesenen (nun aber wieder entfallenden) Wohnbaufläche im Geltungsreich A2 (südlich der Oberhausener Straße) „herausgenommen“ worden war. (Diese in der Karte noch dargestellte Erweiterung ist in der nächsten Fortschreibung des Raum+-Monitors zurückzunehmen).

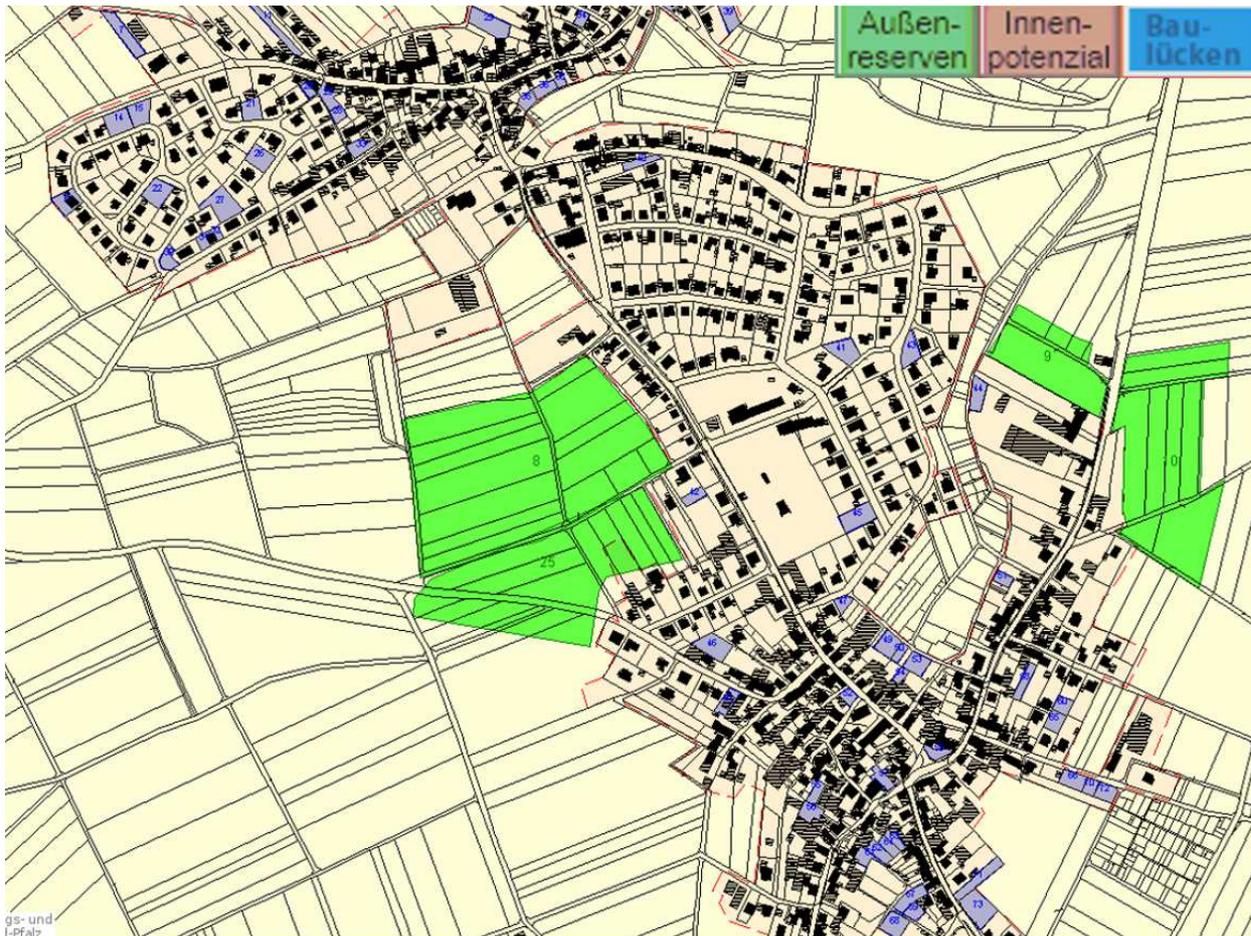


Abb. 5: Ausschnitt aus dem Raum+-Monitor mit der Ortslage Feilbingert (unmaßstäblich).

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

- b. Die mittlere der drei Außenreserven (am Ostrand der Ortslage, Teilfläche westlich der L 379) ist der nun ebenfalls zur Rückwidmung in Landwirtschaftsfläche vorgesehene Geltungsbereich B.
- c. Die östliche der drei Außenreserven (ebenfalls am Ostrand der Ortslage, aber Teilfläche östlich der L 379 und somit östlich des Geltungsbereiches B) ist eine bisher unbebaute Fläche von ca. 2,5ha, die im FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt ist. Diese soll weiterhin für diese Nutzung vorgehalten werden.

Somit sind auch keine sonstigen Außenreserven mehr für die Entwicklung von Wohnbauland verfügbar. Die nun in der vorliegenden FNP-Änderung als Wohnbaufläche verbleibende Fläche ist bereits als Außenreserve dargestellt.

Diese bisherigen Außenreserven werden mit Inkrafttreten der FNP-Änderung (und der damit bewirkten „Herausnahme“ der „Tausch-Bauflächen“ in den Geltungsbereichen A2 und B insgesamt sogar reduziert.

- **Landschaftsplanung:**

Dazu s. Umweltbericht. [folgt vor der Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB]

- **Fachplanungen:**

Über den Vorentwurf der Bebauungsplanung 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.

Dies gilt für alle vier Teilgebiete in beiden Haupt-Geltungsbereichen.

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

Alle vier Teilgebiete in beiden Haupt-Geltungsbereichen liegen auch außerhalb von sonstigen naturschutzrechtlich begründeten Schutzgebieten.

Sowohl der großräumige Naturpark 'Soonwald-Nahe' als auch das großräumige Landschaftsschutzgebiet 'Nahetal' beginnen erst nördlich des nördlichen Viertels der Siedlungslage von Feilbingert.

- **Schutzgebiete nach Wasserrecht:**

- Es sind keine Schutzgebiete nach Wasserrecht (Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete o. ä.) von der Planung tangiert.

Dies gilt für alle vier Teilgebiete in beiden Haupt-Geltungsbereichen.

- Auch wasserrechtlich begründete Abstände zu einem Gewässer sind nicht zu beachten. Die einzige Teilfläche, die sich in beiden Geltungsbereichen nahe einem Gewässer befindet, ist die zur Rückwidmung in eine Fläche für die Landwirtschaft vorgesehene bisherige gemischte Baufläche [M] in Geltungsbereich B. Hier grenzt westlich der Fläche der Oberlauf des Trombaches (Gewässer III. Ordnung) an, zu dem - bei Umsetzung eines Baugebietes - entsprechende Abstände einzuhalten gewesen wären.

- Alle vier Teilgebiete in beiden Haupt-Geltungsbereichen liegen 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 in den vier Teilgebieten beider Haupt-Geltungsbereiche betroffen.

- **Schutzgebiete nach sonstigem Recht:**

Es werden keine sonstigen Schutzgebiete von der Planung bzw. von den vier Teilgebieten beider Haupt-Geltungsbereiche tangiert.

6.3 Sonstige flächen- bzw. bodenrelevante Informationen

• Baugrund / Böden

Es wurde auf Ebene der Bebauungsplanung ein Baugrund-Gutachten für die geplante Wohnbaufläche im Teil-Geltungsbereich A1 eingeholt.

Im Zuge der zur Bebauungsplanung bereits eingeholten geotechnischen Untersuchungen wurde für das Baugebiet eine ausreichende Tragfähigkeit der dort anstehenden Böden attestiert. (*Weitere Aussagen aus diesen Untersuchungen s.u., im Unterpunkt „Altlasten, Altablagerungen ...“*).

Generell sollten bei der Bebauung 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 Ortslage und ihre engeren, von der Planung betroffenen Randbereiche liegen außerhalb von bisher bekannten rutschungsgefährdeten Zonen; allerdings wurde dieser Naturraum diesbezüglich noch nicht gezielt auskartiert.

Auch sonstige Massenbewegungen (Erdfall, Felssturz, Steinschlag, Tagesbruch) sind laut Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau bisher (Abruf: 18.05.2021) in allen Geltungsbereichen nicht verzeichnet [Quelle: http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=6].

• Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen

Es sind in den vier Teilgebieten beider Geltungsbereiche keine Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen für das Gebiet des Geltungsbereiches bekannt.

In dem oben erwähnten geotechnischen Gutachten wurde darauf hingewiesen, dass im östlichen Bereich des geplanten Baugebietes erhöhte Arsenwerte (46 – 190 mg/kg) in Tiefen von 1,70 – 4,00 m festgestellt wurden. Diese sind – gemäß einer daraufhin eingeholten Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz - geogenen Ursprungs.

Im Bebauungsplan soll nach Anhörung und Empfehlung der Fachbehörden geregelt werden, wie im Zuge der Durchführung von Baumaßnahmen mit den belasteten Böden umzugehen ist.

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.

• Kampfmittel

Derzeit sind keine Anhaltspunkte bekannt, die das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet – hier insbesondere die für die Wohnbebauung vorgesehene Fläche im Geltungsbereich A1 - 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.

• 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 Drainage 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 Frostschränken 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, sollten die vorstehend aufgeführten Aussagen möglichst auch in den Satzungstext des Bebauungsplanes (unter 'Hinweise und Empfehlungen') aufgenommen werden.

7. Standortalternativen

Die einzige zur Neuausweisung als Wohnbaufläche vorgesehene Fläche der vorliegenden FNP-Änderung (Teil-Geltungsbereich A1) liegt unmittelbar nördlich der bisher als Wohnbaufläche dargestellten Flächen.

Grundsätzlich war dieser Bereich westlich der Bebauung der K83 (Kirchstraße / Martin-Luther-Straße) bereits in den 1990er-Jahren – nach Prüfung alternativer Standorte in den Randbereichen der Siedlungslagen – zur baulichen Weiterentwicklung ausgewählt und dann als Wohnbaufläche [W] im FNP der damaligen Verbandsgemeinde Bad Münster am Stein-Eberburg ausgewiesen worden.

Damals bestand der dargestellte W-Bereich aus der nun neu ausgewiesenen Fläche des Teil-Geltungsbereiches A1 sowie aus nördlich davon folgenden Flächen (Größe 4,0 ha). Erst im Rahmen der der 2. Änderung des FNP der damaligen VG BME im Jahr 2009 waren diese Flächen (sämtliche Flächen nördlich des Wirtschaftsweges 623/3) in Landwirtschaftsflächen rückgewidmet und – ebenfalls im Tausch – dafür die Flächen südlich des Teil-Geltungsbereiches A1, einschließlich des Teil-Geltungsbereiches A2 (südlich der Oberhausener Straße), neu (in einer Größe von nur noch ca. 2,9 ha) als Wohnbaufläche ausgewiesen worden (s. Abb. 2 und s. Planzeichnung, Fenster links oben).

Die grundsätzliche Standortwahl für die wohnbauliche Weiterentwicklung Feilbingerts bleibt somit unverändert und ist somit nicht mehr weiter zu erörtern.

Der in der vorliegenden 6. Änderung geplante Flächentausch ist vor allem darin begründet, dass die Ortsgemeinde beschlossen hat, den Teilbereich A2 nicht mehr als Wohnbaufläche weiterzuverfolgen.

- Zum einen liegt hier, in der westlichen Hälfte der „herausgenommenen“ Fläche, ein größeres Anwesen, das als Garten- und Abstellfläche (u. a. für landwirtschaftliches Gerät) genutzt wird und das zudem, u.a. auch mit älterem Baumbestand, relativ gut eingegrünt und durchgrünt ist; der Eingriff wäre also hier relativ hoch. Außerdem liegt die Fläche im Westen bereits auf einer ca. 2 m hohen Böschung, die zur Oberhausener Straße hin abfällt, sodass hier auch mit unverhältnismäßig starken Erdbewegungen für die Erschließung zu rechnen wäre.
- Zum anderen ist auch zu berücksichtigen, dass die Bebauung auf dieser Fläche näher an die südwestlich folgenden Windenergieanlagen heranrücken würde, was somit ein höheres Konfliktpotenzial (aktuell bereits, aber auch im Falle eines möglichen Repowerings) zur Folge hätte. Die nächste WEA läge lediglich ca. 700 m von der Wohnbaufläche entfernt, sodass die nun geplante Verlagerung nach Norden einen höheren Wohnwert und die Minderung von potenziellen, immissionschutzrechtlich begründeten Konflikten zur Folge hat.

Ein schalltechnisches Gutachten zur parallel betriebenen FNP-Änderung liegt bereits vor; darin wird die Einhaltung der Orientierungs- bzw. Richtwerte gegenüber der verbleibenden Wohnbaufläche nördlich der Oberhausener Straße bescheinigt.

Diese städtebaulichen Gründe für den Tausch macht sich die Verbandsgemeinde zu eigen und unterstützt daher diesen W-Flächen-Tausch.

Da die übrigen Änderungen der vorliegenden Änderung lediglich die Neu-Ausweisung einer vorgesehenen Streuobstwiese am Rand des B-plan-Gebietes sowie die (rein „Bedarfswertkontingent-bedingte“) Herausnahme der M-Fläche am Ostrand zum Inhalt hat, sind weiter Aussagen zu Alternativen an dieser Stelle nicht erforderlich.

8. Erschließung

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

Die folgenden Aussagen beziehen sich lediglich auf die im Bebauungsplan "Auf dem Hasenbusch - Auf der obersten Bein - hintersten Born" der Ortsgemeinde Feilbingert vorgesehene Wohnbebauung im Teil-Geltungsbereich A1 und der südlich bis zur Oberhausener Straße folgenden Fläche (die bereits als W im FNP ausgewiesen ist und unverändert bleibt).

Für die („Herausnahme“-) Flächen im Teil-Geltungsbereich A2 und im Geltungsbereich B werden zur Erschließung keine Aussagen (mehr) erforderlich.

8.1 Versorgung

• Trinkwasser

Die Versorgung mit Wasser kann durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes (vorhandene Druckleitung zwischen Hochbehälter und Ortslage) gewährleistet werden. Versorgungsträger ist die Stadtwerke GmbH Bad Kreuznach.

- **Elektrizität**

Das Plangebiet kann durch Erdkabel-Erweiterungen des bestehenden Ortsnetzes (aus der Oberhausener Straße oder aus der Martin-Luther-Straße über den Wirtschaftsweg westlich der Fröbelstraße, der im Vorentwurf des o. g., parallel betriebenen Bebauungsplanes als „Planstraße A“ festgesetzt ist) mit elektrischer Energie versorgt werden.

- **Erdgas**

Eine Versorgung des Plangebietes mit Erdgas ist nicht geplant, da innerhalb der Ortsgemeinde kein Gasnetz existiert.

- **Kommunikationsmedien**

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

8.2 Entsorgung

- **Schmutzwasserentsorgung**

Die Ableitung des Schmutzwassers durch den Anschluss an den Mischwasserkanal im Bereich der Martin-Luther-Straße - mit Anschluss an die Kläranlage - gesichert werden.

- **Oberflächenwasserbewirtschaftung**

Die Ableitung des Niederschlagswassers soll, gemäß ersten Überlegungen, in nördlicher Richtung bis zu den Regenrückhaltebecken unterhalb des Neubaugebietes „Am Kalkofen“ erfolgen.

Im Rahmen einer Entwässerungsfachplanung ist die gesetztes- und richtlinienkonforme Bewirtschaftung anfallenden Oberflächenwassers - in Abstimmung mit den Wasserfachbehörden – zu gewährleisten.

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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzw. der Teil-Geltungsbereich A1 liegt gemäß der Karte "Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen" teilweise innerhalb eines Abfluss-Entstehungsgebietes. Es ist somit mit möglichen hohen Abflüssen bei Starkniederschlagsereignissen zu rechnen. Die Untere Wasserbehörde hat daher bereits empfohlen, dass Planung, Ausführung und Nutzung von Vorhaben entsprechend angepasst an diese möglichen Gefahren erfolgen sollten.

Nähere Hinweise dazu, auch zu Maßnahmen zum entsprechenden Schutz von baulichen Anlagen, können auch den entsprechenden Merkblätter 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/>.

8.3 Verkehr

- **Straßen / Anbindung Fahrzeugverkehr und Fußweg**

Die verkehrsmäßige Anbindung des Neubaugebietes an das örtliche Straßennetz soll gemäß dem Bebauungsplan-Vorentwurf zum einen über den derzeitigen Wirtschaftsweg am Anschlussbereich der K 83 (Kirchstraße / Martin-Luther-Straße / Fröbelstraße), der als Planstraße ausgebaut werden soll, erfolgen. Diese Anbindung ist allerdings nur begrenzt belastbar, da der Weg nur teilweise verbreitert werden kann.

Zum anderen ist eine weitere Zufahrt am westlichen Ausbauende der Oberhausener Straße (ca. 50 m hinter dem derzeit letzten Wohnbaugrundstück) vorgesehen, die bereits jetzt eine hinreichende Breite (ca. 8 Meter) aufweist und daher auch schwereren Verkehr aufnehmen kann.

Die genauen Modalitäten sind in der Bebauungsplanung zu regeln.

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

Überörtliche Straßen oder entsprechende bundes- oder landesstraßenrechtliche Vorgaben (Bauverbots- und Baubeschränkungszone etc.) werden von der Planung nicht berührt. Die K 83 liegt bereits über 40 m vom Teil-Geltungsbereich A1 entfernt.

Aufgrund der Herausnahme der gemischten Baufläche [M] in Geltungsbereich B und deren „Rückwidmung“ in Flächen für die Landwirtschaft sind auch die entsprechenden Abstandsflächen zur Kreuznacher Straße (L 379) unbeachtlich.

9. Bilanzierende Gegenüberstellung der Darstellungen der vorliegenden FNP-Änderung

Die vorliegende 6. Änderung der (gleichwohl nicht „parzellen- bzw. flächenscharfen“) Flächennutzungsplanung beinhaltet – wie bereits in Kap. 3 ausführlich aufgeführt - im Wesentlichen

1. die **Neuausweisung einer Wohnbaufläche** im Teil-Geltungsbereich **A1 (W neu, ca. 1,65 ha)**;
2. die **Ausweisung einer Ausgleichs- / Randeingrünungsfläche** im Teil-Geltungsbereich **A1** (Darstellung im FNP als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB; ca. 0,45 ha);
3. die „**Herausnahmen**“ von **Bauflächen / Rückwidmungen** in Landwirtschaftsflächen
 - a. im Teil-Geltungsbereich **A2 (W-Fläche, ca. 0,75 ha)** und
 - b. im Geltungsbereich **B** (bisher **M-Fläche, ca. 0,91 ha**).

Die Gründe für diese Änderungen wurden bereits in Kap. 3 erläutert.

Somit ergibt sich im Hinblick auf die nachzuweisende (die in Kap. 6.1 erläuterte) **Beschränkung der Wohnbauflächen-Kontingente** folgende **Flächen-Bilanzierung**:

- Die Ausweisung der zusammenhängenden **Ausgleichs- / Randeingrünungsfläche** im Teil-Geltungsbereich **A1** als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB führt zu einer Verringerung der Wohnbaufläche um eben diese ca. 0,45 ha.
- Der dann noch in einer Größe von ca. 1,65 ha neu ausgewiesenen **W-Fläche** steht zunächst die Herausnahme der **W-Fläche** im Teil-Geltungsbereich **A2** (südlich der Oberhausener Straße) in einem Umfang von ca. 0,75 ha gegenüber.

- Die ebenfalls zur „Herausnahme“ vorgesehene M-Fläche an der Kreuznacher Straße (Auf dem Batzenacker) ist ca. 0,91 ha groß, sodass man hier die Hälfte, also ca. 0,45 ha, „gegenrechnen“ kann (da gemeinhin 50% einer M-Fläche als Wohnbaufläche zu werten sind; dies wird bspw. auch in den RROP-Berechnungsmodellen der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe so beurteilt).
 - *Somit bewirkt die vorliegende FNP-Änderung einen rechnerisch verbleibenden „Überschuss“ von $(1,65 - 0,75 - 0,45 =)$ ca. 0,45 ha, die infolge der 6. Änderung des FNP künftig mehr als Wohnbaufläche für die Ortsgemeinde ausgewiesen werden.*

Diese relativ geringe Mehr-Ausweisung erscheint aber vertretbar. Dazu sei auch nochmal auf die in Kap. 6.1 erläuterte Stellungnahme der Unteren Landesplanungsbehörde zum parallel betriebenen Bebauungsplan verwiesen, in der die Überschreitung des (gleichwohl nur zur Orientierung ermittelten) ortsbezogenen Wohnbauflächenbedarfswertes für die Ortsgemeinde Feilbingert von 3,3 ha durch das („brutto“, einschließlich teilweise bereits bestehender Straßen, einschließlich Randeingrünungsflächen und innerer Grünflächen etc.) ca. 0,7 ha größere Baugebiet im B-plan bereits bewertet wurde. Demnach erschien die Größe des geplanten Baugebietes in Feilbingert auch aus regionalplanerischer Sicht noch vertretbar und war auch aus Gründen des Freiraumschutzes darstellbar.

Weitere Wohn- oder Misch-Bauflächen, die noch nicht entwickelt wurden, und die als weitere „Tausch-Flächen infrage kämen, sind in der Ortsgemeinde nicht vorhanden.

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).

[Der Umweltbericht folgt vor der Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB]
