

## **8. Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Nahe-Glan**

**Im Zuge der Ergänzungssatzung „Erweiterung Römerstraße“  
im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB**

**zur Aufstellung der  
Ergänzungssatzung „Erweiterung Römerstraße“  
zur Offenlage**

### **Begründung**

Ortsgemeinde: **MEDDERSHEIM**  
Verbandsgemeinde: **NAHE-GLAN**  
Landkreis: **BAD KREUZNACH**

Verbandsgemeinde Nahe-Glan, den .....  
Uwe Engelmann  
Bürgermeister der Verbandsgemeinde  
(Dienstsiegel)

Verfasser: **Nadine Müller, M.Sc. Stadt- und Regionalentwicklung**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

	Seite
<b>1 PLANUNGSANLASS</b>	<b>3</b>
<b>2 PLANGEBIET UND VORGABEN</b>	<b>3</b>
<b>2.1 Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs</b>	<b>3</b>
<b>2.2 Einfügung in die Gesamtplanung</b>	<b>4</b>
2.2.1 Landesentwicklungsprogramm	4
2.2.2 Regionaler Raumordnungsplan (ROP)	9
2.2.3 Flächennutzungsplan	11
2.2.4 Bebauungsplan	11
<b>2.3 Schutzgebiete und Schutzstatus</b>	<b>11</b>
<b>3 GRUNDZÜGE DER PLANUNG IM BEREICH DER ERGÄNZUNGSSATZUNG „ERWEITERUNG RÖMERSTRASSE“</b>	<b>16</b>
<b>3.1 Städtebauliches Konzept/ Vorhabensbeschreibung</b>	<b>16</b>
<b>3.2 Erschließung</b>	<b>16</b>
<b>3.3 Ver- und Entsorgung</b>	<b>16</b>
<b>4 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN – AUSWEISUNG UND DARSTELLUNG</b>	<b>17</b>
<b>5 UMWELTVERTRÄGLICHKEIT IN DER BAULEITPLANUNG</b>	<b>18</b>
<b>6 HINWEISE</b>	<b>18</b>

---

## **1 PLANUNGSANLASS**

---

Planungsanlass ist die Aufstellung einer Ergänzungssatzung in der Ortsgemeinde Meddersheim im Zuge der vorgesehenen Realisierung eines Wohngebäudes eines Bürgers. Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Flurstücke 20 und 21 in der Flur 40 (jeweils teilweise) und umfasst ca. 2.750 m<sup>2</sup>, bzw. 0,3 ha. Bisher liegt für den Geltungsbereich kein rechtsgültiger Bebauungsplan vor. Mit der Aufstellung der Innenbereichssatzung in Form einer Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB soll Baurecht für das Bauvorhaben geschaffen werden. Hierfür soll die einzelne Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen und dadurch eine Ergänzung der bestehenden Bebauung am Ortsausgang erfolgen.

Die einbezogene Fläche ist durch die Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt (Mischnutzung; Wohnnutzung), sodass die Einbeziehung der Grundstücksfläche in den im Zusammenhang bebauten Innenbereich mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.

Der aktuell gültige Flächennutzungsplan weist den Geltungsbereich in der Ortsgemeinde Meddersheim aktuell als landwirtschaftliche Fläche aus. Zudem liegt der Geltungsbereich in einer Fläche, die als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen ist. Der aktuell gültige Flächennutzungsplan widerspricht somit den Darstellungen der Ergänzungssatzung „Erweiterung Römerstraße“.

Daher hat die Verbandsgemeinde Nahe-Glan in ihrer Sitzung am 20.01.2021 beschlossen, den rechtskräftigen Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung der Ergänzungssatzung „Erweiterung Römerstraße“ der Gemeinde Meddersheim zu ändern.

Im Zuge der Ausweisung von Wohnbaufläche im Außenbereich muss grundsätzlich bereits ausgewiesene Wohnbaufläche zurückgenommen, bzw. ein Flächentausch durchgeführt werden. Im vorliegenden Fall ist eine Rücknahme jedoch nicht nötig, da im aktuellen 7. FNP-Änderungsverfahren der ehemaligen Verbandsgemeinde Bad Sobernheim (mittlerweile VG Nahe-Glan) im Zuge der Ausweisung eines Neubaugebietes „Unter dem Klasteiner Pfad“ in Meddersheim ein Flächentausch stattfand. Bei diesem wurden in Meddersheim und Seesbach Flächen zurückgenommen, woraus ein „Überhang“ von 0,4 ha resultiert. Dieser lässt sich auf das Verfahren der Ergänzungssatzung „Erweiterung Römerstraße“ übertragen. Es erfolgt weiterhin eine Anrechnung der 0,3 ha Wohnbaufläche auf den Wohnbauflächenbedarf der Verbandsgemeinde Nahe-Glan.

## **2 PLANGEBIET UND VORGABEN**

---

### **2.1 Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs**

Der Geltungsbereich liegt am südwestlichen Ortsausgang der Ortsgemeinde Meddersheim. Der Siedlungskörper erstreckt sich im Westen und Süden weiter hinaus, sodass sich das Plangebiet in dem Dreieck zwischen der südlichen und westlichen Siedlungsfläche einbettet.

Nördlich grenzt der Römerweg und dahinter Mischnutzung an. Östlich verläuft ein Wirtschaftsweg und parallel zu diesem der Otzweiler Graben. Dahinter grenzt nordöstlich Wohnnutzung und südöstlich landwirtschaftliche Nutzfläche an. Südlich schließt das Plangebiet an landwirtschaftliche Nutzfläche an. Westlich liegen hinter dem teilweise im Plangebiet verlaufenden Wirtschaftsweg landwirtschaftliche Nutzfläche und ein Landwirtschaftsbetrieb.

Das Plangebiet liegt teilweise in den Flurstücken 20 und 21 in der Flur 40.

Es grenzt an folgende Flurstücke an:

Im Norden: Flur 41, Flurstück Nrn. 173 und 174.

Im Osten: Flur 40, Flurstück Nr. 23.

Im Süden: Flur 40, Flurstück Nr. 21.

Im Westen: Flur 40, Flurstück Nr. 12.

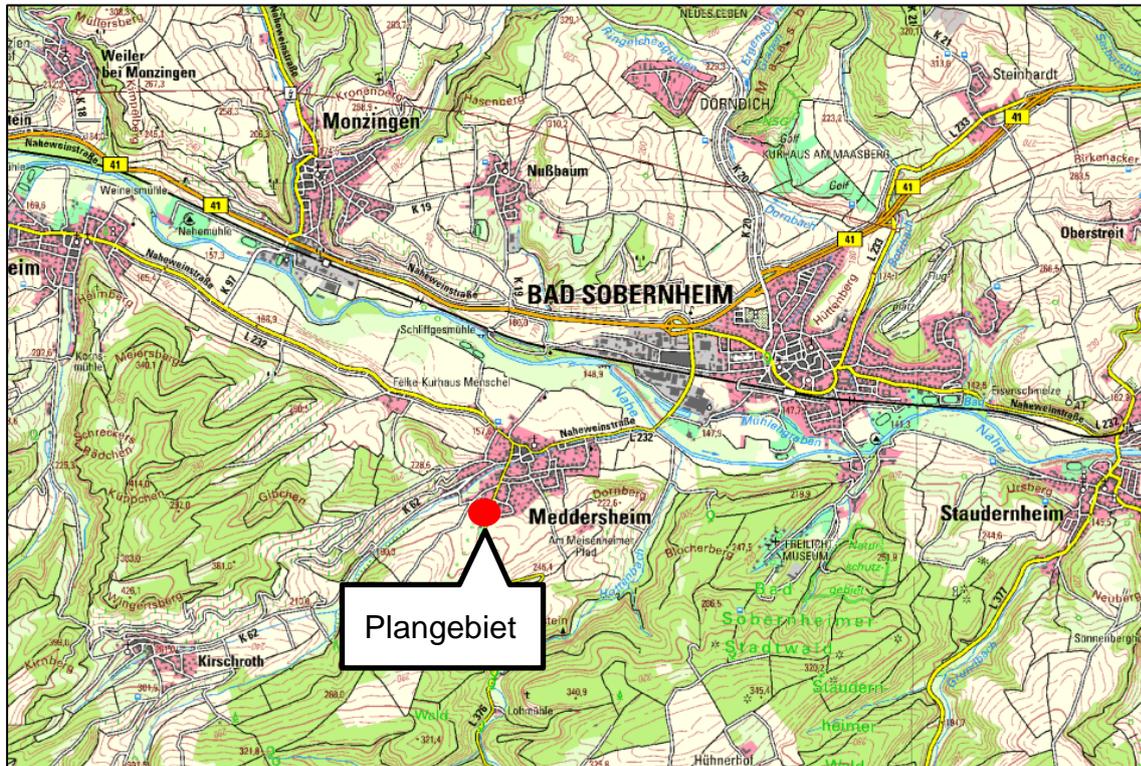


Abb. 1: Lageplan ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2019, dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de>; Plangebiet grob rot markiert durch gutschker & dongus 2020

## 2.2 Einfügung in die Gesamtplanung

### 2.2.1 Landesentwicklungsprogramm

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV) 2008 liegt Meddersheim innerhalb eines landesweit bedeutsamen Bereichs für den Freiraumschutz (Regionaler Grünzug), innerhalb eines landesweit bedeutsamen Bereichs für Erholung und Tourismus, innerhalb einer landesweit bedeutsamen historischen Kulturlandschaft und innerhalb eines klimaökologischen Ausgleichsraums.

Zum landesweit bedeutsamen Bereich für den Freiraumschutz (Regionaler Grünzug) wird folgendes gesagt:

**Z 87** Die landesweit bedeutsamen Bereiche für den Freiraumschutz (s. Karte 7: Leitbild Freiraumschutz) sind durch die Regionalplanung mit Vorrangausweisungen für regionale Grünzüge bzw. Vorrang- und Vorbehaltsausweisungen für Grünzäsuren und Siedlungszäsuren zu konkretisieren und zu sichern.

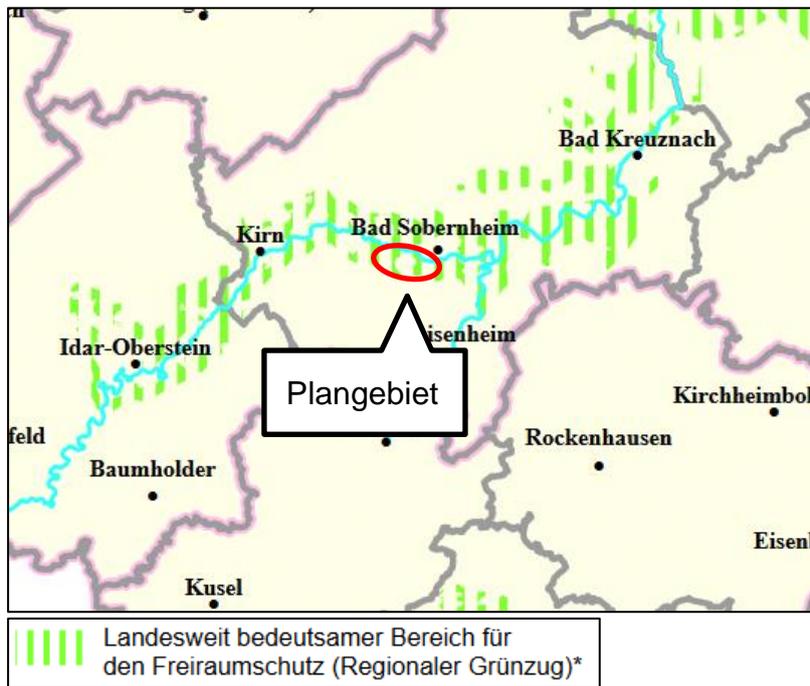


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz, Karte 7 „Leitbild Freiraumschutz“; Plangebiet grob rot markiert durch gutschker & dongus 2020

Zur landesweit bedeutsamen Kulturlandschaft wird folgendes gesagt:

- Z 92** Die landesweit bedeutsamen historischen Kulturlandschaften sind in ihrer Vielfältigkeit unter Bewahrung des Landschafts-Charakters, der historisch gewachsenen Siedlungs- und Ortsbilder, der schützenswerten Bausubstanz sowie des kulturellen Erbes zu erhalten und im Sinne der Nachhaltigkeit weiterzuentwickeln.
- Z 93** Die Regionalplanung konkretisiert die historischen Kulturlandschaften in Kooperation mit den berührten Fachplanungen und weist auf der Grundlage von Kulturlandschaftskatastern weitere, regional bedeutsame Kulturlandschaften aus.

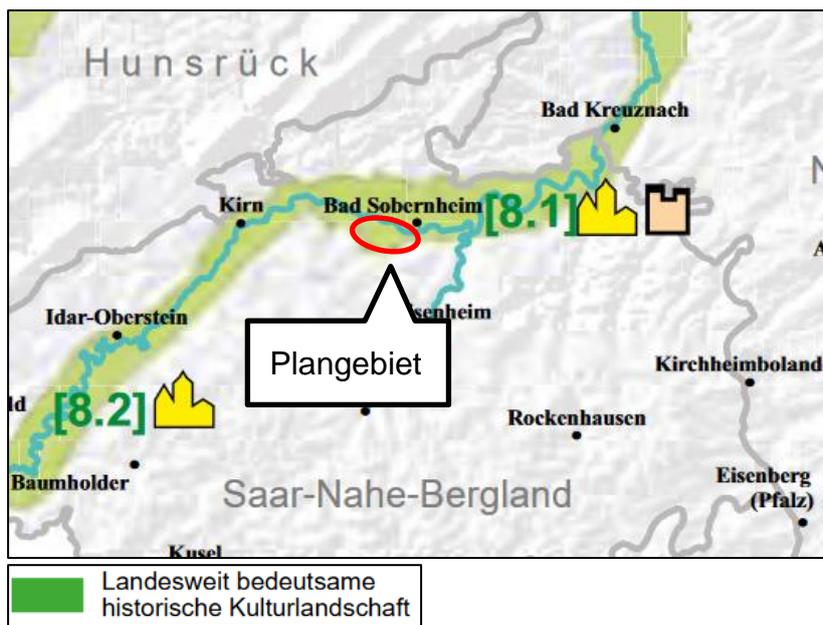


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz, Karte 10 „Historische Kulturlandschaften“; Plangebiet grob rot markiert durch gutschker & dongus 2020

Zum klimaökologischen Ausgleichsraum wird folgendes gesagt:

**G 113** Die klimaökologischen Ausgleichsräume und Luftaustauschbahnen (s. Karte 14: Klima) sollen aufgrund ihrer besonders günstigen Wirkungen auf klimatisch und lufthygienisch belastete Siedlungsbereiche weitgehend von beeinträchtigenden Planungen und Maßnahmen freigehalten werden

**Z 114** Die klimaökologischen Ausgleichsflächen und Luftaustauschbahnen (s. Karte 14: Klima) sind durch die Regionalplanung durch Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten zu konkretisieren und zu sichern.

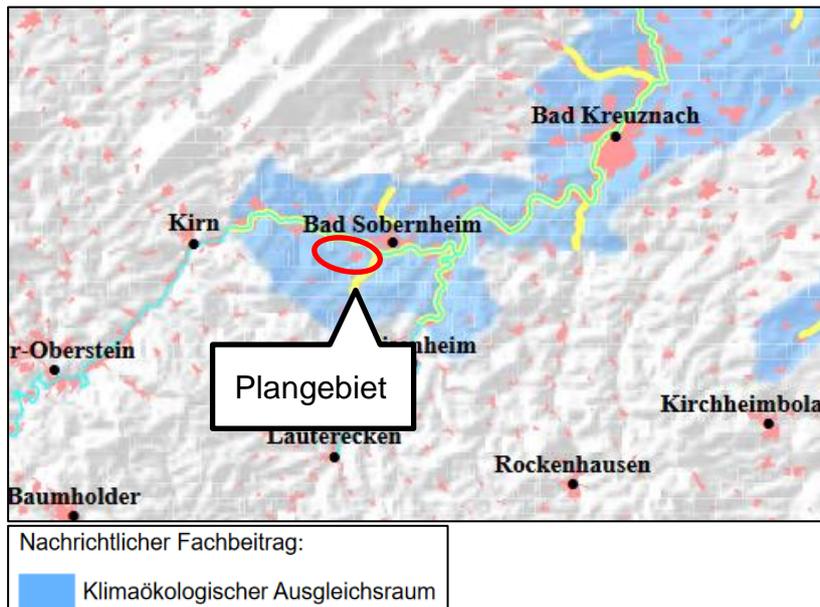


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz, Karte 14 „Klima“; Plangebiet grob rot markiert durch gutschker & dongus 2020

Über den landesweit bedeutsamen Bereich für Erholung und Tourismus sagt das LEP folgendes aus:

**Z 134** Die Erholungs- und Erlebnisräume (s. Karte 9: Erholungs- und Erlebnisräume) sowie die landesweit bedeutsamen Bereiche für Erholung und Tourismus (s. Karte 18: Leitbild Erholung und Tourismus) bilden gemeinsam eine Grundlage für die Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten der regional bedeutsamen Gebiete für Erholung und Tourismus.

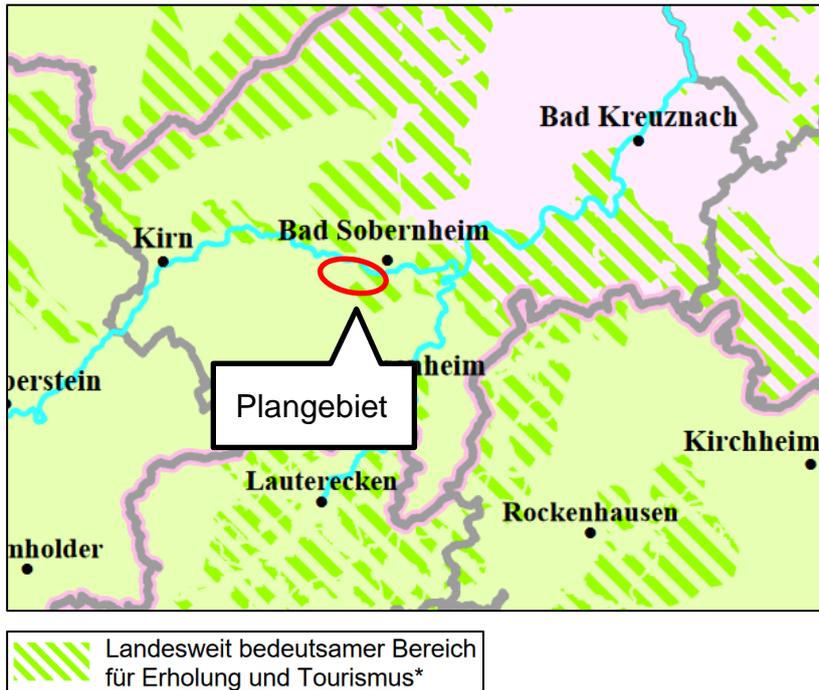


Abb. 5: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz, Karte 18 Leitbild „Erholung und Tourismus“; Plangebiet grob rot markiert durch gutschker & dongus 2020

Weiterhin sagt das LEP folgendes zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung aus:

**Z 31:** *Die qualitative Flächenneuanspruchnahme ist bis zum Jahr 2015 landesweit zu reduzieren sowie die notwendige Flächenanspruchnahme über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren. Dabei ist der Innenentwicklung ein Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Die regionalen Planungsgemeinschaften und die Gebietskörperschaften leisten hierzu einen – an den regional unterschiedlichen Ausgangsbedingungen orientierten – Beitrag.*

In der vorliegenden Planung wird auf eine Außenbereichsfläche zurückgegriffen, die im Rahmen der Ergänzungssatzung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen wird. Dadurch erfolgt eine Ergänzung der bestehenden Bebauung am Ortsausgang. Es handelt sich zwar um eine Fläche im Außenbereich, allerdings grenzt sie unmittelbar an den Innenbereich an. Weiterhin wird die Fläche nordwestlich und südöstlich von Siedlungsflächen umrandet und bettet sich somit in die umgebende Bebauung des Siedlungskörpers ein.

Zudem erfolgte eine Prüfung der alternativen Flächen im Innenbereich unter Betrachtung möglicher Innenpotenziale und Baulücken sowie der Außenentwicklungspotenziale.

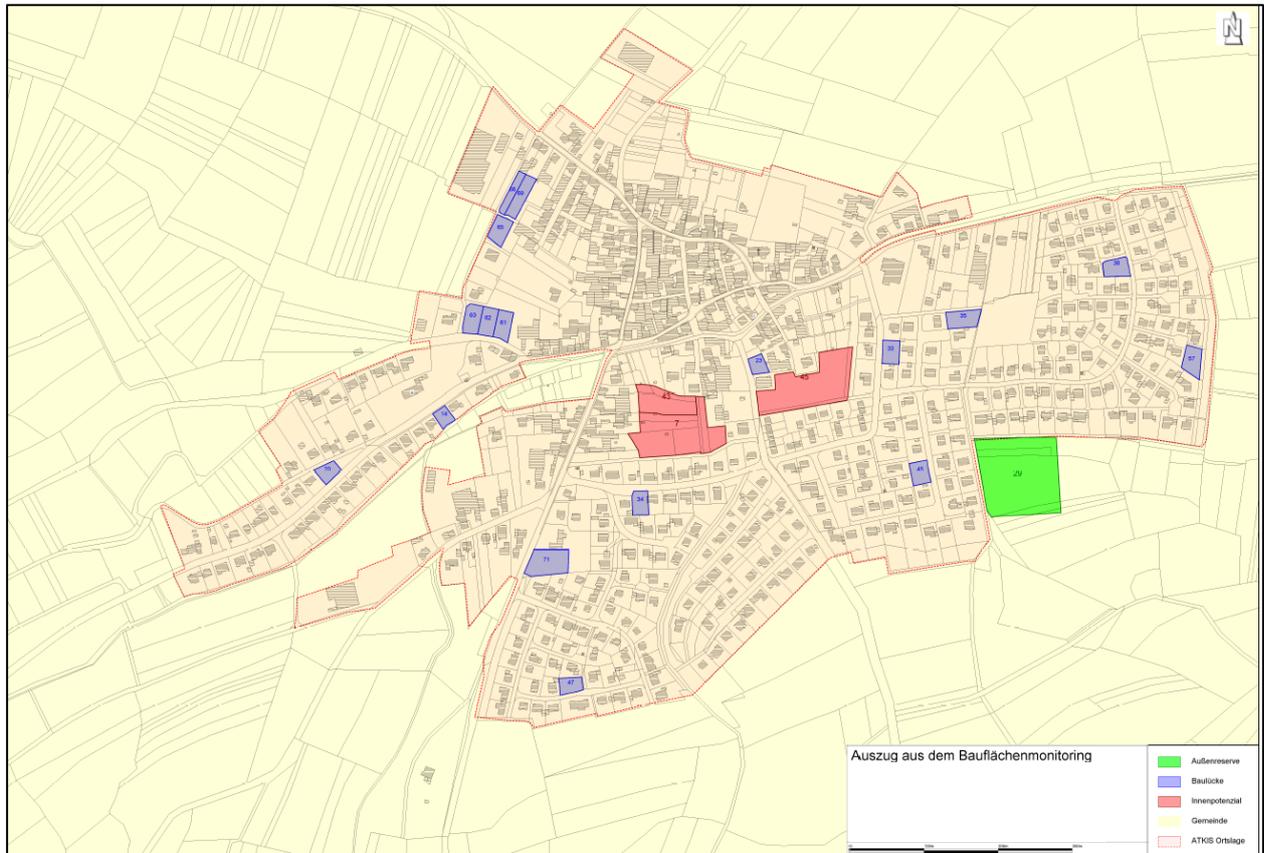


Abb. 6: Auszug aus dem Bauflächenmonitoring, Raum+Monitor

Innerhalb der Ortsgemeinde Meddersheim liegen 17 unbebaute und erschlossene Baugrundstücke vor.

Die Innenpotenziale haben eine Gesamtgröße von ca. 1,44 ha, welche im rechtswirksamen Flächennutzungsplan vorrangig als Grünfläche und zu einem kleineren Teil als Mischbaufläche dargestellt werden.

Der Hauptgrund der Nicht-Verfügbarkeit der Baulücken und Innenpotenzialflächen besteht darin, dass sich diese im Privateigentum befinden und keine Verkaufsbereitschaft seitens der Eigentümer besteht.

Somit ist die Verfügbarkeit von Innenpotenzialflächen und Baulücken nicht gegeben und es kann nicht auf die Potenziale im Innenbereich zurückgegriffen werden. Die Ausweisung der Wohnbaufläche im Außenbereich wird dadurch nötig.

Für die Ausweisung der Wohnbaufläche wird der bestehende „Überhang“ aus der 7. Flächennutzungsplanänderung genutzt, der durch die Flächenrücknahme in Meddersheim und Seesbach im Zuge der Neugebietsausweisung „Unter dem Klasteiner Pfad“ in Meddersheim entstand. Dies wird im Sinne des Flächenmanagements entsprechend eingetragen und aktualisiert. Dem Ziel wird damit entsprochen.

Insgesamt werden die Ziele und Grundsätze des LEP eingehalten.

Weitere konkretisierte Vorgaben werden erst im Regionalen Raumordnungsplan im folgenden Kapitel gemacht.

## 2.2.2 Regionaler Raumordnungsplan (ROP)

Des Weiteren wurden die raumordnerischen Darstellungen des regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe (ROP) von 2014 betrachtet.

Die Fläche liegt nach der Karte zum Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014 in einer sonstigen Landwirtschaftsfläche und grenzt an die Siedlungsfläche Wohnen an. Die Ortsgemeinde Meddersheim liegt eingebettet in einem Regionalen Grünzug und einem Vorbehaltsgebiet für Freizeit, Erholung und Landschaftsbild. Südwestlich des Plangebietes befinden sich ca. 1.000 m entfernt ein Vorbehalts- und ein Vorranggebiet Grundwasserschutz.

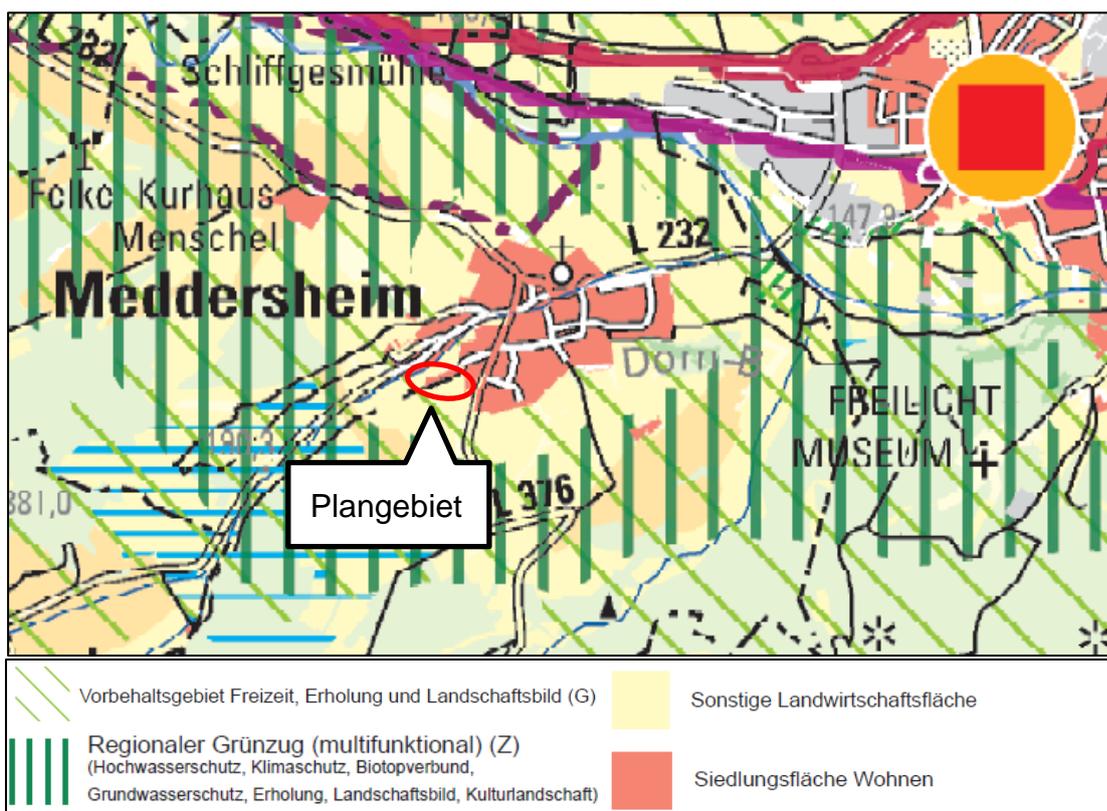


Abb. 6: Ausschnitt aus dem derzeit rechtsgültigen Regionalplan Rheinhessen-Nahe 2014; Plangebiet grob rot markiert durch gutschker & dongus 2020

Zu dem Vorbehaltsgebiet Freizeit, Erholung und Landschaftsbild sagt der ROP folgendes aus:

**G 105** Zur Sicherung der regional bedeutsamen Gebiete für Erholung und Tourismus weist der Regionalplan Vorbehaltsgebiete aus. In diesen Vorbehaltsgebieten sollen der hohe Erlebniswert der Landschaft und die für die Erholung günstigen heil- und bioklimatischen Bedingungen erhalten bleiben.

**GN 111** Für Teilräume mit besonderem Freizeit- und Erholungswert sollen gebietsbezogene Gesamtkonzepte erarbeitet werden, die auf eine stärkere Kooperation der zugehörigen Gemeinden im Freizeitbereich abzielen und die durch die Bauleitplanung entsprechend abgesichert werden sollen.

Durch das Planvorhaben erfolgt eine Ergänzung an den bestehenden Siedlungskörper, sodass keine wesentliche Beeinträchtigung des Vorbehaltsgebiets erfolgt.

Zu dem Regionalen Grünzug schreibt das ROP:

**Z 53** *In den regionalen Grünzügen und Grünzäsuren dürfen nur Vorhaben zugelassen werden, die die Funktionen des Regionalen Grünzuges bzw. der Grünzäsuren nicht beeinträchtigen oder unvermeidlich und im überwiegenden öffentlichen Interesse unabdingbar notwendig sind. In den Regionalen Grünzügen ist eine flächenhafte Besiedelung, in den Grünzäsuren ist eine Bebauung grundsätzlich nicht zulässig.*

Da durch das Planvorhaben eine Ergänzung an den bestehenden Siedlungskörper erfolgt, wird der Regionale Grünzug, der den Siedlungskörper umgibt, nicht beeinträchtigt.

Hinsichtlich der nachhaltigen Siedlungsentwicklung steht im ROP Rheinhessen-Nahe 2014:

**Z 23** *Die quantitative Flächeninanspruchnahme ist bis zum Jahr 2025 regionsweit zu reduzieren. Außerdem ist die notwendige Flächeninanspruchnahme über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren. Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. [...]*

Es erfolgte eine Prüfung der alternativen Flächen im Innenbereich unter Betrachtung möglicher Innenpotenziale und Baulücken sowie der Außenentwicklungspotenziale aus dem Bauflächenmonitoring (s. ausführlichere Ausführungen und Abbildung in **Kapitel 2.2.1**).

Der Hauptgrund der Nicht-Verfügbarkeit der 17 Baulücken und der ca. 1,44 ha großen Innenpotenzialflächen besteht darin, dass sich diese im Privateigentum befinden und keine Verkaufsbereitschaft seitens der Eigentümer besteht.

Somit ist die Verfügbarkeit von Innenpotenzialflächen und Baulücken nicht gegeben und es kann nicht auf die Potenziale im Innenbereich zurückgegriffen werden. Die Ausweisung der Wohnbaufläche im Außenbereich wird dadurch nötig.

Für die Ausweisung der Wohnbaufläche wird der bestehende „Überhang“ aus der 7. Flächennutzungsplanänderung genutzt, der durch die Flächenrücknahme in Meddersheim und Seesbach im Zuge der Neugebietsausweisung „Unter dem Klasteiner Pfad“ in Meddersheim entstand. Dies wird im Sinne des Flächenmanagements entsprechend eingetragen und aktualisiert. Dem Ziel wird damit entsprochen.

**G22** Für die nachhaltige Siedlungsentwicklung der Städte und Gemeinden sollen die Träger der Flächennutzungsplanung, soweit noch nicht erfolgt, ein geeignetes Flächenmanagement einrichten, indem die Baulandreserven in den Innen- und Außenbereichen einschließlich Baulücken systematisch aktuell gehalten werden. Hier sollte aus Gründen einer landesweit einheitlichen Vorgehensweise die bereits etablierte und erprobte Plattform Raum+MONITOR angewendet werden.

Für die Ausweisung der Wohnbaufläche wird der bestehende „Überhang“ aus der 7. Flächennutzungsplanänderung genutzt, der durch die Flächenrücknahme in Meddersheim und Seesbach im Zuge der Neugebietsausweisung „Unter dem Klasteiner Pfad“ in Meddersheim entstand. Dies wird im Sinne des Flächenmanagements entsprechend eingetragen und aktualisiert. Es erfolgt eine Anrechnung der 0,3 ha Wohnbaufläche auf den Wohnbauflächenbedarf der Verbandsgemeinde Nahe-Glan. Dem Ziel wird damit entsprochen.

Das ROP sagt weiterhin zur Gemeindefunktion aus:

**G 13** *Die Gemeinden ohne besondere Funktionszuweisung sollen unter Beachtung einer land-schaftsgerechten Ortsgestaltung und der Bewahrung der nachhaltigen Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes- Wohnungen für den örtlichen Bedarf (Eigenentwicklung) bereitstellen, [...]*

Die Ortsgemeinde Meddersheim kommt somit ihrer Funktion der Eigenentwicklung nach.

### 2.2.3 Flächennutzungsplan

Der aktuell gültige Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nahe-Glan vom 23.06.2011 weist den Geltungsbereich in der Ortsgemeinde Meddersheim aktuell als landwirtschaftliche Fläche aus. Zudem liegt der Geltungsbereich in einer Fläche, die als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen ist. Östlich grenzt eine Wasserfläche an, die als Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses dargestellt wird.

Die derzeitigen Festsetzungen entsprechen nicht der geplanten Nutzung. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 S. 1 zu ändern.

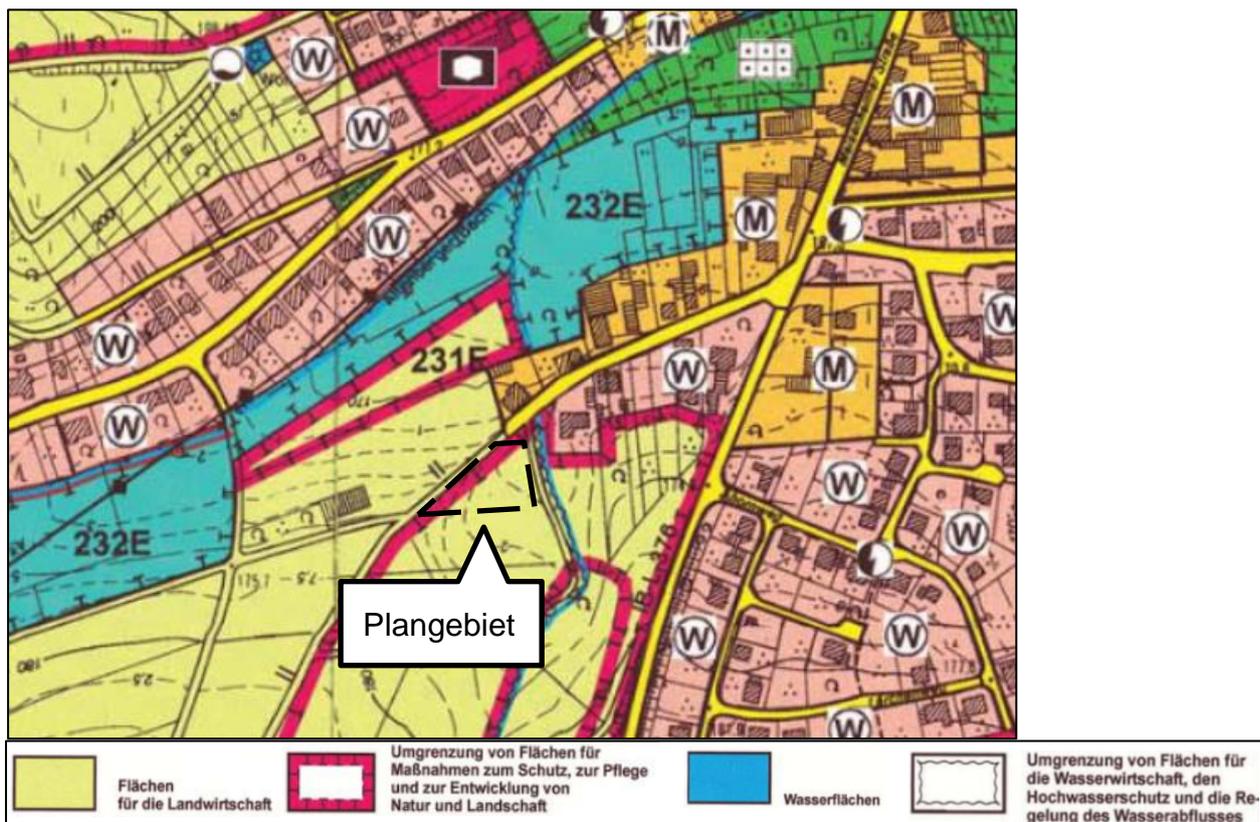


Abb. 7: Ausschnitt aus dem derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan 2011 der Verbandsgemeinde Nahe-Glan; Plangebiet grob rot markiert durch gutschker & dongus 2020

### 2.2.4 Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt in keinem aktuell gültigen Bebauungsplan. Zudem grenzen keine rechtsgültigen Bebauungspläne an. Nordöstlich grenzt ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 BauGB an.

Weiter entfernt befinden sich die Bebauungspläne „Am Altenberger Weg“ (Nordwesten) und „Am Geischelsbaum“ (Südosten), welche Allgemeine Wohngebiete festsetzen.

### 2.3 Schutzgebiete und Schutzstatus

Innerhalb des Plangebietes finden sich keine Schutzgebiete. Weitere Schutzgebiete in der Umgebung werden in den folgenden Tabellen aufgelistet:

### Internationale Schutzgebiete / IUCN in räumlichem Wirkungsbezug zum Plangebiet

Schutzgebietskategorie	Suchraum	Name	Schutzgebiets-Nr.	Lage zum Plangebiet
Nationalpark	2.000 m	/		
Biosphärenreservat	2.000 m	/		
VSG Vogelschutzgebiet	4.000 m	Nahetal	VSG-6210-401	Nordwestlich ca. 320 m entfernt
FFH Fauna-Flora-Habitat	2.000 m	Nahetal zwischen Simmertal und Bad Kreuznach	FFH-6212-303	Nordwestlich ca. 320 m entfernt; ebenso nördlich, nordöstlich und südöstlich
FFH-Lebensraumtypen	1.000 m	Magere Flachland-Maehwiesen (Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis)	BT-6211-0022-2013	Nördlich ca. 1.000 m entfernt

Das Vogelschutzgebiet Nahetal umrandet die Ortsgemeinde Meddersheim fast vollständig. Nordwestlich schließt es unmittelbar an den Siedlungskörper an und liegt ca. 310 m vom Plangebiet entfernt. In den anderen Richtungen liegt ein größerer Abstand von ca. 600 m bis 1.500 m dazwischen.

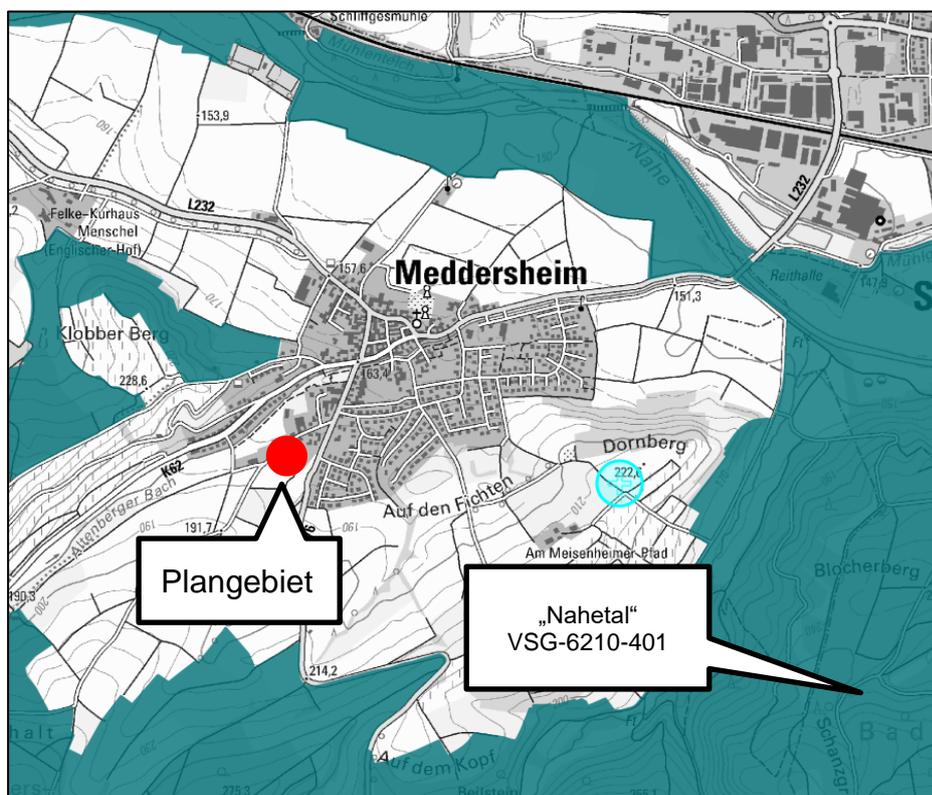


Abb. 8: Vogelschutzgebiet, Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung RLP, Zugriff am 11.12.2020, © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz; Plangebiet grob rot markiert durch gutschker & dongus 2020

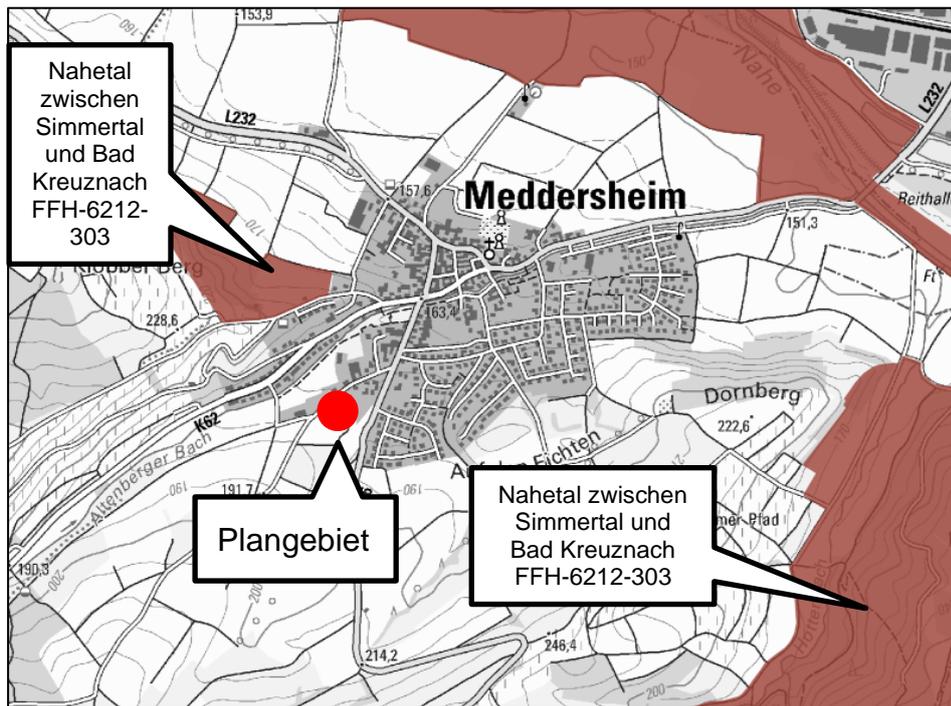


Abb. 9: FFH-Gebiete, Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung RLP, Zugriff am 11.12.2020, © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz; Plangebiet grob rot markiert durch gutschker & dongus 2020

### Weitere Schutzgebiete

Schutzgebietskategorie	Suchraum	Name	Schutzgebiets-Nr.	Lage zum Plangebiet
Naturschutzgebiet	1.500 m	/		
Landschaftsschutzgebiet	2.000 m	/		
Naturpark	2.000 m	Naturpark Soonwald - Nahe	07-NTP-071-004	Nordöstlich ca. 1.500 m entfernt
Wasserschutzgebiet	1.000 m	Trinkwasserschutzgebiet „Meddersheim“ Zone II Zone III	401307268	Südwestl. ca. 630 m ca. 690 m entfernt
		Überschwemmungsgebiet „Nahe“		Nördlich ca. 810 m entfernt
Naturdenkmal	500 m	/		
Geschützter Landschaftsbestandteil	500 m	/		
Nach § 30 BNatSchG oder § 15 LNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop	250 m	Mittelgebirgsbach	BT-6211-0136-2009	Nördlich ca. 200 m entfernt

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Das Trinkwasserschutzgebiet „Meddersheim“ befindet sich südwestlich vom Plangebiet, Schutzzone II ist ca. 630 m entfernt, Schutzzone III ca. 690 m.

Es liegt innerhalb des Gewässereinzugsgebietes „Altenbergerbach“. Nördlich befindet sich ca. 810 m entfernt ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet.

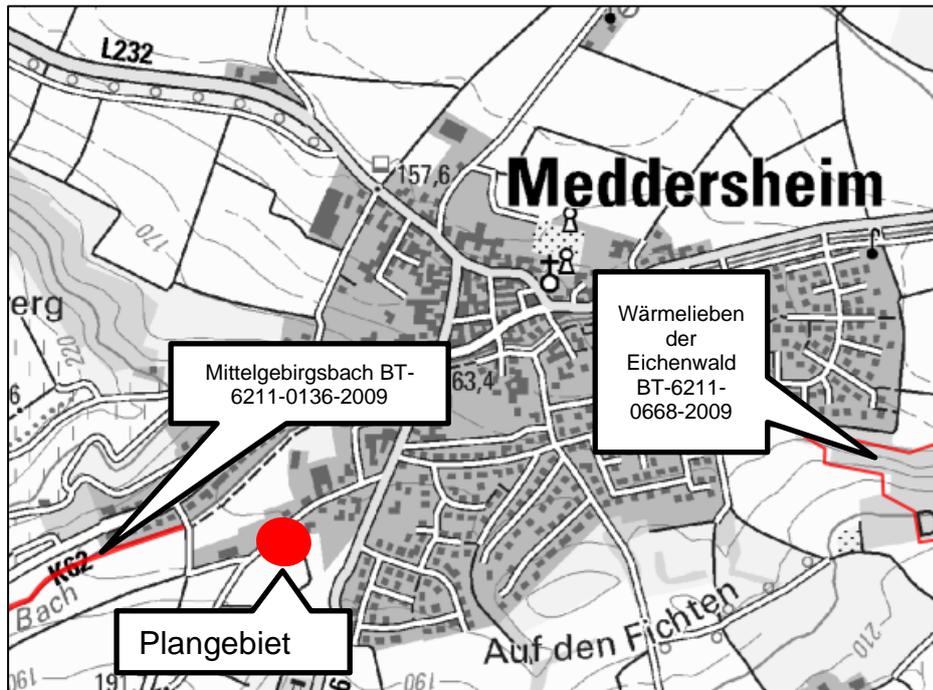


Abb. 10: Nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope, Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung RLP, Zugriff am 11.12.2020, © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz; Plangebiet grob rot markiert durch gutschker & dongus 2020

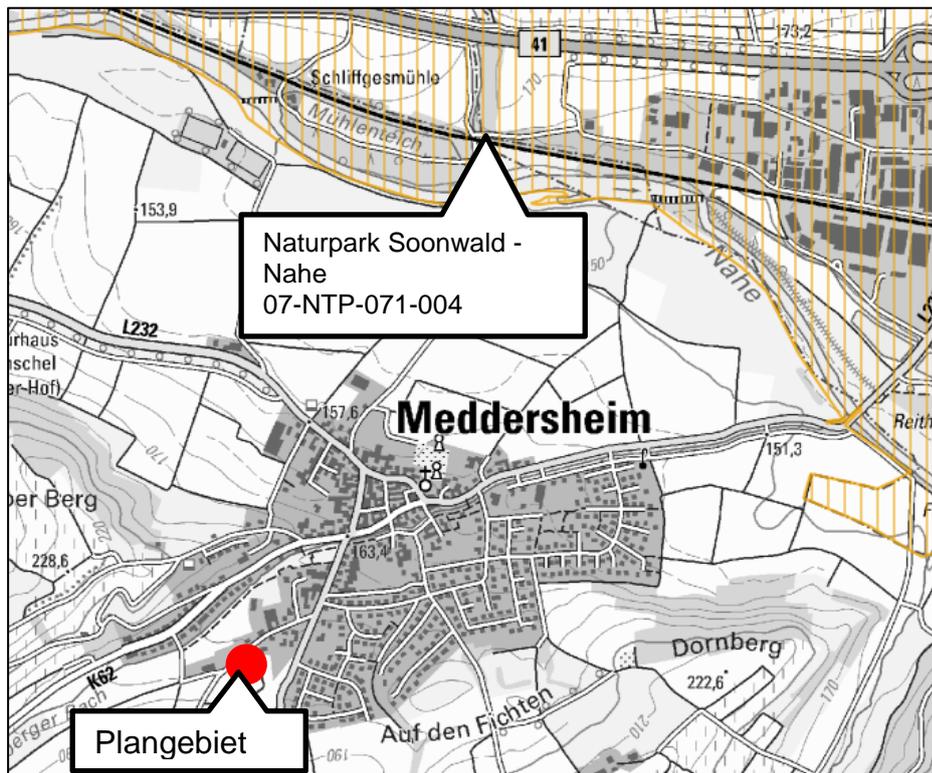


Abb. 11: Naturparke, Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung RLP, Zugriff am 11.12.2020, © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz; Plangebiet grob rot markiert durch gutschker & dongus 2020

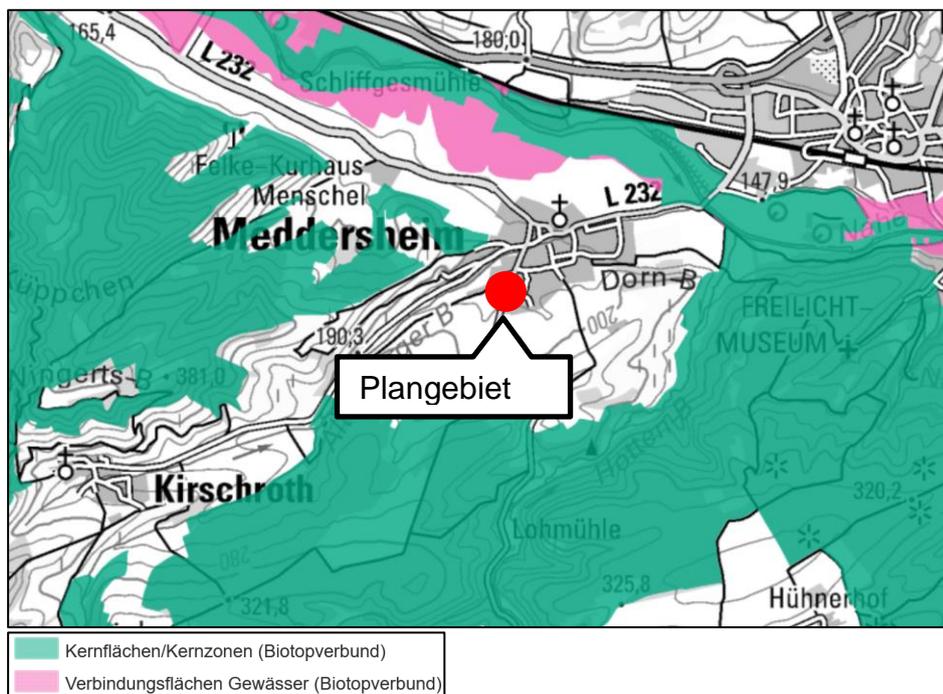


Abb. 12: Landesweiter Biotopverbund, Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung RLP, Zugriff am 06.01.2021, © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz; Plangebiet grob rot markiert durch gutschker & dongus 2021

Weiterhin liegt das Plangebiet, bzw. die Ortsgemeinde Meddersheim, innerhalb eines klimatischen Wirkungsraumes und wird von Kernflächen sowie Verbindungsflächen Gewässer des Biotopverbunds umgeben.

Eine genaue Betrachtung der Schutzgebiete und möglichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgebiete wurden im Umweltbericht vorgenommen. Dieser liegt dem Flächennutzungsplan bei.

### **3 GRUNDZÜGE DER PLANUNG IM BEREICH DER ERGÄNZUNGSSATZUNG „ERWEITERUNG RÖMERSTRAÙE“**

---

#### **3.1 Städtebauliches Konzept/ Vorhabensbeschreibung**

Mit der Ergänzungssatzung soll Baurecht für die Errichtung eines Wohngebäudes in Ergänzung an den bestehenden Siedlungskörper der Ortsgemeinde Meddersheim auf einer Fläche von ca. 2.750 m<sup>2</sup>, bzw. 0,3 ha geschaffen werden. Planerisches Ziel ist die Schaffung von Wohnbaufläche in Form eines allgemeinen Wohngebietes. Das Vorhaben muss sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und darf das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

#### **3.2 Erschließung**

Für die verkehrliche Erschließung des Vorhabens ist der nördlich angrenzende Wirtschaftsweg mittels Baulast vorgesehen.

#### **3.3 Ver- und Entsorgung**

Weitere Erschließungen mit technischen Infrastrukturen wie Strom-, Wasser- und Kommunikationsleitungen sind ebenfalls über den Wirtschaftsweg mittels Baulast vorgesehen.

Das Plangebiet soll an das bestehende örtliche Kanalnetz angeschlossen werden. Das auf dem Privatgrundstück anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück falls möglich der Versickerung zuzuführen oder zurückzuhalten.

## 4 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN – AUSWEISUNG UND DARSTELLUNG

### Derzeitige Situation

Mit der vorliegenden Teiländerung soll die Darstellung des Flächennutzungsplanes an die Ergänzungssatzung „Erweiterung Römerstraße“ angepasst werden.

Die betroffenen Änderungsflächen werden im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 a BauGB dargestellt. Zudem liegt der Geltungsbereich in einer Fläche, die als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB ausgewiesen ist. Östlich grenzt eine Wasserfläche an, die als Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB dargestellt wird.

### Änderung

Im Flächennutzungsplan ist die Umwandlung einer Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB und die Umwandlung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB in eine Wohnbaufläche W gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO vorgesehen.

In den folgenden Abbildungen ist die planungsrechtliche Änderung erkennbar.

Bisherige Darstellung:

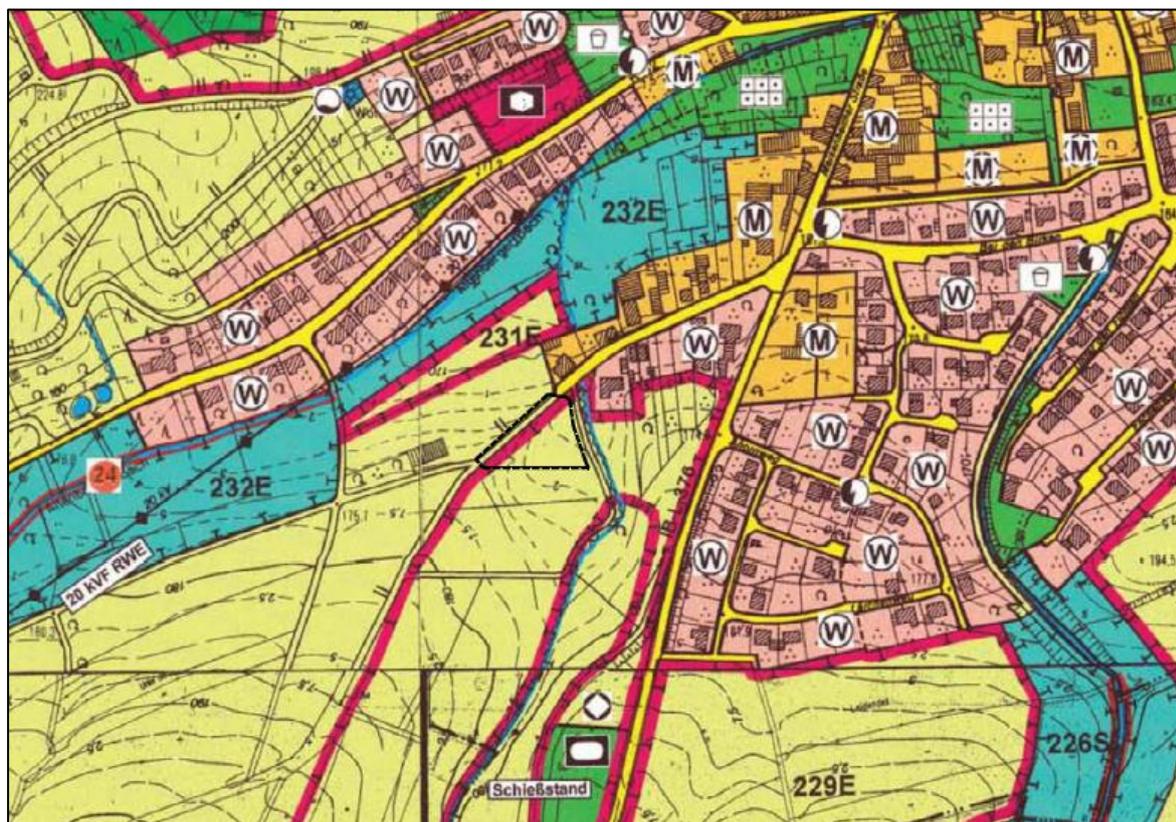


Abb. 13: Ausschnitt aus dem derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nahe-Glan 2011; bisherige Darstellung; Plangebiet schwarz umrandet durch gutschker & dongus 2021

Geplante Darstellung:

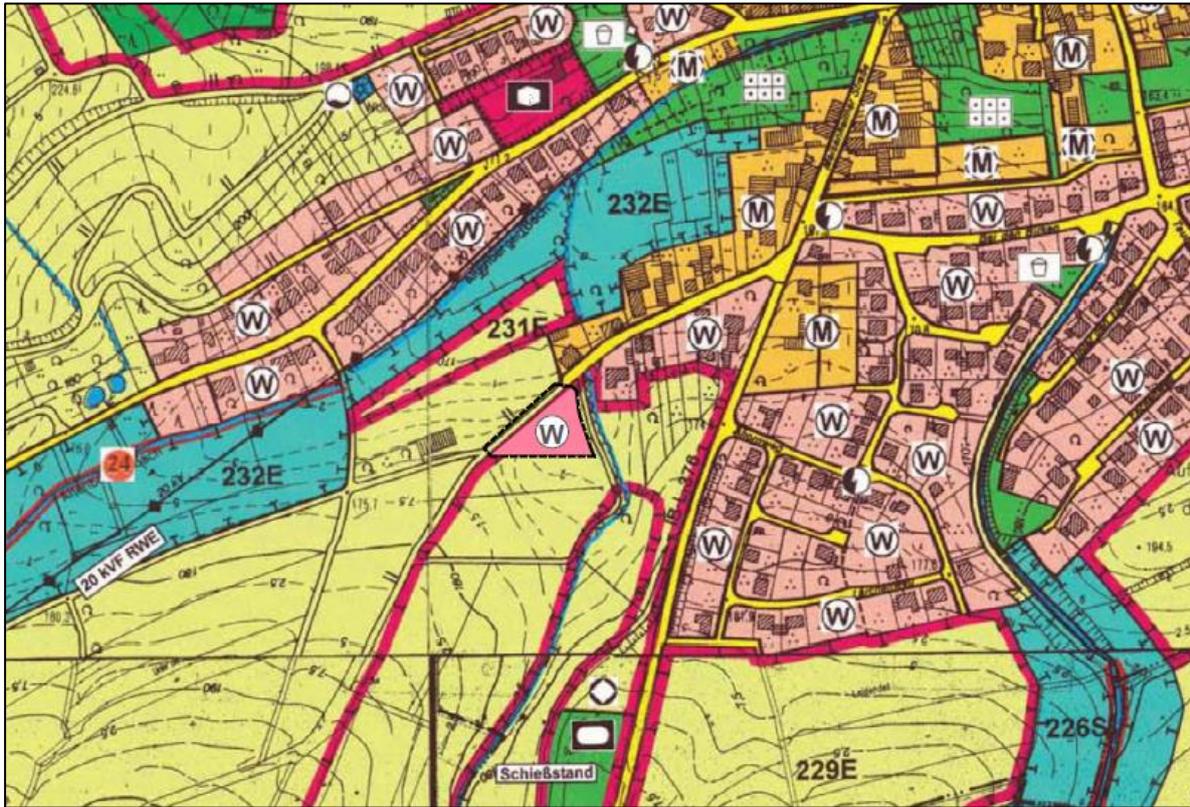


Abb. 14: Ausschnitt aus dem derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nahe-Glan 2011; geplante Darstellung; Plangebiet schwarz umrandet durch gutschker & dongus 2021

## 5 UMWELTVERTRÄGLICHKEIT IN DER BAULEITPLANUNG

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

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

## 6 HINWEISE

- Bei dem Areal handelt es sich um eine archäologische Verdachtsfläche, da von hier Sandsteinquader stammen sollen, die römischen Ursprungs sein könnten. Zudem besteht eine räumliche Nähe zum römischen Straßenverlauf. Falls bei Erdarbeiten archäologische Befunde angetroffen würden, müssten diese vor Zerstörung von der GDKE Direktion Landesarchäologie Mainz wissenschaftlich dokumentiert und ausgegraben werden, wobei ggf. das Verursacherprinzip gemäß Denkmalschutzgesetz

RLP § 21 zum Tragen käme. Eine geomagnetische Voruntersuchung könnte die Planungssicherheit erhöhen.

Damit die GDKE Direktion Landesarchäologie Mainz die Möglichkeit zur Überprüfung haben, ist der Beginn der Erdarbeiten bei der Landesarchäologie zehn Arbeitstage im Voraus schriftlich oder per E-Mail anzuzeigen: GDKE Landesarchäologie Mainz, Große Langgasse 29, 55116 Mainz. E-Mail: [landesarchaeologie-mainz@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaeologie-mainz@gdke.rlp.de).

Erstellt: Nadine Müller am 28.07.2021