

Verbandsgemeinde Nahe-Glan

7. Änderung des Flächennutzungsplans (ortsbezogene Teilfortschreibung Meddersheim)

Begründung und Umweltbericht

**Fassung für die Genehmigung und Bekanntmachung
gemäß § 6 BauGB**

Stand: März 2021

Bearbeitet im Auftrag der Verbandsgemeinde Nahe-Glan



Stadt-Land-Plus GmbH

Büro für Städtebau
und Umweltplanung

Geschäftsführer:
Friedrich Hachenberg
Dipl.-Ing. Stadtplaner
Sebastian von Bredow
Dipl.-Bauingenieur
HRB Nr. 26876
Registergericht: Koblenz
Am Heidepark 1a
56154 Boppard-Buchholz
T 067 42 - 87 80 - 0
F 067 42 - 87 80 - 88
zentrale@stadt-land-plus.de
www.stadt-land-plus.de



Inhaltsverzeichnis

BEGRÜNDUNG	5
1. AUFGABENSTELLUNG.....	5
2. EINORDNUNG IN DIE STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG DER ORTSGEMEINDEN UND DIE ÜBERÖRTLICHE PLANUNG.....	7
3. ÄNDERUNGSFLÄCHEN	11
4. UMWELTBERICHT.....	20
5. ZUSAMMENFASSUNG	43

Anlage:

- Planzeichnung zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans



RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – **PlanZV**) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057) sowie die Anlage zur PlanzV 90 und die DIN 18003
- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694)
- Landesplanungsgesetz (**LPIG**) vom 10. April 2003 (GVBl. 2003, 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – **BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S.94), zuletzt geändert durch Artikel 117 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**LUVPG**) vom 22.12.2015, GVBl S. 516, geändert am 27.03.2018, GVBl. S. 55.
- Landeswaldgesetz (**LWaldG**) vom 30.11.2000, GVBl. S. 504, zuletzt geändert am 27.03.2020 GVBl. S. 98.
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – **WHG**) vom 31.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 253 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).
- Bundesbodenschutzgesetz (**BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465).
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2019 (GVBl. S. 112).
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (**GemO**) vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 37 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448).
- Landesnaturschutzgesetz (**LNatSchG**) vom 06.10.2015 (GVBl. 2005, S. 387), neu gefasst durch Verordnung vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).
- Landeskompensationsverordnung (**LKompVO**) vom 12.06.2018 (GVBl. 2018, S. 160)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – **LWG**) in der Fassung Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Denkmalschutzgesetz (**DSchG**) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – **BImSchG**) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 103 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).
- Bundesfernstraßengesetz (**FStrG**) vom 28.06.2007 (BGBl. I, S. 1206), Zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. November 2018 (BGBl. I S. 2237).
- Landesstraßengesetz (**LStrG**) vom 01.08.1977 (GVBl. 1977 S. 273), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 08.05.2018 (GVBl. S. 92).



VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verbandsgemeinderat hat am 17.06.2020 die 7. Fortschreibung des Flächennutzungsplans gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 27.08.2020 im Amtsblatt der Verbandsgemeinde, Nr. 35 ortsüblich bekannt gemacht.

2. VERFAHREN

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte vom 28.08.2020 bis 28.09.2020. Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde mit Schreiben vom 24.08.2020 und einer Äußerungsfrist bis zum 28.09.2020 durchgeführt.

3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs zur 7. Fortschreibung des Flächennutzungsplans gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB wurde am 04.11.2020 beschlossen. Der Entwurf zur 7. Fortschreibung des Flächennutzungsplans hat mit der Begründung und dem Umweltbericht gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 27.11.2020 bis 30.12.2020 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurde mit Schreiben vom 23.11.2020 und einer Äußerungsfrist bis zum 30.12.2020 durchgeführt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 19.11.2020 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

4. BESCHLUSS

Die Abwägung und Beschlussfassung dieser Fortschreibung des Flächennutzungsplans erfolgte durch den Verbandsgemeinderat am 10.02.2021.

5. GENEHMIGUNG

Diese Fortschreibung des Flächennutzungsplans ist amgemäß § 6 (1) BauGB der Kreisverwaltung Bad Kreuznach zur Genehmigung vorgelegt worden. Die Kreisverwaltung hat mit Bescheid vommitgeteilt, dass Bedenken wegen Rechtsverletzung nicht geltend gemacht werden/hat diese Fortschreibung des Flächennutzungsplans genehmigt.

6. BEKANNTMACHUNG

Die Genehmigung der 7. Fortschreibung des Flächennutzungsplans ist am gemäß § 6 (5) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist diese Fortschreibung des Flächennutzungsplans wirksam geworden.

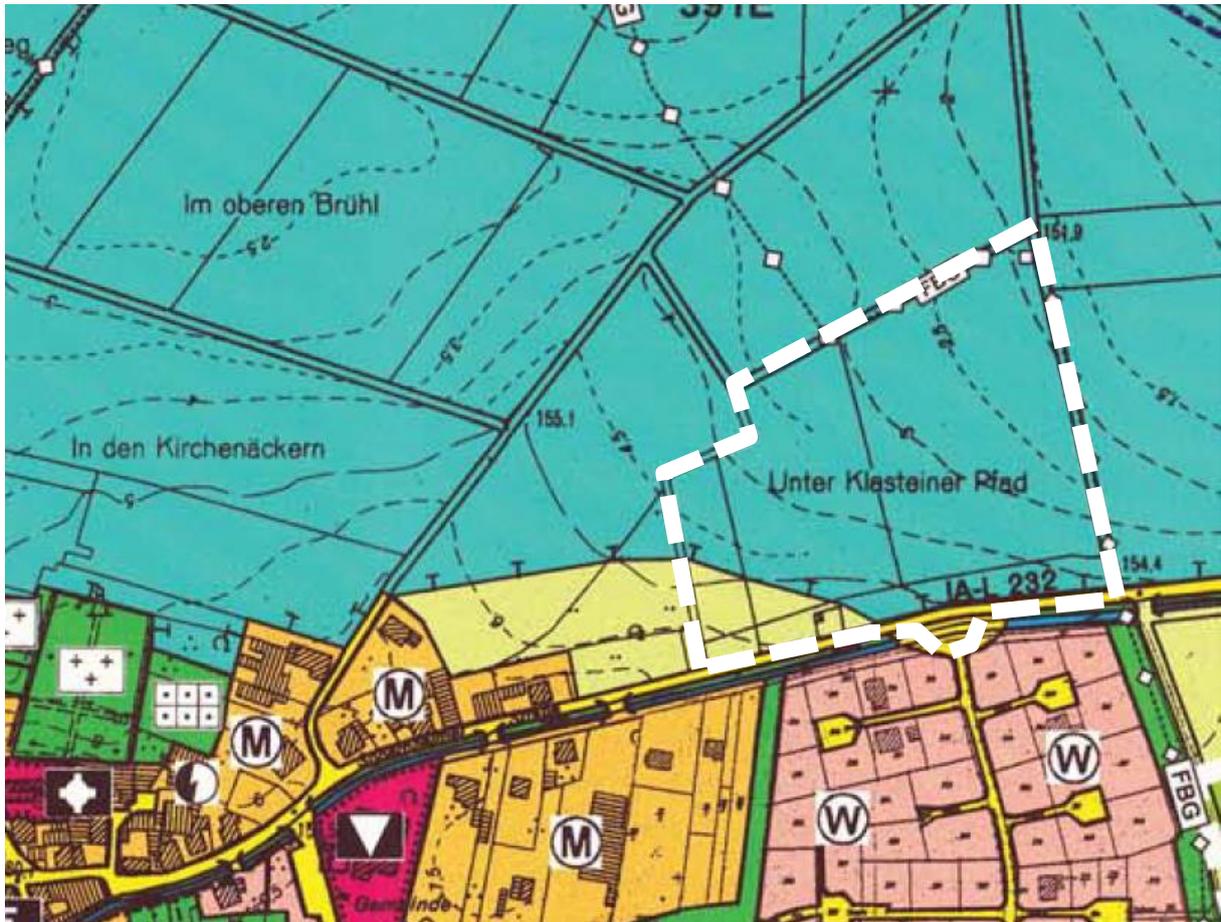


BEGRÜNDUNG

1. Aufgabenstellung

In der Ortsgemeinde Meddersheim ist bedingt durch den anhaltenden Konjunkturboom ein ansteigender Bedarf an Wohnraum vorhanden. Um die Nachfrage nach örtlichem Wohnbauland weiterhin decken zu können, beabsichtigt die Gemeinde Meddersheim die Ausweisung eines neuen, ca. 3,3 ha großen Wohngebiets am nordöstlichen Siedlungsrand der Ortsgemeinde. Zur Schaffung von Baurecht wird die Aufstellung des Bebauungsplans „Unter dem Klasteiner Pfad“ mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets erforderlich.

Für das Plangebiet „Unter dem Klasteiner Pfad“ sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (2. Änderung) der ehemaligen Verbandsgemeinde Bad Sobernheim „Flächen für die Landwirtschaft“, „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ mit der Zuordnungsziffer nach Maßnahmenkatalog „391 E“ sowie eine Kraftstoffleitung der Fernleitungsbetriebsgesellschaft dargestellt. Die Leitung verläuft innerhalb des Plangebiets an der nördlichen und östlichen Grenze. Darüber hinaus wird im Flächennutzungsplan auch die Landesstraße L 232 als „sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße“ dargestellt.



2. Änderung des Flächennutzungsplans der ehemaligen VG Bad Sobernheim, Ausschnitt Meddersheim, Plangebiet weiß-gestrichelt dargestellt, unmaßstäblich



Da eine wohnbauliche Entwicklung des Plangebiets vorgesehen ist, entspricht die Planung somit nicht dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB. Der Flächennutzungsplan ist daher fortzuschreiben.

Ziel der 7. Änderung des Flächennutzungsplans ist daher die Ausweisung neuer Wohnbauflächen am nordöstlichen Siedlungsrand der Ortsgemeinde Meddersheim.

Für die Ortsgemeinde Meddersheim wird jedoch nur ein Wohnbauflächenbedarf von ca. 2,5 ha gemäß Regionalen Raumordnungsplan festgelegt. Mit der Ausweisung des Neubaugebiets „Unter dem Klasteiner Pfad“ wird der örtliche Bedarf überschritten. Um den Überhang des Wohnbauflächenbedarfs der Ortsgemeinde auszugleichen, werden eine Rücknahme von Wohnbauflächen an anderer Stelle in der Ortsgemeinde Meddersheim und der Ortsgemeinde Seesbach und eine Neudarstellung von Flächen für die Landwirtschaft erforderlich.

Verfahrensschritte

Das Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans läuft nach § 1 Abs. 8 BauGB in den gleichen Verfahrensschritten ab, wie die Verfahren zur Aufstellung aller Bauleitpläne nach den §§ 2ff. BauGB.

Der Rat der Verbandsgemeinde Nahe-Glan hat die 7. Änderung des Flächennutzungsplans zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB) beschlossen.

Die vorliegende Fortschreibung des Flächennutzungsplans ist auf drei Änderungsflächen beschränkt. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan bleibt in seinen Grundzügen unverändert. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB geändert.

Die hier vorliegende Fassung mit Begründung, Umweltbericht und Plandarstellung wurde für die Genehmigung durch die Kreisverwaltung sowie die Bekanntmachung gemäß § 6 BauGB angefertigt.



2. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung der Ortsgemeinden und die überörtliche Planung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Relevante Ziele der Raumordnung bestehen in Form des am 25.08.2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogrammes Rheinland-Pfalz (LEP IV) und des Regionalen Raumordnungsplanes Rheinhessen-Nahe (RROP 2014). Darüber hinaus sind die Ziele der Teilfortschreibungen des LEP IV als sonstige Erfordernisse der Raumordnung anzusehen und im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Im Folgenden wird die Überprüfung der überörtlichen Planungen sowohl für die Ortsgemeinde Meddersheim als auch die Ortsgemeinde Seesbach vorgenommen.

2.1 Vorgaben übergeordneter Planungen für die Ortsgemeinde Meddersheim

Die Ortsgemeinde Meddersheim gehört zur Verbandsgemeinde Nahe-Glan und liegt im Kreis Bad Kreuznach. Für die Ortsgemeinde werden in den einzelnen Programmen und Plänen der Raumordnung und Landesplanung folgende Vorgaben und Aussagen gemacht:

Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz - LEP IV (Stand: Oktober 2008)

Im LEP IV werden für die Ortsgemeinde Meddersheim folgende Vorgaben und Entwicklungsziele benannt:

- **Raumstrukturgliederung:** Ländlicher Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur,
- **Regionale Grünzüge:** Landesweit bedeutsamer Bereich für den Freiraumschutz,
- **Landschaftstyp:** Tallandschaft der Kleinflüsse und Bäche im Mittelgebirge,
- **Erholungs- und Erlebnisräume:** Nahetal,
- **Historische Kulturlandschaften:** Unteres Nahetal,
- **Biotopverbund:** Randlich Kernfläche / Kernzone,
- **Klima:** klimaökologischer Ausgleichsraum,
- **Landwirtschaft:** randlich landesweit bedeutsamer Raum für die Landwirtschaft,
- **Forstwirtschaft:** Randlich Waldfläche mit besonderen Schutz- und Erholungsaspekten,
- **Erholung und Tourismus:** Randlich landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus,
- **Leitbild Erneuerbare Energien:** Landesweit bedeutsamer Raum mit hoher Globalstrahlung (Jahresmittelwerte / Zeitraum 1981 bis 2000):
1040 bis 1060 kWh/m².



Regionaler Raumordnungsplan „Rheinessen-Nahe“ (RROP 2014)

Nachfolgend werden ergänzend zum Landesentwicklungsprogramm IV die planerischen Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplans „Rheinessen-Nahe“ für die Ortsgemeinde Meddersheim dargestellt:

- **Leitbild Entwicklung:** Meddersheim liegt in einem Entwicklungsbe-
reich mit ländlicher Raumstruktur,
- **Nahbereich:** Meddersheim gehört zum Nahbereich des
Mittelzentrums Bad Sobernheim,
- **Regionale Grünzüge und
Grünzäsuren:** Meddersheim liegt innerhalb eines Regiona-
len Grünzugs,
- **Landesweit- und regionalbe-
deutsame Biotopverbundräume
und Wildtierkorridore** Meddersheim grenzt an einen landesweiten
Biotopverbund sowie eines sehr bedeutenden
regionalen Biotopverbunds,
- **Hochwasserschutz** Grenzt an einen überschwemmungsgefährde-
ten Bereich,
- **Klimatisch bedeutsame Flächen** Meddersheim ist umgeben von siedlungskli-
matisch bedeutsamen Flächen nach DWD,
- **Radonpotenzial:** Erhöhtes Radonpotenzial (40–100 kBq/ m³),
- **Landwirtschaftliche Nutzungs-
typen** randlich Ackerbau,
- **Historische Kulturlandschaften:** Kulturlandschaften (Stufe I-III),
- **Leitbild Erholung und Tourismus:** Regional/ landesweit bedeutsame Erholungs-
und Erlebnisräume.

Vorrang Innen- vor Außenentwicklung

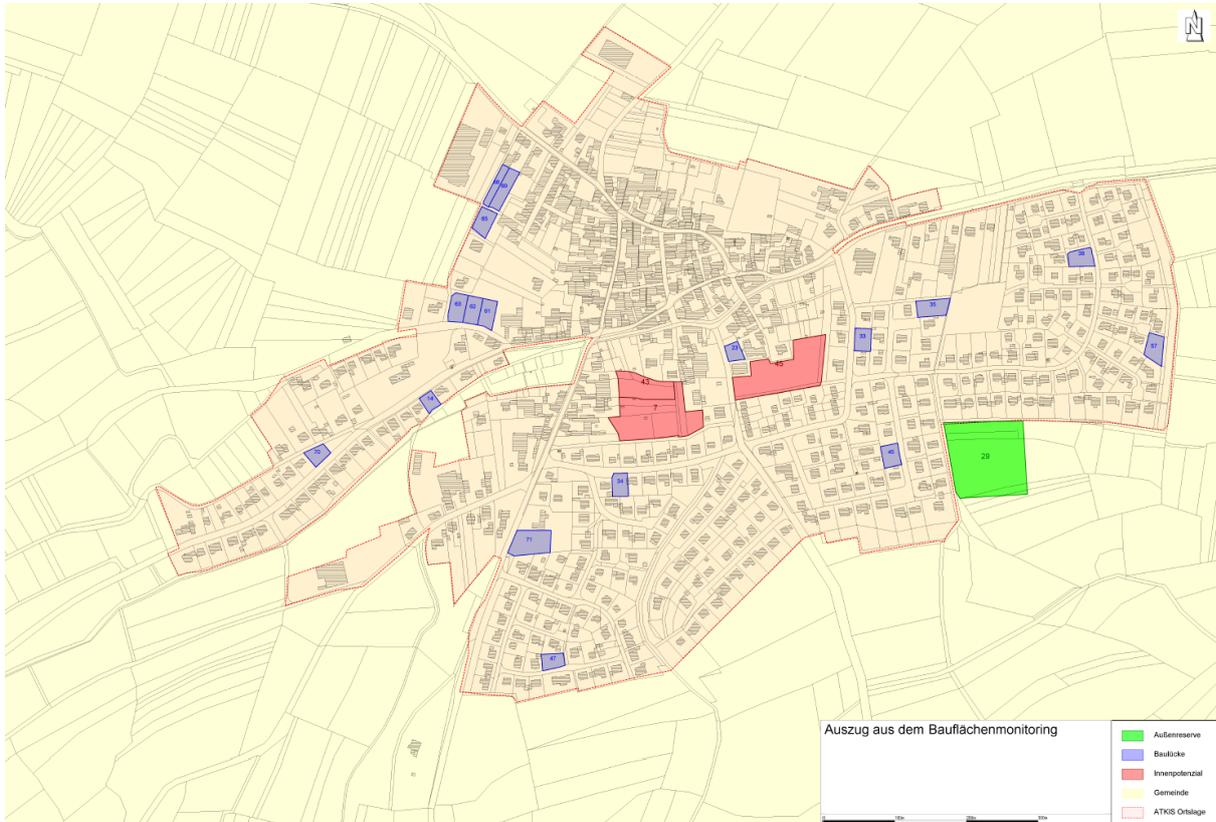
Im Folgenden wird Bezug auf das Ziel Z 31 des LEP IV (2. Teilfortschreibung vom 21. Juli 2015) genommen:

„Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Bei einer Darstellung von neuen, nicht erschlossenen Bauflächen im planerischen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ist durch die vorbereitende Bauleitplanung nachzuweisen, welche Flächenpotenziale im Innenbereich vorhanden sind und aus welchen Gründen diese nicht genutzt werden können, um erforderliche Bedarfe abzudecken.“

Dieser Nachweis des Z 31 LEP IV wird daher nachstehend erbracht:

Es kann gemäß Raum + Monitor (s. nachstehende Abbildung) festgestellt werden, dass das Baugebiet „Im Wiesengrund“ bis auf zwei Baugrundstücke fast vollständig bebaut ist. Des Weiteren konnten innerhalb der Ortslage Meddersheim verteilt 15 weitere unbebaute und erschlossene Baugrundstücke identifiziert werden. Insgesamt sind gemäß Raum + Monitor somit 17 Bauplätze vorhanden.

Die im Raum + Monitor dargestellten Innenpotenziale in Höhe von ca. 1,44 ha sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan zu einem Großteil als Grünfläche und zu einem kleineren Teil als Mischbaufläche dargestellt. Diese Flächen würden zusammen mit den theoretisch 17 verfügbaren Baugrundstücken nicht die hohe Nachfrage an Baugrundstücken in der Ortsgemeinde decken. Im aktuellen städtebaulichen Entwurfskonzept zum Bebauungsplan „Unter dem Klasteiner Pfad“ sind insgesamt 41 Baugrundstücke vorgesehen.



Auszug aus dem Bauflächenmonitoring, Raum + Monitor

Der Hauptgrund für eine Nicht-Verfügbarkeit dieser Baugrundstücke und Flächen besteht allerdings darin, dass sich die Baugrundstücke und Innenpotenzialflächen im Privateigentum befinden. Eine Verkaufsbereitschaft seitens der Eigentümer besteht nicht. Somit wird es erforderlich, ein neues Wohnbaugebiet im Außenbereich zu erschließen, um die hohe Nachfrage nach Wohnraum decken zu können. Das Ziel Z 31 LEP IV wurde mit diesem Nachweis zusammenfassend berücksichtigt.

Fazit

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Unter dem Klasteiner Pfad“ und damit verbunden die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets werden die Ziele und Vorgaben der Regional- und Landesplanung nicht beeinträchtigt.

Auch die Rücknahme der Wohnbauflächen im Bereich der Änderungsfläche „Heidlochsgraben“ und die Neudarstellung von Flächen für die Landwirtschaft sind mit den Zielen und Vorgaben der Regional- und Landesplanung vereinbar.



2.2 Vorgaben übergeordneter Planungen für die Ortsgemeinde Seesbach

Die Ortsgemeinde Seesbach gehört zur Verbandsgemeinde Nahe-Glan und liegt im Kreis Bad Kreuznach. Für die Ortsgemeinde wird in den einzelnen Programmen und Plänen der Raumordnung und Landesplanung folgende Vorgaben und Aussagen getroffen:

Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz - LEP IV (Stand: Oktober 2008)

Im LEP IV werden für die Ortsgemeinde Seesbach folgende Vorgaben und Entwicklungsziele benannt:

Raumstrukturgliederung:	ländlicher Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur;
Zentrale Orte/ Verflechtungsbereiche:	kooperierende Mittelzentren Kirn und Idar-Oberstein;
Landschaftstyp:	Randbereich Waldlandschaft, Offenlandbetonte Mosaiklandschaft;
Erholungs- und Erlebnisräume:	Randbereich Soonwald;
Grundwasserschutz:	Randbereich vom Bereich herausragender Bedeutung;
Landwirtschaft:	Randbereich landesweit bedeutsamer Bereich für die Landwirtschaft;
Forstwirtschaft:	Randbereich mit besonderen Schutz- und Erholungsaspekten;
Erholung und Tourismus:	Randbereich landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus.

Regionaler Raumordnungsplan „Rheinhessen-Nahe“ (RROP 2014)

Nachfolgend werden ergänzend zum Landesentwicklungsprogramm IV die planerischen Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplans „Rheinhessen-Nahe“ für die Ortsgemeinde Seesbach dargestellt:

Raumstrukturgliederung:	ländlicher Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur;
Leitbild Entwicklung: Nahbereiche:	Entwicklungsbereich mit ländlicher Struktur; Verpflichtend kooperierendes Mittelzentrum Bad Sobernheim;
Grundwasserschutz:	randlich festgesetztes Wasserschutzgebiet;
Radonprognose:	lokal hohes Radonpotenzial;
Erholung und Tourismus:	Naturpark, randliche landesweit bedeutsame Erholungs- und Erlebnisräume;
Straßennetz:	flächenschließende Verbindung;
Landwirtschaft:	randlich Grünland und Ackerbau;
Forstwirtschaft:	randlich regional bedeutsame zusammenhängende Waldgebiete.

Fazit

Die Rücknahme von im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen am südlichen Siedlungskörper der Ortsgemeinde Seesbach und die Neudarstellung von Flächen für die Landwirtschaft sind mit den Zielen und Vorgaben der Regional- und Landesplanung vereinbar.



3. Änderungsflächen

Der im Entwurf des Regionalen Raumordnungsplanes „Rheinhessen-Nahe“ 2014, zweite Teilfortschreibung, für die nächsten 15 Jahre festgelegte Wohnbauflächenbedarf beträgt für die Ortsgemeinde Meddersheim 2,5 ha brutto. Bei rein ortsbezogener Betrachtung liegt die aktuell geplante Ausweisung des Neubaugebietes „Unter dem Klasteiner Pfad“ über dem örtlichen Bedarf.

Der Regionale Raumordnungsplan „Rheinhessen-Nahe“ legt den Wohnbauflächenbedarf aber für die gesamte Verbandsgemeinde verbindlich fest. Um den Überhang des Wohnbauflächenbedarfs der Ortsgemeinde Meddersheim zu ermöglichen, muss eine Wohnbaufläche gleicher Größe (ca. 3,2 ha) im Zuge eines Flächentausches aus dem Flächennutzungsplan zurückgenommen werden. Die noch vorhandene Wohnbauflächenreserve (Heidlochsraben) im Südosten der Ortsgemeinde Meddersheim von ca. 1,1 ha wird zurückgenommen und als Fläche für die Landwirtschaft neudargestellt werden.

Gemäß Flächennutzungsplan sind in der Ortsgemeinde Seesbach im südlichen Bereich der Ortslage Wohnbauflächen in Höhe von ca. 2,5 ha ausgewiesen, die nicht realisiert und umgesetzt werden. Diese werden ebenfalls zurückgenommen und als Flächen für die Landwirtschaft neudargestellt.

Im Rahmen der Raumplanerischen Prüfung im Jahr 2017 wurde diese Vorgehensweise bereits mit der Ortsgemeinde Seesbach und der Kreisverwaltung abgestimmt.

Es werden also 3,2 ha Wohnbaufläche neu dargestellt und 3,6 ha zurückgenommen. Somit kann der Überhang des Wohnbauflächenbedarfs der Verbandsgemeinde ausgeglichen werden.

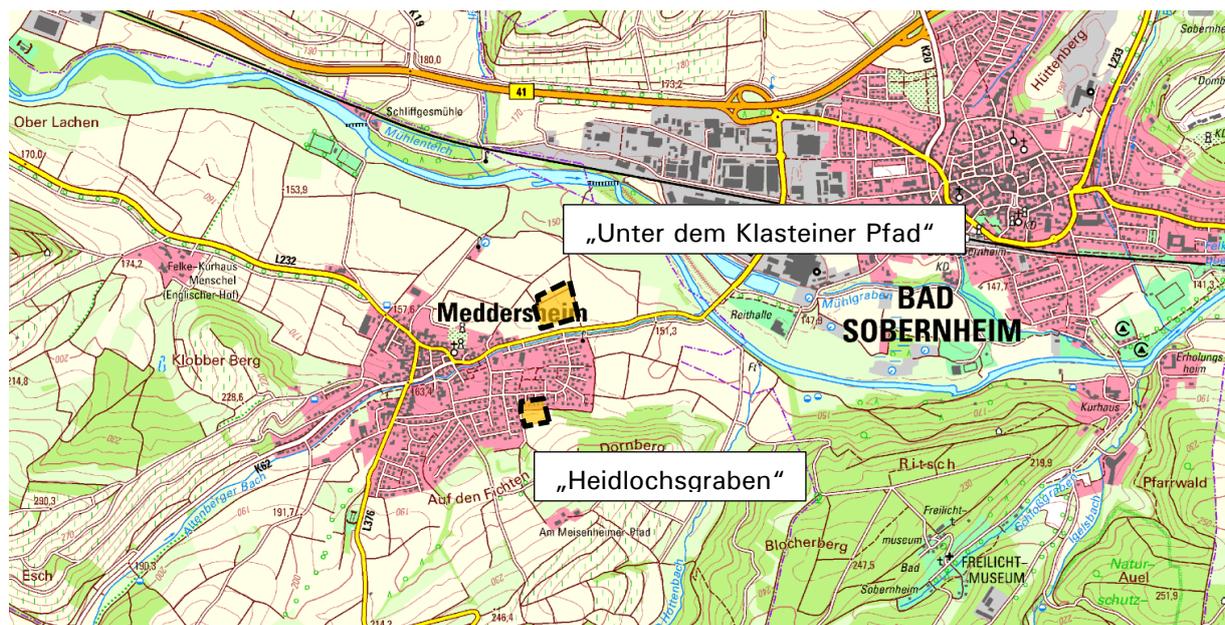
Die 7. Änderung des Flächennutzungsplans zur Neuausweisung von Wohnbauflächen in der Ortsgemeinde Meddersheim beschränkt sich somit insgesamt auf drei Änderungsflächen, die im Folgenden beschrieben und dargestellt werden.



3.1 Änderungsflächen in der Ortsgemeinde Meddersheim

Lage im Raum

Verbandsgemeinde	Nahe-Glan
Kreis	Bad Kreuznach
Einwohnerzahl	1.304 (Stand 31.12.2019) ¹
Lage	Das Plangebiet „Unter dem Klasteiner Pfad“ liegt am nordöstlichen Rand des Siedlungskörpers von Meddersheim im Flusstal der Nahe. Das Plangebiet befindet sich auf einem sehr gering zur Nahe hin abfallenden Gelände. Das Gebiet liegt auf einer Höhe zwischen 152 und 156,25 m ü. NHN. Die Änderungsfläche „Heidlochsgraben“ liegt südlich des Wohnquartiers „Im Wiesengrund“. Die Änderungsfläche liegt auf einer Höhe zwischen 165 und 190 m ü. NHN.
Fließgewässer	Altenberger Bach, Gewässer 3. Ordnung, fließt parallel zur L 232 durch das Plangebiet „Unter dem Klasteiner Pfad“. Nahe, Gewässer 1. Ordnung ca. 450 m nördlich bzw. ca. 500 m östlich des Plangebiets „Unter dem Klasteiner Pfad“.
Verkehrsanbindung (klassifizierte Straßen)	L 232 Bad Sobernheim – Meddersheim – Merxheim L 376 Meddersheim - Abtweiler
Benachbarte Ortsgemeinden	Norden: Bad Sobernheim/Nußbaum Westen: Merxheim Süden: Bärweiler Osten: Staudernheim



Änderungsflächen in der Ortsgemeinde Meddersheim, Ausschnitt aus der TK25, ohne Maßstab

¹ Statistisches Landesamt, abgefragt am 17.07.2020



Änderungsfläche Plangebiet „Unter dem Klasteiner Pfad“

Das Plangebiet „Unter dem Klasteiner Pfad“ wird zurzeit von landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen im ebenen Gelände eingenommen und weist eine Größe von ca. 3,3 ha auf.



Impression des Plangebiets „Unter dem Klasteiner Pfad“, Blick Richtung Osten

Östlich des Plangebiets verläuft ein Wirtschaftsweg und dahinter liegend erstrecken sich mehrere Hektar landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen. Südlich grenzt der Siedlungskörper von Meddersheim mit dem Wohnquartier „Im Wiesengrund“ an. Westlich erstrecken sich weitere Ackerflächen, die sich in ca. 100 m Entfernung an den nördlichen Siedlungskörper von Meddersheim anschließen. Nördlich des Plangebiets befindet sich das Flusstal der Nahe sowie weitere mehrere Hektar Ackerflächen und Wirtschaftswegen.

Für das Plangebiet „Unter dem Klasteiner Pfad“ sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (2. Änderung) der ehemaligen Verbandsgemeinde Bad Sobernheim „Flächen für die Landwirtschaft“, „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ mit der Zuordnungsziffer nach Maßnahmenkatalog „391 E“ sowie eine Kraftstoffleitung der Fernleitungsbetriebsgesellschaft dargestellt. Die Leitung verläuft innerhalb des Plangebiets an der nördlichen und östlichen Grenze. Darüber hinaus wird im Flächennutzungsplan auch die Landesstraße L 232 als „sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße“ dargestellt.

Im Zuge des Verfahrens soll im Bereich des Plangebiets „Unter dem Klasteiner Pfad“ eine Wohnbaufläche mit einer Größe von ca. 3,2 ha neu dargestellt werden. Die Kraftstoffleitung der Fernleitungsbetriebsgesellschaft wird beibehalten.



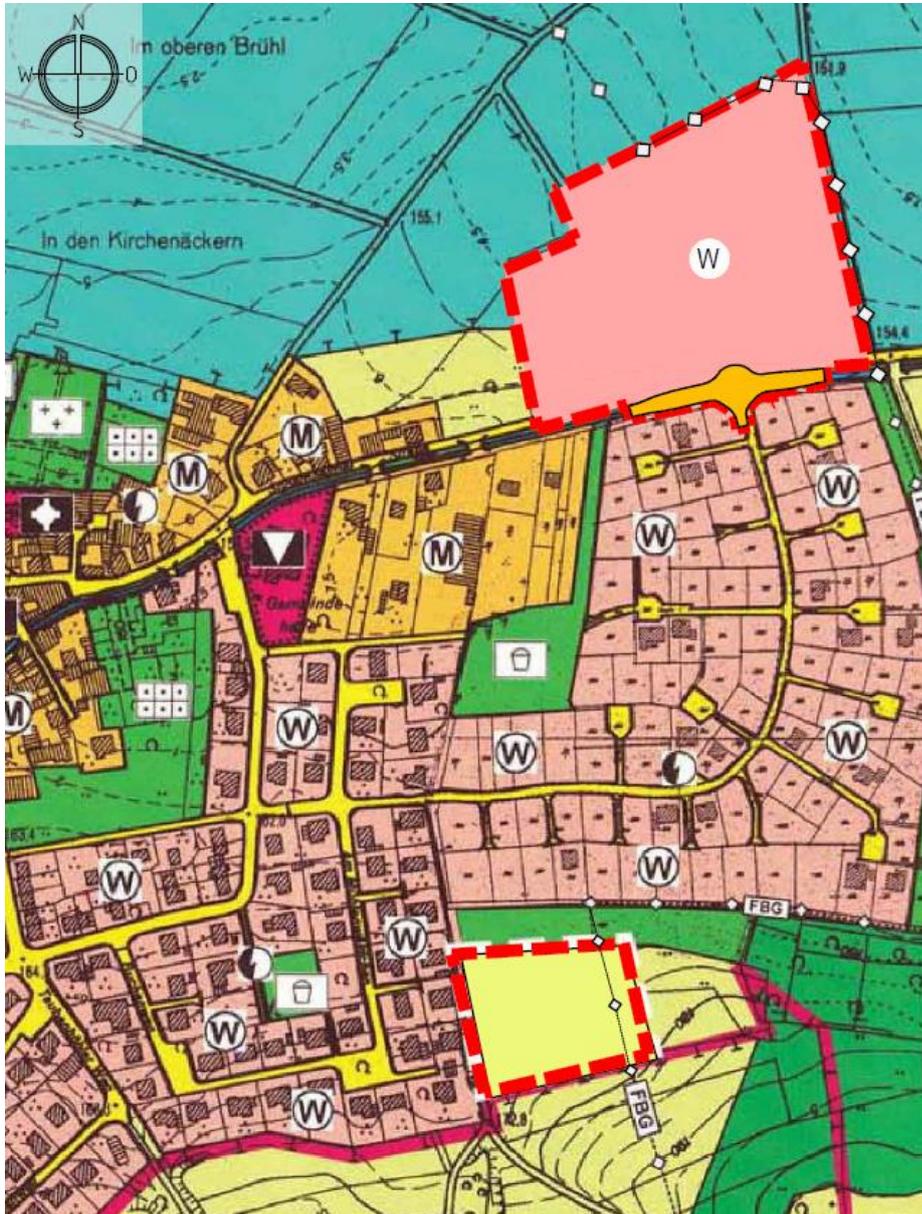
Änderungsfläche „Heidlochsraben“

Die Änderungsfläche „Heidlochsraben“ wird zurzeit von intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen im zum Siedlungskörper hin abfallenden Gelände eingenommen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Rücknahmefläche als geplante Wohnbaufläche mit einer Größe von ca. 1,1 ha dargestellt. Im Zuge des Verfahrens wird dieser Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft neudargestellt.



Rechtswirksamer Flächennutzungsplan (2. Änderung) mit den Änderungsflächen in der Ortsge-
meinde Meddersheim in Rot dargestellt, ohne Maßstab



Geplante Darstellungen: Änderungsflächen rot umrandet, ohne Maßstab

Gentechnikfreie Gebiete / Radonprognose

- Die Änderungsflächen befinden sich im Bereich eines gentechnikfreien Gebiets nach § 19 LNatSchG.
- Das Plangebiet „Unter dem Klasteiner Pfad“ liegt innerhalb eines Bereiches, in dem erhöhtes und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten hohes Radonpotenzial ermittelt wurde.

Wasserschutzgebiete

Die Änderungsflächen befinden sich außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben

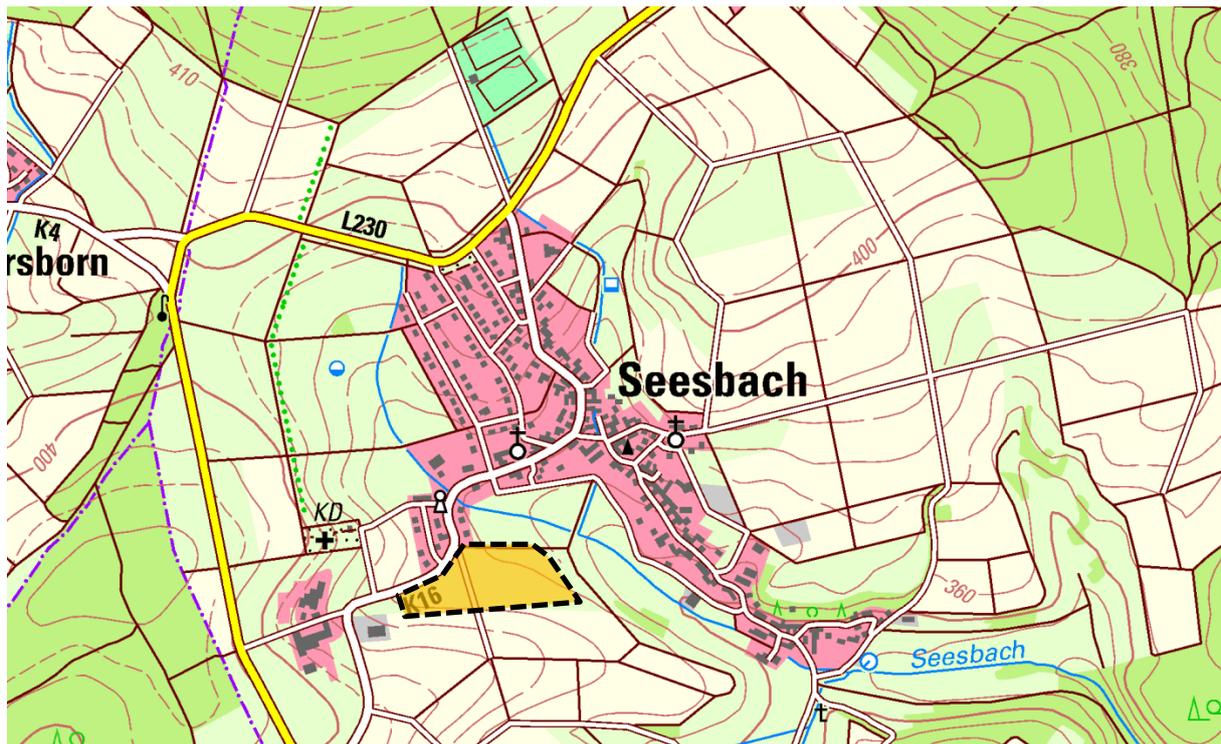
Für die Änderungsflächen beurteilt sich die Zulässigkeit von Vorhaben derzeit nach § 35 BauGB (Außenbereichsflächen).



3.2 Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Seesbach

Lage im Raum

Ortsgemeinde	Seesbach
Kreis	Bad Kreuznach
Einwohnerzahl	498 (31.12.2018) ²
Lage	Die Änderungsfläche liegt am südlichen Ortsrand. Westlich verläuft die Kreisstraße K 16. Die Änderungsfläche liegt auf einer Höhe zwischen 365 und 380 m ü. NHN.
Fließgewässer	Durch die Ortslage von Seesbach verläuft der namensgebende Seesbach, am nördlichen Rand der Gemarkung verläuft der Steinbach.
Verkehrsanbindung (klassifizierte Straßen)	L 230 Simmertal nach Münchwald Die K 16 verbindet die Ortslage mit der Umgehungsstraße L 230
Benachbarte Ortsgemeinden	Norden: Soonwald Westen: Weitershorn Süden/Osten: Langenthal



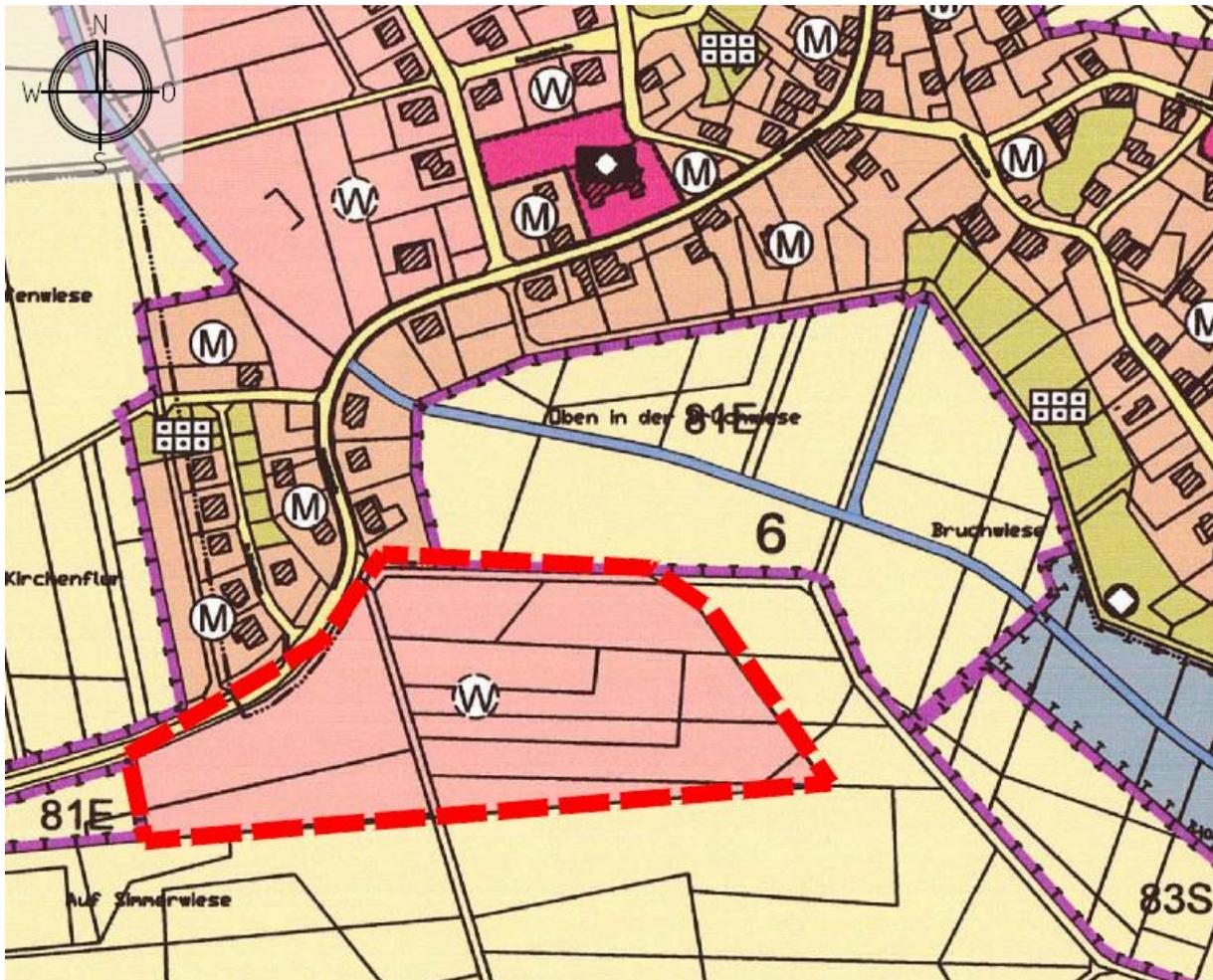
Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Seesbach, Ausschnitt aus der TK25, ohne Maßstab

² <https://infothek.statistik.rlp.de/MeineHeimat> abgerufen 30.08.2019

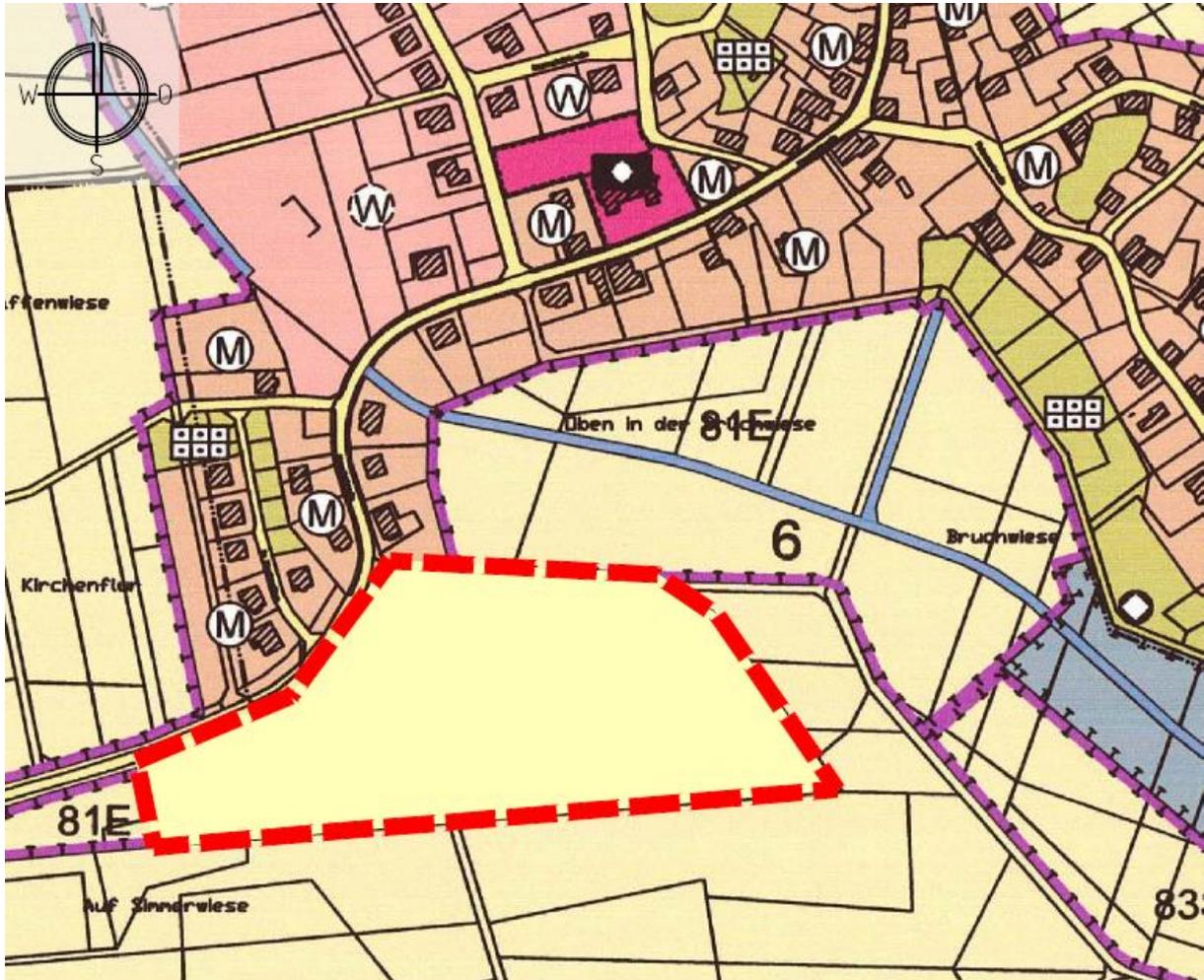


Die Änderungsfläche liegt südöstlich der Ortslage von Seesbach und wird fast vollständig von Wiesen eingenommen. Zentral durch das Gebiet verläuft von der K 16 aus von Norden nach Süden ein Wirtschaftsweg. Im zentralöstlichen Gebiet befinden sich einige Bäume. Das Gelände fällt zum nordöstlich verlaufenden Seesbach hin ab.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (3. Änderung) ist die Rücknahmefläche als geplante Wohnbaufläche mit einer Größe von ca. 2,5 ha dargestellt. Im Zuge des Verfahrens wird dieser Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft neudargestellt.



Rechtswirksamer Flächennutzungsplan (3. Änderung) mit der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Seesbach in Rot dargestellt, ohne Maßstab



Geplante Darstellung: Änderungsfläche rot umrandet, ohne Maßstab

Naturpark „Soonwald-Nahe“

Die Änderungsfläche liegt innerhalb des **Naturparks Soonwald-Nahe** (NTP-071-004). Die entsprechende Rechtsverordnung³ beschreibt als Schutzzweck:

1. „seine landschaftliche Eigenart und Schönheit mit ausgedehnten Waldgebieten, Bergen, Wiesen- und Bachtälern, artenreichen Biotopen zu bewahren und zu bereichern,
2. die Leistungsfähigkeit seines Naturhaushalts einschließlich des pflanzlichen und tierischen Artenreichtums als wesentliche Voraussetzung hierfür zu sichern oder wiederherzustellen,
3. ihn für die naturschonende Erholung größerer Bevölkerungsteile und einen landschaftsgerechten Fremdenverkehr zu entwickeln,
4. zur nachhaltigen Regionalentwicklung beizutragen,
5. bei der Einführung dauerhaft umweltgerechter Landnutzungen mitzuwirken.“

³ Landesverordnung über den „Soonwald-Nahe“ vom 28. Januar 2005



Längerfristiges Ziel ist ein landschaftsgerecht entwickeltes und dauerhaft gesichertes Gebiet, das herausragenden ökologischen Wert besitzt und in dem in vorbildhafter und ausgewogener Weise Naturschutz, nachhaltige Nutzung, Erholung und Gesundheitsförderung praktiziert werden.

Für die Änderungsfläche sind eine Rücknahme von Wohnbauflächen und eine Neudarstellung von Flächen für die Landwirtschaft vorgesehen. Damit verbunden werden langfristig keine baulichen Anlagen und damit schädlichen Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes hervorgerufen. Insgesamt wird die aktuelle landwirtschaftliche Nutzung beibehalten und steht damit den Zielen des Naturparks Soonwald-Nahe nicht entgegen. Weitere Ausführungen hierzu sind im Umweltbericht (Kapitel 4) zu finden.

Gentechnikfreie Gebiete

Die Änderungsflächen befinden sich im Bereich eines gentechnikfreien Gebiets nach § 19 LNatSchG.

Wasserschutzgebiete

Die Änderungsflächen befinden sich außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben

Für die Änderungsflächen beurteilt sich die Zulässigkeit von Vorhaben derzeit nach § 35 BauGB (Außenbereichsflächen).

3.3 Zusammenfassende Flächenbilanzierung

Im Folgenden wird der Flächentausch, der erforderlich ist, um in der Ortsgemeinde am nordöstlichen Siedlungsrand neue Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan auszuweisen, zusammenfassend bilanzierend dargestellt:

Änderungsfläche	Neudarstellung W	Rücknahme W
3.1 Meddersheim, „Unter dem Klasteiner Pfad“	3,2 ha	
3.1 Meddersheim, „Heidlochsgraben“		1,1 ha
3.2 Seesbach, südlich der Ortslage		2,5 ha
Gesamt	3,2 ha	3,6 ha

Insgesamt werden 3,2 ha Wohnbauflächen neu dargestellt und 3,6 ha Wohnbauflächen zurückgenommen. Damit stehen der Verbandsgemeinde und ihren Ortsgemeinden noch rund 0,4 ha Wohnbauflächen als Reserve zur Verfügung.



4. Umweltbericht

4.1 Meddersheim - Unter dem Klasteiner Pfad

Kurzdarstellung von Inhalt und wichtigsten Zielen

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist, die planungsrechtliche Grundlage eines Bebauungsplans zur Schaffung von attraktivem Wohnraum herzustellen.

Beschreibung und Bewertung Bestand

Das Plangebiet wird fast vollständig von Ackerflächen eingenommen, im Bereich der L232 kommen neben der Straßenverkehrsfläche außerdem die begrünten Straßenböschungen hinzu. Am südlichen Rand des Plangebiets erstreckt sich der überplante Bereich auf geringen Flächen über den Altenberger Bach.

Das ca. 3,3 ha große Plangebiet befindet sich unmittelbar nördlich des Siedlungskörpers der Ortsgemeinde Meddersheim auf leicht nach Norden hin zur Nahe abfallenden Ackerflächen. Das Gebiet wird nach Norden und Osten hin durch Wirtschaftswege begrenzt, nach Süden hin schließt sich erst die L232, dann der mit zahlreichen Brücken überspannte Altenberger Bach und schließlich der Siedlungskörper von Meddersheim in schneller Abfolge an.

Das Plangebiet wird praktisch vollständig von Ackerflächen eingenommen, die bestehenden Wirtschaftswege sollen erhalten, oder als extensiver Wiesenstreifen entwickelt werden. Im Rahmen des Anschlusses an die L232 wird die Errichtung eines Kreisels geplant. Hierdurch muss auch die am südlichen Rand des Plangebiets befindliche Querung der Altenberger Baches ausgebaut werden. Entlang der Straßenböschungen erstreckt sich außerdem regelmäßiger Mahd unterliegendes Verkehrsgrün.

Die vorhandenen Lebensräume sind nur für ausgesprochene Kulturfolger geeignet und sind stark anthropogen geprägt. Der Altenberger Bach fließt als Graben mit geringer Wasserführung und weitgehend überwachsen Richtung Osten durch das Gebiet. Seine Böschungen unterliegen ebenso wie die Böschungen nördlich der L232 häufiger Mahd. Es überwiegen Gräser und Stickstoffzeiger wie Brennnesseln.



Überblick Bestandsbiotope (ohne Maßstab)





Blick über das Plangebiet (Blick Richtung Nordwesten), Altenberger Bach auf der linken Seite erkennbar



Richtung Osten über das Plangebiet Richtung Bad Sobernheim, Siedlungskörper auf der rechten Seite erkennbar



a) Schutzgüter

Schutzgut	Bestand
Fauna (Tiere)	Für das Plangebiet wurde eine faunistische Vorprüfung ⁴ durchgeführt, welche ein Vorkommen planungsrelevanter Arten, mit Ausnahme der Feldlerche, ausschließt.
Pflanzen (Flora)/Biotope	Das Plangebiet wird fast vollständig von intensiv genutzten Ackerflächen eingenommen. Randlich befinden sich Verkehrsgrünflächen entlang der Straßenböschungen der L232 sowie des Altenberger Bachs. Die Pflanzengesellschaften sind – sofern vorhanden – artenarm. Der Altenberger Bach wird als Graben entlang der L232 geführt und ist in seiner Strukturgüte stark anthropogen überprägt (Strukturgüte „sehr stark verändert“) ⁵ .
Fläche	Das Plangebiet wird überwiegend von unversiegelten, aber intensiv genutzten Flächen (Acker) eingenommen. Alle Bereiche des Plangebiets sind erheblich anthropogen beeinflusst.
Boden	Die überwiegend aus Schluffen bestehenden Böden weisen eine relativ hohe Ackerzahl auf. Es liegen keine Archivböden vor. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem erhöhtes und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten hohes Radonpotential ermittelt wurde. Die Böden des Plangebiets sind anthropogen durch ackerbauliche Nutzung aber auch vergangene Bauarbeiten (Verlegung einer strategischen Treibstoffleitung) geprägt. Ein Bodengutachten ⁶ kommt außerdem zu dem Ergebnis, dass die im Plangebiet vorkommenden Böden keiner relevanten Kontamination unterliegen. Der Boden ist außerdem nur bedingt tragfähig und muss für einen hinreichenden Lastenabtrag verbessert werden.
Wasser	Das Plangebiet weist eine nur geringe Grundwasserneubildung auf. Südlich fließt der Altenberger Bach (Strukturgüte „sehr stark verändert“) in östlicher Richtung entlang der Grenze des Plangebiets, welches sich vollständig außerhalb von Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebieten befindet.
Luft	Das Plangebiet weist Vorbelastungen durch den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, sowie Emissionen ausgehend von der L232 auf.
Klima	Das Plangebiet wird fast vollständig von ackerbaulich genutzten Flächen eingenommen, welche nur bei bestehendem Aufwuchs klimameliorativ wirken können. Da das Gelände nach Norden hin abfällt sind entsprechende Effekte für den Siedlungsbereich nicht relevant.
Wirkungsgefüge	vgl. i) Wechselwirkungen

⁴ Bebauungsplan „Unter dem Kalsteiner Pfad“ artenschutzrechtliche Vorprüfung – Stadt-Land-plus GmbH, 56154 Boppard-Buchholz, 07 2020

⁵ <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/> abgerufen am 23.07.2020

⁶ Geo-/ umwelttechnischer Bericht (Voruntersuchung) Nr. 5233-19 – Erschließungsarbeiten Neubaugebiet „Unter dem Klasteiner Pfad“ –Institut Baucontrol 55411 Bingen/ Rhein, 19.12.2019



Landschaft	Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Landschaftsschutzgebieten und Naturparks im Tal der Nahe. Es verlaufen am nördlichen und östlichen Rand des Plangebiets Feldwege, welche dem Landschaftserleben dienen können; Dabei ist der Blick nach Osten hin, durch die dort sichtbaren Industrieanlagen, vorbelastet, nach Westen hin jedoch relativ frei.
Biologische Vielfalt	Das Plangebiet weist aufgrund der intensiven Nutzung eine nur geringe Artenvielfalt auf.

b) Schutzgebiete (Natura 2000)

Das Plangebiet befindet sich außerhalb relevanter Schutzgebiete. Das Vogelschutzgebiet „Nahetal“ sowie das FFH-gebiet „Nahetal zwischen Simmertal und Bad Kreuznach“ befinden sich ca. 150 m nördlich des Plangebiets. Zielarten und –biotope kommen im intensiv genutzten Plangebiet nicht vor.

c) Mensch und menschliche Gesundheit

Durch das südliche Plangebiet verläuft die L232 als wichtige Verkehrsader von Meddersheim in Richtung Bad-Sobernheim. Die Ackerflächen dienen der menschlichen Ernährung. Die am nördlichen und östlichen Rand verlaufenden Wiesenwege können der Naherholung dienen. Ausgesprochene Wanderwege verlaufen nicht durch das Plangebiet. Die von der L232 ausgehenden Emissionen sind als Vorbelastungen zu werten.

d) Kultur- und Sachgüter

Eine geomagnetische Prospektion⁷ ergab keine Hinweise auf das Vorkommen relevanter Kultur- und Sachgüter im Plangebiet.

e) Emissionsvermeidung, Umgang mit Abfällen und Abwasser

Im Plangebiet besteht bislang keine relevante Bebauung, es sind entsprechend keine Vorkehrungen hierzu vorhanden oder erforderlich.

f) Erneuerbare Energien, sparsame Energienutzung

Das Plangebiet besitzt nach aktuellem Kenntnisstand keine Relevanz zur Gewinnung von Energie oder deren Nutzung, Feldfrüchte können jedoch Prinzipiell zur Biogasgewinnung genutzt werden.

g) Darstellungen übergeordneter Planungen

Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz - LEP IV (Stand: Oktober 2008)

Im LEP IV werden für die Ortsgemeinde Meddersheim folgende Vorgaben und Entwicklungsziele benannt:

- **Raumstrukturgliederung:** Ländlicher Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur,
- **Regionale Grünzüge:** Landesweit bedeutsamer Bereich für den Freiraumschutz,
- **Landschaftstyp:** Tallandschaft der Kleinflüsse und Bäche im Mittelgebirge,

⁷ Abschlussbericht zur geomagnetischen Prospektion Meddersheim Flur 5 „Unter dem Klasteiner Pfad – Archäologische Dokumentation Patrick Mertl, 55122 Mainz



- **Erholungs- und Erlebnisräume:** Nahetal,
- **Historische Kulturlandschaften:** Unteres Nahetal,
- **Biotopverbund:** randlich Kernfläche / Kernzone,
- **Klima:** klimaökologischer Ausgleichsraum,
- **Landwirtschaft:** randlich landesweit bedeutsamer Raum für die Landwirtschaft,
- **Forstwirtschaft:** randlich Waldfläche mit besonderen Schutz- und Erholungsaspekten,
- **Erholung und Tourismus:** randlich landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus,
- **Leitbild Erneuerbare Energien:** Landesweit bedeutsamer Raum mit hoher Globalstrahlung (Jahresmittelwerte / Zeitraum 1981 bis 2000): 1040 bis 1060 kWh/m².

Regionaler Raumordnungsplan „Rheinhessen-Nahe“ (RROP 2014)

Nachfolgend werden ergänzend zum Landesentwicklungsprogramm IV die planerischen Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplans „Rheinhessen-Nahe“ für die Ortsgemeinde Meddersheim dargestellt:

- **Leitbild Entwicklung:** Meddersheim liegt in einem Entwicklungsbe- reich mit ländlicher Raumstruktur,
- **Nahbereich:** Meddersheim gehört zum Nahbereich des Mit- telzentrums Bad Sobernheim,
- **Regionale Grünzüge und Grünzä- suren:** Meddersheim liegt innerhalb eines Regionalen Grünzugs,
- **Landesweit- und regionalbedeut- same Biotopverbundräume und Wildtierkorridore** Meddersheim grenzt an einen landesweiten Biotopverbund sowie eines sehr bedeutenden regionalen Biotopverbunds,
- **Hochwasserschutz** Grenzt an einen überschwemmungsgefährde- ten Bereich,
- **Klimatisch bedeutsame Flächen** Meddersheim ist umgeben von siedlungskli- matisch bedeutsame Flächen nach DWD,
- **Radonpotenzial:** Erhöhtes Radonpotenzial (40–100 kBq/ m³),
- **Landwirtschaftliche Nutzungsty- pen** randlich Ackerbau,
- **Historische Kulturlandschaften:** Kulturlandschaften (Stufe I-III),
- **Leitbild Erholung und Tourismus:** regional/ landesweit bedeutsame Erholungs- und Erlebnisräume.

Vorrang Innen- vor Außenentwicklung

Im Folgenden wird Bezug auf das Ziel Z 31 des LEP IV (2. Teilfortschreibung vom 21. Juli 2015) genommen:

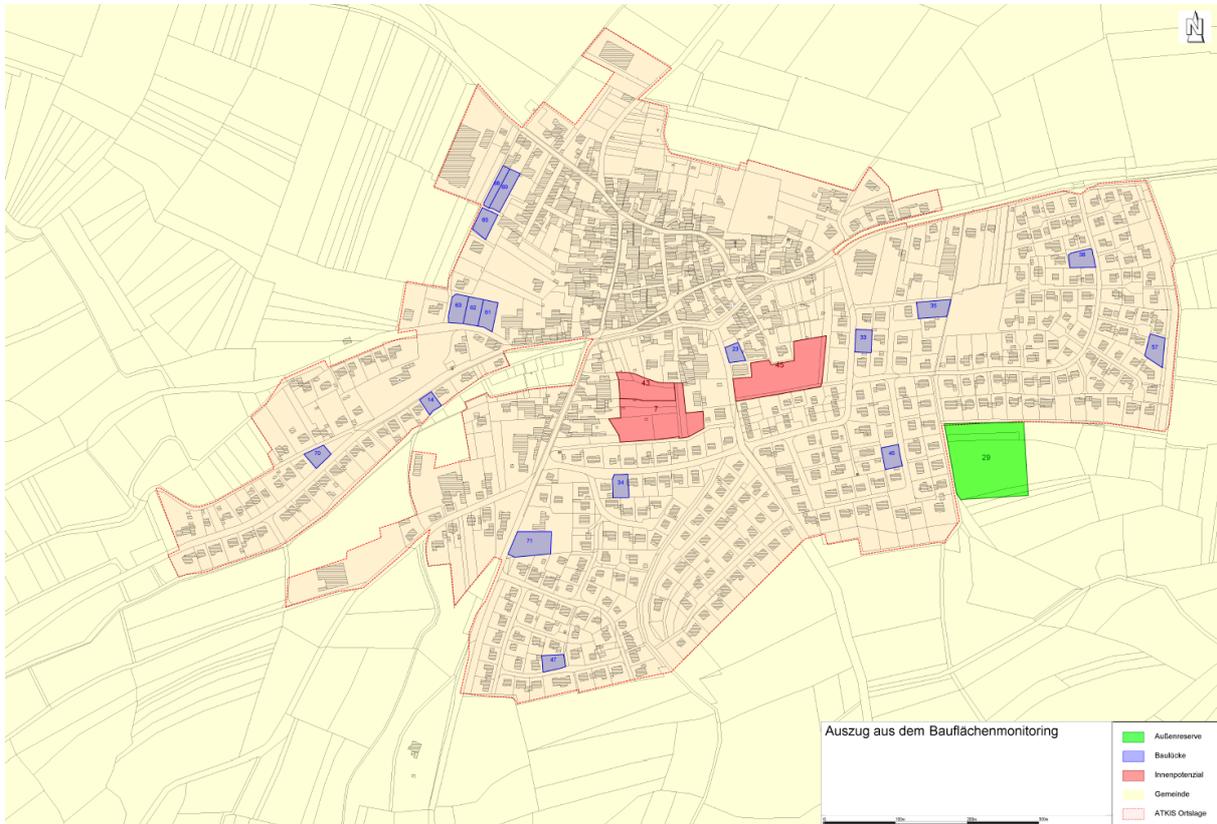
„Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Bei einer Darstellung von neuen, nicht erschlossenen Bauflächen im planerischen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ist durch die vorbereitende Bauleitplanung nachzuweisen, welche Flächenpotenzi- ale im Innenbereich vorhanden sind und aus welchen Gründen diese nicht genutzt werden können, um erforderliche Bedarfe abzudecken.“



Dieser Nachweis des Z 31 LEP IV wird daher nachstehend erbracht:

Es kann gemäß Raum + Monitor (s. nachstehende Abbildung) festgestellt werden, dass das Baugebiet „Im Wiesengrund“ bis auf zwei Baugrundstücke fast vollständig bebaut ist. Des Weiteren konnten innerhalb der Ortslage Meddersheim verteilt 15 weitere unbebaute und erschlossene Baugrundstücke identifiziert werden. Insgesamt sind gemäß Raum + Monitor somit 17 Bauplätze vorhanden.

Die im Raum + Monitor dargestellten Innenpotenziale in Höhe von ca. 1,44 ha sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan zu einem Großteil als Grünfläche und zu einem kleineren Teil als Mischbaufläche dargestellt. Diese Flächen würden zusammen mit den theoretisch 17 verfügbaren Baugrundstücken nicht die hohe Nachfrage an Baugrundstücken in der Ortsgemeinde decken. Im aktuellen städtebaulichen Entwurfskonzept zum Bebauungsplan „Unter dem Klasteiner Pfad“ sind insgesamt 41 Baugrundstücke vorgesehen.



Auszug aus dem Baufächenmonitoring, Raum + Monitor

Der Hauptgrund für eine Nicht-Verfügbarkeit dieser Baugrundstücke und Flächen besteht allerdings darin, dass sich die Baugrundstücke und Innenpotenzialflächen im Privateigentum befinden. Eine Verkaufsbereitschaft seitens der Eigentümer besteht nicht. Somit wird es erforderlich, ein neues Wohnbaugebiet im Außenbereich zu erschließen, um die hohe Nachfrage nach Wohnraum decken zu können. Das Ziel Z 31 LEP IV wurde mit diesem Nachweis zusammenfassend berücksichtigt.



Fazit

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Unter dem Klasteiner Pfad“ und damit verbunden die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets werden die Ziele und Vorgaben der Regional- und Landesplanung nicht beeinträchtigt.

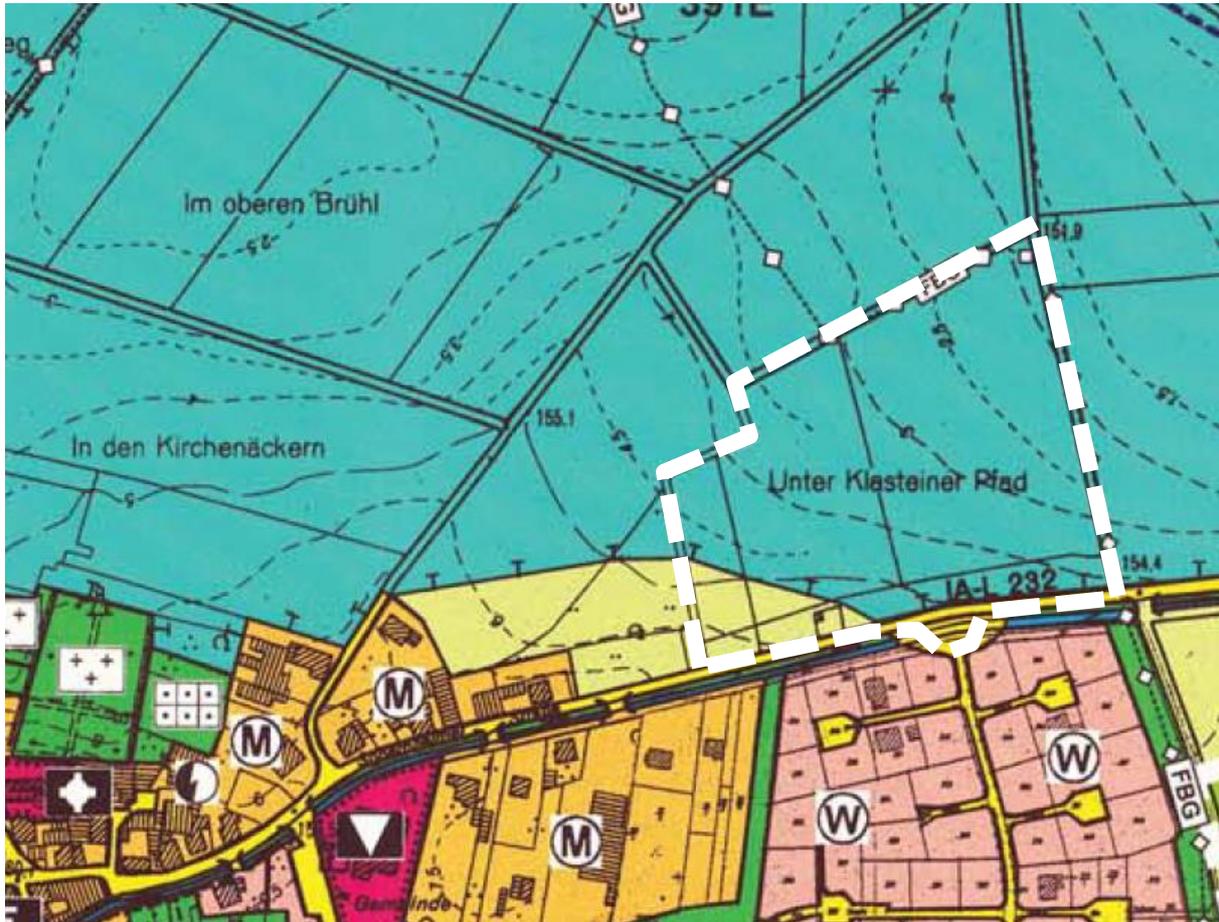
Auch die Rücknahme der Wohnbauflächen im Bereich der Änderungsfläche „Heidlochsgraben“ und die Neudarstellung von Flächen für die Landwirtschaft sind mit den Zielen und Vorgaben der Regional- und Landesplanung vereinbar.

Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (2. Änderung) der ehemaligen Verbandsgemeinde Bad Sobernheim „Flächen für die Landwirtschaft“, „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ mit der Zuordnungsziffer nach Maßnahmenkatalog „391 E“ sowie eine Kraftstoffleitung der Fernleitungsbetriebsgesellschaft dargestellt. Die Leitung verläuft innerhalb des Plangebiets an der nördlichen und östlichen Grenze. Darüber hinaus wird im Flächennutzungsplan auch die Landesstraße L 232 als „sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße“ dargestellt.

Das Entwicklungsziel im Bereich des Plangebiets ist gemäß Landschaftsplan die Entwicklung von Feuchtwiesen und soll durch folgende Maßnahmen erfolgen:

- Drainagestopp,
- Umwandlung von Acker in Grünland,
- Gezielte Aushagerung und Extensivierung der Fläche.
- Bei Flächenstilllegungen ist langfristig eine völlige Wiedervernässung anzustreben.
- Im Einzelfall beinhaltet die Entwicklung von Feuchtbiotopen auch die Anlage von Amphibien- und Libellentümpeln.
- Der Einsatz ertragssteigernder Mittel ist unzulässig.



Änderung des Flächennutzungsplans der ehemaligen VG Bad Sobernheim, Ausschnitt Meddersheim, Plangebiet weiß-gestrichelt dargestellt, unmaßstäblich

Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten.

Vernetzte Biotopsysteme (Landkreis Bad Kreuznach - Stand 2019)

Es bestehen für das Plangebiet keine Aussagen.

Biotopkartierung

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Flächen des Biotopkatasters.

h) Immissionsgrenzwerte

Es bestehen keine Hinweise auf die dauerhafte Überschreitung von Immissionsgrenzwerten und sogenannten „Critical Loads“.

i) Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Das natürliche Wirkungsgefüge im Plangebiet und seiner Umgebung, mit seinen gegenseitigen Wechselbeziehungen und Abhängigkeiten der Landschaftsfaktoren Geologie, Boden, Klima, Wasserhaushalt, Fläche, biologische Vielfalt, Pflanzen- und Tierwelt, ist durch die anthropogene Nutzung stark beeinflusst (Ackerbau, Nutzung als Straße, sehr stark veränderte Gewässermorphologie des Altenberger Baches). Es ist daher von hohen Vorbelastungen auszugehen.



j) Schwere Unfälle

Aufgrund der vorhandenen Nutzungen (Ackerflächen, randlich Verkehrsfläche und Gewässer) bestehen keine nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes relevanten Gefährdungen durch Störfälle oder Havarien mit relevanten Umweltauswirkungen.

Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet weiterhin ackerbaulicher Nutzung unterliegen.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Planung sieht die Darstellung von Wohngebietsflächen vor und hat folgende Wirkungen auf die Schutzgüter:

a) Schutzgüter

Schutzgut	Bestand
Fauna (Tiere)	Durch den Verlust von Lebensräumen kommt es zu einer Verdrängung von (kulturfolgenden) Arten. Die Schaffung von Ausweichhabitaten der Feldlerche in Form von Ausgleichsmaßnahmen (Lerchenfenster) wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erforderlich.
Pflanzen (Flora)/Biotope	Durch die Planung entfallen geringwertige Biotope der intensiven Landwirtschaft. Ein bestehender Wirtschaftsweg entlang einer strategischen Treibstoffleitung wird in einen extensiv zu bewirtschaftenden Wiesenstreifen umgewandelt, es kommt außerdem auf mehreren Metern des Altenberger Bachs zu einer zusätzlichen Überbauung durch einen Verkehrskreisel und Brückenstrukturen.
Fläche	Die geplante Nutzung als Wohngebiet wird zu einer Beanspruchung großer Flächen des Plangebiets führen.
Boden	Durch die Planung kommt es zu einem flächigen Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung in Form von Gebäuden und Verkehrswegen.
Wasser	Durch die Planung kommt es zu einer verminderten Versickerungsleistung im Plangebiet und zusätzlich anfallendem Oberflächenwasser, welches in Regenrückhaltebecken zurückgehalten und gedrosselt in den Altenberger Bach weit östlich des Plangebiets eingeleitet wird. Es kommt außerdem auf mehreren Metern des Altenberger Bachs zu einer zusätzlichen Überbauung durch einen Verkehrskreisel und Brückenstrukturen.
Luft	Durch menschliche Ansiedlungen kommt es zu einem zusätzlichen Ausstoß von Abgasen aus Verkehr und Heizungen. Dieser ist gebietstypisch und insgesamt von keiner erheblichen Relevanz.
Klima	Durch die Planung wird sich das Plangebiet voraussichtlich stärker aufheizen als bisher, jedoch ist aufgrund des nach Norden vom Siedlungskörper weg abfallenden Geländes keine Auswirkung auf diesen zu erwarten.



Wirkungsgefüge Landschaft	vgl. i) Wechselwirkungen Die Darstellung von Wohnbauflächen im direkten Anschluss an vergleichbare bestehende Flächen wird keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild haben.
Biologische Vielfalt	Die im Plangebiet vorhandenen Biotopstrukturen sind insgesamt als eher geringwertig zu beschreiben. Hausgärten können eine höhere Artenvielfalt aufweisen als intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen. Hierzu besteht eine Festsetzung, die ein flächiges Abdecken von Gartenflächen mit Schotter o.Ä. ausschließt. Insgesamt ist damit von keiner relevanten Auswirkung auf die biologische Vielfalt, ggfs. sogar zu einer Verbesserung auszugehen.

b) Schutzgebiete (Natura 2000)

Das Plangebiet befindet sich außerhalb relevanter Schutzgebiete. Auswirkungen auf diese sind auszuschließen.

c) Mensch und menschliche Gesundheit

Durch die Ausweisung des Plangebiets gehen Flächen zur Nahrungsproduktion verloren. Die bestehenden Wirtschaftswege verbleiben oder werden als extensive Wiesenstreifen angelegt, sodass keine relevanten Auswirkungen auf die Erholungsnutzung bestehen werden. Ein Schallgutachten⁸ kommt zu dem Ergebnis, dass die Schaffung von Wohnraum entlang der L232 unter Einhaltung geeigneter passiver Schallschutzmaßnahmen verträglich ist. Diese werden in den Textfestsetzungen dargelegt.

d) Kultur- und Sachgüter

Die Planung hat keine relevanten Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter.

e) Emissionsvermeidung, Umgang mit Abfällen und Abwasser

Im Rahmen der Bauleitplanung ist die Erschließung zu sichern, eine den gängigen Normen und Vorschriften entsprechende Ver- und Entsorgung des Gebiets wird gewährleistet. Besondere Vorkehrungen zur Emissionsvermeidung sind für Wohngebiete nicht erforderlich.

f) Erneuerbare Energien, sparsame Energienutzung

Das Plangebiet besitzt weiterhin keine Relevanz zur Gewinnung von Energie, der Verbrauch beschränkt sich auf das für Wohngebiete notwendige Maß. Es werden keine besonderen Vorkehrungen über die geltenden Standards hinaus getroffen um Energie einzusparen.

g) Darstellungen übergeordneter Planungen

Im Rahmen einer Flächennutzungsplanänderung werden an anderen Standorten (Seesbach, Meddersheim) Wohnbauflächendarstellungen in gleichem Maße wie die Neudarstellungen im Rahmen dieses Projektes zurückgenommen.

h) Immissionsgrenzwerte

Die Planung hat keine relevanten Auswirkungen auf Bereiche mit Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegte Immissionsgrenzwerte.

⁸ Bebauungsplan „Unter dem Klasteiner Pfad“ – Schalltechnisches Gutachten, GSB schalltechnisches Beratungsbüro, 66606 Sankt Wendel, 24.04.2020 und zugehörige Stellungnahme Schallschutzmaßnahmen, 15.06.2020



i) Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut können indirekte Folgen für ein anderes Schutzgut nach sich ziehen.

Schutzgut/Wirkungen	Beschreibung der Wechselwirkungen
Tiere und Pflanzen: Beseitigung	<p>Boden: Verarmung der Bodenfauna, Funktionsverlust als Substrat, Verlust der Vegetationsdecke als Schadstoffdepot bei der Versickerung</p> <p>Klima: Verlust von CO₂ bindenden Strukturen</p> <p>Landschaftsbild/Erholung: Verlust von Elementen des Landschaftsbilds</p> <p>Mensch: In geringem Maße Verlust von Elementen des Lebensumfelds bzw. von Objekten zur Naturerfahrung</p>
Boden: Versiegelung, Schadstoffeinträge	<p>Tiere und Pflanzen: Verlust von Lebensraum, Substratverlust</p> <p>Wasser: Verlust der Wasserrückhaltefunktion und Gefahr der Verlagerung von Schadstoffen ins Grundwasser</p> <p>Klima: Verlust eines temperatur- und feuchteausgleichend wirkenden Stoffes</p> <p>Landschaftsbild/Erholung: Verlust eines landschaftstypischen Elements</p> <p>Mensch: Substratverlust, Gefahr der Aufnahme von Schadstoffen über Nahrungspflanzen oder direkten Kontakt</p>
Wasser: Verschmutzungsgefahr, Verringerung der Grundwasserneubildung, Beeinflussung des Grundwasserspiegels	<p>Boden: Veränderungen des Bodenwasserhaushalts, Gefahr der Verschmutzung</p> <p>Tiere und Pflanzen: Schadstoffdeposition, Veränderung der Standortbedingungen</p> <p>Klima: Auswirkungen auf mikro- und lokalklimatischer Ebene</p> <p>Landschaftsbild/Erholung: Veränderung des Landschaftsbilds durch geänderte Grundwasserverhältnisse</p> <p>Mensch: Gefahr von Trinkwasserverschmutzung</p>
Klima: Veränderung der mikro- und lokalklimatischen Verhältnisse	<p>Boden: Lokale Veränderungen des Bodenwasserregimes, Verstärkung der Erosion durch geänderte Abflussbedingungen</p> <p>Tiere und Pflanzen: Verschiebungen im Artengefüge/Konkurrenz durch Verdrängung und Anpassung an veränderte Bedingungen</p> <p>Landschaftsbild/Erholung: Keine spürbaren Wechselwirkungen</p> <p>Wasser: Änderung von Abfluss und Grundwasserneubildungsverhältnissen</p> <p>Mensch: Stärkere Belastung durch höhere Klimareize</p>
Landschaftsbild/Erholung: Störung/Beeinträchtigung	<p>Boden: Keine spürbaren Wechselwirkungen</p> <p>Tiere und Pflanzen: Keine spürbaren Wechselwirkungen</p> <p>Klima: Keine spürbaren Wechselwirkungen</p> <p>Wasser: Keine spürbaren Wechselwirkungen</p> <p>Mensch: Beeinträchtigung von Erholungswirkung und Regeneration</p>
Mensch: menschliches Wirken	<p>Boden: Versiegelung, Verschmutzung, Funktionsverluste</p> <p>Tiere und Pflanzen: Regulation, Veränderung von Flora und Fauna</p>



Klima: Klimatische Veränderungen Landschaftsbild: Veränderungen des Landschaftsbilds, Wasser: Verschmutzung, Entnahme, Nutzung

j) Schwere Unfälle

Aufgrund der vorgesehenen Nutzung als Wohngebietsfläche bestehen keine nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes relevanten Gefährdungen durch Störfälle oder Havarien mit relevanten Umweltauswirkungen.

Planungsalternativen

Neben dem vorliegenden Standort wurde auch ein solcher an der westlichen Grenze des Siedlungskörpers geprüft. Aufgrund des dort ansässigen Betriebes war eine verträgliche Planung aus schalltechnischer Sicht nicht effektiv umsetzbar.



Geltungsbereich des Alternativstandortes „Auf der Setz“ westlich von Meddersheim



Zusätzliche Angaben

Angewandte Verfahren und Wissenslücken

Es wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung für das Plangebiet erstellt. Diese gleicht die im Portal ARTeFAKT des Landes Rheinland-Pfalz verzeichneten Arten mit den vorhandenen Lebensräumen ab und ermittelt potenzielle Betroffenheit planungsrelevanter Arten. Dabei wurde keine konkrete Untersuchung des Arteninventars vorgenommen. Es wurde außerdem ein Bodengutachten zur Prüfung des Bodengefüges, Standfestigkeit und potenziellen Belastungen ohne entsprechenden Befund durchgeführt. Ein Schallgutachten weist die Verträglichkeit der Planung in Bezug auf die L232 unter Einhaltung einiger passiver Schallschutzmaßnahmen nach. Eine Geoprospektion weist nach, dass es keine Hinweise auf potenzielle archäologische Funde in Plangebiet gibt.



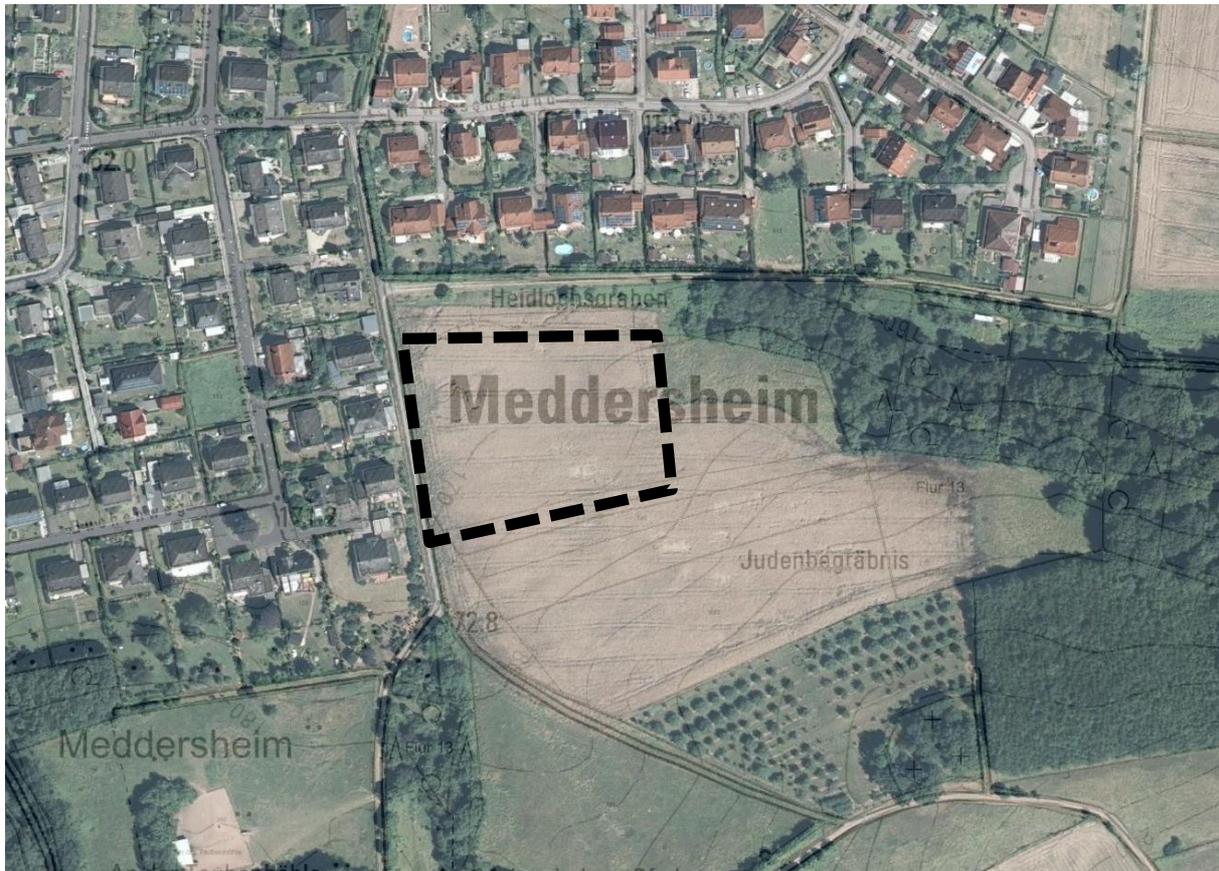
4.2 Meddersheim - Heidlochsgraben

Kurzdarstellung von Inhalt und wichtigsten Zielen

Die Rücknahme dient der Freisetzung von Reserven zur Schaffung von Wohnraum an einem alternativen Standort in der Ortsgemeinde Meddersheim.

Beschreibung und Bewertung Bestand

Das ca. 1,1 ha große Plangebiet wird vollständig von intensiv genutzten Ackerflächen eingenommen. Es schließt sich nach Westen hin direkt, nach Norden hin lose an den Siedlungskörper von Meddersheim an.



Überblick Bestandsbiotope (ohne Maßstab)

a) Schutzgüter

Schutzgut	Bestand
Fauna (Tiere)	Es ist mit dem Vorkommen von störungsunempfindlichen Arten des Offenlands zu rechnen.
Pflanzen (Flora)/Biotope	Das Plangebiet wird fast vollständig von intensiv genutzten Ackerflächen eingenommen, eine besondere Biotopqualität oder das Vorkommen besonders schützenswerter Arten ist nicht zu erwarten.
Fläche	Das Plangebiet wird überwiegend von unversiegelten, aber intensiv genutzten Flächen (Acker) eingenommen.



Boden	Die Böden des Plangebiets werden ackerbaulich genutzt und weisen entsprechende Störungen des Bodengefüges auf.
Wasser	Das Plangebiet weist keine besondere Relevanz für den Wasserhaushalt auf.
Luft	Das Plangebiet weist Vorbelastungen durch den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln auf.
Klima	Das Plangebiet wird fast vollständig von ackerbaulich genutzten Flächen eingenommen, welche nur bei bestehendem Aufwuchs klimameliorativ wirken können. Das Gelände fällt zum Siedlungskörper hin ab, hat also eine Bedeutung für den Kaltlufttransport.
Wirkungsgefüge Landschaft	vgl. i) Wechselwirkungen Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Landschaftsschutzgebieten und Naturparken im Tal der Nahe.
Biologische Vielfalt	Das Plangebiet weist aufgrund der intensiven Nutzung eine nur geringe Artenvielfalt auf.

b) Schutzgebiete (Natura 2000)

Das Plangebiet befindet sich außerhalb relevanter Schutzgebiete.

c) Mensch und menschliche Gesundheit

Die Ackerflächen dienen der menschlichen Ernährung. Ausgesprochene Wanderwege verlaufen nicht durch das Plangebiet.

d) Kultur- und Sachgüter

Es bestehen keine Hinweise auf das Vorkommen relevanter Kultur- und Sachgüter im Plangebiet.

e) Emissionsvermeidung, Umgang mit Abfällen und Abwasser

Im Plangebiet besteht bislang keine Bebauung, es sind entsprechend keine Vorkehrungen hierzu vorhanden oder erforderlich.

f) Erneuerbare Energien, sparsame Energienutzung

Das Plangebiet besitzt nach aktuellem Kenntnisstand keine Relevanz zur Gewinnung von Energie oder deren Nutzung, Feldfrüchte können jedoch Prinzipiell zur Biogasgewinnung genutzt werden.

g) Darstellungen übergeordneter Planungen

vgl. Kapitel 2 und 3

Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten.

Vernetzte Biotopsysteme (Landkreis Bad Kreuznach - Stand 2019)

Es bestehen für das Plangebiet keine Aussagen.

Biotopkartierung

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Flächen des Biotopkatasters.



h) Immissionsgrenzwerte

Es bestehen keine Hinweise auf die dauerhafte Überschreitung von Immissionsgrenzwerten und sogenannten „Critical Loads“.

i) Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Das natürliche Wirkungsgefüge im Plangebiet und seiner Umgebung, mit seinen gegenseitigen Wechselbeziehungen und Abhängigkeiten der Landschaftsfaktoren Geologie, Boden, Klima, Wasserhaushalt, Fläche, biologische Vielfalt, Pflanzen- und Tierwelt, ist durch die anthropogene Nutzung beeinflusst (Ackerbau). Es ist daher von Vorbelastungen auszugehen.

j) Schwere Unfälle

Aufgrund der vorhandenen Nutzung (Ackerflächen) bestehen keine nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes relevanten Gefährdungen durch Störfälle oder Havarien mit relevanten Umweltauswirkungen.

Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet weiterhin als Wohnbaufläche dargestellt, es wäre langfristig mit einer entsprechenden Entwicklung zu rechnen.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Planung sieht die Aufhebung der Darstellung von Wohngebietsflächen vor und hat folgende Wirkungen auf die Schutzgüter:

a) Schutzgüter

Schutzgut	Bestand
Fauna (Tiere)	Durch die Aufhebung der Darstellung von Wohnbauflächen wird der Bestand gesichert.
Pflanzen (Flora)/Biotope	Durch die Aufhebung der Darstellung von Wohnbauflächen wird der Bestand gesichert.
Fläche	Durch die Aufhebung der Darstellung von Wohnbauflächen wird der Bestand gesichert.
Boden	Durch die Aufhebung der Darstellung von Wohnbauflächen wird der Bestand gesichert.
Wasser	Durch die Aufhebung der Darstellung von Wohnbauflächen wird der Bestand gesichert.
Luft	Durch die Aufhebung der Darstellung von Wohnbauflächen wird der Bestand gesichert.
Klima	Durch die Aufhebung der Darstellung von Wohnbauflächen wird der Bestand gesichert.
Wirkungsgefüge	vgl. i) Wechselwirkungen
Landschaft	Durch die Aufhebung der Darstellung von Wohnbauflächen wird der Bestand gesichert.
Biologische Vielfalt	Durch die Aufhebung der Darstellung von Wohnbauflächen wird der Bestand gesichert.



b) Schutzgebiete (Natura 2000)

Das Plangebiet befindet sich außerhalb relevanter Schutzgebiete. Auswirkungen auf diese sind auszuschließen.

c) Mensch und menschliche Gesundheit

Durch die Aufhebung der Darstellung von Wohnbauflächen wird der Bestand gesichert. Wohnraum wird an anderer Stelle geschaffen.

d) Kultur- und Sachgüter

Die Planung hat keine relevanten Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter.

e) Emissionsvermeidung, Umgang mit Abfällen und Abwasser

Durch die Aufhebung der Darstellung von Wohnbauflächen wird der Bestand gesichert, entsprechende Auswirkungen sind ausgeschlossen.

f) Erneuerbare Energien, sparsame Energienutzung

Durch die Aufhebung der Darstellung von Wohnbauflächen wird der Bestand gesichert, entsprechende Auswirkungen sind ausgeschlossen.

g) Darstellungen übergeordneter Planungen

Im Rahmen einer Flächennutzungsplanänderung findet an einem anderen Standort eine Wohnbauflächendarstellung in gleichem Maße wie die Aufhebungen (Meddersheim, Seesbach) statt.

h) Immissionsgrenzwerte

Durch die Aufhebung der Darstellung von Wohnbauflächen wird der Bestand gesichert, entsprechende Auswirkungen sind ausgeschlossen.

i) Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Aufgrund der Aufhebung von Planungen und Sicherung des Bestandes sind relevante Wechselwirkungen auszuschließen.

j) Schwere Unfälle

Aufgrund der Rücknahme von Wohnbauflächen und der Darstellung landwirtschaftlicher Flächen bestehen keine nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes relevanten Gefährdungen durch Störfälle oder Havarien mit relevanten Umweltauswirkungen.

Planungsalternativen

Es bestehen keine weiteren Flächen in der Ortsgemeinde Meddersheim, die zurückgenommen werden können.

Zusätzliche Angaben

Angewandte Verfahren und Wissenslücken

Es wurden aufgrund der Rücknahme von Wohnbauflächen und der sich daraus ableitenden fehlenden zu erwartenden Eingriffe, keine gesonderten Untersuchungen des Gebietes durchgeführt.



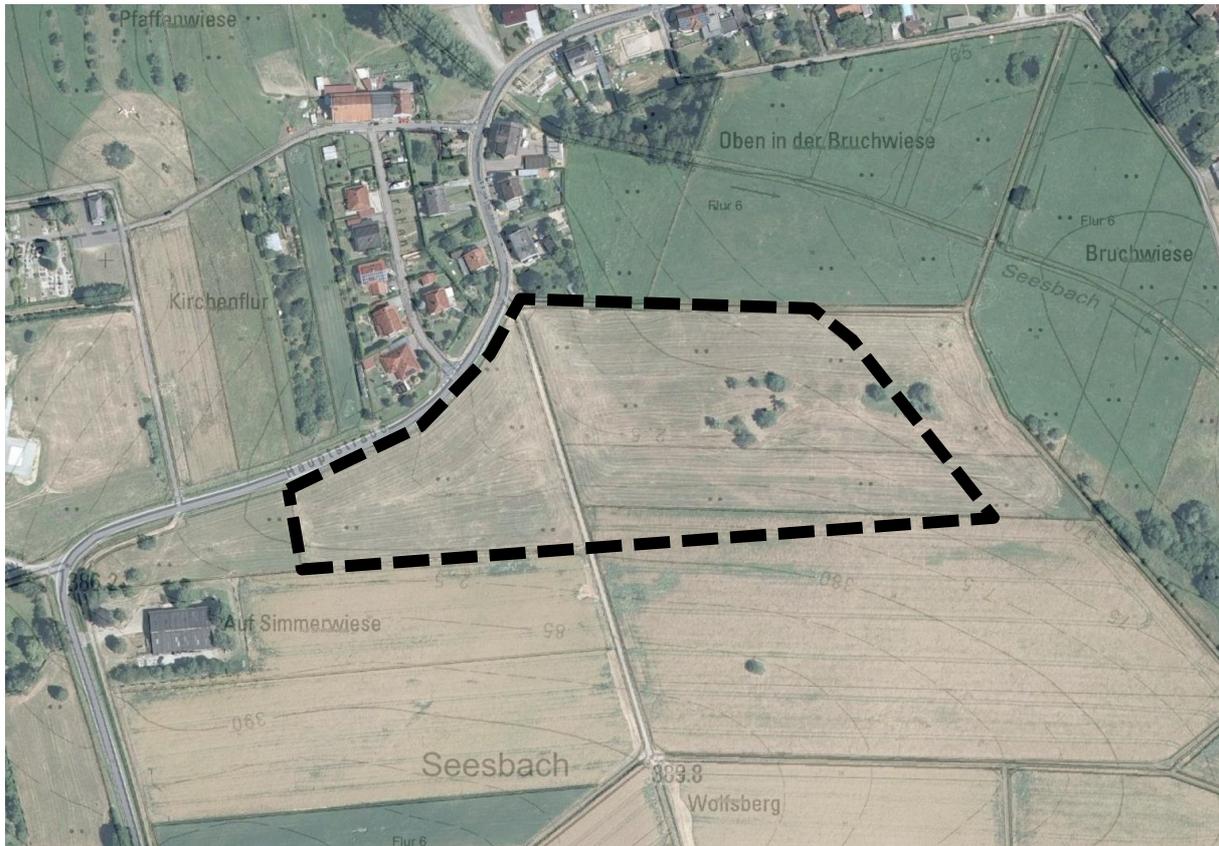
4.3 Seesbach

Kurzdarstellung von Inhalt und wichtigsten Zielen

Die Rücknahme dient der Freisetzung von Reserven zur Schaffung von Wohnraum an einem alternativen Standort in der Ortsgemeinde Meddersheim.

Beschreibung und Bewertung Bestand

Das ca. 2,5 ha große Plangebiet wird fast vollständig von Wiesen eingenommen, im östlichen Bereich stehen einige Bäume. Es schließt sich südlich lose an den Siedlungskörper von Seesbach an.



Überblick Bestandsbiotope (ohne Maßstab)

a) Schutzgüter

Schutzgut	Bestand
Fauna (Tiere)	Es ist mit dem Vorkommen von störungsunempfindlichen Arten des Offenlands zu rechnen.
Pflanzen (Flora)/Biotope	Das Plangebiet wird fast vollständig von Wiesen eingenommen.
Fläche	Das Plangebiet wird überwiegend von Wiesen eingenommen.



Boden	Das Plangebiet wird überwiegend von Wiesen eingenommen, es ist entsprechend mit nur sehr geringen Vorbelastungen auszugehen.
Wasser	Das Plangebiet weist keine besondere Relevanz für den Wasserhaushalt auf.
Luft	Das Plangebiet wird überwiegend von Wiesen eingenommen und generiert entsprechend Frischluft.
Klima	Das Plangebiet wird überwiegend von Wiesen eingenommen und wirkt entsprechend als Kaltluftproduktionsfläche, jedoch aufgrund des Geländeverlaufs ohne Bedeutung für den Siedlungskörper.
Wirkungsgefüge	vgl. i) Wechselwirkungen
Landschaft	Das Plangebiet befindet sich im Naturpark Soonwald-Nahe.
Biologische Vielfalt	Das Plangebiet wird überwiegend von Wiesen eingenommen, es ist daher von einer relativ hohen Artenvielfalt auszugehen.

b) Schutzgebiete (Natura 2000)

Das Plangebiet befindet sich außerhalb relevanter Schutzgebiete.

c) Mensch und menschliche Gesundheit

Entlang und durch das Plangebiet verlaufen Wege, die der Naherholung dienen. Wiesen dienen der Ernährung von Nutztieren und damit der menschlichen Ernährung.

d) Kultur- und Sachgüter

Es bestehen keine Hinweise auf das Vorkommen relevanter Kultur- und Sachgüter im Plangebiet.

e) Emissionsvermeidung, Umgang mit Abfällen und Abwasser

Im Plangebiet besteht bislang keine Bebauung, es sind entsprechend keine Vorkehrungen hierzu vorhanden oder erforderlich.

f) Erneuerbare Energien, sparsame Energienutzung

Das Plangebiet besitzt nach aktuellem Kenntnisstand keine Relevanz zur Gewinnung von Energie oder deren Nutzung.

g) Darstellungen übergeordneter Planungen

vgl. Kapitel 2 und 3

Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich im Naturpark Soonwald-Nahe. Die Rücknahme von Bauflächen entspricht dem Ziel des Erhalts des Landschaftsbildes.

Vernetzte Biotopsysteme (Landkreis Bad Kreuznach - Stand 2019)

Die Zielkarte stellt Wiesen und Weiden mittlerer Standorte dar.

Biotopkartierung

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Flächen des Biotopkatasters.



h) Immissionsgrenzwerte

Es bestehen keine Hinweise auf die dauerhafte Überschreitung von Immissionsgrenzwerten und sogenannten „Critical Loads“.

i) Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Das natürliche Wirkungsgefüge im Plangebiet und seiner Umgebung, mit seinen gegenseitigen Wechselbeziehungen und Abhängigkeiten der Landschaftsfaktoren Geologie, Boden, Klima, Wasserhaushalt, Fläche, biologische Vielfalt, Pflanzen- und Tierwelt, ist durch die anthropogene Nutzung beeinflusst (Wiesenmahd). Vorbelastungen sind nur in geringem Maße zu erwarten.

j) Schwere Unfälle

Aufgrund der vorhandenen Nutzung (Wiesen) bestehen keine nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes relevanten Gefährdungen durch Störfälle oder Havarien mit relevanten Umweltauswirkungen.

Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet weiterhin als Wohnbaufläche dargestellt, es wäre langfristig mit einer entsprechenden Entwicklung zu rechnen.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Planung sieht die Aufhebung der Darstellung von Wohngebietsflächen vor und hat folgende Wirkungen auf die Schutzgüter:

a) Schutzgüter

Schutzgut	Bestand
Fauna (Tiere)	Durch die Aufhebung der Darstellung von Wohnbauflächen wird der Bestand gesichert.
Pflanzen (Flora)/Biotope	Durch die Aufhebung der Darstellung von Wohnbauflächen wird der Bestand gesichert.
Fläche	Durch die Aufhebung der Darstellung von Wohnbauflächen wird der Bestand gesichert.
Boden	Durch die Aufhebung der Darstellung von Wohnbauflächen wird der Bestand gesichert.
Wasser	Durch die Aufhebung der Darstellung von Wohnbauflächen wird der Bestand gesichert.
Luft	Durch die Aufhebung der Darstellung von Wohnbauflächen wird der Bestand gesichert.
Klima	Durch die Aufhebung der Darstellung von Wohnbauflächen wird der Bestand gesichert.
Wirkungsgefüge	vgl. i) Wechselwirkungen
Landschaft	Durch die Aufhebung der Darstellung von Wohnbauflächen wird der Bestand gesichert.
Biologische Vielfalt	Durch die Aufhebung der Darstellung von Wohnbauflächen wird der Bestand gesichert.



b) Schutzgebiete (Natura 2000)

Das Plangebiet befindet sich außerhalb relevanter Schutzgebiete. Auswirkungen auf diese sind auszuschließen.

c) Mensch und menschliche Gesundheit

Durch die Aufhebung der Darstellung von Wohnbauflächen wird der Bestand gesichert. Wohnraum wird an anderer Stelle (Meddersheim) geschaffen.

d) Kultur- und Sachgüter

Die Planung hat keine relevanten Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter.

e) Emissionsvermeidung, Umgang mit Abfällen und Abwasser

Durch die Aufhebung der Darstellung von Wohnbauflächen wird der Bestand gesichert, entsprechende Auswirkungen sind ausgeschlossen.

f) Erneuerbare Energien, sparsame Energienutzung

Durch die Aufhebung der Darstellung von Wohnbauflächen wird der Bestand gesichert, entsprechende Auswirkungen sind ausgeschlossen.

g) Darstellungen übergeordneter Planungen

Im Rahmen einer Flächennutzungsplanänderung findet an einem anderen Standort (Meddersheim) eine Wohnbauflächendarstellung in gleichem Maße wie die Aufhebungen (Meddersheim, Seesbach) statt.

h) Immissionsgrenzwerte

Durch die Aufhebung der Darstellung von Wohnbauflächen wird der Bestand gesichert, entsprechende Auswirkungen sind ausgeschlossen.

i) Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Aufgrund der Aufhebung von Planungen und Sicherung des Bestandes sind relevante Wechselwirkungen auszuschließen.

j) Schwere Unfälle

Aufgrund der Rücknahme von Wohnbauflächen und der Darstellung landwirtschaftlicher bestehen keine nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes relevanten Gefährdungen durch Störfälle oder Havarien mit relevanten Umweltauswirkungen.

Planungsalternativen

Es wurde keine Alternativenprüfung durchgeführt.

Zusätzliche Angaben

Angewandte Verfahren und Wissenslücken

Es wurden, aufgrund der Rücknahme von Wohnbauflächen und der sich daraus ableitenden fehlenden zu erwartenden Eingriffe, keine gesonderten Untersuchungen des Gebietes durchgeführt.



5. Zusammenfassung

In der Ortsgemeinde Meddersheim ist bedingt durch den anhaltenden Konjunkturboom ein ansteigender Bedarf an Wohnraum vorhanden. Um die Nachfrage nach örtlichem Wohnbauland weiterhin decken zu können, beabsichtigt die Gemeinde Meddersheim die Ausweisung eines neuen, ca. 3,3 ha großen Wohngebiets am nordöstlichen Siedlungsrand der Ortsgemeinde. Zur Schaffung von Baurecht wird die Aufstellung des Bebauungsplans „Unter dem Klasteiner Pfad“ mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets erforderlich.

Für das Plangebiet „Unter dem Klasteiner Pfad“ sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (2. Änderung) der ehemaligen Verbandsgemeinde Bad Sobernheim „Flächen für die Landwirtschaft“, „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ mit der Zuordnungsziffer nach Maßnahmenkatalog „391 E“ sowie eine Kraftstoffleitung der Fernleitungsbetriebsgesellschaft dargestellt. Darüber hinaus wird im Flächennutzungsplan auch die Landesstraße L 232 als „sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße“ dargestellt. Da eine wohnbauliche Entwicklung des Plangebiets vorgesehen ist, entspricht die Planung somit nicht dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB. Der Flächennutzungsplan ist daher fortzuschreiben.

Der im Entwurf des Regionalen Raumordnungsplanes „Rheinhessen-Nahe“ 2014, zweite Teilfortschreibung, für die nächsten 15 Jahre festgelegte Wohnbauflächenbedarf beträgt für die Ortsgemeinde Meddersheim 2,5 ha brutto. Bei rein ortsbezogener Betrachtung liegt die aktuell geplante Ausweisung des Neubaugebietes „Unter dem Klasteiner Pfad“ über dem örtlichen Bedarf.

Um den Überhang des Wohnbauflächenbedarfs der Ortsgemeinde Meddersheim zu ermöglichen, muss eine Wohnbaufläche gleicher Größe (ca. 3,2 ha) im Zuge eines Flächentausches aus dem Flächennutzungsplan zurückgenommen werden. Die noch vorhandene Wohnbauflächenreserve (Heidlochsraben) im Südosten der Ortsgemeinde Meddersheim von ca. 1,1 ha wird zurückgenommen und als Fläche für die Landwirtschaft neu dargestellt werden.

Gemäß Flächennutzungsplan sind in der Ortsgemeinde Seesbach im südlichen Bereich der Ortslage Wohnbauflächen in Höhe von ca. 2,5 ha ausgewiesen, die nicht realisiert und umgesetzt werden. Diese werden ebenfalls zurückgenommen und als Flächen für die Landwirtschaft neu dargestellt.

Die vorliegende Fortschreibung des Flächennutzungsplans ist zusammenfassend auf drei Änderungsflächen beschränkt:

- Meddersheim, Plangebiet „Unter dem Klasteiner Pfad“ – Neudarstellung Wohnbauflächen, ca. 3,2 ha
- Meddersheim, Bereich „Heidlochsraben“, Rücknahme von Wohnbauflächen, Neudarstellung Flächen für die Landwirtschaft, ca. 1,1 ha
- Seesbach, Bereich südlich der Ortslage, Rücknahme von Wohnbauflächen, Neudarstellung Flächen für die Landwirtschaft, ca. 2,5 ha



Insgesamt werden 3,2 ha Wohnbauflächen neu dargestellt und 3,6 ha Wohnbauflächen zurückgenommen. Damit stehen der Verbandsgemeinde und ihren Ortsgemeinden noch rund 0,4 ha Wohnbauflächen als Reserve zur Verfügung.

Der Unterschied zwischen der Fläche des Bebauungsplans und der neu auszuweisenden Wohnbaufläche ergibt sich aus der Überplanung von Teilen der L232 im Bebauungsplan.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan bleibt in seinen Grundzügen unverändert. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB geändert.

Durch die Planung der Darstellung von Wohnbauflächen kommt es zu folgenden Auswirkungen auf Natur und Umwelt:

Fauna (Tiere)	Notwendigkeit von Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.
Pflanzen (Flora)/Biotopflächen	Verlust geringwertiger Biotopflächen.
Fläche	Verlust intensiv genutzter Ackerflächen.
Boden	Verlust vorbelasteter Böden.
Wasser	Keine relevanten Auswirkungen auf den Wasserhaushalt.
Luft	Keine relevanten Auswirkungen.
Klima	Keine relevanten Auswirkungen.
Wirkungsgefüge	Keine relevanten Auswirkungen.
Landschaft	Keine relevanten Auswirkungen.
Biologische Vielfalt	Keine relevanten Auswirkungen.
Schutzgebiete (Natura 2000)	Keine relevanten Auswirkungen.
Mensch	Keine relevanten Auswirkungen.

Insgesamt ist nicht mit relevanten Auswirkungen durch die Darstellung von Wohnbauflächen zu rechnen. Potenziell negative Auswirkungen auf die Tierwelt sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu behandeln.

Es kommt zu keinen negativen Auswirkungen durch die Rücknahme der Darstellung von Wohnbauflächen in Seesbach und Meddersheim, da Eingriffe in den Naturhaushalt vermieden werden.

Die Planung ist insgesamt entsprechend als verträglich zu bezeichnen.

Erarbeitet: Stadt-Land-plus GmbH
Büro für Städtebau und Umweltplanung

i.A. Dennis Behrami
M. Sc. Stadt- und Regionalplanung
Boppard -Buchholz, März 2021

i.A. Kai Schad/cm
BA Landschaftsarchitektur