

Verbandsgemeinde Nahe-Glan

7. Änderung des Flächennutzungsplans (ortsbezogene Teilfortschreibung Meddersheim)

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 a 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 0 67 42 - 87 80 - 0
F 0 67 42 - 87 80 - 88
zentrale@stadt-land-plus.de
www.stadt-land-plus.de



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.

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

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

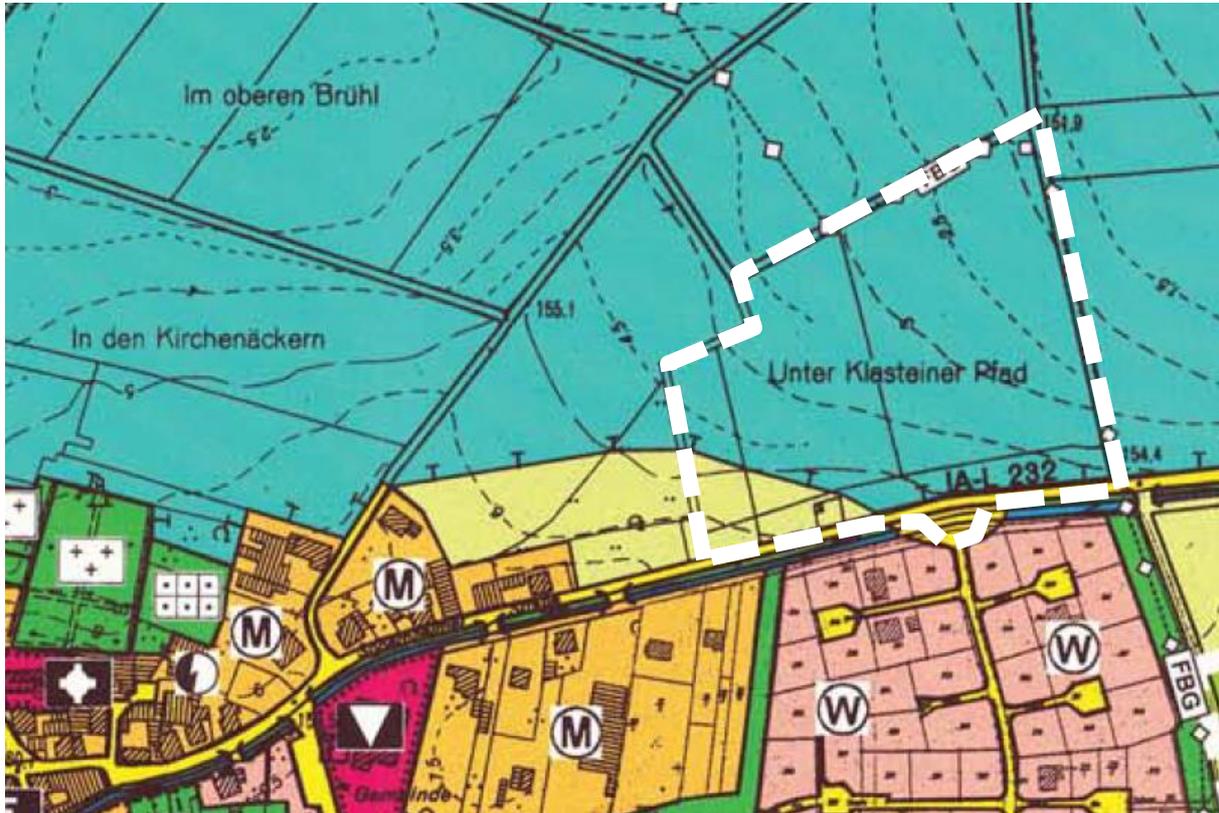
Für die Ortsgemeinde Meddersheim wird jedoch nur ein Wohnbauflächenbedarf von ca. 2,5 ha gemäß Regionalen Raumordnungsplan festgelegt. Mit der Ausweisung des Neubaugebiets „Unter dem Klasteiner Pfad“ wird der örtliche Bedarf überschritten. Um den Überhang des Wohnbauflächenbedarfs der Ortsgemeinde auszugleichen, 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.



Gebietsabgrenzungen

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.

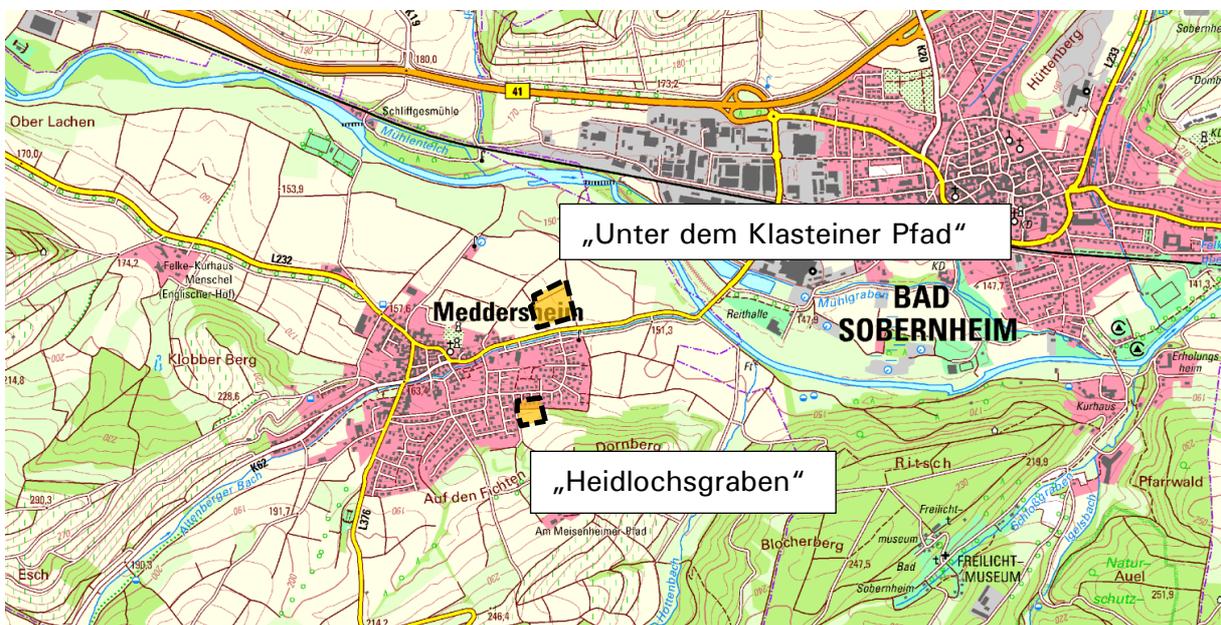


2. Änderung des Flächennutzungsplans der ehemaligen VG Bad Sobernheim,
Ausschnitt Meddersheim, Plangebiet des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Unter dem Klasteiner Pfad“ weiß-gestrichelt dargestellt, unmaßstäblich



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.



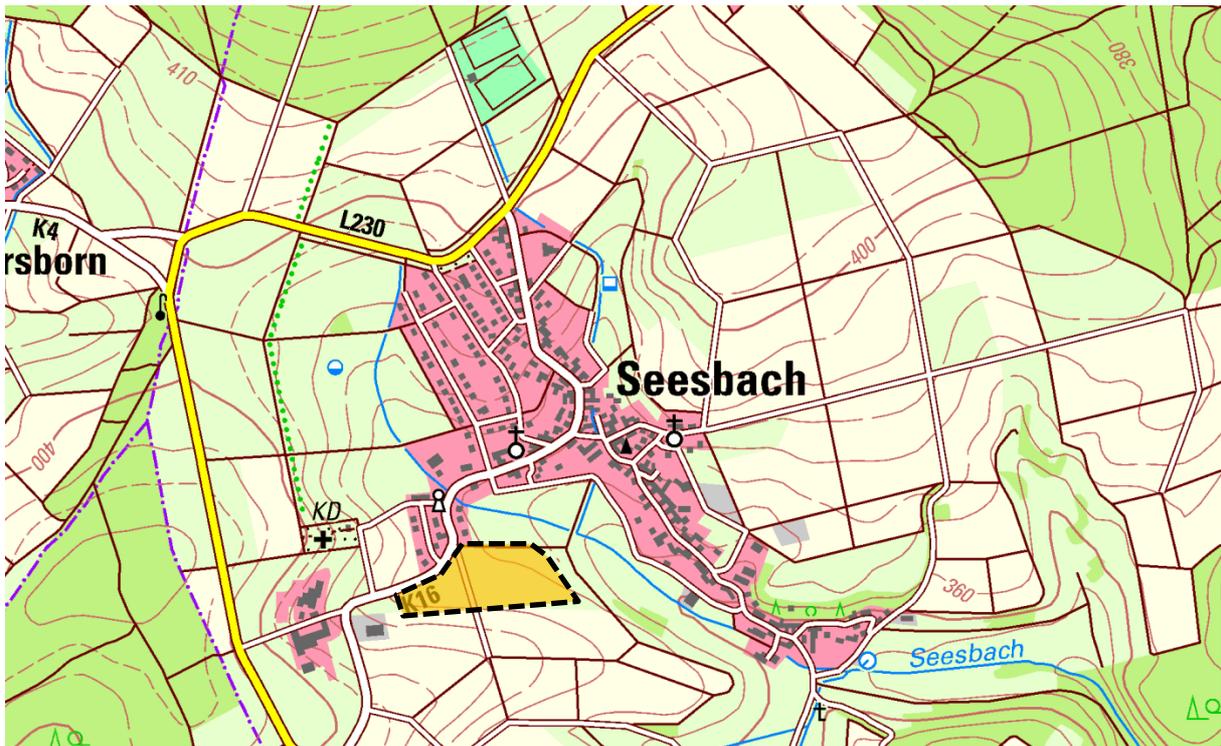
Änderungsflächen in der Ortsgemeinde Meddersheim, Ausschnitt aus der TK25, unmaßstäblich
Änderungsfläche „Heidlochsraben“



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

Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Seesbach

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.



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



Verfahrensverlauf

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 amgemäß § 6 (5) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist diese Fortschreibung des Flächennutzungsplans wirksam geworden.



Beurteilung der Umweltbelange

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 Kreisverkehrsplatzes geplant. Hierdurch muss auch die am südlichen Rand des Plangebiets befindliche Querung des 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 Brennesseln.



Überblick Bestandsbiotope (ohne Maßstab)

Die Rücknahme der Wohnbauflächen in Meddersheim (Heidlochgraben) und Seesbach dient der Freisetzung von Reserven zur Schaffung von Wohnraum an einem alternativen Standort in der Ortsgemeinde Meddersheim.



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

Die ca. 1,1 ha große Rücknahmefläche „Heidlochsraben“ in Meddersheim wird vollständig von intensiv genutzten Ackerflächen eingenommen. Es schließt sich nach Westen hin direkt, nach Norden hin lose an den Siedlungskörper von Meddersheim an.

Durch die Planung der Darstellung von Wohnbauflächen im Bereich des Plangebiets „Unter dem Klasteiner Pfad“ in Meddersheim kommt es zu folgenden Auswirkungen auf Natur und Umwelt:

Fauna (Tiere)	Notwendigkeit von Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.
Pflanzen (Flora)/Biotop Fläche	Verlust geringwertiger Biotopflächen. 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.



Abwägungsvorgang

Die während der frühzeitigen Beteiligung von Behörden und Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden bewertet und sind in den Entwurf des Flächennutzungsplans zur Offenlage eingeflossen. Stellungnahmen von Bürgern sind keine eingegangen.

Im Rahmen der Offenlage, die vom 27.11.2020 bis 30.12.2020 stattfand, sind 10 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Anregungen oder Bedenken, eine Stellungnahme ohne Bedenken sowie keine Stellungnahmen von Bürgern abgegeben worden.

Untere Landesplanungsbehörde

- Bestätigung des Verfahrens.

Untere Straßenverkehrsbehörde

- Hinweise zum Bebauungsplanverfahren sowie zu späteren Bauausführungen.
- Zusammenfassend keine abwägungsrelevanten Erkenntnisse für das FNP-Verfahren.

Untere Naturschutzbehörde

- Verweis auf Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung.
- Die Anregungen (Prüfung von Alternativstandorten, hoher Grundwasserspiegel) wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung berücksichtigt und betreffen überwiegend das Bebauungsplanverfahren.
- Eine Prüfung alternativer Standorte erfolgte im Vorfeld der Bauleitplanverfahren.

Untere Wasserbehörde

- Verweis auf Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung.
- Die angesprochenen Hinweise und die Stellungnahme betreffen die technische Entwässerungskonzeption und die verbindliche Bauleitplanung und sind daher nicht abwägungsrelevant für das FNP-Verfahren.

Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord

- Verweis auf Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung, die vor allem die Entwässerungskonzeption sowie das Bebauungsplanverfahren betreffen.
- Verweis auf eine mögliche Gefährdung von Sturzfluten nach Starkregenereignissen für das Plangebiet.
- Empfehlung zur Nicht-Ausweisung als Wohnbaufläche in Meddersheim. Der Empfehlung wurde nicht gefolgt, da es nicht dem Planziel der Ortsgemeinde entspricht.

Landesbetrieb Mobilität Bad Kreuznach

- Verweis auf Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung.
- Die angesprochenen Hinweise und die Stellungnahme betreffen die technische Planung und die verbindliche Bauleitplanung und sind daher nicht unmittelbar abwägungsrelevant für das FNP-Verfahren.



- Der geplante Kreisverkehrsplatz wurde durch die Darstellung einer „Sonstigen überörtlichen und örtlichen Hauptverkehrsstraße“ im FNP berücksichtigt.

Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Rheinhessen-Nahe-Hunsrück

- Es folgten Hinweise bezüglich möglicher Drainageleitungen, welche zur Kenntnis genommen wurden.

Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie

- Im Rahmen einer geomagnetischen Voruntersuchung wurde gezeigt, dass höchstwahrscheinlich keine archäologischen Befunde vorhanden sind.
- Zustimmung zur Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Seesbach.

Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe

- Das Plangebiet liegt innerhalb des Vorbehaltsgebiets Freizeit, Erholung und Landschaftsbild.
- Der Eingriff in das Vorbehaltsgebiet wird aufgrund der geringen Baugebietsgröße für gering erachtet.
- Die Flächentausche werden begrüßt.
- Zusammenfassend sind die Grundsätze der Raumordnung nur gering betroffen. Es werden keine Einwände gegen das Vorhaben erhoben.

Pfalzgas GmbH

- Es bestehen keine Bedenken.
- Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Sie betreffen vor allem die Bauausführung.

Vodafone GmbH

- Im Bereich Meddersheim sind Telekommunikationsleitungen betroffen. Hier wird bei objektkonkreten Bauvorhaben eine entsprechende Stellungnahme erfolgen.
- Im Bereich der Änderungsfläche in Seesbach liegen keine Telekommunikationsleitungen des Unternehmens vor.

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr/ BwDLZ Zweibrücken

- Verweis auf vorangegangene Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen zur FNP-Fortschreibung und des Bebauungsplanverfahrens „Unter dem Klasteiner Pfad“
- Verweis auf die in Betrieb befindliche Produktenfernleitung Zweibrücken-Bitburg sowie ein stillgelegtes Teilstück der Produktenfernleitung Zweibrücken-Bitburg im Bereich des Plangebiets „Unter dem Klasteiner Pfad“
- Forderung zur Darstellung einer Grünfläche im Bereich der Produktenfernleitung. Eine Ausweisung der aktiven Kraftstofffernleitung als öffentliche Grünfläche wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt werden.
- Es wird um die Aufnahme des stillgelegten Teilstücks gebeten. Dies erfolgte nicht, da eine konkrete Bebauungsplanung vorliegt, die die Ortsgemeinde umsetzen möchte. Es wird die Löschung der Gestattungsrechte durch die



Verbandsgemeindeverwaltung Nahe-Glan im Auftrag der Ortsgemeinde Meddersheim beantragt.

- Im Bereich der Änderungsfläche in Seesbach ist ein deaktiviertes Teilstück der Produktenfernleitung Zweibrücken-Bitburg von der Planung betroffen. Es wird um Aufnahme in die Planunterlagen gebeten. Für die Aufnahme des stillgelegten Teilstücks der Produktenfernleitung in der Ortslage Seesbach besteht kein Erfordernis, da die bisherige landwirtschaftliche Nutzung dieser Flächen durch die Neudarstellung von Flächen für die Landwirtschaft nicht geändert wird. Daher wurde der Bitte nicht entsprochen. Unabhängig davon gelten die in der Stellungnahme zu beachtenden Auflagen im Bereich des stillgelegten Teilstücks der Produktenfernleitung.

Aufgrund der Stellungnahmen und Hinweise und der Abwägung der Belange untereinander und gegeneinander wurden folgende Änderungen vorgenommen:

Planurkunde

- Nachrichtliche Darstellung der Produktenfernleitung im Bereich „Heidlochsgraben“ in der Planfassung für die Offenlage.

Begründung/Umweltbericht:

- Ergänzung einer Begründung über die Siedlungsentwicklung in den Außenbereich sowohl in der Begründung als auch im Umweltbericht.
- Aufnahme von Hinweisen auf Radonpotenzial in die Begründung.

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

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