

**5. Teiländerung des Flächennutzungsplanes der  
Verbandsgemeinde Nahe-Glan (ehemalige VG Meisenheim)  
im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB  
zur Aufstellung des Bebauungsplans „An der Rheingass“  
und der Ergänzungssatzung „Erweiterung Hauptstraße“**

**Begründung**

Ortsgemeinde: **Lettweiler**  
Verbandsgemeinde: **Nahe-Glan**  
Landkreis: **Bad Kreuznach**

Verfasser: **Nadine Müller, M.Sc. Stadt- und Regionalentwicklung**  
**Martin Müller, Stadtplaner / B.Sc. Raumplanung**  
**Mitglied der Architektenkammer RLP**

## **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 Verfahrensablauf</b>	<b>6</b>
<b>2.3 Einfügung in die Gesamtplanung</b>	<b>6</b>
2.3.1 Landesentwicklungsprogramm	6
2.3.2 Regionaler Raumordnungsplan (ROP)	8
2.3.3 Flächennutzungsplan	13
2.3.4 Bebauungsplan	14
<b>2.4 Schutzgebiete und Schutzstatus</b>	<b>14</b>
<b>3 GRUNDZÜGE DER PLANUNG IM BEREICH DES BEBAUUNGSPLANS „AN DER RHEINGASS“ UND DER ERGÄNZUNGSATZUNG „ERWEITERUNG HAUPTSTRAßE“</b>	<b>19</b>
<b>3.1 Städtebauliches Konzept / Beschreibung des Vorhabens</b>	<b>19</b>
<b>3.2 Erschließung</b>	<b>19</b>
<b>3.3 Ver- und Entsorgung</b>	<b>19</b>
<b>3.4 Entwässerung</b>	<b>19</b>
<b>4 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN – AUSWEISUNG UND DARSTELLUNG</b>	<b>20</b>
<b>4.1 Flächenänderung</b>	<b>20</b>
<b>5 UMWELTVERTRÄGLICHKEIT IN DER BAULEITPLANUNG</b>	<b>23</b>

---

## 1 PLANUNGSANLASS

---

Die Verbandsgemeinde Nahe-Glan hat in ihrer Sitzung am 01.09.2021 beschlossen, den rechtskräftigen Flächennutzungsplan im Rahmen der 5. Teiländerung zu ändern. Planungsanlass ist die Aufstellung des Bebauungsplans „An der Rheingass“ und der Ergänzungssatzung „Erweiterung Hauptstraße“ durch die Ortsgemeinde Lettweiler.

Im Zuge der Umlagerung der Lagerhalle eines ortsansässigen Betriebs für eine bessere Anschließung an die Kreisstraße (K) 78, plant die Ortsgemeinde Lettweiler am nördlichen Ortsausgang die Aufstellung eines Bebauungsplans im Geltungsbereich innerhalb der Flurstücke 30 (komplett) und 21 (teilweise) in der Flur 2 und innerhalb des Flurstücks 65 (teilweise) in der Flur 1. Das Plangebiet soll als Mischgebiet im Bebauungsplan festgesetzt werden, in welchem ein Gewerbebetrieb und Wohngebäude zulässig sind. Bisher liegt für den Geltungsbereich kein rechtsgültiger Bebauungsplan vor.

Durch die Auslagerung vom alten Standort wird der Nauweg in Lettweiler, in dem die Firma bisher ansässig ist, und somit auch der Ortskern, verkehrlich entlastet. Die Erreichbarkeit des geplanten Standorts ist über den Wirtschaftsweg und die K 78 am Ortseingang gegeben.

Die Fläche des Bebauungsplans beträgt insgesamt, mit externer Maßnahmenfläche, 11.492 m<sup>2</sup>, bzw. ca. 1,15 ha.

Weiterhin plant die Ortsgemeinde Lettweiler im Zuge der vorgesehenen Realisierung eines Wohngebäudes eines Bürgers die Aufstellung einer Ergänzungssatzung im Geltungsbereich innerhalb der Flur 8, Flurstück-Nrn.: 109/1, 109/2 und 110 (jeweils teilweise).

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 der Ergänzungssatzung beträgt 6.277 m<sup>2</sup>, bzw. 0,63 ha und ist durch die Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt (Mischnutzung; dörfliches Wohngebiet), sodass die Einbeziehung der Grundstücksfläche in den im Zusammenhang bebauten Innenbereich mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Im Flächennutzungsplan wird jedoch zur Anbindung an die bisher ausgewiesene gemischte Baufläche im Norden eine Fläche von ca. 8089 m<sup>2</sup>, bzw. 0,81 ha als gemischte Baufläche ausgewiesen, damit keine „Lücke“ entsteht.

## 2 PLANGEBIET UND VORGABEN

---

### 2.1 Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

#### Plangebiet „An der Rheingass“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Rheingass“ liegt am nördlichen Ortsrand von Lettweiler, östlich an die K 78 (nördlich Richtung Odernheim und südöstlich Richtung Obermoschel) angrenzend.

Im Norden wird die Fläche von landwirtschaftlichen Flächen abgrenzt, im Osten durch eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Reitgelände, im Süden durch gemischte Bebauung und im Westen durch die K 78.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Lettweiler und umfasst folgende Flurstücke:

- Flur 2, Flurstück-Nrn.: 30 (komplett) und 21 (teilweise).
- Flur 1, Flurstück-Nr.: 65 (teilweise).

Das Plangebiet grenzt an folgende Flurstücke an:

Im Norden: Flur 2, Flurstück-Nr.: 21, 29.

Im Osten: Flur 2, Flurstück-Nrn.: 31; Flur 1, Flurstück-Nr.: 65.

Im Süden: Flur 1, Flurstück-Nrn.: 56, 57/1, 58, 62, 63, 65.

Im Westen: Flur 2, Flurstück-Nr.: 36 (K 78); Flur 1, Flurstück-Nr.:40/1.

**Plangebiet „Erweiterung Hauptstraße“**

Der Geltungsbereich liegt am südlichen Ortsausgang von Lettweiler und grenzt nördlich an einen landwirtschaftlichen Betrieb und an Wohngebäude an. Östlich, südlich und westlich wird die Fläche von Wirtschaftswegen und landwirtschaftlichen Flächen abgegrenzt. Die Ergänzungssatzung umfasst die Flurstücke 109/1, 109/2 und 110 in Flur 8 teilweise. Die Fläche des Flurstücks Nr. 109/1 befindet sich im Besitz des Bauherrn.

Das Plangebiet grenzt an folgende Flurstücke an:

Im Norden: Flur 1, Flurstück-Nrn.: 126 und 40/17; Flur 8, Flurstück-Nr.: 110.

Im Süd-Osten: Flur 8, Flurstück-Nrn.: 110 und 108/2.

Im Süden-Westen: Flur 8, Flurstück-Nrn.: 109/1 und 109/2.

Zur Anbindung an die bisher ausgewiesene gemischte Baufläche im Norden wird ein Teil des Flurstücks 126 in Flur 1 im Flächennutzungsplan ebenfalls als gemischte Baufläche ausgewiesen, damit keine „Lücke“ entsteht, obgleich der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung dieses nicht mehr umfasst.

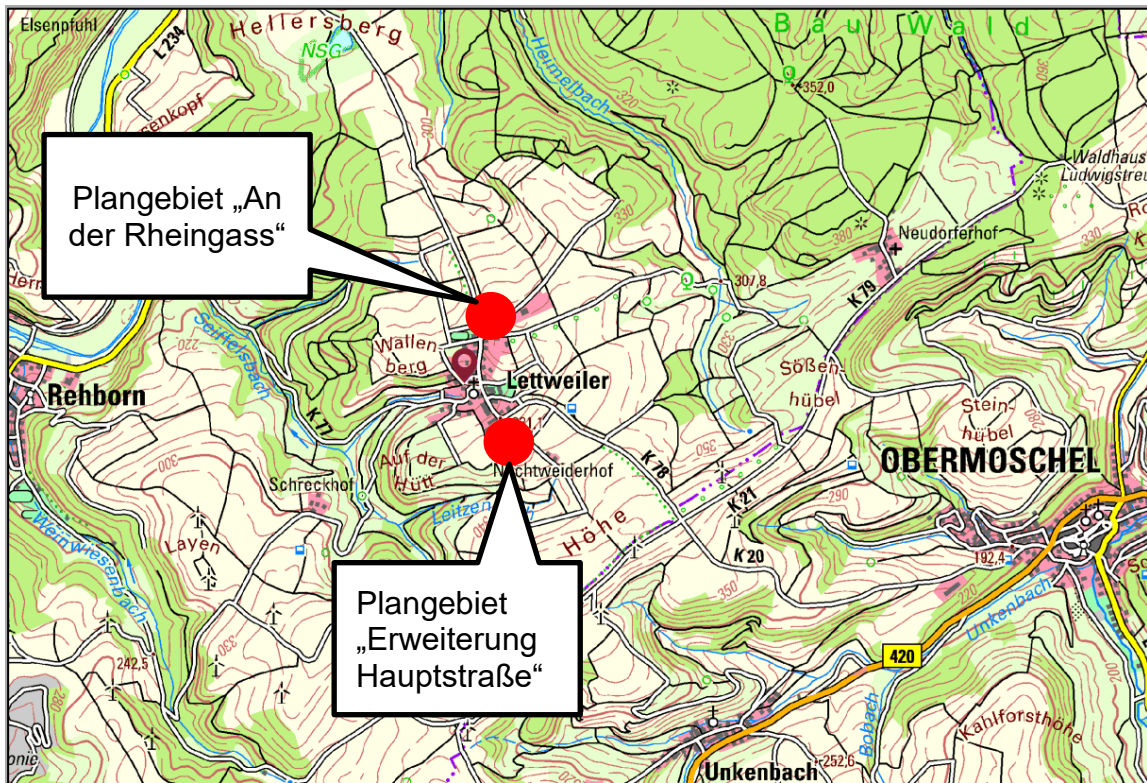


Abb. 1: Lageplan der beiden Plangebiete im Überblick; ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2019, dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de>; Plangebiet grob rot markiert, gutschker & dongus 2021

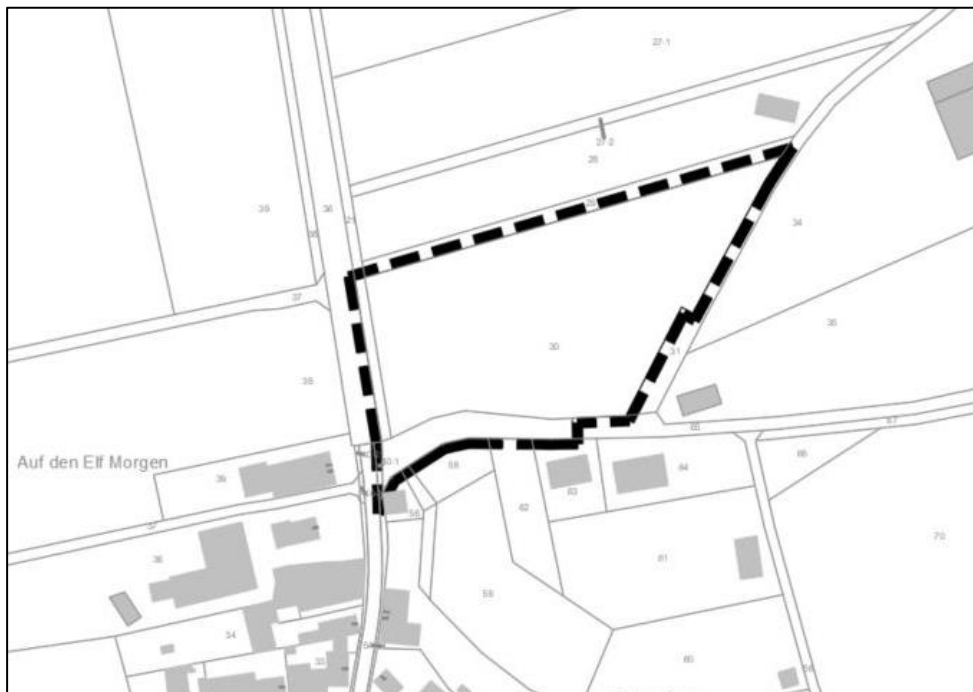


Abb. 2: Geltungsbereich Plangebiet „An der Rheingass“; gutschker & dongus 2022

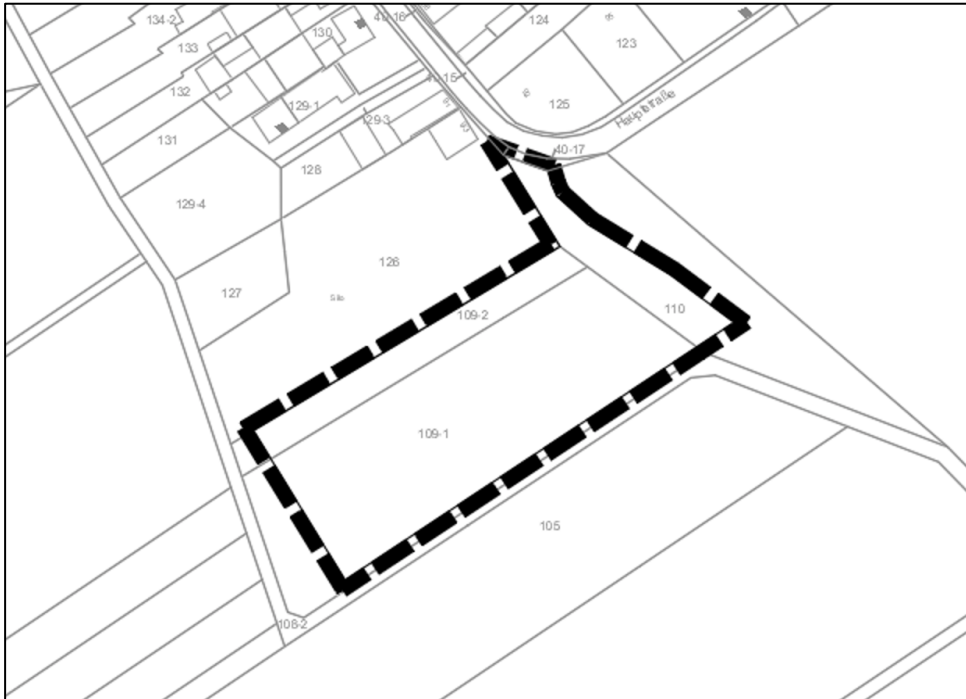


Abb. 3: Geltungsbereich Plangebiet „Erweiterung Hauptstraße“; gutschker & dongus 2022

## 2.2 Verfahrensablauf

Die Verbandsgemeinde hat in ihrer Sitzung am 01.09.2021 auf der Grundlage des § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nahe-Glan (ehemalige VG Meisenheim) in den Bereichen des Bebauungsplans „An der Rheingass“ und der Ergänzungssatzung „Erweiterung Hauptstraße“ im Rahmen der 5. Teiländerung zu ändern.

## 2.3 Einfügung in die Gesamtplanung

### 2.3.1 Landesentwicklungsprogramm

Nach der Karte Leitbild Klima des Landesentwicklungsprogramms Rheinland-Pfalz (LEP IV) 2008 liegt Lettweiler innerhalb eines klimaökologischen Ausgleichsraumes und nach den Karten Leitbild Landwirtschaft und Leitbild Erholung und Tourismus angrenzend an einen landesweit bedeutsamen Bereich für die Landwirtschaft und einen landesweit bedeutsamen Bereich für Erholung und Tourismus.

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.*

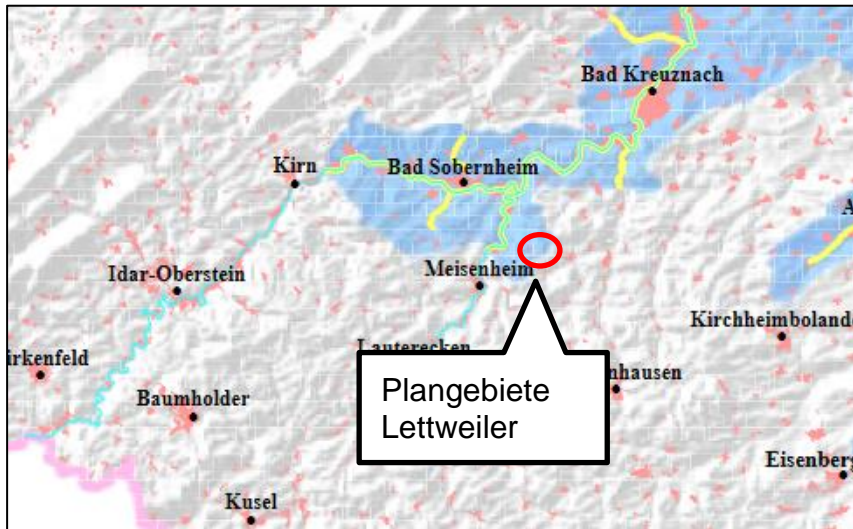


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz, Karte 14 „Leitbild Klima“; Plangebiet grob rot markiert durch gutschker & dongus 2021

Über den landesweit bedeutsamen Bereich für Landwirtschaft sagt das LEP folgendes aus:

**Z 120** Die landesweit bedeutsamen Bereiche für die Landwirtschaft (s. Karte 15: Leitbild Landwirtschaft) werden durch die Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten in den regionalen Raumordnungsplänen konkretisiert und gesichert.

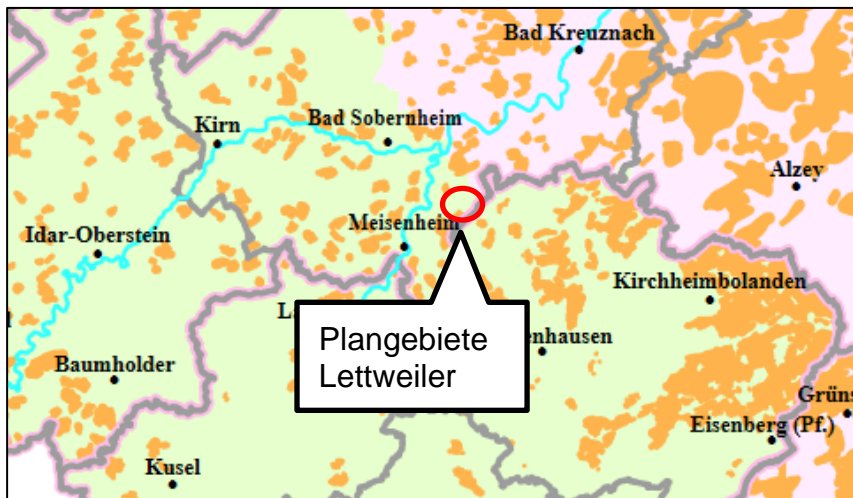


Abb. 5: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz, Karte 15 „Leitbild Landwirtschaft“; Plangebiet grob rot markiert durch gutschker & dongus 2021

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.

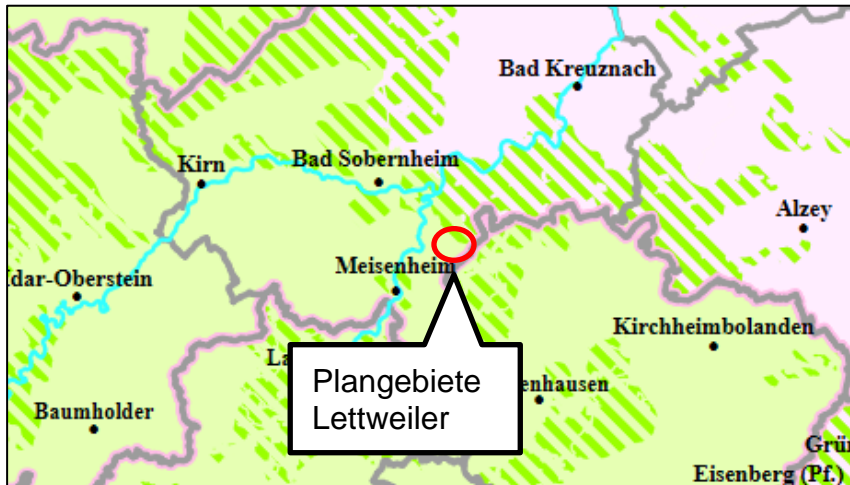


Abb. 6: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz, Karte 18 „Leitbild Erholung und Tourismus“; Plangebiet grob rot markiert durch gutschker & dongus 2021

Weiterhin sagt das LEP IV folgendes 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.

Zwar ist die Zielvorstellung unter Z 31 nur bis zum Jahr 2015 formuliert, dennoch besitzen die oben genannten Punkte weiterhin Gültigkeit.

**Z 34** Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen sowie Gemischter Bauflächen (gemäß BauNVO) hat ausschließlich in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten zu erfolgen. Dabei ist eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung zu vermeiden.

Insgesamt werden die Ziele und Grundsätze des LEP eingehalten.

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

### 2.3.2 Regionaler Raumordnungsplan (ROP)

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

#### Plangebiet „An der Rheingass“

Die Fläche liegt nach der Karte zum Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014 innerhalb einer sonstigen Freifläche (hellbeige Fläche) und schließt östlich an Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (graue Fläche) und südlich an Siedlungsfläche Wohnen (rote Fläche) an.



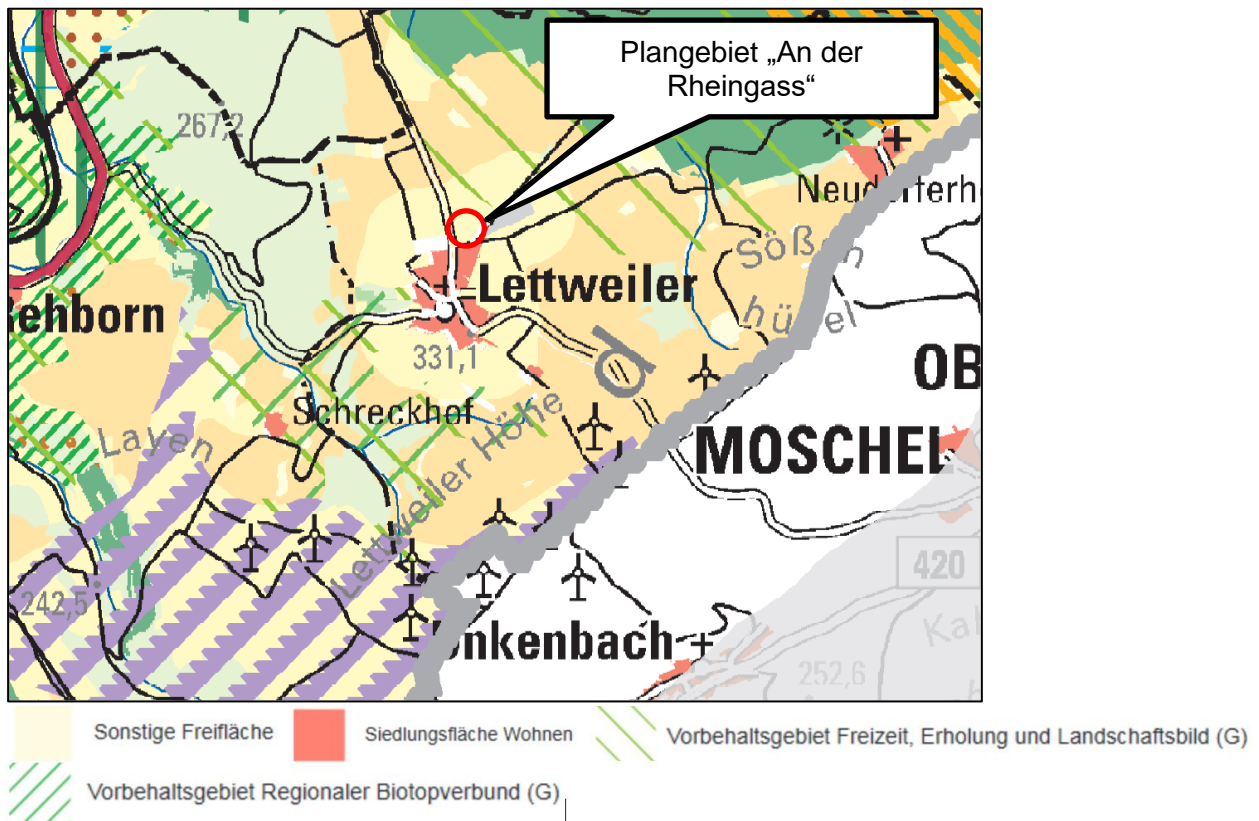


Abb. 7: Ausschnitt aus dem derzeit rechtsgültigen Regionalplan Rheinhessen-Nahe 2014; Plangebiet „An der Rheingass“ grob rot markiert durch gutschker & dongus 2021

Weiterhin sagt der Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe folgendes in Kapitel 2.2.3 Besondere Funktion Gewerbe aus:

**G 19** Im Rahmen der Eigenentwicklung sollen die Belange der ortsansässigen Gewerbebetriebe sowohl hinsichtlich der Sicherung von Erweiterungsmöglichkeiten an vorhandenen Standorten als auch der Standortverlagerung ausreichend berücksichtigt werden.

Hinsichtlich der Freiflächeninanspruchnahme schreibt der ROP in Kapitel 2.2 Siedlungsstruktur/Siedlungsentwicklung:

**G 12** [...] Zwischen den Siedlungen sollen ausreichend Freiflächen belassen werden. Dies dient der Gliederung des Siedlungsraumes.

Innenpotenziale im Gemeindegebiet sind in dieser Größendimension nicht vorhanden. Zudem entspricht die Auslagerung des Gewerbebetriebs Grundsatz 19 (Kapitel 2.2.3) und Grundsatz 12 (Kapitel 2.2), da ausreichend Freiflächen zwischen den Siedlungen belassen werden.

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. [...]

**Z 31** Die qualitative Flächenneuinanspruchnahme ist bis zum Jahr 2015 landesweit zu reduzieren sowie die notwendige Flächeninanspruchnahme 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.*

### Plangebiet „Erweiterung Hauptstraße“

Die Fläche liegt nach der Karte zum Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014 innerhalb einer sonstigen Freifläche (hellbeige Fläche) und schließt nördlich an Siedlungsfläche Wohnen (rote Fläche) an. Westlich von Lettweiler liegt ein Vorbehaltsgebiet Regionaler Biotopverbund (G) und westlich sowie nordöstlich ein Vorbehaltsgebiet Freizeit, Erholung und Landschaftsbild (G).

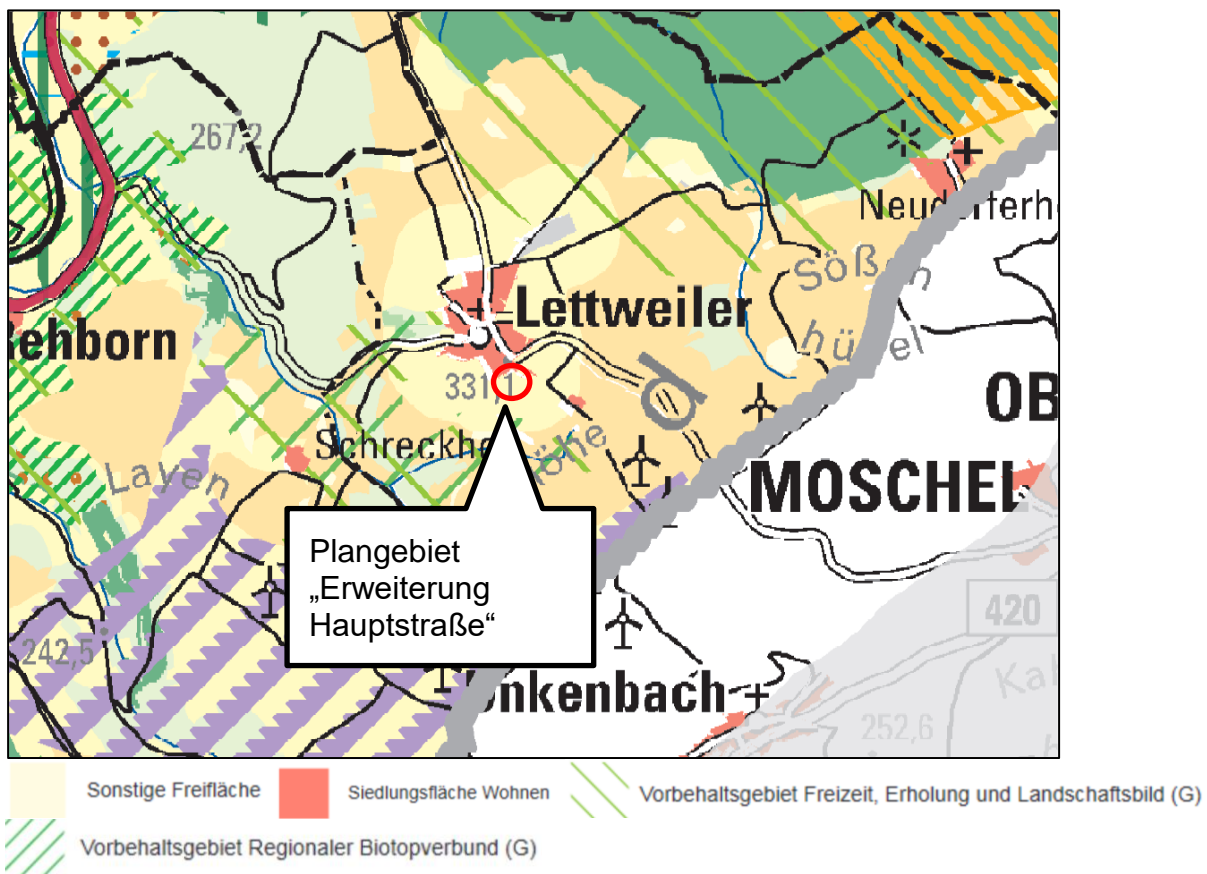


Abb. 8: Ausschnitt aus dem derzeit rechtsgültigen Regionalplan Rheinhessen-Nahe 2014; Plangebiet „Erweiterung Hauptstraße“ grob rot markiert durch gutschker & dongus 2021

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. [...]
- Z 31** Die qualitative Flächenneuanspruchnahme ist bis zum Jahr 2015 landesweit zu reduzieren sowie die notwendige Flächeninanspruchnahme 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.

Das ROP sagt weiterhin zur Gemeindefunktion aus:

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

Die Ortsgemeinde Lettweiler kommt somit ihrer Funktion der Eigenentwicklung nach.

**Erläuterung zu den Zielen Z 23 und Z 31:**

In den vorliegenden Planungen wird auf bisherige Außenbereichsflächen zurückgegriffen, die durch die Aufstellung eines Bebauungsplans und einer Ergänzungssatzung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden sollen. Dadurch erfolgt eine Ergänzung der bestehenden Bebauung am nördlichen und südlichen Ortsausgang. Es handelt sich zwar um Flächen im Außenbereich, allerdings grenzen sie unmittelbar an den Innenbereich und die Bebauung des Siedlungskörpers an.

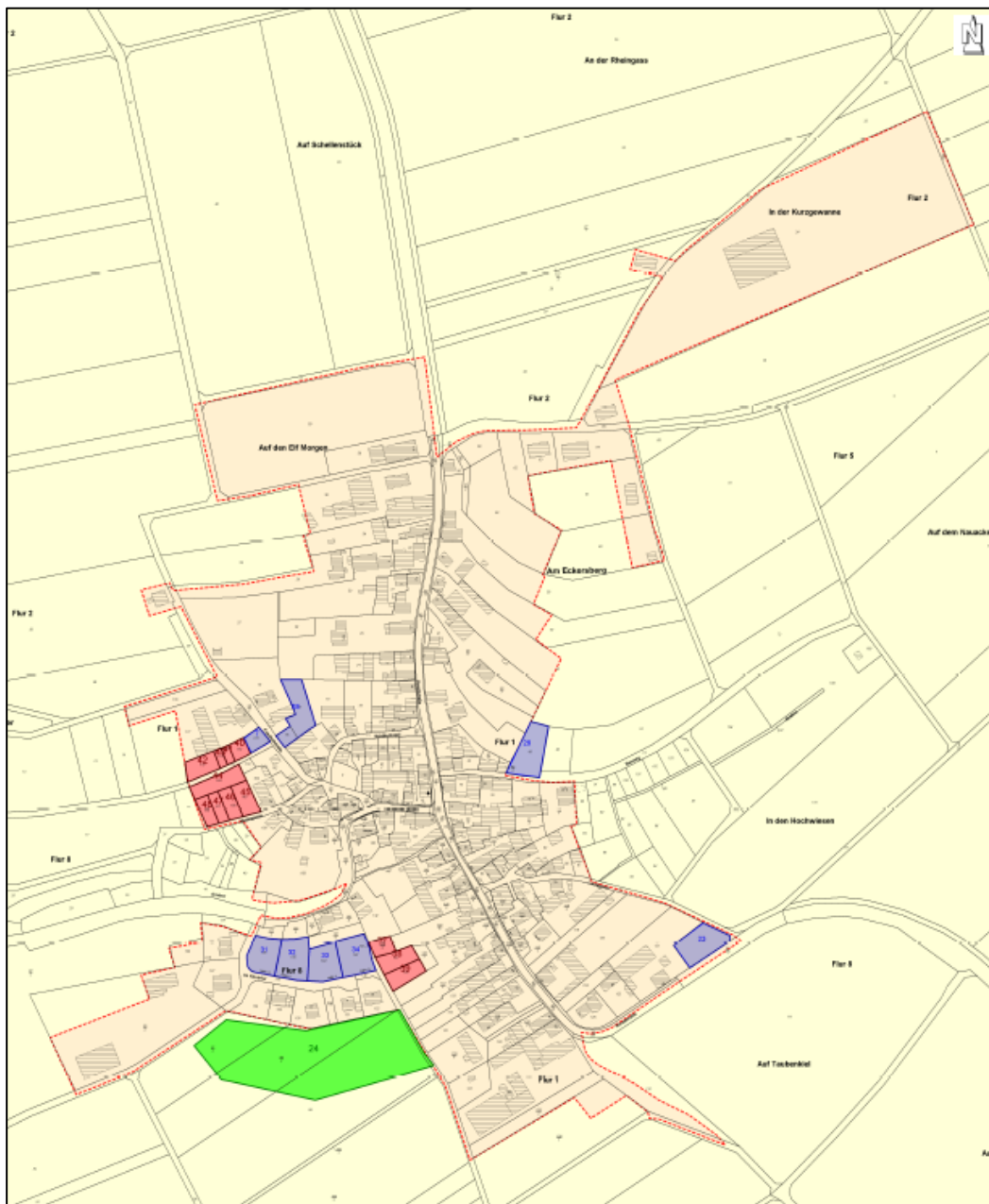
Zudem erfolgte eine Prüfung der alternativen Flächen im Innenbereich unter Betrachtung möglicher Innenpotenziale und Baulücken sowie der Außenentwicklungspotenziale.

Innerhalb der Ortsgemeinde Lettweiler liegen 20 unbebaute und erschlossene Baugrundstücke vor.

Die Innenpotenziale werden im rechtswirksamen Flächennutzungsplan vorrangig als Grünfläche und zu einem kleineren Teil als Mischbaufläche dargestellt.

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 gemischten Bauflächen im Außenbereich wird dadurch nötig.



### Auszug aus dem Baufächenmonitoring OG Lettweiler

© Ministerium des Innern und für Sport  
Abt. 7 - Oberste Landesplanungsbehörde -  
Schillerplatz 3 - 5, 55116 Mainz  
Telefon: 06131 / 16 - 5820 Telefax 06131 / 16 - 5838  
Datenquelle: Geobasisinformationen der Vermessungs-  
und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz

[www.RIS.rlp.de](http://www.RIS.rlp.de)  
Maßstab 1:2000  
Datum 16.07.2021  
Benutzer



- Außenreserve
- Baulücke
- Innenpotenzial
- Gemeinde
- ATKIS Ortslage

Abb. 9: Auszug aus dem Baufächenmonitoring 16.07.2021, Ortsgemeinde Lettweiler, Raum+Monitor

Insgesamt werden die Ziele und Grundsätze des LEP und Regionalplans eingehalten.

### 2.3.3 Flächennutzungsplan

#### Plangebiet „An der Rheingass“

Der aktuell gültige Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nahe-Glan, ehemalige Verbandsgemeinde Meisenheim, weist den Geltungsbereich in der Ortsgemeinde Lettweiler aktuell zum größten Teil als Grünfläche „Reitgelände“ und den verbleibenden westlichen Teil als landwirtschaftliche Fläche aus. Zudem befindet sich eine Fläche mit der Zweckbestimmung Ablagerung im Geltungsbereich.

Die derzeitigen Festsetzungen entsprechen nicht der geplanten Nutzung und sind in einem Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

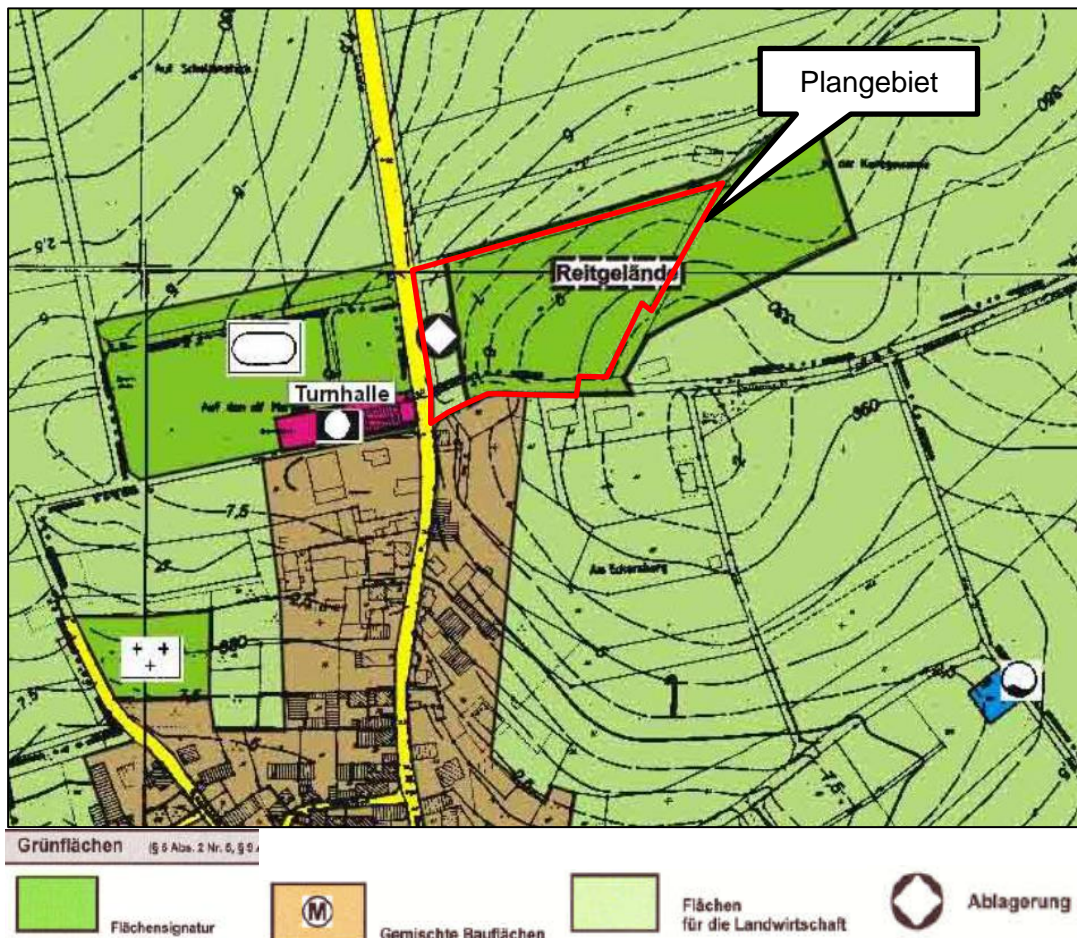


Abb. 10: Ausschnitt aus dem derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nahe-Glan (ehemalige VG Meisenheim); Plangebiet grob rot markiert durch gutschker & dongus 2022

#### Plangebiet „Erweiterung Hauptstraße“

Der aktuell gültige Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nahe-Glan weist den Geltungsbereich in der Ortsgemeinde Lettweiler aktuell als landwirtschaftliche Fläche aus. Zudem verläuft eine oberirdische 20 kV-Pfalzwerke-Leitung durch das Gebiet und es befindet sich eine Anlage für Elektrizität innerhalb des Gebietes (Strommast).

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

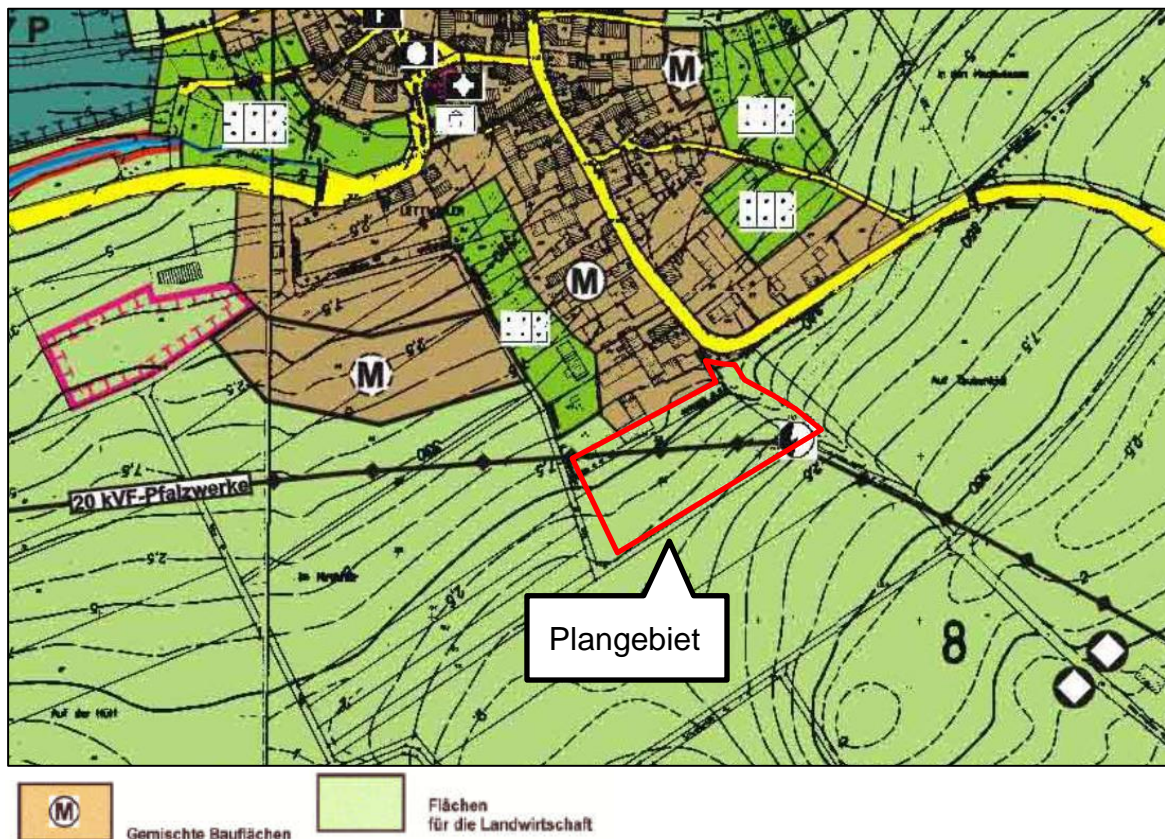


Abb. 11: Ausschnitt aus dem derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nahe-Glan; Plangebiet grob rot markiert durch gutschker & dongus 2021

### 2.3.4 Bebauungsplan

Die Plangebiete liegen in keinem aktuell gültigen Bebauungsplan. Es grenzen auch keine Bebauungspläne an.

## 2.4 Schutzgebiete und Schutzstatus

### Plangebiet „An der Rheingass“

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	Ca. 1.400 m nordwestlich
FFH Fauna-Flora-Habitat	2.000 m	Nahetal zwischen Simmertal und Bad Kreuznach	FFH-6212-303	Ca. 620 m westlich
FFH-Lebensraumtypen	1.000 m	Hainsimsen-Buchenwald (Luzolo-Fagetum)	BT-6212-0434-2009	Ca. 600 m westlich

		Labkraut-Eichen-Hainbuchwald Galio-Carpinetum	BT-6212-0072-2013	Ca. 830 m nordwestlich
--	--	--	-------------------	------------------------

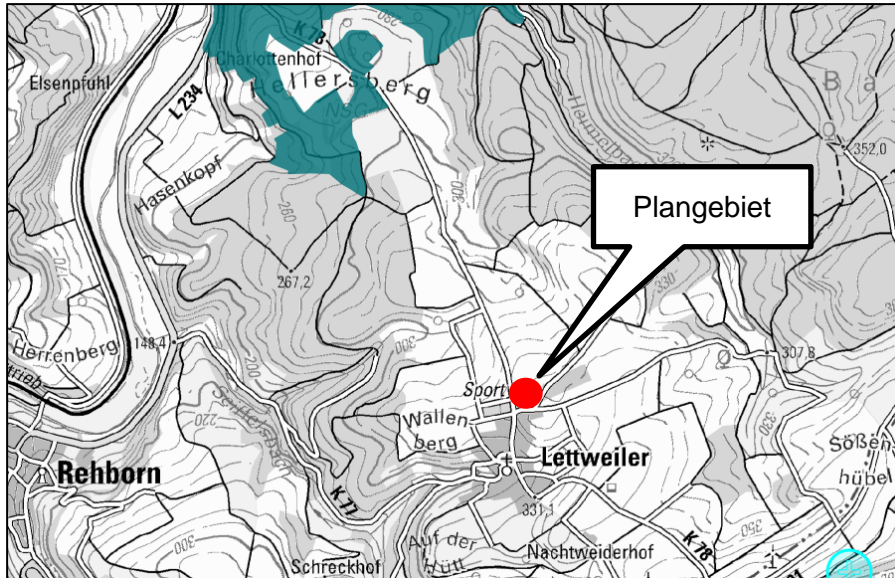


Abb. 12: Vogelschutzgebiet, Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung RLP, Zugriff am 08.04.2021 ©Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz; Plangebiet grob rot markiert durch gutschker & dongus 2021

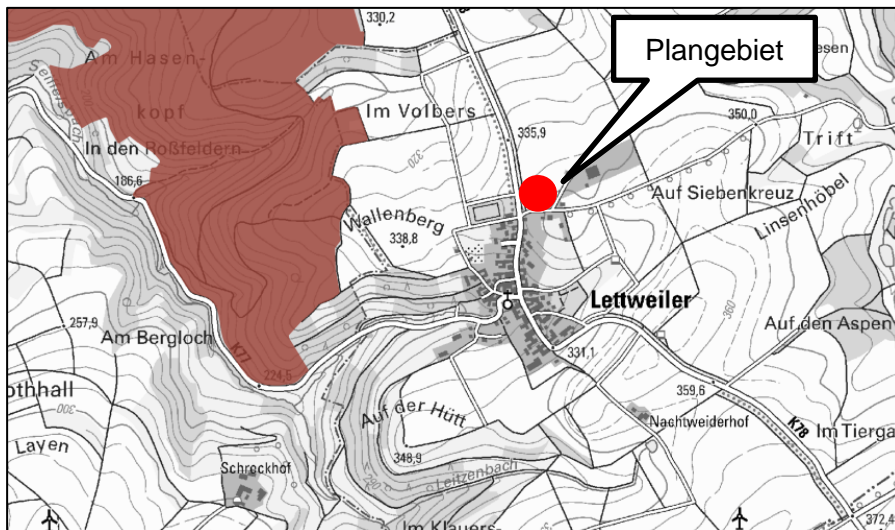


Abb. 13: FFH-Gebiete, Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung RLP, Zugriff am 08.04.2021 ©Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz; Plangebiet grob rot markiert durch gutschker & dongus 2021

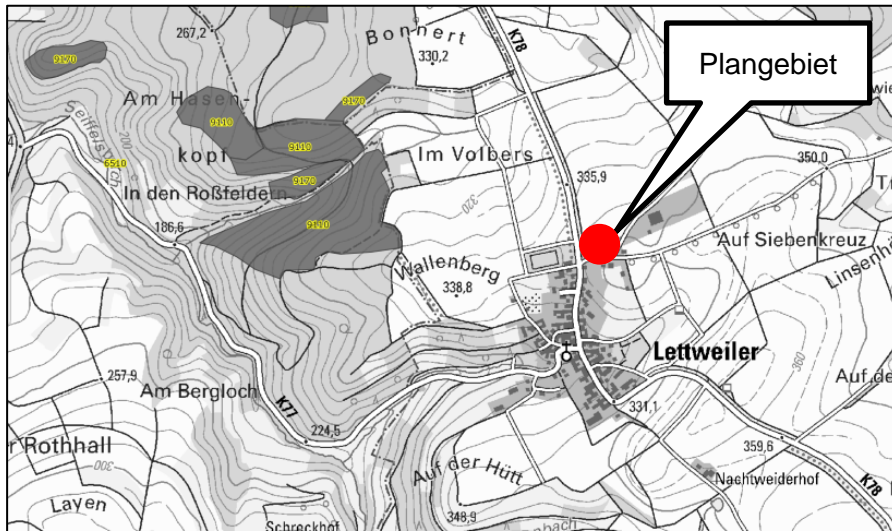


Abb. 14: FFH-Lebensraumstypen; Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung RLP, Zugriff am 08.04.2021 ©Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz; Plangebiet grob rot markiert durch gutschker & dongus 2021

### Weitere Schutzgebiete

Schutzgebietskategorie	Suchraum	Name	Schutzgebiets-Nr.	Lage zum Plangebiet
Naturschutzgebiet	1.500 m	/		
Landschaftsschutzgebiet	2.000 m	/		
Naturpark	2.000 m	/		
Wasserschutzgebiet	1.000 m	/		
Naturdenkmal	500 m	/		
Geschützter Landschaftsbestandteil	500 m	/		
Nach § 30 BNatSchG oder § 15 LNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop	250 m	/		

Es liegen keine weiteren Schutzgebiete vor.

Weiterhin liegt das Plangebiet, bzw. die Ortsgemeinde Lettweiler, innerhalb eines klimatischen Wirkungsraumes.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

### Plangebiet „Erweiterung Hauptstraße“

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	Ca. 1.800 m nördlich
FFH Fauna-Flora-Habitat	2.000 m	Nahetal zwischen Simmertal und Bad Kreuznach	FFH-6212-303	Ca. 720 m westlich
FFH-Lebensraumtypen	1.000 m	Hainsimsen-Buchenwald (Luzolo-Fagetum)	9110	Ca. 900 m nordwestlich
		Labkraut-Eichen-Hainbuchwald Galio-Carpinetum	9170	Ca. 1200 m nordwestlich

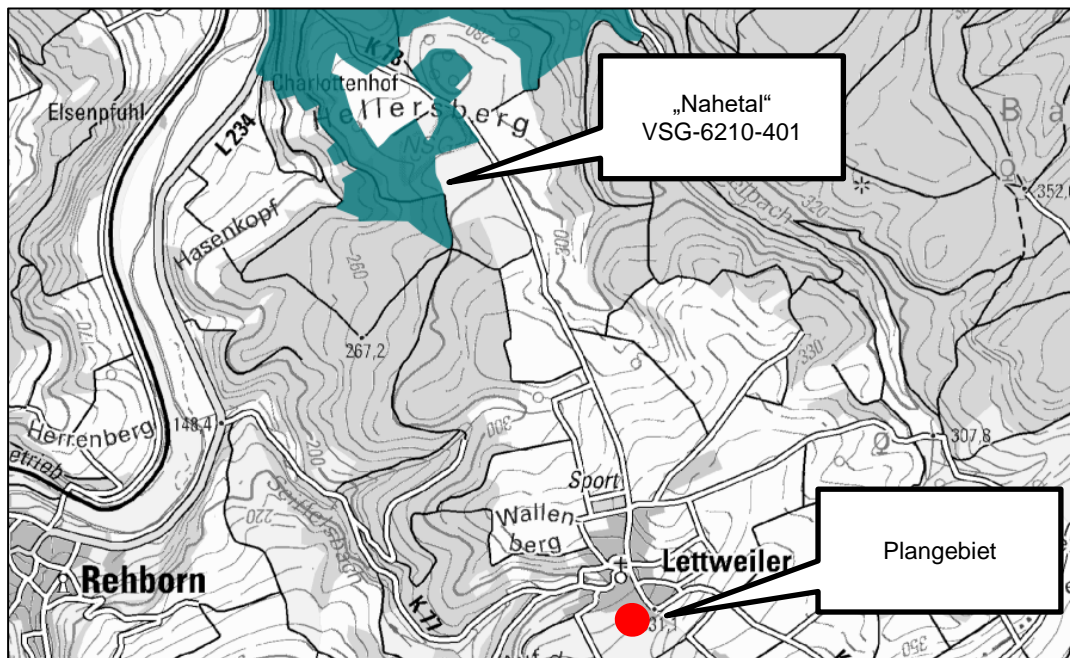


Abb. 15: Vogelschutzgebiet, Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung RLP, Zugriff am 20.04.2021, © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz; Plangebiet grob rot markiert durch gutschker & dongus 2021

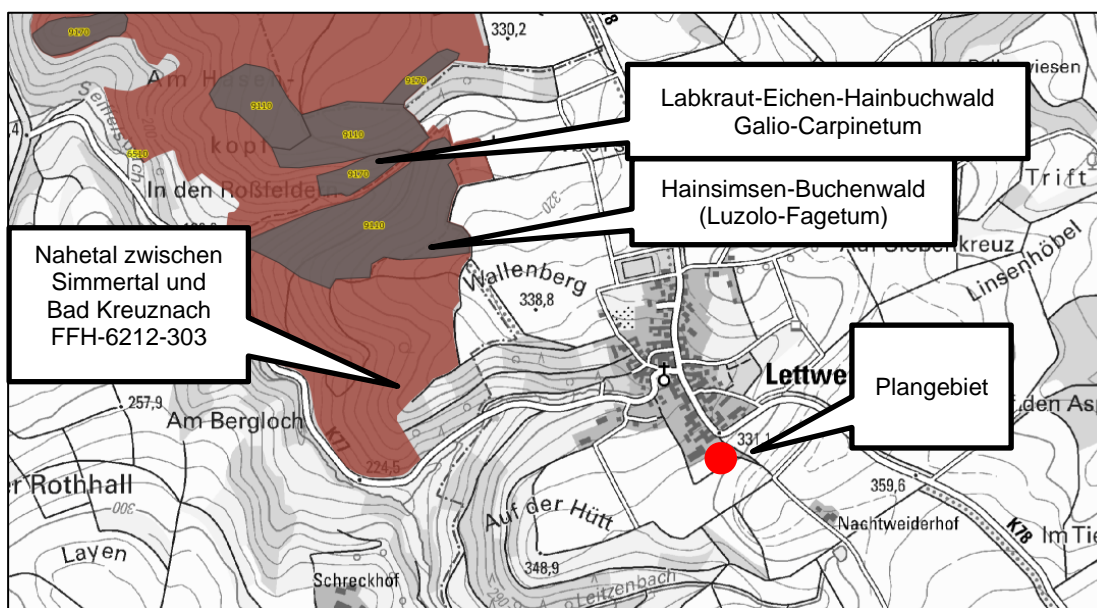


Abb. 16: FFH-Gebiete und FFH Lebensraumtypen, Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung RLP, Zugriff am 20.04.2021, © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz; Plangebiet grob rot markiert durch gutschker & dongus 2021

### Weitere Schutzgebiete

Schutzgebietskategorie	Suchraum	Name	Schutzgebiets-Nr.	Lage zum Plangebiet
Naturschutzgebiet	1.500 m	/		
Landschaftsschutzgebiet	2.000 m	/		
Naturpark	2.000 m	/		
Wasserschutzgebiet	1.000 m	/		
Naturdenkmal	500 m	/		
Geschützter Landschaftsbestandteil	500 m	/		
Nach § 30 BNatSchG oder § 15 LNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop	250 m	/		

Es liegen keine weiteren Schutzgebiete vor.

Weiterhin liegt das Plangebiet, bzw. die Ortsgemeinde Lettweiler, innerhalb eines klimatischen Wirkungsraumes.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

### 2.5 Infrastruktureinrichtungen Strom

Im Flächennutzungsplan (betrifft das Plangebiet „Erweiterung Hauptstraße“) ist sowohl eine oberirdische 20-kV-Mittelspannungsfreileitung als auch eine unterirdische 20-kV-Mittelspannungskabelleitung der Pfalzwerke Netz AG ausgewiesen. Innerhalb der Schutzstreifen dieser Mittelspannungsleitungen bestehen Restriktionen für die Ausführung von Vorhaben, z.B. zur Errichtung/Erweiterung baulicher Anlagen und bei Pflanzungen. Erforderliche Abstände zur Leitungsinfrastruktur Strom sind allerdings von technischen Details abhängig und können nicht pauschal vorgegeben werden. Die Prüfung erfolgt auf Ebene der nachgeschalteten verbindlichen Bauleitplanung und Genehmigungsverfahren.

### **3 GRUNDZÜGE DER PLANUNG IM BEREICH DES BEBAUUNGSPLANS „AN DER RHEINGASS“ UND DER ERGÄNZUNGSSATZUNG „ERWEITERUNG HAUPTSTRAßE“**

---

#### **3.1 Städtebauliches Konzept / Beschreibung des Vorhabens**

##### **Plangebiet „An der Rheingass“**

Mit dem Bebauungsplan soll Baurecht für die Errichtung eines Gewerbebetriebes, bzw. einer Lagerhalle und die Errichtung von Wohngebäuden geschaffen werden. Dafür wird ein Mischgebiet festgesetzt.

##### **Plangebiet „Erweiterung Hauptstraße“**

Mit der Ergänzungssatzung soll Baurecht für die Errichtung eines Wohngebäudes in Ergänzung an den bestehenden Siedlungskörper der Ortsgemeinde Lettweiler geschaffen werden. Planerisches Ziel ist die Schaffung von Wohnbaufläche in Form eines Mischgebiets. Das Vorhaben muss sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und darf das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

#### **3.2 Erschließung**

##### **Plangebiet „An der Rheingass“**

Die verkehrliche Erschließung kann über den südlich liegenden ausgebauten Wirtschaftsweg (welcher als öffentliche Verkehrsfläche erschlossen wird) und die westlich verlaufende K 78 erfolgen. Hierbei wird Rücksprache mit der LBM gehalten, bzw. eine Beteiligung des LBM erfolgt weiterhin im Zulassungsverfahren.

##### **Plangebiet „Erweiterung Hauptstraße“**

Die verkehrliche Erschließung soll über den Wirtschaftsweg nordöstlich mittels Baulast erfolgen. Die Zufahrt zweigt von diesem zum Baugrundstück ab.

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

##### **Plangebiet „An der Rheingass“**

Weitere Erschließungen mit technischen Infrastrukturen wie Strom-, Wasser- und Kommunikationsleitungen sind ebenfalls über den südlichen Wirtschaftsweg, welcher als öffentliche Verkehrsfläche erschlossen wird, vorgesehen.

##### **Plangebiet „Erweiterung Hauptstraße“**

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

#### **3.4 Entwässerung**

##### **Plangebiet „An der Rheingass“**

In Abstimmung mit den Verbandsgemeindewerken der VG Nahe-Glan soll das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert oder in geeigneten Rückhaltevorrichtungen (Zisternen etc.) mit Überlaufsystem auf den Grundstücken zurückgehalten und danach gedrosselt dem neu installierten Regenwasserkanal zugeführt werden. Dies soll das bereits bestehende Kanalnetz entlasten. Die genauen Dimensionen sind im Rahmen des Bauantrags der jeweiligen Gebäude zu definieren. Das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser ist an die Ortskanalisation (Bad Sobernheim) Lettweiler anzuschließen.

### **Plangebiet „Erweiterung Hauptstraße“**

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**

---

### **4.1 Flächenänderung**

Mit der vorliegenden 5. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Nahe-Glan soll die Darstellung des Flächennutzungsplanes an den Bebauungsplan „An der Rheingass“ und an die Ergänzungssatzung „Erweiterung Hauptstraße“ angepasst werden.

#### **Plangebiet „An der Rheingass“**

##### **Derzeitige Situation**

Die betroffene Änderungsfläche wird zum größten Teil als Grünfläche „Reitgelände“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB und der verbleibende westliche Teil als landwirtschaftliche Fläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 a BauGB ausgewiesen. Zudem wird eine Anlage mit der Zweckbestimmung Ablagerung im Geltungsbereich gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB dargestellt.

##### **Änderung**

Im Flächennutzungsplan ist die Umwandlung von einer Grünfläche „Reitgelände“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB und der verbleibenden landwirtschaftliche Fläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 a BauGB in eine gemischte Baufläche (M) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO vorgesehen. Zudem wird eine Anlage mit der Zweckbestimmung Ablagerung im Geltungsbereich gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB weiterhin dargestellt. Es erfolgte jedoch eine Untersuchung der Altablagerungsstelle am 20.07.2021 durch das Büro baucontrol (Institut für Baustoff-, Boden- und Umweltprüfungen). Dadurch wurde der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder sonstigen Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit im Bereich der betreffenden Teilfläche ausgeräumt.

In den folgenden Abbildungen ist die planungsrechtliche Änderung erkennbar.

### Bisherige Darstellung Plangebiet „An der Rheingass“

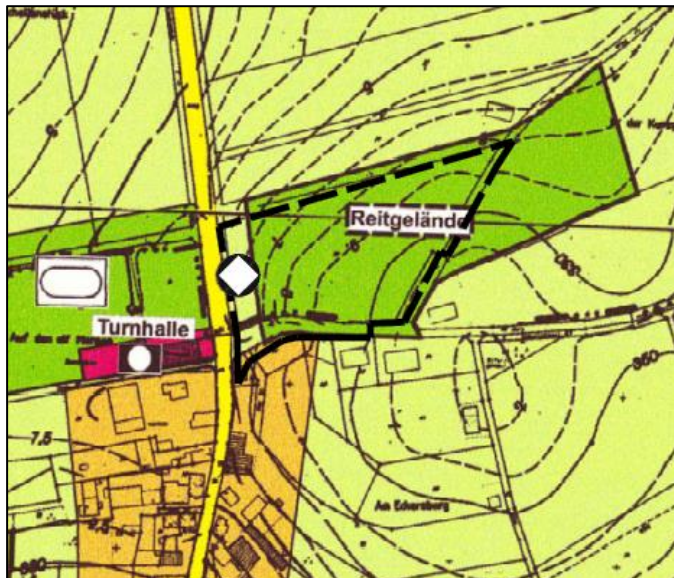


Abb. 17: Ausschnitt aus dem derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nahe-Glan (ehemalige VG Meisenheim); bisherige Darstellung Plangebiet „An der Rheingass“; Änderungsfläche schwarz umrandet, Quelle: VG Nahe-Glan; gutschker & dongus 2022; unmaßstäblich

### Geplante Darstellung Plangebiet „An der Rheingass“:

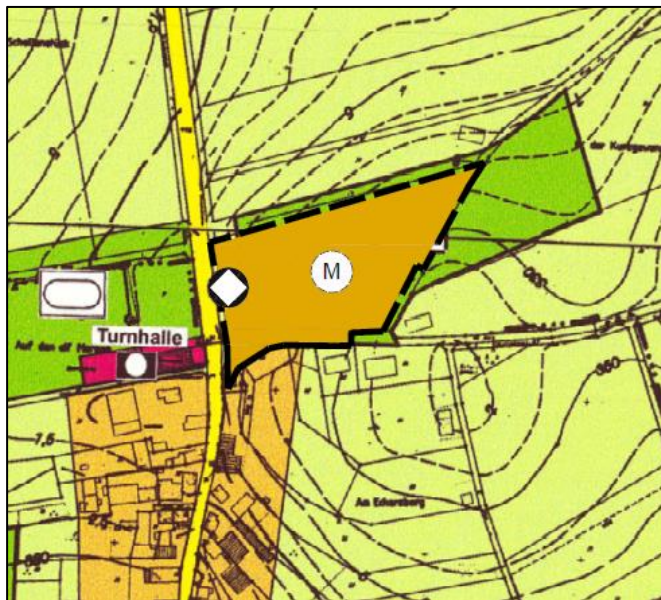


Abb. 18: Ausschnitt aus dem derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nahe-Glan (ehemalige VG Meisenheim); geplante Darstellung Plangebiet „An der Rheingass“; Änderungsfläche schwarz umrandet, Quelle: VG Nahe-Glan; gutschker & dongus 2022; unmaßstäblich

## Plangebiet „Erweiterung Hauptstraße“

### **Derzeitige Situation**

Die betroffene Änderungsfläche wird als landwirtschaftliche Fläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 a BauGB ausgewiesen. Zudem wird eine oberirdische Leitung (20 kv-Stromleitung) dargestellt.

### **Änderung**

Im Flächennutzungsplan ist die Umwandlung von landwirtschaftlicher Fläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 a BauGB in eine gemischte Baufläche (M) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO vorgesehen. Die oberirdische Leitung (20-kv-Stromleitung) wird ebenfalls übernommen sowie die unterirdische Leitung der Telekom zeichnerisch dargestellt.

In den folgenden Abbildungen ist die planungsrechtliche Änderung erkennbar.

Bisherige Darstellung Plangebiet „Erweiterung Hauptstraße“:

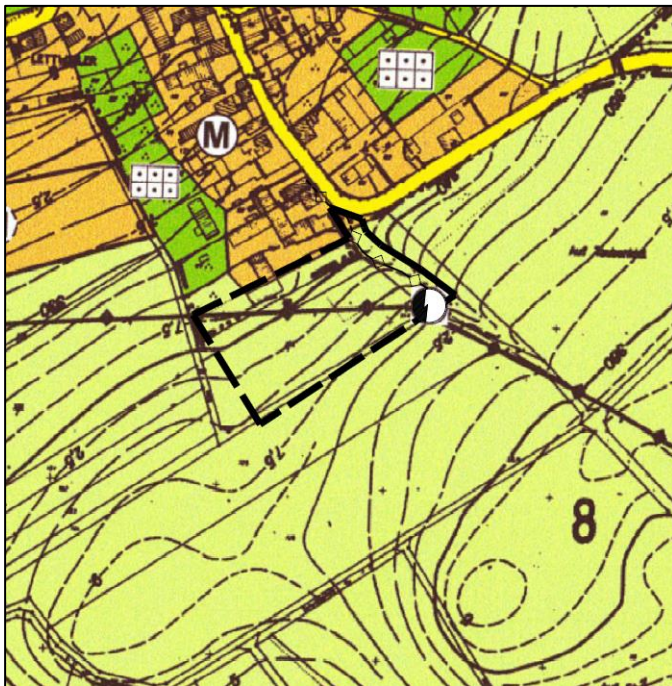


Abb. 19: Ausschnitt aus dem derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nahe-Glan (ehemalige VG Meisenheim); bisherige Darstellung Plangebiet „Erweiterung Hauptstraße“; Änderungsfläche schwarz umrandet, Quelle: VG Nahe-Glan; gutschker & dongus 2022; unmaßstäblich

### Geplante Darstellung Plangebiet „Erweiterung Hauptstraße“:

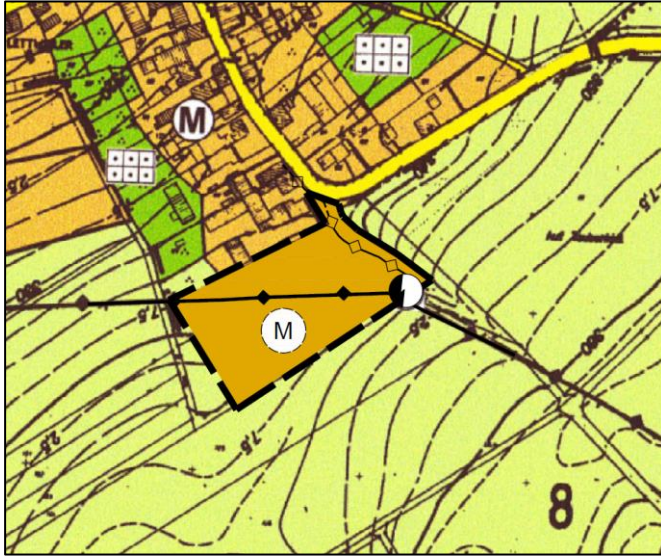


Abb. 20: Ausschnitt aus dem derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nahe-Glan (ehemalige VG Meisenheim); geplante Darstellung Plangebiet „Erweiterung Hauptstraße“; Änderungsfläche schwarz umrandet, Quelle: VG Nahe-Glan; gutschker & dongus 2022; unmaßstäblich

## 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 in den Beteiligungsschritten nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB bei.

Erstellt: Nadine Müller am 04.11.2022