

# VERBANDSGEMEINDE LANGENLONSHEIM-STROMBERG



## Änderung des Flächennutzungsplanes der ehemaligen VG Stromberg

*Bauflächen-Umwidmungen / Ausweisungen  
in der Gemarkung Roth*

### Begründung

zum abschließenden Beschluss am 05.07.2022



**DÖRHÖFER & PARTNER**

INGENIEURE - LANDSCHAFTSARCHITEKTEN - RAUM- UND UMWELTPLANER

Jugenheimerstraße 22, 55270 Engelstadt  
Telefon: 06130 / 91969-0, Fax: 06130 / 91969-18  
e-mail: [info@doerhoefer-planung.de](mailto:info@doerhoefer-planung.de)  
internet: [www.doerhoefer-planung.de](http://www.doerhoefer-planung.de)

---

## **INHALT**

---

<b>1. Vorbemerkungen</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Rechtliche Grundlagen</b> .....	<b>3</b>
<b>3. Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der FNP-Änderung</b> .....	<b>4</b>
<b>4. Planungsrechtliches Verfahren / Inhalt der Neu-Ausweisung</b> .....	<b>9</b>
<b>5. Beschreibung des Plangebietes</b> .....	<b>9</b>
<b>6. Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen</b> .....	<b>11</b>
6.1 Einfügen in die räumliche Gesamtplanung / Übergeordnete Planungen.....	11
6.2 Schutzgebiete oder –objekte / Sonstige planungsrelevante Vorgaben .....	16
6.3 Sonstige flächen- bzw. bodenrelevante Informationen .....	17
<b>7. Standortalternativen</b> .....	<b>19</b>
<b>8. Erschließung</b> .....	<b>20</b>
8.1 Versorgung .....	21
8.2 Entsorgung .....	21
8.3 Verkehr.....	22
<b>9. Bilanzierende Gegenüberstellung der Darstellungen der vorliegenden FNP-Änderung</b> .....	<b>23</b>
<b>10. Umweltbericht</b> .....	<b>24</b>

---

### **Anlage:**

**Umweltbericht** (selbstständiger Bestandteil der vorliegenden Begründung).

## 1. Vorbemerkungen

Nach dem Ordnungsprinzip des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) sind Bauleitpläne zur Koordinierung der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinden zu erstellen.

Aufgabe des Flächennutzungsplanes ist es, die voraussichtliche Bodennutzung der Gemeinde (hier: der Verbandsgemeinde Langenlonsheim-Stromberg) in ihren Grundzügen darzustellen.

Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplanes sind die in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Ziele zu beachten. Ebenso sind im Raumordnungs- und Landesplanungsgesetz Zielvorgaben aufgeführt. Durch das gesetzlich in § 1 Abs. 4 BauGB normierte Anpassungsgebot muss sich der Flächennutzungsplan an die übergeordneten Ziele der Raumordnung anpassen.

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) mit integriertem Landschaftsplan der **ehemaligen Verbandsgemeinde Stromberg** ist am 26.09.1998 wirksam geworden. Änderungen dieser Planung wurden seither – vorhaben- bzw. ausweisungsbezogen – in Form von Einzel-Änderungs-Verfahren durchgeführt.

Nach dem zum 01.01.2020 wirksam gewordenen förmlichen Zusammenschluss der ehemaligen Verbandsgemeinden Stromberg und Langenlonsheim zur **VG Langenlonsheim-Stromberg** ist es erforderlich, dass die erstmalige Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für die neu gebildete (Gesamt-)Gebietskörperschaft durchgeführt werden muss.

Dessen Wirksamkeit ist allerdings erst in mehreren Jahren (realistisch wohl nicht vor dem Jahr 2026) zu erwarten. In § 14 der Fusionsvereinbarung war daher bereits geregelt worden, dass die Flächennutzungspläne für die beiden Verbandsgemeinden solange gelten, „bis ein neuer Flächennutzungsplan für die Verbandsgemeinde Langenlonsheim-Stromberg wirksam wird“.

Gemäß dem oben zitierten Passus der Fusionsvereinbarung sind bis zur Wirksamkeit des neuen FNP auch Änderungen des daher noch wirksamen FNP der ehemaligen Verbandsgemeinde Stromberg bei Bedarf durch entsprechende förmliche Fortschreibungs-Verfahren mit einer oder mehreren Änderungen durchzuführen.

Hierbei ist jeweils auch die für die Bauleitplanung vorgeschriebene Umweltprüfung durchzuführen, die in einem Umweltbericht zu dokumentieren ist.

Der **Anlass für die vorliegende FNP-Fortschreibung und ihr Inhalt** werden in Kap. 3 erläutert.

## 2. Rechtliche Grundlagen

Die wichtigsten Gesetze bzw. Verordnungen für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Umweltbericht sind:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Landesplanungsgesetz Rheinland-Pfalz** (LPlG) vom 10.04.2003 (GVBl. 2003, S. 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz** (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. 2009 I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- **Landesnaturschutzgesetz** (Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft – LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283f.), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)

- **Bundesbodenschutzgesetz** (BBodSchG – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- **Landesbodenschutzgesetz** (LBodSchG) vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- **Denkmalschutzgesetz** Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes - vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901)
- **Landeswassergesetz** (LWG) - Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz - in der Fassung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- **Bundesfernstraßengesetz** (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- **Landesstraßengesetz** für Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- **Gemeindeordnung** für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.01.2022 (GVBl. S. 21)
- **Landesnachbarrechtsgesetz** für Rheinland-Pfalz (LNRG) vom 15.06.1970, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209).

### 3. Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der FNP-Änderung

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der ehemaligen Verbandsgemeinde Stromberg wird insbesondere deshalb erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Wohnbauflächen-Entwicklung der Ortsgemeinde Roth zu schaffen.

Primärer **Anlass** ist der im Parallelverfahren bereits durchgeführte Bebauungsplan "Im Althausweg - Am Warmsrother Weg" der Ortsgemeinde Roth, der im Wesentlichen der Schaffung von stark nachgefragten Wohnbaugrundstücken für Ortsansässige bzw. Ortsverbundene am westlichen Rand der Ortslage von Roth (westlich der Wohnbebauung des jüngeren Neubaugebietes der St. Nicolas-Straße) dient.

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

So wurde im Zuge der seit 2019 wirksamen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der (ehemaligen) Verbandsgemeinde Stromberg zur Neuordnung von Wohnbauflächen eine insgesamt ca. 2,98 ha große Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen (s. Abb. 1).

Das nun durch den Bebauungsplan überplante Gebiet ist fast vollständig darin enthalten, jedoch mit **drei Abweichungen**, die in der vorliegenden FNP-Änderung drei („Unter“-)Teilbereiche des **Geltungsbereiches A** bilden:

1. Auf die Überplanung eines ca. 0,66 ha großen Teilbereiches im Süden der im FNP dargestellten Fläche wurde in der genannten Bebauungsplanung verzichtet. Dies resultiert aus den Tatsachen,
  - a. dass dort (auf Flurstück 87/4) ein mit Gehölzen bewachsenes Rech liegt, das erhalten werden soll,
  - b. dass im Westen dieser Teilfläche aus schalltechnischer Sicht keine Wohnbebauung geboten ist und

## Änderung des Flächennutzungsplanes der VG Langenlonsheim-Stromberg

Bauflächen-Umwidmungen / Ausweisungen in der Gemarkung Roth (FNP der ehemaligen VG Stromberg)

### Begründung

Seite 5

- c. dass das dann am Südrand verbleibende Gebiet unmittelbar nördlich der Bebauung der Straße 'Auf dem Geishübel' und oberhalb des o. g. Gehölz-Rechs nicht mehr sinnvoll erschlossen werden kann und zudem auch schalltechnisch belastet ist.
- Diese Teilfläche soll daher nun wieder dem Außenbereich zugeschlagen und (analog zur Darstellung vor ihrer Umwidmung in eine „W“-Fläche) als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden (ca. 0,66 ha; hier Geltungsbereich A, Teilgebiet 1).
2. Im Nordwesten des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist eine Teilfläche in ca. 50 m Breite (Ost-West) und ca. 100 m Länge (Nord-Süd) im FNP bisher noch als Außenbereich (als Fläche für die Landwirtschaft) und somit nicht als Wohnbaufläche dargestellt (Parzellen 43-45 teilweise). Diese Fläche wird aber für eine an die Nachfrage angepasste sowie wirtschaftlich und städtebaulich sinnvolle Entwicklung des Neubaugebietes als Wohnbauland benötigt.
- Diese Fläche soll nun aber (als „Tausch-Fläche“ mit der o. g. entfallenden) in die Wohngebietsfläche des Bebauungsplanes einbezogen werden und ist im FNP somit als Wohnbaufläche auszuweisen (Größe ca. 0,50 ha; hier Geltungsbereich A, Teilgebiet 2).

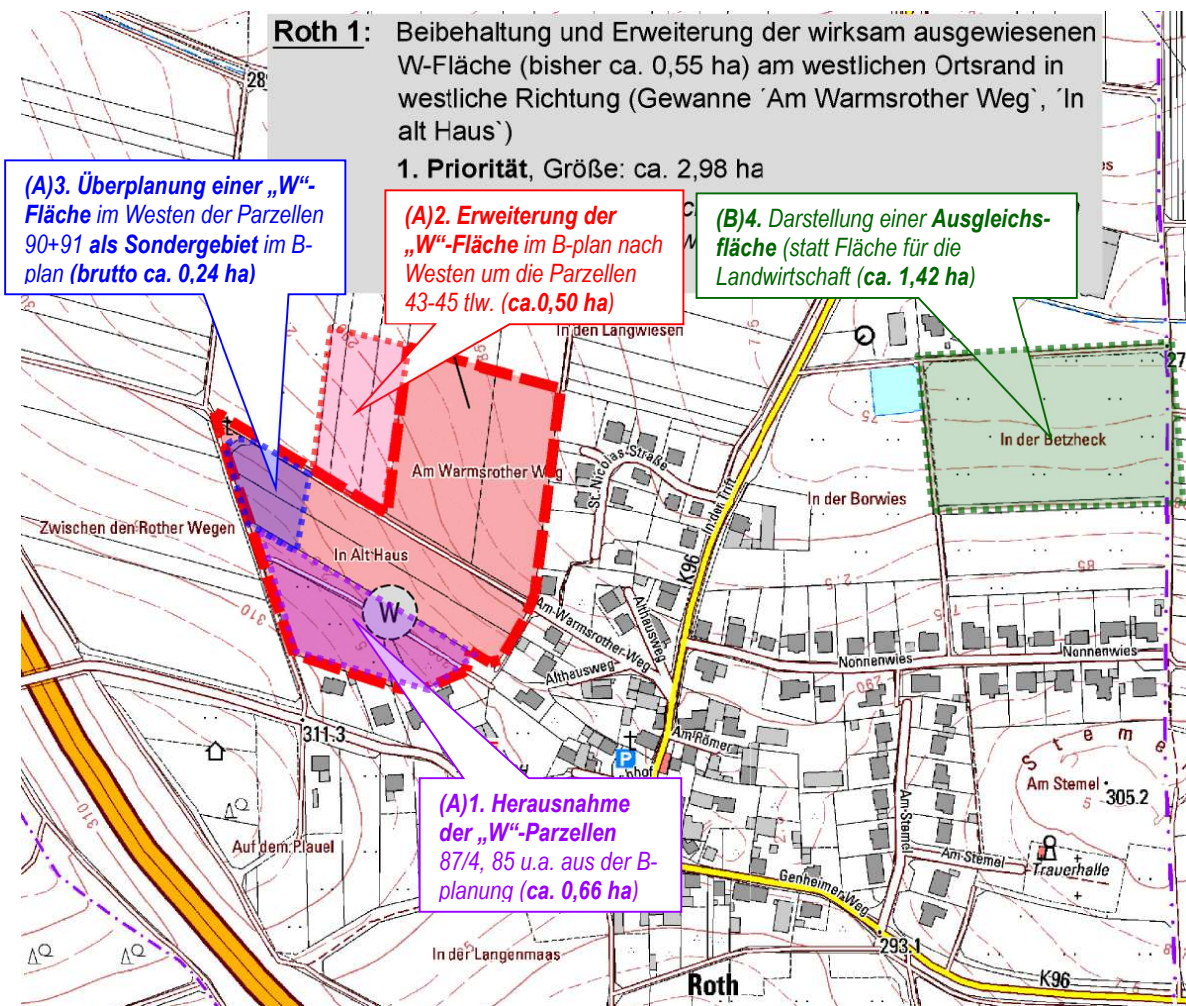


Abb. 1: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP der (ehemaligen) Verbandsgemeinde Stromberg (unmaßstäblich) mit Markierung der Änderungspunkte.

3. Außerdem wird im Entwurf des Bebauungsplanes eine Teilfläche am westlichen Rand der bisherigen W-Fläche im FNP aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht mehr als Wohngebiet überplant, da die schalltechnische Beurteilung allzu hohe Überschreitungen der Orientierungswerte ergeben hatte, die allenfalls mit sehr hohem Aufwand auf ein verträgliches Maß verringert werden könnten, sodass der Planungsträger darauf verzichtet hat, um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten. Die Gemeinde möchte dafür diese westliche „Restfläche“ der für das Wohngebiet bereits angeschnittenen (und dafür von ihr zu erwerbenden) Parzellen 90 und 91 dafür nutzen, dass hier überdachte Stellplatzbereiche hergestellt werden, auf denen Photovoltaik-Anlagen errichtet werden sollen.

- Die besagte Teilfläche im Westen der Flurstücke 91 und 92 wird im Bebauungsplan als (öffentliche) Sondergebietsfläche festgesetzt, die für Garagen (einschließlich Carports) und Stellplätze (auch für Wohnmobile) genutzt werden soll, wobei auf Garagen und Stellplätzen ausdrücklich auch Solaranlagen (Fotovoltaik, Sonnenkollektoren) errichtet werden sollen. Die Fläche ist daher im FNP nicht mehr als Wohnbaufläche, sondern als Sondergebiet; dazu s. u.) auszuweisen (Größe „brutto“, d. h. einschließlich des dortigen Gehölzbestandes am Westrand auf Flst. 88, der im B-plan zum Erhalt festgesetzt wird, ca. 0,24 ha; hier Geltungsbereich A, Teilgebiet 3).

[Da die *besondere Art der baulichen Nutzung* im Sinne des § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB hier bereits durch die konkrete Zielsetzung des Planungsträgers und die konkrete Zweckbestimmung dokumentiert ist und andere Arten von Sonderbauflächen auszuschließen sind, wird für die Ausweisung im Flächennutzungsplan bereits das Baugebiet (*Sondergebiet*) und nicht die Baufläche (*Sonderbaufläche*; *allgemeine Art der baulichen Nutzung*) dargestellt].

Über diesen Wohnbauflächen-Tausch und die sonstigen Umwidmungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und seinem engeren Umfeld hinaus soll in der vorliegenden FNP-Fortschreibung eine weitere (4.) Änderung festgeschrieben werden, die sich aus der aktuellen Bebauungsplanung ergibt. Diese bildet den **Geltungsbereich B** der vorliegenden FNP-Änderung.

4. Im B-plan-Entwurf wird eine ca. 1,42 ha große zusammenhängende Fläche am Ostrand der Gemarkung, ca. 240 m östlich des Geltungsbereiches („In der Betzheck“; unmittelbar südlich des bestehenden Gewerbegebietes und unmittelbar an der Kreisgrenze), als Ausgleichsfläche (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) festgesetzt. Da diese Teilfläche aufgrund ihrer Größe auch für die städtebauliche Ordnung in der vorbereitenden Bauleitplanung von Relevanz ist, soll die Fläche auch als separate Ausgleichsfläche im FNP dargestellt werden.

- Sie wird daher als **Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB dargestellt. (Die Fläche ist **ca. 1,42 ha groß** und bildet hier den **Geltungsbereich B, Teilgebiet 4**).

Dazu ist die bisherige Flächennutzungsplanung der ehemaligen VG Stromberg für diese vier Teilflächen in der Gemarkung Roth entsprechend zu ändern.

### Hinweis:

Im Bebauungsplan ragen die Flächen der teilweise in den Geltungsbereich einbezogenen Parzellen 48 und 49 (Flur 1; am Nordostrand der wirksam ausgewiesenen W-Fläche) um 5 m weiter nach Norden als die bisherige W-Abgrenzung. Diese somit relativ kleine Abweichung betrifft eine Fläche von ca. 210 qm und kann als aus dem (nicht „parzellenscharfen“) FNP entwickelt angesehen werden. Dies wird daher auch nicht als separater Fortschreibungspunkt in der vorliegenden FNP-Änderung behandelt.

Allerdings wird auch die zusätzliche W-Fläche (also eben 210 qm) in Kap. 9 (in der dortigen Gesamt-Bilanzierung des W-Flächen-Tauschs, im Hinblick auf die regionalplanerisch vorgegebene Kontingentierung) als hinzukommende Wohnbaufläche berücksichtigt.

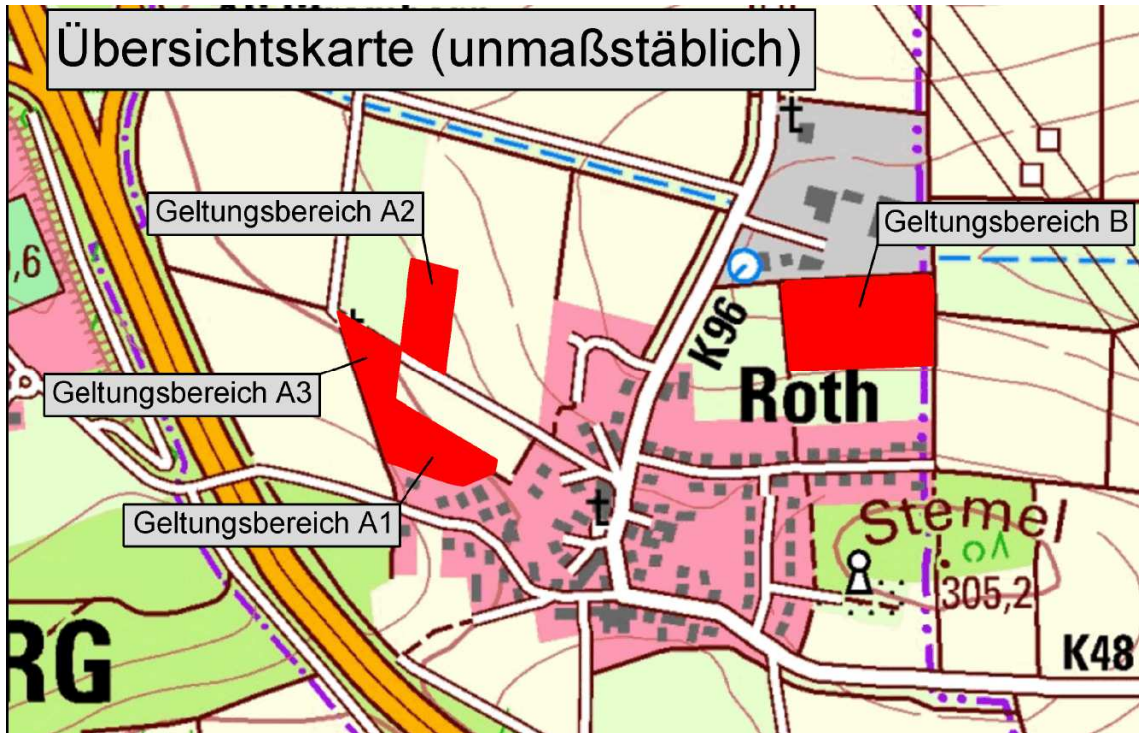


Abb. 2: Siedlungslage von Roth mit Markierung der Lage der Teil-Geltungsbereiche der vorliegenden FNP-Änderung (unmaßstäblich).

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

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

**Zusammenfassend** ist zu sagen, dass in der vorliegenden FNP-Änderung die folgenden Änderungen erfolgen:

1. im **Geltungsbereich A, Teilgebiet 1**  
die „Herausnahme“ von Wohnbauflächen bzw. ihre Rück-Widmung in Landwirtschaftsflächen (auf den Parzellen 81/1 teilweise, 82/1 teilweise, 85, 87/4 in Flur 2 (nördlich der Bebauung 'Auf dem Geishübel')  
(ca. 0,66 ha);
2. im **Geltungsbereich A, Teilgebiet 2**  
die (einzige) Neuausweisung einer Wohnbaufläche (westliche Erweiterung der W-Fläche auf die Parzellen 43-45 in Flur 1 teilw.)  
(ca. 0,50 ha);
3. im **Geltungsbereich A, Teilgebiet 3**  
die Umwidmung einer wirksam ausgewiesenen Wohnbaufläche in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Photovoltaik / Garagen und Stellplätze' im Westen der Parzellen 90 und 91 in Flur 2  
(ca. 0,24 ha Größe „brutto“, d. h. einschließlich des dortigen Gehölzbestandes am Westrand auf Flst. 88, der im B-plan zum Erhalt festgesetzt wird),
4. im **Geltungsbereich B, Teilgebiet 4**  
die Neuausweisung einer (Ausgleichs-) Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf den Flurstücken 81 und 82 in Flur 1  
(ca. 1,42 ha).

Eine **bilanzierende Gegenüberstellung des Bauflächen-Tauschs** findet sich in Kap. 9.

- Somit sind bei der Neuausweisung der Wohnbaufläche im **Teilgebiet 2 des Geltungsbereiches A** mehrere Belange, die nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) in der Bauleitplanung insbesondere zu berücksichtigen sind, bereits Anlass für die Aufstellung der vorliegenden Planung, so v. a. (Nummerierung gemäß der Auflistung in diesem § 1 Abs. 6 BauGB)
  - „2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, (...),
  3. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen (...),
  4. die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile (...).“
  
- Die Herausnahme der Wohnbaufläche im **Teilgebiet 1 des Geltungsbereiches A** dient insbesondere der Einhaltung der regionalplanerisch vorgegebenen Wohnbauflächenbedarfswerte (dazu s. Kap. 6.1, Unterpunkt `Regionalplanung`, sowie Kap. 9). Durch die Umwidmung in eine Fläche für die Landwirtschaft werden aber auch die in § 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchstabe b) BauGB als in der Bauleitplanung zu berücksichtigen benannten  
„Belange ... der Land- und Forstwirtschaft ...)  
beachtet, die in der Gesamtabwägung bei der Neuausweisung der Wohnbaufläche im Teilgebiet 2 des Geltungsbereiches A noch hinter den dort genannten Belangen zurückstehen mussten.
  
- Mit der Umwidmung der wirksam ausgewiesenen Wohnbaufläche in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung `Photovoltaik / Garagen und Stellplätze` im **Teilgebiet 3 des Geltungsbereiches A** werden zum einen den in § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB verankerten  
„Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“  
Rechnung getragen, da die Schaffung von Wohnbaugrundstücken hier nicht mit zufriedenstellenden Lärm-Immissionswerten möglich wäre.  
Zum anderen möchte die Gemeinde mit den PV-Modulen auf Carport-artigen zusammenhängenden Dachflächen über Stellplätzen die als in § 1 Abs. 6 Nr.7 Buchstabe f) BauGB als städtebaulicher Belang benannte  
„Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie“  
fördern und nebenbei ihren Bürgern darüber hinaus Abstellmöglichkeiten, auch für Wohnmobile, zur Verfügung stellen, für es in der überwiegend sehr engen Ortslage keine sinnvollen Möglichkeiten gibt.
  
- Die Übernahme der im Bebauungsplan als Ausgleichsfläche festgesetzten Fläche des **Teilgebietes 4 im Geltungsbereich B** schließlich dient vor allem den  
„Belangen des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, (...) insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, ...“,  
die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe f) BauGB ausdrücklich als zu berücksichtigender städtebaulicher Belang aufgeführt sind.



## 4. Planungsrechtliches Verfahren / Inhalt der Neu-Ausweisung

Die Verbandsgemeinde Langenlonsheim-Stromberg hat sich die in Kap. 3 erläuterten Planungsziele der Ortsgemeinde Roth zu eigen gemacht und demzufolge **am 29.09.2021** den **Aufstellungsbeschluss** für die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes (hier noch die Änderung der noch wirksamen FNP-Fassung der ehemaligen VG Stromberg) gefasst.

Inhalte dieser FNP-Änderung sind somit die in Kap. 3 unter den Ziffern 1. bis 4. bereits aufgelisteten Umwidmungen, Neuausweisungen und „Herausnahmen“ zum Zwecke der Schaffung von Wohnbauland in einem im Hinblick auf die raumordnerischen und landesplanerischen Zielsetzungen für die Ortsgemeinde Roth vertraglichen Rahmen, einschließlich der Sicherung von Ausgleichsflächen.

Somit soll der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur vorliegenden FNP-Änderung erstellt werden. Im Falle einer geplanten Bekanntmachung vor Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes bedarf der Bebauungsplan allerdings einer Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde (hier die Kreisverwaltung Bad Kreuznach).

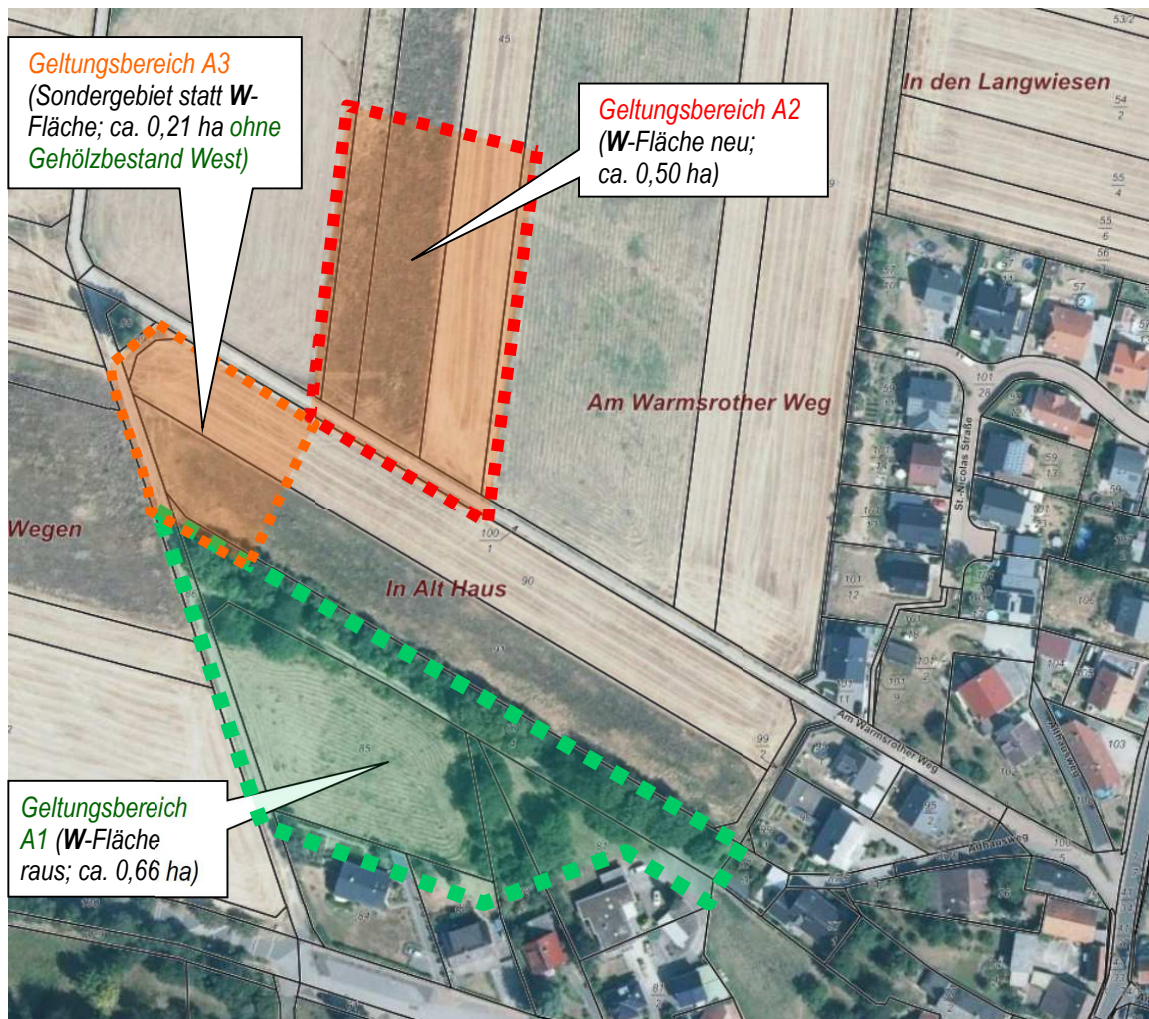
## 5. Beschreibung des Plangebietes

### Vorbemerkung:

Die Erläuterungen zu den unterschiedlichen Teilgebieten beschränken sich an dieser Stelle im Wesentlichen auf die Flächen in den **Teilgebieten 2** (im Geltungsbereich A) und **4** (Geltungsbereich B), wo jeweils neue Flächen (Wohnbau- bzw. Naturschutz-Flächen) im FNP ausgewiesen werden.

Dahingegen sind in den anderen **Teilgebieten 1** und **3** (jeweils im Geltungsbereich A) entweder „Herausnahmen“ von Bauflächen bzw. Rückwidmungen in Landwirtschaftsflächen oder aber eine Umwidmung von bereits ausgewiesenen Bauflächen in eine andere Bauflächen-Kategorie (hier eben von Wohnbau- in Sondergebiets-Flächen) vorgesehen, die demzufolge allenfalls im Hinblick auf die städtebauliche Bewertung und die Eingriffsintensität des damit bewirkten Flächen-Tauschs abwägungsrelevant sind und daher nicht mehr näher erläutert werden.

- Das **Teilgebiet 1** in **Geltungsbereich A** (s. Abb. 3) weist überwiegend eine Neigung von durchschnittlich ca. 12-16 % in nord-nordöstliche Richtung auf und besteht zum größten Teil aus einer mageren Mähwiese mit extensiver Nutzung auf dem Flurstück 85 in der südwestlichen Hälfte der Fläche. Im Südosten ragen zwei schmale private Hausgartenbereiche von Wohnhäusern 'Auf dem Geishübel' in das Gebiet hinein.  
Im Nord-Nordosten bildet eine ca. 10 m breite Baumhecke auf einer teilweise steilen Böschung die untere Grenze dieses Teilgebietes. An ihrem höher gelegen südlichen Rand verläuft ein unbefestigter Weg, der zur nochmals höher gelegenen Wiese hin von einer Hochstaudenflur und einem weiteren Gehölzbestand begrenzt wird.
- Das **Teilgebiet 2** in **Geltungsbereich A** (s. Abb. 3) ist mit einem durchschnittlichen Gefälle von 6-7 % nach Nordosten geneigt und besteht aus Ackerland (Parzelle 45) sowie aus magerem Grünland mit extensiver Nutzung (Parzellen 43 und 44).
- Das **Teilgebiet 3** in **Geltungsbereich A** (s. Abb. 3) besteht aus den westlichen ca. 48 m (Breite entlang des Warmstrother Weges) der Flurstücke 90 und 91 und fällt mit einer Neigung von ca. 10-15% ebenfalls in nordöstliche Richtung, zu dem dann folgenden, asphaltierten Warmstrother Weg hin, ab. Die untere, zum Weg hin gelegene Parzelle 90 besteht aus einer Ackerfläche. Die obere Parzelle 91 hingegen besteht aus einer mageren Wiese mit extensiver Nutzung. Unmittelbar westlich folgt ein kleiner Gehölzbestand am Westrand auf Flst. 88, der im B-plan zum Erhalt festgesetzt wird, und der in der Planfassung in die „Brutto“-Fläche einbezogen wird.



**Abb. 3:** Orthofoto des Geltungsbereiches A mit Abgrenzung der Teilgebiete (A)1 bis (A)3 (unmaßstäblich).

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

- Das **Teilgebiet 4** und damit der **Geltungsbereich B** (s. Abb. 4) liegt ca. 240 m östlich des Geltungsbereiches in der Gewann „In der Betzheck“, unmittelbar südlich des bestehenden Gewerbegebietes und nördlich des Wohnbaugebietes der beidseitig bebauten Straße ‘Nonnenwies’. Die Fläche weist ein Gefälle von ca. 7-8 % nach Norden auf und besteht derzeit aus einer artenarmen Mähwiese. Sie ist von drei Wegen umgeben, wobei der östlich folgende Wirtschaftsweg bereits auf der Gemarkung von Waldalgesheim und somit auch bereits im Landkreis Mainz-Bingen liegt.



**Abb. 4:** Orthofoto mit Abgrenzung des Geltungsbereiches B, Teilgebiet 4 (unmaßstäblich).  
[Quelle der Grundlage: s. Angabe in Abb. 3].

## 6. Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen

### 6.1 Einfügen in die räumliche Gesamtplanung / Übergeordnete Planungen

- **Landesplanung** (Landesentwicklungsprogramm - LEP IV):

- Allgemeine Vorgaben zur Siedlungsentwicklung

Zur Steuerung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ist anzustreben, die „*quantitative Flächenneuanspruchnahme (...) landesweit zu reduzieren sowie die ggf. notwendige Flächenneuanspruchnahme über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren. 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.*“ (Ziel 31 in Kap. 2.4.2; Wortlaut der letzten beiden Sätze gemäß der 2. Änderung des LEP IV vom 21.07.2015).

In den Regionalplänen sind dazu „*mindestens für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung Schwellenwerte als Ziele der Raumordnung zur weiteren Wohnbauflächenentwicklung vor dem Hintergrund der absehbaren demografischen Entwicklung festzulegen*“ (Ziel 32 in Kap. 2.4.2).

- *Diese Vorgaben wurden im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsplanes Rheinhausen-Nahe (RROP, dazu s. u.) sowie im Zuge der seit 2019 wirksamen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der (ehemaligen) Verbandsgemeinde Stromberg zur Neuordnung von Wohnbauflächen berücksichtigt.*

*Dies hatte zur Ausweisung des überwiegenden Teiles des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan geführt (dazu s. Abb. 1 sowie Darstellung in der Planzeichnung).*

*Da, wie aus der Flächen-Gesamtbilanzierung in Kap. 9 hervorgeht, die vorliegende FNP-Änderung im Wesentlichen einem Flächentausch dient, in dessen Rahmen die Wohnbauflächen sogar um ca. 0,38 ha verringert werden und die Bauflächen-Darstellungen insgesamt annähernd gleichbleiben (ebenfalls sogar um ca. 0,14 ha verringert werden), sind im Rahmen der vorliegenden Änderung die o.g. Belange nicht erneut abzuarbeiten.*

#### • **Regionalplanung**

(Regionaler Raumordnungsplan Rheinhausen-Nahe – RROP -, in Kraft getreten am 23.11.2015):

- Die Verbandsgemeinden Langenlonsheim und Stromberg liegen gemäß dem RROP in einem verdichteten Bereich mit einer sog. dispersen Siedlungsstruktur (d. h. Bevölkerungsanteil in Ober- und Mittelzentren  $\leq 50\%$ ).

Verdichtete Bereiche sind durch eine überdurchschnittliche Verdichtung und günstige Erreichbarkeitsverhältnisse bestimmt. Die Aufgabe der verdichteten Bereiche besteht u. a. in der Entlastung der hoch verdichteten Bereiche und darin, den ländlichen Bereichen Entwicklungsimpulse zu geben.

- Über den Rahmen der Eigenentwicklung hinaus können den Gemeinden besondere Funktionen zugewiesen werden, sofern diese sich in ihrer Bedeutung für die regionale Siedlungsstruktur deutlich von der Eigenentwicklung abheben.

Der Ortsgemeinde Roth werden im RROP keine besonderen Funktionen zugewiesen.

=> Roth ist somit eine Eigenentwicklungs-Gemeinde. Gemäß dem Grundsatz G 30 des RROP 2014 sollen Gemeinden mit Eigenentwicklung (u. a.) „unter Beachtung einer landschaftsgerechten Ortsgestaltung und der Bewahrung der nachhaltigen Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes

- *Wohnungen für den örtlichen Bedarf bereitstellen, (...).*

Die Eigenentwicklung soll sich an begründeten Entwicklungschancen der Gemeinde im Siedlungszusammenhang orientieren, sie darf jedoch nicht zu einer Beeinträchtigung der besonderen Funktionen anderer Gemeinden oder der Umwelt führen.

- *Die „Bereitstellung von Wohnungen für den örtlichen Bedarf“ ist eine der ausdrücklichen Zielsetzungen für die o. g. Bauungsplanung der Ortsgemeinde Roth, wobei dies bereits die Zielsetzung bei der Ausweisung der Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan der VG Stromberg war. Die Verbandsgemeinde Langenlonsheim-Stromberg macht sich diese Zielsetzung der Ortsgemeinde zu eigen und möchte dies durch die Änderung des FNP fördern.*

- Im RROP ist der Geltungsbereich als „Sonstige Landwirtschaftsfläche“ dargestellt.

- *Die grundsätzliche Standortfrage für das Vorhaben wurde bereits im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der (ehemaligen) VG Stromberg geregelt, wobei auch die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen berücksichtigt worden war. Diese war (und ist) zur Erfüllung der in Kap. 1 erläuterten Zielsetzung der Schaffung von stark nachgefragtem Wohnraum in dem beabsichtigten Umfang unausweichlich, da der Gemeinde dafür keine Innenentwicklungspotenziale zur Verfügung stehen. Durch die Verkleinerung der Wohnbaufläche gegenüber der im FNP dargestellten Wohnbaufläche sowie die annähernde Beibehaltung der Bauflächen-Darstellungen insgesamt (ebenfalls sogar Verringerung um ca. 0,14 ha; s. Kap. 9), wird der Verlust der landwirtschaftlichen Nutzflächen zumindest gemindert.*

- Die beiden Geltungsbereiche liegen in einem großräumigen 'Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz'.
- *Die Ausweisung von Wohnbauflächen in dem genannten Umfang wird – sofern die Abwasserbeseitigung (wie auf Ebene der Bebauungsplanung bereits in Planung) nach den aktuellen wassergesetzlichen Vorgaben erfolgt - keine nachteiligen Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt haben. Die Herausnahme der landwirtschaftlichen Nutzung bewirkt in der Regel einen verminderten Eintrag von Dünger (Nitrate etc.) und Pestiziden etc., sodass diesbezüglich eher eine Verbesserung für die Grundwasserfunktionen zu erwarten ist. Dies gilt nicht nur für die kleinflächige Erweiterung der Wohnbaufläche in Teilgebiet 2, sondern umso mehr für die Umwandlung der landwirtschaftlichen Nutzung in eine Naturschutz-Fläche in Geltungsbereich B.*
- Darüber hinaus enthält der RROP keine spezifischen Flächenaussagen zu den verschiedenen Teilgebieten.
- Da, wie bereits erläutert, die Flächen der o. g. Bebauungsplanung der Ortsgemeinde Roth zumindest nicht vollständig im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt sind, ist die angestrebte Neuausweisung der 0,50 ha großen Fläche im Teilgebiet 2 nur möglich, wenn im Sinne des Ziels Z 21 des RROP ein **Flächentausch** (Rücknahme einer im aktuellen Flächennutzungsplan dargestellten und noch nicht entwickelten Wohnbaufläche) vorgenommen wird.
- *Diesem Erfordernis` eines „Flächentauschs“ wird durch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes Rechnung getragen, indem die ca. 0,66 ha große Fläche in Teilgebiet 1 des Geltungsbereiches A, die wirksam als Wohnbaufläche dargestellt ist, eben wieder in eine Fläche für die 1 Wohnbaufläche „rück-gewidmet“ wird.*
- *Aus diesem Grunde sowie angesichts der vollzogenen Abwägungen im Rahmen des erst 2019 wirksamen gewordenen Flächennutzungsplanung zur Wohnbauflächenentwicklung der VG Stromberg kann an dieser Stelle auch auf weitere Erörterungen zur Berücksichtigung von übergeordneten Vorgaben verzichtet werden, so v. a.*
  - *zur Art der Berücksichtigung des regionalplanerischen **Grundsatzes G 12** (Siedlungsstruktur) im RROP, wonach die „regionale Siedlungsstruktur (...) entsprechend dem Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten sowie Handels-, Dienstleistungs- und Infrastruktureinrichtungen unter Berücksichtigung folgender Grundsätze weiterentwickelt werden“ soll; sowie*
  - *auf weitere Erläuterungen zu dem gemäß dem **Ziel Z 23** („Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung“) zu erbringenden Nachweis, dass nicht auf Innenentwicklungspotenziale der Gemeinde Roth zurückgegriffen werden kann. Eine entsprechende Auswertung des Raum+-Monitors war bereits der FNP-Fortschreibung von 2019 (da für alle Gemeinden der VG Stromberg) vorausgegangen.*
    - *In Roth waren (mit Ausnahme einer Bauzeile unmittelbar westlich des „alten“ Neubaugebietes, welche dann in der nun wirksamen W-Ausweisung übernommen wurde, keine weiteren Außenreserven mehr vorhanden.*
    - *Innenpotenzial-Flächen gab es (und gibt es nach wie vor) gar keine.*
    - *Von den damals 5 Baulücken, von denen eine inzwischen bebaut ist, war (und ist) keine einzige Fläche verfügbar:*
      - Eine Baulücke war (und ist) der nordöstlichste Bauplatz im alten Neubaugebiet, welcher (unverändert) in privater Hand ist und nicht zum Verkauf steht.*
      - Die drei darüber hinaus verbliebenen Baulücken stellen privat genutzte Gartenbereiche dar, die ebenfalls nicht für eine Bebauung verfügbar sind.*

- Im RROP sind alle 4 Teilflächen in beiden Geltungsbereichen als „**Sonstige Landwirtschaftsflächen**“ dargestellt (dazu s.u.).

Daher sind insbesondere die Grundsätze G 81 und 82 des RROP (Belange der Landwirtschaft) in der vorliegenden Planung zu berücksichtigen; die nachfolgend – G 81 nur teilweise – zitiert werden *kursiv* gesetzt):

- *G 81 Die für die landwirtschaftliche Bodennutzung besonders geeigneten Gebiete sollen der nachhaltigen Produktion von qualitativ hochwertigen und gesunden Nahrungsmitteln zur Versorgung der Bevölkerung in der Region dienen und langfristig gesichert werden.*  
(...)
- *G 82 Den Belangen der Landwirtschaft ist bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungsansprüchen grundsätzlich ein besonderes Gewicht beizumessen. In der Abwägung sollen insbesondere die Funktionen*
  - *Ernährungs- und Versorgungsfunktion (Acker- / Grünlandzahl, Ertragspotenzial, Berechnungswürdigkeit),*
  - *Einkommensfunktion,*
  - *Wertschöpfungsfunktion,*
  - *Arbeitsplatzfunktion,*
  - *Kulturlandschaftspflege- und Erholungsfunktion,*
  - *Bodenschutzfunktion,*
  - *Funktion für die bodengebundene Tierhaltung in Grünlandbereichen berücksichtigt werden.*

Dazu und zu diesen Parametern sei im Hinblick auf die vorliegende FNP-Änderung folgendes angemerkt:

- a) Die vorliegende FNP-Änderung bewirkt im **Geltungsbereich A**
  - im Teilgebiet 2 die Neu-Inanspruchnahme von 0,50 ha Fläche, die landwirtschaftlich (als Extensiv-Grünland) genutzt wird; dahingegen
  - im Teilgebiet 1 die Herausnahme einer ca. 0,66 ha großen Baufläche zugunsten der Rückwidmung in eine Fläche für die Landwirtschaft,sodass (da die reine Umwidmung der Bauflächen-Kategorie im Teilgebiet 3 dabei unbeachtlich ist) insgesamt ca. 0,16 ha mehr Flächen für die Landwirtschaft dargestellt werden.
- b) Dahingegen wird für die Sicherung einer Ausgleichsfläche in **Geltungsbereich B** (Teilgebiet 4) dort eine ca. 1,42 ha große Fläche für die Landwirtschaft künftig als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB dargestellt, was hier also ca. 1,42 ha weniger Flächen für die Landwirtschaft zur Folge hat
  - Diese Fläche weist überwiegend mäßige (> 40- bis < = 60), im Nordosten auch hohe (> 60- bis < = 80) *Ackerzahlen* auf.
  - Die *Bodenfunktionsbewertung* wird als „mittel“ deklariert [Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) – [https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view\\_id=19](https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=19); letzter Abruf: 18.11.2021].Entsprechend ist somit auch die Bedeutung der Flächen für die *Ernährungs- und Versorgungsfunktion* zu bewerten.

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

- Die *Wertschöpfung* kommt dem auf dieser Fläche bisher wirtschaftenden Landwirtschaftsbetrieb (hier ein Pächter) bzw. dem Eigentümer der Fläche (das ist hier die Ortsgemeinde Roth) zu. Diese Minderung der Wertschöpfung sowie die Kriterien der *Arbeitsplatz- und der Einkommensfunktion* können an dieser Stelle nicht beurteilt werden. Durch den Verlust der Fläche für die landwirtschaftliche Nutzung wird zweifellos Einkommen für den Bewirtschaf-

ter gemindert. Es sind zwei Parzellen betroffen, die in den letzten Jahren zusammenhängend als Grünland bewirtschaftet wurden (näheres dazu siehe Umweltbericht).

Da künftig eine Nutzung als extensive Mähwiese vorgesehen ist, besteht sogar die Möglichkeit, die Bewirtschaftung weiterhin dem bisherigen Pachtbetrieb oder einem anderen landwirtschaftlichen Betrieb zu übertragen, sodass weiterhin Einkünfte (wenngleich mglw. geringere als bisher) für die Landwirtschaft generiert werden können.

- Die Funktionen der *Kulturlandschaftspflege und der Erholung* werden auf dieser Grünlandfläche – gemäß der vorgesehenen Nutzung als blütenreiche Wiese - weiterhin erfüllt, da diese belebend für das Landschafts- bzw. Ortsrandbild wirkt. Ansonsten herrscht hier landwirtschaftliche Nutzung, ohne jegliche vertikale Strukturen vor, die zudem im Norden durch das Gewerbegebiet und südlich durch das Wohngebiet begrenzt wird, zumal hier auch keine nennenswerte Erholungs-Infrastruktur vorhanden ist.
- Zum Kriterium der *Bodenschutzfunktion* sei auf die allgemeine Bodenabtragungsgleichung (ABAG) im Kartenviewer des LGB (s. o.) verwiesen, wonach (im Hinblick auf die „*Fruchtfolge 2016-2019*“) für den Planbereich die Bodenerosionsgefährdungsklasse 1 („*keine bis sehr geringe Bodenerosionsgefährdung*“) dargestellt ist.
- Eine *Funktion für die bodengebundene Tierhaltung in Grünlandbereichen* schließlich ist hier nicht gegeben.

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

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

Schließlich ist in dieser Abwägung auch der regionalplanerische Grundsatz Abschnitt II. Kap. 1.2 (*Demographische Entwicklung*) des RROP 2015 zu beachten. In diesem Abschnitt wird gefordert, dass „unter Berücksichtigung des demographischen Wandels auf gleichwertige Lebensverhältnisse und eine tragfähige Sozialstruktur hingewirkt werden“ [soll]. „Dazu werden eine ausreichende Bereitstellung von Wohnraum, gesunde Umweltbedingungen, .... angestrebt.“ (Hervorheb. nur hier).

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

Hinsichtlich der oben erläuterten Ausgleichsfläche in Geltungsbereich B ist über das Gesagte hinaus noch folgendes anzumerken:

In § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Verweis auf die auch im Bauleitplanverfahren gegebene Gültigkeit des § 15 Abs. 3 BNatSchG eingefügt.

In diesem § 15 Abs. 3 BNatSchG heißt es: „*Bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen.*“

*Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbil-*

*des dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden“.*

Es ist aufgrund der zwingenden Aufwertungs-Notwendigkeit einer Kompensationsfläche eben nur unter recht seltenen Umständen zu vermeiden, dass bislang intensiv bewirtschaftete, dementsprechend ökologisch vorbelastete und gering zu bewertende Landwirtschaftsflächen für den umwelt- bzw. naturschutzfachlichen Ausgleich in Anspruch genommen werden, sofern keine versiegelten Flächen oder keine sinnvoll durch Pflege- oder Bewirtschaftungsmaßnahmen aufwertbaren Flächen zur Verfügung stehen.

Im vorliegenden Fall ist es der Gemeinde Roth zwar nicht möglich, den Ausgleich durch Maßnahmen zur Entsiegelung oder durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen zu erbringen (um gemäß § 15 Abs. 3 BNatSchG möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden), da Flächen für derartige Maßnahmen im benötigten Umfang des ermittelten Kompensationsbedarfes nicht zur Verfügung stehen.

Allerdings ist hier die gemäß dem oben zitierten Gesetzestext weitere Option gegeben, dass der Ausgleich „durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen“, erbracht werden soll. Denn die bereits bisher als Grünland genutzte Fläche soll weiterhin als Grünland-Fläche bewirtschaftet werden, wobei hier naturgemäß die ökologischen und biologischen Funktionen der künftigen Wiese als primäres Entwicklungsziel zu beachten sind, und weniger der Ertrag.

Damit ist es aber gewährleistet, dass – wie in § 15 Abs. 3 BNatSchG gefordert – die agrarstrukturellen Belange auch bei der Eingriffsregelung in hohem Maße berücksichtigt werden, da hochwertige landwirtschaftliche Ertrags-Nutzflächen (Acker, Rebland) nicht aus der Nutzung genommen werden müssen, sondern eine seit langem im Eigentum der Ortsgemeinde befindliche Grünland-Fläche.

- **Landschaftsplanung:**

*Dazu s. Umweltbericht.*

- **Fachplanungen:**

Über den Entwurf der Bebauungsplanung sowie bereits erstellte Vorplanungen für die Erschließung des geplanten Neubaugebietes (vorläufige Abwasser- und Straßenplanung) hinaus sind keine planungsrelevanten Fachplanungen für die Geltungsbereiche bekannt.

## **6.2 Schutzgebiete oder –objekte / Sonstige planungsrelevante Vorgaben**

Im Folgenden wird aufgelistet, welche (durch unterschiedliche Rechtsgrundlagen begründete) Schutzgebiete oder –objekte oder sonstige potenziell planungsrelevante Vorgaben durch die vorliegende Planung betroffen sein könnten.

- **NATURA2000-Gebiete** (FFH-Gebiete / Vogelschutzgebiete):

Es sind keine NATURA2000-Gebiete in der näheren und weiteren Umgebung (bis mindestens 1,3 km) von der Planung betroffen.

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

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

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

Sowohl der großräumige Naturpark 'Soonwald-Nahe' als auch das großräumige Landschaftsschutzgebiet 'Soonwald' beginnen erst jenseits der A 61 und somit in über 200 m Abstand.



- **Schutzgebiete nach Wasserrecht:**

- Es sind keine Schutzgebiete nach Wasserrecht (Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete o. ä.) von der Planung tangiert. Dies gilt für alle vier Teilgebiete in beiden Haupt-Geltungsbereichen.
- Auch wasserrechtlich begründete Abstände zu einem Gewässer sind nicht zu beachten.
- Alle vier Teilgebiete in beiden Haupt-Geltungsbereichen liegen schließlich auch außerhalb von Flächen, die gemäß der Hochwassergefahren- oder Hochwasserrisiko-Karten in irgendeiner Form von Überflutungen betroffen sein könnten.

- **Schutzgebiete / -objekte nach Denkmalschutzrecht:**

Es sind keine denkmalrechtlich begründeten Schutzgebiete oder –objekte (einschließlich Bodendenkmale und Grabungsschutzgebiete) oder deren Umgebung von der Planung in den vier Teilgebieten beider Haupt-Geltungsbereiche betroffen.

Es sind auch keine archäologischen Funde in der Fläche bekannt. Allerdings ist laut der Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE) ca. 100 m nordwestlich der Nord-Ecke des Plangebietes eine römische Villenanlage bekannt. Durch die Nähe „und Auffälligkeiten im Luftbild“ war die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes von der GDKE als archäologische Verdachtsfläche eingestuft worden. Im Rahmen der durchgeführten geomagnetischen Prospektion<sup>1</sup> wurden dann *„einige wenige Hinweise auf eine frühere Besiedelung in Form von verfüllten Gruben erfasst“*. (...) *„Eine endgültige Bewertung der archäologischen Strukturen kann nur in Zusammenarbeit mit dem zuständigen Bezirksarchäologen getroffen werden. Das weitere Vorgehen ist mit diesem abzustimmen.“* (GEOPHYSIK RHEIN-MAIN GMBH 2020; S. 6).

- **Schutzgebiete nach sonstigem Recht:**

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

- **Biotopkataster Rheinland-Pfalz**

Es sind keine im Biotopkataster erfassten Flächen im Gebiet und in der näheren Umgebung (zum geplanten Baugebiet im Bereich des Geltungsbereiches A bis über 500 m Entfernung) vorhanden, sodass solche Flächen auch nicht von der Planung betroffen sind.

### 6.3 Sonstige flächen- bzw. bodenrelevante Informationen

- **Baugrund / Böden**

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

Das Gutachten ist Anlage zur Begründung des o.g. Bebauungsplanes und bei der Erschließung zu beachten.

Generell sollten bei der Bebauung aber stets auch die Anforderungen der folgenden Regelwerke an den Baugrund und an geotechnische Aspekte beachtet werden:

- DIN 1054 (Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau),
- DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke)

---

<sup>1</sup> GEOPHYSIK RHEIN-MAIN GMBH (2020): *VG Langenlonsheim - Stromberg / OG Roth Neubaugebiet „Warmstrother Weg“: Geophysikalische Prospektion zur Erfassung von archäologischen Bodendenkmälern und militärischen Kampfmitteln*. 12.03.2020, Frankfurt am Main.

- DIN 4124 (Baugruben und Gräben - Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten) DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik - Teil 1: Allgemeine Regeln und Teil 2: Erkundung und Untersuchung des Baugrunds).

Bei allen Bodenarbeiten sind zudem die Vorgaben der

- DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial) und der
  - DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten)
- zu berücksichtigen.

- **Hangstabilität / Rutschungsgefährdung**

Die gesamte Ortslage Roth und ihre engeren, von der Planung betroffenen Randbereiche liegen außerhalb von bisher bekannten rutschungsgefährdeten Zonen; allerdings wurde dieser Naturraum diesbezüglich noch nicht gezielt auskartiert.

Auch sonstige Massenbewegungen (Erdfall, Felssturz, Steinschlag, Tagesbruch) sind laut Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau bisher (letzter Abruf: 12.11.2021) in allen Teilgebieten des diesbezüglich relevanten Geltungsbereiches A nicht verzeichnet [Quelle: [http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view\\_id=6](http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=6)].

- **Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen**

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

In dem oben erwähnten geo- und umwelttechnischen Gutachten für das geplante Baugebiet erfolgte auch eine Boden-Bewertung gemäß LAGA-TR-Klassifizierung – diese fiel durchweg positiv aus.

Somit kann nun davon ausgegangen werden, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gewährleistet sind.

Nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (Regionalstelle der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord) mitzuteilen.

- **Kampfmittel**

Im Rahmen einer zur Bebauungsplanung bereits durchgeführten geomagnetischen Prospektion wurden 6 Störpunkte erfasst, die allesamt relativ oberflächennah befindliche Eisenobjekte (und damit möglicherweise militärische Kampfmittel im Erdreich) anzeigen. Diese Objekte sind gemäß der gutachterlichen Einschätzung unter Einhaltung der Bestimmungen und gesetzlichen Vorgaben unter Aufsicht eines Befähigungsscheininhabers nach § 20 SprengG aufzudecken.

Jedwede Erdarbeiten sind in entsprechender Achtsamkeit durchzuführen. Sollte ein Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln bestehen, so sind aus Sicherheitserwägungen weitere Erdarbeiten sofort zu unterlassen. Zunächst muss dann eine Freimessung des Geländes erfolgen. Ist diese unter vertretbarem Aufwand nicht möglich, so muss bei allen bodeneingreifenden Maßnahmen eine baubegleitende Aushubüberwachung / Kampfmittelsondierung durchgeführt werden. Sollten Kampfmittel gefunden werden, so sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten sofort einzustellen und umgehend das Ordnungsamt der der Verbandsgemeinde Langenlonsheim-Stromberg, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu benachrichtigen.

Diese Aussagen sind auf Ebene der Bebauungsplanung zu berücksichtigen; sie wurden im Entwurf bereits in den „Hinweisen und Empfehlungen“ im Satzungstext entsprechend ausgeführt.

**• Radonprognose**

Die beiden Geltungsbereiche liegen außerhalb von Radonvorsorgegebieten.

Gemäß § 123 Abs. 1 des Strahlenschutzgesetzes (StrlSchG) gilt außerhalb von Radonvorsorgegebieten (und somit auch in den nicht in einem solchen Gebiet liegenden Plangebieten) folgendes:

- Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.
- Diese sind insbesondere erfüllt, wenn die Vorgaben der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ beachtet wurden. Die DIN 18195 ist eine Planungs- und Ausführungsnorm für die Abdichtung von Bauwerken und Bauteilen, die für den Neubau konzipiert wurde. Unter anderem werden in dieser Norm Anforderungen für Durchdringungen, Übergänge sowie An- und Abschlüsse aufgestellt.

In Radonvorsorgegebieten gelten zusätzliche Regelungen.

Um der kommunalen Hinweispflicht nachzukommen und eine höchst mögliche Transparenz zu sichern, sollten die vorstehend aufgeführten Aussagen möglichst auch in den Satzungstext des Bebauungsplanes (unter ‚Hinweise und Empfehlungen‘) aufgenommen werden.

## 7. Standortalternativen

Die grundsätzliche Standortfrage für die Ausweisung des benötigten Wohnbaulandes für die Ortsgemeinde Roth war bereits im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der (ehemaligen) Verbandsgemeinde Stromberg zur Neuordnung von Wohnbauflächen geklärt worden (dazu sei auf die Erläuterungen in Kap. 6.1, Unterpunkt ‚Flächennutzungsplanung‘, verwiesen).

In Anhang A der Begründung (stichwortartige „*Städtebauliche Steckbriefe*“) war dazu formuliert worden: *„Einzige Möglichkeit der OG, sich überhaupt weiterzuentwickeln, da alle anderen Siedlungsrandbereiche aus immissionsschutzrechtlichen Gründen (BAB-Lärm, Gewerbelärm) ausscheiden“*.

- Dazu ist anzumerken, dass sowohl das Gewerbegebiet als auch die Straße ‚Nonnenwies‘ als auch der Friedhof bereits bis zur östlichen Gemarkungsgrenze der Gemeinde reichen (die gleichzeitig auch die VG- und die Kreisgrenze darstellt), sodass Erweiterungen in diese Richtungen nicht möglich sind.
- Die letzte Freifläche zwischen der Wohnbebauung ‚Nonnenwies‘ im Süden und dem Gewerbegebiet im Norden (die nun den Geltungsbereich B der vorliegenden FNP-Änderung bildet), war seinerzeit wegen des Gewerbelärms ausgeschieden.

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

Die **einzig** zur Neuausweisung als Wohnbaufläche vorgesehene Fläche der vorliegenden FNP-Änderung (Teilgebiet 1 in Geltungsbereich A) liegt unmittelbar westlich der bisher als Wohnbaufläche dargestellten Flächen. Wie bereits aus Abb. 1 gut ersichtlich ist, arrondiert diese Erweiterung nördlich des Warmstrother Weges die Wohnbaufläche um ca. 50 m auf die gleiche Ost-West-Breite, die im Bebauungsplan auch südlich dieses Weges als Wohngebiet festgesetzt wird. Diese westliche Grenze resultiert aus den Vorgaben einer frühzeitig eingeholten schalltechnischen Beurteilung, die empfohlen hatte, nicht näher als bis zu dieser Grenze an die Autobahn heranzurücken, um hier ohne unverhältnismäßigen Aufwand an Schallminderungsmaßnahmen gesunde Wohnverhältnisse im geplanten Neubaugebiet gewährleisten zu können. Die nördliche Grenze der neu ausgewiesenen W-Fläche bleibt in der gleichen Tiefe dargestellt, wie die bereits wirksam ausgewiesene Fläche.

Damit ist die Fläche ca. 0,50 ha groß und bleibt somit um ca. 0,16 ha unter der Größe der Fläche, die nun als Wohnbaufläche aus der Flächennutzungsplanung „herausgenommen“ (in Fläche für die Landwirtschaft rück-gewidmet) wird, was der Anlass für die Neuausweisung war (Flächentausch; s. Kap. 6.1, Unterpunkt ‚Regionalplanung‘).

Der Ortsgemeinde war und ist dabei bewusst, dass die Flächen, insbesondere diejenigen an den westlichen Rändern, durchaus von dem Lärm aus der an der kürzesten Stelle ca. 180 m westlich folgenden Autobahn A 61 belastet werden. Daher war bereits frühzeitig (auf Ebene der Flächennutzungsplanung zur Neuausweisung der Wohnbaufläche) eine gutachterliche Vorab-Einschätzung beauftragt worden. Diese war zu dem Ergebnis gekommen, dass hier ein Wohngebiet aus immissionsschutzrechtlicher Sicht realisierbar sein würde, wobei die abschließende Bewertung erst auf Grundlage eines konkreten Bebauungsplan-Entwurfes erfolgen sollte.

Dies ist inzwischen erfolgt und hat in der Gesamtabwägung dazu geführt, dass die Ortsgemeinde auf die Ausweisung von westlich der nun als Wohnbaufläche abgegrenzten Teilflächen verzichtet will.

Die daher südlich des Warmstrother Weges entfallende Teilfläche (Teilgebiet 3) kann daher nicht wohnbaulich genutzt werden; dafür möchte die Ortsgemeinde hier Stellplatzbereiche mit Photovoltaik-Nutzung auf zusammenhängenden Dachflächen installieren.

Die nun verbleibenden W-Flächen hingegen können mit vertretbarem Aufwand für Schall-Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen in hinreichendem Maße vor dem Verkehrslärm geschützt werden, wenngleich die Lage diesbezüglich zweifellos als nicht optimal zu bezeichnen ist.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird erläutert, welche Maßnahmen im vorliegenden Fall möglich und angemessen sind. Als sinnvoll und städtebaulich geboten werden im aktuellen Entwurf des Bebauungsplanes die folgenden Maßnahmen bewertet:

- a) Einhaltung von Mindestabständen;
- b) passive Schallschutzmaßnahmen an den schutzwürdigen Gebäuden (die zur Sicherung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zwingend erforderlich sind);
- c) Grundrissorientierung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume (die von gutachterlicher Seite „als nicht zwingend erforderlich eingeschätzt“ werden, die jedoch zur Verbesserung der schalltechnischen Situation ausdrücklich „empfohlen“ werden).

Diese Maßnahmen sind daher auch planungsrechtlich im Bebauungsplan zu sichern. Dies erfolgt auch bereits im Entwurf des Bebauungsplanes. Näheres ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu regeln.

Der Planungsträger der vorbereitenden Bauleitplanung macht sich jedoch die schalltechnischen Beurteilungen sowie die weiteren städtebaulichen Gründe der Ortsgemeinde für den W-Flächen-Tausch zu eigen und unterstützt diesen daher durch die Ausweisung der Wohnbauflächen – gleichwohl unter den im Plan dargestellten Abgrenzungen und somit nur unter Verzicht auf die Teilgebiet 1 und 3 als Wohnbauland. Dies ist auch darin begründet, dass städtebaulich vertretbare Alternativstandorte im Randbereich der Siedlungslage eben nicht gegeben sind und der Nachfragedruck nach Wohngrundstücksflächen bei der Ortsgemeinde (und ausdrücklich auch für dieses Gebiet) nachweislich sehr hoch ist.

Da die übrigen Änderungen der vorliegenden Änderung lediglich die erläuterte „Herausnahme“ von Wohnbauflächen (und ihre Rück-Widmung in Landwirtschaftsflächen) sowie die Ausweisung einer vorgesehenen Ausgleichsfläche außerhalb des B-plan-Gebietes zum Inhalt hat, sind weitere Aussagen zu diesbezüglichen Alternativen an dieser Stelle nicht erforderlich.

## 8. Erschließung

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

Die folgenden Aussagen beziehen sich lediglich auf die im Bebauungsplan " **Im Althausweg - Am Warmstrother Weg** " der Ortsgemeinde Roth vorgesehene Bebauung in den beiden Teilgebieten 2 und 3 im Geltungsbereich A.

Für die („Herausnahme“-) Flächen im Teilgebiet 1 des Geltungsbereiches A sowie die im Geltungsbereich B ausgewiesenen Naturschutz-Fläche sind zur Erschließung keine Aussagen erforderlich.

## 8.1 Versorgung

- **Trinkwasser**

Die Versorgung mit Wasser kann durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes gewährleistet werden. Entsprechende Verlegungen sind in Verlängerung des Warmrother Weges sowie über die St. Nicolas-Straße möglich.

Versorgungsträger ist der Zweckverband Wasserversorgung Trollmühle (Windesheim).

- **Elektrizität**

Das Baugebiet kann hoch- oder niederspannungsseitig über die entsprechende Erweiterung der östlich des Plangebietes (im Warmrother Weg sowie in der St. Nicolas-Straße) vorhandenen Erdkabelleitungen mit elektrischer Energie versorgt werden.

- **Kommunikationsmedien**

Auch die fernmeldetechnische Versorgung ist durch die Verlegung der entsprechenden Telekommunikationsanlagen herzustellen, die problemlos an das bestehende Netz der östlich folgenden Trassen (s. o.) angebunden werden können.

## 8.2 Entsorgung

Die Entwässerung des geplanten Baugebietes soll im modifizierten Trennsystem erfolgen.

Hierbei besteht das Entwässerungssystem aus zwei Leitungs-/ Kanalsystemen zur getrennten Ableitung von Schmutz- und Oberflächen- / Regenwasser.

- **Schmutzwasserentsorgung**

Das häusliche Schmutzwasser kann an den vorhandenen Schmutzwasser-Kanal im angrenzenden NBG 'Am Warmrother Weg' (St. Nicolas-Straße) angeschlossen werden und wird darüber der kommunalen Schmutzwasserkanalisation mit Anschluss an die Kläranlage zugeführt.

- **Oberflächenwasserbewirtschaftung**

Die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers soll, gemäß den bereits vorliegenden Planungen eines Fachplanungsbüros), über Rückhaltemaßnahmen (Schaffung unterirdischer Stauraum-Volumina oder oberirdische Regenrückhalteflächen bzw. -becken) unterhalb (also nördlich) des geplanten Wohngebietes gesichert werden.

Überläufe könnten dann (gedrosselt, zeitverzögert) in das Gewässer III. Ordnung „Brückelchen“ (ca. 145 m nördlich des Geltungsbereiches) abgeleitet werden.

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

Eine gezielte Einleitung überschüssigen Wassers in den Untergrund oder gar in ein Gewässer bedingt auf jeden Fall ein **vorgeschaltetes wasserrechtliches Verfahren**.

- **Schutz vor Außengebietswasser**

Grundsätzlich ist, gemäß den Vorgaben des § 5 Abs. 2 WHG, jeder Grundstückseigentümer eigenverantwortlich „im Rahmen des ihm Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.“ Dies betrifft auch Maßnahmen vor Überflutungen aus eindringendem Außengebietswasser (nicht jedoch aus Abwasseranlagen) auf sein Grundstück.

Im Rahmen des Hochwasservorsorgekonzeptes für die ehemalige Verbandsgemeinde Stromberg ergaben die Gefährdungsanalyse für Sturzflut nach Starkregen sowie die Fließwegeanalysen in sowie im Umfeld der Ortslage von Roth keine Gefährdungen für das Plangebiet im Bereich des Geltungsbereiches A.

Im vorliegenden Fall wird aber dennoch insbesondere den Grundstückseigentümern der Baugrundstücke der südlichen und der westlichen Bauzeilen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes empfohlen, zum Schutz vor einem nie ganz auszuschließenden Eindringen von Wasser aus Nachbargrundstücken im Falle von Starkregenereignissen entsprechende Vorsorgemaßnahmen zu treffen. Dort sollten ggf. Vorkehrungen (in Form von Verwallungen o. ä., unter Einhaltung der landesnachbarrechtlichen Bestimmungen) getroffen werden, die vom Eigentümer herzustellen und dauerhaft zu erhalten sind. Dies sowie nähere Hinweise dazu wurden bereits in den Satzungstext zum Bebauungsplan aufgenommen.

### **8.3 Verkehr**

#### **• Straßen / Anbindung Fahrzeugverkehr und Fußweg**

Die verkehrsmäßige Anbindung des geplanten Neubaugebietes im Bereich der Teilgebiete 2 und 3 des Geltungsbereiches A an das örtliche Straßennetz soll gemäß dem Bebauungsplan-Entwurf über zwei Gemeindestraßen-Trassen erfolgen, die beide an die Kreisstraße 96 anbinden:

- Zum einen über das bislang durch einen Lärmschutzwall vom Plangebiet getrennte westliche Ende der Parzelle 101/28 (St. Nicolas-Straße), die bereits im Hinblick auf die nun geplante Bauflächen-Erweiterung konzipiert, der Ortsgemeinde zugeteilt und im seinerzeitigen Bebauungsplan „Am Warmsrother Weg“ dazu bereits als öffentliche Fläche festgesetzt worden war.
- Zum anderen über den Warmsrother Weg, der ab dem westlichen Ende der ihm anliegenden Baugrundstücke bisher als asphaltierter Wirtschaftsweg verläuft, im Bebauungsplan ab dort in den Geltungsbereich hinein nun aber als Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird.

Diese beiden Zufahrten sind jeweils nur begrenzt zusätzlich belastbar, jedoch insgesamt geeignet, die Anbindung sicherzustellen, wobei die zu erwartende Streuung des Fahrverkehrs durchaus gewünscht ist.

Die Ortsgemeinde hat darüber zu entscheiden, ob und in welcher Form ggf. Einbahnstraßen-Lösungen für beide Trassen sinnvoll sind, um die erwünschte Streuung zu gewährleisten und um die Konflikte durch die o. g. Schwachstellen so weit wie möglich zu minimieren.

Die innere Erschließung ist durch die Herstellung der im Bebauungsplan festzusetzenden Planstraßen sicherzustellen; gemäß Entwurf des B-planes ist eine Ringstraßen-Lösung ohne Stichstraßen vorgesehen.

Die genauen Modalitäten sind in der Bebauungsplanung zu regeln.

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

Überörtliche Straßen oder entsprechende bundes- oder landesstraßenrechtliche Vorgaben (Bauverbots- und Baubeschränkungszone etc.) werden von der Planung nicht berührt.

Die nächst gelegene klassifizierte Straße ist die Kreisstraße 96, die ca. 120 m östlich des Nordrandes des Geltungsbereiches liegt und von dort nach 510 m in nördliche Richtung in die Landesstraße 214 mündet. Von dieser aus folgt nach ca. 660 m in westlicher Richtung bereits die Anschlussstelle Stromberg der A 61.

## 9. Bilanzierende Gegenüberstellung der Darstellungen der vorliegenden FNP-Änderung

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

1. die „**Herausnahme**“ von **Wohnbauflächen** bzw. ihre Rück-Widmung in Landwirtschaftsflächen Geltungsbereich A, Teilgebiet 1 (**ca. 0,66 ha**);
2. die (einzige) **Neuausweisung einer Wohnbaufläche** (westliche Erweiterung der W-Fläche) im Geltungsbereich A, Teilgebiet 2 (**ca. 0,50 ha**);
3. die **Umwidmung einer wirksam ausgewiesenen Wohnbaufläche in ein Sondergebiet** mit der Zweckbestimmung `Photovoltaik / Garagen und Stellplätze` Geltungsbereich A, Teilgebiet 3 (**ca. 0,24 ha Größe „brutto“**, d. h. einschließlich des dortigen Gehölzbestandes am Westrand auf Flst. 88, der im B-plan zum Erhalt festgesetzt wird),
4. die **Neuausweisung einer (Ausgleichs-) Fläche** für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft an der östlichen Gemarkungs- und VG-Grenze im Geltungsbereich B, Teilgebiet 4 (**ca. 1,42 ha**).

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

In Kap. 3 wurde auch bereits darauf hingewiesen, dass die Flächen der teilweise in den Geltungsbereich einbezogenen Parzellen 48 und 49 (Flur 1; am Nordostrand der wirksam ausgewiesenen W-Fläche) im Bebauungsplan um 5 m weiter nach Norden ragen als die bisherige W-Abgrenzung. Diese somit relativ kleine Abweichung (ca. 210 qm) wurde nicht als separater Fortschreibungspunkt in der vorliegenden FNP-Änderung behandelt. Sie ist gleichwohl an dieser Stelle der Gesamt-Bilanzierung des W-Flächen-Tauschs als zusätzliche W-Fläche (also eben 0,021 ha) als hinzukommende W-Fläche zu berücksichtigen.

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

- I. Der Herausnahme einer Wohnbaufläche in einer Größe von ca. 0,66 ha (Teilgebiet 1) und von ca. 0,24 ha (Teilgebiet 3; insgesamt also ca. 0,90 ha weniger W-Fläche) steht also die Neuausweisung von  $[0,50 + 0,021 =]$  ca. 0,52 ha großen Wohnbauflächen gegenüber, sodass künftig  $[0,90 - 0,52 =]$  ca. 0,38 ha weniger Wohnbauflächen im FNP dargestellt sind als bisher ausgewiesen sind.
  - ⇒ Somit wird das der Ortsgemeinde Roth zugewiesene Wohnbauflächen-Kontingent nicht überschritten, sondern sogar verringert, sodass die diesbezüglichen regionalplanerischen Vorgaben (so v. a. des Ziels Z 21 des RROP, s. Kap.6.1) also gewahrt werden.
- II. Dafür erfolgt die bisher noch nicht im FNP dargestellte Ausweisung eines Sondergebietes in dem genannten Umfang von ca. 0,24 ha.

[Im Entwurf des Bebauungsplanes der Ortsgemeinde Roth ist diese SO-Fläche tatsächlich um ca. 0,06 ha kleiner, da der Gemeinderat zum einen bereits eine 6 m breite Randeingrünung am Ostrand (zum Wohngebiet hin) beschlossen hat, die aber auf Ebene der Flächennutzungsplanung (auf der das „Brutto-Bauland“ zu betrachten ist) unbeachtlich ist und daher hier als Sondergebietsfläche beurteilt wird, und da zum anderen der Gehölzbestand am Westrand auf Flst. 88 im B-plan zum Erhalt festgesetzt wird und nicht Teil des SO-Gebietes wird].

- ⇒ Unabhängig von der vorstehend erläuterten Kontingentierungs-Thematik, welche in dieser Form nur für Wohnbauflächen gilt, bedeutet dies die Ausweisung einer zusätzlichen Baufläche, die dem (ebenfalls in Kap. 6.1 erläuterten) landesplanerischen Ziel der Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme zunächst entgegensteht. Auch hierzu ist aber festzustellen, dass in der Gesamtbilanzierung der Bauflächen-Ausweisungen in der vorliegenden FNP-Änderung insgesamt  $[0,38 - 0,24 =]$  ca. 0,14 ha Bauflächen weniger dargestellt werden als bisher, sodass diese Ausweisung (zumal der „Brutto-Wert“ eigentlich um ca. 0,06 ha größer als die tatsächliche Baugebietsfläche ist) vertretbar ist.

## **10. Umweltbericht**

Zur angemessenen Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese sind in einem Umweltbericht gemäß den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht stellt somit die Ergebnisse der Umweltprüfung dar, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Der Umweltbericht ist ein **selbstständiger Bestandteil der vorliegenden Begründung** (s. Anlage).

---