



**ÄNDERUNG DES  
FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DER  
VERBANDSGEMEINDE  
LANGENLOSHEIM-STROMBERG  
TEILBEREICH EHEMALIGE  
VERBANDSGEMEINDE STROMBERG**

**zur Ausweisung einer Wohnbaufläche  
in Waldlaubersheim (Weincastell)**

Fassung zum Feststellungsbeschluss

**BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

Stand: 21.05.2021

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der Planaufstellung .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Verfahren.....</b>	<b>4</b>
2.1	Aufstellungsbeschluss .....	4
2.2	Landesplanerische Stellungnahme .....	4
2.3	Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange .....	5
2.4	Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange .....	5
<b>3</b>	<b>Bestandssituation.....</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Beschreibung der geplanten Vorhaben/Ausweisungen.....</b>	<b>7</b>
4.1	Vorhabenbeschreibung / Vorhabenbezogener Bebauungsplan .....	7
4.2	Geplante Darstellung im Flächennutzungsplan.....	7
4.3	Übersicht über die wesentlichen Auswahlgründe .....	7
<b>5</b>	<b>Planungsrelevante Vorgaben/Rahmenbedingungen.....</b>	<b>8</b>
5.1	Einfügen in die räumliche Gesamtplanung/Übergeordnete Planungen .....	8
5.2	Schutzgebiete.....	8
5.3	Informationen zum Untergrund (Boden/Baugrund etc.), zu Altlasten/Altdeponierungen und zur Radonprognose .....	8
5.4	Erschließung.....	9
5.4.1	Versorgung .....	9
5.4.2	Entsorgung .....	9
5.4.3	Verkehr .....	10
<b>6</b>	<b>Umweltbericht.....</b>	<b>10</b>
6.1	Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung	10
6.2	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes des Plangebietes und der voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiete und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung .....	12
6.3	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e BauGB).....	16
6.4	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).....	16
6.5	Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB).....	16
6.6	Ausgleichsmaßnahmen .....	16
6.7	Ergebnis der Prüfung von in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten .....	17
6.8	Zusätzliche Angaben .....	17
6.8.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren .....	17
6.8.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring) .....	17
6.8.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung der Angaben .....	17
6.9	Referenzliste der Quellen .....	18

## 1 Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der Planaufstellung

Ein privater Vorhabenträger beabsichtigt in der Ortsgemeinde Waldlaubersheim (VG Langenlonsheim-Stromberg, Kreis Bad Kreuznach) die Wiedernutzbarmachung eines alten Aussiedlerhofes, dem sog. Weincastell. Dabei ist eine Umnutzung der vormals privilegierten landwirtschaftlichen Nutzung zu Wohnzwecken beabsichtigt. Das Vorhaben soll durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden. Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Ortsgemeinde unterstützt das Vorhaben und hat zusammen mit dem Aufstellungsbeschluss am 11.05.2020 bei der Verbandsgemeinde die Änderung des Flächennutzungsplans beantragt. Der Verbandsgemeinderat ist dem Antrag der Ortsgemeinde gefolgt und hat am 24.09.2020 den Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans gefasst. Die Lage des Änderungsbereichs in der Ortsgemeinde ist der nachstehenden Abbildung zu entnehmen.

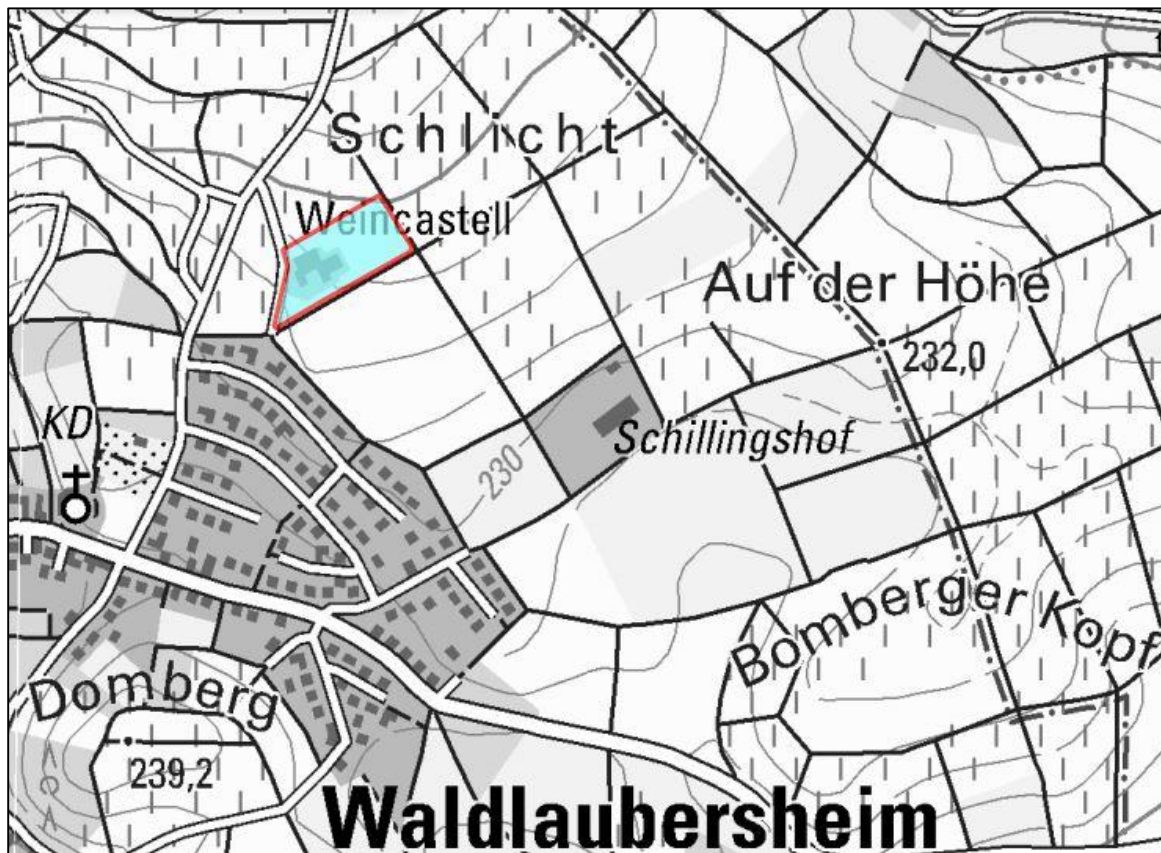


Abbildung 1: Lage des Geltungsbereiches im Raum (Abbildung unmaßstäblich, die Daten/Karten/Produkte wurden unter Verwendung der amtlichen Geofachdaten des Landschaftsinformationssystems Rheinland-Pfalz erzeugt. Sie unterliegen der Open Database Lizenz.)

Dem Flächennutzungsplan ist gemäß § 5 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) eine Begründung beizufügen, in welcher die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Flächennutzungsplanes darzulegen sind. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Der Umweltbericht ist als Bestandteil dieser Begründung in Kapitel 5 integriert.

## **2 Verfahren**

### **2.1 Aufstellungsbeschluss**

Die Ortsgemeinde unterstützt das Vorhaben und hat zusammen mit dem Aufstellungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Weincastell“ am 11.05.2020 bei der Verbandsgemeinde die Änderung des Flächennutzungsplans beantragt. Der Verbandsgemeinderat ist dem Antrag der Ortsgemeinde gefolgt und hat am 24.09.2020 den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.

### **2.2 Landesplanerische Stellungnahme**

Eine landesplanerische Stellungnahme liegt mit Schreiben vom 22.07.2020 (Az.: /-L) vor. Im Ergebnis wurde seitens der Unteren Landesplanungsbehörde der Kreisverwaltung Bad Kreuznach im Benehmen der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe mitgeteilt, dass der antragsgegenständlichen Planung unter Zugrundelegung der formulierten Hinweise keine Ziele der Raumordnung und Landesplanung entgegenstehen.

*„Für das weitere Planverfahren wird empfohlen, die geplante Wohnbaufläche möglichst an die bestehende Wohnbaufläche im Süden angrenzen zu lassen. So kann der Anforderung an eine geordnete städtebauliche Entwicklung gem. §1 BauGB Rechnung getragen werden. In Bezug auf den Flächennutzungsplan ist die konkrete Abgrenzung und Ausdehnung der Wohnbaufläche so zu wählen, dass die Anforderungen des § 5 Abs. 1 BauGB erfüllt werden.“*

→ Der Anregung wurde durch die gegenständliche Darstellung der Wohnbaufläche entsprochen.

Auf einen zusätzlichen „Lückenschluss“ zwischen der gegenständlichen Wohnbaufläche „Weincastell“, der bestehenden Wohnbaufläche nördlich der Berliner Straße und der als geplante Wohnbaufläche dargestellten Fläche, die bis zum Schillinghof (Bezeichnung gemäß TK25) reicht, wurde jedoch aus nachstehenden Gründen verzichtet:

Bei der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Stromberg dargestellten Wohnbaufläche auf den Parzellen 43 bis 45 handelt es sich um eine „geplante Wohnbaufläche“ (siehe Strichlinie um das W-Symbol in der linken Fensterkarte der Planzeichnung) handelt. Diese dargestellte „Geplante Wohnbaufläche“ ist gemäß der durch Öffentliche Bekanntmachung vom 15.11.2019 wirksamen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Stromberg - `Neuordnung der Wohnbauflächen im gesamten VG-Gebiet´ als „Geplante Wohnbaufläche, 2. Priorität“ dargestellt. Die Flächen der ersten Priorität decken den Wohnbauflächenbedarf und entfalten eine Bindungswirkung. Flächen der zweiten Priorität dürfen nur im Austausch mit den voran genannten Flächen realisiert werden. Die Festsetzungen der dritten Priorität besitzen nur nachrichtlichen Charakter.

Die Ortsgemeinde Waldlaubersheim hat sich im Verfahren der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Stromberg - `Neuordnung der Wohnbauflächen im gesamten VG-Gebiet´ ausdrücklich gegen die kurz- bis mittelfristige Entwicklung der Wohnbaufläche, Wald2 zugunsten des Baugebietes „Pforte II“ entschieden. Das Baugebiet „Pforte II“ wird derzeit tiefbautechnisch erschlossen. Weitere Wohnbauflächen der Priorität 1 sind in der Ortsgemeinde nicht dargestellt. Insofern fehlt innerhalb der Ortsgemeinde bereits an der erforderlichen Tauschfläche, die eine kurz- bis mittelfristige Entwicklung der Fläche „Wald 2“ durch die Aufstellung eines Bebauungsplans ermöglichen könnte. Kurz- bis mittelfristig stellt somit die Landwirtschaftliche Nutzung die beabsichtigte Bodennutzung auf der Fläche dar, was sich in der Ausweisung der 2. Priorität widerspiegelt, so dass für eine Arrondierung der „Wohnbaufläche Weincastell“ mit der „Wohnbaufläche, Wald2, 2. Priorität“ derzeit kein Planerfordernis besteht.

„Bei der Entwicklung und Planung von Wohnbauflächen sind die Ziele 20 und 21 des ROP (Zweite Fortschreibung, dritte Anhörung Stand, 02.07.2020) zu beachten. Im vorliegenden Fall kann auf Grund der geplanten Realisierung von drei Wohneinheiten auf eine Anrechnung bzgl. des Wohnbauflächenbedarfswertes verzichtet werden, sofern im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans bzw. des städtebaulichen Vertrags zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Weincastell“, welcher im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB erstellt wird, das der Beurteilung zu Grunde liegende Nutzungskonzept verbindlich zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger vereinbart wird.“

→ Gemäß eingegangener E-Mail der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe vom 21.07.2020 werden ungenutzte Potenziale in Wohnbauflächen auf den Bedarf einer Verbandsgemeinde angerechnet. Bei Bestandsgebäuden gilt dies nicht, selbst wenn diese leer stehen. Insofern müsste im vorliegenden Fall keine Anrechnung erfolgen.

### **2.3 Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 20.07.2020 bis einschließlich zum 14.08.2020. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 02.07.2020 bis einschließlich zum 14.08.2020. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und in die Abwägung am 04.11.2020 eingestellt.

### **2.4 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung im Mitteilungsblatt Nr. 4/2021 vom 08.02.2021 bis einschließlich zum 11.03.2021. Aus diesem Verfahrensschritt gingen keine Stellungnahmen hervor.

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 28.01.2021 bis einschließlich zum 18.05.2021. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und in die Abwägung am \_\_.\_\_.201\_\_ eingestellt. Es wurden keine Bedenken und Anregungen geäußert, die eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich werden lassen.

### **3 Bestandssituation**

Der Änderungsbereich befindet sich auf Flur 9, Flurstück 52 und umfasst eine Größe von ca. 1,1 ha. Die Fläche wird im Westen, Süden und Osten durch landwirtschaftliche Wegeparzellen begrenzt. Im Norden grenzt eine weinbaulich genutzte Fläche an. Im Zuge der Aussiedlung eines landwirtschaftlichen Betriebes wurde auf dem Grundstück Ende der 1970er Jahre ein Weinkeller genehmigt, der anschließend um ein zusätzliches Geschoss aufgestockt wurde. Das Grundstück ist durch die baulichen Anlagen, einen brachgefallenen Gartenbereich mit Baumbestand sowie einem brachgefallenen Wingert im rückwärtigen Bereich charakterisiert. Das Gelände fällt von Nord nach Süd-Südwesten von ca. 250 m ü. NN auf ca. 237 m ü. NN ab.



Abbildung 2: Blick auf das Weincastell mit vorgelagertem Gehölzaufwuchs, Blickrichtung Südosten



Abbildung 3: Blick über die Weinbergsbrache auf das Weincastell, Blickrichtung Südwesten, durch den Baumbestand auf der Gartenbrache ist die bauliche Anlage kaum sichtbar

## **4 Beschreibung der geplanten Vorhaben/Ausweisungen**

### **4.1 Vorhabenbeschreibung / Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

Ein privater Vorhabenträger beabsichtigt die Wiedernutzbarmachung des seit Jahren brachliegenden Weincastells. Auf Antrag des Vorhabenträgers stellt die Ortsgemeinde Waldlaubersheim den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Weincastell“ im Parallelverfahren auf.

Ziel dieses Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umwidmung zu einer Wohnnutzung mit max. drei Wohneinheiten und einer tiergestützten Therapiepraxis zu schaffen. Die Außenabmessungen des vorhandenen Baukörpers werden nicht verändert, was durch die Festsetzung von engen Baugrenzen um das Bestandsgebäude im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert wird. Lediglich die innere Aufteilung in den Geschossen wird derart verändert, dass die beabsichtigten vier Nutzungseinheiten (drei Wohneinheiten, eine Praxis) sinnvoll gestaltet werden können.

Die rückwärtigen Bereiche sollen als Garten und Streuobstwiese einerseits gärtnerisch und andererseits unter ökologischen Gesichtspunkten entwickelt werden. Die bestehende Randeingrünung zur Wegeparzelle 60 wird über die gesamte Länge als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt und bleibt somit erhalten. Darüber hinaus werden prägende Einzelbäume zum Erhalt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt.

### **4.2 Geplante Darstellung im Flächennutzungsplan**

Es ist die Ausweisung einer Wohnbaufläche sowie einer Grünfläche vorgesehen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorzubereiten. Dabei soll insbesondere den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB sowie den Belangen der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur gemäß § 1 Abs. 8 lit. a BauGB Rechnung getragen werden.

Die Abmessungen der Wohnbaufläche orientieren sich dabei maßgeblich am Bestand, lassen jedoch noch Spielräume für die nachgelagerte Bebauungsplanung hinsichtlich der Bezugsfläche und der Festsetzung von Grundflächenzahlen offen. Die Darstellung als Grünfläche soll einerseits die beabsichtigte Bodennutzung darstellen, aber auch verdeutlichen, dass hier keine zusätzliche Erweiterung von Wohnbauflächen im Außenbereich vorgesehen ist.

### **4.3 Übersicht über die wesentlichen Auswahlgründe**

Die Entwicklung des Gebietes ergab sich mit dem Erwerb der Fläche durch den derzeitigen Grundstückseigentümer. Die vorgesehene Umnutzung des alten Weincastells entspricht der übergeordneten Zielsetzung, bereits bebaute Flächen durch Nachnutzung und Revitalisierung für die städtebauliche Entwicklung zu nutzen. Es handelt sich daher bei dem Projekt um eine Überplanung von seit vielen Jahrzehnten zumindest stellenweiser, intensiv genutzter bzw. überbauter Fläche. Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhausen-Nahe ist die Fläche als Siedlungsfläche dargestellt. Die Planung dient damit dem Gebot eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Die Lage des Plangebiets ist somit vorab festgelegt, Standortalternativen sind in diesem Zusammenhang nicht gegeben.

## **5 Planungsrelevante Vorgaben/Rahmenbedingungen**

### **5.1 Einfügen in die räumliche Gesamtplanung/Übergeordnete Planungen**

#### ***Regionalplanung: (Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe):***

Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb von Vorbehalts- und Vorranggebieten. Die Fläche ist anteilig als bestehende Siedlungsfläche und sonstige Landwirtschaftsfläche dargestellt.

#### ***Flächennutzungsplanung:***

Im wirksamen Flächennutzungsplan wird der Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (siehe Planzeichnung, linke Fensterkarte).

### **5.2 Schutzgebiete**

Es befinden sich keine Schutzgebiete natur-, wasser- oder denkmalschutzrechtlicher Art in der näheren Umgebung des Plangebiets.

Das nächstgelegene Schutzgebiet ist der Naturpark „Soonwald-Nahe“ (07-NTP-071-004); die geringste Entfernung zum Geltungsbereich beträgt ca. 950 m. Entfernungsbedingt können Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

### **5.3 Informationen zum Untergrund (Boden/Baugrund etc.), zu Altlasten/Alt-ablagerungen und zur Radonprognose**

#### ***Bergbau/Altbergbau***

Gemäß eingegangener Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB liegt das Plangebiet auf einem Bergwerksfeld. Das Bergrecht für das Bergwerksfeld wird weiterhin aufrechterhalten. In dem Bergwerksfeld fanden ehemals bergbauliche Aktivitäten statt. Jedoch liegen dem LGB die Unterlagen zu diesem Bergwerksfeld nichtvollständig vor. Nach den vorhandenen Dokumentationen befindet sich nördlich der Martinskirche ein Stollenmundloch. Von dort wurde ein Stollen in nordöstliche Richtung vorgetrieben. Über den genauen Verlauf und die Länge des Grubenbaues liegen jedoch keine Hinweise vor. Ferner enthalten die vorhandenen Unterlagen einen Hinweis auf einen ca. 8 m tiefen Versuchsschacht. Informationen über die genaue Lage, Sicherung bzw. Verfüllung der Tagesöffnungen liegen nicht vor. Das LGB geht anhand der vorliegenden Unterlagen davon aus, dass diese nach heutigem Stand der Technik nicht dauerstandsicher vertont wurden. Ist dies der Fall, kann auch die Schachtsäule zeitlich unbegrenzt jederzeit abgehen und somit Auswirkungen auf die Tagesoberfläche ausüben.

Aufgrund der vorgenannten Hinweise empfiehlt das LGB für zukünftige Bauvorhaben im Planungsbe-  
reich vorsorglich, spätestens jedoch dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Sachverständigen für Altbergbau, wenn auf Indizien für Bergbau gestoßen werden sollte.

#### ***Baugrund/Boden***

Spezielle Erkenntnisse zum Baugrund sind nicht bekannt. Im Rahmen der Renovierungs- und Sanierungsarbeiten zur Instandsetzung des Weincastells sind keine Tiefbauarbeiten beabsichtigt.

#### ***Rutschungsgefährdung***

Die Fläche liegt außerhalb von bisher bekannten rutschungsgefährdeten Zonen. Auch sonstige Massenbewegungen (Erdfall, Felssturz, Steinschlag, Tagesbruch) sind laut Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau nicht verzeichnet.

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

Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen sind für das Gebiet des Geltungsbereiches nicht bekannt. 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.

#### **Radonprognose**

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem gemäß der Radonprognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau ein erhöhtes und seltener hohes Radonpotential (40-100 kBq/m<sup>3</sup>) bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann. Es wird daher eine Radonmessung der Bodenluft empfohlen. Sollten hierbei tatsächlich erhöhte Werte (über 100 kBq/m<sup>3</sup>) festgestellt werden, wird geraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons in das Gebäude weitgehend zu verhindern. Weiterführende Ausführungen werden im Bebauungsplanverfahren getroffen.

### **5.4 Erschließung**

Die Erschließung des Geltungsbereiches mit allen erforderlichen Leitungen für Ver- und Entsorgungsanlagen kann durch die Lage im Siedlungsbereich durch Erweiterungen des Netzes gesichert werden.

#### **5.4.1 Versorgung**

##### **Trinkwasser**

Das Weincastell ist gemäß Stellungnahme der Wasserversorgung Trollmühle im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Träger sonstiger öffentlicher Belange bereits über eine längere Hausanschlussleitung an das öffentliche Trinkwasserleitungsnetz angeschlossen.

##### **Löschwasser**

Auf Ebene des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist auf dem Grundstück die Anlage eines Löschwasserteichs vorgesehen.

##### **Elektrizität**

Das Baugebiet wird hoch- oder niederspannungsseitig über Frei- oder Erdkabelleitungen vom örtlichen Stromversorger mit elektrischer Energie versorgt.

##### **Kommunikationsmedien**

Die fernmeldetechnische Versorgung ist durch die Verlegung der entsprechenden Telekommunikationsanlagen herzustellen, die problemlos an das bestehende Netz angebunden werden können.

#### **5.4.2 Entsorgung**

##### **Oberflächenwasserbewirtschaftung**

Es kommt auf Ebene des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu keiner Neuversiegelung und somit zu keiner Erhöhung der abflusswirksamen Flächen.

##### **Schmutzwasserentsorgung**

Das häusliche Schmutzwasser wird über den bestehenden Hausanschluss der kommunalen Kanalisation mit Anschluss an die Kläranlage zugeführt.

##### **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß dem Abfallwirtschaftskonzept des Landkreises Bad Kreuznach.

### 5.4.3 Verkehr

Das Weincastell ist über den Binger Weg und die Wegeparzelle 59 (Flur 9) an das örtliche Straßensystem angeschlossen. Dieses schließt innerorts an die K41 an. Somit ist das Plangebiet auch an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

## 6 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 Begründung zum Bauleitplan.

### 6.1 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

Fachgesetz, Fachplan oder sonstiges Werk	<u>Ziele des Umweltschutzes</u> und deren Berücksichtigung
<b><u>FACHGESETZE</u></b>	
Baugesetzbuch (BauGB)	<p><u>Sparsamer Umgang mit Grund und Boden – Bodenschutzklausel (§ 1a Abs. 2 BauGB)</u></p> <p>Die Planung dient der Umnutzung bzw. Nutzungsänderung eines bereits bebauten Bereichs und entspricht damit der Zielsetzung eines ressourcenschonenden Umgangs mit den Schutzgütern.</p> <p><u>Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich in der Abwägung (§ 1a Abs. 3 BauGB)</u></p> <p>Es werden Vorschläge und Hinweise zu umweltfachlichen Festsetzungen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen für die nachgelagerte Bebauungsplanebene gegeben.</p> <p><u>Berücksichtigung des Klimaschutzes in der Bauleitplanung – Klimschutzklausel (§ 1a Abs. 5 BauGB)</u></p> <p>Die Grünflächen werden im Bestand planungsrechtlich gesichert, so dass diese Flächen weiterhin klimatische Gunstwirkungen im Gebiet entfalten können.</p>
Landes- / Bundesbodenschutzgesetz (LBodSchG/BBodSchG)	<p><u>Sparsamer Umgang mit Grund und Boden</u></p> <p>s.o., darüber hinaus sind keine nennenswerten Neuversiegelungen zu erwarten, da der Bestand gesichert wird</p> <p>Es werden Vorschläge und Hinweise zu umweltfachlichen Festsetzungen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen für die nachgelagerte Bebauungsplanebene gegeben.</p>

Fachgesetz, Fachplan oder sonstiges Werk	<u>Ziele des Umweltschutzes</u> und deren Berücksichtigung
Landes- / Bundesnaturschutzgesetz (LNatSchG/BNatSchG)	<p><u>Schutz der biologischen Vielfalt und Schutz der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts</u></p> <p>Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung</p> <p>Es werden Vorschläge und Hinweise zu umweltfachlichen Festsetzungen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen für die nachgelagerte Bebauungsplanebene gegeben</p> <p>Anwendung der Eingriffsregelung und Berücksichtigung in der Abwägung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung</p>
Landeswassergesetz (LWG) / Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	<p><u>Schutz der Gewässer durch nachhaltige Bewirtschaftung</u></p> <p>Beachtung der Vorgaben hinsichtlich Versickerung oder Verwertung: Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser wird wie bisher vor Ort zurückgehalten und dient der Bewässerung der Freianlagen.</p> <p>Da auf Vorhabenebene keine Neuversiegelungen beabsichtigt sind, wird sich es zu keiner Erhöhung der abflusswirksamen Flächen kommen.</p>
Denkmalschutzgesetz (DSchG)	<p><u>Erhalt und Pflege der Kulturdenkmäler</u></p> <p>Keine Kulturdenkmäler innerhalb des Geltungsbereiches.</p>
<b><u>FACHPLÄNE</u></b>	
Landschaftsplanung	keine Zielvorstellung für die Fläche
Planung vernetzter Biotopsysteme (VBS)	Es ist kein Bestand im Geltungsbereich dargestellt und damit keine flächenbezogenen Ziele.
Biotopkataster Rheinland-Pfalz	Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb der Suchräume des Biotopkatasters.

**6.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes des Plangebietes und der voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiete und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung**

Schutzgut	Basisszenario	Umweltauswirkungen bei Nicht-Durchführung der Planung	Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	Vorschläge zu Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung für das nachgelagerte Bebauungsplanverfahren
Menschen, menschliche Gesundheit	<p>Die nächstgelegene Wohnbebauung von Waldlaubersheim grenzt an die südwestliche Spitze des Änderungsbereiches, lediglich durch eine Wegeparzelle getrennt. Ansonsten umgeben Weinbauflächen das Plangebiet.</p> <p>Schallimmissionen durch die unmittelbar westlich verlaufende BAB 61. Gemäß der Lärmkartierung Rheinland-Pfalz befindet sich der südliche Teilbereich der Fläche in einem Bereich, der einen Lärmindex Tag-Abend-Nacht (LDEN) von &gt; 55 bis 60 dB aufweist. Der Lärmindex LN<sub>Night</sub> stellt keine Lärmbelastung für den Nachtzeitraum (dar und beträgt &gt; 50 bis 55 dB (LfU, 2020).</p> <p>Keine regional- oder überregionale Erholungseignung, wenngleich der Raum für die siedlungsnaher Kurzzeiterholung genutzt wird.</p>	keine absehbar	<p>Das Weincastell ist von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Immissionen in Form von Stäuben, Geräuschen und Gerüchen können von den landwirtschaftlichen Flächen im Rahmen der Bewirtschaftung ausgehen. Die künftigen Bewohner/innen müssen in dieser landwirtschaftlichen Struktur mit dieser Nutzung und den damit verbundenen Geräuschen und Emissionen rechnen.</p> <p>Aufgrund der Größe ist eine nennenswerte Verkehrserhöhung ausgeschlossen</p>	–

Schutzgut	Basisszenario	Umweltauswirkungen bei Nicht-Durchführung der Planung	Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	Vorschläge zu Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung für das nachgelagerte Bebauungsplanverfahren
Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	<p>Vorbelastung durch baulichen Anlagen und Versiegelungen des Weincastells und den Nebenanlagen → geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz</p> <p><b>geringe Eingriffsempfindlichkeit</b></p> <p>Garten- und Weinbergsbrachen mit zunehmender Verbuschung im rückwärtigen Bereich → mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.</p> <p><b>mittlere Eingriffsempfindlichkeit</b></p>	<p>Zerfall des Weincastells und dadurch Möglichkeiten der Besiedelung durch Fledermäuse. Weitergehende Verbuschung der rückwärtigen Garten- und Weinbergsbrachen und dadurch Artenverschiebung möglich.</p>	<p>Im Bereich der baulichen Anlagen wird sich die geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz nicht wesentlich verändern.</p> <p>→ <b>keine erheblichen Auswirkungen</b></p> <p>Die rückwärtigen Bereiche sollen als Garten und Streuobstwiese einerseits gärtnerisch und andererseits unter ökologischen Gesichtspunkten entwickelt werden, so dass auf Teilflächen die mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz aufrechterhalten und gesteigert werden kann.</p> <p>→ <b>geringe Auswirkungen</b></p>	<p>Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (wird bereits bearbeitet).</p> <p>Festsetzung von erhaltenswerten Einzelbäumen und Gehölzbeständen zur Vermeidung von Eingriffen in Gehölzlebensräume.</p> <p>Verwendung von umweltfreundlicher Beleuchtung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen für nachtaktive Insekten.</p>
Fläche/Boden	<p>Vorbelastung durch baulichen Anlagen und Versiegelungen des Weincastells und den Nebenanlagen, dort ist die Erfüllung der natürlichen Bodenfunktionen nicht mehr bis allenfalls eingeschränkt gegeben.</p> <p><b>geringe Eingriffsempfindlichkeit</b></p> <p>Im rückwärtigen Bereich finden sich Garten- und Weinbergsbrachen, dort können die Böden ihre natürlichen Bodenfunktionen weiterhin erfüllen.</p> <p><b>mittlere bis hohe Eingriffsempfindlichkeit</b></p>	<p>keine absehbar, ggf. könnte im rückwärtigen Bereich die landwirtschaftliche Nutzung wieder aufgenommen werden, was mit stofflichen Einträgen durch Dünger und Pflanzenschutzmittel (PSM) in die Böden verbunden wäre.</p>	<p>Die bauliche Anlage wird saniert, die Versiegelung bleibt erhalten.</p> <p>→ <b>keine entscheidungserheblichen Auswirkungen.</b></p> <p>Die rückwärtigen unversiegelten Flächen bleiben durch Darstellung als Grünfläche erhalten. Durch den Verzicht einer Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Nutzung resultiert ein reduzierter Düngemittel- und PSM Eintrag in die Böden.</p> <p>→ <b>positive Auswirkungen</b></p>	<p>Festsetzung von Baugrenzen eng um das Bestandsgebäude und Festsetzung von Grundflächen (oder Grundflächenzahlen), die dem Bestand entsprechen, dadurch Sicherung unbebauter Freiflächen</p>

Schutzgut	Basisszenario	Umweltauswirkungen bei Nicht-Durchführung der Planung	Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	Vorschläge zu Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung für das nachgelagerte Bebauungsplanverfahren
Wasser	<p>Grundwasserlandschaft: devonische Schiefer und Grauwacken, Kluftgrundwasserleiter mit geringer Grundwasserergiebigkeit. Grundwasserneubildung: 66 mm/Jahr – gering. Grundwasserüberdeckung bzw. Schutzwirkung gegenüber Schadstoffeinträgen: mittel</p> <p>gestörte Bodenwasser- und veränderte Grundwasserverhältnissen im Bereich der bestehenden Versiegelungen, eine natürliche Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der überformten Bodenverhältnisse nicht möglich.</p> <p><b>geringe Eingriffsempfindlichkeit</b></p> <p>Im rückwärtigen Bereich ist eine Versickerung von Niederschlagswasser weiterhin gegeben.</p> <p><b>mittlere Eingriffsempfindlichkeit</b></p>	keine absehbar, ggf. könnte im rückwärtigen Bereich die landwirtschaftliche Nutzung wieder aufgenommen werden, was mit stofflichen Einträgen durch Dünger und Pflanzenschutzmittel (PSM) in die Böden und das Grundwasser verbunden wäre. Aufgrund der mittleren Grundwasserüberdeckung von untergeordneter Bedeutung.	<p>Die bauliche Anlage wird saniert, die Versiegelung bleibt erhalten.</p> <p>→ <b>keine entscheidungserheblichen Auswirkungen.</b></p> <p>Die rückwärtigen unversiegelten Flächen bleiben durch Darstellung als Grünfläche erhalten. Durch den Verzicht einer Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Nutzung resultiert ein reduzierter Düngemittel- und PSM Eintrag in die Böden und das Grundwasser.</p> <p>→ <b>positive Auswirkungen</b></p>	<p>Keine Neuversiegelung durch bestandssichernde Festsetzungen.</p> <p>Sicherung unbebauter Freiflächen und dadurch Vermeidung von Versiegelungen</p>
Klima/Luft	<p>Vorbelastung durch baulichen Anlagen und Versiegelungen des Weincastells → geringe klimatische Ausgleichsfunktion.</p> <p><b>geringe Eingriffsempfindlichkeit</b></p> <p>Auf den Garten- und Weinbergsbrachen entsteht Kalt- und Frischluft → mittlere klimatische Ausgleichsfunktion, aufgrund großflächig vorhandener Kaltluftproduktionsflächen im Umfeld.</p> <p><b>mittlere Eingriffsempfindlichkeit</b></p>	keine absehbar	<p>Die bauliche Anlage wird saniert, die Versiegelung bleibt erhalten.</p> <p>→ <b>keine entscheidungserheblichen Auswirkungen.</b></p> <p>Die rückwärtigen unversiegelten Flächen bleiben als Kaltluftproduktionsfläche erhalten.</p> <p>→ <b>positive Auswirkungen</b></p>	<p>Keine Neuversiegelung durch bestandssichernde Festsetzungen, dadurch Sicherung unbebauter Freiflächen.</p> <p>Festsetzung von erhaltenswerten Einzelbäumen und Gehölzbeständen zum Erhalt der klimatischen Funktionen.</p>

Schutzgut	Basisszenario	Umweltauswirkungen bei Nicht-Durchführung der Planung	Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	Vorschläge zu Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung für das nachgelagerte Bebauungsplanverfahren
Landschaft / Stadtbild	<p>Vorbelastung durch baulichen Anlagen und Versiegelungen des Weincastells, durch eine vergleichsweise niedrige Bebauung, einer wenig außen- und fernwirksamen Fassadenfarbe und der wirksamen Eingrünung jedoch mit geringen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.</p> <p><b>mittlere Eingriffsempfindlichkeit</b></p>	keine absehbar	keine entscheidungserheblichen Umweltauswirkungen auf Ebene der Flächennutzungsplanung.	<p>Festsetzung von erhaltenswerten Einzelbäumen und Gehölzbeständen zum Erhalt der Randeingrünung.</p> <p>Begrenzung der Gebäudehöhe</p> <p>Ausschluss greller Fassaden und Außenwände zur Wahrung des harmonischen Erscheinungsbildes im Außenbereich</p>
kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	<p>Kulturgüter im Sinne von Bau- und Bodendenkmälern sind nicht gelistet. Das Gebiet befindet sich außerhalb von Grabungsschutzgebieten.</p> <p>Als Sachgüter existieren das Bestandsgebäude und die im Geltungsbereich vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen.</p>	Zerfall des Weincastells.	keine entscheidungserheblichen Umweltauswirkungen auf Ebene der Flächennutzungsplanung.	Hinweise auf die Einhaltung der denkmalschutzrechtlichen Vorschriften sowie die Einhaltung der Merkblätter zum Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen
Wechselwirkungen	Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander sind, soweit sie erkennbar und von Belang sind, bereits in den jeweiligen Kapiteln über die einzelnen Schutzgüter behandelt worden. Nachteilige Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind durch eine Umwandlung der beabsichtigten Bodennutzung auf Ebene der Flächennutzungsplanung nicht zu erwarten.			

### **6.3 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e BauGB)**

Grundsätzlich sind mögliche Umweltauswirkungen im Hinblick auf Emissionen, Abfälle und Abwässer erst auf Ebene des einzelfallbezogenen Zulassungsverfahrens hinreichend konkret ermittelbar. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung können lediglich allgemeine Angaben gemacht werden, zumal die Vermeidung von Emissionen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung schwer steuerbar ist.

Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß dem Abfallwirtschaftskonzept des Landkreises Bad Kreuznach. Schmutzwasser wird der kommunalen Kläranlage zugeführt. Der sachgerechte Umgang mit Oberflächenwasser wird über die nachgelagerten wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren gewährleistet.

### **6.4 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB)**

Die Nutzung erneuerbarer Energien wird in der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung nicht geregelt. Im Rahmen der Bauanträge ist die Einhaltung der jeweils gültigen Wärmeschutzverordnung nachzuweisen.

### **6.5 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB)**

Gemäß Überwachungsplan Rheinland-Pfalz (MUEEF 2020c) sind im Umfeld von Waldlaubersheim keine Störfallbetriebe gelistet, so dass Auswirkungen von schweren Unfällen auf das Plangebiet auszuschließen sind.

Das Plangebiet befindet sich gemäß Kartenserver des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz innerhalb der Erdbebenzone 0 (Untergrundklasse R: felsartig). Neu entstehende Bauwerke (Hochbauten) sind entsprechend der Vorgaben der DIN-4149 erdbebensicher zu bauen.

Durch die Flächennutzungsplanänderung lässt sich keine besondere Anfälligkeit für Unfälle und Katastrophen ableiten, deren Auswirkungen in Bezug auf die Wahrscheinlichkeit erhebliche nachteilige Folgen für die Umwelt haben könnten.

### **6.6 Ausgleichsmaßnahmen**

Das Weincastell wurde im Rahmen der Privilegierung gemäß § 35 Abs. 1 BauGB rechtmäßig bebaut, somit waren diese Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig. Nach den Vorgaben des § 1a Absatz 3 Baugesetzbuch ist demnach für erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes kein Ausgleich erforderlich. Nach derzeitigem Kenntnis- und Planungsstand des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden aufgrund der bestandssichernden Festsetzungen keine erheblichen Beeinträchtigungen hervorgerufen und somit kein Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Sollten wider Erwarten auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung dennoch Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden, können diese durch aufwertende Maßnahmen auf entsprechenden Flächen für Ersatzmaßnahmen gemäß § 1a Abs. 3 Satz 3 i. V. m. § 200a BauGB, durch vertragliche Regelungen gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 i. V. m. § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB oder durch Abbuchung von eingezahlten Ökokonto-Flächen gemäß § 16 BNatSchG i. V. m. § 8 LNatSchG gesichert werden.



## **6.7 Ergebnis der Prüfung von in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Da die Lage des Plangebiets und der baulichen Anlagen vorab festgelegt ist, drängten sich vernünftigerweise in Betracht zu ziehende anderweitigen Planungsmöglichkeiten auf Flächennutzungsplan-Ebene nicht auf.

Die Abmessungen der Wohnbaufläche orientieren sich am Bestand, lassen jedoch noch Spielräume für die nachgelagerte Bebauungsplanung hinsichtlich der Bezugsfläche und der Festsetzung von Grundflächenzahlen offen. Die Darstellung als Grünfläche soll einerseits die beabsichtigte Bodennutzung darstellen, aber auch verdeutlichen, dass hier keine zusätzliche Erweiterung von Wohnbaufläche im Außenbereich vorgesehen ist.

## **6.8 Zusätzliche Angaben**

### **6.8.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

Technische Verfahren wurden bei der Durchführung der Umweltprüfung nicht angewandt. Die schutzgutbezogenen Bestandserfassungen erfolgen unter Zugrundelegung vorhandener Daten- und Unterlagenmaterialien.

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind darüber hinaus nicht aufgetreten, sonstige technische Lücken oder fehlende Kenntnisse bei der Zusammenstellung des abwägungsrelevanten Materials wurden nicht festgestellt. Die verfügbaren Unterlagen reichten aus, um die Auswirkungen auf die Schutzgüter im Hinblick auf eine sachgerechte Abwägung ermitteln, beschreiben und bewerten zu können.

### **6.8.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)**

Das Monitoring nach der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB erfasst gemäß Ziffer 3b) schwerpunktmäßig die nicht vorhergesehenen „*erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Bauleitplanung auf die Umwelt*“. § 4c Satz 1 BauGB sieht vor, dass die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Unvorhergesehen sind Auswirkungen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Demzufolge kann das Monitoring im Rahmen der Flächennutzungsplanung lediglich einen äußerst geringen Anwendungsbereich besitzen, da die Durchführung der Bauleitplanung allenfalls Baurecht schaffende Planungen vorbereitet, aber keine direkten Auswirkungen auf die Umwelt nach sich zieht: So stehen Art und Umfang der Eingriffe bei einer Flächennutzungsplan-Fortschreibung noch nicht fest; zudem sind weder die konkreten Gegenstände und die Art ihrer Abwägung auf dieser Ebene absehbar.

### **6.8.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung der Angaben**

Ein privater Vorhabenträger beabsichtigt in der Ortsgemeinde Waldlaubersheim (VG Langenlonsheim-Stromberg, Kreis Bad Kreuznach) die Wiedernutzbarmachung eines alten Aussiedlerhofes, dem sog. Weincastell. Dabei ist eine Umnutzung der vormals privilegierten landwirtschaftlichen Nutzung zu Wohnzwecken beabsichtigt. Das Vorhaben soll durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden. Die Ortsgemeinde unterstützt das Vorhaben und hat zusammen mit dem Aufstellungsbeschluss am 11.05.2020 bei der Verbandsgemeinde die Änderung des Flächennutzungsplans beantragt. Der Verbandsgemeinderat ist dem Antrag der Ortsgemeinde gefolgt und hat am 24.09.2020 den Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.

Die gegenständliche Änderung stellt eine Wohnbaufläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in der Größenordnung von ca. 5.040 m<sup>2</sup> sowie eine Grünfläche in der Größenordnung von ca. 5.700 m<sup>2</sup> dar.

Die Flächennutzungsplan-Änderung soll die in § 8 Abs. 2 BauGB geforderte Entwicklung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gewährleisten, da der rechtswirksame Flächennutzungsplan eine Fläche für die Landwirtschaft darstellt.

Das Gebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten.

Der Änderungsbereich ist durch die bestehenden baulichen Anlagen des Weincastells vorbelastet. In diesem Bereich ist lediglich eine Sanierung des bestehenden Gebäudes beabsichtigt, die Außenabmessungen der baulichen Anlagen bleiben unverändert. Vor diesem Hintergrund sind auch keine zusätzlichen Eingriffe zu erwarten. Im rückwärtigen Bereich finden sich auf der als Grünfläche vorgesehenen Darstellung Garten- und Weinbergsbrachen. Der Garten soll wieder nutzbar gemacht werden und im hinteren Bereich ist die Entwicklung einer Streuobstwiese unter ökologischen Gesichtspunkten vorgesehen.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wurden die potentiellen Konflikte der künftigen Nutzung überschlüssig dargestellt und daraus Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Eingriffsqualität abgeleitet, die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen und planungsrechtlich so weit wie möglich zu sichern sind.

Das Weincastell wurde im Rahmen der Privilegierung gemäß § 35 Abs. 1 BauGB rechtmäßig bebaut, somit waren diese Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig. Nach den Vorgaben des § 1a Absatz 3 Baugesetzbuch ist demnach für erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes kein Ausgleich erforderlich. Nach derzeitigem Kenntnis- und Planungsstand des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden aufgrund der bestandssichernden Festsetzungen keine erheblichen Beeinträchtigungen hervorgerufen und somit kein Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

## **6.9 Referenzliste der Quellen**

Die schutzgutbezogenen Bestandserfassungen erfolgten unter Zugrundelegung vorhandener Daten- und Unterlagenmaterialien. Dabei wurden im Wesentlichen folgende Grundlagendaten ausgewertet:

GDKE GENERALDIREKTION KULTURELLES ERBE (2020): Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler Kreis Bad Kreuznach. Mainz.

LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ UND GEWERBEAUF SICHT RHEINLAND-PFALZ (1998): Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE), Oppenheim.

L.A.U.B. GMBH (1996): Integration des Landschaftsplans in den Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Stromberg – Textliche Erläuterungen. Mainz.

LGB LANDESAMT FÜR GEOLOGIE UND BERGBAU RHEINLAND-PFALZ (2020): Kartenviewer, Internetseite [http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view\\_id=19](http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=19), zuletzt aufgerufen am 08.10.2020. Mainz.

LVERMGEO LANDESAMT FÜR VERMESSUNG UND GEOBASISINFORMATION RHEINLAND-PFALZ (2009): Naturpark Soonwald-Nahe; Topographische Karte mit Wander- und Radwanderwegen (1:50.000); 2. Auflage. Koblenz.

LFU LANDESAMT FÜR UMWELT (2020): Lärmkartierung Rheinland-Pfalz, Kartenviewer, Internetseite: [https://map-umgebungslaerm.rlp-umwelt.de/laermkartierung/index.php?service=laermkartierung\\_2017](https://map-umgebungslaerm.rlp-umwelt.de/laermkartierung/index.php?service=laermkartierung_2017), zuletzt aufgerufen am 08.10.2020. Mainz.

MUEEF MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, ERNÄHRUNG UND FORSTEN RHEINLAND-PFALZ (2020a): Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz. Internetseite: [http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/index.php](http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php), zuletzt aufgerufen am 08.10.2020. Mainz.

MUEEF MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, ERNÄHRUNG UND FORSTEN RHEINLAND-PFALZ (2020b): geoexplorer Wasser. Internetseite: <http://www.geoportal-wasser.rlp.de/servlet/is/2025/>, zuletzt aufgerufen am 08.10.2020. Mainz.

MUEEF MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, ERNÄHRUNG UND FORSTEN RHEINLAND-PFALZ (2020): Überwachungsplan Rheinland-Pfalz zur Umsetzung eines Überwachungsprogramms für Betriebsbereiche nach der Störfall-Verordnung in Rheinland-Pfalz durch die Struktur- und Genehmigungsdirektionen Nord und Süd. Internetseite: [https://sgdnord.rlp.de/fileadmin/sgdnord/Abteilung\\_2/Seveso-III/ueberwachungsplan\\_Stoerfallanlagen\\_2020.pdf](https://sgdnord.rlp.de/fileadmin/sgdnord/Abteilung_2/Seveso-III/ueberwachungsplan_Stoerfallanlagen_2020.pdf), zuletzt aufgerufen am 08.10.2020. Mainz.

MINISTERIUM FÜR UMWELT UND FORSTEN RHEINLAND-PFALZ, LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ UND GEWERBEAUFSICHT (HRSG., 1999): Planung Vernetzter Biotopsysteme. Bereich Landkreis Bad Kreuznach. Oppenheim.

PLANUNGSGEMEINSCHAFT RHEINHESSEN-NAHE (2016): Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014. Druckexemplar Gesamtfortschreibung ROP 2014 (genehmigt am 21. Oktober 2015) und Teilfortschreibung (genehmigt am 4. Mai 2016). Mainz.