

VERBANDSGEMEINDE MEISENHEIM



1. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER VERBANDSGEMEINDE MEISENHEIM ORTSGEMEINDE CALLBACH

BEGRÜNDUNG

- VORENTWURF -

Projekt 985/ Stand: April 2019

INHALT

I.	Begründung	1
1	Allgemein	1
1.1	Aufgabe und Zielsetzung des Flächennutzungsplans	1
1.2	Darstellungssystematik des Flächennutzungsplans	1
1.3	Rechtswirkung des Flächennutzungsplans – Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB	3
2	Planungsanlass und Planerfordernis / Räumlicher Geltungsbereich der Teiländerung	3
2.1	Anlass und Ziel der Planung / Planerfordernis.....	3
2.2	Lage des Änderungsbereiches und Räumlicher Geltungsbereich.....	3
3	Rahmendaten	5
3.1	Vorhandene Nutzungen / Umgebungsnutzungen	5
3.2	Boden, Altlasten	6
3.3	Wasser / Grundwasser / Versickerung.....	6
3.4	Lokalklima.....	6
3.5	Ortsbild / Naherholung	6
3.6	Kultur- und sonstige Sachgüter	7
3.7	Verkehrliche und technische Erschließung	7
4	Projektierte Änderungen	8
5	Standortalternativen	11
6	Übergeordnete Vorgaben und Planungen	11
6.1	Landesentwicklungsprogramm	11
6.2	Regionalplanung.....	11
6.3	Natura 2000 Gebiete.....	12
7	Bedarfswert/Wohnbauflächenbedarfsprognose	13
8	Sonstige Hinweise für die nachgelagerten Planungsebenen	13

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Verbandsgemeinde Meisenheim (Kartenquelle: LANIS)	2
Abbildung 2:	Ortsgemeinde Callbach, Änderungsbereiche Rot dargestellt (Bildquelle: LANIS RLP)....	4
Abbildung 3:	Änderungsbereiche	5
Abbildung 4:	Ausschnitt LEP IV für die VG Meisenheim (Rot: Callbach).....	11
Abbildung 5:	Auszug Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe für den Bereich Callbach (Änderungsbereich rot dargestellt)	12
Abbildung 6:	Änderungsbereiche (Rot) und die umgebenden Natura 2000 Gebiete (Quelle: LANIS RLP)	12

I. **Begründung**

1 **ALLGEMEIN**

1.1 **Aufgabe und Zielsetzung des Flächennutzungsplans**

Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt Ablauf und Inhalt der Bauleitplanung. Nach § 1 BauGB ist es Aufgabe der Bauleitplanung, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung in den Gemeinden zu gewährleisten. Darüber hinaus soll die Bauleitplanung einen Beitrag zur Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt leisten und helfen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht einen zweistufigen Aufbau der Bauleitplanung vor: Der **Flächennutzungsplan** als sog. vorbereitender Bauleitplan (§ 1 Abs. 2 BauGB) soll „für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen“ darstellen (§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB)¹ und bereitet damit die „bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde“ vor (§ 1 Abs. 1 BauGB). Er bildet die Grundlage und den Rahmen für die Erarbeitung von **Bebauungsplänen**², die als sog. verbindliche Bauleitpläne (§ 1 Abs. 2 BauGB) für Teilbereiche der Gemeinde die „rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung“ enthalten (§ 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB) und damit die „bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde“ leiten (§ 1 Abs. 1 BauGB).

Die Erfüllung dieser Aufgabe muss sich an den in § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB allgemein formulierten Zielen, der sog. Zielquadriga orientieren:

- Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung;
- Gewährleistung einer sozialgerechten Bodennutzung;
- Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt;
- Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen.

Um diese Ziele zu erreichen, sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die in § 1 Abs. 5 BauGB aufgeführten Planungsleitsätze zu beachten. Besondere Beachtung verdient das sog. Optimierungsgebot in § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Nur in den seltensten Fällen wird es möglich sein, alle genannten Ziele gleichermaßen zu berücksichtigen. Ihre Heterogenität bedingt häufig eine inhaltliche Konkurrenz oder gar Gegensätzlichkeit. Das BauGB enthält daher in § 1 Abs. 7 das sog. Abwägungsgebot, also die Forderung, die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

1.2 **Darstellungssystematik des Flächennutzungsplans**

Die zeichnerische Darstellung des Flächennutzungsplans erfolgt unter Verwendung von digitalen Katastergrundlagen (ATKIS), darunter das digitale Landschaftsmodell und das digitale Geländemodell sowie Vektordaten der Flurkarten im Maßstab 1:1.000. Die nachfolgende Karte gibt zunächst eine Übersicht der Verbandsgemeinde Meisenheim.

¹ Die Darstellungen sind daher im Allgemeinen nur grobmaschig, d. h. nicht parzellenscharf; die Maßstabsebene des Flächennutzungsplanes (M. 1:10.000) schließt im Übrigen einen zu hohen Detaillierungsgrad aus.

² Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB)

Dadurch soll ein möglichst vollständiges Bild über die im gesamten Gemeindegebiet bestehenden oder beabsichtigten Planungen und Nutzungsregelungen vermittelt werden. Sie sind nicht Teil des im Flächennutzungsplan dargestellten planerischen Willens der Gemeinde. Als planungserhebliche Belange sind sie jedoch inhaltlich bei der Flächennutzungsplanung zu berücksichtigen.

1.3 Rechtswirkung des Flächennutzungsplans – Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB

Als vorbereitender Bauleitplan entfaltet der Flächennutzungsplan keine unmittelbare Rechtskraft für den Bürger. Aus seinen zeichnerischen und textlichen Darstellungen sind weder Rechtsansprüche, wie etwa bei einer Baugenehmigung, noch Entschädigungsansprüche, die aufgrund von Bebauungsplanfestsetzungen entstehen können, herzuleiten. Einen Anspruch auf Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung eines Bauleitplans haben Bürger aufgrund der Planungshoheit der Gemeinden nicht.

Der Flächennutzungsplan besitzt jedoch Bindungswirkung für nachfolgende Bebauungspläne: Sie müssen aus ihm „entwickelt“ werden (§ 8 Abs. 2 BauGB). Behördenintern, d.h. für die Verwaltung stellt der Flächennutzungsplan somit ein planungsbindendes Programm dar. Für vorliegende Flächennutzungsplanänderung ergibt sich hieraus der Planungsanlass.

2 PLANUNGSANLASS UND PLANERFORDERNIS / RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DER TEILÄNDERUNG

2.1 Anlass und Ziel der Planung / Planerfordernis

Die Ortsgemeinde Callbach möchte im **Teilbereich 1**, südlich des Gemeindegebiets, ein Wohngebiet ausweisen und somit der vorhandenen Nachfrage nach Baugrundstücken Rechnung tragen.

Planerisches Ziel des Bebauungsplanes ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets, für welches die verkehrliche Erschließung bereits gesichert ist und über die bestehende K76 erfolgt. Der Bebauungsplan befindet sich derzeit unter dem Namen „In der Eschelbach“ in Aufstellung. Er sieht die Schaffung von ca. 7 Baugrundstücken vor, sowie als Abgrenzung zwischen dem Eschelbach und dem Wohngebiet die Initiierung öffentlicher Grünflächen sowie eines Regenrückhaltebeckens. Der Ausgleich kann komplett innerhalb des Plangebietes erfolgen, da die Fläche bisher intensiv als Acker genutzt wurde und im Zuge der Planung durch die Festsetzung der öffentlichen Grünflächen aufgewertet wird.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan heraus zu entwickeln. Da sich der Bebauungsplan nicht aus den aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln lässt, wird der Flächennutzungsplan im **Parallelverfahren** nach § 8 Abs. 3 S. 1 BauGB geändert.

Der **Teilbereich 2** im Südwesten der Ortsgemeinde Callbach ist eine Fläche mit einer Größe von ca. 0,49 ha und umfasst die Flurstücke 1796/4 sowie teilweise 1798/2, 1799/3, 1799/2 und 1920/5. Ziel und Zweck der Planung ist in diesem Bereich die Rücknahme der Wohnbaufläche auf einer Fläche von 0,32 ha aus den Flächennutzungsplan, da diese Nutzung hierfür nicht weiter vorgesehen werden soll. Die Flächen werden derzeit als Hausgärten und Grünland genutzt. Zudem wird der südliche Bereich der bisherigen Wohnbaufläche als Fläche für den Gemeinbedarf (0,17 ha) dargestellt, da das Bürgerhaus abweichend von der bisherigen Festsetzung gebaut wurde.

2.2 Lage des Änderungsbereiches und Räumlicher Geltungsbereich

Die vorliegende Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Meisenheim für den **Teilbereich 1** des Bebauungsplanes „In der Eschelbach“ in Callbach liegt im Süden des Gemeindegebiets. Der Geltungsbereich grenzt im Norden an landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Osten an das Waldgebiet „In der Potschmauer“, im Süden an Ackerflächen und im Westen an den Friedhof.

Das **Teilgebiet 2** befindet sich im Südwesten Callbachs und grenzt im Norden an Mischbauflächen an, im Osten an Kleingärten, im Süden an das Bürgerhaus sowie im Westen an Ackerflächen.

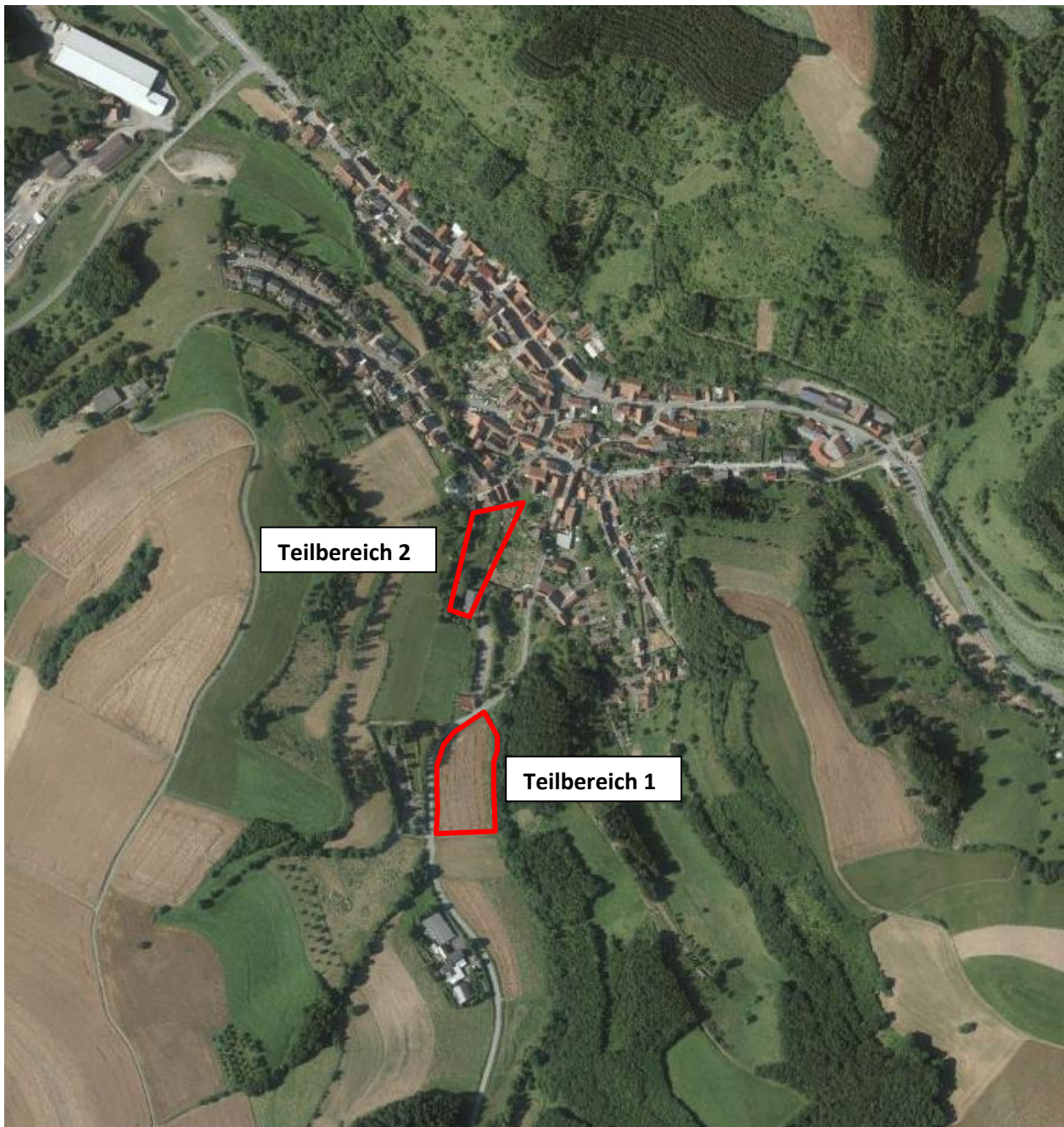


Abbildung 2: Ortsgemeinde Callbach, Änderungsbereiche Rot dargestellt (Bildquelle: LANIS RLP⁵)

Der **Teilbereich 1** hat eine Größe von etwa 0,95 ha. Die räumliche Abgrenzung der Änderung ist in der Planzeichnung verbindlich dargestellt. Die Änderung umfasst folgende Flurstücke:

161/7 (teilweise), 1925/1, 1930/4, 1933/7, 1937/1 und 1939/10.

Der **Teilbereich 2** umfasst eine Größe von 0,49 ha. Die räumliche Abgrenzung der Änderung ist in der Planzeichnung verbindlich dargestellt. Die Änderung umfasst folgende Flurstücke:

1796/4 sowie teilweise 1798/2, 1799/3, 1799/2 und 1920/5.

⁵ Eigene Darstellung auf Grundlage von Lanis, https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php

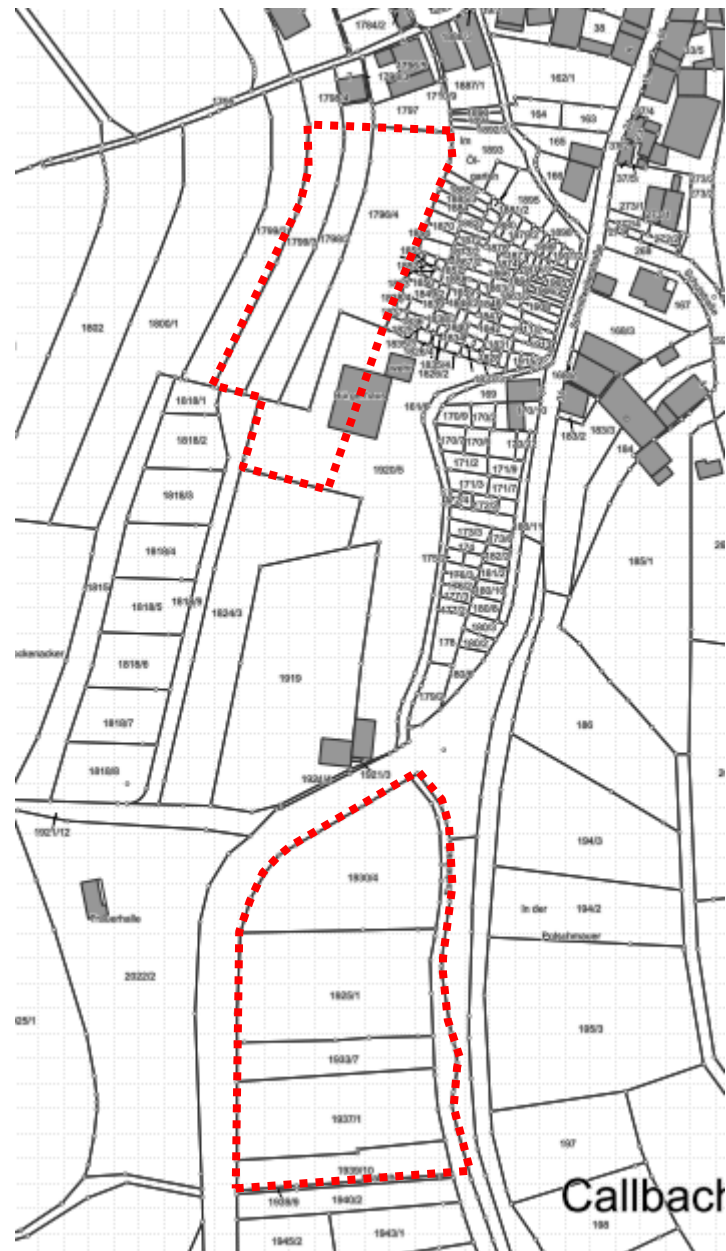


Abbildung 3: Änderungsbereiche⁶

3 RAHMENDATEN

3.1 Vorhandene Nutzungen / Umgebungsnutzungen

Teilbereich 1

Das Gebiet wird derzeit intensiv als Ackerfläche genutzt. Gehölzstrukturen sind nicht vorhanden. Im Osten des Areals verläuft der Eschelbach von Süden nach Norden. Lediglich die vorhandene Straßenverkehrsfläche der K76 ist versiegelt.

Westlich angrenzend befindet sich der Friedhof der Ortsgemeinde.

Der Ortskern von Callbach ist über die Kreisstraße K 76/Schmittweilerstraße erreichbar.

⁶ Eigene Darstellung auf Grundlage von Lanis, https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php

Teilbereich 2

Das Gebiet wird derzeit als Grünland und als Hausgärten genutzt. Teilweise sind Gehölzstrukturen vorzufinden. Im südlichen Bereich ist das Bürgerhaus anzutreffen.

Nördlich angrenzend befindet sich ein Mischgebiet, östlich Nutzgärten, südlich Teile des Bürgerhauses und dessen Parkplätze und westlich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

3.2 Boden⁷, Altlasten

Teilbereich 1

Auf denen zur Änderung vorgesehenen Flächen sind graubrauner bis hellgrauer Sandstein und dunkelbrauner Ton- und Silitstein anzutreffen. Die Bodenfunktion wird für den **Teilbereich 1** als hoch bis sehr hoch eingestuft und für den **Teilbereich 2** als mittel. Die vorhandenen Böden sind durch die ackerbauliche Nutzung anthropogen verändert, so dass es durch die Neuplanung im **Teilbereich 1** nur teilweise zu zusätzlicher Versiegelung kommt.

Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

3.3 Wasser / Grundwasser / Versickerung

Im **Teilbereich 1** befindet sich im Osten der Eschelbach, ein Gewässer 3. Ordnung. Zudem verläuft direkt südlich, außerhalb des Plangebiets, ein Graben. Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.

Im **Teilbereich 2** sind keine Oberflächengewässer anzutreffen.

Die Versiegelung im Zuge der künftigen Bebauung im **Teilbereich 1** führt zum nachhaltigen Verlust an Infiltrationsfläche und damit verbunden zu einem erhöhten Oberflächenabfluss sowie zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung. Das anfallende Oberflächenwasser soll im Zuge der Planung in dem festgesetzten Regenrückhaltebecken gesammelt werden und gedrosselt dem Eschelbach zugeführt werden.

Da der **Teilbereich 2** im Ist-Zustand erhalten bleibt, resultieren keine Änderungen aus der Änderung des FNPs.

3.4 Lokalklima

Klimatisch wirksame Vegetationsbestände sind nicht vorhanden. Bauwerke und ihre befestigten Außenanlagen, Parkplätze und Erschließungswege wirken auf Grund ihrer Wärmespeicherkapazität als nächtliche Aufheizungsflächen und mindern so die klimaökologische Ausgleichsleistung von den nahegelegenen Grünland- und Waldflächen. Aufgrund der geringen Größe der Änderung des **Teilbereichs 1** ist mit der Realisierung der Planung aber nicht mit relevanten nachteiligen Auswirkungen auf das Kleinklima zu rechnen.

Da der **Teilbereich 2** im Ist-Zustand erhalten bleibt, resultieren keine Änderungen aus der Änderung des FNPs.

3.5 Ortsbild / Naherholung

In der Umgebung des **Änderungsbereichs 1** dominieren im Norden die Ortslage Callbachs, im Osten eine Waldfläche, im Süden ackerbauliche Flächen sowie im Westen der Friedhof.

Eine gestalterische Einpassung in die nördlich angrenzende Ortsstruktur ist im Rahmen der Bebauungsplanung zu gewährleisten.

⁷ http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=17, Stand: 20.06.2017

Die vorhandene Kreisstraße bleibt erhalten und soll durch einen Gehweg ergänzt werden, wodurch eine fußläufige Verbindung in den Ortskern sichergestellt wird.

Zur visuellen Abschirmung des Plangebietes zu den angrenzenden Freiflächen wird im Rahmen der Bebauungsplanung ein öffentlicher Grünstreifen festgesetzt, so dass hier eine Mindesteingrünung des Baugebietes sichergestellt werden kann.

Da der **Teilbereich 2** im Ist-Zustand erhalten bleibt, resultieren keine Änderungen aus der Änderung des FNPs.

3.6 Kultur- und sonstige Sachgüter

In den Änderungsbereichen und in der Umgebung sind keine Bodendenkmäler sowie Kulturgüter vorhanden, dementsprechend ist nicht mit Auswirkungen oder Beeinträchtigungen dieser Schutzgüter zu rechnen.

3.7 Verkehrliche und technische Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des **Teilbereichs 1** erfolgt über die bestehende K76. Hierbei wird jedes Grundstück einzeln angeschlossen. Die Anbauverbotszone wird in Abstimmung mit dem LBM Bad Kreuznach entfallen und die Ortsdurchfahrt südlich des Plangebiets versetzt.

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Energie wird durch Anschluss an die vorhandenen Ortsnetze gesichert.

Da der **Teilbereich 2** im Ist-Zustand erhalten bleibt, resultieren keine Änderungen aus der Änderung des FNPs.

4 PROJEKTIERTE ÄNDERUNGEN

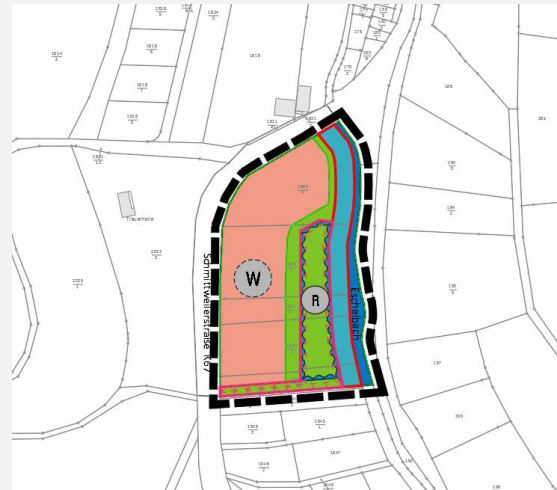
TEILBEREICH 1

UMWANDLUNG EINER FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT IN EINE WOHNBAUFLÄCHE (0,47HA) UND IN EINE FLÄCHE FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (0,41HA)

GESAMT CA. 0,95 HA




wirksamer FNP



geplante Darstellung

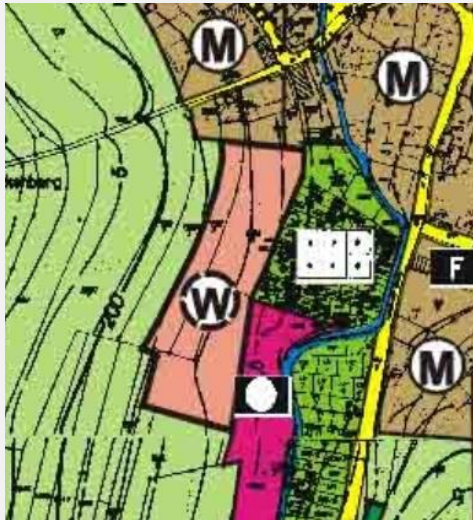
Ziel	Darstellung als Wohnbaufläche, Grünfläche, Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, als pauschal geschützte Fläche nach § 30 BNatSchG sowie als Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Darstellung im wirk-samen FNP	Wasserflächen, Fläche für die Landwirtschaft; Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; pauschal geschützte Fläche nach § 24 LPfIG
Aktueller Bestand	Ackerfläche, Eschelbach

	
<p>Beschreibung des Vorhabens</p>	<p>Die Ortsgemeinde Callbach benötigt Wohnbauflächen. Daher sollen im südlichen Bereich der Gemeinde ca. 7 Bauplätze geschaffen werden. Der Ausgleich der Eingriffe kann im Plangebiet erfolgen.</p>
<p>Übergeordnete Planungen</p>	<p>Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sonstige Landwirtschaftsflächen
<p>Umweltprüfung</p>	<p>Durch das Vorhaben ist ein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden, so dass Auswirkungen auf Flora und Fauna zu erwarten sind, die im Rahmen des Umweltberichts zu prüfen sind. Jedoch ist die Fläche durch intensive landwirtschaftliche Nutzung bereits in ihrer natürlichen Form verändert.</p>

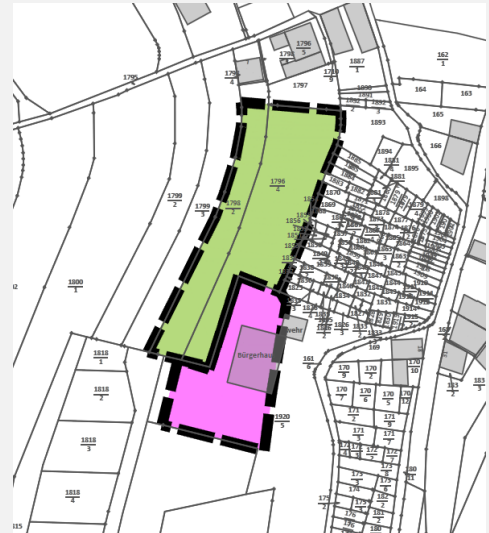
TEILBEREICH 2

RÜCKNAHME EINER WOHNBAUFLÄCHE UND UMWANDLUNG IN EINE FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT SOWIE IN EINE FLÄCHE FÜR GEMEINBEDARF

GESAMT CA. 0,49 HA



wirksamer FNP



geplante Darstellung

Ziel	Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft sowie als Fläche für Gemeinbedarf
Darstellung im wirksamen FNP	Wohnbaufläche
Aktueller Bestand	<p>Grünland, Hausgärten, Bürgerhaus</p> 
Beschreibung des	Die festgesetzten Wohnbauflächen sollen zurückgenommen werden, da eine Bebauung

Vorhabens	hier nicht weiter anvisiert wird. Dementsprechend soll die bestehende Situation erhalten bleiben. Im Bereich des Bürgerhauses wird die Fläche für Gemeinbedarf an die Bestandsituation angepasst.
Übergeordnete Planungen	Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sonstige Landwirtschaftsflächen
Umweltprüfung	Durch das Vorhaben ist kein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden, so dass Auswirkungen auf Flora und Fauna nicht zu erwarten sind, die im Rahmen des Umweltberichts zu prüfen sind.

5 STANDORTALTERNATIVEN

Bei der vorliegenden **Teiländerung 1** handelt es sich um eine Paralleländerung. Der Änderungsbereich ist somit festgelegt.

Der **Teilbereich 2** stellt eine Rücknahme einer Wohnbaufläche dar, wodurch hierfür keine Standortalternativen notwendig sind. Zudem erfolgt die Anpassung an den Bestand im Bereich des Bürgerhauses.

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist der Flächennutzungsplan, an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Für vorliegende Teiländerung sind das Landesentwicklungsprogramm IV und der Regionale Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe maßgeblich.

6 ÜBERGEORDNETE VORGABEN UND PLANUNGEN

6.1 Landesentwicklungsprogramm

Gem. Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) werden der Ortsgemeinde Callbach keine besonderen Funktionen zugewiesen. Der Änderungsbereich liegt innerhalb eines landesweit bedeutsamen Bereichs für die Forstwirtschaft.



Abbildung 4: Ausschnitt LEP IV für die VG Meisenheim (Rot: Callbach)

6.2 Regionalplanung

Der wirksame Regionalplan für die Region Rheinhessen-Nahe stellt für die im Rahmen dieses Verfahrens vorgesehene Änderung in der Ortsgemeinde Callbach folgende regionalplanerischen Inhalte dar:

Die Fläche ist als sonstige Landwirtschaftsfläche dargestellt. Da es sich bei dem **Teilbereich 1** um eine kleinteilige Abweichung der Regionalplanung handelt und eine Erweiterung des Siedlungszusammen-

hangs von Callbach darstellt, steht die Planung den Zielen der Raumordnung nicht entgegen. Die Rücknahme des **Teilbereichs 2** entspricht den Darstellungen des Regionalplans.

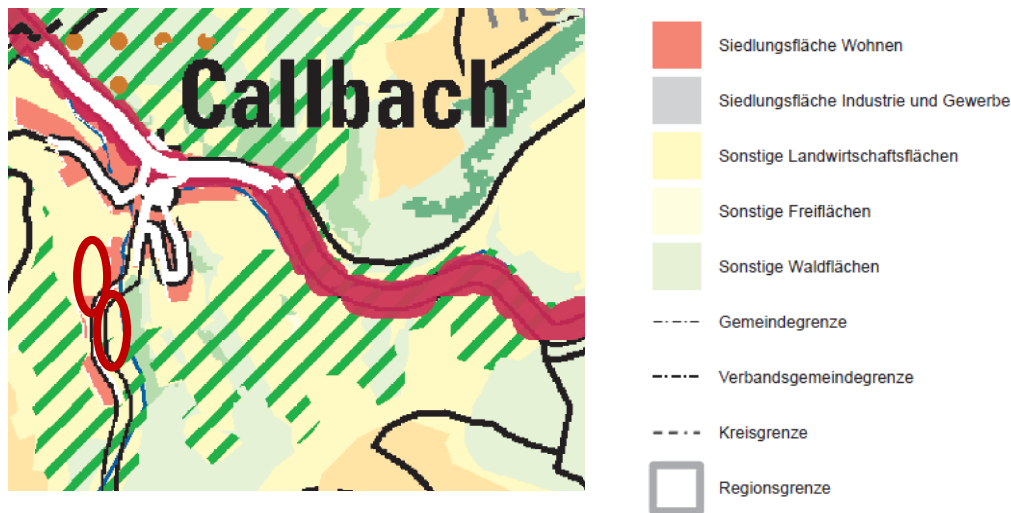


Abbildung 5: Auszug Regionaler Raumordnungsplan Rheinhesen-Nahe für den Bereich Callbach (Änderungsbereich rot dargestellt)

6.3 Natura 2000 Gebiete

Mit der „Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG des Rates, FFH-RL) von 1992 verfolgt die Europäische Union das Ziel, die Erhaltung und biologische Vielfalt zu fördern. Dies soll u. a. durch ein europaweites Netz von Schutzgebieten erreicht werden. Im Fokus stehen bestimmte Lebensräume und bestimmte Arten, die von europäischer Bedeutung sind. Zu dem „NATURA 2000-Netz“ gehören sowohl die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH-Richtlinie als auch die Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne der Vogelschutzrichtlinie (§ 10 Abs. 1 Nr. 5 und 6 BNatSchG). Das Netz soll europaweit ‚kohärent‘ sein (Art. 3 FFH-RL).



Abbildung 6: Änderungsbereiche (Rot) und die umgebenden Natura 2000 Gebiete (Quelle: LANIS RLP)

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung befindet sich nicht innerhalb oder in der Nähe eines Natura 2000- Gebietes, weshalb hier keine näheren Untersuchungen nötig sind.

7 BEDARFSWERT/WOHNBAUFLÄCHENBEDARFSPROGNOSE

Gemäß dem bisher rechtskräftigen FNP der VG Meisenheim aus dem Jahr 2006 ist folgendes festgesetzt:

„Auf die rechnerische Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs wird verzichtet, da die einschlägigen Rechenmodelle in der Verbandsgemeinde Meisenheim aufgrund ihrer Strukturdaten (ländlicher, strukturschwacher Raum mit negativen Bevölkerungssaldo) nicht sinnvoll anzuwenden sind. Stattdessen wird davon ausgegangen, dass jeder Ortsgemeinde eine Entwicklungsmöglichkeit gegeben werden muss und lediglich ein Höchstmaß (ca. 2 ha) nicht überschritten werden sollte. [...] Der Eigenbedarf der Ortsgemeinde Callbach liegt bei 0,61 ha und bei 13 Wohneinheiten (netto). Es besteht kein Zusatzbedarf.“

Im Zuge der 1. Änderung des FNPs für den Bereich des Bebauungsplanes „In der Eschelbach“ in Callbach werden die Eigenbedarfswerte eingehalten, da ca. 7 Baugrundstücke geschaffen werden und die Fläche für das Allgemeine Wohngebiet lediglich 0,47 ha beträgt und somit den Eigenbedarfswert von 0,61 ha nicht überschreitet.

Zusätzlich wird der Teilbereich 2, welcher bisher als Wohnbaufläche dargestellt war, zurückgenommen, wodurch 0,32 ha weniger als Wohnbaufläche genutzt werden können. Diese Fläche wird als landwirtschaftliche Fläche abgebildet. Hierdurch entsteht ein Ausgleich für den neu auszuweisenden Teilbereich 1.

Da es sich ferner bei den vorliegenden Unterlagen um die 1. Änderung des FNPs handelt, ist ersichtlich, dass die zulässigen Eigenbedarfe in der Verbandsgemeinde bisher nicht ausgenutzt wurden und somit die 1. Änderung im Rahmen der zulässigen Werte aufgestellt wird.

Zudem wurden mittels des Raum+ Monitors Rheinland-Pfalz die Außenreserven, die Baulücken sowie die Innenpotentialflächen bei der Wahl des Standortes abgeglichen. Die Fläche ist kein Bestandteil der aufgezeigten Außenreserven, da diese bisher nicht im FNP als Baufläche ausgewiesen ist. Dennoch bietet das Plangebiet im Vergleich zu den Außenreserven des Raum+ Monitors den Vorteil, dass die Fläche eine größere ebene Fläche darstellt und somit ein zusammenhängendes Wohngebiet entwickelt werden kann. Zudem ist die Erschließung vorhanden, nämlich über die K76, wodurch eine zusätzliche Versiegelung kleinstmöglich gehalten wird. Auch die vorhandenen Baulücken und Innenpotentialflächen ermöglichen nicht die angestrebte Entwicklung eines Einfamilienhausgebietes in der gewünschten Größenordnung.

8 SONSTIGE HINWEISE FÜR DIE NACHGELAGERTEN PLANUNGSEBENEN

Oberflächenentwässerung

Die Entwässerung bebauter und befestigter Flächen ist ein Arbeitsschwerpunkt in der Wasserwirtschaft. Ein ökologisch nachhaltiger Umgang mit dem Niederschlagswasser ist ein Ziel. Der Versickerung von unbelastetem Regenwasser über die belebte Bodenzone am Ort des Anfalls kommt in der Anwendung der rheinland-pfälzischen Niederschlagswasserbewirtschaftung die höchste Priorität zu (vgl. § 55 Abs. 2 WHG).

Mit Blickrichtung auf die Bauleitplanung verursacht bereits die Veränderung einer natürlichen Oberfläche ("Flächenversiegelung") eine Änderung im Abflussverhalten für das Oberflächenwasser. Mit der Bebauung als flächenversiegelnder Maßnahme werden im Nachgang zu baurechtlichen Verfahren regelmäßig auch wasserrechtliche Verfahren notwendig. Einleitungen in den Untergrund oder in ein Oberflächengewässer sind Benutzungstatbestände (§ 15 LWG i. V. m. § 9 WHG), die eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis voraussetzen. In dem zugehörigen Wasserrechtsverfahren werden die o. g.

Belange auch geprüft. Das bedeutet, die Erlaubnis kann u. a. nur dann erteilt werden, wenn keine Abflussverschärfungen vorhanden sind bzw. diese wirksam und zugleich ausgeglichen werden (§ 28 LWG).

Probleme in Bebauungsplan- oder auch Wasserrechtsverfahren sind zu vermeiden, wenn die Belange der Wasserwirtschaft bereits frühzeitig beachtet werden. Zum sachgerechten Umgang mit Abwasser gehört, dass eine Entwässerungskonzeption nach den heutigen wasserwirtschaftlichen Zielsetzungen erarbeitet wird und die Flächen, die für die Abwasserbeseitigung (Versickerung, Rückhaltung) notwendig sind und damit logischerweise der Bebauung entzogen, entsprechend in die Bauleitplanung aufgenommen werden.

Bei der Konzeption zur Niederschlagswasserbewirtschaftung sind neben der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes insbesondere auch die Geländetopographie und die örtlichen Gegebenheiten (wie z. B. Schadstoffbelastung des anstehenden Bodens durch Vornutzung, Beeinträchtigung von Ober- und Unterlieger etc.) zu berücksichtigen.

In der Umweltprüfung müssen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Mit der Flächenversiegelung verändert sich zwangsläufig auch das Oberflächenabflussverhalten, wodurch grundsätzlich nachteilige Umweltauswirkungen zu besorgen sind.

Abwasserbeseitigung

Neben den grundsätzlichen Anforderungen zum Schutz der Gewässer gemäß § 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind die Anforderungen an das Einleiten von Abwasser in ein Gewässer in § 57 WHG festgelegt.

Nach den §§ 57 und 60 LWG hat die Verbandsgemeinde Meisenheim als Pflichtaufgabe der Selbstverwaltung sicherzustellen, dass das in ihrem Gebiet anfallende Abwasser ordnungsgemäß beseitigt wird. Hierbei darf das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt werden (§ 55 WHG). Die Verbandsgemeinde hat die dafür erforderlichen Einrichtungen und Anlagen nach den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik zu errichten und zu betreiben (§ 60 WHG u. § 60 LWG).

Soweit vorhandene Abwasseranlagen nicht den Anforderungen entsprechen, hat der Betreiber die Anlagen in angemessenen Zeiträumen den wasserwirtschaftlichen Anforderungen und Zielsetzungen anzupassen. Die Festsetzungen des Flächennutzungsplanes und der sich daraus ergebende Umgang mit Abwasser darf keine nachteilige Veränderung des ökologischen und chemischen Zustands der Gewässer nach sich ziehen (§ 27 WHG, Bewirtschaftungsziele).

Im Flächennutzungsplan ist eine neue Wohnbaufläche ausgewiesen. Das dort anfallende Schmutzwasser ist grundsätzlich über die Kanalisation zu entsorgen und der entsprechenden Kläranlage zuzuleiten.

Es ist zu prüfen, ob die geplanten Einzugsgebietserweiterungen im bisher zugelassenen Umfang und Zweck der Gewässerbenutzung (§ 10 WHG) enthalten sind. Sofern nicht, sind rechtzeitig vor Umsetzung von Erschließungsmaßnahmen und Bauvorhaben entsprechende Anträge auf Anpassung der jeweiligen Erlaubnis bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord einzureichen. Auf evtl. abgaberechtliche Konsequenzen einer nicht gemäß Bescheid betriebenen Einleitung wird hingewiesen.

Grundwasserschutz und Wasserversorgung

Planungen im Hinblick auf Umgang und Lagerung wassergefährdender Stoffe müssen in Einklang der Nutzungszulässigkeit stehen. Weiterhin sind hierbei stets die grundsätzlichen gesetzlichen Bestimmungen des WHGs und des LWGs sowie insbesondere die Anlagenverordnung (AwSV) zusammen mit den einschlägigen technischen Regelwerken zu beachten.

Bodenschutz

Für den Geltungsbereich sind keine Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt. Ggf. sollten im Rahmen der Umweltprüfung jedoch evtl. vorliegende Erkenntnisse über abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährlichen Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, wie z.B. Schadstoffverunreinigungen, Bodenverdichtungen oder -erosionen (Ver-

dachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen) auf ihre Umweltauswirkungen (Gefährdungspfade Boden, Wasser, Luft) hin überprüft werden.

Verkehr

Im Westen des Plangebiets verläuft die Kreisstraße K 76 (Schmittweilerstraße).

In Abstimmung mit dem LBM Bad Kreuznach wird die Ortsdurchfahrt südlich des Plangebiets verlegt, so dass keine Sichtflächen einzuplanen sind und die Bauverbotszone gemäß § 22 LStrG entfällt.

Es ist sicherzustellen, dass den Straßengrundstücken sowie den straßeneigenen Entwässerungsanlagen der K 76 kein Oberflächen- bzw. sonstiges Wasser zugeleitet wird und deren Abläufe nicht behindert werden.

Zuständig für den evtl. erforderlichen Lärmschutz gemäß § 1 (5) 7 BauGB in Verbindung mit dem Immissionsschutzgesetz ist die Gemeinde als Veranlasser (siehe hierzu § 9 (1) 24 BauGB).

Archäologische Funde

Auf dem Areal sind bislang keine archäologischen Funde oder Befunde bekannt; ein Vorhandensein kann aber deswegen nicht ausgeschlossen werden. Falls bei Erdarbeiten archäologische Befunde angetroffen würden, müssten diese vor der Zerstörung von der Generaldirektion kulturelles Erbe wissenschaftlich dokumentiert und ausgegraben werden, wobei ggf. das Verursacherprinzip gemäß Denkmalschutzgesetz RLP § 21 zum Tragen käme.

Bergbau/Altbergbau

Die Prüfung des Landesamtes für Geologie und Bergbau ergab, dass der ausgewiesene Bebauungsplan "In der Eschelbach" im Bereich des auf Steinkohle verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeldes "Hollerbach IV" liegt. Aktuelle Kenntnisse über die letzte Eigentümerin liegen hier nicht vor.

Über tatsächlich erfolgten Abbau in diesem Bergwerksfeld liegen dem Landesamt für Geologie und Bergbau Behörde keine Dokumentationen oder Hinweise vor.

In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.

Bitte beachten Sie, dass die Unterlagen des Landesamtes für Geologie und Bergbau Unterlagen keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, da grundsätzlich die Möglichkeit besteht, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau stattgefunden haben kann. Unterlagen im Laufe der Zeit nicht überliefert wurden bzw. durch Brände oder Kriege verloren gingen.

Sollten bei den geplanten Bauvorhaben Indizien für Bergbau aufkommen, empfehlen wir spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu objektbezogenen Baugrunduntersuchungen.

Boden und Baugrund

Für alle Bauvorhaben werden dringend objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Aufgrund der geologischen Situation vor Ort raten wir von der Planung von Versickerungsanlagen ab.

Bei allen Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Radonprognose

Es ergeht der Hinweis, dass die Arbeiten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden sollten und dabei die folgenden Posten enthalten sollten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;

- Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter,
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren Jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma);
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

Wir bitten darum, uns die Ergebnisse der Radonmessungen mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinlandpfalz beitragen.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das LGB. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Umwelt (Radon@lfu.rlp.de).