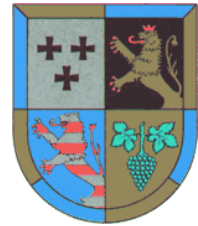


Planungsträger:



Verbandsgemeinde Bad Kreuznach
Rheingrafenstraße 11
55583 Bad Kreuznach

**Verbandsgemeinde Bad Kreuznach
2. Änderung des Flächennutzungsplanes
Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung
„Lebensmittel - Nahversorgung“**

Begründung mit integriertem Umweltbericht

Unterlagen für die frühzeitige Öffentlichkeits- und
Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 2 BauGB

Dieser Bericht umfasst 15 Seiten und 1 Karte
Proj.-Nr.: 102-19

vorgelegt von:

J E S T A E D T
+ P A R T N E R

Büro für Raum- und Umweltplanung
55128 Mainz • Hans-Böckler-Str. 87
Tel. 06131/333558 • Fax 06131/333559

Mainz, den 01.02.2019

INHALTSVERZEICHNIS

1	ERFORDERNIS DER PLANUNG	4
2	RÄUMLICHER ÄNDERUNGSBEREICH	4
3	PLANERISCHE ZIELE UND VORGABEN	5
3.1	Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe	5
3.2	Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach	6
4	BESTANDSSITUATION	7
5	VORHABENBESCHREIBUNG	7
6	DARSTELLUNG DER 2. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DER VERBANDSGEMEINDE BAD KREUZNACH	9
7	UMWELTBERICHT	9
7.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Änderung des Flächennutzungsplans	9
7.2	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes	9
7.3	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele der Änderung des Flächennutzungsplans	10
7.4	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	11
7.4.1	Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit	11
7.4.2	Schutzgut Tiere.....	12
7.4.3	Schutzgut Pflanzen	12
7.4.4	Schutzgut Boden und Fläche	12
7.4.5	Schutzgut Wasser.....	12
7.4.6	Schutzgut Klima / Luft.....	13
7.4.7	Schutzgut Landschaft	13
7.4.8	Schutzgut kulturelles Erbe- und sonstige Sachgüter	13
7.4.9	Wechselwirkungen.....	14
7.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	14
7.6	Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	14
7.7	Hinweise auf Schwierigkeiten, Lücken oder fehlende Erkenntnisse hinsichtlich der Angaben	14
8	QUELLENVERZEICHNIS	15

KARTENVERZEICHNIS

Karte 1: 2. Änderung des Flächennutzungsplanes Vorentwurf (Maßstab 1:3.000 im Original)

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

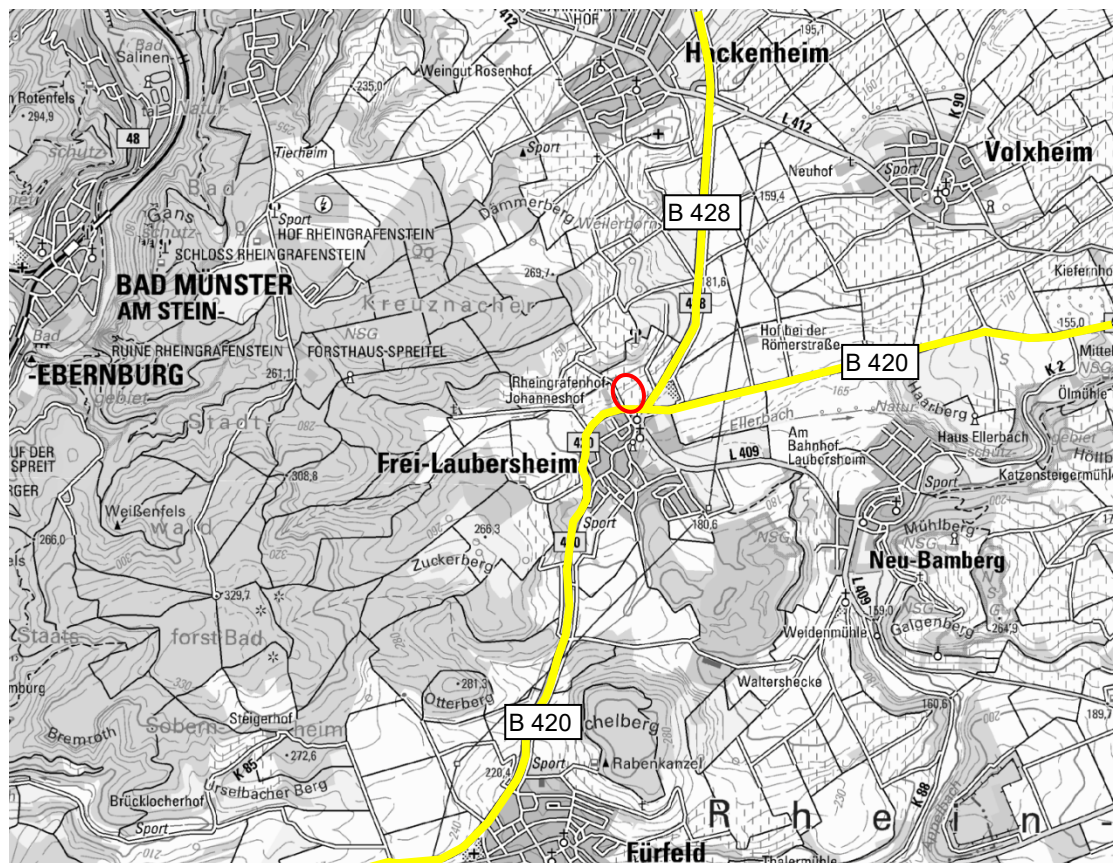
Abbildung 1:	Lage im Raum (Lage des Plangebietes rot umrandet, Abbildung unmaßstäblich)	4
Abbildung 2:	Räumlicher Änderungsbereich (Abbildung unmaßstäblich)	5
Abbildung 3:	Kartenausschnitt aus dem RROP (Lage des Plangebietes rot umrandet, Abbildung unmaßstäblich)	6
Abbildung 4:	Kartenausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der VG Bad Kreuznach (Änderungsbereich rot umrandet, Abbildung unmaßstäblich)	6
Abbildung 5:	Bestandssituation im Änderungsbereich und dessen Umfeld (Änderungsbereich schwarz umrandet, Abbildung unmaßstäblich)	7
Abbildung 6:	Städtebauliches Konzept (Plangebiet schwarz umrandet, Abbildung unmaßstäblich)	8
Abbildung 7:	Geländeschnitte zum geplanten Lebensmittelmarkt (Abbildung unmaßstäblich)	9
Abbildung 8:	Untersuchte Flächen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in der Ortsgemeinde Frei-Laubersheim (Abbildung unmaßstäblich)	11

1 Erfordernis der Planung

Die Verbandsgemeinde (VG) Bad Kreuznach beabsichtigt die Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) in der Ortsgemeinde (OG) Frei-Laubersheim zur Ansiedlung eines kleinflächigen Lebensmittelmarktes (EDEKA) zur Sicherstellung der verbrauchernahen Grundversorgung der Bevölkerung mit einem Warenangebot für den täglichen Bedarf.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,7 ha und befindet sich im Norden der OG in verkehrsgünstiger Lage direkt an den Bundesstraßen B 420 und B 428 (siehe Abbildung 1).

Abbildung 1: Lage im Raum (Lage des Plangebietes rot umrandet, Abbildung unmaßstäblich)



Die beabsichtigte Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Sondergebiet „Lebensmittel – Nahversorgung“ entspricht nicht den Darstellungen des FNP der VG Bad Kreuznach. Die Darstellungen des FNP werden im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 S. 1 BauGB geändert. In der 2. Änderung des Flächennutzungsplans soll eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel – Nahversorgung“ dargestellt werden.

Dem Flächennutzungsplan ist gemäß § 5 Abs. 5 BauGB eine Begründung beizufügen, in welcher die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Flächennutzungsplans 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, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dabei ist die Anlage zum Baugesetzbuch anzuwenden. Der Umweltbericht ist als Bestandteil dieser Begründung integriert.

2 Räumlicher Änderungsbereich

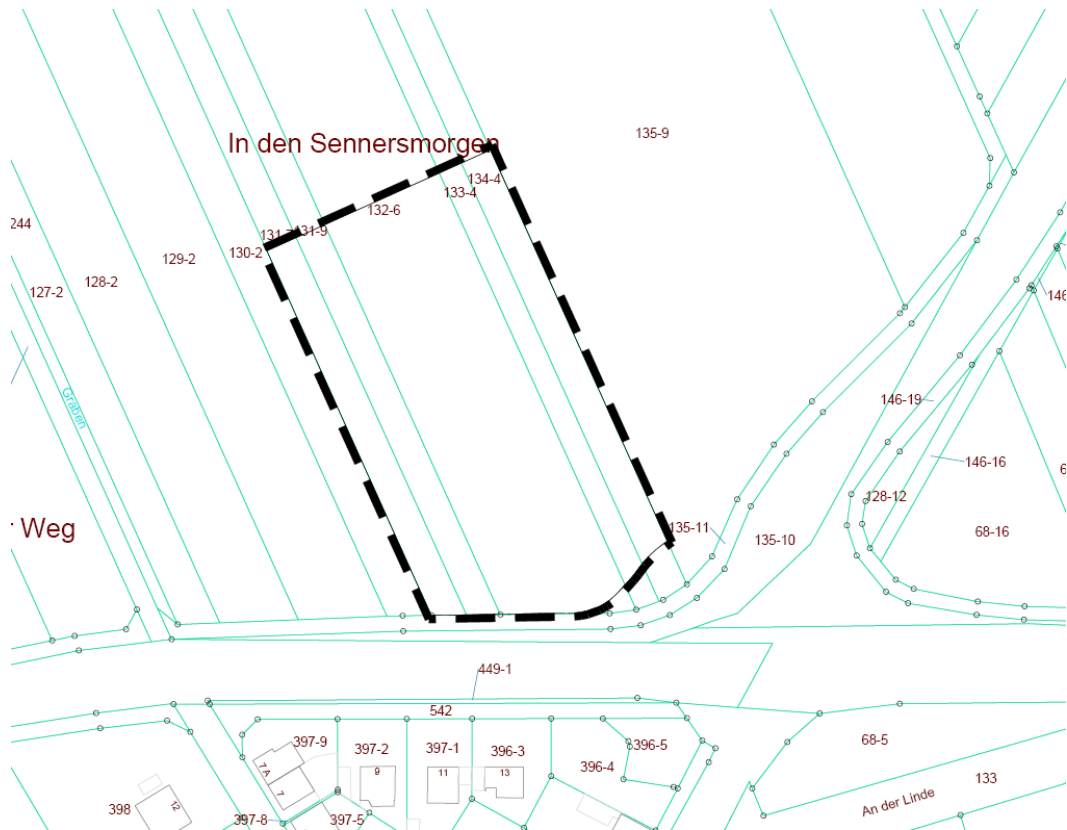
Der räumliche Änderungsbereich des Flächennutzungsplans Sonderbaufläche „Lebensmittel – Nahversorgung“ mit einer Fläche von ca. 0,7 ha ist der Flur 2 in der Gemarkung

Frei-Laubersheim zugeordnet und umfasst die Grundstücke folgender Flurstücksnummern (siehe Abbildung 2):

131/7 tw., 131/9 tw., 132/6 tw., 133/4 tw. und 134/4 tw.

Maßgeblich für die Abgrenzung des räumlichen Änderungsbereichs ist der zeichnerische Teil der 2. Änderung des Flächennutzungsplans.

Abbildung 2: Räumlicher Änderungsbereich (Abbildung unmaßstäblich)



3 Planerische Ziele und Vorgaben

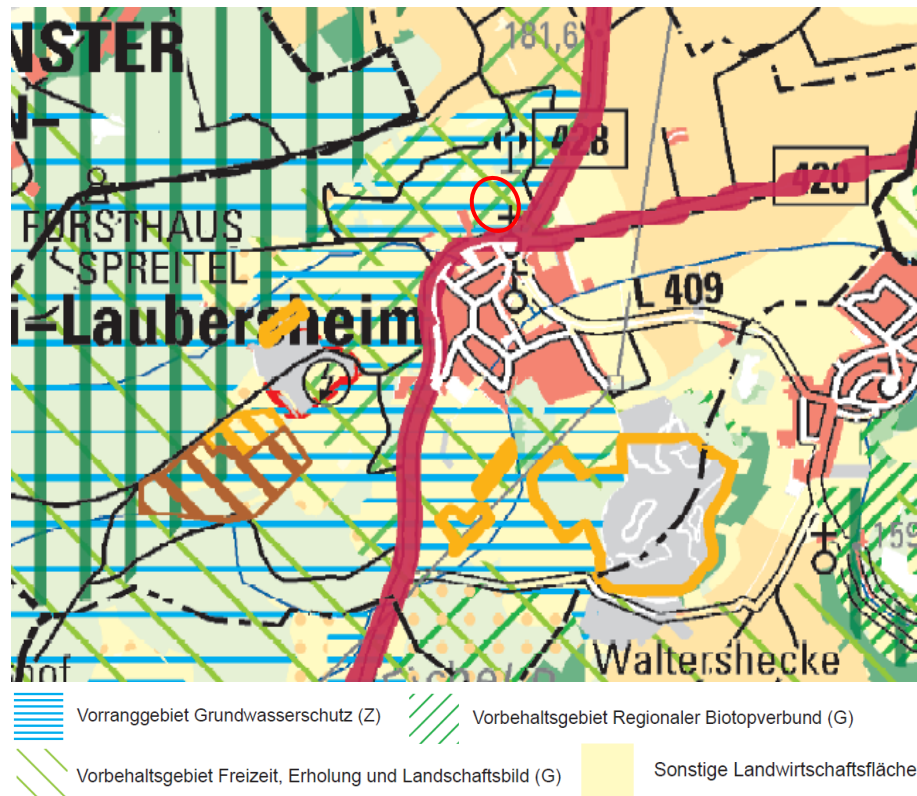
3.1 Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe

Mit Genehmigungsbescheid des Ministeriums für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung – Oberste Landesplanungsbehörde – vom 21. Oktober 2015 wurde der Regionale Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe (RROP) genehmigt und ist seit der Veröffentlichung des Genehmigungsbescheids im Staatsanzeiger Rheinland-Pfalz am 23. November 2015 verbindlich. Die Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe (RROP) wurde am 04. Mai 2016 durch den Genehmigungsbescheid des Ministeriums für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung – Oberste Landesplanungsbehörde – genehmigt und mit der Veröffentlichung des Genehmigungsbescheides im Staatsanzeiger Rheinland-Pfalz am 20. Juni 2016 verbindlich.

Der RROP Rheinhessen-Nahe enthält für den Änderungsbereich folgende regionalplanerische Festlegungen (siehe Abbildung 3):

- Vorranggebiet „Grundwasserschutz“
- Vorbehaltsgebiet „Regionaler Biotopverbund“
- Vorbehaltsgebiet „Freizeit, Erholung und Landschaftsbild“
- Sonstige Landwirtschaftsfläche

Abbildung 3: Kartenausschnitt aus dem RROP (Lage des Plangebietes rot umrandet, Abbildung unmaßstäblich)



3.2 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach ist der Änderungsbereich als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan stellt außerdem eine 20 kV Stromleitung im Norden des Änderungsbereiches dar. Diese ist im Bestand jedoch nicht mehr vorhanden (siehe Abbildung 4).

Abbildung 4: Kartenausschnitt aus dem wirksamen FNP der VG Bad Kreuznach (Änderungsbereich rot umrandet, Abbildung unmaßstäblich)

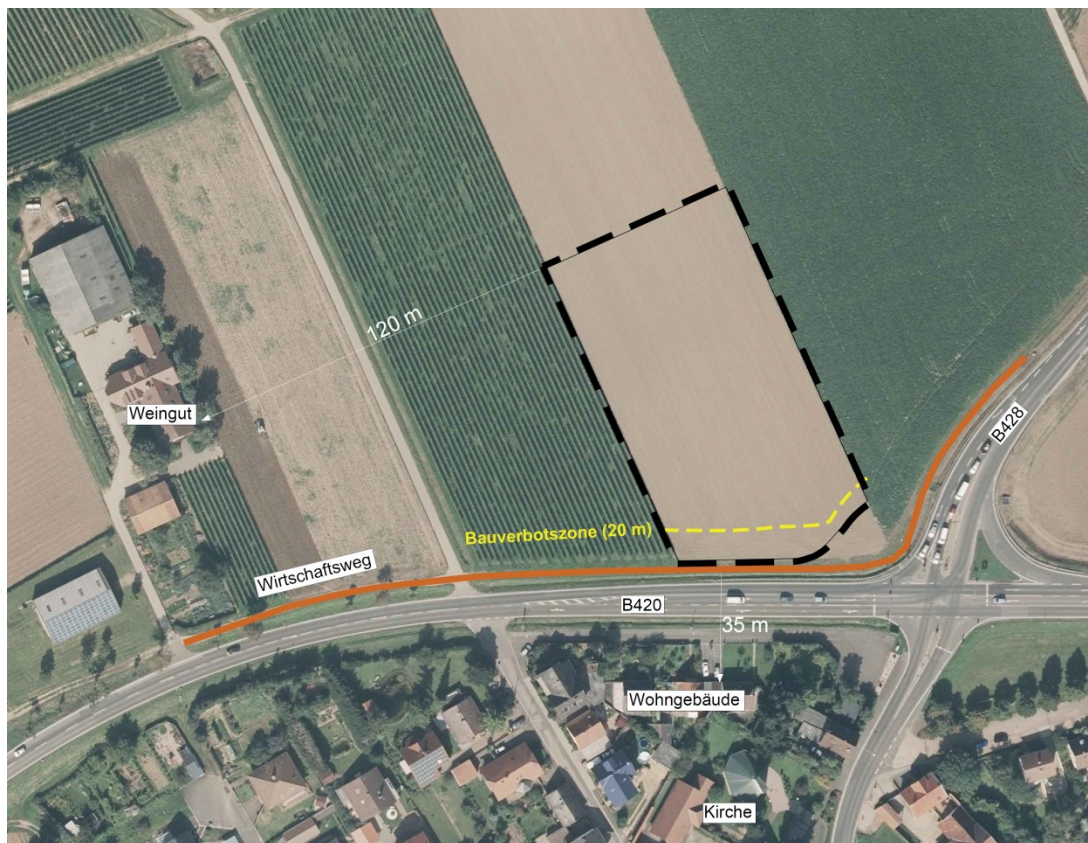


4 Bestandssituation

Der Änderungsbereich liegt am nördlichen Ortsrand von Frei-Laubersheim und grenzt im Süden an die B 420 und B 428 an. Damit ist der Standort hervorragend an das überregionale Straßennetz angebunden. Von den Bundesstraßen gehen Anbauverbotszonen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG von 20 m aus. Auf der gegenüberliegenden Seite der B 420 befindet sich in ca. 35 m Entfernung ein Wohngebiet. Im Westen liegt in ca. 120 m Entfernung ein Weingut. Im Änderungsbereich befindet sich derzeit eine intensiv genutzte Ackerfläche. Zur Erschließung der landwirtschaftlichen Nutzflächen verläuft ein Wirtschaftsweg im Süden angrenzend an den Änderungsbereich (siehe Abbildung 5).

Topographisch besitzt das Plangebiet eine geringe Reliefenergie, die sich in einem Nordwest-Südost-Gefälle und einer Distanz von ca. 140 m erstreckt. Die Höhen betragen ca. 189 m ü. NN an der nordwestlichen Grenze sowie ca. 183,5 m ü. NN an der südöstlichen Grenze des Änderungsbereichs. Daraus ergibt sich ein Höhenunterschied von ca. 5,5 m.

Abbildung 5: Bestandssituation im Änderungsbereich und dessen Umfeld (Änderungsbereich schwarz umrandet, Abbildung unmaßstäblich)



5 Vorhabenbeschreibung

Für die Verbandsgemeinde Bad Kreuznach wurde im Jahr 2018 ein Einzelhandelskonzept erstellt. Demnach soll die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs zu einem größeren Teil als bisher in der VG Bad Kreuznach stattfinden. Dazu können kleinflächige Einzelhandelsbetriebe (< 800 m² Verkaufsfläche) in jeder Ortsgemeinde ausgewiesen werden (MUS, 2018).

Der vorgesehene Lebensmittelmarkt mit Bäckerei soll im Norden der Sonderbaufläche errichtet werden. Südlich des Gebäudes schließt sich der Parkplatz (61 Stellplätze) mit seiner Zufahrt an. Den Richtzahlen für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs gemäß Anlage zur Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24.07.2000 zur Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge wird damit entsprochen. Die äü-

ßere Erschließung erfolgt über den planfestgestellten und im Bau befindlichen Kreisverkehr an der Kreuzung der B 420 / B 428. Im Zuge des neuen Kreisverkehrs werden Querungshilfen für Fußgänger und Radfahrer geschaffen und so die Verknüpfung des Lebensmittelmarktes zum Ort sichergestellt (siehe Abbildung 6).

Die Verkaufsfläche des geplanten Lebensmittelmarkts mit Bäckerei beträgt 799 m². Der Markt ist an Werktagen von 07:00 bis 22:00 Uhr, die Bäckerei zusätzlich sonntags von 07:00 bis 11:00 Uhr geöffnet. Es wird im 3-Schicht-System mit ca. 10 Vollzeitkräften gearbeitet. An der Westfassade des Gebäudes befindet sich die Rampe zur Warenanlieferung. Die Bäckerei wird über den Eingangsbereich an der Südfassade beliefert.

Das Städtebauliche Konzept sieht eine Gebäudehöhe von 19,5 m vor. Es ist ein Pultdach mit einer Dachneigung von maximal 6 Prozent geplant.

Bei einer Größe der Sonderbaufläche von ca. 0,7 ha kommt einer voraussichtlichen Flächenversiegelung in der Größenordnung von ca. 0,5 ha.

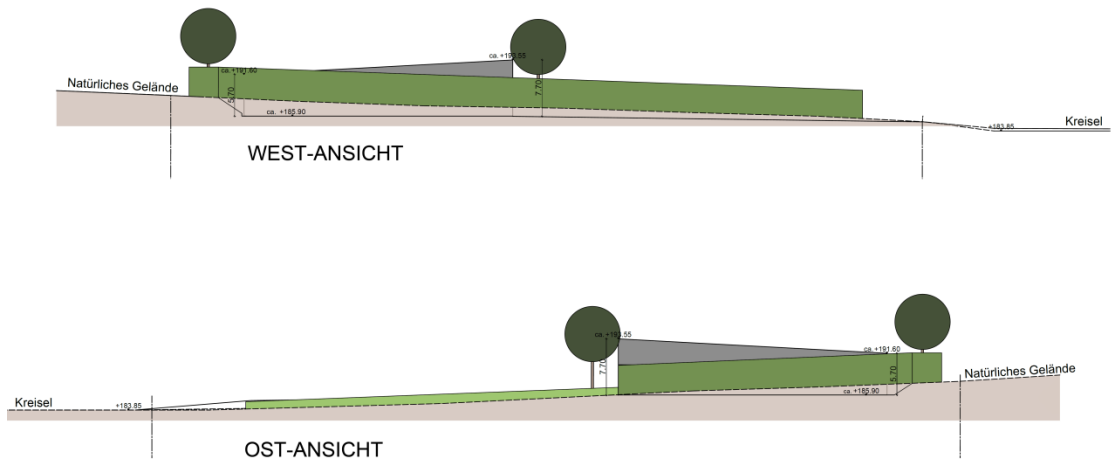
Entlang der Randbereiche des Plangebietes soll eine ca. 7 bis 8 m breite Anpflanzfläche als Eingrünung fungieren und den Übergang zum freien Landschaftsraum sowie die landschaftliche Einfügung gewährleisten (siehe Abbildung 7).

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Einleitung in das öffentliche Kanalnetz. Eine oberflächennahe Versickerung ist aufgrund der Lage innerhalb der Zone IV des Heilquellenschutzgebietes nicht möglich.

Abbildung 6: Städtebauliches Konzept (Plangebiet schwarz umrandet, Abbildung unmaßstäblich)



Abbildung 7: Geländeschnitte zum geplanten Lebensmittelmarkt (Abbildung unmaßstäblich)



6 Darstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans sieht eine Änderung der Fläche für Landwirtschaft in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel – Nahversorgung“ vor (siehe Karte 1).

7 Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Aufbau des Inhaltsverzeichnisses des vorliegenden Umweltberichtes richtet sich nach der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

7.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Änderung des Flächennutzungsplans

Die Ziele der Änderung des Flächennutzungsplans und damit das Erfordernis der Planung sind in Kapitel 1 dargestellt. Hinsichtlich der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung (Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden) wird auf die Kapitel 4 und 5 verwiesen.

7.2 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes

Folgende Fachgesetze mit festgelegten Zielen des Umweltschutzes sind für die 2. Änderung des Flächennutzungsplans von Bedeutung:

1. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) / Landesimmissionsschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LImSchG)
Bei der 2. Änderung des Flächennutzungsplans ist den immissions- und schallschutzrechtlichen Belangen im Sinne des BImSchG Rechnung zu tragen. Zur Beurteilung der Immissionen wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Schallgutachten erstellt.
2. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG)
Bei der 2. Änderung des Flächennutzungsplans sind die Regelungen des LNatSchG und BNatSchG anzuwenden. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist im Sinne des BauGB auszugleichen. Hinsichtlich möglicher Vorkommen von besonders und streng geschützten Arten sind die rechtlichen Bestimmungen der §§ 19 und 44 BNatSchG

zu berücksichtigen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden faunistische Erhebungen durchgeführt und ein Fachbeitrag Artenschutz erstellt.

3. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG)

Durch die 2. Änderung des Flächennutzungsplans wird einer Versiegelung von Böden und somit die Verschärfung des Abflusses von Oberflächenwasser ermöglicht. Dementsprechend sind die Regelungen des WHG und LWG anzuwenden und eine Versickerung des Abwassers zu prüfen. Durch die Lage des Änderungsbereichs im Randbereich der Zone IV des Heilquellenschutzgebietes (HQSG) Nr. 401328010 „Bad Münster am Stein – Ebernburg“, ist eine Versickerung jedoch nicht möglich. Anfallendes Abwasser wird deshalb in den öffentlichen Abwasserkanal eingeleitet.

4. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) / Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LBodSchG)

Die Funktionen des Bodens sind gemäß BBodSchG zu sichern und wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteiligen Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Durch die 2. Änderung des Flächennutzungsplans kommt es zu einer Bodenversiegelung in der Größenordnung von ca. 0,5 ha. Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich im Sinne des BauGB ist Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

7.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele der Änderung des Flächennutzungsplans

In der Ortsgemeinde Frei-Laubersheim wurden vier Flächen hinsichtlich der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes geprüft (siehe Abbildung 8).

Untersuchungsfläche F 1 weist aufgrund der verkehrsgünstigen Lage an der B 420 und B 428 sowie der Anbindung an den Ort durch den planfestgestellten und im Bau befindlichen Kreisverkehr die vergleichsweise beste Eignung zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes auf.

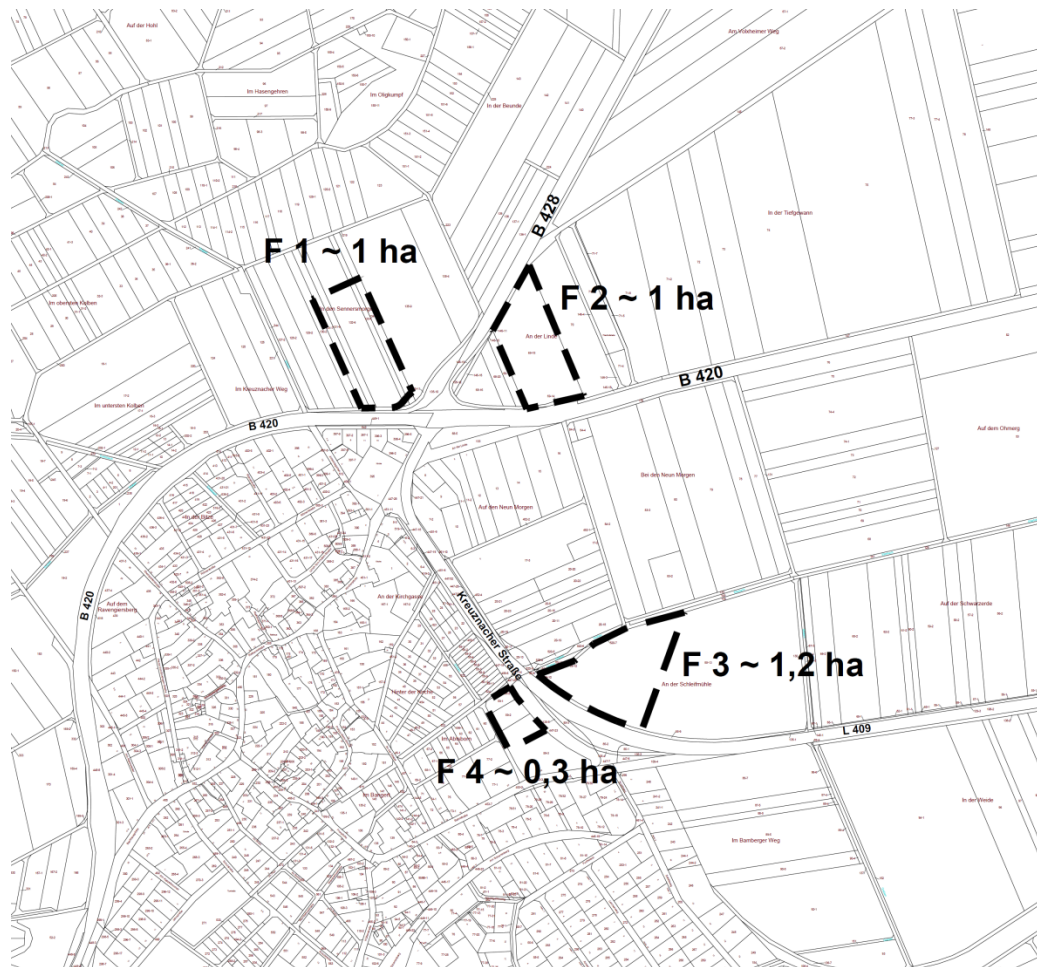
Bei Untersuchungsfläche F 2 nordöstlich der Ortslage handelt es sich um eine Ausgleichsfläche zum dem obengenannten Kreisverkehr. Zudem ist der Standort unzureichend an den Ort angebunden.

Zur Anbindung der Untersuchungsfläche F 3 müssten zunächst Querungsmöglichkeiten an der Kreuznacher Straße geschaffen werden. Darüber hinaus entspricht die Lage abseits der Bundesstraßen B 420 und B 428 nicht den gewünschten Standortanforderungen an den Lebensmittelmarkt.

Untersuchungsfläche F 4 weist eine zu geringe Flächengröße auf und hätte hohe Durchfahrungsängen des Ortes zur Folge.

Südlich der Ortslage stehen aufgrund von Trinkwasserschutzzonen sowie des einzuhaltenden Schutzradius des Steinbruchs Frei-Laubersheim keine Flächenpotenziale zur Verfügung.

Abbildung 8: Untersuchte Flächen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in der Ortsgemeinde Frei-Laubersheim (Abbildung unmaßstäblich)



7.4 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

7.4.1 Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit

Bestand

Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich keine Gebäude. Die nächstgelegene Wohnbebauung liegt angrenzend an die B 420 südlich des Änderungsbereichs in ca. 35 m Entfernung. Ein Weingut befindet sich westlich, ca. 120 m entfernt.

Gemäß Radon-Prognosekarte für das Land Rheinland-Pfalz liegt das Plangebiet innerhalb eines Bereiches, in dem ein erhöhtes (40.000 bis 100.000 Becquerel/m³) und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten hohes Radonpotenzial (> 100.000 Becquerel/m³) ermittelt wurde (LGB, 2019). Es sind gegebenenfalls bauliche Radonvorsorgemaßnahmen gemäß dem Bundesamt für Strahlenschutz zu ergreifen.

Radonvorsorgegebietsklassifizierung des Bundesamtes für Strahlenschutz:

Radonvorsorgegebiet 0 (RVK 0) <20 kBq/m³ (<20.000 Bq/m³)

Radonvorsorgegebiet I (RVK I) >20 - 40 kBq/m³

Radonvorsorgegebiet II (RVK II) >40 – 100 kBq/m³

Radonvorsorgegebiet III (RVK III) >100 kBq/m³

Auswirkungen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein Schallgutachten zu Straßenverkehrs-
lärm und Gewerbelärm erstellt.

Mit dem planfestgestellten und im Bau befindlichen Kreisverkehr im Bereich des Knotens
B 420 / B 428 werden Querungshilfen für Fußgänger und Radfahrer geschaffen und so
die Verknüpfung zum Ort sichergestellt.

7.4.2 Schutzgut Tiere

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden faunistische Erhebungen durchge-
führt und ein Fachbeitrag Artenschutz erstellt.

7.4.3 Schutzgut Pflanzen

Bestand

Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich keine geschützten Flächen und Objekte
nach dem Naturschutzrecht. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine intensiv genutz-
te Ackerfläche.

Auswirkungen

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans wird eine geringwertige und intensiv ge-
nutzte Ackerfläche in Anspruch genommen. Mit der Festsetzung einer Fläche zum An-
pflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf der Ebene des Be-
bauungsplans ergeben sich positive Auswirkungen hinsichtlich des Schutzgutes.

7.4.4 Schutzgut Boden und Fläche

Bestand

Die vorhandenen Bodenarten setzen sich zusammen aus Lehm und sandigem Lehm. Der
Änderungsbereich umfasst eine Ackerfläche mit hohem bis sehr hohem Ertragspotenzial
(LGB, 2019).

Altablagerungen oder Verdachtsflächen im Änderungsbereich sind nicht bekannt.

Auswirkungen

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans kommt es zu einer Flächenversiegelung
in der Größenordnung von ca. 0,5 ha und zum Verlust der Ackerfläche. Der erforderliche
naturschutzfachliche Ausgleich ist Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

7.4.5 Schutzgut Wasser

Bestand

Der Änderungsbereich liegt im Randbereich der Zone IV des Heilquellenschutzgebietes
(HQSG) Nr. 401328010 „Bad Münster am Stein – Ebernburg“. Die Rechtsverordnung
(RVO) für dieses HQSG vom 04.10.1985 endete gemäß § 7 der RVO am 04.10.2015. Mit
diesem Tag hat das Schutzgebiet den Status Entwurf erhalten (MUEEF, 2019a). Die
Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord (SGD) hat für den Fall einer weiteren Nutzung
der Quellen Unterlagen für die erneute Festsetzung gefordert. Somit ist das HQSG der-
zeit formal zwar nicht rechtskräftig, die bisher gültigen Auflagen sind jedoch unverändert
zu beachten, da die Stadt die weitere Nutzung der Heilquellen beabsichtigt und bereits im
Begriff ist, den Forderungen der Fachbehörde nachzukommen.

Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich keine Oberflächengewässer.

Auswirkungen

Durch die Flächenversiegelung kommt es zu einer Verschärfung des Oberflächenwasserabflusses. Gemäß LWG ist eine Versickerung des Abwassers zu prüfen, jedoch sollten bis zu einer neuen RVO zum HQSG die ursprünglich gültigen Vorgaben für die Zone IV (weitere Zone - äußerer Bereich) gemäß § 3 der RVO eingehalten werden. Demnach ist die Einleitung (auch Versenkung, Verrieselung, Verregnung) von mechanisch gereinigtem oder ungeklärtem Abwasser in den Untergrund sowie die Bebauung ohne Anschluss an eine zentrale Kanalisation verboten. Weitere Maßnahmen bedürfen der Genehmigung der SGD Nord. Eine oberflächennahe Versickerung des Abwassers ist deshalb im Änderungsbereich nicht möglich. Anfallendes Abwasser wird in den öffentlichen Abwasserkanal eingeleitet.

7.4.6 Schutzgut Klima / Luft

Bestand

Die den Änderungsbereich umfassende Fläche produziert Kaltluft.

Auswirkungen

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans kommt es zu einer Versiegelung des Bodens. Unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes im ländlichen Raum und des hohen Angebots an Kaltluftentstehungsflächen in der Umgebung des Änderungsbereichs besitzt die Fläche jedoch eine vergleichsweise geringe klimaökologische Bedeutung. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

7.4.7 Schutzgut Landschaft

Bestand

Der Änderungsbereich liegt außerhalb von Landschaftsschutzgebieten.

Der Änderungsbereich befindet sich am nördlichen Ortsrand von Frei-Laubersheim und grenzt im Süden an die B 420 / B 428 sowie im Westen, Osten und Norden an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Das Plangebiet umfasst gegenwärtig eine ausgeräumte, intensiv genutzte Ackerfläche.

Auswirkungen

Der zukünftige Lebensmittelmarkt verändert das Orts- und Landschaftsbild am Ortsrand von Frei-Laubersheim und führt zu einer Umgestaltung des durch landwirtschaftliche Nutzungen gekennzeichneten Landschaftsbilds.

Der städtebaulichen Einfügung des geplanten Lebensmittelmarktes wird durch Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie durch grünordnerische Festsetzungen auf der Ebene des Bebauungsplans Rechnung getragen. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

7.4.8 Schutzgut kulturelles Erbe- und sonstige Sachgüter

Bestand

Kultur- und sonstige Sachgüter im Sinne von Bau- und Bodendenkmälern sind innerhalb des Änderungsbereichs nicht bekannt.

Auswirkungen

Auswirkungen auf das Schutzgut sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

7.4.9 Wechselwirkungen

Eine sich gegenseitig verstärkende Beeinträchtigung der Schutzgüter, die über die bereits beschriebene Einzelwirkung hinausgeht, ist nicht zu erwarten.

7.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Das nachfolgende Kapitel beinhaltet die für das geplante Vorhaben zu erbringenden Angaben gemäß Nr. 2b der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, d.h. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird die landwirtschaftliche Nutzung der Fläche fortgeführt. Zwar bleibt die Versiegelung der Fläche aus, jedoch gehen mit der landwirtschaftlichen Nutzung Belastungen des Bodens, z.B. durch schädliche Stoffeinträge, einher.

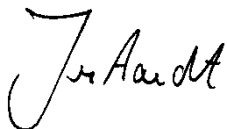
7.6 Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durchgeführt und der zur Kompensation der baulichen Eingriffe erforderliche Ausgleich in der Größenordnung von ca. 0,5 ha geregelt.

7.7 Hinweise auf Schwierigkeiten, Lücken oder fehlende Erkenntnisse hinsichtlich der Angaben

Die herangezogenen Unterlagen waren ausreichend, um die Auswirkungen auf die Schutzgüter auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ermitteln, beschreiben und bewerten zu können. Technische Lücken oder fehlende Kenntnisse sind nicht zu dokumentieren, alle benötigten Unterlagen waren verfügbar.

Mainz, den 01.02.2019



JESTAEDT + Partner

8 Quellenverzeichnis

- MUS - MARKT UND STANDORT BERATUNGSGESELLSCHAFT MBH (2018): Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Bad Kreuznach. Erlangen.
- GDKE RLP – GENERALDIREKTION KULTURELLES ERBE RHEINLAND-PFALZ (2019): Onlinekarte der Kulturdenkmäler Rheinland-Pfalz, elektronisch veröffentlicht unter: <http://www.geoportal.rlp.de/portal/karten.html?WMC=6067> (Stand Januar 2019), Mainz.
- LGB – LANDESAMT FÜR GEOLOGIE UND BERGBAU RHEINLAND-PFALZ (2019): Online-Bodenkarten, elektronisch veröffentlicht unter: <http://www.lgb-rlp.de/onlinekarten.html> (Stand: Januar 2019), Mainz.
- MINISTERIUM DES INNERN UND FÜR SPORT - OBERSTE LANDESPLANUNGSBEHÖRDE - (2008) Landesentwicklungsprogramm LEP IV, Mainz.
- MUEEF – MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, ERNÄHRUNG UND FORSTEN RHEINLAND – PFALZ – ABTEILUNG WASSERWIRTSCHAFT (2019a): Daten Schutzgut Wasser. Internetseite: <http://www.geoportal-wasser.rlp.de/servlet/is/2025/> (Stand: Januar 2019). Mainz.
- MUEEF MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, ERNÄHRUNG UND FORSTEN RHEINLAND-PFALZ (2019b): Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz. Internetseite: www.naturschutz.rlp.de (Stand: Januar 2019). Mainz.
- PLANUNGSGEMEINSCHAFT RHEINHESSEN-NAHE (2014): Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe, Mainz.
- VERBANDSGEMEINDE BAD KREUZNACH (2008): Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach. Bad Kreuznach.