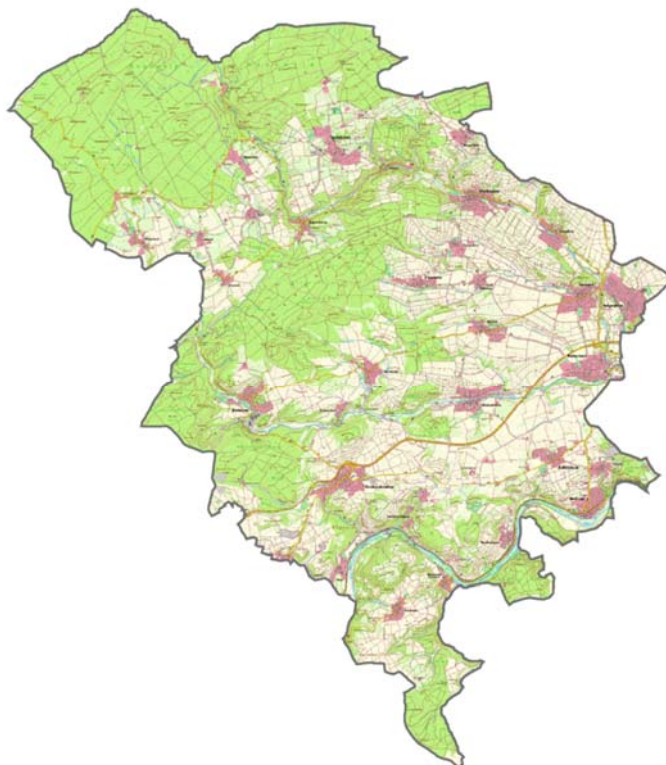


Verbandsgemeinde Rüdesheim

Bewertung potentieller Wohnbauflächen

Stand 25.06.2019



Erstellt im Auftrag der
Verbandsgemeinde Rüdesheim / Nahe
durch

BBP

STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPANUNG

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler
Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern
Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Inhaltsverzeichnis

1	Wohnstandortuntersuchung / Aufbau	3
2	Burgsponheim	5
2.1	Geplante Wohnbauflächen und Potenzialflächen in Raum +	5
2.2	Bedarfswertrechnung	5
2.3	Wohnbaufläche Bu1 „Im Überstoß“	6
2.4	Wohnbaufläche Bu2 „Im Bornrech“	10
2.5	Wohnbaufläche Bu3 „Bornweg“	14
2.6	Potenzielle Wohnbauflächen – OG Burgsponheim – Fazit	18
3	Hüffelsheim	20
3.1	Geplante Wohnbauflächen und Potenzialflächen in Raum +	20
3.2	Bedarfswertrechnung	20
3.3	Wohnbaufläche Hü1 „Auf Lehn“	21
3.4	Wohnbaufläche Hü2 „Im vordersten Marktweg - Auf Wärst“	25
3.5	Potenzielle Wohnbauflächen – OG Hüffelsheim – Fazit	29
4	Mandel	31
4.1	Geplante Wohnbauflächen und Potenzialflächen in Raum +	31
4.2	Bedarfswertrechnung	31
4.3	Wohnbaufläche Ma1 „In der Neuwies“	32
4.4	Wohnbaufläche Ma2 „Am Norheimer Weg“	36
4.5	Potenzielle Wohnbauflächen – OG Mandel – Fazit	40
5	Rüdesheim	42
5.1	Geplante Wohn- / Mischbauflächen und Potenzialflächen in Raum +	42
5.2	Bedarfswertrechnung	42
5.3	Wohn- / Mischbaufläche Rü1 „Auf dem Michelfeld“	43
6	Sommerloch	48
6.1	Geplante Wohnbauflächen und Potenzialflächen in Raum +	48
6.2	Bedarfswertrechnung	48
6.3	Wohnbaufläche So1 „In der Blenkweise Nord-Ost“	49
7	Sankt Katharinen	54
7.1	Geplante Wohnbauflächen und Potenzialflächen in Raum +	54
7.2	Bedarfswertrechnung	54
7.3	Wohnbaufläche SK2 „Im untersten Flur II“	55
7.4	Wohnbaufläche SK3 „Im untersten Flur III“	59
7.5	Potenzielle Wohnbauflächen – OG Sankt Katharinen – Fazit	63

8	Waldböckelheim	63
8.1	Geplante Wohn- / Mischbauflächen und Potenzialflächen in Raum +	65
8.2	Bedarfswertrechnung.....	65
8.3	Wohn- / Mischbauflächen Wa1 „Am Gerlenweg“	66
9	OG Wallhausen	72
9.1	Geplante Wohnbauflächen und Potenzialflächen in Raum +	72
9.2	Bedarfswertrechnung.....	72
9.3	Wohnbaufläche Wa4 „Hartepfad - Lochweg“	73

1 Wohnstandortuntersuchung / Aufbau



Auflistung der relevanten Untersuchungskriterien



Raumordnung / Bauleitplanung

- Darstellung im RROP
- Darstellung im FNP
- Darstellung im Raum+



Naturschutz / Landschaftspflege

- geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG
- Landespflegerische Gesamtbeurteilung



Größe / Realisierbarkeit / Eigentumsverhältnisse

- Größe / realisierbare WE



Technische Infrastruktur

- Verkehrstechnische Anbindung
- Regenwasserbewirtschaftung
- Wasserversorgung
- Schmutzwasserableitung
- Stromversorgung



Topographie

- Geländeneigung
- Exposition



Sonstige Restriktionen

- Altlasten
- Lärmimmission
- Überschwemmungsgebiet
- Leitungstrassen



Siedlungsstrukturelle Aspekte

- Lage im Siedlungszusammenhang
- Arrondierung der Ortslage



Bewertungsschema:

++ + 0 - --



Städtebaulich funktionale Aspekte

- Konkurrenz von Nutzungsansprüchen
- Konfliktpotenzial benachbarter Nutzungen



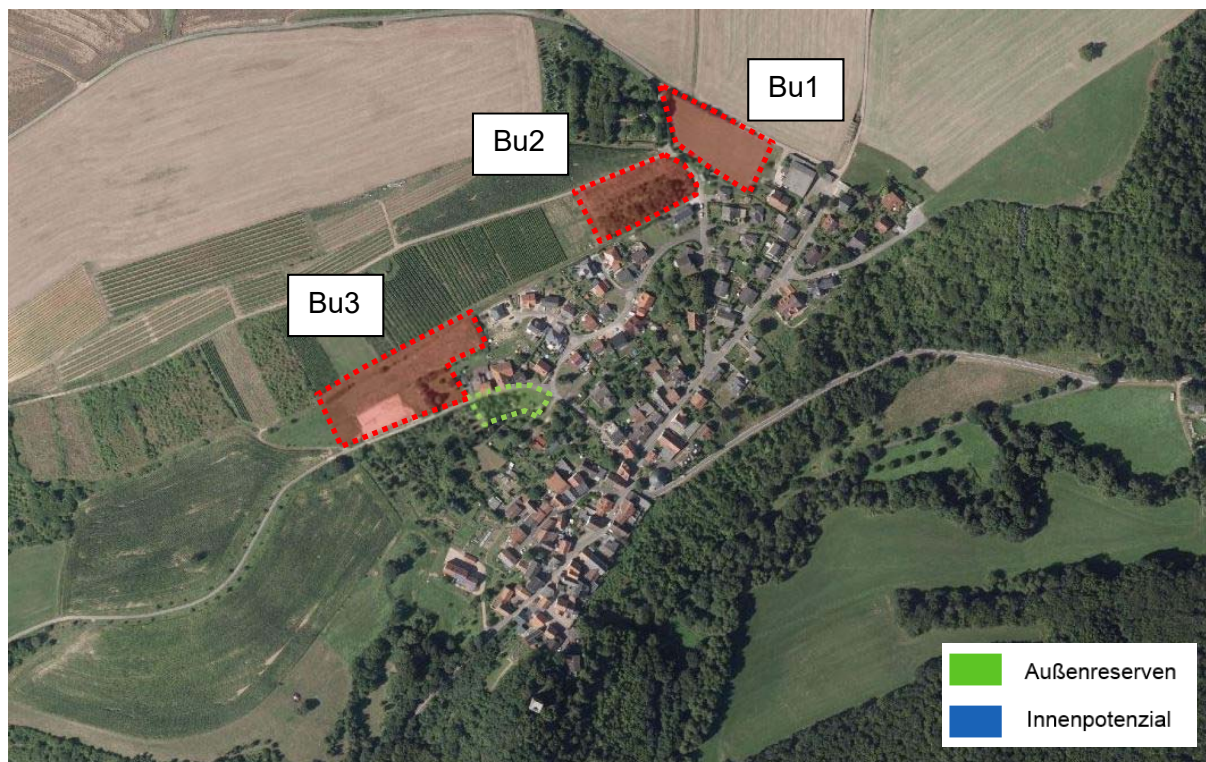
Verbandsgemeinde
Rüdesheim
Ortsgemeinde Burgsponheim

Bewertung potentieller Wohnbauflächen



2 Burgsponheim

2.1 Geplante Wohnbauflächen und Potenzialflächen in Raum +



Eigene Darstellung, Quelle: LANIS, 03/2019

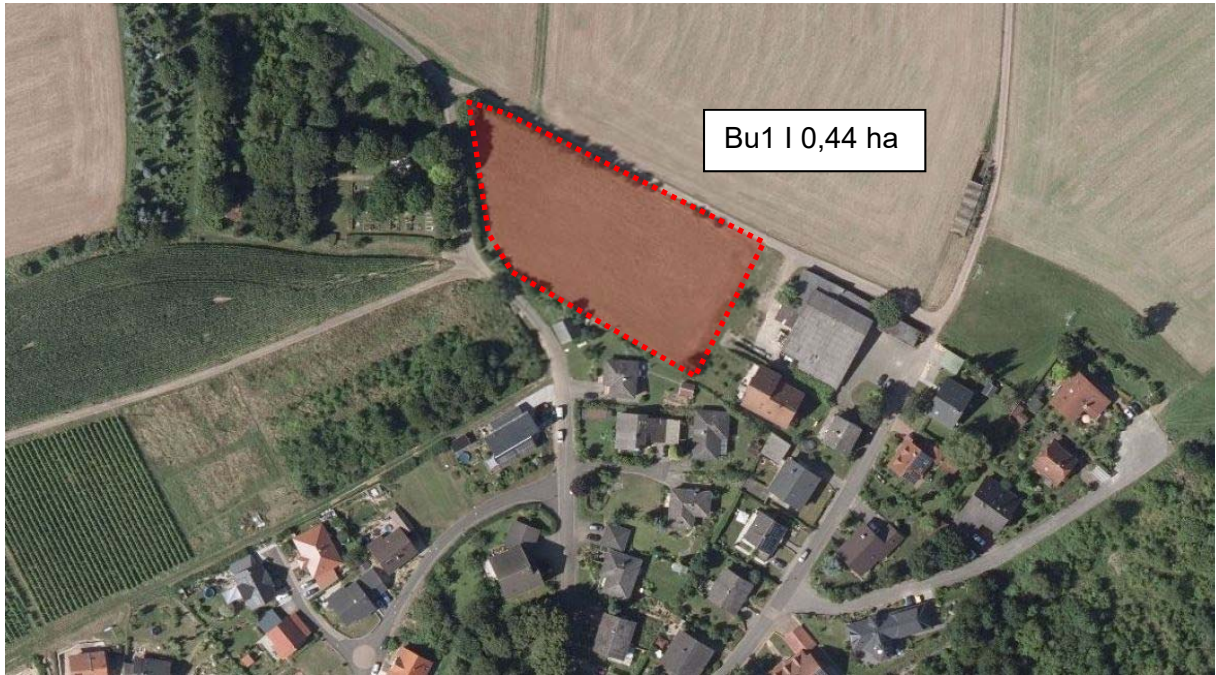
2.2 Bedarfswertrechnung

Einwohner (Stand 31.12.2013)	239
Prozentuale Verteilung der Bev. für VG (Stand 31.12.2013) auf die Ortsgemeinden	0,84 %
Bevölkerungsprognose 2030 ¹ (mittlere Variante des Statistischen Landesamtes, Basisjahr 2013)	227
Grundwert [WE / a und 1000 EW]	2,2
Dichtewert [WE / ha]	15
Bedarfswert*	0,5 ha
Innenpotenzial	0 ha
Außenreserven	0,2 ha
Potenzialwert Summe	0,2 ha
Ausweisungspotenzial gemäß Regionalplanung	0,3 ha

* Zeitraum: 15 Jahre

¹ ROP 2014 Rheinhessen-Nahe, Zweite Teilfortschreibung: Anlage 1: Gemeindefunktionen und Wohnbauflächenbedarfsparameter / -werte

2.3 Wohnbaufläche Bu1 „Im Überstoß“



Eigene Darstellung, Quelle: LANIS, 03/2019



Blick von Norden über das Plangebiet über das östlich gelegene Landwirtschaftsgehöft (Quelle: BBP, Kaiserslautern 2018)

Bauleitplanung/Raumordnung

Kriterium	Beschreibung
Darstellung im RROP	<ul style="list-style-type: none"> - Sonstige Landwirtschaftsfläche - Vorranggebiet Grundwasserschutz - Vorbehaltsgebiet Freizeit, Erholung und Landschaftsbild
Darstellung im FNP	<ul style="list-style-type: none"> - Flächen für Landwirtschaft
Darstellung im Raum+	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Darstellung

Größe/Realisierbarkeit/Eigentumsverhältnisse

Kriterium	Beschreibung
Größe	<ul style="list-style-type: none"> - Ca. 0,44 ha
Realisierbare Wohnbaugrundstücke ²	<ul style="list-style-type: none"> - Ca. 6
Eigentumsverhältnisse	<ul style="list-style-type: none"> - Privatbesitz

Topographie

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geländeneigung	<ul style="list-style-type: none"> - Relativ eben (Neigung max. 5 %) 	++
Exposition	<ul style="list-style-type: none"> - Leichtes Gefälle zur Straße „Im Lindengarten“ im Südwesten (s. Foto) 	+

Siedlungsstrukturelle Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Lage im Siedlungszusammenhang	<ul style="list-style-type: none"> - Ca. 200 m vom Ortskern entfernt 	++
Arrondierung der Ortslage	<ul style="list-style-type: none"> - Ortsrandlage, Verbindungsfläche zwischen bestehender Bebauung und Friedhof 	+
Wahrung des Ortsbildes	<ul style="list-style-type: none"> - Nur geringe Beeinträchtigung des Ortsbildes zu erwarten 	+

² bei einer angenommenen durchschnittlichen Grundstücksgröße von 550 m² und einem Flächenvorwegabzug für die Erschließung von 30 %

Städtebaulich-funktionale Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Konkurrenz von Nutzungsansprüchen	- Fläche landwirtschaftlich genutzt (mittleres Ertragspotenzial)	0
Konflikte mit anderen Nutzungen	- Möglicherweise Lärmkonflikte mit Landwirtschaftlichem Betrieb (Weinbau) im Osten; zum Kartierungszeitpunkt am 19.04.2018 konnten keine landwirtschaftlichen Geruchsbelastungen wahrgenommen werden	--

Naturschutz/Landespflege

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG RLP	- Nicht betroffen	++
Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände	- Keine floristischen oder faunistischen Besonderheiten im Gebiet erkennbar.	+
Betroffene Nutzungen / Biotop	- Intensivgrünland, randliche Strauchhecken	+
Landespflegerische Gesamtbeurteilung	- Betroffenheit von Biotopen geringer bis mittlerer Wertigkeit (bei Erhalt der randlichen Hecken)	+

Technische Infrastruktur

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Verkehrstechnische Anbindung	- Erschließung über bestehendes Straßennetz problemlos möglich	++
Regenwasserbewirtschaftung	- Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung erforderlich	0
Schmutzwasserableitung	- Nach Mitteilung der Verbandsgemeindewerke keine wesentlichen Einschränkungen ersichtlich	+
Wasserversorgung	- Nach Mitteilung der Verbandsgemeindewerke keine Einschränkungen ersichtlich	++

Sonstige Restriktionen

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Altlasten	- Nicht zu erwarten	++
Lärm / Geruch	- Emissionen des östlich unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebs (Weinbau) möglich ³	--
Überschwemmungsgebiet, Wasserschutzgebiet	- keine	++
Starkregenereignisse	- evtl. Vorsorgemaßnahmen nötig	-
Leitungstrasse	- -----	++
Sonstiges	- Lage im LSG „Hoxbach-, Ellerbach- und Gräfenbachtal“ - Lage im Naturpark „Soonwald-Nahe“	0

Abschließende Bewertung

Die Fläche Bu1 befindet sich am nördlichen Ortsrand von Burgsponheim auf einer Freifläche zwischen der bestehenden Bebauung im Osten und dem gemeindlichen Friedhof im Westen. Die Entfernung der Fläche zum Ortskern beträgt ca. 200 m.

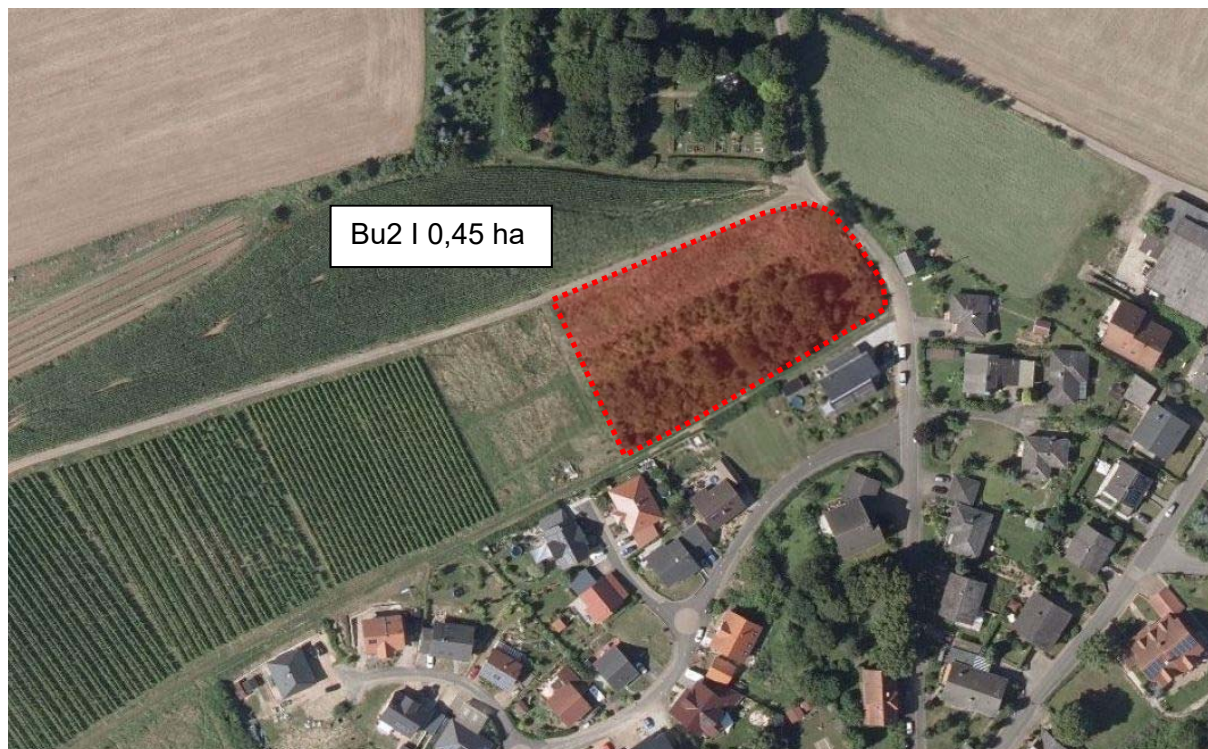
Die Fläche ist landwirtschaftlich genutzt (Intensivwiese) mit einem mittleren landwirtschaftlichen Ertragspotential. Aus diesen Gründen ergeben sich weder schwerwiegende Konkurrenzen von Nutzungsansprüchen, noch Restriktionen aufgrund von Naturschutz oder Landschaftspflege. Potentielle Nutzungskonflikte könnten jedoch durch den östlich gelegenen, landwirtschaftlichen Betrieb (Weinbau) entstehen.

Die verkehrliche Erschließung kann durch das vorgelagerte Baugebiet erfolgen, was aufgrund der Dimensionierung der vorhandenen Straßen und der Größe der potentiellen Wohnbaufläche mit rund 0,4 ha kein Problem darstellt.

Auf Grundlage der vorherrschenden Gegebenheiten kann einer Nutzung der dargestellten Flächen als Wohnbaufläche grundsätzlich zugestimmt werden.

³ Zum Kartierungszeitpunkt am 19.04.2018 konnten keine landwirtschaftlichen Geruchsbelastungen wahrgenommen werden.

2.4 Wohnbaufläche Bu2 „Im Bornrech“



Eigene Darstellung, Quelle: LANIS, 03/2019



Blick von Nordosten oberhalb des Entwicklungsgebiets (Quelle: BBP, Kaiserslautern 2018)

Bauleitplanung/Raumordnung

Kriterium	Beschreibung
Darstellung im RROP	- Sonstige Freifläche
Darstellung im FNP	- Flächen für Landwirtschaft
Darstellung im Raum+	- Keine Darstellung

Größe/Realisierbarkeit/Eigentumsverhältnisse

Kriterium	Beschreibung
Größe	- Ca. 0,45 ha
Realisierbare Wohnbaugrundstücke ⁴	- Ca. 6
Eigentumsverhältnisse	- Privatbesitz

Topographie

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geländeneigung	- Stark bewegt (bis zu 20 %)	--
Exposition	- Exposition nach Süden	++

Siedlungsstrukturelle Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Lage im Siedlungszusammenhang	- Ca. 200 m vom Ortskern entfernt	++
Arrondierung der Ortslage	- Ortsrandlage, aber keine Arrondierung (Verschieben des Ortsrandes nach Norden)	-
Wahrung des Ortsbildes	- Ortsrandlage, naturnahes Erscheinungsbild, Bedeutung als Ortsrandeingrünung - Ggf. Ausbildung eines neuen Ortsrandes notwendig	-

⁴ bei einer angenommenen durchschnittlichen Grundstücksgröße von 550 m² und einem Flächenvorwegabzug für die Erschließung von 30 %

Städtebaulich-funktionale Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Konkurrenz von Nutzungsansprüchen	- Aufgegebene weinbauliche Nutzung (prinzipiell hohe Eignung aufgrund süd-exponierter Hangigkeit)	+
Konflikte mit anderen Nutzungen	- Nicht zu Erwarten	++

Naturschutz/Landespflege

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG RLP	- aufgrund vorhandener Strukturen, nicht gänzlich auszuschließen	--
Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände	- Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände möglich	--
Betroffene Nutzungen / Biotop	- arten- und strukturreiche Weinbergsbrache	--
Landespflegerische Gesamtbeurteilung	- Betroffenheit von Biotopen hoher bis sehr hoher Wertigkeit	--

Technische Infrastruktur

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Verkehrstechnische Anbindung	- Erschließung problemlos möglich	++
Regenwasserbewirtschaftung	- Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung erforderlich	0
Schmutzwasserableitung	- Nach Mitteilung der Verbandsgemeindewerke keine wesentlichen Einschränkungen ersichtlich.	+
Wasserversorgung	- Anschluss grundsätzlich möglich; evtl. sind jedoch Maßnahmen zur Druckerhöhung erforderlich	0

Sonstige Restriktionen

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Altlasten	- Nicht zu erwarten	++
Lärm / Geruch	-----	++
Überschwemmungsgebiet, Wasserschutzgebiet	- keine	++
Starkregenereignisse	- Vorsorgemaßnahmen erforderlich	--
Leitungstrasse	-----	++
Sonstiges	- Lage im LSG „Hoxbach-, Ellerbach- und Gräfenbachtal“ - Lage im Naturpark „Soonwald-Nahe“	0

Abschließende Bewertung

Die Fläche Bu2 befindet sich in starker Hanglage am nördlichen Ortsrand von Burgsponheim und würde bei einer Entwicklung weit sichtbar in den Außenbereich hineinragen. Eine Bebauung wäre mit erheblichen Beeinträchtigungen aufgrund der schwierigen topographischen Situation verbunden.

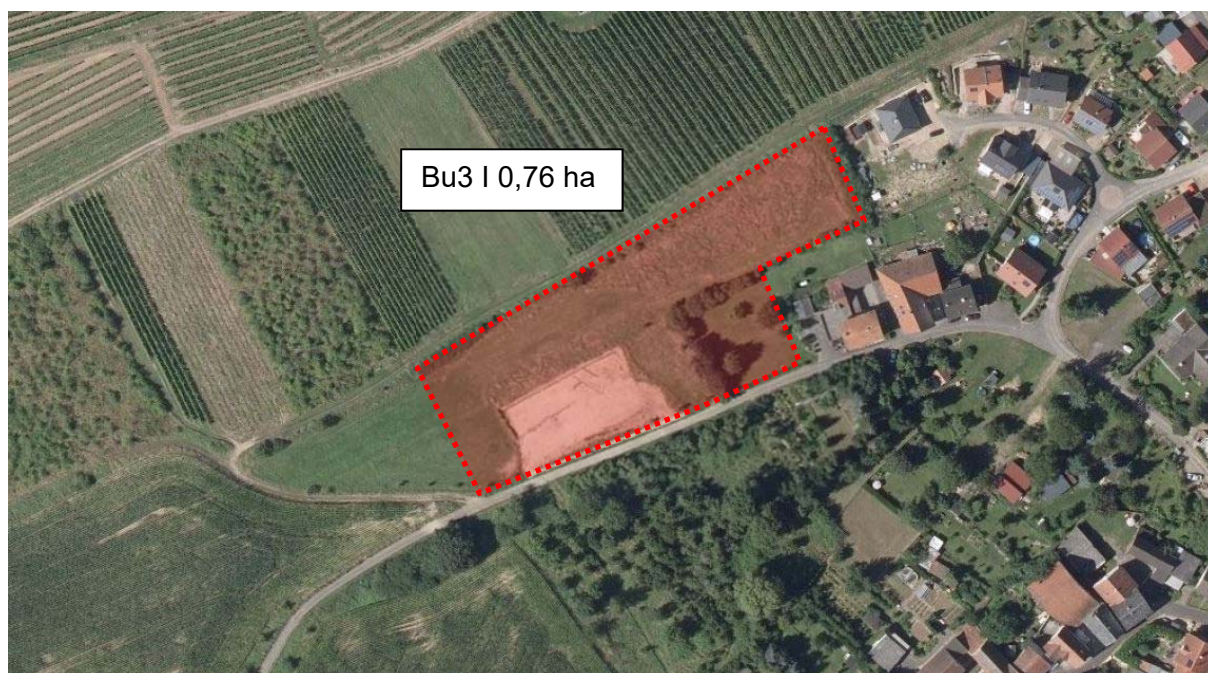
Die Fläche stellt eine struktur- und artenreiche Weinbergsbrache mit einem hohem bis sehr hohen Biotopwert dar, bei der eine Einstufung als geschützter Biotoptyp und das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nicht auszuschließen sind. Somit sind erhebliche Restriktionen aufgrund von Naturschutz oder Landschaftspflege zu erwarten.

Unter Berücksichtigung der Dauer der aufgegebenen weinbaulichen Nutzung ist von keiner Wiederaufnahme auszugehen. Konkurrenzansprüche diesbezüglich sind sehr unwahrscheinlich, für andere landwirtschaftliche Nutzungen ist die Fläche aufgrund der starken Hanglage ungeeignet. Konflikte mit anderen Nutzungen sind ebenfalls nicht zu erwarten.

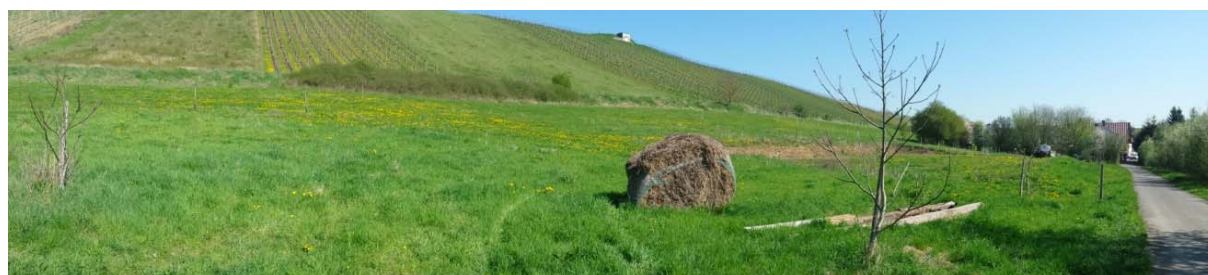
Die verkehrliche Erschließung kann über das bestehende Straßennetz durch das vorgelagerte Baugebiet erfolgen, was aufgrund der Dimensionierung der Straßen sowie der Größe der zur Verfügung stehenden Fläche jedoch als unproblematisch zu betrachten ist.

Zusammenfassend wäre eine Wohnbebauung der auf der Fläche Bu2 generell möglich, insbesondere unter Berücksichtigung der schwierigen Topographie sowie der zu erwartenden, naturschutzrechtlichen Hindernissen kann jedoch keine Empfehlung für eine Darstellung als Wohnbaufläche ausgesprochen werden. Innerhalb der Ortsgemeinde Burgsponheim sind zudem ausreichend Flächen vorhanden, die eine bessere Eignung vorweisen und aus diesem Grund für eine Wohnbebauung bevorzugt werden sollten.

2.5 Wohnbaufläche Bu3 „Bornweg“



Eigene Darstellung, Quelle: LANIS, 03/2019



Blick von Westen über das Entwicklungsgebiet, Quelle: BBP, Kaiserslautern 2018

Bauleitplanung/Raumordnung

Kriterium	Beschreibung
Darstellung im RROP	- Sonstige Landwirtschaftsfläche
Darstellung im FNP	- Flächen für Landwirtschaft
Darstellung im Raum+	- Keine Darstellung

Größe/Realisierbarkeit/Eigentumsverhältnisse

Kriterium	Beschreibung
Größe	- Ca. 0,76 ha
Realisierbare Wohnbaugrundstücke ⁵	- Ca. 10
Eigentumsverhältnisse	- Privatbesitz

Topographie

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geländeneigung	- Topographisch bewegt (durchschnittlich ca. 15%)	-
Exposition	- Orientierung nach Süden	++

Siedlungsstrukturelle Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Lage im Siedlungszusammenhang	- Ca. 250 m vom Ortskern entfernt	++
Arrondierung der Ortslage	- Erweiterung des Siedlungskörpers - Ortsrandlage, Verschiebung des (sichtbaren) bebauten Ortsrandes nach Westen in die Landschaft	-
Wahrung des Ortsbildes	- Ausbildung eines neuen Ortsrandes notwendig	-

⁵ bei einer angenommenen durchschnittlichen Grundstücksgröße von 550 m² und einem Flächenvorwegabzug für die Erschließung von 30 %

Städtebaulich-funktionale Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Konkurrenz von Nutzungsansprüchen	<ul style="list-style-type: none"> - Fläche ist landwirtschaftlich genutzt (hohes Ertragspotential) - Bedeutung für die Erholungsnutzung (angrenzender Wanderweg) - Teile des Plangebiets werden als Privatgarten genutzt 	-
Konflikte mit anderen Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht zu erwarten 	++

Naturschutz/Landespflege

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG RLP	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht betroffen 	++
Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände	<ul style="list-style-type: none"> - Derzeit nicht erkennbar 	++
Betroffene Nutzungen / Biotop	<ul style="list-style-type: none"> - Grünland, Heckeneinfriedungen 	+
Landespflegerische Gesamtbeurteilung	<ul style="list-style-type: none"> - Betroffenheit von Biotopen geringer Wertigkeit 	++

Technische Infrastruktur

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Verkehrstechnische Anbindung	<ul style="list-style-type: none"> - Erschließung über bestehendes Straßennetz möglich, vorhandener Wirtschaftsweg müsste ggf. ausgebaut werden 	0
Regenwasserbewirtschaftung	<ul style="list-style-type: none"> - Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung erforderlich; Trassenführung zum nächsten Vorfluter aufwendig. 	0
Schmutzwasserableitung	<ul style="list-style-type: none"> - Neues Leitungsnetz bis in den Ortskern erforderlich. 	0
Wasserversorgung	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Einschränkungen zu erwarten 	++

Sonstige Restriktionen

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Altlasten	- Nicht zu erwarten	++
Lärm / Geruch	- Nicht zu erwarten	++
Überschwemmungsgebiet, Wasserschutzgebiet	- keine	++
Starkregenereignisse	- Vorsorgemaßnahmen erforderlich	--
Leitungstrasse	- nicht betroffen	++
Sonstiges	- Lage im LSG Hoxbach-, Ellerbach- u. Gräfenbachtal - Lage im Naturpark „Soonwald-Nahe“	0

Abschließende Bewertung

Die Fläche Bu3 befindet sich am westlichen bebauten Ortsrand von Burgsponheim und würde bei einer Entwicklung als Wohnbauflächen eine Verschiebung des bebauten Ortsrandes und somit eine Erweiterung des Siedlungskörpers in einen attraktiven Landschaftsbereich mit Erholungsfunktion bedeuten. Die Fläche liegt auf topographisch relativ stark bewegtem Gelände mit einer durchschnittlichen Neigung von ca. 15 %.

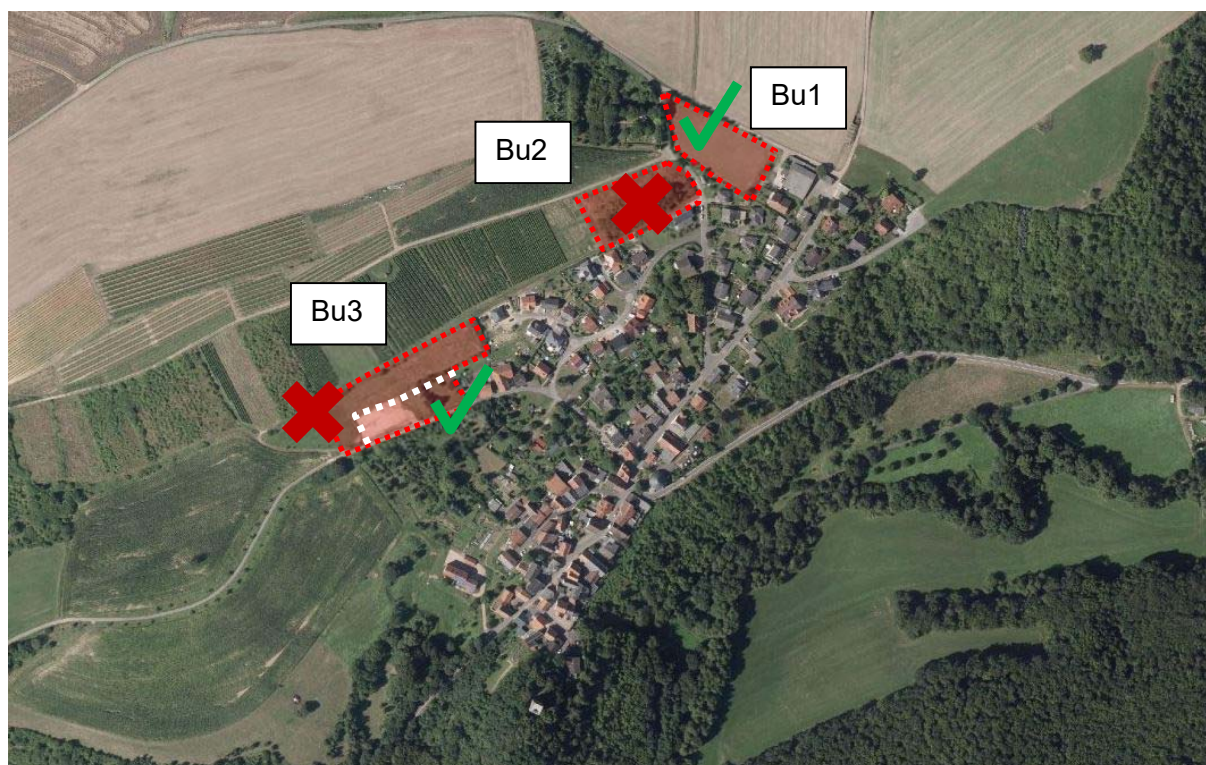
Die Fläche ist derzeit überwiegend als strukturarmes Grünland genutzt, das nicht den Anforderungen des § 15 LNatSchG RLP zur Unterschutzstellung entspricht. Insgesamt ist das Lebensraumpotential für Tiere und Pflanzen als nachrangig zu bewerten. Aus Gründen des Naturschutzes bzw. der Landespflege steht somit einer Entwicklung der Fläche nichts entgegen.

Auch wenn das landwirtschaftliche Ertragspotential der Grünlandfläche hoch ist, so ist eine tatsächliche Konkurrenz der Nutzungsansprüche als gering zu bewerten, da die Fläche relativ klein und für eine ackerbauliche Nutzung zudem ungünstig zugeschnitten ist. Konflikte mit anderen Nutzungen sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Die verkehrliche Erschließung müsste durch das vorgelagerte Baugebiet erfolgen, zur Erschließung der potentiellen Wohnbauflächen wäre zudem die bauliche Ertüchtigung des vorhandenen Wirtschaftsweges, welcher die Fläche aktuell erschließt, nötig.

Trotz der zu erwartenden Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds und der damit in Verbindung stehenden Erholungsfunktion, die aber insgesamt aufgrund möglicher Minderungsmaßnahmen als nicht erheblich zu bewerten sind, wird aufgrund der ansonsten günstig zu bewertenden Gegebenheiten eine Empfehlung zur Darstellung der Fläche Bu3 als Wohnbaufläche ausgesprochen.

2.6 Potenzielle Wohnbauflächen – OG Burgsponheim – Fazit



Eigene Darstellung, Quelle: LANIS, 03/2019

Von den drei untersuchten potentiellen Wohnbauflächen kann aufgrund der lokalen Gegebenheiten den Flächen Bu1 und Bu3 grundsätzlich eine Empfehlung zur Entwicklung als zukünftige Wohnbaufläche ausgesprochen werden. Die Fläche Bu2 erscheint dagegen aufgrund der Topographie sowie den zu erwartenden, naturschutzrechtlichen Hindernissen als ungeeignet. Daher wird empfohlen, von einer zukünftigen Wohnnutzung an dieser Stelle abzusehen.

Es gilt jedoch zu beachten, dass bei der Aufstellung eines Flächennutzungsplans in dem erstmals Freiraumflächen im Außenbereich als Wohnbauflächen dargestellt werden, der im Regionalplan dargelegte Wohnbauflächenbedarf (in ha) der kommenden 15 Jahre nicht wesentlich überschritten werden sollte.

Der Ortsgemeinde Burgsponheim steht in diesem Zusammenhang ein Bedarfswert von 0,5 ha zu. Abzüglich der in Raum+ dargestellten Außenreserven mit einer Größe von 0,2 ha dürfte die Ortsgemeinde im angegebenen Zeitraum somit 0,3 ha an weiteren Wohnbauflächen ausweisen. Die beiden verbleibenden, geplanten Wohnbauflächen weisen in der Summe jedoch bereits eine Fläche von ca. 1,2 ha auf.

Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde zwischenzeitlich mitgeteilt, dass sie zur Berücksichtigung der raumordnerischen Vorgaben, aber auch der infrastrukturellen Erfordernisse, auf die geplante Darstellung der Fläche Bu3 verzichten würde. Stattdessen sollte diese in deutlich reduzierter Form, als Ergänzung der Fläche Bu1, in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans berücksichtigt werden.

Diese Erkenntnisse sind in der laufenden 5. Fortschreibung der Flächennutzungsplanung aufzugreifen.



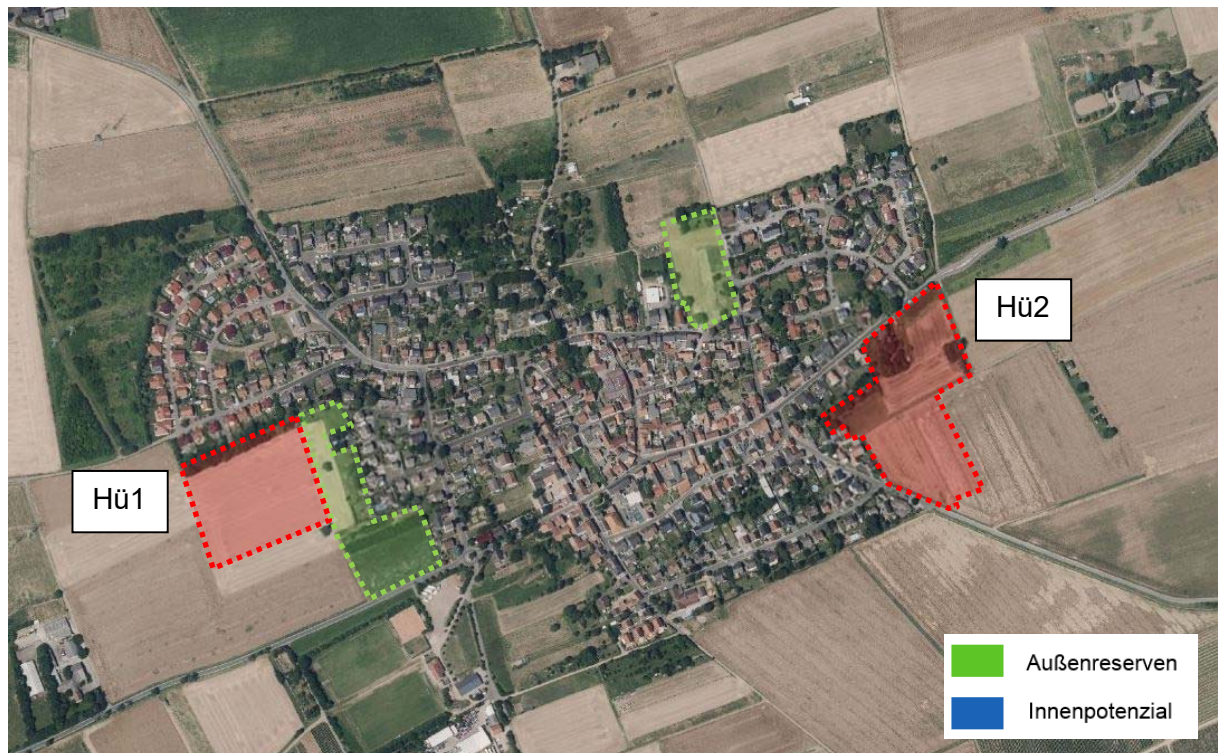
Verbandsgemeinde
Rüdesheim
Ortsgemeinde Hüffelsheim

Bewertung potentieller Wohnbauflächen



3 Hüffelsheim

3.1 Geplante Wohnbauflächen und Potenzialflächen in Raum +



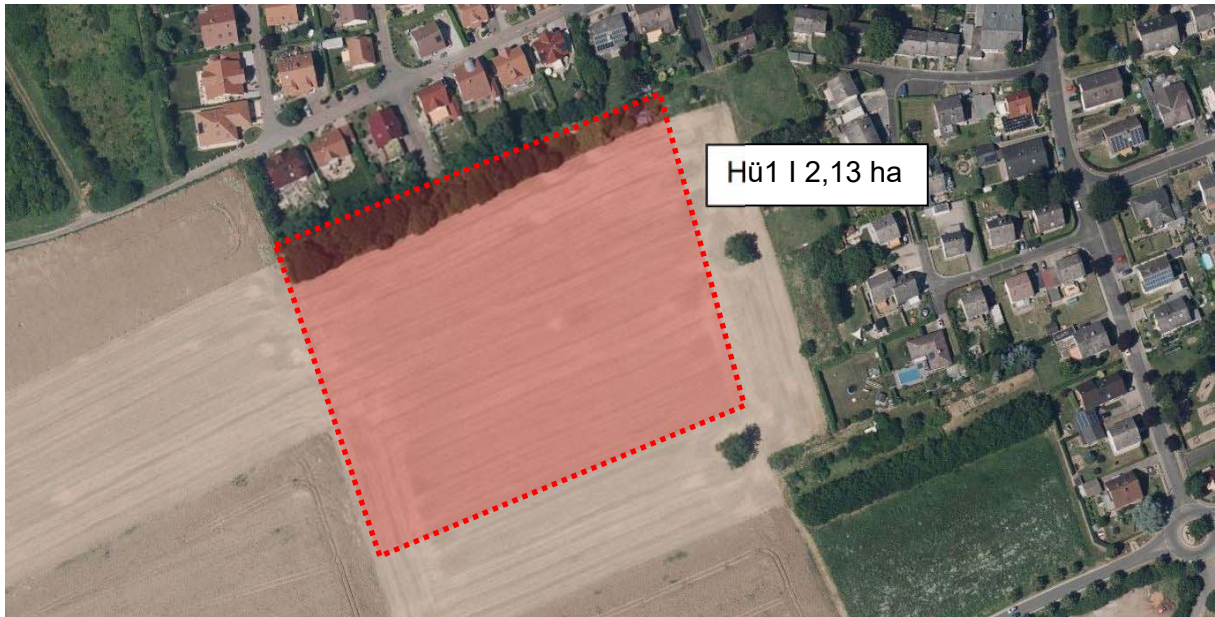
Eigene Darstellung, Quelle: LANIS, 03/2019

3.2 Bedarfswertrechnung

Einwohner (Stand 31.12.2013)	1.317
Prozentuale Verteilung der Bev. für VG (Stand 31.12.2013) auf die Ortsgemeinden	4,65 %
Bevölkerungsprognose 2030 (mittlere Variante des Statistischen Landesamtes, Basisjahr 2013)	1.251
Grundwert [WE / a und 1000 EW]	2,2
Dichtewert [WE / ha]	15
Bedarfswert*	2,8 ha
Innenpotenzial	0 ha
Außenreserven	2,7 ha
Potenzialwert Summe	2,7 ha
Ausweisungspotenzial gemäß Regionalplanung	0,1 ha

* Zeitraum: 15 Jahre

3.3 Wohnbaufläche Hü1 „Auf Lehn“



Eigene Darstellung, Quelle: LANIS, 03/2019



Blick von Südwesten mit Plangebiet im Hintergrund, Quelle: BBP, Kaiserslautern 2018

Bauleitplanung/Raumordnung

Kriterium	Beschreibung
Darstellung im RROP	- Sonstige Landwirtschaftsfläche - Vorbehaltsgebiet Freizeit, Erholung und Landschaft
Darstellung im FNP	- Flächen für Landwirtschaft
Darstellung im Raum+	- Untergeordneter Anteil Außenreserve

Größe/Realisierbarkeit/Eigentumsverhältnisse

Kriterium	Beschreibung
Größe	- Ca. 2,13 ha
Realisierbare Wohnbaugrundstücke ⁶	- Ca. 27
Eigentumsverhältnisse	- Privatbesitz

Topographie

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geländeneigung	- Relativ eben (Neigung ca. 3 %)	++
Exposition	- Minimal nach Nordosten exponiert	0

Siedlungsstrukturelle Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Lage im Siedlungszusammenhang	- Ca. 400 m vom Ortskern entfernt	++
Arrondierung der Ortslage	- Arrondierung der Ortsrandlage mit Verschiebung des Ortsrandes nach Südwesten	++
Wahrung des Ortsbildes	- Ausbildung eines neuen Ortsrandes notwendig	-

⁶ bei einer angenommenen durchschnittlichen Grundstücksgröße von 550 m² und einem Flächenvorwegabzug für die Erschließung von 30 %

Städtebaulich-funktionale Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Konkurrenz von Nutzungsansprüchen	- Fläche landwirtschaftlich genutzt (geringes Ertragspotenzial)	+
Konflikte mit anderen Nutzungen	- Konflikt mit Aussiedlerhof im Westen möglich	--

Naturschutz/Landespflege

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG RLP	- Nicht betroffen	++
Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände	- Keine floristischen oder faunistischen Besonderheiten im Gebiet zu erwarten.	++
Betroffene Nutzungen / Biotop	Acker, Baumhecken am Ortsrand	++
Landespflegerische Gesamtbeurteilung	- Betroffenheit von Biotopen überwiegend nachrangiger Wertigkeit (Ausnahme: hochwertige Baumhecke), jedoch mit mittlerer Bedeutung für die Schutzgüter Klima und Wasser	+

Technische Infrastruktur

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Verkehrstechnische Anbindung	- Anbindung möglich, zwei Erschließungsarme im Norden bereits vorhanden - Erschließung erfolgt durch vorgelagerte Baugebiete	+
Regenwasserbewirtschaftung	- Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung erforderlich	0
Schmutzwasserableitung	- Nach Mitteilung der Verbandsgemeindewerke keine Einschränkungen ersichtlich	++
Wasserversorgung	- Nach Mitteilung der Verbandsgemeindewerke keine Einschränkungen ersichtlich	++

Sonstige Restriktionen

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Altlasten	- Nicht zu erwarten	++
Lärm / Geruch	- Evtl. Verkehrslärm durch L108 im Süden möglich - Mögliche Lärm-/ Geruchsbelastung durch Aussiedlerhof im Westen	--
Überschwemmungsgebiet, Wasserschutzgebiet	- keine	++
Starkregenereignisse	- evtl. Vorsorgemaßnahmen nötig	-
Leitungstrassen	- -----	++
Sonstiges	- Lage im Naturpark „Soonwald-Nahe“	0

Abschließende Bewertung

Die Fläche Hü1 grenzt an den südwestlichen Ortsrand der Ortsgemeinde Hüffelsheim und befindet sich auf aktuell noch landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Fläche ist topographisch nur wenig bewegt. Eine Entwicklung des Gebiets würde eine teilweise Arrondierung des Ortsrandes bedeuten, mit welcher der Ortsrand jedoch Richtung Südwesten verschoben werden würde. Die breite Baumhecke, die derzeit eine wirksame Ortsrandeingrünung bildet, besitzt sowohl für das Landschafts-/Ortsbild als auch für den Biotop- und Artenschutz einen hohen Wert. Während die südliche Streifenhälfte der Baumhecke innerhalb des Plangebietes liegt, ist der nördliche Teil auf den angrenzenden, außerhalb liegenden Parzellen im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt. In diesem Zusammenhang wird empfohlen, die baumbestandenen Parzellen 37/3 und 37/4 im Plangebiet zu erhalten und als in Ergänzung zum angrenzenden Teil ebenfalls als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ auszuweisen. Die Anlage einer neuen Ortsrandeingrünung ist erforderlich. Die Entfernung der Fläche zum Ortskern beträgt ca. 400 m.

Die Fläche besitzt eine mittlere Bedeutung für die siedlungsrelevante Kaltluftproduktion. Aufgrund der vorgefundenen - mit Ausnahme der nördlichen Baumhecke - überwiegend geringen Biotopausstattung und im Hinblick auf die Wertigkeit / Empfindlichkeit der weiteren Schutzgüter wird der Umweltzustand in diesem Bereich als „gering bis mittel“ eingestuft. Restriktionen aufgrund von Naturschutz oder Landschaftspflege ergeben sich durch den Bestand der hochwertigen Baumhecke. Um erhebliche Eingriffe zu vermeiden, wird empfohlen, die Parzellen 37/3 und 37/4 im Plangebiet nachgelagerten Planung als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ zu sichern.

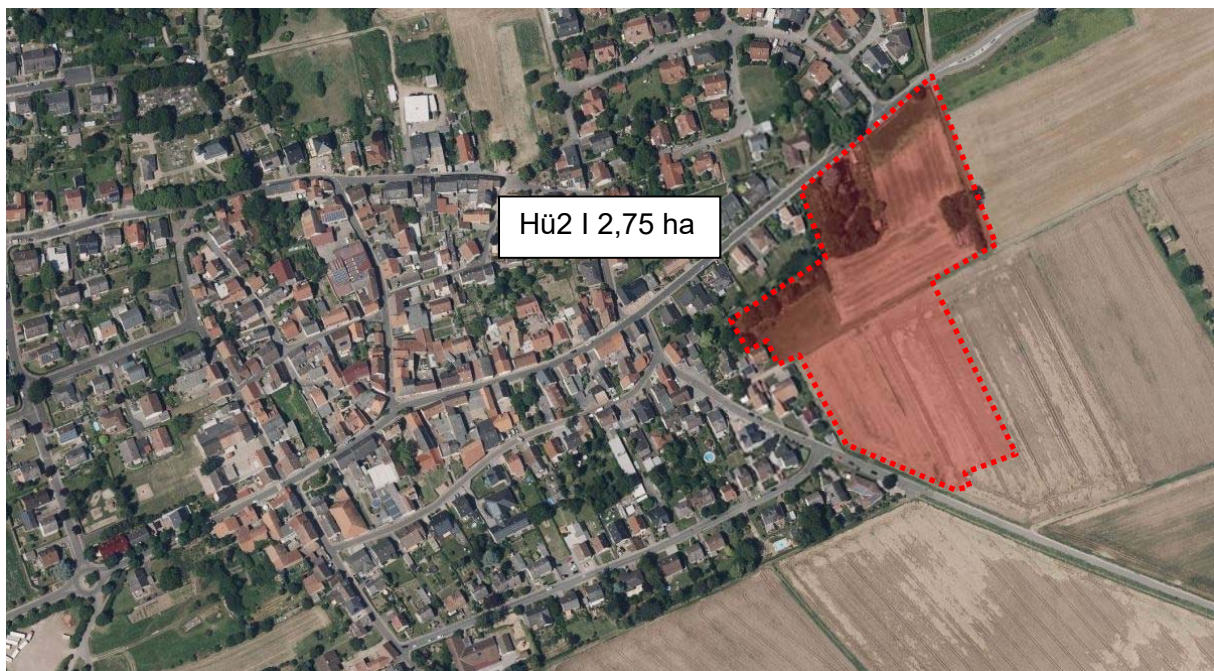
Die Fläche ist überwiegend ackerbaulich genutzt mit einem geringen Ertragspotential, entsprechend ergibt sich aus diesen Gründen auch nur eine geringe Konkurrenz der Nutzungsansprüche. In diesem Zusammenhang teilte die Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz auch bereits mit, dass aus agrarstruktureller Sicht gegen die Planung keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Konflikte mit anderen Nutzungen bzw. mögliche Geruchs-

/ oder Lärmimmissionen könnten durch den Aussiedlerhof im Südwesten der Fläche entstehen. Um die möglichen Konflikte bereits im Voraus zu vermeiden sowie um die raumordnerischen Vorgaben einzuhalten, hat sich die Ortsgemeinde zwischenzeitlich dazu entschlossen die geplante Wohnbaufläche signifikant zu verkleinern (siehe Abbildung unter 3.5).

Die Erschließung der geplanten Wohnbauflächen kann über das bereits bestehende Verkehrsnetz erfolgen, zudem sind im Norden der Fläche bereits zwei Erschließungsäste zur Anbindung des Gebietes vorhanden. Der zusätzliche Verkehr würde fortan entsprechend durch das vorgelagerte Baugebiet geleitet werden.

Flächenpotenziale im Bestand innerhalb des Gemeindegebiets stehen nicht zur Verfügung. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Erschließungsäste von Norden, der „Abrundungswirkung“ im Hinblick auf das Siedlungsgefüge sowie der nur geringen sonstigen Restriktionen erscheint eine Planung an dieser Stelle sinnvoll.

3.4 Wohnbaufläche Hü2 „Im vordersten Marktweg - Auf Wärst“



Eigene Darstellung, Quelle: LANIS, 03/2019



Blick von Westen (Quelle: BBP, Kaiserslautern 2018)

Bauleitplanung/Raumordnung

Kriterium	Beschreibung
Darstellung im RROP	- Sonstige Landwirtschaftsfläche
Darstellung im FNP	- Flächen für Landwirtschaft
Darstellung im Raum+	- Keine Darstellung

Größe/Realisierbarkeit/Eigentumsverhältnisse

Kriterium	Beschreibung
Größe	- Ca. 2,75 ha
Realisierbare Wohnbaugrundstücke ⁷	- Ca. 35
Eigentumsverhältnisse	- Privatbesitz

Topographie

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geländeneigung	- Topographisch wenig bewegt (weniger als 4%)	++
Exposition	- Minimale Exposition nach Nordosten	0

Siedlungsstrukturelle Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Lage im Siedlungszusammenhang	- Ca. 350 m vom Ortskern entfernt	++
Arrondierung der Ortslage	- ja	++
Wahrung des Ortsbildes	- Ausbildung eines neuen Ortsrandes notwendig	-

Städtebaulich-funktionale Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Konkurrenz von Nutzungsansprüchen	- Fläche landwirtschaftlich genutzt (sehr hohes Ertragspotenzial)	--
Konflikte mit anderen Nutzungen	<i>keine</i>	++

⁷ bei einer angenommenen durchschnittlichen Grundstücksgröße von 550 m² und einem Flächenvorwegabzug für die Erschließung von 30 %

Naturschutz/Landespflege

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG RLP	- Nicht betroffen	++
Artenschutzrechtliche Ver- botstatbestände	- Artenschutzrechtliche Belange in priva- ten Gehölzbestand der Gärten möglich- erweise betroffen.	0
Betroffene Nutzungen / Biotop	- Ackerbau im überwiegenden Teil, wert- volle ältere Baumbestände in Garten- brachen im Norden und Nordwesten	0
Landespflegerische Ge- samtbeurteilung	- Betroffenheit überwiegend von Biotopen nachrangiger Wertigkeit (bei Erhalt der wertvollen Gehölzstrukturen) , jedoch mit mittlerer Bedeutung für die Schutz- güter Klima und Wasser	0

Technische Infrastruktur

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Verkehrstechnische Anbin- dung	- Erschließung über bestehendes Stra- ßennetz möglich	++
Regenwasserbewirtschaf- tung	- ggf. neues Becken für die Regenwas- serrückhaltung erforderlich	0
Schmutzwasserableitung	- Nach Mitteilung der Verbandsgemeinde- werke keine Einschränkungen ersicht- lich.	++
Wasserversorgung	- Nach Mitteilung der Verbandsgemeinde- werke keine Einschränkungen ersicht- lich.	++

Sonstige Restriktionen

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Altlasten	- Nicht zu erwarten	++
Lärm / Geruch	- Verkehrslärm durch L108 bzw. L241 möglich	-
Überschwemmungsgebiet, Wasserschutzgebiet	- keine	++
Starkregenereignisse	- evtl. Vorsorgemaßnahmen nötig	-
Leitungstrasse	- -----	++
Sonstiges	- Landschaftsschutzgebiet „Nahetal“ - Lage im Naturpark „Soonwald-Nahe“	0

Abschließende Bewertung

Die Fläche Hü2 grenzt an den östlichen Ortsrand der Ortsgemeinde Hüffelsheim und befindet sich auf aktuell noch landwirtschaftlich genutzten Flächen, welche topographisch nur wenig bewegt sind. Eine Entwicklung des Wohngebiets würde eine Arrondierung der Ortsrandlage bedeuten. Die Entfernung der Fläche zum Ortskern beträgt ca. 350 m.

Die Wertigkeit / Empfindlichkeit der Umweltschutzgüter ist im Plangebiet unterschiedlich einzustufen: die Biotopausstattung ist - mit Ausnahme der hochwertigen Gehölzbestände - als überwiegend nachrangig einzuschätzen. Dem gegenüber ist das Schutzgut Boden aufgrund seines sehr hohen Ertragspotentials als hoch zu bewerten, während die übrigen Schutzgüter als mittel einzustufen sind. Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Tiere/Pflanzen insb. die Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange sind aber mit Erhaltung der im Gebiet alten Gehölzstrukturen im Norden und Nordosten vermeidbar. Restriktionen aufgrund von Naturschutz oder Landschaftspflege sind insgesamt überwindbar bzw. Auswirkungen auf die Schutzgüter ausgleichbar.

Die Fläche ist ackerbaulich genutzt mit einem sehr hohem Ertragspotential. In diesem Zusammenhang teilte die Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz jedoch bereits mit, dass aus agrarstruktureller Sicht gegen die Planung keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Konflikte mit anderen Nutzungen sind nicht zu erwarten. Die unmittelbare Lage an der L108 sowie der L241 kann jedoch ggf. die Umsetzung von Lärmschutzmaßnahmen zur Folge haben.

Die Fläche selbst ist bereits an das Straßennetz angeschlossen, zur Realisierung einer Wohnnutzung wäre jedoch die Errichtung von gebietsinternen Straßen nötig.

Unter Berücksichtigung der „Abrundungswirkung“ im Hinblick auf das Siedlungsgefüge, der geeigneten Anbindungsmöglichkeiten an das vorhandene Straßennetz sowie in Hinblick auf die vermeidbaren landespflegerischen Auswirkungen bzw. die nur geringen weiteren Restriktionen erscheint eine Planung an dieser Stelle sinnvoll.

3.5 Potenzielle Wohnbauflächen – OG Hüffelsheim – Fazit



Eigene Darstellung, Quelle: LANIS, 03/2019

Von den zwei untersuchten potentiellen Wohnbauflächen kann aufgrund der lokalen Gegebenheiten beiden Flächen grundsätzlich eine Empfehlung zur Entwicklung als zukünftige Wohnbaufläche ausgesprochen werden.

Es gilt jedoch zu beachten, dass bei der Aufstellung eines Flächennutzungsplans in dem erstmals Freiraumflächen im Außenbereich als Wohnbauflächen dargestellt werden, der im Regionalplan dargelegte Wohnbauflächenbedarf (in ha) der kommenden 15 Jahre nicht wesentlich überschritten werden sollte.

Der Ortsgemeinde Hüffelsheim kommt dabei ein Bedarfswert von 2,8 ha zu. Abzüglich der in Raum+ bislang dargestellten Außenreserven mit einer Größe von 2,7 ha dürfte die Ortsgemeinde im angegebenen Zeitraum somit 0,1 ha an weiteren Wohnbauflächen ausweisen. Die beiden geplanten Wohnbauflächen weisen in der Summe jedoch bereits eine Fläche von 4,9 ha auf.

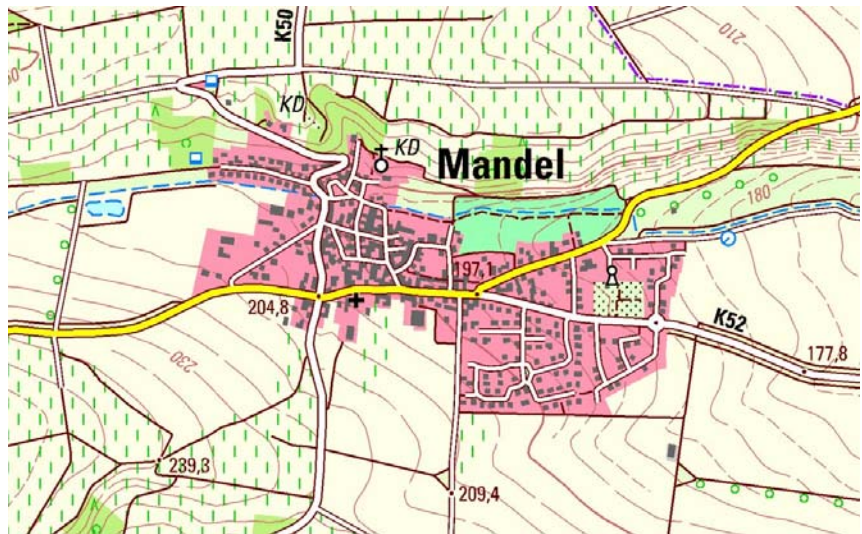
Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde zwischenzeitlich mitgeteilt, dass sie, zur Berücksichtigung der raumordnerischen Vorgaben, auf die geplante Darstellung der Fläche Hü2 verzichtet und lediglich die etwas kleinere Fläche Hü1 weiterverfolgt. Im Zusammenspiel der beiden Außenreserven und der potentiellen Wohnbaufläche Hü1 kann so eine geeignete Siedlungsentwicklung mit entsprechender Abrundungswirkung für die Ortsgemeinde Hüffelsheim erfolgen.

Diese Erkenntnisse sind in der laufenden 5. Fortschreibung der Flächennutzungsplanung aufzugreifen.



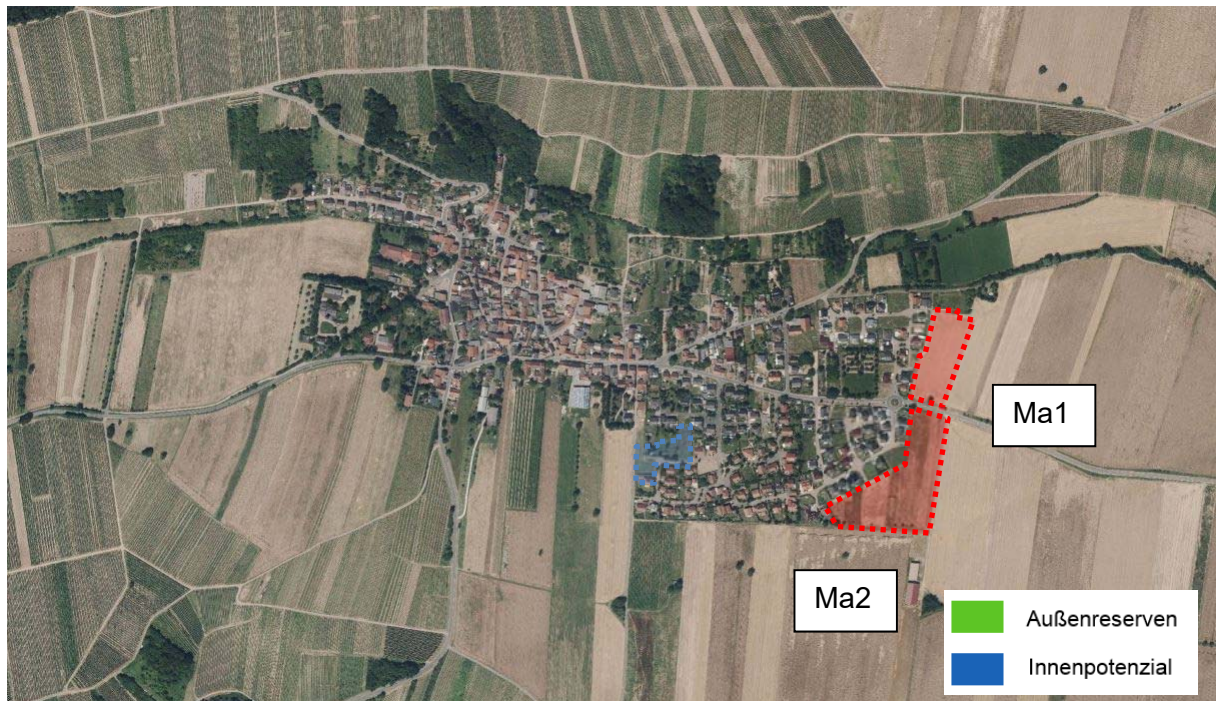
Verbandsgemeinde
Rüdesheim
Ortsgemeinde Mandel

Bewertung potentieller Wohnbauflächen



4 Mandel

4.1 Geplante Wohnbauflächen und Potenzialflächen in Raum +



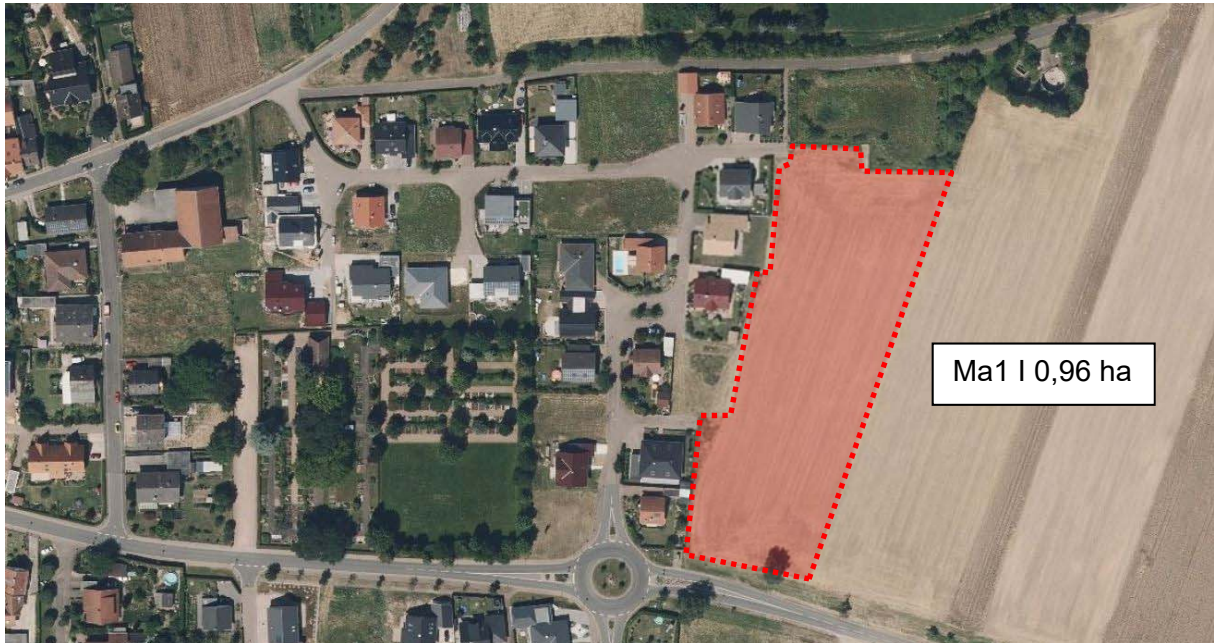
Eigene Darstellung, Quelle: LANIS, 03/2019

4.2 Bedarfswertrechnung – OG Mandel

Einwohner (Stand 31.12.2013)	897
Prozentuale Verteilung der Bev. für VG (Stand 31.12.2013) auf die Ortsgemeinden	3,17 %
Bevölkerungsprognose 2030 (mittlere Variante des Statistischen Landesamtes, Basisjahr 2013)	852
Grundwert [WE / a und 1000 EW]	2,2
Dichtewert [WE / ha]	15
Bedarfswert*	1,9 ha
Innenpotenzial	0,6 ha
Außenreserven	0 ha
Potenzialwert Summe	0,6 ha
Ausweisungspotenzial gemäß Regionalplanung	1,3 ha

* Zeitraum: 15 Jahre

4.3 Wohnbaufläche Ma1 „In der Neuwies“



Eigene Darstellung, Quelle: LANIS, 03/2019



Blick von Süden, randlich die Kreisstraße K52, Quelle: BBP, Kaiserslautern 2018

Bauleitplanung/Raumordnung

Kriterium	Beschreibung
Darstellung im RROP	- Sonstige Landwirtschaftsfläche
Darstellung im FNP	- Flächen für Landwirtschaft
Darstellung im Raum+	- Keine Darstellung

Größe/Realisierbarkeit/Eigentumsverhältnisse

Kriterium	Beschreibung
Größe	- Ca. 0,96 ha
Realisierbare Wohnbaugrundstücke ⁸	- Ca. 12
Eigentumsverhältnisse	- Privatbesitz

Topographie

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geländeneigung	- Nahezu Eben - Neigung ca. 2 %	++
Exposition	- Kaum vorhanden - Leichte Neigung nach Norden	-

Siedlungsstrukturelle Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Lage im Siedlungszusammenhang	- Ca. 500 m vom Ortskern entfernt	++
Arrondierung der Ortslage	- Ortsrandlage, Erweiterung nach Außen	-
Wahrung des Ortsbildes	- Keine Auswirkungen auf das Ortsbild	+

⁸ bei einer angenommenen durchschnittlichen Grundstücksgröße von 550 m² und einem Flächen-
vorwegabzug für die Erschließung von 30 %

Städtebaulich-funktionale Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Konkurrenz von Nutzungsansprüchen	- Intensive ackerbauliche Nutzung (sehr hohes Ertragspotential)	--
Konflikte mit anderen Nutzungen	- Nicht zu erwarten	++

Naturschutz/Landespflege

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG RLP	- Nicht betroffen	++
Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände	- Nicht zu erwarten	++
Betroffene Nutzungen / Biotop	- Fehlende Bedeutung	++
Landespflegerische Gesamtbeurteilung	- Keine Betroffenheit Schutzgut Tiere/Pflanzen, Klima oder Landschaftsbild	++

Technische Infrastruktur

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Verkehrstechnische Anbindung	- Anschluss problemlos möglich - Erschließungsarm im Westen bereits vorhanden - Erschließung erfolgt über vorgelagerte Baugebiete	++
Regenwasserbewirtschaftung	- Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung erforderlich, aber vergleichsweise einfach umsetzbar.	+
Schmutzwasserableitung	- Nach Mitteilung der Verbandsgemeindewerke keine Einschränkungen ersichtlich	++
Wasserversorgung	- Nach Mitteilung der Verbandsgemeindewerke keine Einschränkungen ersichtlich	++

Sonstige Restriktionen

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Altlasten	- Nicht zu erwarten	++
Lärm / Geruch	- Vorbelastung durch Verkehrslärm durch K52 im Süden	-
Überschwemmungsgebiet, Wasserschutzgebiet	- Nicht betroffen	++
Starkregenereignisse	- voraussichtlich keine Vorsorgemaßnahmen nötig	+
Leitungstrasse	-----	++
Sonstiges	- Lage im Naturpark „Soonwald-Nahe“	0

Abschließende Bewertung

Die Fläche Ma1 befindet sich am östlichen Ortsrand von Mandel und würde bei einer Entwicklung zwar eine Verschiebung des Siedlungsrandes bedeuten, von negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild ist in diesem Zusammenhang jedoch nicht auszugehen. Entsprechend wäre hinsichtlich des Ortsbildes eine Erweiterung als verträglich zu bewerten. Die Fläche besitzt keinerlei naturschutzrechtliche Bedeutung, so dass sich keine Restriktionen aufgrund von Naturschutz oder Landschaftspflege ergeben.

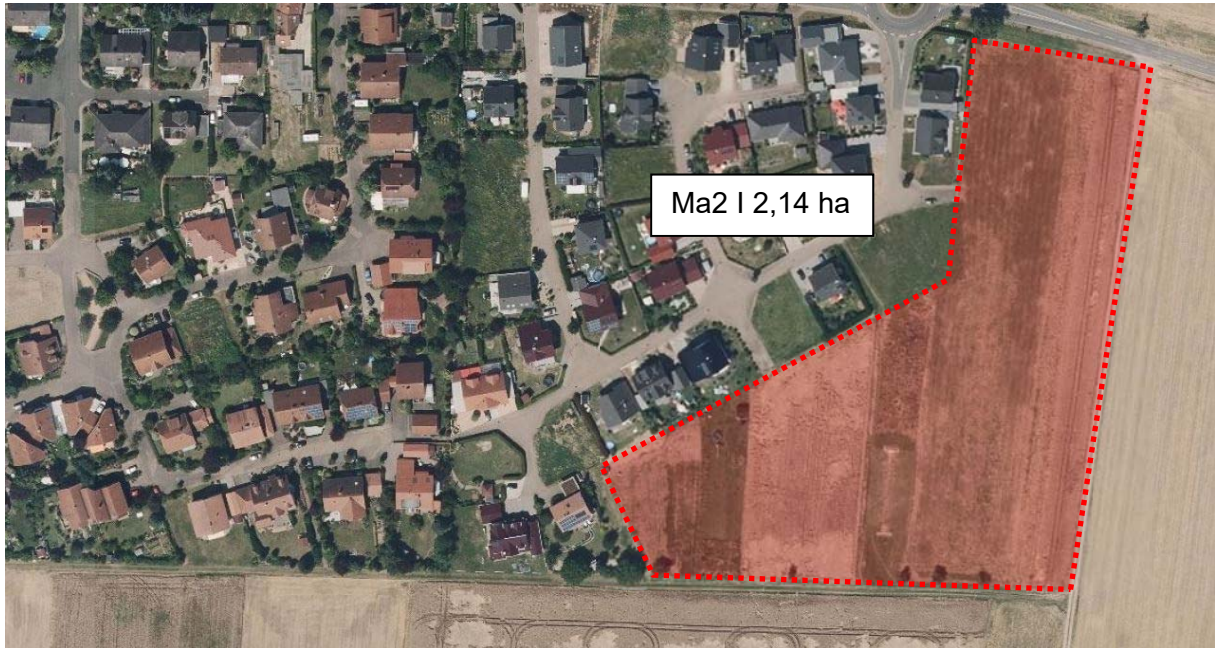
Die Fläche ist ackerbaulich genutzt und weist ein sehr hohes Ertragspotential vor. In diesem Zusammenhang teilte die Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur 5. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Rüdesheim jedoch bereits mit, dass aus agrarstruktureller Sicht gegen die Planung keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Konflikte mit anderen Nutzungen sind nicht zu erwarten. Mögliche Restriktionen hinsichtlich des Naturschutzes bzw. der Landespflege sind ebenso nicht zu erwarten. Sonstige weitere Restriktionen könnten lediglich durch die unmittelbar an der Fläche verlaufende K52 entstehen, dem Verkehrslärm könnte dabei jedoch ggf. durch entsprechende Lärmschutzmaßnahmen entgegengetreten werden.

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes müsste durch das vorgelagerte Baugebiet erfolgen, was aufgrund der Dimensionierung der Straßen und der Größe der Fläche mit rund einem Hektar als unkritisch zu betrachten ist. Des Weiteren ist bereits ein Erschließungsarm aus dem vorgelagerten Wohngebiet vorhanden.

Aufgrund der als unwesentlich zu bewertenden Auswirkungen auf das Landschaftsbild, der geeigneter Anbindungsmöglichkeiten an das vorhandene Straßennetz sowie im Hinblick auf die kaum vorhandenen, weiteren Restriktionen erscheint eine Planung an dieser Stelle als sinnvoll.

4.4 Wohnbaufläche Ma2 „Am Norheimer Weg“

Eigene Darstellung, Quelle: LANIS, 03/2019



Blick von Nordosten, randlich die Kreisstraße K52, Quelle: BBP, Kaiserslautern 2018

Bauleitplanung/Raumordnung

Kriterium	Beschreibung
Darstellung im RROP	- Sonstige Landwirtschaftsfläche
Darstellung im FNP	- Fläche für die Landwirtschaft
Darstellung im Raum+	- Keine Darstellung

Größe/Realisierbarkeit/Eigentumsverhältnisse

Kriterium	Beschreibung
Größe	- Ca. 2,14 ha
Realisierbare Wohnbaugrundstücke ⁹	- Ca. 27
Eigentumsverhältnisse	- Privatbesitz

Topographie

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geländeneigung	- Nördliche Teilbereich eben, im Südlichen Bereich nach Westen leicht ansteigend (< 4 % Neigung)	++
Exposition	- Minimale Exposition nach Osten	0

Siedlungsstrukturelle Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Lage im Siedlungszusammenhang	- Ca. 500 m vom Ortskern entfernt	++
Arrondierung der Ortslage	- Erweiterung nach Außen	-
Wahrung des Ortsbildes	- Keine Beeinträchtigung des vorhandenen Ortsbildes - Weite Einsehbarkeit durch strukturarme Landschaft, Eingrünung des neuen Ortsrandes notwendig	+

⁹ bei einer angenommenen durchschnittlichen Grundstücksgröße von 550 m² und einem Flächenvorwegabzug für die Erschließung von 30 %

Städtebaulich-funktionale Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Konkurrenz von Nutzungsansprüchen	<ul style="list-style-type: none"> - Fläche überwiegend ackerbauliche genutzt (sehr hohes Ertragspotential) - Teilweise Nutzung zu privaten Zwecken (Grün- und Freiflächen, Bolzplatz) 	--
Konflikte mit anderen Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> - Heranrücken an landwirtschaftliche Lagerhallen im Süden - Erweiterung des Betriebes wäre aufgrund der neuen Wohnbauflächen nicht mehr möglich 	-

Naturschutz/Landespflege

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG RLP	<ul style="list-style-type: none"> - keine 	++
Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände	<ul style="list-style-type: none"> - Derzeit nicht erkennbar, Vorkommen Bodenbrüter nicht gänzlich auszuschließen. 	-
Betroffene Nutzungen / Biotope	<ul style="list-style-type: none"> - Überwiegend Acker, darüber hinaus Extensivwiese bzw. Grünlandbrache 	+
Landespflegerische Gesamtbeurteilung	<ul style="list-style-type: none"> - Insgesamt geringe Biotopausstattung, Prüfung artenschutzrechtlicher Betroffenheit notwendig. 	+

Technische Infrastruktur

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Verkehrstechnische Anbindung	<ul style="list-style-type: none"> - Problemlos möglich - Erschließung muss durch vorgelagerte Baugebiete erfolgen - Zwei Erschließungsarme bereits vorhanden 	++
Regenwasserbewirtschaftung	<ul style="list-style-type: none"> - Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung erforderlich 	0
Schmutzwasserableitung	<ul style="list-style-type: none"> - Nach Mitteilung der Verbandsgemeindewerke keine Einschränkungen ersichtlich 	++
Wasserversorgung	<ul style="list-style-type: none"> - Nach Mitteilung der Verbandsgemeindewerke keine Einschränkungen ersichtlich 	++

Sonstige Restriktionen

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Altlasten	- Nicht zu erwarten	++
Lärm / Geruch	- Vorbelastung durch Verkehrslärm unmittelbar durch K52 im Norden	-
Überschwemmungsgebiet, Wasserschutzgebiet	- Nicht betroffen	++
Starkregenereignisse	- Evtl. Vorsorgemaßnahmen nötig	-
Leitungstrasse	-----	++
Sonstiges	- Lage im Naturpark „Soonwald-Nahe“	0

Abschließende Bewertung

Die Fläche Ma2 befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Mandel und hat eine Fläche von insgesamt ca. 2,1 ha. Eine Realisierung der Wohnbebauung hätte letztlich eine Erweiterung des Siedlungskörpers der Gemeinde nach Südosten zur Folge. Die Fläche selbst ist topographisch nur wenig bewegt.

Die Fläche ist landwirtschaftlich genutzt (Acker, Extensivwiese bzw. Wiesenbrache) mit einem sehr hohem Ertragspotential, woraus sich eine nicht vernachlässigbare Konkurrenz der Nutzungsansprüche ergibt. Die Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz teilte in diesem Zusammenhang jedoch bereits mit, dass aus agrarstruktureller Sicht gegen die Planung keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Des Weiteren wird ebenso eine teilweise Nutzung mehrerer Parzellen zu privaten Zwecken (Garten, Freifläche, Bolzplatz) ersichtlich.

Die Wiesen entsprechen nicht den Anforderungen des § 15 LNatSchG RLP zur Unterschutzstellung. Weitere Restriktionen aufgrund von Naturschutz oder Landschaftspflege sind derzeit nicht erkennbar, artenschutzrechtliche Belange bezüglich bodenbrütender Vögel sind nicht ganz auszuschließen (vermeidbar und damit kein Ausschlusskriterium). Ein möglicher Nutzungskonflikt mit den im Süden der Flächen gelegenen landwirtschaftlichen Lagerhallen (sog. „Feldscheunen“) ist im Zuge der Planungskonkretisierung auszuräumen.

Mögliche Restriktionen könnten darüber hinaus auch durch die Nähe zur K 52 entstehen, wodurch evtl. nötige Lärmschutzmaßnahmen nicht auszuschließen sind.

Die verkehrliche Erschließung kann durch das vorgelagerte Wohngebiet erfolgen, entsprechende Erschließungsäste sind bereits vorhanden. Aufgrund der Größe der geplanten Wohnbauflächen ist von keinen größeren Einschränkungen auszugehen.

Auf Grundlage der vorherrschenden Gegebenheiten kann einer Nutzung der dargestellten Flächen als Wohnbaufläche grundsätzlich zugestimmt werden.

4.5 Potenzielle Wohnbauflächen – OG Mandel – Fazit



Eigene Darstellung, Quelle: LANIS, 03/2019

Von den zwei untersuchten potentiellen Wohnbauflächen kann aufgrund der lokalen Gegebenheiten beiden Flächen grundsätzlich eine Empfehlung zur Entwicklung als zukünftige Wohnbaufläche ausgesprochen werden.

Es gilt jedoch zu beachten, dass bei der Aufstellung eines Flächennutzungsplans in dem erstmals Freiraumflächen im Außenbereich als Wohnbauflächen dargestellt werden, der im Regionalplan dargelegte Wohnbauflächenbedarf (in ha) der kommenden 15 Jahre nicht wesentlich überschritten werden sollte.

Der Ortsgemeinde Mandel steht dabei ein Bedarfswert von 1,9 ha zu. Abzüglich der in Raum+ dargestellten Innenpotentiale mit einer Größe von 0,6 ha dürfte die Ortsgemeinde im angegebenen Zeitraum somit 1,3 ha an weiteren Wohnbauflächen ausweisen. Die beiden geplanten Wohnbauflächen weisen in der Summe jedoch bereits eine Fläche von 3,1 ha auf.

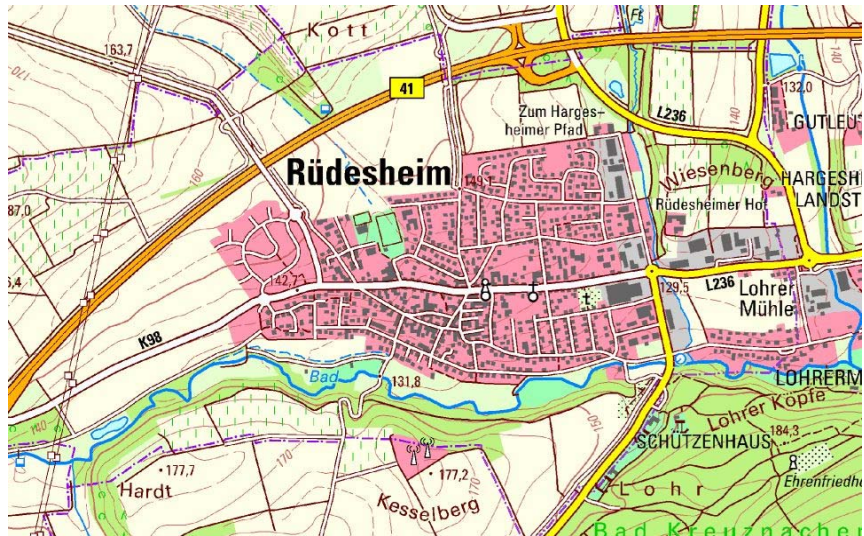
Vor diesem Hintergrund wird für die Gemeinde Mandel folgende Vorgehensweise empfohlen: Die Fläche Ma1 sollte in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden. Darüber hinaus sollte eine Reduzierung der Wohnbaufläche Ma2 auf eine Größe von ca. 0,5 ha gemäß der obigen Skizze erfolgen. Somit kann erreicht werden, dass zum einen die Planung den vorgegebenen Bedarfswerten der Regionalplanung entspricht und zum anderen auch mögliche Nutzungskonflikte mit den sich südlich der Fläche befindlichen landwirtschaftlichen Lagerhallen vermieden werden.

Diese Erkenntnisse sind in der laufenden 5. Fortschreibung der Flächennutzungsplanung aufzugreifen. In diesem Zusammenhang regt die Verwaltung an, den Bereich der Wohnbaufläche Ma2, auf den nunmehr verzichtet werden soll, im Zuge der anstehenden Neuaufstellung der Flächennutzungsplanung der Verbandsgemeinde, erneut zu prüfen.



Verbandsgemeinde
Rüdesheim
Ortsgemeinde Rüdesheim

Bewertung potentieller Wohnbauflächen



5 Rüdesheim



Eigene Darstellung, Quelle: LANIS, 03/2019

5.1 Geplante Wohn- / Mischbauflächen und Potenzialflächen in Raum +

5.2 Bedarfswertrechnung

Einwohner (Stand 31.12.2013)	2.583
Prozentuale Verteilung der Bev. Für VG (Stand 31.12.2013) auf die Ortsgemeinden	9,12 %
Bevölkerungsprognose 2030 (mittlere Variante des Statistischen Landesamtes, Basisjahr 2013)	2.453
Grundwert [WE / a und 1000 EW]	3,5
Dichtewert [WE / ha]	25
Bedarfswert*	5,2 ha
Innenpotenzial	0 ha
Außenreserven	4,6 ha
Potenzialwert Summe	4,6 ha
Ausweisungspotenzial gemäß Regionalplanung	0,6 ha

* Zeitraum: 15 Jahre

5.3 Wohn- / Mischbaufläche Rü1 „Auf dem Michelfeld“



Eigene Darstellung, Quelle: LANIS, 03/2019



Blick auf das Plangebiet von Südwesten, BBP, Kaiserslautern 2018

Bauleitplanung/Raumordnung

Kriterium	Beschreibung
Darstellung im RROP	- Sonstige Landwirtschaftsfläche
Darstellung im FNP	- Flächen für Landwirtschaft - Maßnahmen für Natur und Landschaft - Grünflächen
Darstellung im Raum+	- Überwiegend ausgewiesene Außenreserven

Größe/Realisierbarkeit/Eigentumsverhältnisse

Kriterium	Beschreibung
Größe	- Ca. 6,98 ha - Davon ca. 4,19 ha Wohnen und 2,11 ha Mischbaufläche
Realisierbare Wohnbaugrundstücke ¹⁰	- Ca. 67
Eigentumsverhältnisse	- größtenteils Privatbesitz

Topographie

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geländeneigung	- nahezu eben	++
Exposition	- nach Süden und Osten leicht abfallend	+

Siedlungsstrukturelle Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Lage im Siedlungs-zusammenhang	- Ca. 600 m vom Ortskern entfernt	++
Arrondierung der Ortslage	- Lage in baulich geprägtem Umfeld der nahezu vollständig zusammengewachsenen Ortslagen von Rüdesheim und Bad Kreuznach	++
Wahrung des Ortsbildes	- Veränderung Ortsbild aufgrund der Flächengröße zu erwarten	0

Städtebaulich-funktionale Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Konkurrenz von Nutzungsansprüchen	- Fläche überwiegend landwirtschaftlich genutzt (hohes bis sehr hohes Ertragspotenzial)	--
Konflikte mit anderen Nutzungen	- Nicht zu erwarten	++

¹⁰ bei einer angenommenen durchschnittlichen Grundstücksgröße von 550 m² und einem Flächenvorwegabzug für die Erschließung von 30 %

Naturschutz/Landespflege

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG RLP	- Nicht betroffen	++
Artenschutzrechtliche Ver- botstatbestände	- Derzeit im Bereich der geplanten MI- und WA-Flächen nicht erkennbar ¹¹ . Auf der südlichen strukturreichen Extensiv- wiese Rodungsfristen einhalten.	+
Betroffene Nutzungen	- Von Überbauung betroffenen Nutzung: Acker, strukturreiche Extensivwiese mit Verbuschung und Gehölzgruppen	0
Landespflegerische Ge- samtbeurteilung	- Betroffenheit von Biotopen überwiegend geringer Wertigkeit (Acker)	+

Technische Infrastruktur

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Verkehrstechnische Anbin- dung	- Anbindung kann über L236 erfolgen - Aufgrund der Größe des Gebietes ge- nauere Prüfung nötig	0
Regenwasserbewirtschaf- tung	- Maßnahmen zur Regenwasserrückhal- tung erforderlich.	0
Schmutzwasserableitung	- Keine Einschränkungen ersichtlich.	++
Wasserversorgung	- Keine Einschränkungen ersichtlich.	++

Sonstige Restriktionen

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Altlasten	- Nicht zu erwarten	++
Lärm / Geruch	- Mögliche Lärmbelastung durch in Nor- den an das Gebiet angrenzende L 236	-
Überschwemmungsgebiet, Wasserschutzgebiet	- Abgegrenztes WSG „Bad Kreuznach, nördlich der Nahe“, Zone IIIA liegt ca. 130 m östlich. Für den Katzenbach im Westen sind keine Überschwemmungs- gebiete dargestellt.	-
Starkregenereignisse	- Evtl. Vorsorgemaßnahmen nötig	-
Leitungstrasse	- Erdgasleitung im Plangebiet	-
Sonstiges	- Lage im Naturpark „Soonwald-Nahe“	0

¹¹ Hinweis: Bachuferstreifen im Westen wird nicht in von der Bebauung Anspruch genommen.

Abschließende Bewertung

Die Fläche Rü1 befindet sich am östlichen Ortsrand von Rüdesheim und nutzt an dieser Stelle eine vorhandene Freifläche im Bereich der zusammenwachsenden Ortslagen von Rüdesheim und dem Stadtgebiet von Bad Kreuznach.

Die Fläche ist überwiegend ackerbaulich genutzt mit einem hohen bis sehr hohen Ertragspotential und besitzt in Hinblick auf die landwirtschaftliche Bearbeitung eine günstige Größe, Zuschnitt und Geländetopographie. Die hieraus abzuleitende, nicht unerhebliche Konkurrenz der Nutzungsansprüche relativiert sich durch die für eine landwirtschaftliche Bearbeitung sehr ungünstige Lage innerhalb der Siedlungslage. Zudem teilte die Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur 5. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Rüdesheim bereits mit, dass aus agrarstruktureller Sicht gegen die Planung keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

Restriktionen aufgrund von Naturschutz oder Landschaftspflege können mit Erhalt eines ausreichend breiten Uferrandstreifens im Westen zum Katzenbach hin vermieden werden. Konflikte mit anderen Nutzungen sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Die verkehrliche Erschließung kann durch einen Anschluss an die L 236 erfolgen, aufgrund der Gebietsgröße ist die Anbindung des Plangebietes jedoch nochmals genauer zu prüfen.

Mögliche Restriktionen könnten durch die Lage in unmittelbarer Nähe zur L236 entstehen, weshalb im Plangebiet Lärmimmissionen nicht auszuschließen sind, welchen ggf. mit entsprechenden Schutzmaßnahmen entgegen zu treten wäre. Hinzu kommt, dass eine Erdgasleitung das Plangebiet quert.

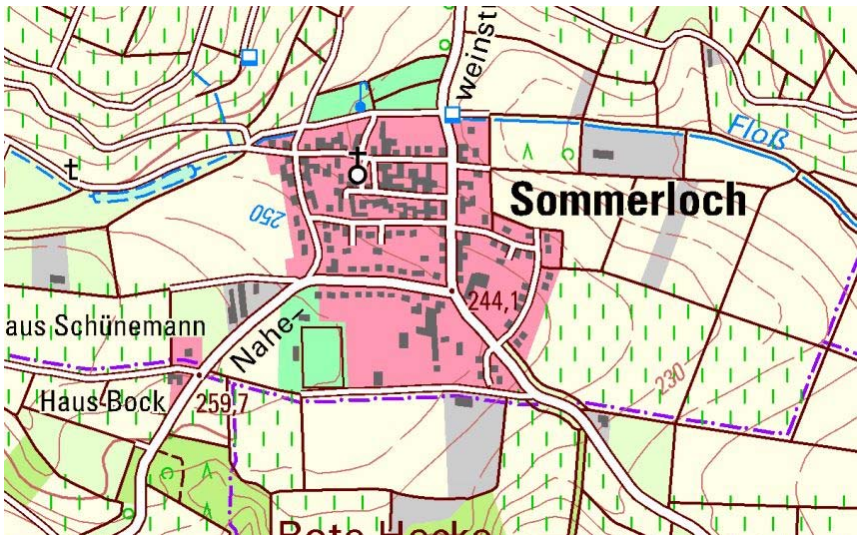
Auf Grundlage der vorherrschenden Gegebenheiten kann der vorgesehenen zukünftigen Nutzung der dargestellten Flächen als Wohnbaufläche (sowie Mischbaufläche) grundsätzlich zugestimmt werden. Eine Realisierung des Plangebietes an der vorgesehenen Stelle erscheint auch vor dem Hintergrund der guten Erschließungssituation sowie der verschiedenen Märkte in der näheren Umgebung als sinnvoll. Zudem kann durch das Plangebiet der zukünftige Bedarf an Wohnbauflächen der Ortsgemeinde Rüdesheim gedeckt werden, ohne an anderen Stellen in der Ortsgemeinde Flächen im Außenbereich in Anspruch nehmen zu müssen.

Insgesamt ist die Ausweisung von ca. 5,2 ha an Wohnbauflächen (nach den Vorgaben der Regionalplanung sind Mischbauflächen zu 50% anzurechnen) vorgesehen. Durch die geplante Ausweisung wird der durch die Regionalplanung vorgegebene Wohnbauflächenbedarf der nächsten 15 Jahre nur geringfügig überschritten. Vor diesem Hintergrund wird kein weiterer Änderungsbedarf an der Flächenabgrenzung gesehen.



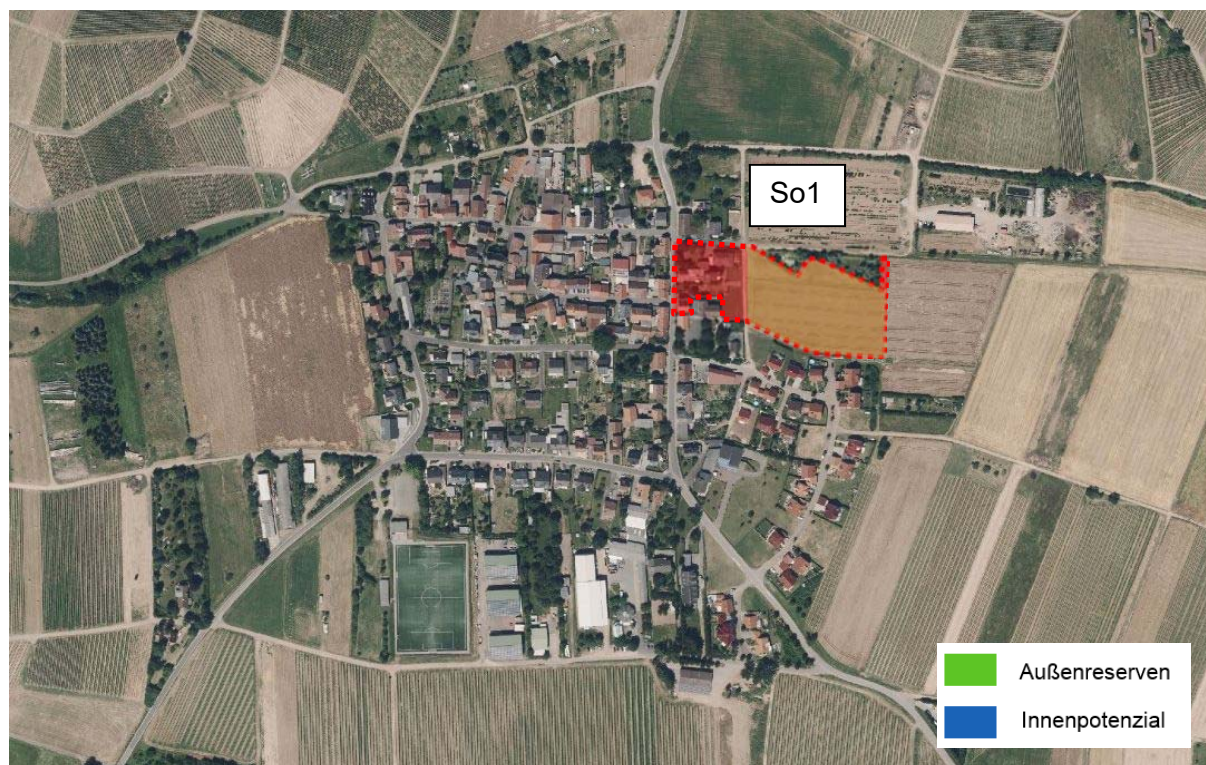
Verbandsgemeinde
Rüdesheim
Ortsgemeinde Sommerloch

Bewertung potentieller Wohnbauflächen



6 Sommerloch

6.1 Geplante Wohnbauflächen und Potenzialflächen in Raum +



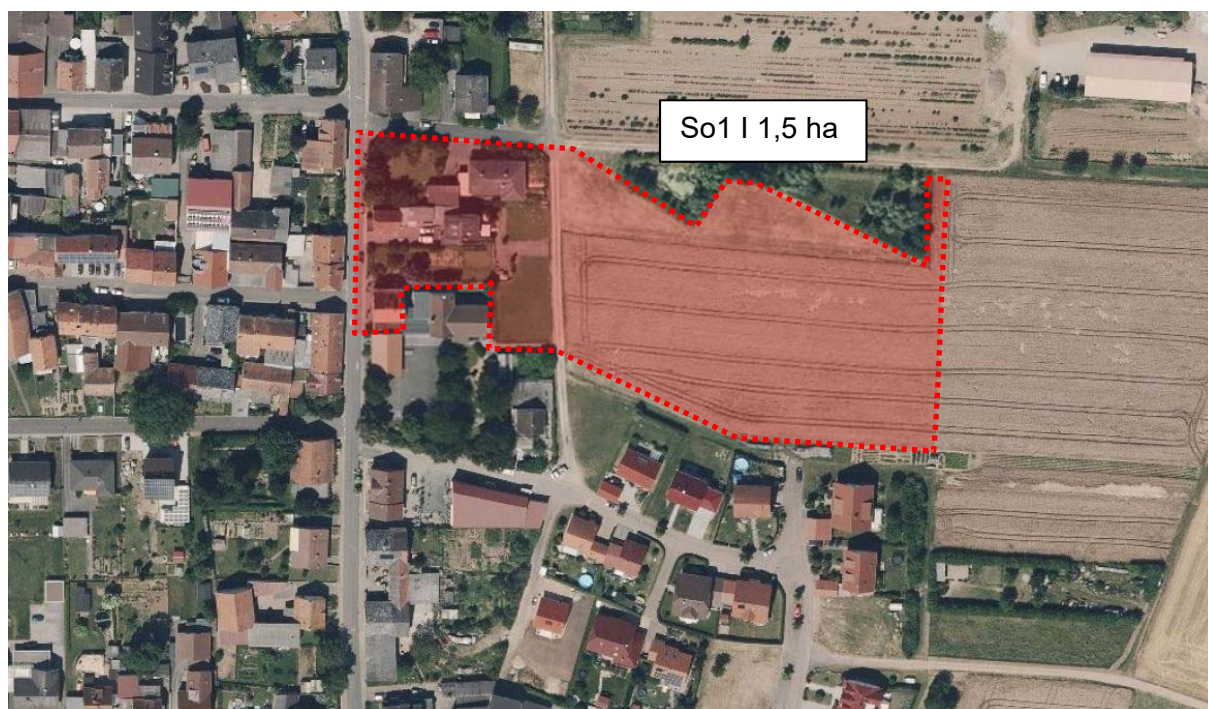
Eigene Darstellung, Quelle: LANIS, 03/2019

6.2 Bedarfswertrechnung

Einwohner (Stand 31.12.2013)	426
Prozentuale Verteilung der Bev. Für VG (Stand 31.12.2013) auf die Ortsgemeinden	1,50 %
Bevölkerungsprognose 2030 (mittlere Variante des Statistischen Landesamtes, Basisjahr 2013)	405
Grundwert [WE / a und 1000 EW]	2,2
Dichtewert [WE / ha]	15
Bedarfswert*	0,9 ha
Innenpotenzial	0 ha
Außenreserven	1,1 ha
Potenzialwert Summe	1,1 ha
Ausweisungspotenzial gemäß Regionalplanung	- 0,2 ha

* Zeitraum: 15 Jahre

6.3 Wohnbaufläche So1 „In der Blenkweise Nord-Ost“



Eigene Darstellung, Quelle: LANIS, 03/2019



Blick von Südosten über das Plangebiet, Quelle: BBP, Kaiserslautern 2018

Bauleitplanung/Raumordnung

Kriterium	Beschreibung
Darstellung im RROP	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnbaufläche - Sonstige Landwirtschaftsfläche - Vorrangausweisung Grundwasserschutz
Darstellung im FNP	<ul style="list-style-type: none"> - Mischbauflächen - Flächen für Landwirtschaft
Darstellung im Raum+	<ul style="list-style-type: none"> - Teilweise Außenreserven

Größe/Realisierbarkeit/Eigentumsverhältnisse

Kriterium	Beschreibung
Größe	<ul style="list-style-type: none"> - Ca. 1,1 ha
Realisierbare Wohnbaugrundstücke ¹²	<ul style="list-style-type: none"> - 16
Eigentumsverhältnisse	<ul style="list-style-type: none"> - weitgehend Privatbesitz

Topographie

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geländeneigung	<ul style="list-style-type: none"> - eben bis flach geneigt Neigung: max. ca. 6 % 	+
Exposition	<ul style="list-style-type: none"> - Leichte Exposition nach Norden 	-

Siedlungsstrukturelle Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Lage im Siedlungszusammenhang	<ul style="list-style-type: none"> - Ca. 150 m vom Ortskern entfernt 	++
Arrondierung der Ortslage	<ul style="list-style-type: none"> - Ortsrandlage, Arrondierung unter Nutzung vorhandener Erschließungsäste der bestehenden Bebauung 	++
Wahrung des Ortsbildes	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu erwarten 	++

¹² Gemäß Bebauungsplanung „In der Blenkweise, Nord-Ost“, April 2018

Städtebaulich-funktionale Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Konkurrenz von Nutzungsansprüchen	- Fläche überwiegend landwirtschaftlich genutzt (sehr hohes Ertragspotenzial, Ackerzahl 60-80)	--
Konflikte mit anderen Nutzungen	- Ggf. Nutzungskonflikte mit Gartenbaubetrieb im Norden des Gebietes möglich	0

Naturschutz/Landespflege

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG RLP	- Nicht betroffen	++
Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände	- Keine Betroffenheit erkennbar	++
Betroffene Nutzungen	- Überwiegend Acker, Extensivwiese	+
Landespflegerische Gesamtbeurteilung	- Betroffenheit von Biotopen fehlender (Acker) und mittlerer bis hoher Wertigkeit (Extensivwiese)	0

Technische Infrastruktur

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Verkehrstechnische Anbindung	- Erschließung kann aus südlich angrenzenden Baugebiet erfolgen	++
Regenwasserbewirtschaftung	- Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung erforderlich, aber unproblematisch.	+
Schmutzwasserableitung	- Nach Mitteilung der Verbandsgemeindewerke keine Einschränkungen ersichtlich	++
Wasserversorgung	- Keine Einschränkungen ersichtlich	++

Sonstige Restriktionen

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Altlasten	- Nicht zu erwarten	++
Lärm / Geruch	- Lärmimmissionen möglich durch Hauptstraße (K 50) im Westen - Emissionen des Gartenbaubetrieb im Norden möglich	-
Überschwemmungsgebiet, Wasserschutzgebiet	- Abgegrenztes WSG „Sankt Katharinen“, Zone IIIB auf der gesamten Fläche	-
Starkregenereignisse	- keine Vorsorgemaßnahmen nötig	+
Leitungstrasse	- -----	++
Sonstiges	- Lage im Naturpark „Soonwald-Nahe“	0

Abschließende Bewertung

Die Fläche So1 befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Sommerloch und würde bei einer Entwicklung eine Siedlungsabrundung bedeuten. Topographisch ist das Gebiet mit einer Neigung von max. 6 % nur wenig bewegt.

Die Fläche ist ausschließlich landwirtschaftlich genutzt, wobei der überwiegende Teil aufgrund der sehr hohen Ertragsfähigkeit ackerbaulich bewirtschaftet wird. In diesem Zusammenhang teilte die Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur 5. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Rüdesheim bereits mit, dass aus agrarstruktureller Sicht gegen die Planung keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Restriktionen aufgrund von Naturschutz oder Landschaftspflege sind nicht gegeben.

Konflikte mit anderen Nutzungen bzw. Restriktionen hinsichtlich Lärmimmissionen im Plangebiet sind u.U. mit dem nördlich des Plangebiets gelegenen Gartenbaubetrieb oder die im Westen gelegene Kreisstraße zu erwarten. Eine bereits durchgeführte, schalltechnische Untersuchung hatte in diesem Zusammenhang jedoch eine Verträglichkeit einer Wohnbebauung mit den angrenzenden Nutzungen gezeigt.

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes kann durch das vorgelagerte Baugebiet im Süden erfolgen, was aufgrund der Dimensionierung der Straßen und der Größe der Fläche mit rund einem Hektar als unkritisch zu betrachten ist. Ein entsprechender Erschließungsast ist bereits vorhanden. Eine Anbindung an die Hauptstraße sollte gemäß Abstimmung mit dem Landesbetrieb Mobilität nicht erfolgen.

Hinsichtlich der technischen Infrastruktur wurden im Rahmen der Realisierung des angrenzenden Baugebietes Vorkehrungen getroffen, welche einen Anschluss der nun geplanten Wohnbauflächen an die erforderlichen Infrastrukturen ermöglichen.

Aufgrund der als unwesentlich zu bewertenden Auswirkungen auf das Landschaftsbild, der geeigneter Anbindungsmöglichkeiten an das vorhandene Straßennetz, dem bereits vorhandenen Anschluss an technische Infrastrukturen sowie im Hinblick der als unwesentlich zu bewertenden, weiteren Restriktionen erscheint eine Planung an dieser Stelle als sinnvoll



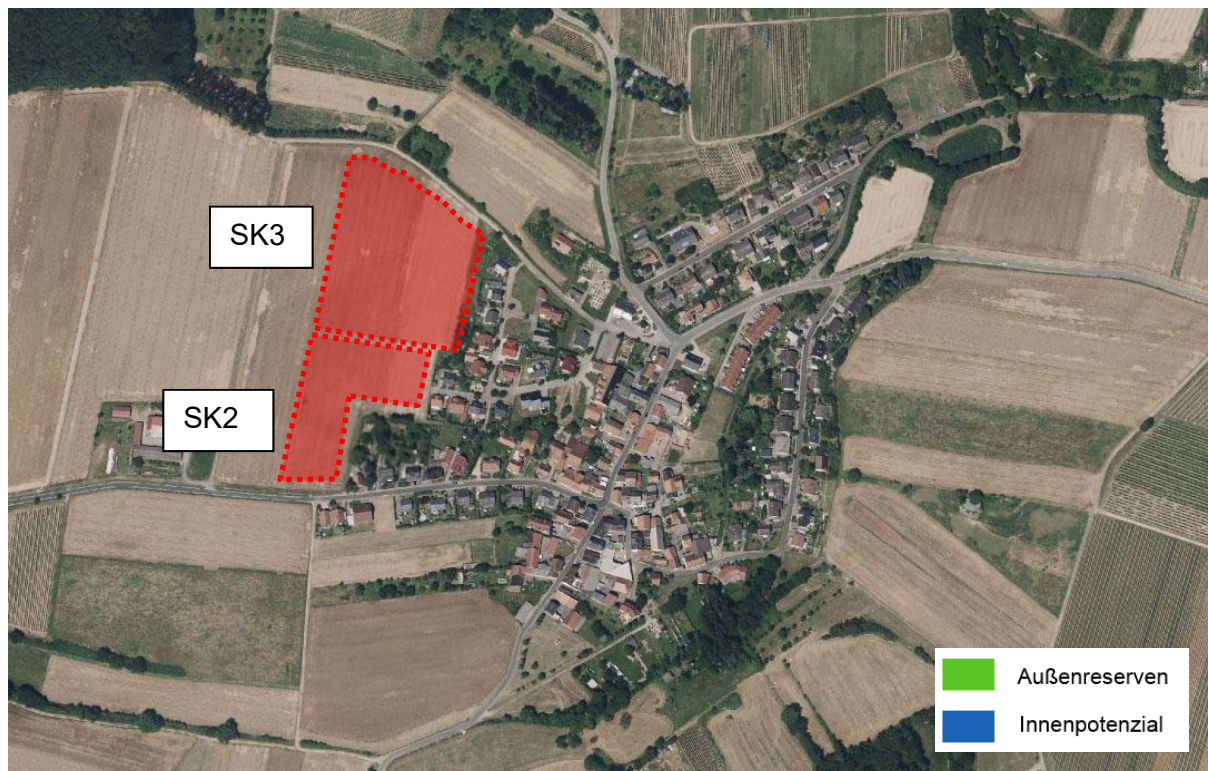
Verbandsgemeinde
Rüdesheim
Ortsgemeinde Sankt Katharinen

Bewertung potentieller Wohnbauflächen



7 Sankt Katharinen

7.1 Geplante Wohnbauflächen und Potenzialflächen in Raum +



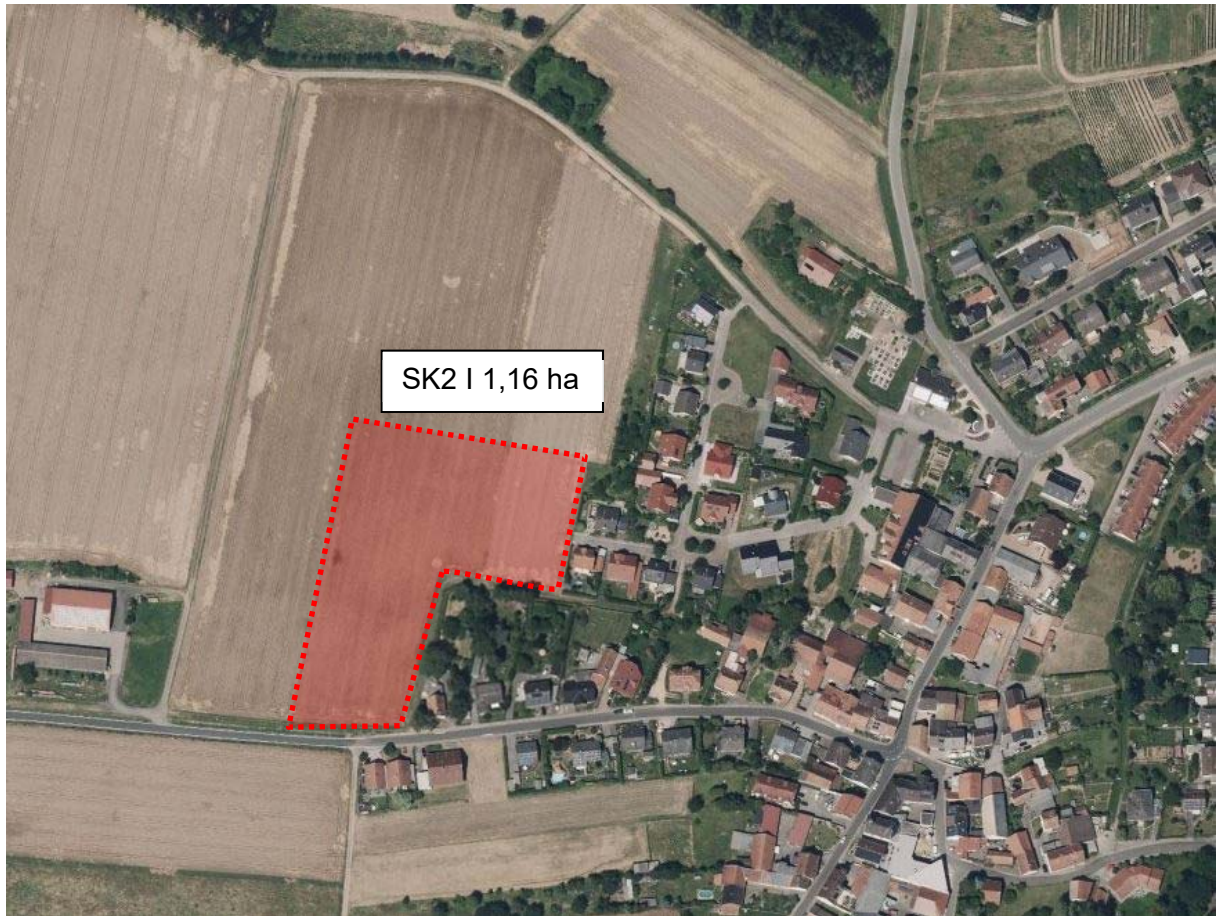
Eigene Darstellung, Quelle: LANIS, 03/2019

7.2 Bedarfswertrechnung

Einwohner (Stand 31.12.2013)	359
Prozentuale Verteilung der Bev. Für VG (Stand 31.12.2013) auf die Ortsgemeinden	1,27 %
Bevölkerungsprognose 2030 (mittlere Variante des Statistischen Landesamtes, Basisjahr 2013)	227
Grundwert [WE / a und 1000 EW]	2,2
Dichtewert [WE / ha]	15
Bedarfswert*	0,5 ha
Innenpotenzial	0 ha
Außenreserven	0 ha
Potenzialwert Summe	0 ha
Ausweisungspotenzial gemäß Regionalplanung	0,5 ha

* Zeitraum: 15 Jahre

7.3 Wohnbaufläche SK2 „Im untersten Flur II“



Eigene Darstellung, Quelle: LANIS, 03/2019



Blick von Norden über das Gebiet: Im Vordergrund SK3, im Hintergrund SK2, Quelle BBP, Kaiserslautern 2018

Bauleitplanung/Raumordnung

Kriterium	Beschreibung
Darstellung im RROP	- Sonstige Landwirtschaftsfläche
Darstellung im FNP	- Flächen für Landwirtschaft
Darstellung im Raum+	- Außenreserve

Größe/Realisierbarkeit/Eigentumsverhältnisse

Kriterium	Beschreibung
Größe	- Ca. 1,16 ha
Realisierbare Wohnbaugrundstücke ¹³	- Ca. 15
Eigentumsverhältnisse	- Privatbesitz

Topographie

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geländeneigung	- flach geneigt (< 5 %)	++
Exposition	- Leichte Exposition nach Nordosten	0

Siedlungsstrukturelle Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Lage im Siedlungs-zusammenhang	- Ca. 250 m vom Ortskern entfernt	++
Arrondierung der Ortslage	- Ortsrandlage, Erweiterung in den Außenbereich	-
Wahrung des Ortsbildes	- Ausbildung eines neuen Ortsrandes notwendig	-

¹³ bei einer angenommenen durchschnittlichen Grundstücksgröße von 550 m² und einem Flächenvorwegabzug für die Erschließung von 30 %

Städtebaulich-funktionale Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Konkurrenz von Nutzungsansprüchen	- Fläche überwiegend landwirtschaftlich genutzt (überwiegend sehr hohes Ertragspotenzial)	--
Konflikte mit anderen Nutzungen	- Konflikt mit westlich angrenzendem landwirtschaftlichen Betrieb (Weinbau) möglich	--

Naturschutz/Landespflege

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG RLP	- Nicht betroffen	++
Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände	- Derzeit nicht erkennbar	0
Betroffene Biotop	- Acker	++
Landespflegerische Gesamtbeurteilung	- Keine Betroffenheit Schutzgut Tiere/Pflanzen, Klima oder Landschaftsbild	0

Technische Infrastruktur

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Verkehrstechnische Anbindung	- unproblematisch - Erschließung kann durch vorgelagerte Baugebiete erfolgen - Erschließungsarm von Osten bereits vorhanden - Erschließung von K51 möglich	++
Regenwasserbewirtschaftung	- Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung erforderlich.	0
Schmutzwasserableitung	- Nach Mitteilung der Verbandsgemeindewerke keine Einschränkungen ersichtlich.	++
Wasserversorgung	- Keine Einschränkungen ersichtlich.	++

Sonstige Restriktionen

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Altlasten	- Nicht zu erwarten	++
Lärm / Geruch	- Belastung durch Verkehrslärm von der K51 südlich möglich - Lärmemissionen des unmittelbar westlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebs (Weinbau) möglich ¹⁴	-
Überschwemmungsgebiet, Wasserschutzgebiet	- Trinkwasserschutzgebiet (abgegrenzt) 401200967 Sankt Katharinen Zone IIIA	0
Starkregenereignisse	- Keine Vorsorgemaßnahmen nötig	+
Leitungstrasse	- -----	++
Sonstiges	- Lage im Naturpark „Soonwald-Nahe“	0

Abschließende Bewertung

Die Fläche Sk2 befindet sich am westlichen Ortsrand von Sankt Katharinen, eine Realisierung der Wohnbauflächen hätte daher eine Erweiterung des Siedlungskörpers in den Außenbereich zur Folge. Für die Wohnbaufläche befindet sich in diesem Zusammenhang aktuell ein Bebauungsplan in der Aufstellung.

Die Fläche ist ackerbaulich genutzt mit einem überwiegend sehr hohem Ertragspotential. In diesem Zusammenhang teilte die Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur 5. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Rüdesheim jedoch bereits mit, dass aus agrarstruktureller Sicht gegen die Planung keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

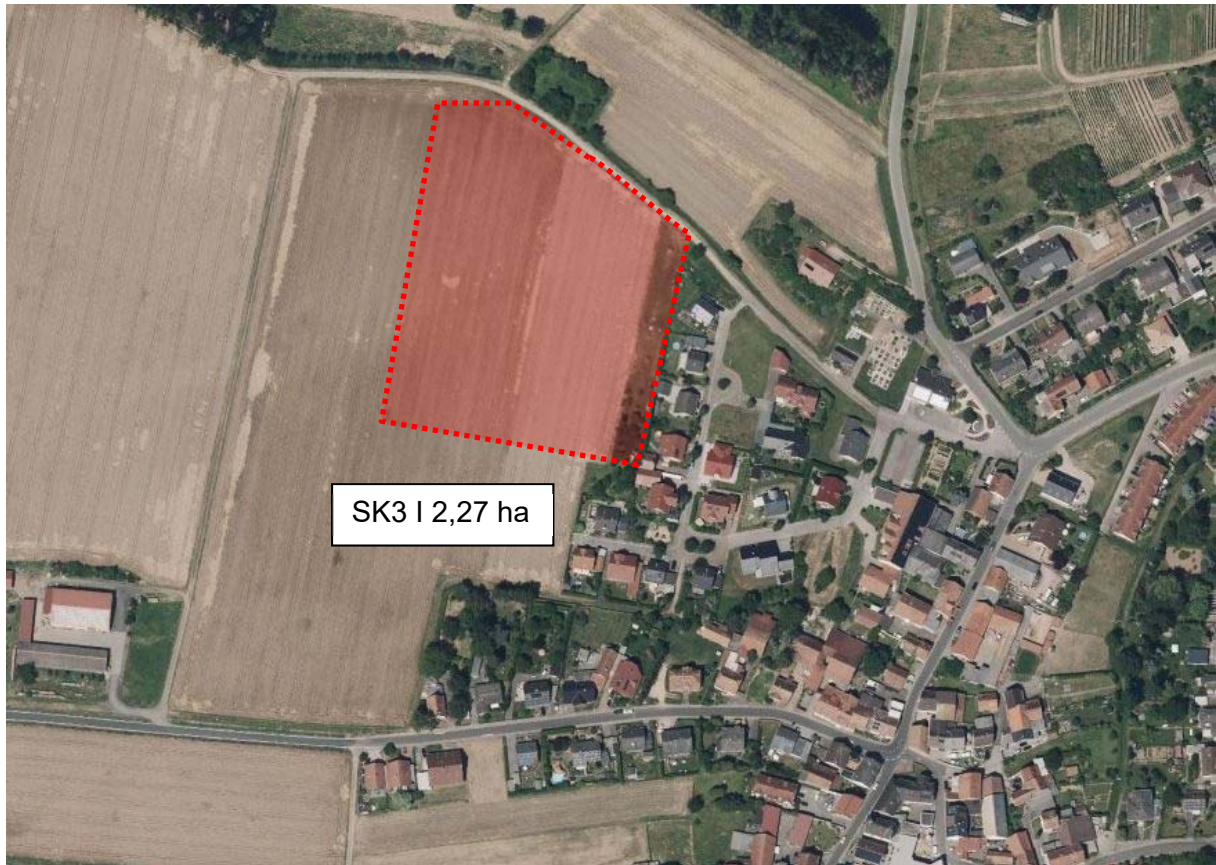
Die Fläche besitzt keinerlei naturschutzrechtliche Bedeutung, so dass sich keine Restriktionen aufgrund von Naturschutz oder Landschaftspflege ergeben. Konflikte mit anderen Nutzungen wären u.U. mit dem im Westen an das Gebiet angrenzenden, landwirtschaftlichen Betrieb (Weinbau) möglich. Durch die an der südlichen Grenze verlaufende K 51 ist zudem mit einer Belastung durch Verkehrslärm zu rechnen, was jedoch ggf. bei einem entsprechenden Einsatz von Lärmschutzmaßnahmen eher von untergeordneter Bedeutung sein dürfte. Des Weiteren liegt die Fläche in einem abgegrenzten Trinkwasserschutzgebiet (401200967 Sankt Katharinen Zone IIIA).

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes kann durch das vorgelagerte Baugebiet erfolgen, was aufgrund der Dimensionierung der Straßen und der Größe der Fläche mit rund einem Hektar als unkritisch zu betrachten ist. Mögliche Erschließungsäste sind in diesem Zusammenhang bereits vorhanden.

Aufgrund der als unwesentlich zu bewertenden Auswirkungen auf das Landschaftsbild, der geeigneter Anbindungsmöglichkeiten an das vorhandene Straßennetz sowie im Hinblick auf zu bewältigenden, weiteren Restriktionen ist eine Planung an dieser Stelle als sinnvoll zu bewerten.

¹⁴ Zum Kartierungszeitpunkt am 26.06.2018 konnten keine landwirtschaftlichen Geruchsbelastungen wahrgenommen werden.

7.4 Wohnbaufläche SK3 „Im untersten Flur III“



Eigene Darstellung, Quelle: LANIS, 03/2019



Blick von Norden über das Gebiet: Im Vordergrund Sk3, im Hintergrund Sk2, Quelle: BBP, Kaiserslautern 2018

Bauleitplanung/Raumordnung

Kriterium	Beschreibung
Darstellung im RROP	- Sonstige Landwirtschaftsfläche - Vorbehaltsgebiet Freizeit, Erholung und Landschaftsbild
Darstellung im FNP	- Flächen für Landwirtschaft - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Darstellung im Raum+	- Keine Darstellung

Größe/Realisierbarkeit/Eigentumsverhältnisse

Kriterium	Beschreibung
Größe	- Ca. 2,27 ha
Realisierbare Wohnbaugrundstücke ¹⁵	- Ca. 29
Eigentumsverhältnisse	- Privatbesitz

Topographie

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geländeneigung	- flach geneigt (ca. 4%)	++
Exposition	- Leichte Exposition nach Nordosten	0

Siedlungsstrukturelle Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Lage im Siedlungs-zusammenhang	- Ca. 250 m vom Ortskern entfernt	++
Arrondierung der Ortslage	- Ortsrandlage, Erweiterung in den Außenbereich	-
Wahrung des Ortsbildes	- Veränderung des Ortsbildes, Ausbildung eines neuen Ortsrandes notwendig	-

¹⁵ bei einer angenommenen durchschnittlichen Grundstücksgröße von 550 m² und einem Flächenvorwegabzug für die Erschließung von 30 %

Städtebaulich-funktionale Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Konkurrenz von Nutzungsansprüchen	- Fläche überwiegend landwirtschaftlich genutzt (sehr hohes Ertragspotenzial)	--
Konflikte mit anderen Nutzungen	- Emissionen durch südwestlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb (Weinbau) möglich	0

Naturschutz/Landespflege

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG RLP	- Nicht betroffen	++
Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände	- Floristische oder Faunistische Besonderheiten derzeit nicht erkennbar. Artenschutzrechtliche Prüfung ggfls. vor Inanspruchnahme der Obstwiese erforderlich.	++
Betroffene Biotop	- Überwiegend Acker, schmaler Wiesenstreifen und Obstwiese am Ortsrand	+
Landespflegerische Gesamtbeurteilung	- Betroffenheit von Biotopen überwiegend nachrangiger Wertigkeit – mit Ausnahme der hochwertigen Obstwiese, sonstige Schutzgüter mit geringer bis mittlerer Bedeutung ¹⁶	+

Technische Infrastruktur

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Verkehrstechnische Anbindung	- Erschließung kann durch geplantes Neubaugebiet im Süden erfolgen - Ausbau des bestehenden Wirtschaftsweges ggf. nötig	-
Regenwasserbewirtschaftung	- Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung erforderlich.	0
Schmutzwasserableitung	- Keine Einschränkungen ersichtlich.	++
Wasserversorgung	- Keine Einschränkungen ersichtlich.	++

¹⁶ Sehr hohe Ertragsfähigkeit des Schutzgut Boden an dieser Stelle nicht bewertet.

Sonstige Restriktionen

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Altlasten	- Nicht zu erwarten	++
Lärm / Geruch	- Ggf. durch südwestlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb (Weinbau)	-
Überschwemmungsgebiet, Wasserschutzgebiet	- Trinkwasserschutzgebiet (abgegrenzt) 401200967 Sankt Katharinen Zone IIIA	0
Starkregenereignisse	- Evtl. Vorsorgemaßnahmen nötig	-
Leitungstrasse	-----	++
Sonstiges	- Lage im Naturpark „Soonwald-Nahe“	0

Abschließende Bewertung

Die Fläche SK3 befindet sich am westlichen Ortsrand von Sankt Katharinen und würde bei einer Realisierung eine Entwicklung in den Außenbereich bedeuten. Sie grenzt unmittelbar nördlich an das geplante Wohnbaugelände SK2 an.

Die Fläche ist ackerbaulich genutzt mit einem überwiegend sehr hohem Ertragspotential. In diesem Zusammenhang teilte die Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur 5. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Rüdesheim jedoch bereits mit, dass aus agrarstruktureller Sicht gegen die Planung keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

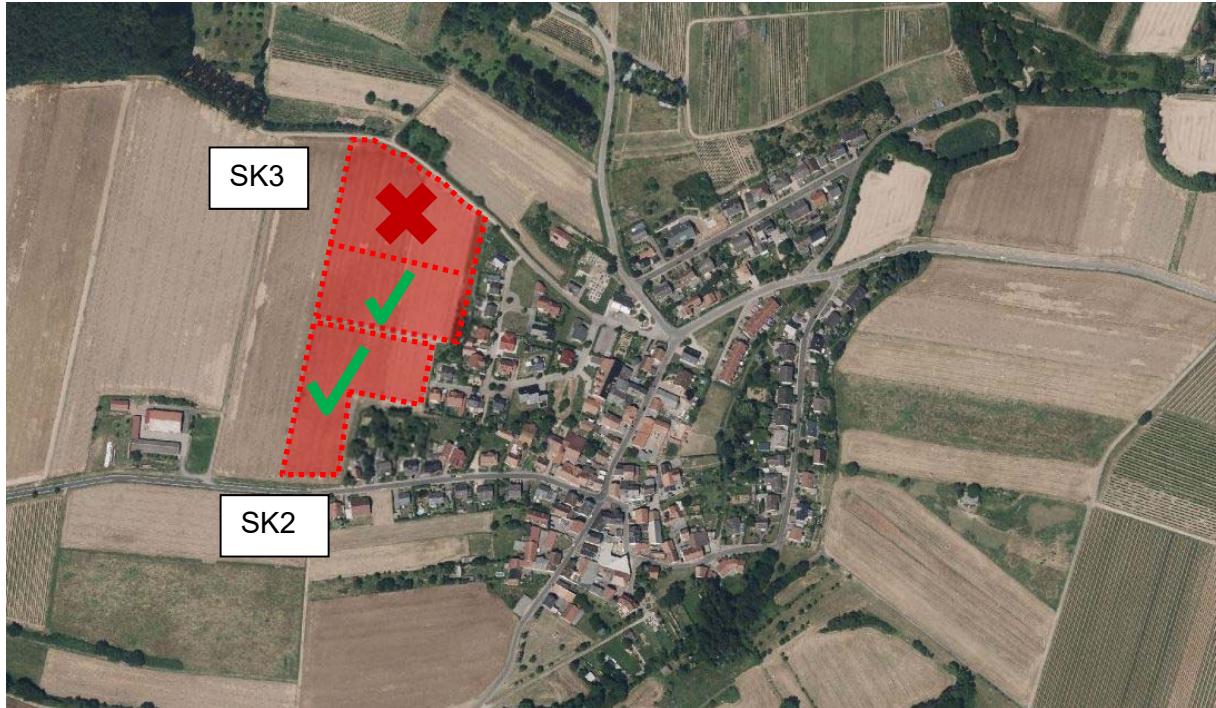
Die im südöstlichen Teilbereich gelegene Obstwiese besitzt hohe Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz. In Zusammenhang mit dem nördlich angrenzenden Wiesenstreifen sind diese Parzellen 174 und 178 im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt. In diesem Zusammenhang ergeben sich Restriktionen aufgrund von Naturschutz oder Landschaftspflege. Um erhebliche Eingriffe zu vermeiden, wird empfohlen, die Parzellen 174 und 178 im Plangebiet auch in der nachgelagerten Fortschreibung des Flächennutzungsplans an der Darstellung als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festzuhalten.

Konflikte mit anderen Nutzungen wären u.U. mit dem im Südwesten an das Gebiet angrenzenden, landwirtschaftlichen Betrieb (Weinbau) möglich. Zudem liegt die Fläche in einem abgegrenzten Trinkwasserschutzgebiet (401200967 Sankt Katharinen Zone IIIA).

Die verkehrliche Erschließung müsste durch das vorgelagerte Baugelände erfolgen, zudem wäre zu prüfen, ob der bereits vorhandene Wirtschaftsweg baulich ertüchtigt werden kann bzw. muss.

Unter der Maßgabe, dass der Wiesenstreifen und die Obstwiese auf den Parzellen 174 und 178 im Plangebiet auch in der nachgelagerten Planung weiterhin als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt werden, ist sowohl unter Mitbetrachtung der Wohnbauflächen Sk2 abrundenden Wirkung auf das Ortsbild als auch im Hinblick auf zu bewältigende, weitere Restriktionen eine Ausweisung von Wohnbauflächen an dieser Stelle als sinnvoll zu bewerten.

7.5 Potenzielle Wohnbauflächen – OG Sankt Katharinen – Fazit



Eigene Darstellung, Quelle: LANIS, 03/2019

Von den zwei untersuchten potentiellen Wohnbauflächen kann aufgrund der lokalen Gegebenheiten beiden Flächen grundsätzlich eine Empfehlung zur Entwicklung als zukünftige Wohnbaufläche ausgesprochen werden.

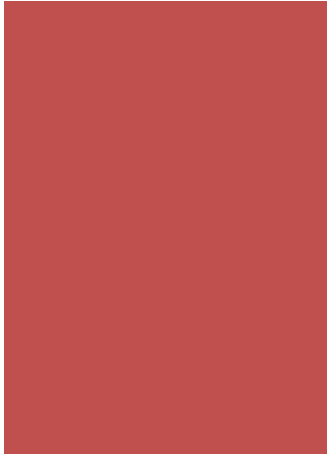
Es gilt jedoch zu beachten, dass bei der Aufstellung eines Flächennutzungsplans in dem erstmals Freiraumflächen im Außenbereich als Wohnbauflächen dargestellt werden, der im Regionalplan dargelegte Wohnbauflächenbedarf (in ha) der kommenden 15 Jahre nicht wesentlich überschritten werden sollte.

Der Gemeinde Sankt Katharinen kommt dabei ein Bedarfswert von 0,5 ha zu. Abzüglich der in Raum+ dargestellten Außenreserven mit einer Größe von 1,2 ha dürfte die Ortsgemeinde im angegebenen Zeitraum somit keine weiteren Wohnbauflächen ausweisen.

Vor diesem Hintergrund sei jedoch darauf verwiesen, dass die im Raum+ ausgewiesenen Außenreserven bereits komplett von einem sich aktuell in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan („Im untersten Flur, Teil III“) beansprucht werden. Da für diesen Bebauungsplan der Aufstellungsbeschluss vor dem 31. Juli 2018 gefasst wurde, sind die Flächen nach den Vorgaben der Regionalplanung auch nicht auf den Wohnbauflächenbedarf der Ortsgemeinde anzurechnen. Somit steht noch der gesamte Bedarfswert von 0,5 ha zur Verfügung.

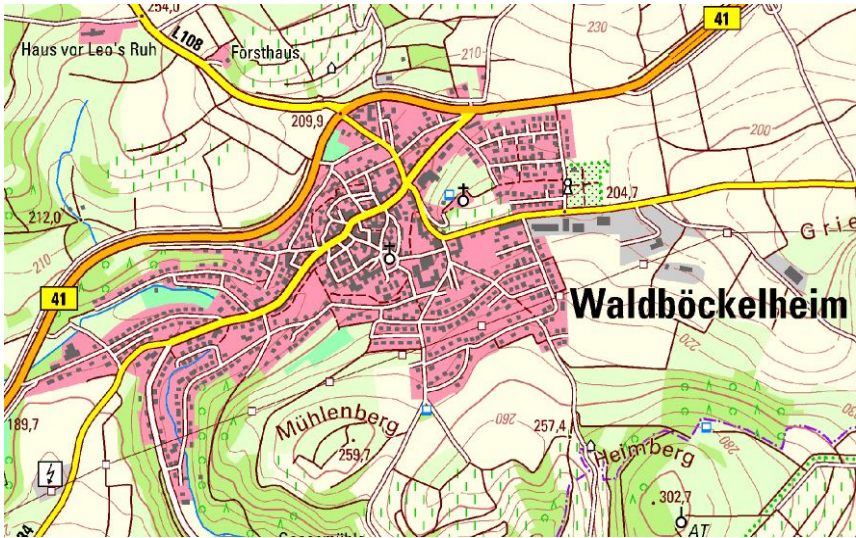
Der Bedarfswert von 0,5 ha wird durch die geplante Wohnbaufläche SK3 mit einer Größe von ca. 2,3 ha jedoch deutlich überschritten. Es wird daher empfohlen, die Ausweisung der geplanten Wohnbaufläche den vorgegebenen Bedarfswerten entsprechend anpassen und um die nördliche Teilfläche von SK3 zu reduzieren.

Diese Erkenntnisse sind in der laufenden 5. Fortschreibung der Flächennutzungsplanung aufzugreifen. In diesem Zusammenhang regt die Verwaltung an, den Bereich der Wohnbaufläche SK3, auf den nunmehr verzichtet werden soll, im Zuge der anstehenden Neuaufstellung der Flächennutzungsplanung der Verbandsgemeinde, erneut zu prüfen.



Verbandsgemeinde
Rüdesheim
Ortsgemeinde Waldböckelheim

Bewertung potentieller Wohnbauflächen



8 Waldböckelheim

8.1 Geplante Wohn- / Mischbauflächen und Potenzialflächen in Raum +



Eigene Darstellung, Quelle: LANIS, 03/2019

8.2 Bedarfswertrechnung

Einwohner (Stand 31.12.2013)	2.213
Prozentuale Verteilung der Bev. Für VG (Stand 31.12.2013) auf die Ortsgemeinden	7,81 %
Bevölkerungsprognose 2030 (mittlere Variante des Statistischen Landesamtes, Basisjahr 2013)	2.102
Grundwert [WE / a und 1000 EW]	3,5
Dichtewert [WE / ha]	25
Bedarfswert*	4,4 ha
Innenpotenzial	0,7 ha
Außenreserven	7,6 ha
Potenzialwert Summe	8,3 ha
Ausweisungspotenzial gemäß Regionalplanung	-3,9 ha

* Zeitraum: 15 Jahre

8.3 Wohn- / Mischbauflächen Wa1 „Am Gerlenweg“



Eigene Darstellung, Quelle: LANIS, 03/2019



Blick von Südosten über das Entwicklungsgebiet.
Im Hintergrund links die Gehölze des Friedhofs, rechts im Hintergrund der auswärts gelegene Welschberg,
Quelle BBP, Kaiserslautern 2018

Bauleitplanung/Raumordnung

Kriterium	Beschreibung
Darstellung im RROP	- Sonstige Landwirtschaftsfläche
Darstellung im FNP	- Flächen für Landwirtschaft - Grünfläche
Darstellung im Raum+	- Keine Darstellung

Größe/Realisierbarkeit/Eigentumsverhältnisse

Kriterium	Beschreibung
Größe	- Ca. 6,56 ha - Davon Wohnbaufläche: ca. 3,35 ha - Davon Mischbaufläche: ca. 1,68 ha
Realisierbare Wohnbaugrundstücke ¹⁷	- Ca. 54
Eigentumsverhältnisse	- überwiegend Privatbesitz

Topographie

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geländeneigung	- Relativ eben (<5 %)	++
Exposition	- Sehr leichte Südost-Exposition	+

Siedlungsstrukturelle Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Lage im Siedlungs-zusammenhang	- Ca. 750 m vom Ortskern entfernt	+
Arrondierung der Ortslage	- Ortsrandlage angrenzend an B41 bzw. L108 - Erweiterung in den Außenbereich, jedoch Arrondierung des Siedlungskörpers	+
Wahrung des Ortsbildes	- Veränderung des Ortsbildes, Ausbildung eines neuen Ortsrandes notwendig	-

¹⁷ bei einer angenommenen durchschnittlichen Grundstücksgröße von 550 m² und einem Flächenvorwegabzug für die Erschließung von 30 %

Städtebaulich-funktionale Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Konkurrenz von Nutzungsansprüchen	<ul style="list-style-type: none"> - Fläche überwiegend landwirtschaftlich genutzt (überwiegend sehr hohes Ertragspotenzial) - im Plangebiet befindet sich ein rund 7.400 m² großes Regenrückhaltebecken des LBM Rheinland-Pfalz, das bei der Konkretisierung der Planung zu berücksichtigen ist 	--
Konflikte mit anderen Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht zu erwarten 	++

Naturschutz/Landespflege

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG RLP	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht betroffen 	++
Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände	<ul style="list-style-type: none"> - Keine faunistischen oder floristischen Besonderheiten erkennbar. 	++
Betroffene Biotop	<ul style="list-style-type: none"> - Acker 	++
Landespflegerische Gesamtbeurteilung	<ul style="list-style-type: none"> - Betroffenheit von Biotopen nachrangiger Wertigkeit, sonstige Schutzgüter mit geringer bis mittlerer Bedeutung¹⁸ 	+

Technische Infrastruktur

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Verkehrstechnische Anbindung	<ul style="list-style-type: none"> - Erschließung kann durch vorgelagerte Baugebiete sowie von L108 erfolgen 	0
Regenwasserbewirtschaftung	<ul style="list-style-type: none"> - Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung erforderlich; Ableitung aufgrund der Auslastung der Vorfluter aufwändig. 	-
Schmutzwasserableitung	<ul style="list-style-type: none"> - Nach Mitteilung der Verbandsgemeindewerke keine Einschränkungen ersichtlich 	++
Wasserversorgung	<ul style="list-style-type: none"> - Nach Mitteilung der Verbandsgemeindewerke keine Einschränkungen ersichtlich 	++

¹⁸ Sehr hohe Ertragsfähigkeit des Schutzgut Boden und Gesundheit der Menschen (Lärmvorbelastung) an dieser Stelle nicht bewertet

Sonstige Restriktionen

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Altlasten	- Nicht zu erwarten	++
Lärm / Geruch	- Vorbelastung durch Verkehrslärm der B41 im Norden und der L108 , Betriebslärm durch Gewerbeansiedlung südlich der L108 möglich	--
Überschwemmungsgebiet, Wasserschutzgebiet	- Keine (unmittelbar westlich angrenzend: Trinkwasserschutzgebiet (mit RVO): 401280986 Schloßböckelheim, Zone III)	0
Starkregenereignisse	- keine Vorsorgemaßnahmen nötig	+
Leitungstrasse	- -----	++
Sonstiges	- Landschaftsschutzgebiet Nahe unmittelbar nördlich und südlich angrenzend - Lage im Naturpark „Soonwald-Nahe“	0

Abschließende Bewertung

Die Fläche Wa1 befindet sich am westlichen Ortsrand von Waldböckelheim und würde bei einer Realisierung eine Entwicklung in den Außenbereich, gleichzeitig jedoch auch eine Arrondierung der Ortslage bedeuten. Aufgrund der aktuell vorhandenen Ortsrandeingrünung würde die Erweiterung entsprechende Auswirkungen auf das Ortsbild haben, weshalb eine neue Ortsrandeingrünung herzustellen wäre.

Die Fläche ist ackerbaulich genutzt mit einem überwiegend sehr hohem Ertragspotential. In diesem Zusammenhang teilte die Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur 5. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Rüdesheim jedoch bereits mit, dass aus agrarstruktureller Sicht gegen die Planung keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Die Fläche besitzt keinerlei naturschutzrechtliche Bedeutung, so dass sich keine Restriktionen aufgrund von Naturschutz oder Landschaftspflege ergeben. Konflikte mit anderen Nutzungen sind nicht zu erwarten.

Mögliche weitere Restriktionen hinsichtlich Lärmimmissionen könnten aufgrund der Begrenzung im Norden durch die Bundesstraße B41 und im Süden mit der L108 sowie der unmittelbar anschließenden Gewerbeansiedlung entstehen. Diesbezüglich hat die Gemeinde Waldböckelheim bereits eine Schalltechnische Untersuchung beauftragt. Der Gutachter kam zudem Ergebnis, das bei Verlängerung der bestehenden Lärmschutzanlage an der B41 keine wesentlichen Auswirkungen auf die geplanten schutzwürdigen Nutzungen zu erwarten sind. Die Ergebnisse des Gutachtens sind zwingend zu berücksichtigen. Einen möglichen Konflikt zwischen der hier dargestellten Fläche Wa1 und der geplanten Gewerbeflächenausweisung „Hundsrück“, nördlich der B41 ist im Rahmen der Planungskonkretisierung durch eine Immissionsprognose zu prüfen und ggf. auszuräumen.

Die verkehrliche Erschließung kann aus dem westlich angrenzenden Baugebiet sowie von der L108 aus erfolgen.

Die geplante Wohn- und Mischbauflächen weisen in der Summe eine Fläche von ca. 4,2 ha auf (laut Regionalplan sind Mischbauflächen zu 50% als Wohnbauflächen anzurechnen).

Diese decken den prognostizierten Wohnbauflächenbedarf der nächsten 15 Jahre für die Ortsgemeinde Waldböckelheim. Unter Miteinbezug der im Raum+ ausgewiesenen Außenreserven (ca. 7,6 ha zzgl. 0,7 ha Innenpotenzial) wird der Bedarfswert jedoch deutlich überschritten.

Sollte an der geplanten Neuausweisung in der hier dargestellten Größe festgehalten werden, so sind die im FNP bereits dargestellten Bauflächen (= die im Raum+ dargestellten Außenreserven) ergänzend auf ihre Beibehaltung zu prüfen.

Im vorliegenden Fall sollte die große am südlichen Ortsrand auf dem Mühlenberg befindliche wohnbauliche Flächenreserve (Fläche ca. 6 ha) grundsätzlich nicht weiterverfolgt werden, da diese in Gänze innerhalb der zwischenzeitlich ausgewiesenen FFH- und Vogelschutzgebiete „Nahetal zwischen Simmertal und Bad Kreuznach“ sowie „Nahetal“ liegt (siehe Abbildung).

Bei Berücksichtigung dieser Vorgehensweise wird im vorliegenden Fall eine ergänzende Aufnahme der Baufläche „Am Gerlenweg“ in die FNP-Fortschreibung empfohlen. Die Ortsgemeinde Waldböckelheim hat zwischenzeitlich dieser Vorgehensweise zugestimmt.



Eigene Darstellung, Quelle: LANIS, 03/2019



Verbandsgemeinde
Rüdesheim
Ortsgemeinde Wallhausen

Bewertung potentieller Wohnbauflächen



9 Wallhausen

9.1 Geplante Wohnbauflächen und Potenzialflächen in Raum +



Eigene Darstellung, Quelle: LANIS, 03/2019

9.2 Bedarfswertrechnung

Einwohner (Stand 31.12.2013)	1.560
Prozentuale Verteilung der Bev. Für VG (Stand 31.12.2013) auf die Ortsgemeinden	5,51 %
Bevölkerungsprognose 2030 (mittlere Variante des Statistischen Landesamtes, Basisjahr 2013)	1.482
Grundwert [WE / a und 1000 EW]	2,2
Dichtewert [WE / ha]	15
Bedarfswert*	3,3 ha
Innenpotenzial	0 ha
Außenreserven	2,0 ha
Potenzialwert Summe	2,0 ha
Ausweisungspotenzial gemäß Regionalplanung	1,3 ha

* Zeitraum: 15 Jahre

9.3 Wohnbaufläche Wal4 „Hartepfad - Lochweg“



Eigene Darstellung, Quelle: LANIS, 03/2019



Blick über das östliche Teilgebiet von Richtung Nordösten: Hinter der Wiese die breite Baumhecke nahe des bestehenden Siedlungsrandes, Quelle: BBP, Kaiserslautern 2018



Blick Richtung Nordwesten über den westlichen Teilbereich und die schutzwürdige Baumhecke im Westen
Quelle: BBP, Kaiserslautern 2018

Bauleitplanung/Raumordnung

Kriterium	Beschreibung
Darstellung im RROP	<ul style="list-style-type: none"> - Sonstige Landwirtschaftsfläche - Sonstige Freifläche - Vorbehaltsgebiet Freizeit, Erholung und Landschaftsbild
Darstellung im FNP	<ul style="list-style-type: none"> - Flächen für Landwirtschaft
Darstellung im Raum+	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Darstellung

Größe/Realisierbarkeit/Eigentumsverhältnisse

Kriterium	Beschreibung
Größe	<ul style="list-style-type: none"> - Ca. 4,08 ha
Realisierbare Wohnbaugrundstücke ¹⁹	<ul style="list-style-type: none"> - Ca. 52
Eigentumsverhältnisse	<ul style="list-style-type: none"> - Privatbesitz

Topographie

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geländeneigung	<ul style="list-style-type: none"> - Neigung wechselnd zw. Relativ eben und mäßig hangig (max. ca. 12 %) 	0
Exposition	<ul style="list-style-type: none"> - Exposition nach Norden 	--

Siedlungsstrukturelle Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Lage im Siedlungszusammenhang	<ul style="list-style-type: none"> - Ca. 700 m vom Ortskern entfernt 	+
Arrondierung der Ortslage	<ul style="list-style-type: none"> - Ortsrandlage, großflächige Erweiterung in den Außenbereich 	--
Wahrung des Ortsbildes	<ul style="list-style-type: none"> - Beeinträchtigung des Ortsbildes zu erwarten 	-

¹⁹ bei einer angenommenen durchschnittlichen Grundstücksgröße von 550 m² und einem Flächenvorwegabzug für die Erschließung von 30 %

Städtebaulich-funktionale Aspekte

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Konkurrenz von Nutzungsansprüchen	- Fläche in der südlichen Hälfte weinbaulich, die nördliche als Grünland genutzt	+
Konflikte mit anderen Nutzungen	- Nicht zu erwarten	++

Naturschutz/Landespflege

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG RLP	- Nicht betroffen ²⁰	++
Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände	- Können nicht ausgeschlossen werden: Zauneidechse ²¹ , Gehölzbiotop sind auf geschützte Arten zu überprüfen. → vermeidbar	-
Betroffene Biotop	- Wiese, Weide, alte Baumhecken, Weinberge	0
Landespflegerische Gesamtbeurteilung	- Betroffenheit von Biotopen hoher bis sehr hoher Wertigkeit (schutzwürdige lineare Gehölzbiotop mit wichtiger Bedeutung für den Biotopverbund und als Lebensraum)	-

Technische Infrastruktur

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Verkehrstechnische Anbindung	- Erschließung kann durch vorgelagerte Baugebiete erfolgen	+
Regenwasserbewirtschaftung	- Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung erforderlich; topografisch aufwendig, technisch jedoch lösbar	-
Schmutzwasserableitung	- Maßnahmen zur Ertüchtigung des bestehenden Netzes erforderlich	-
Wasserversorgung	- Nach Mitteilung der Verbandsgemeindewerke keine Einschränkungen ersichtlich.	++

²⁰ Hinsichtlich des Biotopschutzes ist eine Einstufung als schutzwürdiges Biotop gem. der Biotopkartieranleitung für Rheinland-Pfalz im weiteren Verfahren zu prüfen und mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

²¹ Aufgrund der Vorkommen einer Zauneidechsen-Population im angrenzenden Baugebiet „Lochweg“ und in Hinblick auf die sehr hochwertigen Gehölzbestände wird empfohlen, im weiteren Verfahren die Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange zu prüfen.

Sonstige Restriktionen

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Altlasten	- Nicht zu erwarten	++
Lärm / Geruch	- Evtl. Vorbelastung durch Verkehrslärm der K50 im Nordwesten	0
Überschwemmungsgebiet, Wasserschutzgebiet	- Keine betroffen	++
Starkregenereignisse	- Vorsorgemaßnahmen erforderlich	--
Leitungstrasse	- -----	++
Sonstiges	- Lage im Naturpark „Soonwald-Nahe“	0

Abschließende Bewertung

Die Fläche Wal4 befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Wallhausen und würde bei einer Entwicklung eine insgesamt betrachtet großflächige Ausweitung in den Außenraum bedeuten, verbunden mit Eingriffen in die Geländetopografie zur Schaffung ebener Bauflächen. Beeinträchtigung der Orts- und Landschaftsbildes sind hierdurch zu erwarten.

Die Fläche wird im südlichen Teil weinbaulich, im nördlichen als Grünland genutzt. Eine Nutzungskonkurrenz ist gegeben. Zwischen den Grünlandflächen erstrecken sich besonders wertvolle, gegebenenfalls schutzwürdige Heckenstrukturen, die bedeutende Biotopverbundelemente bilden und ein hohes Lebensraumpotential besitzen. Artenschutzrechtliche Konflikte durch Verlust / Überbauung dieser Hecken sind sehr wahrscheinlich. Darüber hinaus sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände in Hinblick auf die gem. FFH-RL Anhang IV geschützte Zauneidechse nicht auszuschließen, die aber vermeidbar sind. Insgesamt aus landespflegerischer Sicht sind erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Tiere/Pflanzen zu erwarten.

Alternative Standorte in Ortsrandlage sind im Hinblick auf die topographischen Gegebenheiten im Norden (erheblich steiler, südexponierte Lage für Weinbau) und unter Berücksichtigung durchgängig bewaldeten Ortsränder im Westen jedoch nicht ohne größere erhebliche Eingriffe entwickelbar.

Es gilt zu beachten, dass bei der Aufstellung eines Flächennutzungsplans in dem erstmals Freiraumflächen im Außenbereich als Wohnbauflächen dargestellt werden, der im Regionalplan dargelegte Wohnbauflächenbedarf (in ha) der kommenden 15 Jahre, nicht wesentlich überschritten werden sollte. Die geplante Wohnbaufläche weist insgesamt eine Größe von ca. 4,1 ha auf, was den durch den Regionalplan prognostizierten Wohnbauflächenbedarf der nächsten 15 Jahre für die Ortsgemeinde Wallhausen von 3,3 ha überschreitet. Unter zusätzlichem Miteinbezug der im Raum+ ausgewiesenen Außenreserven (2 ha) wird der Bedarfswert der Ortsgemeinde deutlich überschritten.

Vor diesem Hintergrund wird für die Gemeinde Wallhausen folgende Vorgehensweise empfohlen:

Aufgrund der lokalen Gegebenheiten, den vorhandenen landespflegerischen Restriktionen der geplanten Wohnbauflächen sowie um den Vorgaben der Regionalplanung zu entsprechen sollte eine Anpassung der Wohnbaufläche erfolgen (siehe Abbildung). Bei Umsetzung

könnten die besonders wertvollen Heckenstrukturen im westlichen sowie nordöstlichen Bereich erhalten bleiben, wodurch die Bebauung auch aus landespflegerischer Sicht verträglicher umzusetzen ist. Mit dieser vorgesehenen Anpassung würde sich die Größe der Fläche auf ca. 3,2 ha reduzieren.

Zwischenzeitlich hat die Gemeinde Wallhausen für den Änderungsbereich einen Bebauungsplanvorentwurf erstellt. Dieser sieht eine weitere Reduzierung der Wohnbauflächen zugunsten der Erhaltung wertvoller Gehölzstrukturen und zwecks Errichtung von erforderlichen Anlagen zur Regenwasserrückhaltung vor, so dass die nun angedachten neuen Wohnbaufläche dem Bedarfswert der Ortsgemeinde nur in geringem Umfang überschreiten.

Vor dem Hintergrund der in Wallhausen vergleichweisen hohen Nachfrage nach Wohnbauland und der Tatsache, dass der Bedarfswert der Verbandsgemeinde hierdurch nicht überschritten wird, wird im vorliegenden Fall die Berücksichtigung der Planung der Gemeinde Wallhausen in ihrer angepassten Form in die Fortschreibung des Flächennutzungsplans empfohlen.

Diese Erkenntnisse sind daher in der laufenden 5. Fortschreibung der Flächennutzungsplanung aufzugreifen.



Eigene Darstellung, Quelle: LANIS, 03/2019








-  Vorgeschlagene neue Gebietsabgrenzung
-  Abgrenzung aus der 5. Fortschreibung des FNP
-  Aufzugebene Wohnbaufläche
-  Mögliche Erschließung aus benachbarten Neubaugebiet
-  Verlust einer wertvollen Heckenstruktur
-  Erhaltung von besonders wertvollen Heckenstrukturen außerhalb
-  Erhaltung von besonders wertvollen Heckenstrukturen durch Festsetzung innerhalb des Bebauungsplans

Abbildung: Vorschlag zur Anpassung der Wohnbaufläche unter Berücksichtigung der landespflegerischen Restriktionen