



STADTVERWALTUNG  
BAD KREUZNACH

## Mitteilungsvorlage

**Federführung:** Stadtplanung und Umwelt  
**Aktenzeichen:**  
**Beteiligungen:**

**Drucksachennummer:** 18/348  
**Antrag vom:** 24.09.2018  
**Öffentlichkeitsstatus:** öffentlich

---

**Beratungsfolge:** Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr      **TOP-Nr.:** 6      **Sitzungsdatum:** 17.10.2018

### **Betreff:**

Stellungnahme der Verwaltung zum Antrag der FDP-Fraktion bezgl. der Erschließung eines Grundstücks im Stadtteil Planig

---

### **Inhalt:**

#### **Antrag:**

Die FDP-Fraktion beantragt die Erschließung der städtischen Flurstücke 74/ 8 und 77/5 der Flur 7 in der Gemarkung Planig (ca. 1,8 ha; siehe Anlage 1) mit hoher Priorität.

#### **Planungsrechtliche Ausgangssituation:**

Der genehmigte Flächennutzungsplan weist die Grundstücke als „Flächen für die Landwirtschaft“ aus und zeigt eine weitere Entwicklungsrichtung für Wohnbaufläche auf. Um eine bauliche Nutzung zu ermöglichen, muss zunächst der Flächennutzungsplan geändert und genehmigt werden. Ein Bebauungsplan kann parallel im Regelverfahren (mit Umweltbericht) aufgestellt werden. Für die Änderung des Flächennutzungsplanes sind jedoch die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung zu berücksichtigen.

#### **Vorgaben der Landes- und Regionalplanung:**

Der regionale Raumordnungsplan (RROP) der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe sieht für die Fläche ein Vorranggebiet Grundwasserschutz vor. Hierbei handelt es sich um ein Ziel der Raumordnung, welches nicht der Abwägung zugeführt werden kann. Konkret besagt Ziel 64 des RROP Rheinhessen-Nahe, dass innerhalb der Vorranggebiete

für den Grundwasserschutz/ Ressourcenschutz nur Maßnahmen und Nutzungen zulässig sind, die auf Dauer mit dieser vorrangigen Funktion vereinbar sind. Zurückzuführen ist diese Zielfestsetzung auf das abgegrenzte Trinkwasserschutzschutzgebiet „Bad Kreuznach, südlich der Nahe“. Die Fläche liegt innerhalb der Zone III B. Gemäß dem Entwurf zum Ge- und Verbotskatalog ist die Ausweisung eines neunen Baugebietes innerhalb der Zone III B zulässig. Gegebenenfalls können hieraus jedoch Auflagen resultieren, z.B. die Errichtung von baulichen Anlagen in den Untergrund, sofern die schützende Funktion der Deckschichten wesentlich gemindert wird. Dies ist dann über ein hydrogeologisches Gutachten in Abstimmung mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion zu klären. Aufgrund der Zulässigkeit gem. des Entwurfs zum Ge- und Verbotskatalogs ist davon auszugehen, dass das Ziel „Vorranggebiet Grundwasserschutz“ nicht beeinträchtigt wird. Hierzu ist aber eine landesplanerische Stellungnahme einzuholen, um die Erforderlichkeit eines Zielabweichungsverfahrens zu klären.

Das Ziel 31 des Landesentwicklungsprogramms IV der Landesregierung Rheinland-Pfalz (LEP IV) sieht eine nachhaltige Siedlungsentwicklung vor, bei welcher die quantitative Siedlungsflächenneuinanspruchnahme landesweit durch den Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung reduziert werden soll. Der Vorrang der Innenentwicklung findet sich auch in § 1 des Baugesetzbuches wieder. Dementsprechend muss im Bauleitplanverfahren dargelegt werden, dass keine ausreichenden Innenentwicklungspotentiale vorhanden sind. In Planig sind mehrere Baulücken und ein nicht erschlossenes Baugebiet für ca. 14 Einfamilienhäuser vorhanden. Diese Grundstücke stehen jedoch seitens der Eigentümer nicht zum Verkauf, so dass keine weitere Wohnbauentwicklung mehr stattfinden kann. Dementsprechend könnte ein Bedarf an weiteren Wohnbauflächen abgeleitet werden. Um sicher zu stellen, dass durch neu erschlossene Grundstücke die Nachfrage an Wohnbaugrundstücken gedeckt werden kann, soll nun, entgegen der Ausweisung im Flächennutzungsplan, die Fläche für die Landwirtschaft im Süden des Ortsteils Planig anstatt der bereits ausgewiesenen Wohnbauflächen im Norden des Ortsteils entwickelt und erschlossen werden.

Das Ziel 31 des LEP IV wurde durch die Regionalplanung konkretisiert. Es wurden Schwellenwerte für die zukünftige Wohnbauentwicklung festgelegt um die Außenentwicklung zu reduzieren. Bestehende Wohnbauflächen und Innenentwicklungspotentiale wurden einem auf Grundlage der nach statistischem Landesamt ermittelten Bevölkerungsprognose, Siedlungsdichte und Gemeindefunktion errechneten Bedarfswert gegenübergestellt. Demnach lag der ermittelte Bedarf an weiteren Wohnbauflächen in Bad Kreuznach unter dem vorhandenen Potential an vorhandenen Wohnbauflächen. Die Stadt hatte zu viele Potentialflächen im Innenbereich und gem. Flächennutzungsplan ausgewiesen, so dass keine weitere wohnbauliche Entwicklung, die nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechen, ausgewiesen werden konnten, ohne bereits ausgewiesene Wohnbauflächen zurückzunehmen.

Mittlerweile befindet sich das Kapitel der Siedlungsentwicklung des RROP in der Teilfortschreibung. Zukünftig sollen bestehende Innenentwicklungspotentiale und Außenbereichspotentiale, für die bereits ein Aufstellungsbeschluss vorliegt nicht mehr als

Wohnbauflächenpotentiale angerechnet werden. Des Weiteren wurden die Bedarfswerte angehoben. Somit verbleibt der Stadt Bad Kreuznach in den nächsten 15 Jahren ein Wohnbauflächenpotential von rund 55 ha. Damit steht dieses Ziel der Regionalplanung einer Wohnbauflächenentwicklung in Planig nicht mehr entgegen.

**Weitere Vorgehensweise:**

Bevor Aufstellungsbeschlüsse zur Änderung des Flächennutzungsplanes und für einen Bebauungsplan erfolgen können müssen verschiedene, grundlegende Prüfungen durch die Verwaltung durchgeführt werden.

1. Es wird eine landesplanerische Stellungnahme eingeholt, um eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Regionalplanung offiziell zu prüfen.
2. Die Rahmenbedingungen einer Entwässerung (z.B. bestehende Kapazitäten, Außengebietsentwässerung) sind zu prüfen.
3. Für die Erschließung ist der Erwerb privater Grundstücke erforderlich. Die Verkaufsbereitschaft der jeweiligen Eigentümer ist zu prüfen und ein Anschluss an die Kreisstraße 92 (Verbindungsstraße Planig – Bosenheim) ist mit dem LBM im Vorfeld abzustimmen (vorhandene Erschließungsanschlüsse sind zu schmal).
4. Gem. § 1a BauGB ist bei der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen deren Notwendigkeit zu begründen. Hierzu sind Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zu Grunde zu legen.
5. Die Folgekosten einer Planung sind zu eruieren und dem Nutzen gegenüber zu stellen. Gegebenenfalls leiten sich hieraus Anforderungen für die weitere Planung ab.

Nach Prüfung der oben genannten Punkte wird die Verwaltung die Ergebnisse dem Ausschuss vorstellen und dann bei vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen einen Aufstellungbeschluss vorbereiten.

Weitere Details werden in der Sitzung vorgestellt.

**Anlage:**

1. Auszug aus dem Flächennutzungsplan
-

Sichtvermerke der  
Dezernenten:

Sichtvermerk der  
Oberbürgermeisterin:

Sichtvermerke:  
Rechtsamt:

Kämmereiamt:

---

Anlage 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung der Fläche

