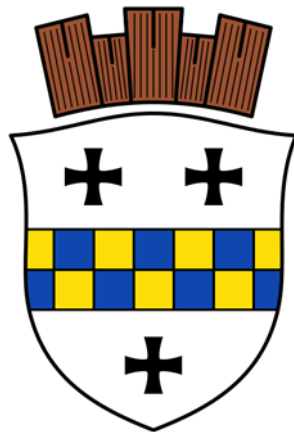


Stadt Bad Kreuznach



12. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Stadt Bad Kreuznach für den Bereich des Bebauungsplans „Zwischen Ellerbach und Agnesienberg, An der Schleifmühle“ (Nr. 13/6, 1. Änderung)

Verfahren gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Projekt 1253/ Stand: August 2026

Inhaltsverzeichnis

I.	<u>Begründung</u>	<u>1</u>
1	Allgemein.....	1
1.1	Aufgabe und Bedeutung des Flächennutzungsplans	1
1.2	Darstellungssystematik des Flächennutzungsplans.....	1
1.3	Rechtswirkung des Flächennutzungsplans	3
2	Anlass der Flächennutzungsplanänderung.....	5
2.1	Planungsziele und Geltungsbereich der Änderung.....	5
2.2	Planungserfordernis	5
2.3	Lage und Größe des Geltungsbereichs.....	5
3	Projektierte Änderungen	6
3.1	Stadt Bad Kreuznach	6
4	Übergeordnete Vorgaben und Planungen.....	7
4.1	Natura 2000 Gebiete.....	7
4.2	Landesentwicklungsprogramm.....	7
4.3	Regionalplanung	8
4.4	Landschaftsplan.....	9
4.5	Schutzgebiete/ Biotope.....	10
4.6	Denkmalschutz/ Archäologische Fundstellen.....	11
4.7	Wasser/Starkregensituation	11
4.8	Altlasten.....	13
5	Auswirkungen der Planung	13
6	Sonstige Hinweise für die nachgelagerten Planungsebenen	13
7	Referenzliste der Quellen	14
7.1	Gesetzesgrundlagen (Stand: April 2026).....	14
7.2	Internetquellen und Literatur.....	16
II.	<u>Umweltbericht.....</u>	<u>17</u>
III.	<u>Anhang.....</u>	<u>18</u>

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Flächennutzungsplan der Stadt Bad Kreuznach 2005 (Lage des Geltungsbereichs: rote Umrandung)	2
Abb. 2: Verortung des Plangebiets innerhalb der Stadt Bad Kreuznach, o.M.	5
Abb. 3: Auszug aus dem LEP IV Rheinland-Pfalz.....	8
Abb. 4: Ausschnitt der Stadt Bad Kreuznach aus dem Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014, mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets (rote Umrandung)9	
Abb. 5: Darstellung des Plangebietes (rote Umrandung) im Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan der Stadt Bad Kreuznach 2005	10
Abb. 6: Betroffenheit des Plangebiets durch Schutzgebietskulisse (Plangebiet weiß)	11
Abb. 7: Wassertiefen (SRI7, 1h) o.M. (Plangebiet weiß).....	12
Abb. 8: Fließgeschwindigkeiten (SRI7, 1h) o.M. (Plangebiet weiß).....	12
Abb. 9: Wassertiefen (SRI10, 1h) o.M. (Plangebiet weiß).....	12
Abb. 10: Fließgeschwindigkeiten (SRI10, 1h) o.M. (Plangebiet weiß).....	12
Abb. 11: Gesetzliches Überschwemmungsgebiet (ÜSG) des Ellerbachs und Risikogebiet außerhalb des ÜSG.....	13

I. BEGRÜNDUNG

1 ALLGEMEIN

1.1 Aufgabe und Bedeutung des Flächennutzungsplans

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

Das Baugesetzbuch sieht dabei einen zweistufigen Aufbau der Bauleitplanung vor:

Der Flächennutzungsplan erfasst das gesamte Gemeindegebiet und stellt für dieses die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen, also allgemein, generalisierend oder typisierend, dar. Im Sinne eines Bodennutzungskonzeptes setzt der Flächennutzungsplan damit den Rahmen für die künftige Bodennutzung nach den bestehenden städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde für einen Zeithorizont von 10 bis 15 Jahren. Da alle an die künftige Raumnutzung gestellten Ansprüche seitens der Verbandsgemeinde wie auch anderer Fachplanungsträger bestehenden oder verfestigten Planungsabsichten für eine Bodenanspruchnahme in dem Flächennutzungsplan zusammengeführt werden, kommt dem Flächennutzungsplan eine wichtige Koordinationsaufgabe zu.

Er bildet die Grundlage und den Rahmen für die Erarbeitung von Bebauungsplänen¹, die als sog. verbindliche Bauleitpläne (s. § 1 Abs. 2 BauGB) für Teilbereiche der Gemeinde die „rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung“ enthalten (§ 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB) und damit die „bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde“ leiten (§ 1 Abs. 1 BauGB).

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

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

Um diese Ziele zu erreichen, sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die in § 1 Abs. 5 BauGB aufgeführten Planungsleitsätze zu beachten.

Nur in den seltensten Fällen wird es möglich sein, alle genannten Ziele gleichermaßen zu berücksichtigen. Ihre Heterogenität bedingt häufig eine inhaltliche Konkurrenz oder gar Gegensätzlichkeit. Das BauGB enthält daher in § 1 Abs. 7 das sog. Abwägungsgebot, also die Forderung, die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

1.2 Darstellungssystematik des Flächennutzungsplans

Die zeichnerische Darstellung des Flächennutzungsplans erfolgt unter Verwendung von digitalen Katastergrundlagen (ATKIS), darunter das digitale Landschaftsmodell und das digitale Geländemodell sowie Vektordaten der Flurkarten. Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bad Kreuznach hat einen Maßstab von 1: 10.000. Die FNP-Einzeländerung wird im Maßstab 1:2.000 dargestellt.

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



WSW & Partner GmbH - Hertelsbrunnenring 20 - 67657 Kaiserslautern - Tel. (0631) 3423-0 - Fax (0631) 3423-200

Die Hauptinhalte des Flächennutzungsplans, die in den § 5 Abs. 2 bis 4 BauGB vorgegeben sind, bilden Darstellungen, Kennzeichnungen, Vermerke und nachrichtliche Übernahmen.

▪ **Darstellungen**

Die Darstellungen bilden die wesentlichen Inhalte des Flächennutzungsplans. Anders als die Kennzeichnungen, nachrichtlichen Übernahmen und Vermerke bringen sie den planerischen Willen der Gemeinde zum Ausdruck. Der Darstellungskatalog des § 5 Abs. 2 BauGB ist zwar offen („insbesondere“), d.h. die Gemeinde kann von sich aus Darstellungen hinzufügen oder weglassen, sie ist aber dahingehend begrenzt, dass im Flächennutzungsplan nur dargestellt werden darf, was entsprechend den örtlichen Gegebenheiten für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist und was anschließend auch Gegenstand einer Festsetzung im Bebauungsplan sein kann.

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan geben vorwiegend die flächenrelevanten Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde über die zukünftige Bodennutzung wieder. Im Siedlungsbereich werden über die Bauflächen nach § 1 Abs. 1 BauNVO die bereits bebauten sowie die zur Bebauung vorgesehenen Flächen dargestellt. Im Außenbereich überwiegen freiraumbezogene Darstellungen, wie zum Beispiel Flächen für die Landwirtschaft oder Wald. Eine wichtige Bedeutung hat der Flächennutzungsplan für die Gestaltung der Siedlungsränder, da er die Abgrenzung der Siedlungsbereiche zur freien Landschaft darstellt. Darüber hinaus werden im Flächennutzungsplan schwerpunktmäßig Verkehrsflächen und Infrastruktureinrichtungen dargestellt.

▪ **Kennzeichnungen**

Kennzeichnungen gemäß § 5 Abs. 3 BauGB sind dagegen nicht Ausdruck des planerischen Willens der Gemeinde, sondern objektive Beschreibung eines städtebaulichen Befundes und Hinweis darauf, dass bei der Bebauungsplanung und bei der Nutzung der Grundstücke die besondere Beschaffenheit der gekennzeichneten Fläche zu berücksichtigen ist. Unmittelbare rechtliche Wirkungen gehen von einer Kennzeichnung nicht aus.

▪ **Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke**

Durch nachrichtliche Übernahmen und Vermerke werden Planungen und Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffen wurden, in den Plan integriert. Diese informieren über bestehende andere Planungen, wie zum Beispiel Straßenplanungen. Dadurch soll ein möglichst vollständiges Bild über die im gesamten Gemeindegebiet bestehenden oder beabsichtigten Planungen und Nutzungsregelungen vermittelt werden. Sie sind nicht Teil des im Flächennutzungsplan dargestellten planerischen Willens der Gemeinde. Als planungserhebliche Belange sind sie jedoch inhaltlich bei der Flächennutzungsplanung zu berücksichtigen.

1.3 Rechtswirkung des Flächennutzungsplans

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

Gleichwohl kommt dem Flächennutzungsplan eine Relevanz zu. Hier insbesondere:

- in Bezug auf die Selbstbindung der Gemeinde,
- als Voraussetzung für den Erlass einer Entwicklungssatzung,
- für die Ausübung von Vorkaufsrechten durch die Gemeinde und
- für die Wertermittlung bei Grundstücken.

Darüber hinaus entfalten die Darstellungen des Flächennutzungsplans in mehrerer Hinsicht Bindungswirkung und zwar:

- im Verhältnis zur verbindlichen Bauleitplanung (sog. Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB).

- als öffentlicher Belang bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben im bauplanungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 Abs. 3 BauGB).
- im Rahmen der Anpassungspflicht öffentlicher Planungsträger (§ 7 BauGB).

2 ANLASS DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

2.1 Planungsziele und Geltungsbereich der Änderung

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Wohnstätte für besondere Wohnformen inklusive Verwaltung“ in der Stadt Bad Kreuznach. Hierfür ist eine Teiländerung des Flächennutzungsplans nötig, da die zurzeit gültige Flächendarstellung als Wohnbaufläche mit der Zweckbestimmung „Soziale Einrichtung – Behinderteneinrichtung“ im Änderungsbereich aufgehoben und durch die geplante Darstellung ersetzt werden soll. Die Aufstellung erfolgt im Parallelverfahren zum dazugehörigen Bebauungsplan „Zwischen Ellerbach und Agnesienberg, An der Schleifmühle“ (Nr. 13/6, 1. Änderung) nach § 8 Abs. 3 BauGB.

2.2 Planungserfordernis

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Schließlich gilt es auf Ebene der Flächennutzungsplanung, unter Berücksichtigung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes der Verbandsgemeinde, die Entwicklungsabsichten der einzelnen Ortsgemeinden planerisch umzusetzen.

Laut aktuellem Flächennutzungsplan wird der Bereich als Wohnbaufläche mit der Zweckbestimmung Soziale Einrichtung – Behinderteneinrichtung dargestellt. Um die Nutzung als Sondergebiet mit Zweckbestimmung Wohnstätte für besondere Wohnformen inklusive Verwaltung zu ermöglichen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

2.3 Lage und Größe des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich der FNP-Änderung befindet sich im Süden der Stadt, in der Nähe zur Grenze zur Ortsgemeinde Rüdesheim. Der Änderungsbereich ist ca. 3,75 ha groß.

Das Plangebiet wird räumlich wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch den Ellerbach (Gewässer 2. Ordnung) und dahinter landwirtschaftliche Fläche,
- Im Osten durch eine Kleingartenanlage sowie Wohnbebauung,
- im Süden durch die Straße Agnesienberg und dahinter Wohnbebauung,
- im Westen durch den weiteren Verlauf des Ellerbachs sowie dahinter eine weitere Kleingartenanlage.



Abb. 2: Verortung des Plangebiets innerhalb der Stadt Bad Kreuznach, o.M.³

³ Eigene Darstellung WSW & Partner GmbH, Grundlage Digitale Orthophotos (DOP20), Stand März 2026

3 PROJEKTIERTE ÄNDERUNGEN

3.1 Stadt Bad Kreuznach

Änderung von Wohnbaufläche mit der Zweckbestimmung Soziale Einrichtung – Behinderteneinrichtung zu Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Wohnstätte für besondere Wohnformen inklusive Verwaltung (ca. 3,75 ha)

 <i>Wirksamer FNP</i>	 <i>geplante Darstellung</i>
Ziel/ Größe	Mit dem Vorhaben wird die planungsrechtliche Sicherung der Erweiterung und Neuordnung der Wohnanlage der Lebenshilfe Bad Kreuznach e. V. mit Ersatzneubau, Erweiterung des Bestands und Aufwertung der Außenanlagen beabsichtigt (ca. 3,75 ha).
Darstellung im wirksamen FNP	Wohnbauflächen mit Zweckbestimmung Behinderteneinrichtung, Grünfläche mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten, Fläche für die Landwirtschaft, Wasserfläche mit der zusätzlichen Kennzeichnung Fließgewässerentwicklung, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB) sowie angrenzend eine Grünverbindung und Landschaftsschutzgebiet.
Aktueller Bestand	Das Plangebiet ist bereits durch die Wohnstätte der Lebenshilfe Bad Kreuznach e. V. geprägt. Es umfasst zwei Hauptgebäude, ergänzende Nebengebäude sowie überwiegend als Trittrassen genutzte Freiflächen; die Umgebung ist vorwiegend wohnbaulich geprägt und wird im Norden durch den Ellerbach begrenzt.

	
Beschreibung des Vorhabens	Geplant ist die Neuordnung und Erweiterung der Wohnanlage „Hans Schumm“ der Lebenshilfe Bad Kreuznach e. V. Hierzu gehören die Errichtung eines Ersatzneubaus (Haus C), die Erweiterung eines Bestandsgebäudes (Haus B) sowie die perspektivische Umnutzung und Sanierung eines weiteren Bestandsgebäudes (Haus A). Ergänzend sind die Aufwertung der Außenanlagen sowie die Verlagerung der Verwaltung an den Agnesienberg vorgesehen, zur Schaffung zeitgemäßer, barrierearmer und bedarfsgerechter Wohnangebote.
Übergeordnete Planungen	Historische Kulturlandschaft (LEP IV); Siedlungsfläche Wohnen sowie anteilig Vorranggebiet Regionaler Biotopverbund, Regionaler Grünzug und Vorbehaltsgebiet Freizeit, Erholung und Landschaftsbild (Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe)
Standortalternativen	Die Planung knüpft an den bestehenden Standort der Wohnstätte „Hans Schumm“ der Lebenshilfe Bad Kreuznach e. V. am Agnesienberg an. Aufgrund des Anpassungs- und Erweiterungsbedarfs der vorhandenen Einrichtung wurde für diesen Standort ein Wettbewerb durchgeführt. Die vorliegende Planung setzt das daraus entwickelte Konzept zur Weiterentwicklung des Bestandsstandorts um.

4 ÜBERGEORDNETE VORGABEN UND PLANUNGEN

4.1 Natura 2000 Gebiete

Es befinden sich keine Natura 2000-Gebiete im Plangebiet oder grenzen unmittelbar an das Plangebiet. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Nahetal zwischen Simmertal und Bad Kreuznach“ (FFH-7000-087) befindet sich westlich des Plangebiets in einer Entfernung von circa 350 m. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet „Nahetal“ (VSG-7000-029) befindet sich erst in circa 1,75 km Entfernung südlich des Plangebiets.

4.2 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) ist am 25.11.2008 in Kraft getreten. Es wurde zwischenzeitlich mehrfach fortgeschrieben. Ein neues Landesentwicklungsprogramm (LEP V) durchläuft seit Juni 2023 einen Erarbeitungsprozess und wird voraussichtlich 2027 oder 2028 erlassen.

Im geltenden LEP IV wird das Plangebiet nur randlich berührt. Ein kleiner Flächenanteil im Süden des Plangebiets liegt innerhalb eines Bereichs, der als historische Kulturlandschaft ausgewiesen ist. Darüber hinausgehende, dem Vorhaben entgegenstehende Festlegungen des Landesentwicklungsprogramms bestehen für das Plangebiet nicht.



Abb. 3: Auszug aus dem LEP IV Rheinland-Pfalz⁴

4.3 Regionalplanung

Regionalpläne entfalten zunächst keine Drittwirkung. Erst durch die Entwicklung der Bauleitplanung aus den Regionalplänen oder im Rahmen von bestimmten Genehmigungsverfahren erlangt er rechtliche Wirkung für Dritte.

Im Bereich der Stadt Bad Kreuznach gilt der Regionale Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe mit Stand 2014 (Zur Zeit erfolgen Teilfortschreibungen, insbesondere auch zu den Themen Siedlungsentwicklung, Gewerbe sowie erneuerbare Energien, die jedoch noch keine verbindliche Rechtswirkung erlangt haben), so dass deshalb der Flächennutzungsplan daraus zu entwickeln ist. Dabei ist zwischen Zielen als verbindliche Vorgaben (ggf. nur Zielabweichungsverfahren möglich) und Grundsätzen als abwägungsrelevante Belange zu unterscheiden.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe. Der überwiegende Teil des Plangebiets ist dort als Siedlungsfläche Wohnen dargestellt. Übergeordnete Ziele der Raumordnung, die einer Entwicklung an diesem Standort grundsätzlich entgegenstehen, bestehen nicht.

Im Osten des Geltungsbereichs wird ein Vorranggebiet Regionaler Biotopverbund sowie Regionaler Grünzug tangiert. Dieser Bereich wird in der vorliegenden Planung jedoch als private Grünfläche festgesetzt und soll weiterhin als Wiesenfläche genutzt werden. Im Westen überschneidet sich das Plangebiet teilweise mit einem Vorbehaltsgebiet Freizeit, Erholung und Landschaftsbild. Auch für diesen Bereich ist eine private Grünfläche vorgesehen. Regionalplanerische Konflikte sind derzeit nicht ersichtlich.

⁴ Eigene Darstellung WSW, anhand Ministeriums des Innern und für Sport Rheinland-Pfalz, Landesentwicklungsprogramm 2018 (LEP IV), Stand März 2026

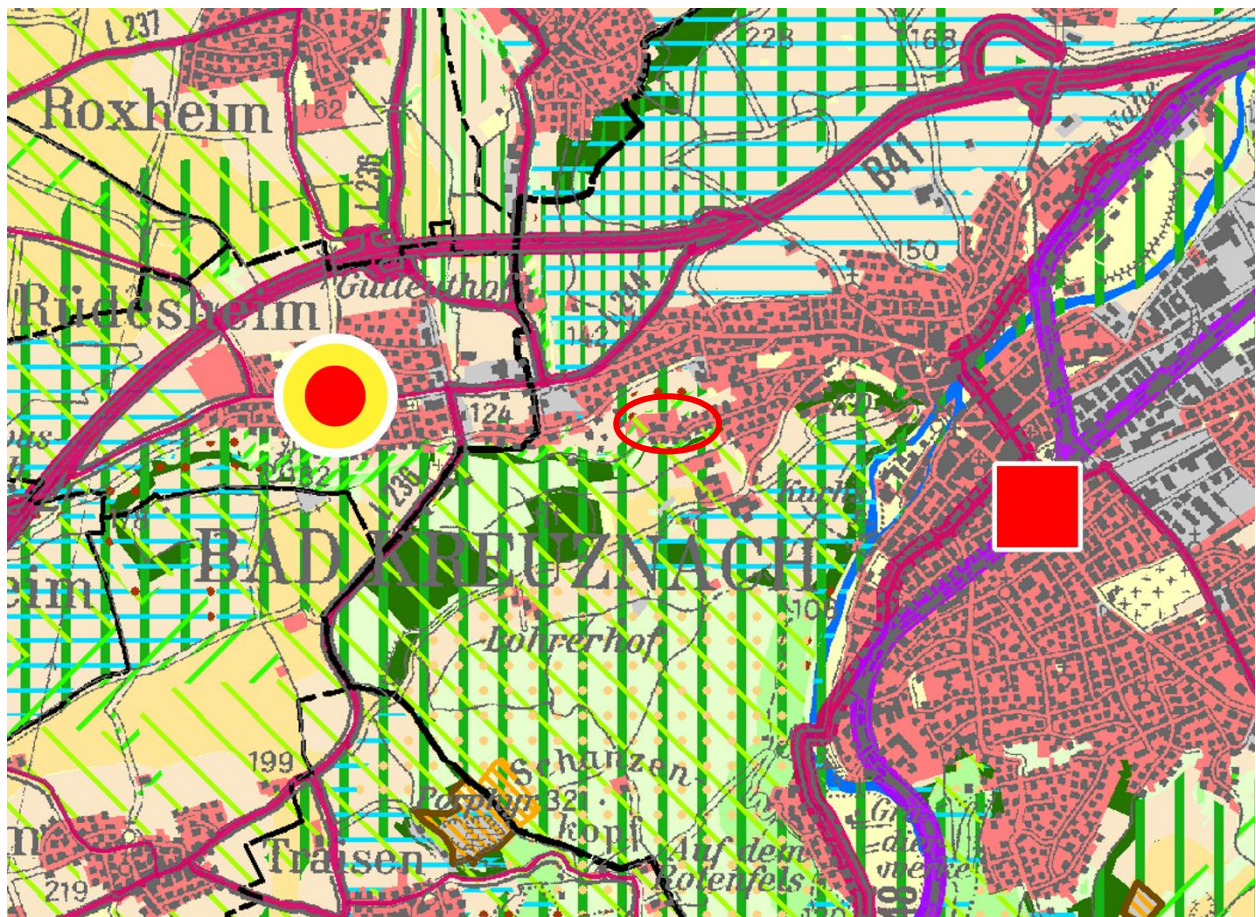


Abb. 4: Ausschnitt der Stadt Bad Kreuznach aus dem Regionalen Raumordnungsplan Rheinhausen-Nahe 2014, mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets (rote Umrandung)⁵

4.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan der Stadt Bad Kreuznach (2005) weist für den Änderungsbereich ein Gebiet mit lokalklimatischer Ausgleichsfunktion hoher Bedeutung aus. Darüber hinaus sind anteilig Dauergrünland, eine Grünfläche-Planung im nordöstlichen Bereich sowie entlang des Ellerbachs eine Durchlüftungsachse dargestellt. Im Übrigen ist der Bereich als Siedlungsfläche ausgewiesen.

Im Rahmen der parallel aufgestellten Flächennutzungsplan-Teiländerung werden diese landschaftsplanerischen Aussagen berücksichtigt. An der Darstellung des Ellerbachs wird festgehalten. Die den Ellerbach begleitenden Bereiche werden zudem als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB dargestellt. Darüber hinaus werden Grünflächen weiterhin dargestellt. Damit werden wesentliche freiraumbezogene, landschaftsökologische und klimatische Funktionen des Änderungsbereichs auch weiterhin planerisch berücksichtigt. Ein grundsätzlicher Widerspruch zwischen Landschaftsplan und Flächennutzungsplan-Teiländerung ist daher nicht erkennbar.

⁵ Rheinhausen-Nahe, Regionaler Raumordnungsplan 2014, Stand März 2026

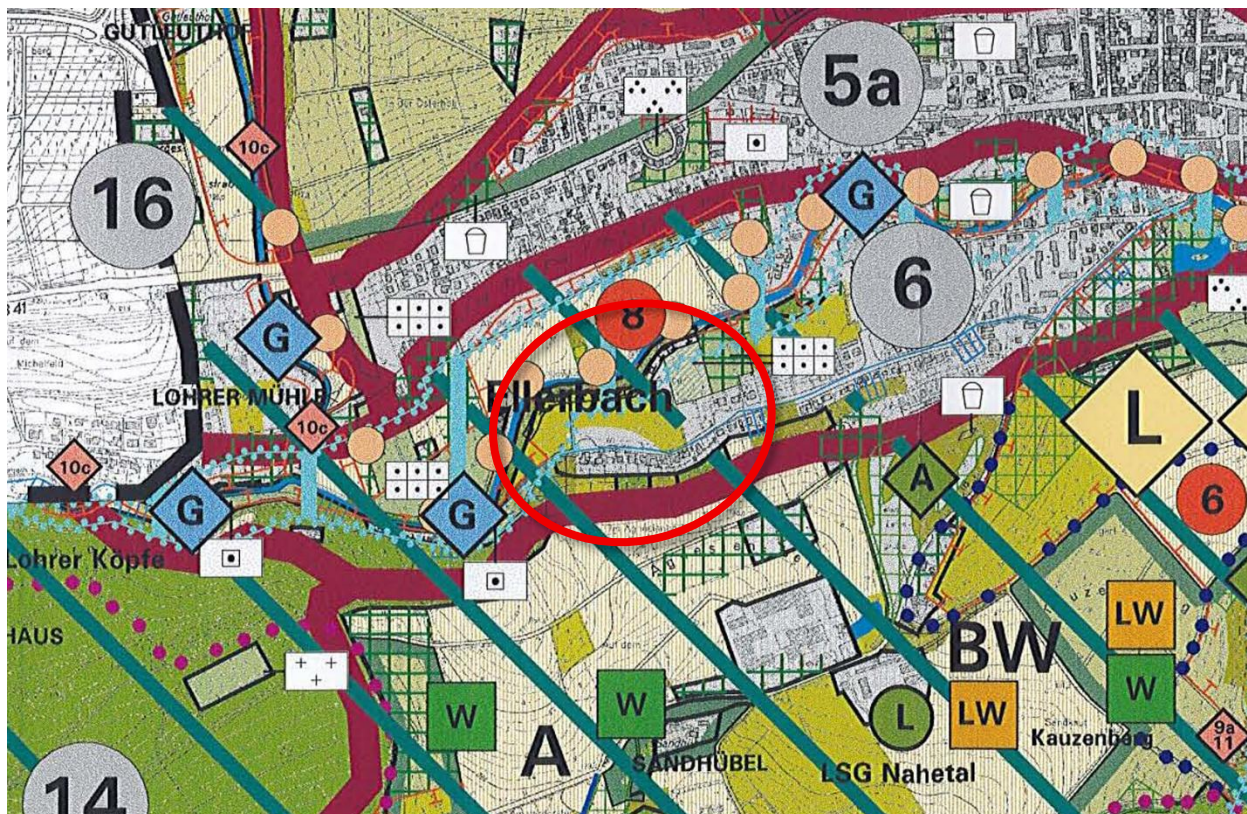


Abb. 5: Darstellung des Plangebietes (rote Umrandung) im Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan der Stadt Bad Kreuznach 2005⁶

4.5 Schutzgebiete/ Biotope

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturparks „Soonwald-Nahe“ (NTP-7000-007). Nach dem Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz (LANIS) liegt es zudem aufgrund der Nähe zu Schutzgebieten in einem gentechnikfreien Gebiet.

Unmittelbar südlich der Straße „Agnesienberg“ schließt das Landschaftsschutzgebiet „Nahetal“ (LSG-7133-001) an. Innerhalb des Plangebiets selbst befinden sich keine Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete oder weiteren Schutzgebiete dieser Kategorie. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Nahetal zwischen Simmertal und Bad Kreuznach“ (FFH-7000-087) liegt in einer Entfernung von ca. 350 m. Das Vogelschutzgebiet „Nahetal“ (VSG-7000-029) befindet sich in ca. 1,75 km Entfernung. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet „Kurpark Bad Kreuznach“ (NSG-7100-141) liegt rund 1 km vom Plangebiet entfernt.

Unmittelbar an das Plangebiet grenzt der Ellerbach, der mit seinen Ufergehölzen einen ökologisch bedeutsamen Bereich darstellt. In diesem Zusammenhang ist das Biotop „Ufergehölze am Ellerbach nördlich Agnesienberg“ mit der Kennung BT-6112-1116-2009 erfasst. Es handelt sich hierbei um den Biototyp BE2 – Erlen-Ufergehölz. Nach den vorliegenden Daten ist für das Biotop jedoch kein gesetzlicher Biotopschutz ausgewiesen.

Teile des westlichen Abschnitts des Plangebiets liegen zudem innerhalb eines Risikogebiets außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets.

Weitere Schutzgebiete bestehen im unmittelbaren Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.

⁶ Bad Kreuznach, Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan 2005, Stand März 2026



Abb. 6: Betroffenheit des Plangebiets durch Schutzgebietskulisse (Plangebiet weiß)⁷

4.6 Denkmalschutz/ Archäologische Fundstellen

Im Gebiet der Stadt Bad Kreuznach sind verschiedene Kulturdenkmäler nach dem nachrichtlichen Verzeichnis der Generaldirektion Kulturelles Erbe vorhanden. Das Plangebiet selbst ist hiervon jedoch nicht betroffen.

Das Plangebiet ist bereits teilweise durch bestehende Bebauung versiegelt. Die unversiegelten Flächen sind aufgrund der Nutzung als Wohnanlage teilweise anthropogen überformt und verdichtet. Naturnahe sowie kultur- und naturhistorisch bedeutsame Böden sind im Plangebiet nicht kartiert.

Zudem sind innerhalb und angrenzend des Plangebiets keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden gemäß § 17 DSchG wird hingewiesen.

Archäologische Fundstellen oder Grabungsschutzgebiete sind nicht bekannt. Es können sich jedoch nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine)/ im Boden vorhandene, prähistorische Denkmale in dem Änderungsbereich befinden, so dass bei späteren baulichen Veränderungen mit auftauchenden archäologischen Befunden gerechnet werden muss. Diese unterliegen u.a. auch dem Denkmalschutz und sind bei Planungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Sie dürfen nicht von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

4.7 Wasser/Starkregensituation⁸

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Wasserschutzgebiete, jedoch im Einzugsgebiet des Ellerbachs. Zudem liegt der westliche Teilbereich innerhalb eines Risikobereichs außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Die Bestandsgebäude wurden bereits auf Geländeerhöhungen errichtet.

Die Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz zeigen für das Plangebiet eine potenzielle Betroffenheit durch Starkregenereignisse. Bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis (SRI 7) sind vor allem der westliche Bereich nahe des Ellerbachs sowie der zentrale Bereich des Plangebiets betroffen. Bei einem extremen Starkregenereignis (SRI 10) nehmen sowohl die betroffenen Flächen als auch die prognostizierten Fließgeschwindigkeiten zu. Eine Gefährdung

⁷ Eigene Darstellung WSW & Partner GmbH, Grundlage LANIS, Stand März 2026

⁸ Landesamt für Umwelt, <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>, Stand März 2026

durch Überflutungen ist insgesamt als moderat einzustufen. Die im zentralen Bereich dargestellten Einstauwirkungen sind dabei auch auf die vorhandene Zierteichanlage und die Geländemodellierung zurückzuführen. Die entwässerungstechnische Voruntersuchung zeigt ergänzend, dass die geplanten Neubauten außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets liegen und überwiegend in Bereichen mit günstigeren hydraulischen Randbedingungen vorgesehen sind.

Aufgrund der potenziellen Überflutungsgefährdung sowie der Lage am Ellerbach und der vorgesehenen Nutzung als Wohnstätte für besondere Wohnformen sind die wasserwirtschaftlichen Belange in der weiteren Planung zu berücksichtigen. Hierzu zählen insbesondere die Berücksichtigung der Gewässernähe sowie geeignete Maßnahmen zur Starkregenvorsorge und Oberflächenentwässerung. Nach den Ergebnissen der entwässerungstechnischen Voruntersuchung sind insbesondere eine hochwasserangepasste Bauweise, die angepasste Höhenlage der Neubauten sowie die dauerhafte Freihaltung von Notabflusswegen vorzusehen. Die Niederschlagswasserbewirtschaftung soll über Rückhaltung und gedrosselte Ableitung in den Ellerbach erfolgen. Eine Versickerung ist aufgrund der Boden- und Grundwasserverhältnisse nur eingeschränkt geeignet. Die konkrete Ausgestaltung und Sicherung dieser Maßnahmen erfolgt auf Ebene des Bebauungsplans beziehungsweise der nachgelagerten Fachplanung.

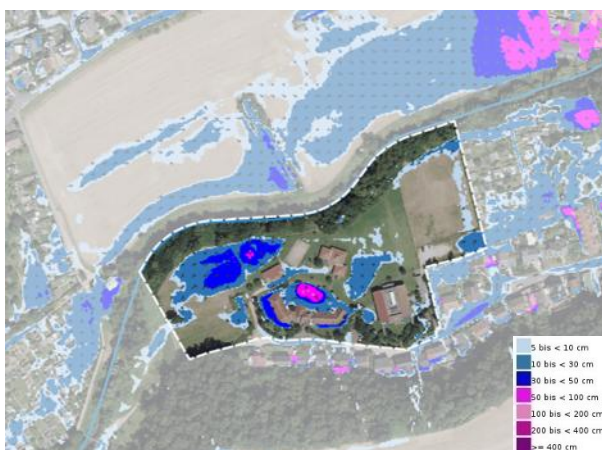


Abb. 7: Wassertiefen (SRI7, 1h) o.M. (Plangebiet weiß)



Abb. 8: Fließgeschwindigkeiten (SRI7, 1h) o.M. (Plangebiet weiß)

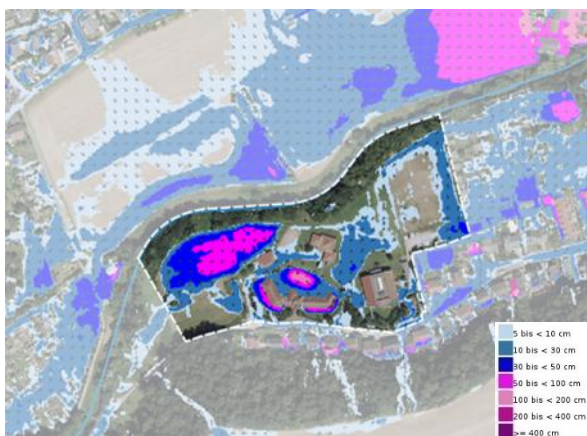


Abb. 9: Wassertiefen (SRI10, 1h) o.M. (Plangebiet weiß)

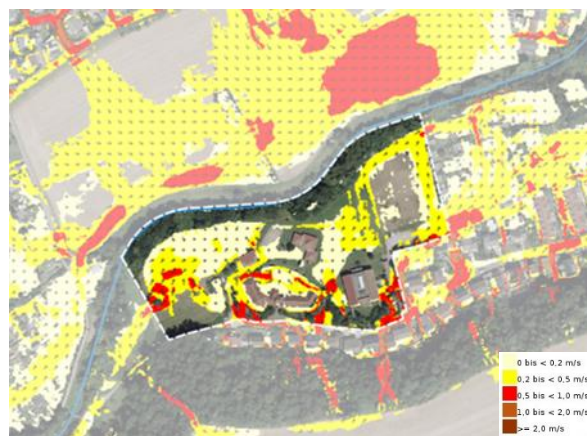


Abb. 10: Fließgeschwindigkeiten (SRI10, 1h) o.M. (Plangebiet weiß)



Abb. 11: Gesetzliches Überschwemmungsgebiet (ÜSG) des Ellerbachs und Risikogebiet außerhalb des ÜSG⁹

4.8 Altlasten

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind in dem Plangebiet nicht bekannt.

5 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Im Rahmen der 12. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Stadt Bad Kreuznach sind die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu ermitteln und zu berücksichtigen. Die Teiländerung erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13/6 „Zwischen Ellerbach und Agnesienberg, An der Schleifmühle“.

Die Anpassung des Flächennutzungsplans ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung im Bebauungsplan zu schaffen. Im Rahmen des Parallelverfahrens werden Flächennutzungsplan und Bebauungsplan zeitlich und inhaltlich aufeinander abgestimmt entwickelt.

Mit der Umsetzung der Planung ist ein anteiliger Verlust bislang unversiegelter Freiflächen verbunden. Damit gehen insbesondere Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen einher. Darüber hinaus können sich Auswirkungen auf weitere Schutzgüter von Natur und Landschaft ergeben.

Vor diesem Hintergrund ist im Rahmen des Verfahrens eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden.

6 SONSTIGE HINWEISE FÜR DIE NACHGELAGERTEN PLANUNGSEBENEN

Werden ggf. im weiteren Verfahren ergänzt

⁹ Landesamt für Umwelt, <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>, Stand März 2026

7 REFERENZLISTE DER QUELLEN

7.1 Gesetzesgrundlagen (Stand: April 2026)

Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- **Raumordnungsgesetz (ROG)**
Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- **Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz)**
Vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)**
Vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84) geändert worden ist.
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**
Vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV)**
Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)**
Vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84) geändert worden ist.
- **Bundesfernstraßengesetz (FStrG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84) geändert worden ist.

- **Bundesklingartengesetz (BKleingG)**
Vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist.
- **Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG)**
Vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 235) geändert worden ist.
- **Bundes-Klimaanpassungsgesetz (KAnG)**
Vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 393).
- **Windenergieflächenbedarfsgesetz (WindBG)**
Windenergieflächenbedarfsgesetz vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- **Denkmalschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (DSchG)**
Vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (GVBl. S. 738).
- **Gemeindeordnung für das Land Rheinland-Pfalz (GemO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473, 475).
- **Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LBauO)**
Vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19. November 2025 (GVBl. S. 672, 673).
- **Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft für das Land Rheinland-Pfalz (Landesnatuschutzgesetz - LNatSchG)**
Vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), mehrfach geändert sowie § 32a neu eingefügt und Anlage 2 neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (GVBl. S. 707).
- **Landesstraßengesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LStrG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), mehrfach geändert, §§ 5, 27 und 51 neu gefasst, §§ 5a und 55 neu eingefügt, § 25 und 44 aufgehoben durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (GVBl. S. 763).
- **Landeswassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LWG)**
Vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2025 (GVBl. S. 728).
- **Landesnachbarrechtsgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LNRG)**
Vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2025 (GVBl. S. 734)
- **Landesbodenschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LBodSchG)**
Vom 25. Juli 2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).

7.2 Internetquellen und Literatur

- Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen Nahe 2014
- Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan der Stadt Bad Kreuznach 2005
- Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland – Pfalz/ LANIS.
URL: http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, Stand: 03/2026
- Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz unter: http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=6, Abruf: 03/2026
- Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz URL: <https://lverm-geo.rlp.de/service/aktuelles/detail/digitale-orthophotos-dop-2023-jetzt-auch-im-geoportal-rlp-erhaeltlich>, Abruf: 03/2026
- Ministerium des Innern und für Sport Rheinland-Pfalz – URL: <https://mdi.rlp.de/themen/raumentwicklung-in-rheinland-pfalz/landesentwicklungsprogramm/lep-iv>, Stand: 03/2026
- Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz – URL: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten>, Stand:03/2026

II. UMWELTBERICHT

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans und der parallelen Aufstellung des Bebauungsplans „Zwischen Ellerbach und Agnesienberg, An der Schleifmühle“ (Nr. 13/6, 1. Änderung) wird ein gemeinsamer Umweltbericht erstellt, dem die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zu entnehmen sind.

III. ANHANG

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.