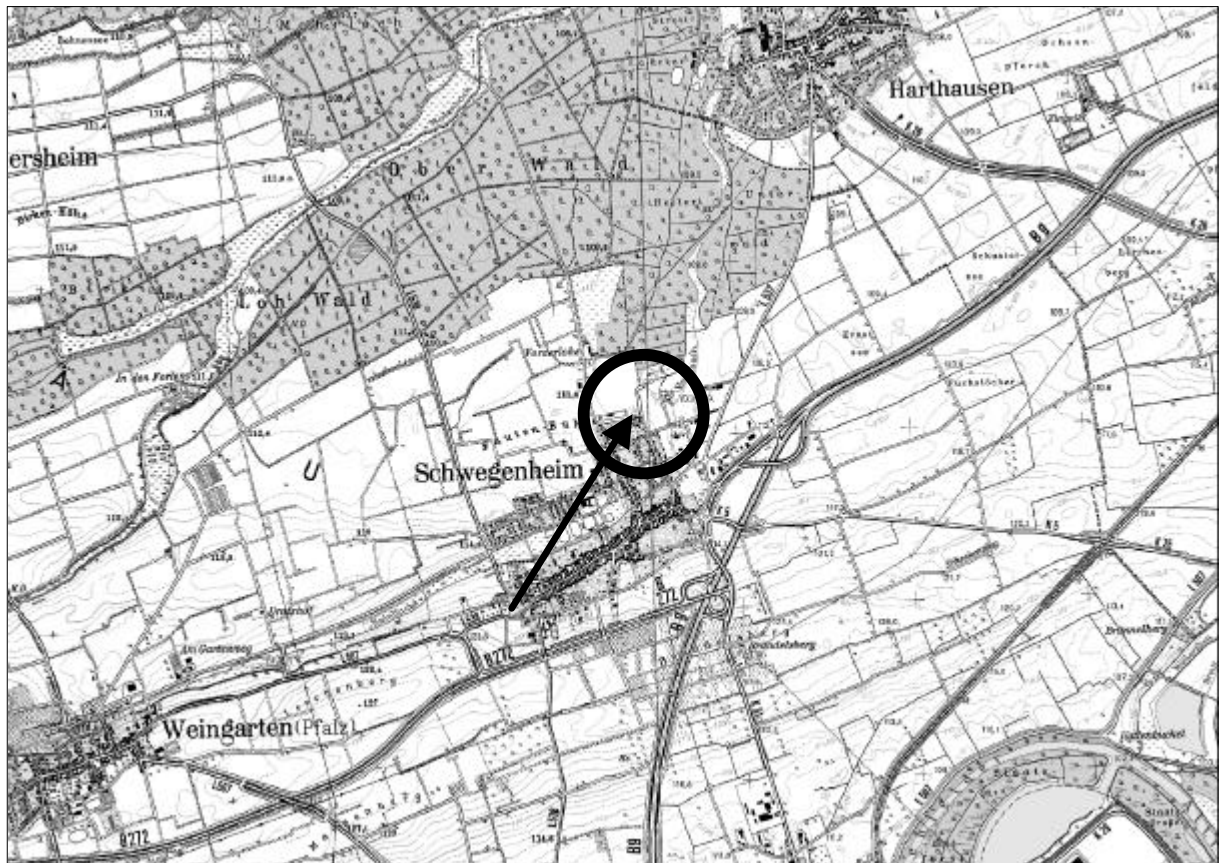


VERBANDSGEMEINDE LINGENFELD

12. Änderung des Flächennutzungsplanes 2010



Ausweisung Wohnbauflächen „Am Mühlweg“

in der Ortsgemeinde Schwegenheim

Begründung

Bearbeitungsstand: März 2009 – Feststellungsbeschluss



1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG / PLANUNGSERFORDERNIS

Am Nordrand der Ortslage von Schwegenheim befindet sich westlich des Mühlwegs ein Anwesen, das aus einem Wohngebäude und mehreren Nebengebäuden besteht. Dieses Grundstück war im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Die ursprünglich gemischten Nutzungen wurden zwischenzeitlich z.T. aufgegeben. Das heute untergenutzte Grundstück soll neu geordnet und einer Folgenutzung zugeführt werden. Da im Süden allgemeine Wohngebiete angrenzen, bietet sich eine Umnutzung für eine Wohnbebauung an, zumal sich auch keine Nachfrage nach gemischten Nutzungsformen gem. der Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan abzeichnet.

Damit eine wirtschaftliche Bebauung möglich ist, sollen zusätzlich zu dem Anwesen drei nördlich angrenzende schmale Ackergrundstücke in eine Wohnbaufläche einbezogen werden. Die Erschließung der rückwärtigen Flächen soll über eine Zufahrt vom Mühlweg aus erfolgen.

Die geplante Bebauung schließt damit auf Höhe der westlich angrenzenden Bebauung an der Bahnhofstraße ab. Dadurch wird die bauliche Entwicklung am nördlichen Ortsrand westlich des Mühlwegs abgerundet.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuordnung und Abrundung der Bebauung am Ortsrand zu schaffen, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Dieser stellt den rd. 0,55 ha großen Erweiterungsbereich mit rd. 0,31 ha als „Ackerfläche – Bestand“ und mit rd. 0,24 ha als „Gemischte Baufläche – Bestand“ dar. Entsprechend dem Ziel der Gemeinde wird dieser Bereich nun insgesamt als „Wohnbaufläche geplant“ dargestellt.

2. GEÄNDERTE DARSTELLUNG

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Lingenfeld wurde am 25.7.2000 von der Kreisverwaltung Germersheim unter Az.: 610-612/LIN genehmigt und durch Bekanntmachung am 27.06.2001 rechtswirksam. Seither wurden insgesamt 11 Änderungsplanungen durchgeführt. Für den Geltungsbereich der jetzt geplanten Flächennutzungsplanänderung lag bisher keine Änderungsplanung vor.

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Ortsgemeinde Schwegenheim nördlich der Bebauung an der Kleinfeldstraße, westlich des Mühlwegs.

Das Gebiet umfasst insgesamt rd. 0,55 ha. Es umfasst die Grundstücke Flst. Nr. 8007/2, 8007/1, 8008, 8009 und 8010. Das südliche Grundstück mit einer Größe von rd. 0,24 ha war im Flächennutzungsplan bisher als gemischte Baufläche und die nördlichen Grundstücke als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Vorgesehen ist nun die Darstellung als geplante Wohnbauflächen. Insgesamt werden damit rd. 0,31 ha als Bauflächen neu ausgewiesen.

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN

Im „Regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz 2004“ ist die Erweiterungsfläche für den Wohnungsbau als „sonstige landwirtschaftliche Gebiete und sonstige Flächen“ dargestellt.

4. UMWELTBERICHT

Nach § 2a BauGB ist der Begründung zu einem Bauleitplan ein Umweltbericht beizufügen, in dem die aufgrund der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 und der Anlage zum BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen sind.

Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen, d.h. der Umweltprüfung, werden gem. § 2 Abs. 4, Satz 2 BauGB von der Gemeinde festgelegt. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad angemessenerweise verlangt werden kann.

Für die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes 2010 wird daher ein auf die Flächennutzungsplanebene abgestimmter Umweltbericht erstellt.

4.1 Darstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung gem. Pkt. 1a Anlage zu § 2a BauGB

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Lingenfeld soll im Norden der Ortsgemeinde Schwegenheim eine gemischte Baufläche und angrenzende landwirtschaftliche Flächen als geplante Wohnbauflächen ausgewiesen werden (s. Kap. 1). Durch die Umnutzung des derzeit untergenutzten Anwesens am Mühlweg und die Abrundung der Bebauung am Ortsausgang können Wohngrundstücke für den Eigenbedarf im Rahmen der Innenentwicklung bereitgestellt werden.

4.2 In einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind gem. Pkt. 1b der Anlage zu § 2a BauGB

4.2.1 Baugesetzbuch (BauGB)

Grundsätzliche Ziele des Umweltschutzes ergeben sich aus § 1 Abs. 5 BauGB. Danach sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Gem. § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

4.2.2 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Gem. § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

4.2.3 Landesinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz

Gemäß Landesinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz (<http://map.naturschutz.rlp.de/website/lanis/viewer.htm>) sind keine Biotop- oder gesetzlichen Schutzgebiete von der Planung betroffen.

4.2.4 Landschaftsplan Verbandsgemeinde Lingenfeld; Juni 1996

Im Landschaftsplan der Verbandsgemeinde Lingenfeld ist als Ziel die Durchgrünung der Feldflur mit linienhaften Verbundelementen und kleinflächigen Trittsteinbiotopen (Mindestanteil 5 %) sowie die Eingrünung der Ortsränder genannt.

Da es sich um ein Kaltlufteinzugsgebiet handelt, werden als Ziele und Maßnahmen außerdem die Minimierung von Flächeninanspruchnahme, die Freihaltung ausreichend breiter Grünstreifen und eine klimatisch wirksame Durchgrünung mit Gehölzen aufgeführt.

4.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen gem. Pkt. 2 der Anlage zu § 2a BauGB

4.3.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands gem. Pkt. 2a der Anlage zu § 2a BauGB

Der südliche Teilbereich ist von einer Mauer eingefriedet, mit Gebäuden bestanden und größtenteils durch Hofflächen versiegelt. Der nördliche Teilbereich wird intensiv ackerbaulich genutzt. Eine gliedernde Baum- oder Strauchvegetation ist nicht vorhanden.

Im Westen liegt das Grundstück eines ehemaligen Aussiedlers, auf dem mittlerweile eine gewerbliche Nutzung stattfindet.



Teilbereich mit bestehender Ackernutzung: Blick vom Mühlweg Richtung Westen

Es handelt sich um einen Bereich mit mittlerer Grundwasserneubildung (100 – 200 mm/a). Die Grundwasserhöflichkeit ist mittel (1,5 bis 5 Mio. cbm/a). Die Verschmutzungsempfindlichkeit (inkl. Nitrat auswaschungsempfindlichkeit) wird ebenfalls als mittel eingestuft.

Die Ackerflächen wirken als Freiland-Klimatop mit ungestörtem stark ausgeprägtem Tagesgang von Temperatur und Feuchte und als Kaltlufteinzugsgebiet.

4.3.2 Auswirkungen durch die Planung

Durch die Planung wird in die verschiedenen Schutzgüter eingegriffen und der Zustand von Umwelt und Landschaft verändert.

Folgende Auswirkungen sind zu erwarten:

Schutzgut Boden:

Durch die Erweiterung der Bebauung wird Boden neu versiegelt. Durch die Versiegelung werden die natürlichen Bodenfunktionen zerstört. Landwirtschaftliche Nutzflächen von guter Boden- und Lagequalität gehen verloren.

Die Verluste des Bodens sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu bilanzieren und durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Schutzgut Wasser:

Die Versiegelung des Bodens führt zu Eingriffen in den Wasserhaushalt, wenn das Niederschlagswasser nicht durch Versickerung in den Wasserkreislauf gelangt. Wird das unverschmutzte Niederschlagswasser abgeleitet und in Mulden zur Versickerung gebracht, können die Eingriffe in den Wasserhaushalt ausgeglichen werden.

Schutzgut Klima/Luft:

Die Zunahme der versiegelten Flächen bewirkt ein stärkeres Aufheizen der Flächen bei Sonneneinstrahlung. Kaltluftproduzierende Flächen gehen verloren.

Im Rahmen der nachfolgenden Planungen sind geeignete Maßnahmen zur Minderung dieser Auswirkungen zu berücksichtigen. Die Flächeninanspruchnahmen sind zu minimieren. Es ist auf eine klimatisch wirksame Durchgrünung mit Gehölzen zu achten. Eine Bebauung sollte so erfolgen, dass keine Barrierewirkung entsteht.

Schutzgut Tiere/Pflanzen:

Die beanspruchten Ackerflächen haben aufgrund ihrer intensiven Nutzung nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Ein Vorkommen seltener oder gefährdeter Pflanzen- und Tierarten ist nicht bekannt.

Das Gelände hat einen geringen bis mittleren Biotopwert.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Tiere/Pflanzen ist daher als gering einzuschätzen.

Landschaftsbild / Erholung:

Die Erweiterungsfläche hat durch die ackerbauliche Intensivnutzung nur eine geringe Bedeutung für die Naherholung.

Mit der Erweiterung der Wohnbebauung wird sich das Landschaftsbild verändern. Der vorhandene Ortsrand wird umgestaltet.



Blick Richtung Süden – Rechts des Weges liegt das Plangebiet. Im Hintergrund die Einfriedung und traufständigen Gebäude des zu überplanenden Anwesens.

Auf Ebene der Bebauungsplanung ist eine Randeingrünung der neuen Bebauung vorzusehen um den Ortsrand neu zu gestalten.

Kultur- und Sachgüter

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.

Mensch:

Bezüglich der benachbarten gewerblichen Nutzung auf dem Gelände eines ehemaligen Ausiedlerhofs ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen, ob Maßnahmen zum Immissionsschutz erforderlich werden.

4.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung gem. Pkt. 2b der Anlage zu § 2a BauGB

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die intensive ackerbauliche Nutzung des nördlichen Teilbereichs fortgeführt werden.

Eine intensive ackerbauliche Nutzung kann langfristig zu einer Minderung der Bodenqualitäten führen. Der intensive Einsatz von Düngemitteln kann die Qualität des Grundwassers beeinträchtigen.

Die Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere bleibt bei der Fortführung der heutigen Nutzung gering.

4.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen gem. Pkt. 2c der Anlage zu § 2a BauGB

Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sind im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

4.6 Alternative Planungsmöglichkeiten gem. Pkt. 2d der Anlage zu § 2a BauGB

Mit der Ergänzung der Wohnbebauung im Norden von Schwegenheim, westlich des Mühlwegs kann ein Teil des örtlichen Eigenbedarfs an Wohnbauflächen gedeckt werden.

Nach Aufgabe der vorhandenen Misch-Nutzung des Anwesens am Mühlweg ist eine Umnutzung zu Wohnzwecken geplant.

Aufgrund der Grundstückstiefe des vorhandenen Abwesens von ca. 80 m ist für eine Erschließung der rückwärtigen Flächen eine Zufahrt vom Mühlweg aus erforderlich. Damit eine wirtschaftliche Bebauung möglich ist, sollen zusätzlich zu dem ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen drei nördlich angrenzende Ackergrundstücke in eine Wohnbaufläche einbezogen werden. Die geplante Bebauung schließt damit auf Höhe des westlich angrenzenden ehem. Aussiedlerhofs, auf dem mittlerweile eine gewerbliche Nutzung stattfindet, ab.

Etwa die Hälfte der neuen Wohnbebauung kann durch Umnutzung bereits bebauter Flächen entwickelt werden. Von den rd. 0,55 ha waren bisher rd. 0,24 ha als gemischte Baufläche dargestellt. Rd. 0,31 ha werden als Wohnbaufläche neu ausgewiesen.

Die geplante Wohnbauentwicklung stellt damit eine sinnvolle Lösung dar, um einen Teil des örtlichen Bedarfs abzudecken ohne größere bisher unbebaute Freiflächen im Außenbereich in Anspruch zu nehmen.

Sinnvolle Planungsalternativen sind damit nicht gegeben.

4.7 **Verwendete technische Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung gem. Pkt. 3a der Anlage zu § 2a BauGB**

Die Zusammenstellung der Umweltauswirkungen erfolgte auf Grundlage einer Bestandsaufnahme vor Ort und der Auswertung vorhandener Daten zur Umwelt des Landesinformationssystems der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung haben sich nicht ergeben.

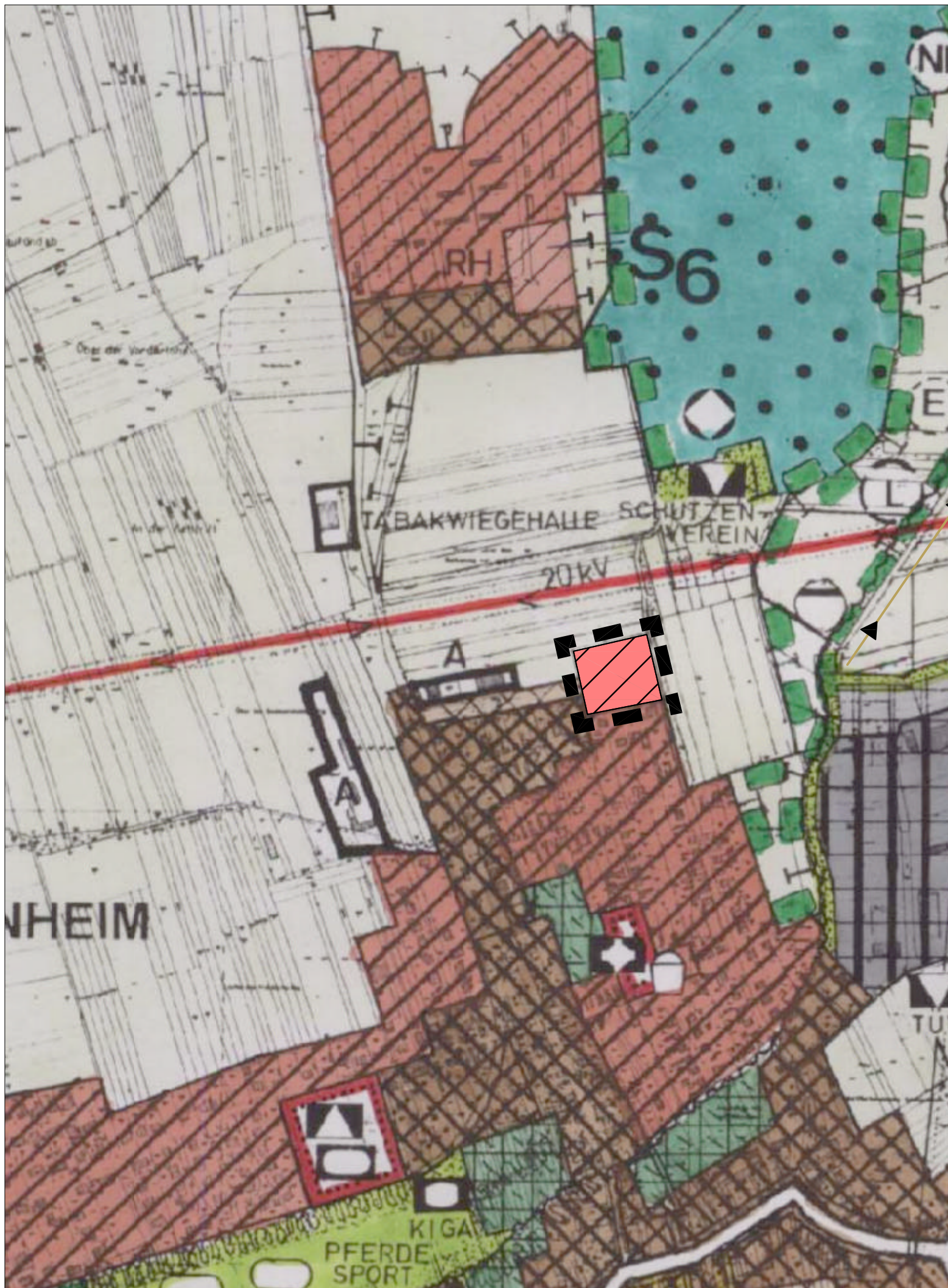
4.8 **Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring) gem. Pkt. 3b der Anlage zu § 2a BauGB**

Gem. § 4c BauGB überwacht die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Erhebliche Umweltauswirkungen können erst auf der nachfolgenden Planungsebene entstehen, die die Umsetzung der Planung zum Inhalt hat. Eine Überwachung ist daher zum jetzigen Zeitpunkt nicht erforderlich.

5. **ALTLASTEN**

Der gesamte Änderungsbereich ist im Altlastenkataster nicht erfasst. Altlasten sind auf der Fläche sind nicht bekannt. Die bisherigen Nutzungen lassen auf keinen Altlastenverdacht schließen.

Lingenfeld, den



Dieser Plan wurde gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch durch Beschluss des Verbandsgemeinderates vom 09.04.2008 aufgestellt. Die Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung erfolgte am 10.12.2008. Dieser Beschluss wurde im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Lingenfeld vom 25.12.2008 veröffentlicht.

Lingenfeld, den

(Siegel)

Bürgermeister

Dieser Plan wurde gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch in der Zeit vom 30.12.2008 bis einschl. 30.01.2009 öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 29.12.2008.

Lingenfeld, den

(Siegel)

Bürgermeister

Der Verbandsgemeinderat Lingenfeld hat am _____ den Flächennutzungsplan-Entwurf als 12. Änderung des Flächennutzungsplanes 2010 beschlossen.

Lingenfeld, den

(Siegel)

Bürgermeister

Genehmigungsvermerk:

Die Bekanntmachung der Genehmigung durch ist gemäß § 6 (5) BauGB am erfolgt.

Lingenfeld, den

(Siegel)

Bürgermeister

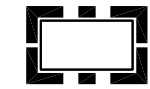
Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 17. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2586)
Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken - Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitions- erleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Plangrundlage:

FNP 2010

Zeichenerklärung



Geltungsbereich



Wohnbaufläche geplant

Verbandsgemeinde Lingenfeld

12. Änderung des Flächennutzungsplan 2010

Stand März 2009

M. 1:5.000

Feststellungsbeschluss

Bearbeitung:



Stadtplanung + Architektur
Peter Fischer, Mannheim