

14. Änderung des Flächennutzungsplanes 2010

Ausweisung Sondergebiet "Nahversorgung"
in der Ortsgemeinde Schwegenheim

Begründung

Bearbeitungsstand: Dezember 2010 – Feststellungsbeschluss



1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG / PLANUNGSERFORDERNIS

Im Osten der Ortsgemeinde Schwegenheim ist die Ansiedlung mehrerer Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet „Im Breiten Pfuhl“, zwischen B9, K5 und L 537, geplant. Es sollen zwei Einzelhandelsgeschäfte für Güter des täglichen Bedarfs mit zusammen maximal 2 000 m² Verkaufsfläche entstehen. Mit der Ansiedlung der Märkte soll das derzeit vorhandene qualitative und quantitative Defizit im Nahbereich ausglich werden. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens ist vorgesehen, den für den Bereich bestehenden Bebauungsplan zu ändern und ein Sondergebiet „Nahversorgung“ mit maximal 2 000 m² Verkaufsfläche festzusetzen.

Die im Laufe des Verfahrens von der Verbandsgemeinde erstellte und mit den Ortsgemeinden abgestimmte Einzelhandelskonzeption, ist Grundlage für die Ausweisung des Sondergebietes. Demnach handelt es sich bei dem Änderungsbereich der vorliegenden 14. FNP-Änderung um einen zentralen Versorgungsbereich, für den nicht zentrenrelevante Sortimente durch die Festsetzung einer Positivliste ausgeschlossen werden.

Durch die Erstellung dieser abgestimmten Einzelhandelskonzeption besteht keine Abweichung von den Zielen des LEP IV oder des ROP 2004, wie im Schreiben der SGD Süd – obere Landesplanungsbehörde vom 05.11.2010 mitgeteilt wurde.

Die geplante Sondergebietsfestsetzung im Bebauungsplan kann jedoch nicht aus der im Flächennutzungsplan dargestellten „gewerblichen Baufläche“ entwickelt werden.

Das Entwicklungsziel zur Sicherung der Nahversorgung wird von der Verbandsgemeinde Lingenfeld mitgetragen. Sie hat daher beschlossen die Voraussetzungen für die notwendige Änderung des Bebauungsplanes zu schaffen.

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Lingenfeld wurde am 25.07.2000 von der Kreisverwaltung Germersheim unter Az.: 610-12/LIN genehmigt und durch die Bekanntmachung am 27.06.2001 rechtswirksam. Seither wurden insgesamt 12 Änderungsplanungen durchgeführt. Keine der 12 Planänderungen betrifft das jetzt neu zu überplanende Gebiet.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauungsplanung hat der Verbandsgemeinderat eine 14. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans und die



Ausweisung eines Sondergebietes „Nahversorgung“ mit insgesamt max. 2 000 m² Verkaufsfläche beschlossen.

2. VERFAHRENSABLAUF

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	22.04.2009
Frühzeitige Bürgerbeteiligung (gem. § 3 (1) BauGB) im Zeitraum vom	14.09.2009 bis 05.10.2009
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (1) BauGB) mit Schreiben vom	04.09.2009
Offenlagebeschluss am	16.12.2009
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt am	07.01.2010
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	14.01.2010 bis 15.02.2010
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom	13.01.2010
Feststellungsbeschluss am	15.12.2010

3. GEBIETSABGRENZUNG

Das Gewerbegebiet „Im Breiten Pfuhl“ liegt im Osten von Schwegenheim. Der rd. 1,3 ha große Bereich, für den eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist, liegt im Osten der Ortslage, östlich des Kreisverkehrs und westlich der B 9. Er wird begrenzt:

- Im Süden durch die K 5,
- im Westen durch die L 537,
- im Norden durch die Verlängerung des Anschlussstutzens an den Verkehrskreisel an der L 537 und
- im Osten durch die westliche Flurstücksgrenze von Flst.-Nr. 7606/1.

4. REGIONALPLANERISCHE VORGABEN / LANDESPLANUNG

4.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV formuliert bezüglich des Einzelhandels folgende Ziele:

„Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig (Zentralitätsgebot). Betriebe mit mehr als 2 000 m² Verkaufsfläche kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht. Ausnahmsweise sind in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3000 Einwohnerinnen und



Einwohnern großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu insgesamt 1600 m² Verkaufsfläche zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung erforderlich ist.“ (Z 57)

„Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, d. h. in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren zulässig (städtebauliches Integrationsgebot). Die städtebaulich integrierten Bereiche (zentrale Versorgungsbereiche i.S. des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.“ (Z 58)

„Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden (Nichtbeeinträchtigungsgebot). Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten.“ (Z 60).

Um nachzuweisen, dass der Standort „Im breiten Pfuhl“ für die Versorgung der gesamten Verbandsgemeinde wichtig ist, hat die Gemeinde ein bestehendes Einzelhandelsgutachten von Mai 2009 im Mai 2010 ergänzt und ein, mit den Ortsgemeinden abgestimmtes Einzelhandelskonzept erarbeitet.

Auf dieser Grundlage wurde bei der SGD Süd (obere Landesplanungsbehörde) ein Antrag auf Zielabweichung für die Ausweisung eines Sondergebietes „Nahversorgung“ gestellt. Die SGD Süd teilte mit Schreiben vom 05.11.2010 mit, dass auf dieser Grundlage ein Zielabweichungsverfahren nicht erforderlich ist, da ein Einzelhandelskonzept vorgelegt wurde, in dem die zentralen Versorgungsbereiche sowie die ortsspezifische Sortimentsliste für die Verbandsgemeinde gem. Z 58 LEP IV festgelegt sind. Der genaue Ablauf dieses Verfahrens, auch im Verhältnis zur Regionalplanung wird in Punkt 3.3 erläutert.

4.2 Regionaler Raumordnungsplan Rheinpfalz

Im Vorwort der am 19. April 2006 genehmigten Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplanes Rheinpfalz, Plankapitel 4.2.2 Dienstleistungen/Handel, wird Folgendes ausgeführt:

„Die Einzelhandelslandschaft ist seit vielen Jahren einem steten Strukturwandel unterworfen. Kennzeichen dieses Strukturwandels sind die rasante Abnahme der Zahl der Einzelhandelsbetriebe und der kontinuierliche Anstieg der Betriebsgrößen. Dadurch haben sich für die Versorgungsstrukturen in den Städten und Gemeinden neue Problemfelder ergeben:

- *Die zumeist kleinbetriebliche, wohnstandortnahe Grundversorgung wird von großflächigen Betriebstypen an nicht integrierten und am überörtlichen Straßennetz orientierten Standorten „auf der grünen Wiese“ abgelöst. Diese Entwicklung führt zu Nachteilen für die nicht-motorisierte Bevölkerung sowie zu erhöhten Umweltbelastungen durch die Zunahme des motorisierten Individualverkehrs.*
- *Neue Betriebstypen an nicht integrierten Standorten, wie z. B. Fachmarktzentren, beeinträchtigen die Vielfalt, Funktionsfähigkeit und Lebensqualität der Städte und Gemeinden.*

Dieser Wandlungsprozess im Handel steht im Widerspruch zu dem Leitprinzip einer nachhaltigen Raum- und Stadtentwicklung.



In der gemeinsamen Zielsetzung, diese Entwicklungen möglichst raumverträglich zu gestalten, haben sich die regionalen Gremien in der Region Rhein-Neckar erstmals auf ein rechtsverbindliches Planungskonzept zur Steuerung der Standorte von regionalbedeutsamen großflächigen Einzelhandelsbetrieben verständigt. Dadurch soll nicht in den Marktwettbewerb eingegriffen werden, sondern die Einzelhandelslandschaft im Rhein-Neckar-Raum zugunsten der Attraktivität und der Funktionsfähigkeit der Innenstädte sowie der Sicherstellung der wohnungsnahen Grundversorgung weiterentwickelt werden.

Die am 19. April 2006 genehmigte Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplanes Rheinpfalz, Plankapitel 4.2.2 Dienstleistungen / Handel in dem gebietsscharf die Standorte für regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte ausgewiesen sind, können dazu wichtige Beiträge leisten. Mit ihnen wird Transparenz über bestehende und geplante Einzelhandelsstandorte hergestellt, die Planungssicherheit für Kommunen und Investoren erhöht sowie notwendige Verfahren beschleunigt.“

Als Planleitsätze werden formuliert:

„Die wohnungsnah Grundversorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs und mit entsprechenden Dienstleistungen ist in allen Teilräumen der Region sicherzustellen. Die Einzelhandelsstandorte sollen innerörtlich zentral bzw. günstig zu den Wohngebieten gelegen und gut für Fußgänger und Fahrradfahrer erreichbar sein.“ (Plansatz 4.2.2.4)

„Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten (großflächige Einzelhandelsbetriebe, Einkaufszentren und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO) ist nur im Oberzentrum Ludwigshafen am Rhein und in den Mittelzentren zulässig (Konzentrationsgebot).“ (Plansatz 4.2.2.5)

„Im Einzelfall sind Einzelhandelsgroßprojekte bis max. 2 000 m² Geschossfläche auch in Grundzentren zulässig, wenn sie für die wohnungsnah Grundversorgung der Gemeinde erforderlich sind.“ (Plansatz 4.2.2.5)

„Die Einrichtung von Einzelhandelsgroßprojekten darf nicht zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des zentralen Einkaufsbereichs der Standortgemeinde, benachbarter Zentraler Orte sowie der wohnungsnahen Grundversorgung führen (Beeinträchtungsverbot).“ (Plansatz 4.2.2.5)

„Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nur in den für das Oberzentrum Ludwigshafen am Rhein und für die Mittelzentren gebietsscharf dargestellten zentralen Einkaufsbereichen anzusiedeln.“ (Plansatz 4.2.2.6)

„Von Einzelhandelsgroßprojekten an anderer Stelle dürfen keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf die gebietsscharf abgegrenzten Versorgungskerne zu erwarten sein.“ (Plansatz 4.2.2.6)

Da ein Zielabweichungsverfahren von den Zielen der Landesplanung und Raum nicht erforderlich war, wurde – aufgrund der erarbeiteten Einzelhandelskonzeption, in dem die zentralen Versorgungsbereiche sowie die ortsspezifische Sortimentsliste für die Verbandsgemeinde gem. Z 58 LEP IV festgelegt wurden - ist das Vorhaben vereinbar mit den Zielvorgaben der Landes- und Regionalplanung. Im Folgenden wird das Verhältnis des Vorhabens in Bezug auf die landesplanerischen und regionalplanerischen Vorgaben und die Inhalte des Einzelhandelsgutachten und des Einzelhandelskonzeptes der Verbandsgemeinde Lingenfeld dargestellt.



4.3 Bewertung der landesplanerischen und regionalplanerischen Vorgaben im Bezug auf das Vorhaben in der Ortsgemeinde Schwegenheim

Am 17.03.2009 fand ein Erörterungsgespräch zwischen der Gemeinde, der Verbandsgemeinde und Vertretern der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd und der Kreisverwaltung Germersheim statt. Dabei wurde festgestellt, dass im Rahmen der raumplanerischen Vorgaben bei einer Ortsgemeinde mit 3000 Einwohnern zur Sicherung der Nahversorgung allenfalls eine Verkaufsfläche von max. 2 000 m² in max. 3 Einkaufsmärkten genehmigt werden kann.

Die Ortsgemeinde Schwegenheim zählte am 30.06.2008, 3005 Einwohner.

In einer Untersuchung der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA: Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Schwegenheim, Ludwigsburg, Mai 2009) wurden die möglichen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der ursprünglich geplanten Ansiedlung von zwei Discountern und einem Getränkefachmarkt oder sonstigen ergänzenden Fachmarkt und einem Bäcker im Gewerbegebiet „Im Breiten Pfuhl“ untersucht.¹

In der Untersuchung werden folgende Empfehlungen zusammengefasst (Kap. VI):

„Im Nahbereich des Grundzentrums Lingenfeld konzentrieren sich die Einzelhandelsangebote in erster Linie auf die Ortsgemeinden Lingenfeld, Lustadt und Schwegenheim. In Schwegenheim sind dabei die verkaufsflächengrößten und strukturprägenden Anbieter alle außerhalb des Ortskerns in Gewerbegebietslagen (Speyerer Straße, Im Brühl) angesiedelt. Insgesamt stellt sich derzeit die Angebotssituation als unterdurchschnittlich dar. Dies gilt in besonderem Maße für den Textilbereich.

Mit Hinblick auf die bestehenden Hauptwettbewerber ist darauf hinzuweisen, dass die drei Lebensmitteldiscounter im Nahbereich hinsichtlich des Außenauftritts, z. B. auch mit Bezug auf die Stellplatz- und Verkaufsflächensituation Defizite aufweisen. Vor diesem Hintergrund ist eine quantitative und qualitative Aufwertung dieses Angebotssegments grundsätzlich zu befürworten. (...)

Das Einzugsgebiet umfasst die Verbandsgemeinde Lingenfeld, also den regionalplanerisch festgelegten Nahbereich und die Gemeinden Gommersheim und Harthausen. Derzeit leben hier ca. 20850 Einwohner mit einem Kaufkraftpotenzial im Nahrungs- und Genussmittelbereich von ca. 36,8 Mio. €, davon für Getränke ca. 4,9 Mio. € und für Backwaren ca. 3,4 Mio. €. Bei Bekleidung beträgt das Kaufkraftpotenzial ca. 9,6 Mio. €. Zur langfristigen Bindung der örtlichen Kaufkraft im Nahbereich des Grundzentrums Lingenfeld bzw. zur Verringerung des beachtlichen Abflusses von Kaufkraft, insbesondere im Bekleidungssektor, in die benachbarten Mittelzentren Speyer und Germersheim scheint sowohl für dieses Sortiment als auch für den Lebensmittelsektor insgesamt die Angebotsituation noch als ausbaufähig.

Die städtebauliche und raumordnerische Beurteilung orientiert sich an den formalen Kriterien gemäß Landesentwicklungsprogramm IV, Regionalem Raumordnungsplan Rheinland-Pfalz bzw. § 11 Abs. 3 BauNVO. Insgesamt sind durch die Ansiedlung des Vorhabens in der Ortsgemeinde Schwegenheim keine negativen Auswirkungen auf Umlandgemeinden zu erwarten.

¹ GMA: Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Schwegenheim, Ludwigsburg, Mai 2009



Die Kriterien gemäß LEP IV sind im Einzelnen folgendermaßen zu bewerten:

Zentralitätsgebot:

Mit 3005 Einwohnern erfüllt die Gemeinde Schwegenheim das Kriterium für die raumordnerischen Ausnahmeregelung. Aufgrund der Defizite des Betriebsbestandes, der mittelfristig nicht gesichert ist, besteht Handlungsbedarf zur Sicherung der Grundversorgung.

Städtebauliches Integrationsgebot:

Das Planvorhaben liegt dezentral im Siedlungskörper ohne Anbindung an die Wohnbebauung und den Ortskern von Schwegenheim. Demnach ist der Planstandort als nicht integriert einzustufen.

Nichtbeeinträchtigungsgesamt:

Im Einzugsgebiet sind zwar mehrere Wettbewerber ansässig, dennoch bestehen im Nahbereich qualitative und quantitative Defizite. In den benachbarten Mittelzentren Speyer und Germersheim sind die Anbieter als leistungsfähig und wettbewerbsstark einzustufen, sodass keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind und das Nichtbeeinträchtigungsgesamt nicht verletzt wird.“

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Lingenfeld wurde seitens des Verbandes Region Rhein-Neckar, Mannheim, mitgeteilt, dass einem Sondergebiet „Märkte“ nur ausnahmsweise zugestimmt werden kann, wenn sichergestellt wird dass nur zwei Discounter mit jeweils max. 800 m² Verkaufsfläche und einem Getränkemarkt mit max. 400 m² zulässig sind und darüber hinaus keine Fachmärkte mit zentrenrelevanten Sortimenten mehr zugelassen werden.

Danach wurde eine geänderte Planung des potenziellen Investors vorgelegt. Danach soll ein Vollsortimenter und ein Discounter mit insgesamt max. 2 000 m² Verkaufsfläche angesiedelt werden. Auch das geänderte Vorhaben (2 Märkte, max. 2 000 m² VK) liegt innerhalb dieses Rahmens.

Die im Einzelhandelsgutachten der GMA zuvor beschriebenen Aussagen zum Zentralitätsgebot, zum städtebaulichen Integrationsgebot und zum Nichtbeeinträchtigungsgesamt treffen auf die geänderte Planung ebenso zu. Die geänderte Planung ist insgesamt als abgestimmt mit den landesplanerischen und regionalplanerischen Vorgaben zu bezeichnen, da weder an der Größe der Verkaufsfläche noch an den zulässigen Sortimenten Veränderungen vorgenommen werden und weitere zentrenrelevante Fachmärkte ausgeschlossen sind.

Laut Plansatz 4.2.2.5 des regionalen Raumordnungsplanes Rheinpfalz sind „Im Einzelfall (sind) Einzelhandelsgroßprojekte bis max. 2 000 m² Geschossfläche auch in Grundzentren zulässig, wenn sie für die wohnungsnah Grundversorgung der Gemeinde erforderlich sind.“ Mit der Ansiedlung der Märkte kann das derzeit vorhandene qualitative und quantitative Defizit im Nahbereich ausglich und die Grundversorgung der Gemeinde gesichert werden.



Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage

Im Zuge der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB teilte die SGD Süd (obere Landesplanungsbehörde) mit, dass ein, mit den Ortsgemeinden abgestimmtes, Einzelhandelskonzept vorzulegen ist.

Die Verbandsgemeinde Lingenfeld ist der Anregung der SGD Süd zur Erstellung eines Einzelhandelskonzepts nachgekommen. Die hiermit beauftragte Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Ludwigsburg, ging hierbei, losgelöst von der Vorgabe der SGD Süd, davon aus, dass im Bebauungsplangebiet „Im breiten Pfuhl“ ein Rewe-Vollsortimenter gebaut werden soll sowie der sich im Standortumfeld befindlichen Penny-Markt verlagert und erweitert werden soll. Auf dieser Grundlage kam die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH zu folgendem Ergebnis:

In der Verbandsgemeinde Lingenfeld wurden drei zentrale Versorgungsbereiche (gemäß § 34 BauGB und § 11 BauNVO) identifiziert und ausgewiesen. Dies sind im Einzelnen:

- zentraler Versorgungsbereich Lingenfeld
- zentraler Versorgungsbereich „Im breiten Pfuhl“ Schwegenheim
- zentraler Versorgungsbereich Ortskern Lustadt

Zur Sicherstellung der Nahversorgung in der VG Lingenfeld wird eine arbeitsteilige organisierte Nahversorgungsstruktur angestrebt. Hier ist auf die besondere Situation der Ortsgemeinde Lingenfeld hinzuweisen, welche durch das hohe Verkehrsaufkommen in der Ortsdurchfahrt (ca. 13.000 Fahrzeuge / Tag) keine weiteren Verkehre mehr aufnehmen kann. Schwegenheim übernimmt somit ausnahmsweise einen Teil der Versorgungsfunktion für das Grundzentrum Lingenfeld für folgende nahversorgungsrelevante Sortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Reformwaren
- Drogeriewaren, Kosmetikartikel, Apothekerwaren
- Schnittblumen
- Papier- und Schreibwaren, Zeitschriften.

Auf der Grundlage dieses, von der Verbandsgemeinde und allen verbandsangehörigen Ortsgemeinden beschlossene Einzelhandelskonzept (Stand Oktober 2010) für der Ausweisung von zentralen Versorgungsbereichen sowie ortsspezifischer Sortimentsliste gem. Z 58 LEP IV. wurde bei der SGD Süd (obere Landesplanungsbehörde ein Antrag (mit Schreiben vom 14.10.2010) auf Zielabweichung für die Ausweisung eines Sondergebietes „Nahversorgung“ gestellt. Die SGD Süd teilte mit Schreiben vom 05.11.2010 mit, dass ein Zielabweichungsverfahren nicht erforderlich ist, da ein Einzelhandelskonzept vorgelegt wurde, in dem die zentralen Versorgungsbereiche sowie die ortsspezifische Sortimentsliste für die Verbands-



gemeinde gem. Z 58 LEP IV festgelegt sind:

„Ein Zielabweichungsverfahren ist für die Ausweisung des Sondergebiets „Nahversorgung“ in der Ortsgemeinde Schwegenheim somit nicht erforderlich“.²

Damit steht fest, dass die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes den Zielen von Raumordnung und Landesplanung entspricht.

Für das zukünftige Sondergebiet wurde bestimmt, dass im Bebauungsplan Festsetzung getroffen werden die die Zulässigkeit von die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten regeln.

Die Festlegung auf ein Sondergebiet „Nahversorgung mit max. 2 000 m² Verkaufsfläche“ erfolgt mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes. Eine weitere Differenzierung der Festsetzungen erfolgt auf der nachfolgenden Planungsebene im Rahmen der Bebauungsplanänderung.

5. ALTLASTEN

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

6. DENKMALSCHUTZ

Innerhalb des Plangebietes sind keine Grabungsschutzgebiete oder Kulturdenkmale bekannt.

7. 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 Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad angemessenerweise verlangt werden kann.

² Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Neustadt Wstr.; Schreiben vom 05.11.2010.



Für die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes 2010 wird daher ein auf die Flächennutzungsplanebene abgestimmter Umweltbericht erstellt.

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

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Lingenfeld soll im Osten der Ortsgemeinde Schwegenheim im Gewerbegebiet „Im Breiten Pfuhl“ ein Sondergebiet „Nahversorgung“ mit max. 2 000 m² Verkaufsfläche ausgewiesen werden.

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

Das Plangebiet liegt in einem geplanten Gewerbegebiet, für das ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt. Besondere Ziele des Umweltschutzes wurden für diesen Bereich nicht formuliert.

Gemäß § 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.

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

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

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Im Breiten Pfuhl“, das ein Gewerbegebiet festsetzt. Die Umsetzung des Bebauungsplanes ist noch nicht erfolgt. Das Gelände stellt sich derzeit als Ackerbrache zwischen überörtlichen Verkehrsflächen dar. Nennenswerte Vegetationsbestände existieren nicht.



Blick nach Osten in Richtung B9



Gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan ist hier eine Bebauung mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,2 bzw. 0,8 zulässig. Die Fläche kann damit derzeit zu 60 % versiegelt werden.

7.3.2 Auswirkungen durch die Planung

Durch die Planung wird sich die bisher planungsrechtlich zulässige Situation kaum verändern. Die maximal zulässige Versiegelung wird jedoch bei einer Sondergebietsnutzung bei max. 80 % gegenüber bisher max. 60 % liegen.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre eine gewerbliche Nutzung planungsrechtlich zulässig.

7.4 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 auf Ebene der Flächennutzungsplanung nicht erforderlich, da sich durch die Änderung der gewerblichen Baufläche in eine Sonderbaufläche keine grundlegenden zusätzlichen Eingriffe in die Umwelt ergeben.

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

Durch die Ansiedlung der Märkte soll das quantitative und qualitative Versorgungsdefizit ausgeglichen werden. Die Planung ermöglicht einen zweiten Vollsortimenter auf Verbandsgemeindeebene und führt damit zu einer Verbesserung und Verbreiterung der Versorgungssituation im Nahbereich. Der Standort befindet sich zwar nicht in einer integrierten Lage. Allerdings sind in der Ortsgemeinde zum einen keine ausreichend großen innerörtlichen Freiflächen für die geplante Ansiedlung vorhanden. Zum anderen ergeben sich durch die Ausweitung der Ladenöffnungszeiten zunehmend Nutzungskonflikte mit angrenzenden Wohngebieten, die die Ansiedlung von Märkten an einem innerörtlichen Standort erschweren.

Aus diesem Grund wurde die mit der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes beabsichtigte Erweiterung des innerörtlichen Marktes im Bereich nördliche Heidenäcker in der Gemeinde Lingenfeld eingestellt.

Der Standort im Gewerbegebiet „Im Breiten Pfuhl“ ist gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung ist die Anbindung durch Fuß- und Radverkehr zu optimieren.

Sinnvolle Standortalternativen sind nicht gegeben.

7.6 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 des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung haben sich nicht ergeben.



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

Gemäß § 4c BauGB überwacht die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund 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.

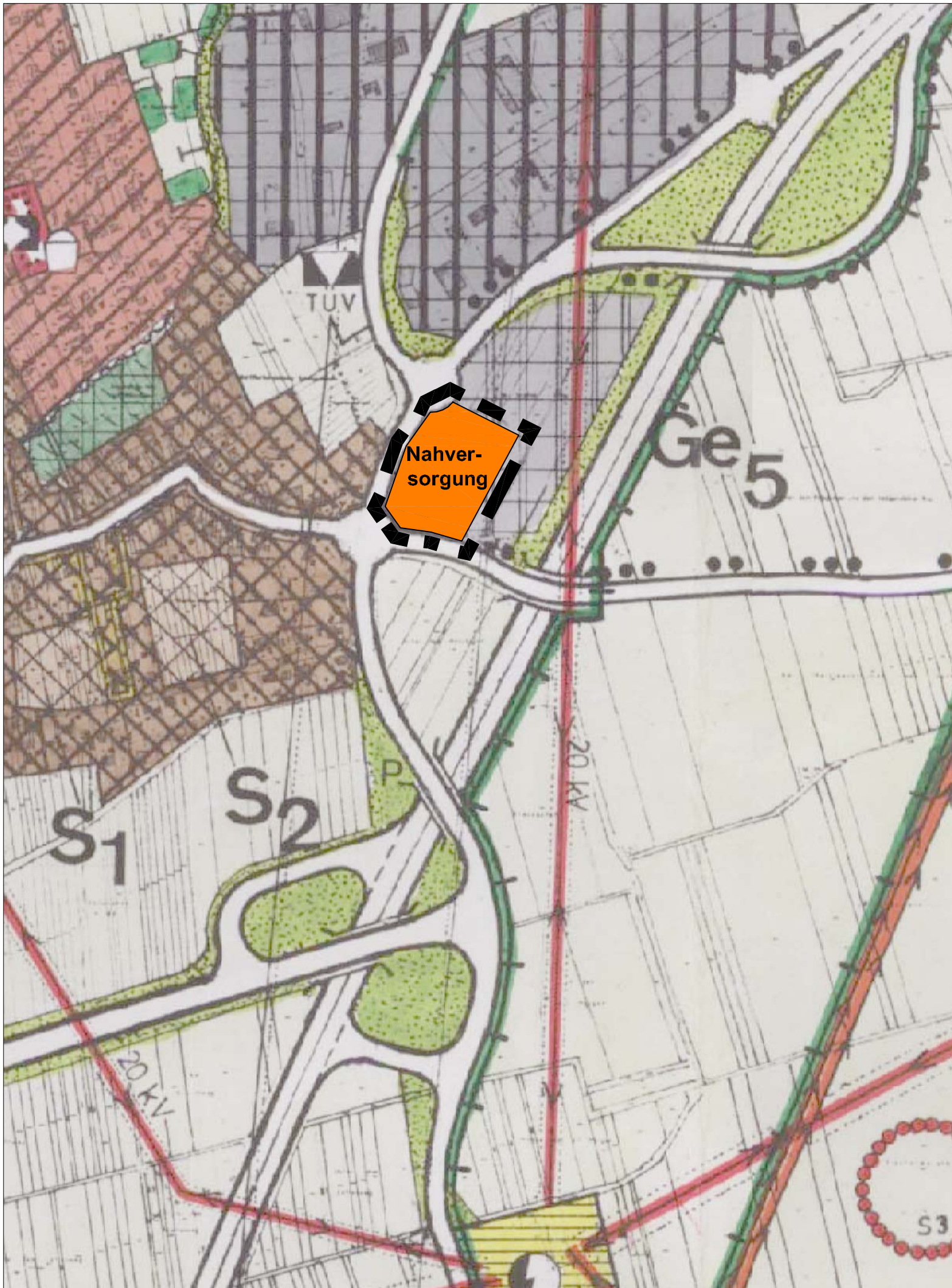
Mannheim, Dezember 2010



STADTPLANUNG+
ARCHITEKTUR
FISCHER

Feldbergstraße 18-20
68163 Mannheim
t +49 (0)621 7934 -12
f +49 (0)621 7934 -87
kontakt@stadtplanungfischer.de





Dieser Plan wurde gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch durch Beschluss des Verbandsgemeinderates vom 22.04.2009 aufgestellt. Die Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung erfolgte am 16.12.2009. Dieser Beschluss wurde im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Lingenfeld vom 07.01.2010 veröffentlicht.

Lingenfeld, den

(Siegel)

Bürgermeister

Dieser Plan wurde gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch in der Zeit vom 14.01.2010 bis einschl. 15.02.2010 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.01.2010 um Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB gebeten.

Lingenfeld, den

(Siegel)

Bürgermeister

Der Verbandsgemeinderat Lingenfeld hat am den Flächennutzungsplan-Entwurf als 14. 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)

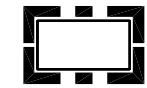
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) i.V.m. der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
Planzichenverordnung 1990 (PlanzV90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Plangrundlage:
FNP 2010

Zeichenerklärung



Geltungsbereich



Sonderbaufläche
"Nahversorgung"
max. 2 000 m² Verkaufsfläche

Verbandsgemeinde Lingenfeld

14. Änderung des Flächennutzungsplan 2010

Stand 12/2010
Feststellungsbeschluss

M. 1:5.000

Bearbeitung:



Herbertstraße 16-20
53183 Mainz a.d.S.
T +49 (0)931 7934 -12
F +49 (0)931 7934 -37
vertrieb@stadtplanung-fischer.de