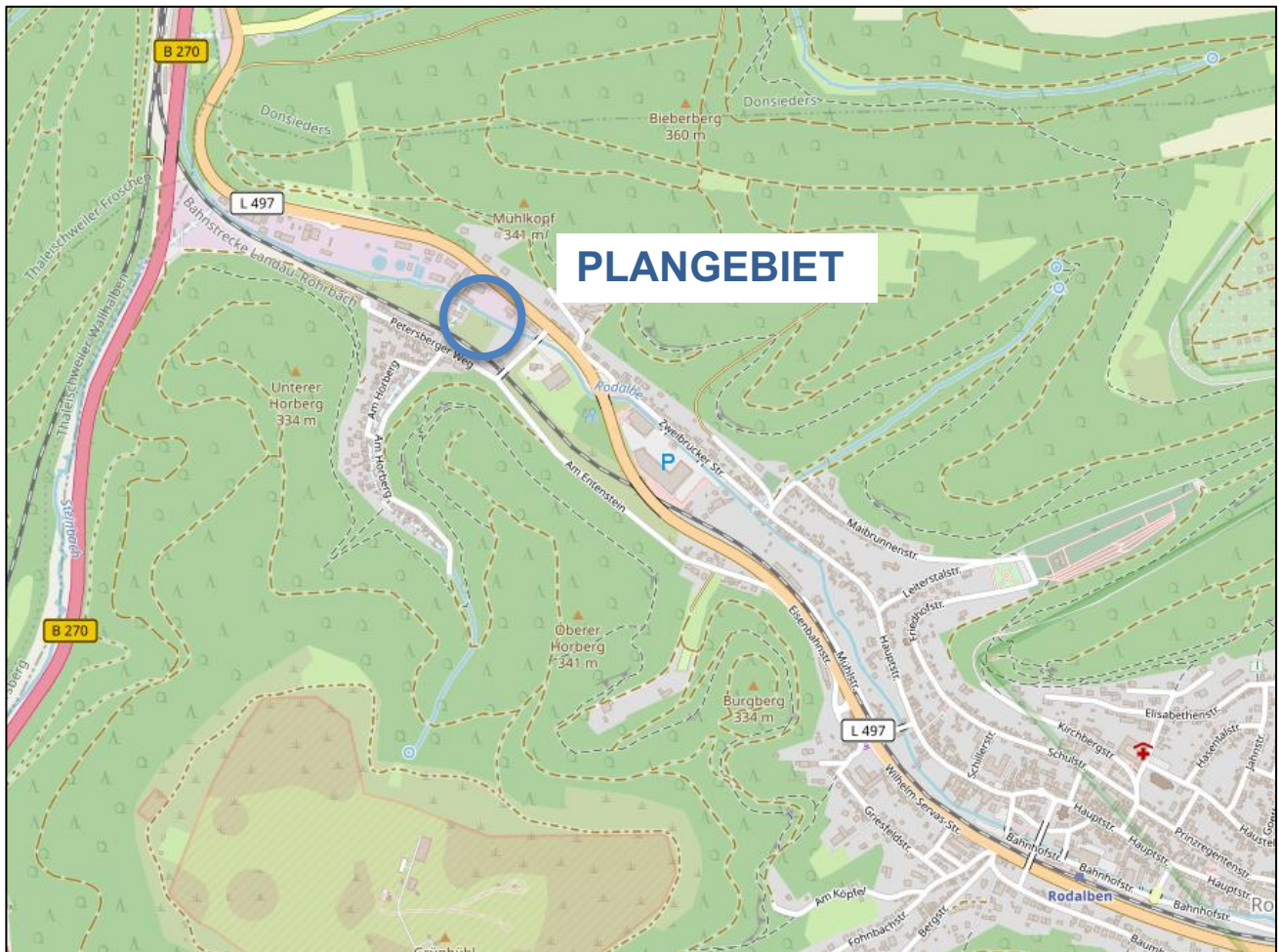




30. Teiländerung des Flächennutzungsplans im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „In den Stockwiesen“ 1. Änderung und Erweiterung



Quelle: www.openstreetmap.de, ohne Maßstab, genordet

Begründung

Stand:
Vorentwurf zu

Frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)
Frühzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

INHALT

1	VORBEMERKUNGEN / ZIEL DER PLANUNG	3
2	LAGE IM RAUM	4
3	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	4
4	BESTANDSSITUATION	6
5	PLANUNGSKONZEPTION UND DARSTELLUNGEN	11
6	PRÜFUNG VON PLANUNGSAalternativen	13
7	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG – ABWÄGUNG	14
8	GEPLANTE INHALTE DES UMWELTBERICHTES	16

1 VORBEMERKUNGEN / ZIEL DER PLANUNG

Ziel und Anlass der Planung

Gemäß § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB hat die Gemeinde die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Im vorliegenden Fall ergibt sich die Erforderlichkeit zum einen aus der Diskrepanz der Darstellungen und der im Geltungsbereich der vorliegenden Teiländerung angesiedelten Bestandsnutzungen entlang der L497. Zum anderen sollen zusätzliche Möglichkeiten zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben innerhalb der Stadt Rodalben geschaffen werden. Im Bestand existieren noch gewisse Gewerbepotenziale – beispielsweise im Gewerbegebiet entlang der „Bahnhofstraße“ oder in Mischbauflächen wie der größeren Fläche zwischen Hauptstraße und L497 im Bereich der „Mühlstraße“. Die Verbandsgemeinde strebt an, dieses Angebot weiter auszubauen.

Dazu soll ein ehemals in Teilen baulich genutzter, aber seit vielen Jahren brachliegender Bereich südlich des bestehenden Bebauungsplans zu einer Mischnutzung entwickelt werden. Durch die Aktivierung vorhandener Baulandpotenziale sollen neue Nutzungsangebote geschaffen werden.

Zur Erreichung des Planungsziels ist sowohl die Aufstellung des Bebauungsplanes „In den Stockwiesen“ 1. Änderung und Erweiterung als auch die vorliegende Teiländerung des Flächennutzungsplanes, erforderlich.

Verfahren

Der Rat der Verbandsgemeinde Rodalben hat den Beschluss zur Aufstellung der 30. Teiländerung des Flächennutzungsplans gefasst.

Die Teiländerung des FNP wird im regulären Verfahren mit allen erforderlichen Verfahrensschritten (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) durchgeführt sowie ein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt.

Die Aufstellung der FNP-Teiländerung erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 zur Aufstellung des Bebauungsplans „In den Stockwiesen“ 1. Änderung und Erweiterung damit das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt werden kann.

Für den Aufstellungsbeschluss und die frühzeitigen Beteiligungsschritte nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wurde eine „Kurz begründung“ erstellt, in der gem. § 3 Abs. 1 BauGB Satz 1 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Bauleitplanung informiert wird.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und beschrieben werden. Der Umweltbericht nach § 2a BauGB wird als gemeinsamer Umweltbericht für den Bebauungsplan und die Teiländerung des Flächennutzungsplanes erarbeitet. Er wird nach Durchführung der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB („Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4“) ausgearbeitet und den Planunterlagen als Anlage beigefügt.

Bezüglich artenschutz- und umweltrelevanter Vorgaben gem. § 44 Abs. 5

BNatSchG wurde bereits eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt (Anlage 1).

*Rechtliche
Grundlagen*

Den Darstellungen und dem Verfahren der Teiländerung des Flächennutzungsplans liegen im Wesentlichen die auf dem Plan verzeichneten Rechtsgrundlagen zugrunde.

Bearbeitung

Die agstaUMWELT GmbH, Arbeitsgruppe Stadt- und Umweltplanung, Haldenweg 24, 66333 Völklingen, wurde mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes, des Umweltberichts und der parallelen Teiländerung des Flächennutzungsplans beauftragt.

2 LAGE IM RAUM

Lage im Raum

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten der Stadt Rodalben, zwischen der L497 (Apostelmühle) und der Bahnstrecke Landau-Rohrbach. Der Petersberger Weg verläuft südlich und westlich des Plangebietes. Die Fläche ist insgesamt rund 3,2 ha groß.

Erschließung

Das Plangebiet ist über die Apostelmühle (L497) im Norden an das örtliche und das überörtliche Straßennetz angeschlossen.

Während die Flächen im Norden des Geltungsbereiches bereits über die L497 erschlossen sind, soll die Erschließung der südlich gelegenen Flächen durch Aus-/Neubau einer Brücke über die Rodalbe erfolgen.

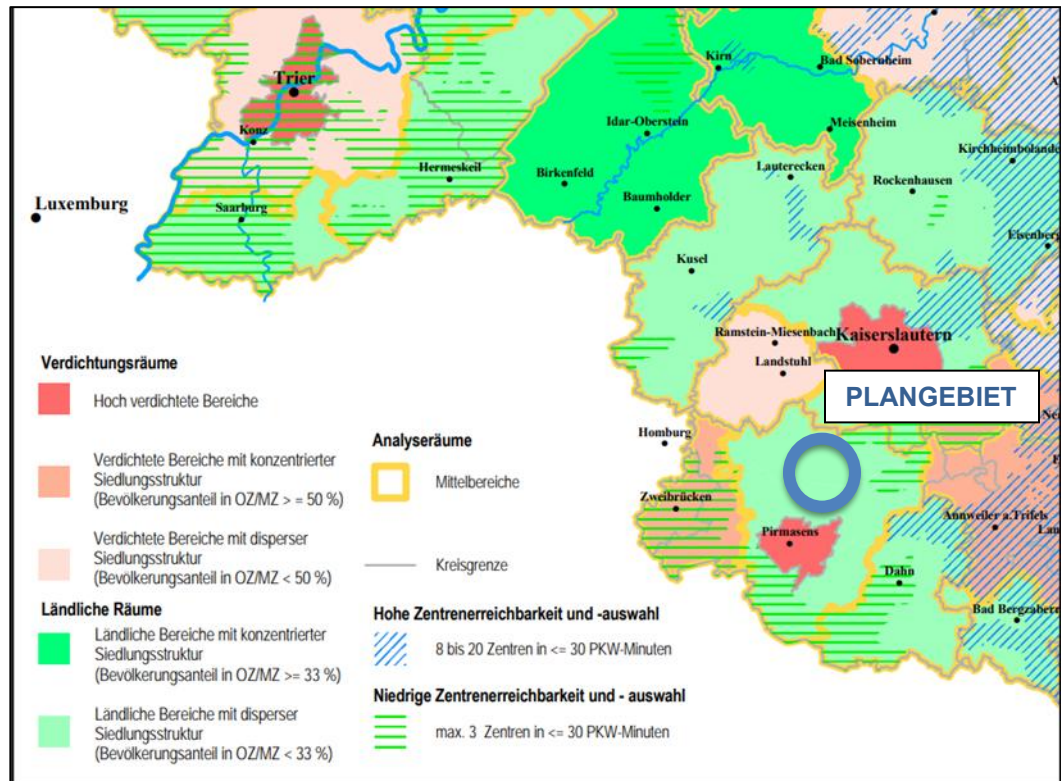
Die Entwässerung des Plangebietes soll im Trennsystem erfolgen. Das Schmutzwasser wird an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Apostelmühle angeschlossen. Das Regenwasser soll dezentral auf den privaten Grundstücken gesammelt und dann gedrosselt über die belebte Bodenzone in die Rodalbe (Gewässer 2. Ordnung) eingeleitet werden.

3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

LEP IV

Die Stadt Rodalben als Teil der Verbandsgemeinde Rodalben befindet sich innerhalb des Landkreises Südwestpfalz mit einem räumlichen Bezug zum Mittelzentrum und Zentralen Ort Pirmasens. Im Landesentwicklungsplan (LEP) IV aus dem Jahr 2008 wird die Stadt Rodalben dem Mittelbereich Pirmasens im ländlichen Raum mit disperser Siedlungsstruktur zugeordnet. Dabei liegt Rodalben weder in einem Bereich mit hoher Zentrenreichbarkeit und -auswahl, noch in einem Bereich mit niedriger Zentrenreichbarkeit und -auswahl. Für ländliche Räume wird jedoch generell ausgeführt, dass die Zentrenreichbarkeit im Vergleich zu verdichteten Räumen deutlich ungünstiger ausfällt.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem landesplanerisch festgelegten „landesweit bedeutsamen Bereich“.



Ausschnitt aus dem LEP IV

Quelle: Ministerium des Inneren und für Sport, Rheinland-Pfalz; Landesentwicklungsprogramm (LEP IV), 2008, S. 40.

Der LEP IV enthält keine der Planung entgegenstehenden Aussagen und Ziele.

RROP

Die Stadt Rodalben ist im Regionalen Raumordnungsplan (RROP) Westpfalz in ihrer Funktion als sog. „Zentraler Ort“ bzw. als „Grundzentrum“ eingestuft (vgl. ROP IV Westpfalz, Kapitel 11.1.1 Zentrale Orte). Aufgrund dieser Einstufung übernimmt die Stadt Rodalben zentrale Funktionen in den Daseinsbereichen, die ihren regionalen Verflechtungsraum betreffen (z.B. Arbeiten, Wohnen usw.). Ziel 4 des RROP Westpfalz gibt vor: „In zentralen Orten ist das flächendeckende Angebot einer tragfähigen Mindestausstattung in Abhängigkeit der Erreichbarkeit zu sichern und weiterzuentwickeln.“

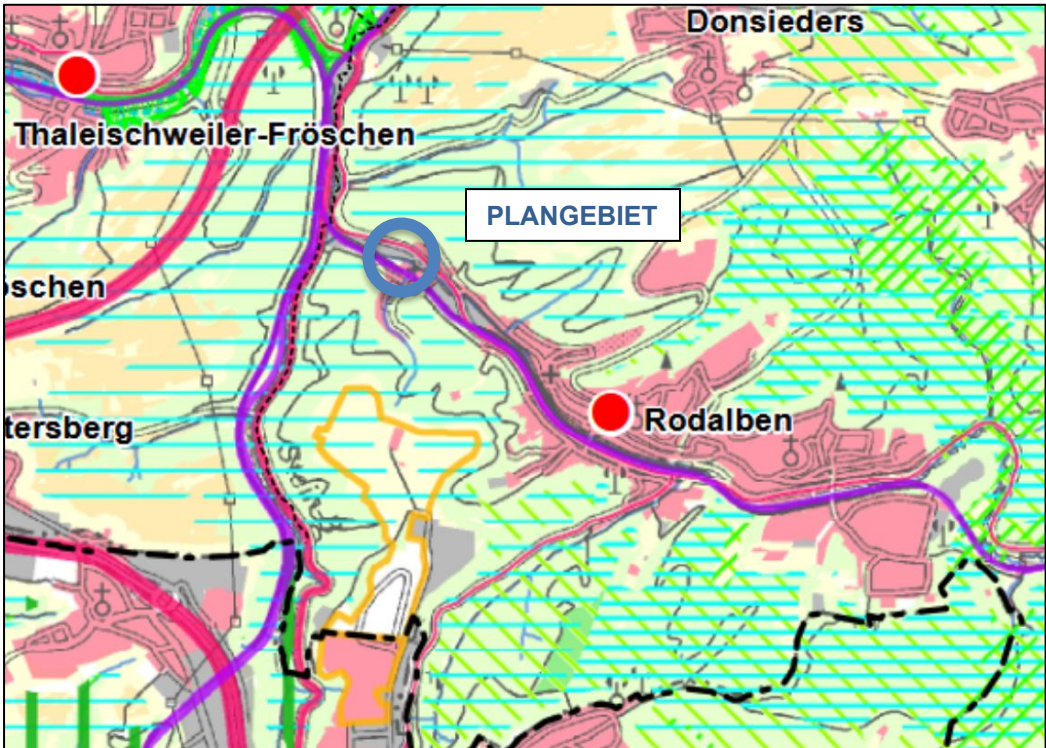
Da die Gemeinde eine herausragende Bedeutung für die regionale Siedlungsstruktur hat und sich durch ihre Eigenentwicklung abhebt, wurden ihr sowohl die besondere Funktion "Wohnen" (vgl. ROP IV Westpfalz, Kapitel 11.1.2.1) als auch die besondere Funktion "Gewerbe" (vgl. ROP IV Westpfalz, Kapitel 11.1.2.2) zugewiesen. Im Zusammenhang mit der besonderen Funktionszuweisung "Gewerbe" ist außerdem das Ziel 5 des ROP IV Westpfalz zu beachten: „Standorte bzw. Standortbereiche mit der besonderen Funktion G haben auf Basis gewerblich-industrieller Standortkonzepte Bauflächen im Rahmen der Bauleitplanung vorzuhalten und bei Bedarf zu entwickeln.“

Gemäß RROP Westpfalz befindet sich das Plangebiet innerhalb einer „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ an der als „Flächenererschließende Verbindung“ deklarierten L497. Das Plangebiet befindet sich somit unmittelbar an einer regional bedeutsamen Verkehrsverbindung. Es kann daher sowohl von einer grundsätzlich guten Anbindung für den motorisierten Individualverkehr als auch

einer hohen Relevanz für Berufspendler ausgegangen werden.

Gemäß dem Regionalen Raumordnungsplan (RROP) Westpfalz befindet sich das Plangebiet innerhalb einer „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ (nördliche Teilfläche). Für die südöstliche Teilfläche wird eine „Siedlungsfläche Wohnen“ dargestellt. Der südwestliche Bereich ist als „sonstige Freifläche“ dargestellt. Zudem sind im Plangebiet zwei Gewässerverläufe gekennzeichnet.

Die Planung ist mit den Festlegungen des RROP Westpfalz konform.



Ausschnitt aus dem ROP Westpfalz
Quelle: Planungsgemeinschaft Westpfalz, Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV, 2011

4 BESTANDSSITUATION

Die Bestandssituation und die sich daraus ergebenden Konsequenzen für die Planung lassen sich im Wesentlichen wie folgt zusammenfassen:

Themenbereich	Kurzbeschreibung	Handlungsbedarf im Rahmen der Teiländerung des FNP
Vorhandene Nutzung Zulässige Nutzungen	<p>Das Plangebiet wurde in der Vergangenheit überwiegend anthropogen genutzt. Nachfolgend wird ein Überblick über die bestehenden und ehemaligen Nutzungen sowie eine kurze Darstellung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen gegeben. Dabei wird zwischen den Flächen innerhalb und außerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „In den Stockwiesen“ differenziert.</p> <p>1. Flächen innerhalb des Bebauungsplans „In den Stockwiesen“:</p> <ul style="list-style-type: none">• Nördlicher Bereich: <p>Die Flächen im Norden wurden verschieden gewerblich genutzt. Ursprünglich befand sich hier eine</p>	Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplans.

	<p>Mühle. Derzeit befinden sich überwiegend leerstehende und teilweise verfallene Gebäude einer ehemaligen Pappenfabrik aus dem frühen 20. Jahrhundert, die bis 2009 in Betrieb war. Nach der Betriebs-einstellung erfolgten gewerbliche Zwischennutzungen, aktuell beispielsweise durch einen KfZ-Dienstleister.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nordosten / Osten: <p>Im nordöstlichen Bereich befindet sich ein Wohngebäude mit größerem Gartenbereich, das möglicherweise ursprünglich als Betriebsleiterwohnung für die Pappenfabrik errichtet wurde. Im östlichen Bereich, an der Ecke Apostelmühle / Petersberger Weg, befinden sich eine Tankstelle mit Kiosk und Wohnnutzung im Obergeschoss sowie ein Autohaus.</p> <p>Planungsrechtlich gelten hier die Bestimmungen des Bebauungsplans „In den Stockwiesen“. Nach § 8 BauNVO sind hier Gewerbebetriebe zulässig. Ausnahmsweise sind auch Nutzungen wie Betriebswohnungen und kirchliche Nutzungen gestattet.</p> <p>2. Flächen außerhalb des Bebauungsplans „In den Stockwiesen“:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Innerhalb der Flächen südlich der Rodalbe weisen historische Katastereinträge auf eine Gemengelage ehemaliger Nutzungen hin, unter anderem auf einen Tennisplatz und ein Wildgehege. Diese Flächen sind inzwischen vollständig überwachsen. Zudem befinden sich hier verfallene Gebäude der ehemaligen Pappenfabrik, darunter ein Kesselhaus und eine Werkstatt. Die Betriebsgebäude sind zwischenzeitlich geräumt. • Die Flächen sind ebenfalls durch Gehölzbestände, die überwiegend aus Erlen bestehen dominiert. Ein großer Teil der Flächen ist zum Zeitpunkt der Planaufstellung gefällt. Zudem befinden sich hier zwei forstrechtlich als Wald ausgewiesene Bereiche. <p>Planungsrechtlich sind die Flächen südlich der Rodalbe gemäß § 35 BauGB dem Außenbereich zugeordnet. Bauliche Nutzungen sind hier nur eingeschränkt möglich.</p> <p>3. Infrastruktur im Plangebiet:</p> <p>Innerhalb des Bebauungsplangebiets verläuft eine im Grundbuch eingetragene 20-kV-Doppelfreileitung in Südost-Nordwest-Richtung. Zudem ist ein Mast vorhanden.</p> <p>Die Rodalbe, ein Gewässer 2. Ordnung, durchquert das Plangebiet von West nach Ost. Über die Rodalbe verlaufen 2 Fußgänger- sowie eine KfZ-Brücke. Die Rodalbe ist im Bereich der gewerblich genutzten Flächen bis an den Rand bebaut / kanalartig angelegt. Ebenfalls ist eine Wehr-Anlage vorhanden.</p>	<p>Berücksichtigung der vorhandenen Grünstrukturen sowie der bisherigen Darstellungen bei der Anwendung der Eingriffsregelung.</p> <p>Zeichnerische Darstellung der Freileitung.</p>
Topographie	Die Rodalbe stellt eine natürliche Barriere dar, die den	/

	<p>nördlichen vom südlichen Teil des Plangebietes trennt. Eine Erschließung des südlichen Teils ist nur über die Rodalbe möglich.</p> <p>Ansonsten unterliegt das Plangebiet keinen besonderen topographischen Herausforderungen.</p>	
Umgebende Nutzungen	<p>Nördlich des Plangebietes verläuft die L497 (Apostelmühle), die ab ca. 100m nordwestlich des Plangebietes in der Ortslage der Stadt Rodalben verläuft. Entlang dieser Straße befinden sich nördlich vereinzelt stehende Wohngebäude. Dichter bebaute Wohnbereiche beginnen erst ab Höhe der Einmündung des Petersberger Weges.</p> <p>Nordwestlich des Plangebietes befindet sich die Kläranlage der Verbandsgemeinde Rodalben, die Teil eines größeren Gewerbegebietes ist, das sich in einer Ausdehnung von knapp 500 m westlich des Plangebietes entlang der L497 erstreckt.</p> <p>An der südlichen, bzw. südwestlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft die Gleise der Bahnstrecke Landau-Rohrbach. Laut der Lärmkartierung nach der EU-Umgebungslärmrichtlinie (abgerufen unter der interaktiven Lärmkarte auf der Homepage des Umweltbundesamtes) beginnen die nach der 16. BImSchV vorgegebenen Immissionsgrenzwerte für die Tag- und Nachtzeiträume für Wohngebiete annäherungsweise innerhalb eines 15 m Streifens um den Gleisbereich.</p> <p>Östlich und südöstlich des Plangebietes befinden sich vereinzelt Wohngebäude entlang des Petersberger Weges. Weiter östlich, ebenfalls am Petersberger Weg, liegt das Areal einer ehemaligen Gärtnerei, das im Rahmen der Bauleitplanung der Stadt Rodalben zu einem Wohngebiet entwickelt werden soll.</p> <p>Der Petersberger Weg überquert die südlich verlaufenden Bahngleise und erschließt ein größeres Wohngebiet (Am Horberg), das sich südlich der Gleisanlage befindet.</p> <p>Westlich des Geltungsbereiches, südlich der Rodalbe, befindet sich eine rund 0,35 ha große Waldfläche. Diese Waldzelle ist vollständig von Bahngleisen, der Rodalbe und dem angrenzenden Gewerbegebiet umschlossen und stellt somit ein isoliertes Waldareal dar.</p>	Entsprechende Darstellungen von Nutzungen, die eine konfliktfreie Nebeneinander mit den Bestandsnutzungen ermöglichen.
Boden / Wasser	<p>Laut Bodenkarten des Landesamtes für Geologie und Bergbau zur Bodenart sind die Böden des Plangebietes nicht näher bestimmt. Aus den Informationen der Karte zur Bodenformengesellschaft geht hervor, dass es sich um Böden aus fluviatilen Sedimenten handelt. Hieraus könnte sich eine gute Versickerungseignung der Böden erschließen.</p> <p>Die Flächen im Geltungsbereich wurden in der Vergangenheit überwiegend anthropogen genutzt. Einzelne Flächen im nördlichen Bereich der Rodalbe, die als Gärten genutzt oder mit Gehölzen bestanden sind, sind bislang unversiegelt. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans „In den Stockwiesen“ ist eine</p>	/

	<p>Versiegelung von bis zu 80 % des Baugebiets zulässig. Diese ist im derzeitigen Bestand nicht erreicht. In vollständig versiegelten Bereichen sind die natürlichen Bodenfunktionen erheblich eingeschränkt.</p> <p>Südlich der Rodalbe war die bauliche Nutzung in der Vergangenheit geringer ausgeprägt als im nördlichen Bereich. Hier bestehen noch größere Flächen mit weitgehend natürlichen Bodenverhältnissen.</p> <p>Innerhalb des Geltungsbereiches sind zwei Gewässer vorhanden. Die Rodalbe (Gewässer 2. Ordnung) durchquert mittig von Osten nach Westen das Plangebiet.</p> <p>Der Horbach (Gewässer 3. Ordnung) fließt aus Richtung des Wohngebietes Am Horberg von Süden unterhalb der Bahngleise in das Plangebiet und trifft auf Höhe der oben erwähnten maroden Bestandsgebäude auf die Rodalbe. Der Horbach ist verrohrt.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von nachrichtlichen oder festgesetzten Überschwemmungsgebieten.</p> <p>Die in der Gewässerkarte des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität angegebenen „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ (Gebiete die seltener als einmal in 100 Jahren überflutet werden) stellen eine von Überschwemmungen betroffene Fläche südlich der Rodalbe sowie nördlich auf den von der ehemaligen Pappenfabrik genutzten Fläche dar.</p> <p>Die Starkregenkarte des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität stellt eine Gefährdung für das Plangebiet bei extremen und außergewöhnlichen Starkregenereignissen dar. Hierbei sind Teilbereiche betroffen in denen Wassertiefen bis zu 2m entstehen können.</p> <p>Es werden keine Wasserschutzgebiete vom Plangebiet berührt.</p>	
Artenschutz	<p>Im Rahmen der Erarbeitung des Vorentwurfs wurde eine sogenannte artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt. Hierbei wurde anhand der bekannten Verbreitungen der einzelnen planungsrelevanten Arten und einer Übersichtsbegehung ein mögliches Vorkommen dieser Arten innerhalb des Plangebietes abgeschätzt.</p> <p>Weiterführende Untersuchungen zu Vorkommen planungsrelevanter Amphibien, Reptilien, Vögel und Fledermausarten werden empfohlen, um möglicherweise eintretende Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG einschätzen zu können.</p>	Weiterführende Untersuchungen im Laufe des Bauleitplanverfahrens.
Schutzgebiete / -objekte	Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Naturschutzgebiete, geschützten Biotope, Naturparks, Landschaftsschutzgebiete, Landschaftsdenkmale, Gebiete des europäischen Biotopverbundes oder Natura 2000	/

	Gebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) innerhalb oder angrenzend an das Plangebiet vorhanden.	
Orts- und Landschaftsbild / Erholung	<p>Das Plangebiet ist vorwiegend durch eine historisch gewachsene und gewerblich geprägte Nutzung charakterisiert. Insbesondere die ehemalige Pappenfabrik mit ihren leerstehenden und teilweise verfallenen Gebäuden prägen das Areal. Die Industriebrache beeinträchtigt das Ortsbild durch Verfall, Leerstand und ungenutzte Bauwerke. Die unterschiedlichen Nutzungen entlang der „Apostelmühle“ vermitteln ein heterogenes Orts- und Landschaftsbild.</p> <p>Die südlichen Flächen, die sich außerhalb der baulichen Anlagen befinden sind überwiegend überwachsen (bzw. derzeit gerodet / gemäht). Diese Bereiche haben einen eher ruderalen Charakter und vermitteln durch den vorhandenen Gehölzbestand einen verwilderten Eindruck. Der Rückbau ehemaliger Nutzungen (Tennisplatz, Wildgehege) hat in Teilen zu einer Renaturierung geführt.</p> <p>Da das Plangebiet ist nicht öffentlich zugänglich und erfüllt derzeit über die privaten Rückzugsräume hinaus, keine Erholungsfunktion.</p>	Entsprechende Darstellungen von Nutzungen, die eine konfliktfreies Nebeneinander mit den Bestandsnutzungen ermöglichen.
Altlasten	<p>Im Rahmen der Erarbeitung des Vorentwurfs wurde von der „Labor für Beprobung und Anwendungsentwicklung GmbH“ eine Untersuchung zur Altlastensituation im Hinblick auf die Anlagen der ehem. Pappenfabrik erarbeitet (2020).</p> <p>Die Untersuchung identifiziert verschiedene potenzielle Schadstoffe, die aus Produktionsprozessen und Lagerung resultieren könnten.</p> <p>Die Gefährdung durch Schadstoffe wird hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf Mensch und Oberflächenwasser bewertet. Basierend auf den bisherigen Ergebnissen wurden spezifische Flächen identifiziert, die einer weiteren Untersuchung bedürfen (insbesondere Schweröltank, Werkstatt, Maschinenhalle und Tanks)</p> <p>Seit dem Zeitpunkt der Untersuchung wurden potentielle Gefahrenquellen in Form von Tanks, Maschinen etc. bereits entfernt bzw. die Gebäude geräumt, sodass eine andauernde Kontamination auszuschließen ist.</p>	/
Denkmalschutz	Kultur- und Bodendenkmäler sind innerhalb des Planungsraumes nicht bekannt.	/
Störfallbetrieb (Seveso III)	Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im weiteren Umfeld keine Störfallbetriebe vorhanden.	/

5 PLANUNGSKONZEPTION UND DARSTELLUNGEN

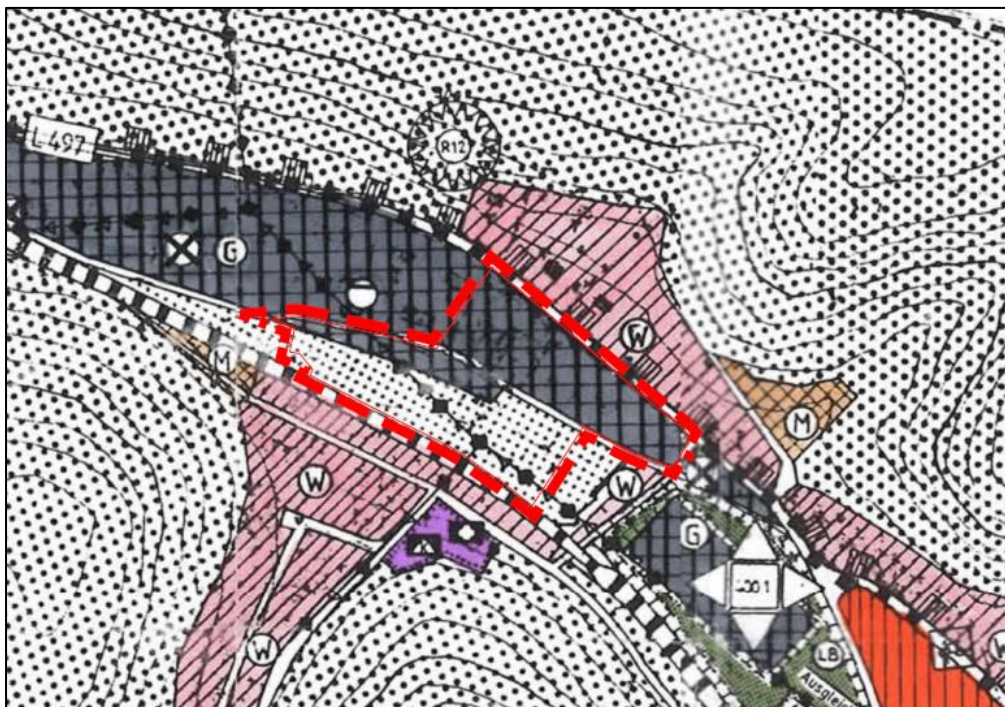
Konzept

Die wesentliche Zielsetzung der Teiländerung liegt in der Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten der sich im Geltungsbereich befindenden Flächen (insg. ca. 3,2 ha). Die sich im Geltungsbereich befindenden Bestandsnutzungen entsprechen zum Teil Mischnutzungen, sind jedoch innerhalb dargestellter Gewerbeflächen, weshalb die Art der baulichen Nutzung für diese Bereiche entsprechend angepasst werden soll.

Neben der Angleichung des Planungsrechts an den baulichen Bestand sollen damit auch gebietsverträgliche Entwicklungsspielräume eröffnet werden. Der Bereich südlich der Rodalbe stellt eine Erweiterungsfläche dar, für den derzeit kein Planungsrecht besteht. Dieser Bereich stellt sich als brachliegende Gemengelage unterschiedlicher Nutzungen und naturnaher Bereiche dar. Die Fläche, die aufgrund der auffälligen Gebäude und Reste von Freizeit- und Erschließungsanlagen als städtebaulicher Missstand bezeichnet werden kann, soll einer städtebaulich sinnvollen Neunutzung zugeführt werden.

Trotz vorhandener Gewerbepotenziale – etwa im Gewerbegebiet entlang der „Bahnhofsstraße“ oder auf der größeren Mischbaufläche zwischen Hauptstraße und L497 im Bereich der „Mühlstraße“ – verfolgt die Verbandsgemeinde Rodalben das Ziel, ihr Angebot für Gewerbeansiedlungen weiter zu diversifizieren. Zu diesem Zweck sollen vorliegend Mischbauflächen ausgewiesen werden. Dort können Wohnen und Gewerbe in verträglicher Weise nebeneinander bestehen, da nur solche Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen. Mit dieser Maßnahme möchte die Verbandsgemeinde auch ihrer regionalplanerischen Doppelfunktion als Wohn- und Gewerbestandort gerecht werden und zusätzliche Entwicklungsspielräume schaffen, die je nach Bedarf genutzt werden können. Die Darstellung einer Mischbaufläche soll zudem der Lage der Erweiterungsfläche Rechnung tragen und eine abgestufte Übergangszone – im Sinne einer sogenannten „Immissionstreppe“ – der südlich der Bahnstrecke gelegenen Wohnbereichen zu den nördlich angrenzenden Gewerbeflächen darstellen.

Darstellungen



Ausschnitt aus dem wirksamen FNP der Verbandsgemeinde Rodalben, genordet, ohne Maßstab



Geplante 30. Teiländerung des FNP, genordet, ohne Maßstab

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Rodalben stellt für das Plangebiet gewerbliche Bauflächen, Flächen für die Landwirtschaft sowie den Leitungsverlauf der 20-kV-Freileitung dar. Um die geplante Entwicklung zu ermöglichen, werden die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches fortan als Mischbauflächen bzw. Flächen für Wald dargestellt. Die 20kV-Freileitung wird weiterhin dargestellt

6 PRÜFUNG VON PLANUNGSAalternativen

Standortentscheidung Die Wahl des Standorts basiert zum einen auf der städtebaulichen Zielsetzung, die bestehende Bebauung südlich der L497 planungsrechtlich abzubilden. Da hierfür eine Teiländerung des FNP erforderlich ist, entfällt für diesen Teilbereich eine gesonderte Standortentscheidung. In diesem Bereich liegt bereits eine Mischnutzung vor, weshalb lediglich eine planungsrechtliche Anpassung und Sicherung des Bestands vorgesehen ist.

Für die südlich der Rodalbe angrenzenden Erweiterungsflächen ergibt sich die Standortwahl aus der Absicht, eine potenzielle Entwicklungsfläche in direkter Anbindung an den vorhandenen Siedlungskörper zu aktivieren. Die betreffenden Flächen sind bereits durch frühere Nutzungen anthropogen geprägt, wodurch eine städtebaulich sinnvolle Nachnutzung ermöglicht wird. Gleichzeitig sollen bestehende städtebauliche Defizite in diesem Bereich behoben werden. Da für diesen Abschnitt sowohl gewerbliche Nutzungen vorgesehen sind als auch eine städtebauliche Verträglichkeit mit der umliegenden Bebauung erreicht werden soll, kommt aus konzeptioneller Sicht ausschließlich die Ausweisung von Mischnutzungen in Betracht.

0-Variante Die Nullvariante sieht vor, dass keine planungsrechtlichen Änderungen vorgenommen werden und die Fläche im bestehenden Zustand verbleibt. Für den nördlichen Bereich würde dies bedeuten, dass weiterhin ausschließlich gewerbliche Nutzungen entsprechend der bestehenden Festsetzungen zulässig sind. Der südliche Bereich bliebe dem planungsrechtlichen Außenbereich zugeordnet, wodurch eine städtebauliche Entwicklung dort nur eingeschränkt möglich wäre.

7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG – ABWÄGUNG

Mit Realisierung der Planung sind Auswirkungen auf einzelne der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange zu erwarten. Diese Auswirkungen werden im Folgenden erläutert und in die Abwägung mit eingestellt. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Die Auswirkungen werden weitgehend durch Festsetzungen im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes bedingt, der als Planungsinstrument wesentlich konkreter wird.

Aufgrund der Darstellungen lassen sich folgende Auswirkungen erwarten, die im Rahmen der Abwägung zu betrachten und auf ihre Erheblichkeit hin zu bewerten sind.

Im Rahmen der Abwägung ist zu bedenken, dass sich der Geltungsbereich zu einem großen Teil auf baulich vorgenutzte und bereits überformte Flächen erstreckt.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Verkehr

Von einer Beeinträchtigung der genannten Belange durch die vorliegende Planung ist nicht auszugehen. Die Darstellung von Mischbauflächen sowie Flächen für den Wald fügen sich an dieser Stelle des Stadtgebietes verträglich in das nähere Umfeld ein.

Durch die geplante Nutzung wird zusätzlicher Fahrverkehr induziert. Aufgrund der geplanten Nutzung einschl. des direkten Anschlusses des Plangebietes an die L497 ist davon auszugehen, dass keine Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Straßennetzes entstehen.

Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Die Planung hat die Herstellung von Mischbauflächen zum Ziel. Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung werden durch die vorliegende Planung somit berücksichtigt.

Soziale und kulturelle Bedürfnisse / Sport, Freizeit und Erholung

Anlagen zur Erfüllung nebenstehender Bedürfnisse (Soziales, Kultur, Sport, Freizeit) sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Die geplanten Darstellungen stehen nicht im Konflikt mit der Erfüllung nebenstehender Bedürfnisse. Daher sind keine Beeinträchtigungen der nebenstehenden Belange zu erwarten.

Erhaltung/ Umbau vorh. Ortsteile / zentrale Versorgungsbe- reiche

Negative Auswirkungen auf die nebenstehenden Belange sind durch die vorhandene Planung nicht zu erwarten. Vielmehr trägt die geplante Entwicklung im positiven Sinne zu einer Entwicklung der Stadt Rodalben bei.

Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine denkmalgeschützten Kulturgüter bekannt, weswegen davon ausgegangen werden kann, dass es zu keinen negativen Beeinträchtigungen im Zuge der Planung kommen wird.

Orts- und Landschaftsbild

Die geplante Entwicklung am Stadtrand auf bislang z.T. anthropogen vorgenutzten Flächen steht nicht im Widerspruch zu einer verträglichen Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes. Es sind daher keine negativen Beeinträchtigungen auf den Belang zu erwarten.

Kirchen

Die Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

<i>Natur und Umwelt</i>	Durch Änderung der Darstellungen von Gewerbe- zu Mischbauflächen sind grundsätzlich keine Auswirkungen auf Natur und Umwelt zu erwarten. Den durch Überplanung von landwirtschaftlichen Flächen zu erwartenden Ausgleichsbedarf werden im Laufe des Verfahrens im Rahmen des Umweltberichtes innerhalb einer Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung gem. §1a Abs.3 BauGB ermittelt.
<i>Belange der Wirtschaft / Arbeitsplätze</i>	Die Belange der Wirtschaft und der Arbeitsplätze werden durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt. Das Plangebiet steht auch in Zukunft einer wirtschaftlichen und gewerblichen Entwicklung zur Verfügung.
<i>Personen- / Güterverkehr, Verteidigung / Zivilschutz</i>	Die Belange des § 1 Abs 6 Nr. 9 und 10 BauGB werden durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.
<i>Städtebauliche Planungen</i>	Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Widersprüche zu informellen, von der Gemeinde beschlossenen Planungen bekannt.
<i>Hochwasserschutz</i>	Auswirkungen auf den Hochwasserschutz sind nicht zu erwarten. Das Plangebiet liegt in einem Risikogebiet außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist insbesondere dem Schutz von Leben und Gesundheit sowie der Vermeidung erheblicher Sachschäden angemessen Rechnung zu tragen. Außerhalb von Baugebieten dürfen bauliche Anlagen grundsätzlich nur in einer an das jeweilige Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden.
<i>Flüchtlinge</i>	Belange von Flüchtlingen werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

8 GEPLANTE INHALTE DES UMWELTBERICHTES

8.1 Vorbemerkungen

Gesetzgrundlagen

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a BauGB i.V. m. § 17 UVPG ist im Aufstellungsverfahren zu Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen - auch in positivem Sinne - ermittelt und beschrieben werden.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, über die Ziele und Zwecke der Planung frühzeitig zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern.

Umweltbericht

Im Zuge der weiteren Planung wird gem. Anlage 1 des BauGB ein Umweltbericht (Ergebnisse der Umweltprüfung) gem. § 2a BauGB für den Bebauungsplan und die Teiländerung des Flächennutzungsplans verfasst, der die „voraussichtlichen unmittelbaren und mittelbaren Umweltänderungen und Auswirkungen auf die Schutzgüter“ durch die Planung beschreibt und bewertet.

Die Inhalte des Umweltberichtes werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Spezielle Artenschutzprüfung

Gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG ist die artenschutzrechtliche Prüfung im Zuge der Bebauungsplanaufstellung bzw. -änderung (§ 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG) auf streng geschützte Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie auf europäische Vogelarten zu beschränken. Bei der Betroffenheit besonders geschützter Arten gem. BArtSchV liegt gem. § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG kein Verstoß im Sinne des § 44 BNatSchG vor.

Eine erste Potentialabschätzung fand bereits statt. Die Aussagen sind der Anlage „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung Prüfschritt I: Relevanzprüfung“ zu entnehmen.

8.2 Einleitung

8.2.1 Projektbeschreibung

Es erfolgt eine zusammenfassende Beschreibung der Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes im Zuge des weiteren Verfahrens.

8.2.2 Relevante Fachgesetze und Fachpläne

Das Baugesetzbuch enthält eine Reihe von naturschutzbezogenen Regelungen, Zielen und Vorgaben, die bei der Planung zugrunde zu legen sind. Darüber hinaus werden die relevanten Fachgesetze und Fachpläne im Zuge der weiteren Planung behandelt.

8.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Umweltprüfung)

8.4.1 Bestandsaufnahme und Bewertung sowie Maßnahmen zum Ausgleich

Eine Beschreibung und Bewertung des Bestandes und der umweltrelevanten Maßnahmen erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes zu den Schutzgütern

- Mensch
- Flora, Fauna

- Landschaft
- Boden
- Wasser
- Klima
- Luft
- Kulturgüter / Sachgüter

sowie zu den Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern.

Eine Ergänzung erfolgt im Zuge des weiteren Verfahrens.

8.5 Zusammenfassung

8.5.1 Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Im Rahmen der weiteren Planung werden im weiteren Verfahren diesbezüglich Aussagen ergänzt.

8.5.2 Monitoring (Maßnahmen zur Überwachung)

Es erfolgt eine Ergänzung im weiteren Verfahren.

8.5.3 Nichttechnische Zusammenfassung

Im Rahmen der weiteren Planung werden im weiteren Verfahren Aussagen ergänzt.