

Verbandsgemeinde Dannstadt - Schauern- heim

2. Änderung des Flächennutzungsplans im
Bereich der
„Hochdorfer Straße 14 – 16“
- Erläuterung mit Umweltbericht

VORENTWURF

07.03.2024

stadtconcept 
sc stadtconcept GmbH

Charles-de-Gaulle-Straße 17
76829 Landau
Fon 06341 / 96 76 254
Fax 06341 / 96 76 255
Mobil 0162 / 96 60 60 2
Mail busch@stadtconcept.com
www.stadtconcept.com

Bearbeitung

sc stadtconcept GmbH

Dipl.-Ing. Brigitte Busch
Regierungsbaumeisterin
Charles-de-Gaulle-Straße 17
76829 Landau

Zieger – Machauer GmbH

Dipl.-Ing. Thomas Senn
Forlenweg 1
68804 Altlußheim

Verbandsgemeinde Dannstadt - Schauernheim

Fachbereich 2 Bauen und Infrastruktur
Dipl.-Ing. Julia Kaiser
Am Rathausplatz 1
67125 Dannstadt - Schauernheim

ERLÄUTERUNG MIT UMWELTBERICHT	4
VERFAHRENSVERMERKE	4
A. GELTUNGSBEREICH UND UMGEBUNG	5
B. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL	5
C. RAHMENBEDINGUNGEN	6
1. Bauplanungsrechtliche Situation/ derzeitige Darstellungen.....	6
2. Raumordnung/ Regionalplanung	7
D. SONSTIGE BELANGE UND VORGABEN	9
1. Belange des Verkehrs und der Verkehrserschließung	9
2. Belange der technischen Infrastruktur	9
3. Umweltbezogene Vorgaben/ Fachgutachten.....	9
3.1 Naturnahe Wasserbewirtschaftung Versickerung von Niederschlagswasser	9
3.2 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	9
3.3 Fachbeitrag Artenschutz.....	9
F. ZIELDARSTELLUNG DER 2. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS	10

ERLÄUTERUNG MIT UMWELTBERICHT

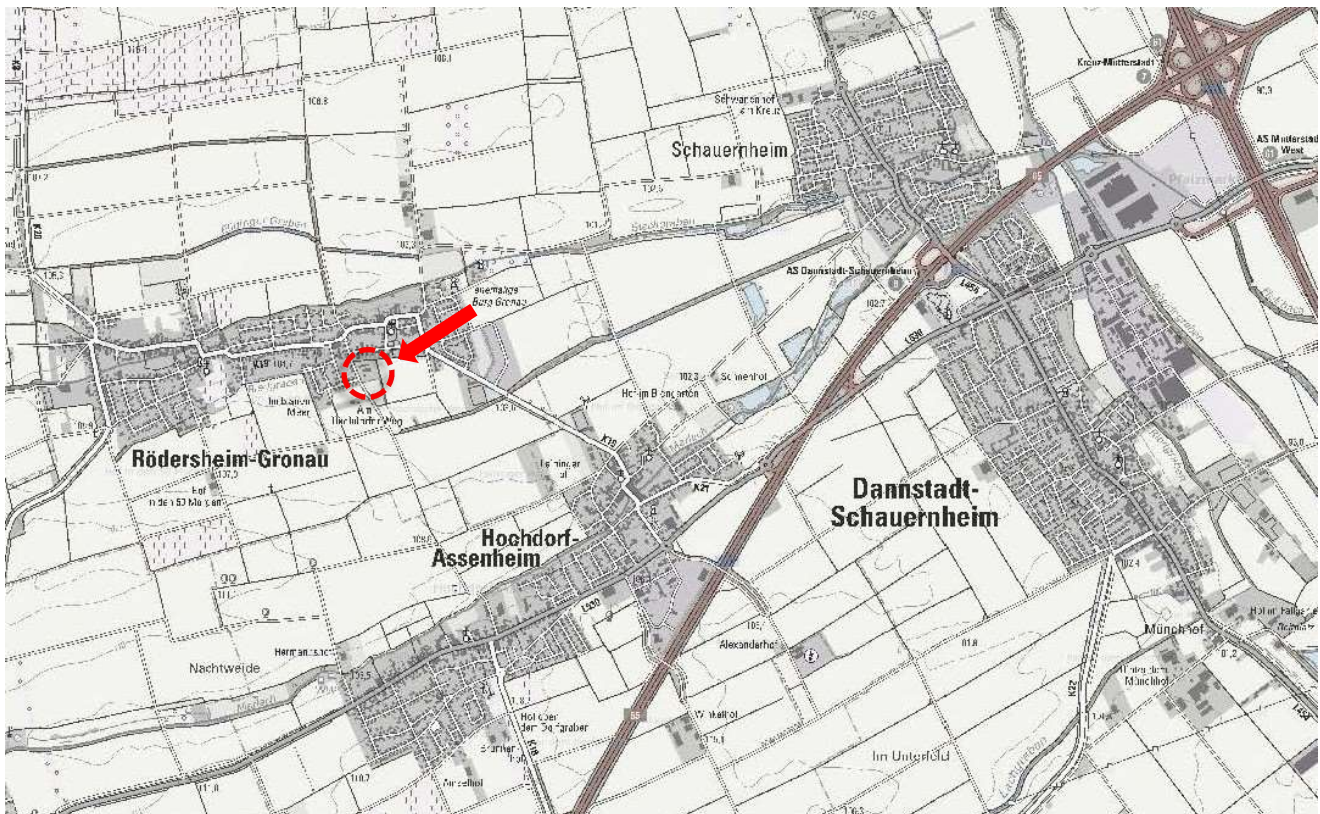
Verfahrensvermerke

- 1 Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans in der öffentlichen Sitzung der Verbandsgemeinde Dannstadt - Schauernheim
- 2 Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB am
- 3 Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Dannstadt – Schauernheim in der KWXX/ 2024
- 4 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch die Veröffentlichung im Internet und ergänzende Auslegung der Planunterlagen in vom bis
- 5 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durch Benachrichtigung und Frist zur Abgabe einer Stellungnahme vom bis
- 6 Billigung des Entwurfs und Beschluss der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am
- 7 Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses der Öffentlichkeitsbeteiligung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Dannstadt – Schauernheim in der KWXX/ 2024
- 8 Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch Veröffentlichung im Internet und ergänzende Auslegung der Planunterlagen in vom bis
- 9 Einholung der Stellungnahmen von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben und Frist zur Abgabe einer Stellungnahme vom bis
- 10 Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörde und sonstigen Trägern öffentlicher Belange in der öffentlichen Sitzung des Verbandsgemeinderats Dannstadt - Schauernheim am
- 11 Feststellungsbeschluss zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans in der öffentlichen Sitzung des Verbandsgemeinderates Dannstadt - Schauernheim am
- 12 Mit der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Dannstadt – Schauernheim vom wird die 2. Änderung des Flächennutzungsplans wirksam. KWXX/ 2024
- 13 Dannstadt - Schauernheim, den

(.....)
Verbandsgemeindebürgermeister

A. Geltungsbereich und Umgebung

Der rd. 1,1 ha große Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Dannstadt – Schauernheim befindet sich am süd-östlichen Ortsrand von Rödersheim – Gronau; es handelt sich um das Gelände eines ehemaligen landwirtschaftlichen Aussiedlerhofes. Das Plangebiet wird von Westen über die Hochdorfer Straße verkehrlich angebunden; großräumig bestehen Anschlussmöglichkeiten an die Autobahn A65 und A61.



**Abb. 1: Lage des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Flächennutzungsplans,
Quelle: Ianis.rlp vom 08.12.2023**

B. Planungsanlass und Planungsziel

Seit Anfang der 60er Jahre ist an der Hochdorfer Straße ein Aussiedlerhof im planungsrechtlichen Außenbereich angesiedelt. Anfang der 2000er Jahre wurde der Betrieb aufgegeben. Lediglich das nicht privilegierte Wohngebäude wird noch genutzt; ansonsten stehen die Gebäude leer.

Eine sinnvolle Nachfolgenutzung der landwirtschaftlichen Brache östlich der Hochdorfer Straße steht seither im Raum. Diese Fläche ist bereits stark anthropogen beeinflusst und grenzt unmittelbar an die bestehende Siedlungsfläche an; sie ist daher für eine Siedlungserweiterung geeignet. Gleichzeitig können an anderer Stelle bestehende Außenbereichsflächen von Bebauung freigehalten werden.

Auch in Rödersheim-Gronau und Umgebung ist eine erhöhte Nachfrage nach Wohnraum festzustellen. Vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung steigt auch die Frage nach altersgerechten Wohnungen; sie bieten die Möglichkeit, auch im Alter am vertrauten Wohnort zu verbleiben.

Ziel ist daher die Schaffung eines breit gefächerten Wohnangebotes in Gronau durch die Errichtung von Reihenhäusern für Paare und Familien, Mehrfamilienhäusern mit Senioren Service und Eigentumswohnungen und ein Altenheim mit Tagespflege. Die unterschiedlichen Wohnformen decken unterschiedliche Wohnbedarfe ab.

Der Realisierung der Wohnanlage steht allerdings die Lage im planungsrechtlichen Außenbereich entgegen. Durch die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans und parallel hierzu die 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Dannstadt – Schauernheim soll Planungsrecht geschaffen werden.

C. Rahmenbedingungen

1. Bauplanungsrechtliche Situation/ derzeitige Darstellungen

Für das gesamte Plangebiet besteht kein Bebauungsplan. Vielmehr liegt das Plangebiet im planungsrechtlichen Außenbereich, welcher grundsätzlich von Bebauung freizuhalten ist. Eine Nachfolgenutzung ist im Rahmen des erweiterten Bestandsschutzes gemäß § 35 Abs. 4 BauGB denkbar. Da dieses Gebiet unmittelbar an die bebaute Ortslage angrenzt, ist auch eine Erweiterung der Siedlungsentwicklung in einen bereits bebauten Bereich städtebaulich sinnvoll.

Der Flächennutzungsplan II der Verbandsgemeinde Dannstadt – Schauernheim von Juli 2003 stellt für den Bereich des Plangebietes eine „landwirtschaftliche Fläche“ dar. Darüber hinaus soll „die Ortsdurchfahrt im Zuge der K19, die durch den Verkehr von und nach Bad Dürkheim stark belastet ist, durch den Bau einer parallelgeführten örtlichen Wohnsammelstraße entlastet werden. Sie stellt dabei eine zweite, südlich der Hauptstraße verlaufende Verbindung zwischen der K20 im Westen, der Meckenheimer Straße, und der K19 im Osten, der Assenheimer Straße her. Eine Realisierung soll im Zuge der (erst später erfolgenden) Erschließung von Neubauflächen südlich des Ortes erfolgen.“ In der Hochdorfer Straße verläuft ein Rad- und Wanderweg.

Die geplante Wohnanlage ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die bereits baulich geprägte Fläche soll für Wohnzwecke umgenutzt werden. Die Dringlichkeit und Erforderlichkeit der örtlichen Wohnsammelstraße wird in Frage gestellt.

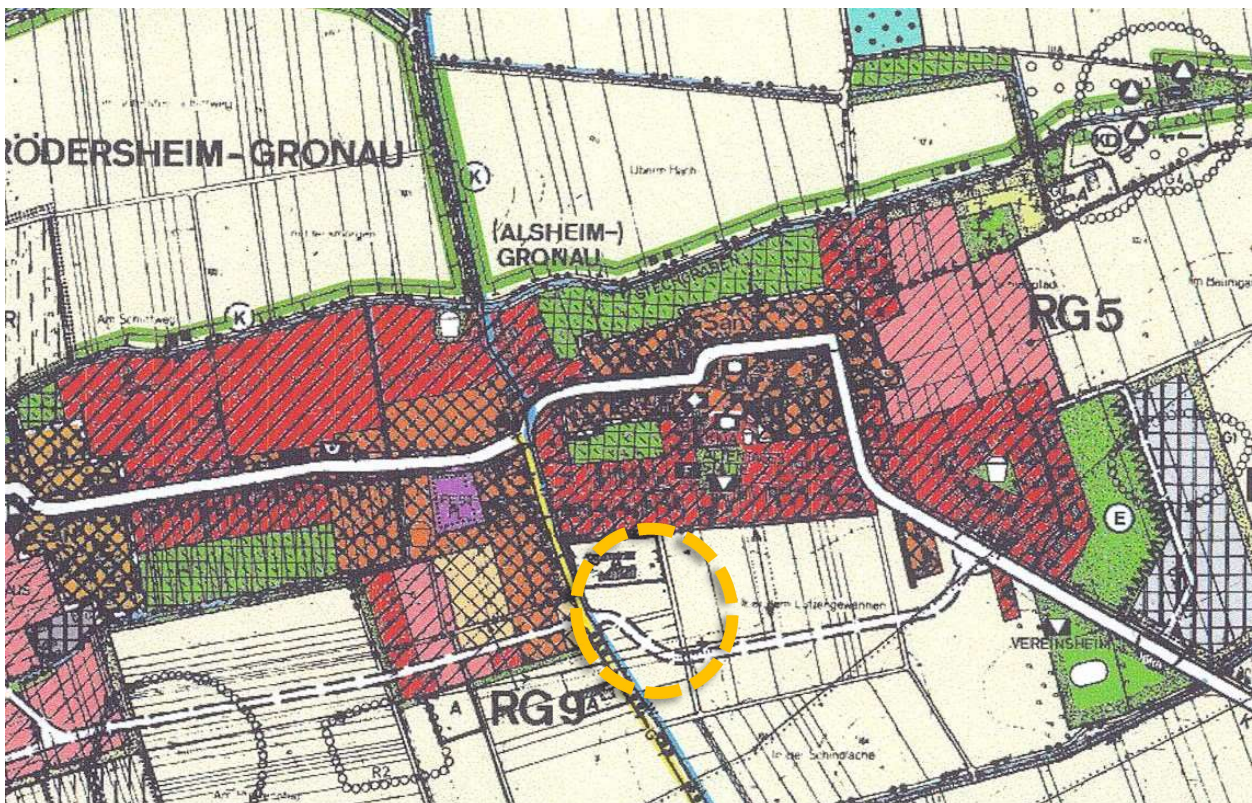


Abb. 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan II der Verbandsgemeinde Dannstadt – Schauernheim vom Juli 2003

2. Raumordnung/ Regionalplanung

Der Ortsgemeinde Rödersheim - Gronau steht laut Einheitlichem Regionalplan Rhein-Neckar 2020 vom Dezember 2014 eine Wohnbauflächenentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung **PS 1.4.2.1 (Z)** zu.

Der Wohnungsbau soll eine bedarfsgerechte Versorgung mit Wohnungen, insbesondere auch für Personen und Lebensgemeinschaften mit geringem Einkommen, Familien mit Kindern und Lebensgemeinschaften mit großem Raumbedarf, ältere und betagte Menschen und Menschen mit Behinderungen, sicherstellen. Eine soziale Mischung ist anzustreben, soweit dies über planerische Instrumente steuerbar ist **PS 1.4.1.1 (G)**.

Die Entwicklung von Wohnflächen soll unmittelbar an der bestehenden Siedlungsstruktur anknüpfen **PS 1.4.1.2 (G)**.

Das Plangebiet ist in der Raumnutzungskarte als sogenannte „Weißfläche“ ausgewiesen. Eine Nutzungsvorgabe gibt es nicht.

Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet steht den Festlegungen des Regionalplans nicht entgegen.



Abb. 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar 2020, Stand Dezember 2014

Flächennutzungsplan
 der VG Dannstadt - Schauernheim

2. Änderung
 Gemarkung Rödersheim-
 Gronau
 „Wohnbaufläche“

Vorentwurf

Fassung
 07.03.2024



Abb. 5: Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Dannstadt - Schauernheim
 Rechtswirksamkeit seit 10.10.2003



Abb. 6: Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Dannstadt - Schauernheim, 2. Änderung Wohnbaufläche
 Fassung zur Frühzeitigen Beteiligung (Stand 07.03.2024)



D. Sonstige Belange und Vorgaben

1. Belange des Verkehrs und der Verkehrserschließung

Die verkehrliche Anbindung der geplanten Wohnbaufläche ist über das vorhandene Straßennetz vorgesehen.

2. Belange der technischen Infrastruktur

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die bebaute Ortslage an. Der hier verlaufende Mischwasserkanal liegt bis in Höhe der gemeinsamen Grundstücksgrenze der Flst-Nrn 225/1 und 225/2. Inwieweit Gas-, Wasser-, Strom- und Telekommunikationsleitungen in der Hochdorfer Straße verlegt sind, wird sich im Beteiligungsverfahren ergeben.

Das in der geplanten Baufläche anfallende Schmutzwasser wird in den vorhandenen Mischwasserkanal entwässert, hinsichtlich des anfallenden Oberflächenwassers wird eine naturnahe Wasserbewirtschaftung durch Rückhaltung und Versickerung angestrebt.

3. Umweltbezogene Vorgaben/ Fachgutachten

3.1 Naturnahe Wasserbewirtschaftung Versickerung von Niederschlagswasser

Für die naturnahe Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens der Entwurf eines Entwässerungskonzeptes erarbeitet.

Demnach erfolgt die Entwässerung des Plangebietes über die bestehende Hochdorfer Straße. Der hier verlaufende Mischwasserkanal ist an seiner Leistungsgrenze; die Entwässerung des Schmutzwassers ist noch möglich. Das anfallende Oberflächenwasser kann nicht über den Kanal entwässert werden. Aussagen zur naturnahen Wasserbewirtschaftung des Oberflächenwassers sind zum derzeitigen Verfahrensstand noch nicht final möglich. Für die weitere Planung wird ein Entwässerungskonzept in Abstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde erstellt. Dabei wird geprüft, inwieweit anfallendes Niederschlagswasser vor Ort zur Versickerung gebracht werden kann. Ein Bodengutachten zur Prüfung der Versickerungsfähigkeit des Bodens wird erforderlich.

3.2 Umweltprüfung und Umweltbericht

Der 2. Änderung des Flächennutzungsplans ist ein Umweltbericht i.S.d. Anlage 1 BauGB beizufügen. Hier werden die verfügbaren umweltbezogenen Informationen zum Standort berücksichtigt sowie bekannte und prognostizierte Umweltauswirkungen in einer der Planungsebene angemessenen Tiefe dokumentiert. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann.

Die für die Umweltprüfung erforderlichen Erhebungen werden im Jahr 2024 durchgeführt. Sie basieren auf einem mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmten Untersuchungskonzept zu den potenziellen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt. Hierzu gehört auch eine naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung. Ein formeller Umweltbericht liegt bis zur Entwurfsfassung vor.

3.3 Fachbeitrag Artenschutz

Für die artenschutzrechtliche Beurteilung des geplanten Vorhabens werden die erforderlichen Erhebungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens im laufenden Jahr 2024 durchgeführt. Ein Ergebnisbericht liegt noch nicht vor. Bis zur Entwurfsfassung wird eine Aussage darüber ge-

treffen, ob durch das geplante Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

F. Zieldarstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplans

Das Plangebiet der 2. Änderung des Flächennutzungsplans enthält zukünftig die Darstellung einer Wohnbaufläche.

Landau, 07.03.2024

stadtconcept 

sc stadtconcept GmbH
Dipl.-Ing. Brigitte Busch
Regierungsbaumeisterin

Teil II: VERFAHREN

Der Verbandsgemeinderat Dannstadt-Schauernheim hat in seiner öffentlichen Sitzung am2024 die 2. Änderung des Flächennutzungsplans parallel zum Aufstellungsverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hochdorfer Straße 14 – 16“ beschlossen.

Hierdurch soll dem Entwicklungsgebot im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes zur Schaffung von Wohnraum nachgekommen werden.