NEUSTADT
AN DER WEINSTRASSE

B E G R Ü N D U N G (Entwurf)

zur Teiländerung des Flächennutzungsplans im Bereich "**Kandelwiesen**",
Gemarkung Lachen-Speyerdorf

Aus den folgenden Gründen ist es erforderlich, den seit 24.09.2005 wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) in einem 4,35 ha großen Bereich südlich der Kreisstraße 1 (K 1, Nordumfahrung von Speyerdorf) zu ändern.
Im wirksamen FNP ist in diesem Bereich eine (4,15 ha große) "Fläche für die Landwirtschaft (Bestand)" dargestellt, sowie darauf südlich des Speyerbaches "Erwerbsgärtnerei (Bestand)" und nördlich des Speyerbaches eine 60 m breite (0,98 ha große) "geplante Fläche für Maßnahmen (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)".
Statt der "Fläche für die Landwirtschaft (Bestand)" soll insbesondere eine insgesamt 2,7 ha große "Gewerbliche Baufläche" ausgewiesen werden, und zwar (auf 1,77 ha) als "Gewerbliche Baufläche (Bestand)" und (auf 0,93 ha) als "geplante Gewerbliche Baufläche".
Die Darstellung der "Gewerblichen Baufläche (Bestand)" ist eine Anpassung des FNP, weil sich ein ursprünglicher Gartenbaubetrieb zu einem Großhandelsbetrieb für Floristenbedarf entwickelt hat, dessen bauliche und gewerbliche Nutzungen zugelassen wurden. Dieser Gewerbebetrieb möchte sich zudem erweitern, wozu die „geplante Gewerbliche Baufläche“ dargestellt werden soll. Außerdem soll zwischen dieser „Gewerblichen Baufläche (Bestand)" und der südwestlich angrenzenden „Wohnbaufläche (Bestand)" eine (0,36 ha große) „Gemischte Baufläche (Bestand)“ dargestellt werden.
Die am Nordrand des Speyerbaches auf der bisherigen „Fläche für die Landwirtschaft (Bestand)“ dargestellte "geplante Fläche für Maßnahmen" (0,98 ha) soll am Bach auf 0,2 ha reduziert und an anderer Stelle, südwestlich des Speyerbaches, ausgewiesen werden. Die entlang der beiden Arme des Speyerbaches dargestellte "erhaltenswerte bzw. zu entwickelnde Vernetzungslinie" wird beibehalten.

Im Bereich der Teiländerung gibt es (aufgrund von § 5 Abs. 4 BauGB) in den wirksamen FNP nachrichtlich übernommene Festsetzungen: zwei 20 kV Starkstrom-Freileitungen und nördlich des Speyerbaches (auf 2,42 ha) ein "Landschaftsschutzgebiet (Bestand)", das durch Rechtsverordnung vom 30.11.1981 festgesetzte Landschaftsschutzgebiet "Rehbach-Speyerbach". Nach § 1 Abs. 2 dieser Rechtsverordnung (RVO) sind „die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines bestehenden oder künftig zu erlassenden Bebauungsplanes mit baulicher Nutzung und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB nicht Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes“, d.h. die RVO steht der "Gewerblichen Baufläche" nicht entgegen.

Nach dem Regionalen Raumordnungsplan (ROP) Rheinpfalz 2004 liegt der Bereich der Teiländerung am südlichen Rand eines „sonstige landwirtschaftlichen Gebietes“, eines „Regionalen Grünzuges“ und eines „Vorranggebietes Arten- und Biotopschutz“. Wegen der bestehenden baulichen Nutzung ist am Siedlungsrand eine Rückentwicklung zu landwirtschaftlicher Nutzung unrealisierbar und ein Gebiet für den Arten- und Biotopschutz lässt sich dort nicht mehr oder nur sehr beschränkt entwickeln.
Deshalb wurde von der Oberen Landesplanungsbehörde (SGD Süd) eine Abweichung von den Zielen der Raumordnung eines "Regionalen Grünzuges" und eines "Vorranggebietes Arten- und Biotopschutz" für die "geplante Gewerbliche Baufläche" zugelassen. Infolge dieser zugelassenen Abweichung entspricht die FNP-Teiländerung dem Gebot (des § 1 Abs. 4 BauGB) zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung.

Wegen der Vorgaben der Landesplanung und Raumordnung in dem Planungsziel "Raum**+**", nach dem die im FNP einer Gemeinde dargestellten Bauflächen in ihrer Gesamtsumme (gesamte Siedlungsfläche) nicht erhöht werden dürfen, ist bei Ausweisung einer zusätzlichen Baufläche eine entsprechend große andere geplante Baufläche zu reduzieren. Zugunsten der "geplanten Gewerblichen Baufläche" in der vorliegenden FNP-Teiländerung "Kandelwiesen" wird deshalb im Parallelverfahren die südwestlich der Lilienthalstraße (K 1) im FNP dargestellte "geplante Wohnbaufläche" (Nr. 31) durch eine FNP-Teiländerung "Lange Schemmel" herausgenommen. Dann erhöht sich die gesamte geplante Siedlungsfläche nicht.

Die FNP-Teiländerung "Kandelwiesen" ist weitgehend eine Anpassung an die inzwischen bestehende Situation und Nutzung. Die eigentliche FNP-Änderung umfasst die 1,46 ha große Fläche zwischen der K 1 und dem Speyerbach-Nordarm. Weil die FNP-Anpassung und die Änderung, z. B. wegen der Verlegung der "geplanten Fläche für Maßnahmen" im Zusammenhang zu sehen sind, umfasst der gesamte Bereich der FNP-Teiländerung die Fläche von (2,89 + 1,46 =) 4,35 ha südlich der K 1 und westlich des Adamsweges.

Die seinerzeit für die frühere Gärtnerei als Vorhaben im Außenbereich genehmigten Gebäude, zumeist Gewächshäuser, werden inzwischen als Ausstellungs- und Lagergebäude genutzt, weil sich die frühere Gärtnerei zu einem Großhandelsbetrieb für Floristenbedarf, d.h. Ausschmückungs- und Arbeitsmaterial für Blumengeschäfte und Gärtnereien, entwickelt hat. Die Nutzungsänderungen wurden aufgrund von § 35 Abs. 4 Nr. 1 und (danach) Nr. 6 BauGB im Außenbereich zugelassen. Auch wurde ein Hallengebäude als Sportbau aufgrund des, vom 05.11.1981 / 29.08.1992 bis 14.10.1998 rechtswirksamen, Bebauungsplanes „Ritterbüschel-Ost“ genehmigt. Die Teilaufhebung des Nordostteils dieses Bebauungsplanes wurde durch Satzung am 29.09.1998 beschlossen, sodass für den Bereich der Flächennutzungsplan-Teiländerung seitdem Vorhaben nach § 34 Abs. 1 und 2 bzw. § 35 BauGB zu beurteilen sind. Ohne Bebauungsplan sind nunmehr die bestehenden Gebäude als eine Bebauung innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (Innenbereich) anzusehen und zuletzt wurden Bauvorhaben südlich des Speyerbach-Nordarmes deshalb aufgrund von § 34 Abs. 1 BauGB zugelassen. Die inzwischen im Innenbereich liegende Fläche südlich des Speyerbach-Nordarmes umfasst 2,89 ha.
Um den Widerspruch zwischen der Darstellung "Fläche für die Landwirtschaft" im wirksamen Flächenutzungsplan und der tatsächlich vorhandenen Nutzung zu beseitigen, ist jedenfalls für die Fläche im „Innenbereich“, südlich des Speyerbaches, eine FNP-Anpassung geboten.

Die neuen Darstellungen und die Gründe dafür sind:

Für die zulässigerweise gewerblich genutzten und bebauten Grundstücksflächen zwischen dem Adamsweg und dem Speyerbach-Nordarm wird eine "Gewerbliche Baufläche (Bestand)" dargestellt. Die Beibehaltung einer "Fläche für die Landwirtschaft", südwestlich dieser "Gewerblichen Baufläche" (zwischen dieser und der K 1) erscheint nicht sinnvoll. Daher wird dort eine "Gemischte Baufläche" ausgewiesen, als Übergang zwischen der "Gewerblichen Baufläche" und der südwestlich davon (außerhalb des Teiländerungs-Bereiches) dargestellten "Wohnbaufläche (Bestand)". Im Südwesten des Bereiches der Teiländerung wird zwischen der "Gemischten Baufläche" und der K 1 wird eine "Grünfläche", entsprechend der dort vorhandenen Nutzung, dargestellt. Auf dieser "Grünfläche" wird zugleich eine "geplante Fläche für Maßnahmen (nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)" dargestellt, um einen Teil der nördlich des Speyerbach-Nordarmes entfallenden gleichartigen Fläche zu ersetzen. Diese Fläche soll auch dem Schutz und der Entwicklung des Speyerbach-Südarmes dienen, da sich dort noch keine baulichen Anlagen am Bach befinden.

Um dem bestehenden Gewerbebetrieb eine Erweiterungsmöglichkeit für die Zukunft zu geben, soll die (im Eigentum der Betriebsinhaber stehende, 1,18 ha große) Fläche zwischen dem Speyerbach-Nordarm und der K 1 hauptsächlich als eine „geplante Gewerbliche Baufläche“ dargestellt werden. An deren Nordrand ist eine "Grünfläche" ausgewiesen zur Abschirmung gegenüber der K 1. Dieser Grünstreifen ist wegen des für Gebäude gebotenen Abstandes zur K 1 ohnehin nicht baulich nutzbar.

Am Nordarm des Speyerbaches wird eine "Fläche für die Regelung des Wasserabflusses" dargestellt, auf der ein naturnaher Gewässerausbau beabsichtigt ist. Der Ausbau als Hauptgewässer im Zuge des Speyerbaches ist erforderlich, weil sich jüngst bei einem Hochwasser gezeigt hat, dass der Südarm bei einem derartigen Ereignis das Wasser nicht aufnehmen kann. Diese Fläche trennt zwar die bestehende von der geplanten „Gewerblichen Baufläche“, jedoch wird ist diese Zäsur innerhalb des Betriebsfläche durch eine schon vorhandene Brücke überwunden.

Auf der „Fläche für die Regelung des Wasserabflusses“ am Speyerbach-Nordarm und am Speyerbach-Südarm befinden sich „erhaltenswerte bzw. zu erhaltende Vernetzungslinien“ (zwischen Biotopen), die weiterhin im Flächennutzungsplan dargestellt bleiben.
Außerdem werden weiterhin die im Geltungsbereich der Teiländerung liegenden Grenzen eines „bestehenden Landschaftsschutzgebietes“ (L) und eines „Wasserschutzgebietes übernommen. Die im wirksamen FNP dargestellte 20 kV-Freileitung wurde inzwischen durch eine Erdkabel-Leitung ersetzt und ist deshalb nicht mehr nachrichtlich zu übernehmen.

Entsprechend der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde (Anlage zur Begründung) ist die Teiländerung in der geplanten Form und insbesondere die Darstellung einer „geplanten Gewerblichen Baufläche“ nördlich des Speyerbaches mit den landespflegerischen Zielen vereinbar. Dieser Stellungnahme ist zu entnehmen, dass das im Raumordnungsplan nördlich des Speyerbaches dargestellte „Vorranggebiet Arten- und Biotopschutz“ im Bereich der Teiländerung durch die tatsächliche und genehmigte Nutzung bereits obsolet war, als der Raumordnungsplan 2004 und der Flächennutzungsplan (2005) wirksam wurden. Auch aus diesen Gründen wurde die Abweichung von den Zielen der Raumordnung zugelassen.

Durch die „Gemischte Baufläche“ und die „geplante Gewerbliche Baufläche“ (anstelle der "Fläche für die Landwirtschaft") werden weitergehende Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die auszugleichen sind. Im Umweltbericht und im Fachbeitrag Naturschutz wird dargestellt, welche Auswirkungen diese Eingriffe haben und welche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 1a Abs.3 BauGB erforderlich sind.

Die Größe der Teilflächen im Bereich der FNP-Änderung beträgt:

	beim wirksamen Flächennutzungsplan		bei der Teiländerung
Gemischte Baufläche	- o -		0,36 ha
Gewerbliche Baufläche (Bestand)	- o -	1,77..ha	
geplante Gewerbliche Baufläche	- o -	0,93 ha	2,70 ha
			3,06 ha
Flächen für Gewässer (Wasserflächen)	0,20 ha	0,20 ha	
und die Regelung des Wasserabflusses		0,20 ha	0,40 ha
Fläche für die Landwirtschaft (Bestand)	4,15 ha		- o -
davon 2,42 ha im Landschaftsschutzgebiet			
Grünflächen	- o -		0,89 ha
geplante Fläche für Maßnahmen			
- auf der Fläche für die Landwirtschaft (0,98 ha)			
- auf der Grünfläche		(0,67 ha)	
Bereich der Teiländerung	4,35 ha		4,35 ha

Neustadt an der Weinstraße

STADTVERWALTUNG

Hans Georg Löffler
Oberbürgermeister

220; Pru - 30.01.2012