



Ortsgemeinde Schwegenheim

Bebauungsplan „An der Speyerer Straße - 5. Änderung“

Begründung

Fassung zur Veröffentlichung im Internet (§ 3 Abs. 2 BauGB) und
Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)



Dipl.-Ing. Silke Neu
Am Hinterweg 6

76863 Herxheim

Tel. 07276 919 71 49
Mail. info@plankultur.de
www.plankultur.de

Bebauungsplanung:

Kommune:

Ortsgemeinde Schwegenheim

Hauptstraße 78

76365 Schwegenheim

PLANKultur

Silke Neu

Am Hinterweg 6

76863 Herxheim

Verfahrensführende Verwaltung:

Verbandsgemeinde Schwegenheim

Fachbereich Bauen, Hauptstraße 60

67360 Lingenfeld

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation	4
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	4
1.2	Lage des Plangebiets, Nutzungen, Topographie und räumlicher Geltungsbereich	5
2	Übergeordnete Planungen und sonstige Vorgaben	7
2.1	Landesentwicklungsprogramm.....	8
2.1.1	Landesentwicklungsprogramm IV	8
2.1.2	Landesentwicklungsprogramm 5.....	10
2.1.3	Bewertung der Ziele und Grundsätze der Landesplanung.....	10
2.2	Regionalplan	11
2.3	Flächennutzungsplan 2035	12
2.4	Landschaftsplan 2030	13
2.5	Bebauungspläne im Plangebiet.....	13
2.6	Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Lingenfeld	18
2.7	Altablagerungen	20
2.8	Denkmalschutz.....	20
2.9	Verkehr und Erschließung.....	21
2.10	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	21
3	Planungsrechtliche Festsetzungen	26
3.1	Ausschluss von Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus Windenergie.....	27
3.2	Ausschluss der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten	27
3.3	Klarstellung der Zulässigkeit von Grundstückseinfahrten über die öffentlichen straßenbegleitenden Flächen für Hochwasserrückhaltung und Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern	29
3.4	Ergänzung der ausnahmsweisen Zulässigkeit von fußläufigen Wegeverbindungen von Bauplätzen zu angrenzenden öffentlichen Fuß-/ Radwegen	29
3.5	Klarstellung der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Spielhallen/ Vergnügungsstätten .	30
4	Die Schutzgüter, ihr Zustand und Auswirkungen der Durchführung und Nichtdurchführung des Bebauungsplans im Wirkungsbereich.....	30
4.1	Schutzgut „Naturhaushalt und Landschaft“	30
4.1.1	Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele	31

4.1.2	Zustands-, Funktions- und Wertbeschreibung der maßgeblichen Schutzgutelemente	31
4.1.3	Prognose des Schutzgutzustands bei Durchführung der Planung	32
4.1.4	Prognose des Schutzgutzustands bei Nichtdurchführung der Planung	32
4.2	Schutzgut „Mensch und seine Gesundheit“	32
4.2.1	Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele	32
4.2.2	Zustands-, Funktions- und Wertbeschreibung der maßgeblichen Schutzgutelemente	32
4.2.3	Prognose des Schutzgutzustands bei Durchführung der Planung	32
4.2.4	Prognose des Schutzgutzustands bei Nichtdurchführung der Planung	33
4.3	Schutzgut „Kulturgüter und sonstige Sachgüter“	33
4.3.1	Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele	33
4.3.2	Zustands-, Funktions- und Wertbeschreibung der maßgeblichen Schutzgutelemente	34
4.3.3	Prognose des Schutzgutzustands bei Durchführung der Planung	34
4.3.4	Prognose des Schutzgutzustands bei Nichtdurchführung der Planung	35
4.4	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	35
4.4.1	Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele	35
4.4.2	Zustands-, Funktions- und Wertbeschreibung	36
4.4.3	Prognose des Schutzgutzustands bei Durchführung der Planung	36
4.5	Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen sowie verbleibende nachteilige Umweltauswirkungen.....	37
5	Kennzeichnung von Flächen, nachrichtliche Übernahmen und Vermerke.....	37
6	Methodik zur Ermittlung des Abwägungsmaterials sowie Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	38
7	Abwägung	38
7.1	Alternative Planungsmöglichkeiten	39
7.2	Einzelhandelsausschluss	39
7.3	Ergebnis der Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden	40
8	Verfahren.....	40

1 Ausgangssituation

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

In der Ortsgemeinde Schwegenheim befindet sich östlich der Ortslage ein erschlossenes und bebautes Gewerbegebiet, das auf Grundlage des Bebauungsplanes „An der Speyerer Straße“ und dessen bis dato vier Teiländerungen und Erweiterungen realisiert wurde.

Die Aufstellungsbeschlüsse zur 5. Änderung erfolgten am 12.01.2021 und 04.10.2022. Die Planungsziele sind:

- Ausschluss von Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus Windenergie
- Ausschluss der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentren-/ nahversorgungsrelevanten Sortimenten
- Klarstellung der Zulässigkeit von Grundstückseinfahrten über die öffentlichen straßenbegleitenden Flächen für Hochwasserrückhaltung und Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern
- Ergänzung der ausnahmsweisen Zulässigkeit von fußläufigen Wegeverbindungen von Bauplätzen zu angrenzenden öffentlichen Fuß-/ Radwegen
- Klarstellung der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Spielhallen/ Vergnügungsstätten

Aufgrund des Schreibens der Struktur und Genehmigungsdirektion Süd vom 15.06.2022 an die Orts- und Verbandsgemeinde sowie die Kreisverwaltung Germersheim soll die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit Verkaufsflächen für innenstadtrelevante Sortimente ausgeschlossen werden. Damit werden Ziele der Raumordnung und Landesplanung hinsichtlich des Themas Einzelhandel und wesentliche Ziele des Einzelhandelskonzeptes der VG Lingenfeld im Plangebiet umgesetzt. Hierbei sind zu nennen:

- Erhalt und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Ortsgemeinden Lingenfeld und Lustadt,
- Erhalt und Stärkung der Funktionsfähigkeit der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) der benachbarten zentralen Orte,
- Schutz des innerstädtischen Einzelhandels,
- Anpassung der örtlichen Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sowie
- Berücksichtigung und Umsetzung städtebaulicher Belange der benachbarten Zentren und damit dem interkommunalen Abstimmungsgebot nach § 2 Abs. 3 BauGB.

Der auf dem ehemaligen Raiffeisen-Marktgelände in der Errichtung befindliche ALDI-Markt mit einer Verkaufsfläche von < 800 qm wurde bereits baurechtlich genehmigt. Abweichend von der Baugenehmigung soll eine fußläufige Anbindung an den südlich angrenzenden Fuß-/ Radweg hergestellt werden. Diese fußläufigen Anbindungen an direkt angrenzende öffentliche Fuß-/ Radwege sollen auch für die übrigen Bauplätze bauplanungsrechtlich ermöglicht und gesichert werden.

Der Ursprungsbebauungsplan, der für wesentliche Teile des Gewerbegebietes „An der Speyerer Straße“ gilt, enthält entlang der öffentlichen Haupterschließung straßenbegleitend Flächenfestsetzungen für Hochwasserrückhaltebecken gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB sowie für (öffentliche) Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB. Die Zulässigkeit von Ein- und Ausfahrten soll klargestellt werden.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten entspricht der Regelung des Ursprungsbebauungsplans aus dem Jahr 1990, ist hier jedoch nicht in den textlichen Festsetzungen benannt. Klarstellend wird mit dieser Änderung hierauf hingewiesen.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden lediglich die Textlichen Festsetzungen ergänzt und geändert sowie die Begründung angepasst. Da diese Teiländerungen für den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans einschließlich den 1. bis 4. Änderungen gelten ist ein textlicher Bebauungsplan ausreichend und es **bedarf keiner Planzeichnung**.

1.2 Lage des Plangebiets, Nutzungen, Topographie und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Teil der Ortslage von Schwegenheim und wird im Westen durch die Harthäuserstraße L 537, im Norden und Osten durch Wirtschaftswege und landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen und im Süden durch die Straßenverkehrsflächen der L 537 begrenzt. Im weiteren Umfeld grenzen im Süden das Gewerbegebiet „Im Breiten Pfuhl“ und im Westen das Gewerbegebiet „Im Brühl“ sowie der TÜV Rheinland Prüfstelle Schwegenheim an.

Der im Folgenden dargestellte räumliche Geltungsbereich des Plangebietes weist insgesamt eine Fläche von 11,72 ha auf und umfasst damit die Geltungsbereiche des Ursprungsbebauungsplans einschließlich den 1. bis 4. Änderungen. Der Geltungsbereich umfasst vollständig die Flurstücksnummern 7461/1, 4032/3, 4032/2, 3820/6, 3820/5, 4038/15, 4038/14, 3791/5, 3791/4 (Bundesstraße 9), 4038/11 (Bundesstraße 9), 4038/12, 3791/6, 4035/3, 3820/3, 4038/13, 4038/10, 4038/17, 4038/16, 4038/6, 3810/5, 3810/14, 3810/16, 3810/13, 3810/12, 3810/18, 3810/17, 3810/10 (Straße „Speyerer Straße“), 3810/3, 3810/11, 3810/2, 3810/1, 3820/4 (Straße „Speyerer Straße“), 3830/1, 3830/2, 3830/8, 3830/9, 3830/4, 3830/5, 3830/6, 3830/7, 4035/1 und 4035/2 sowie eine Teilfläche der Flurstücksnummer 7458 (landw. Wirtschaftsweg) der Gemarkung Schwegenheim.

Das Plangebiet ist bereits vollständig gewerblich mit klein- und mittelständischen Gewerbebetrieben besiedelt. Ungenutzte Bauplätze oder Gebäudeleerstände sind nicht bekannt.

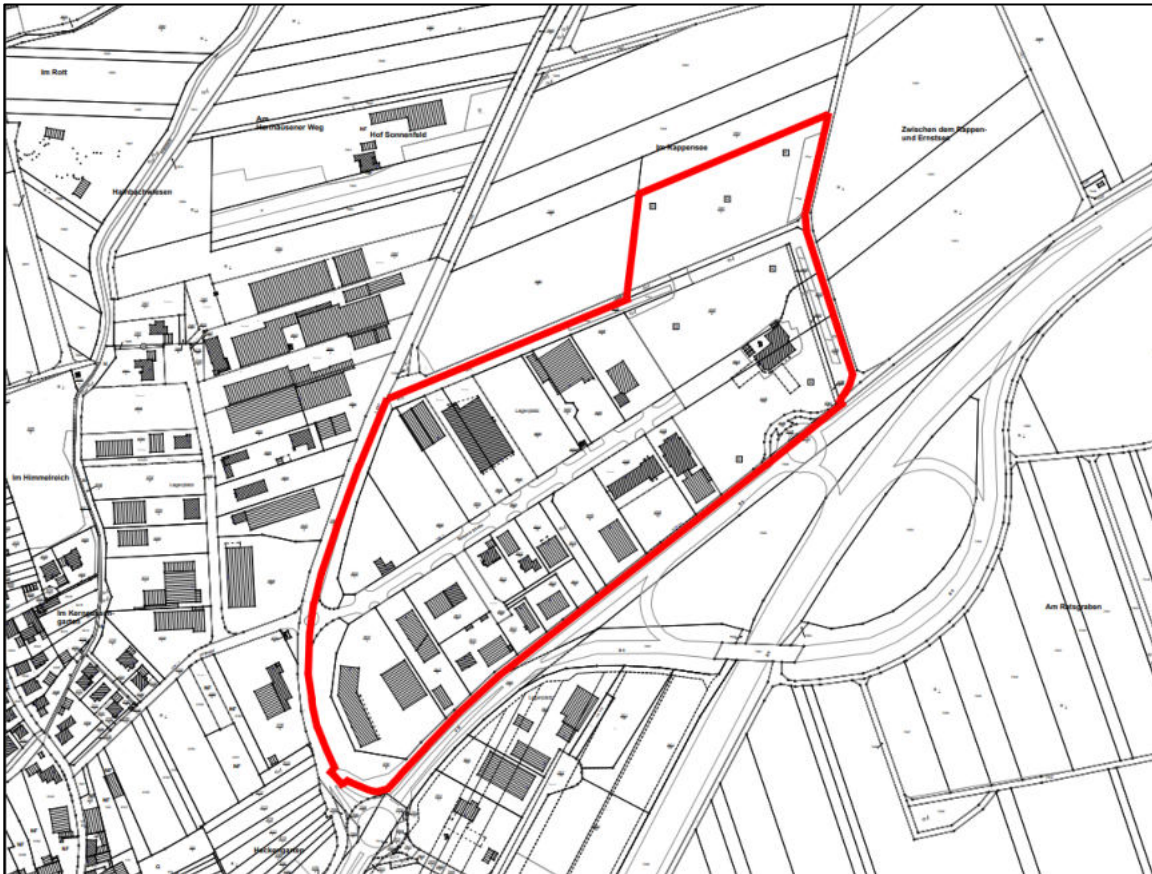


Abbildung: Geltungsbereich mit Kataster (Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Lingenfeld)



Abbildung: Geltungsbereich mit Luftbild (Quelle: Geoportal RLP)



Abbildung: Geltungsbereich mit 3D-Perspektive (Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage RLP in 3D)

2 Übergeordnete Planungen und sonstige Vorgaben

Die kommunale Bauleitplanung muss bei der Planung die Vorgaben und Ziele der übergeordneten Planungsebenen berücksichtigen. Auf Landesebene sind diese Ziele im „Landesentwicklungsprogramm IV“ verankert und auf der regionalen Ebene im „Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar“. Darüber hinaus sind bestehende und geplante überörtliche Planungen, Fachplanungen und sonstige rechtliche Vorgaben zu berücksichtigen und gegebenenfalls in die Abwägung einzustellen. Die Ortsgemeinde Schwegenheim hat gemäß § 1 Abs. 4 BauGB diesen Bebauungsplan an die Ziele der Raumordnung anzupassen, d.h. der Bebauungsplan hat die Ziele zu konkretisieren und auszuformen; eine Überwindung oder ein Entgegenstehen ist nicht möglich.

Ziele der Landesplanung sind verbindliche Vorgaben, an welche sich dieser Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 ROG anzupassen hat. Eine Verfeinerung und Ausdifferenzierung der Ziele der Raumordnung ist zwar möglich, ihre Überwindung im Rahmen der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB allerdings nicht. In der Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung sind als öffentlicher Belang zu berücksichtigen, wenn sie inhaltlich hinreichend konkretisiert sind und bereits zu erwarten ist, dass sie sich zu einer verbindlichen, den Wirksamkeitsanforderungen genügenden Zielfestsetzung verfestigen.

Grundsätze der Landesplanung sind allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung eines Raumes als Vorgaben für die Ermessens- und Abwägungsentscheidungen. Grundsätze sind im Sinne einer Abwägungsdirektive zu berücksichtigen und daher einer nachvollziehbar begründeten Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB zugänglich.

Die **Ziele des Umweltschutzes** sind insbesondere im Flächennutzungsplan 2035, dem Landschaftsplan 2030 und den vorhandenen Bebauungsplanänderungen enthalten. Weitere Fachpläne mit umweltschutzrelevanten Zielaussagen, beispielsweise des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts, liegen nicht vor.

2.1 Landesentwicklungsprogramm

2.1.1 Landesentwicklungsprogramm IV

Im am 25.11.2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) sind verschiedene Siedlungsstruktureinheiten formuliert. Die Ortsgemeinde Schwegenheim gehört gemäß Karte 6 (siehe nachfolgender Auszug) dem Typ „Verdichtungsraum“ an und liegt im monozentralen Mittelbereich mit dem Mittelzentrum Germersheim. Die Ortsgemeinde ist ohne zentralörtliche Funktion. Weitere planungsrelevante Informationen und Vorgaben, mit Ausnahme der nachfolgenden Erläuterungen zum Einzelhandel, enthält das LEP IV nicht.

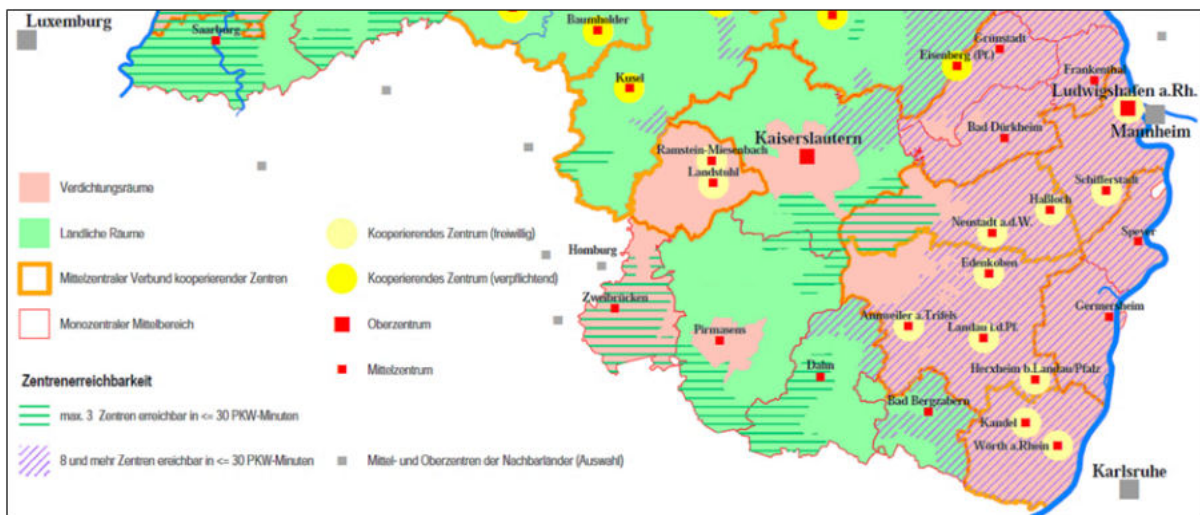


Abbildung: Ausschnitt aus dem LEP IV

Das LEP IV formuliert bezüglich des Einzelhandels folgende für den Bebauungsplan relevante Ziele:

G 56

Die Sicherung einer wohnortnahen und qualitativen Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen und privaten Einrichtungen und Dienstleistungen soll durch die zentralen Orte in den Mittelbereichen und in Aufgabenteilung in den mittelzentralen Verbänden wahrgenommen werden.

Zentralitätsgebot (Z 57)

*Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig (**Zentralitätsgebot**). Betriebe mit mehr als 2.000m² Verkaufsfläche*

kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht. Ausnahmsweise sind in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3.000 Einwohnerinnen und Einwohnern großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu insgesamt 1.600m² Verkaufsfläche zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung erforderlich ist.

Städtebauliches Integrationsgebot (Z 58)

*Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren zulässig (**städttebauliches Integrationsgebot**). Die städtebaulich integrierten Bereiche (zentrale Versorgungsbereiche im Sinne 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.*

Ergänzungsstandorte (Z 59)

Die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten ist auch an Ergänzungsstandorten der zentralen Orte zulässig. Diese sind ebenfalls von den Gemeinden in Abstimmung mit der Regionalplanung festzulegen und zu begründen. Innenstadtrelevante Sortimente sind als Randsortimente auf eine innenstadtverträgliche Größenordnung zu begrenzen.

Nichtbeeinträchtigungsgesamt (Z 60)

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 (Nichtbeeinträchtigungsgesamt). Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten.

Agglomerationsverbot (Z 61)

Die Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche ist durch Verkaufsflächenbegrenzungen in der Bauleitplanung entgegenzuwirken (Agglomerationsverbot). Haben sich bereits Agglomerationen außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche gebildet, so sind diese als Sondergebiete des großflächigen Einzelhandels in der Bauleitplanung auszuweisen und in ihrem Bestand festzuschreiben.

G 62

Die Ergänzungsstandorte, die außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche eines zentralen Ortes liegen, sollen in örtliche bzw. regionale ÖPNV-Netze eingebunden werden.

G 63

Um wesentliche Versorgungsschwächen im ländlichen Raum zu vermeiden, sollen Modelle erprobt und bei erfolgreichem Einsatz fortgesetzt werden, die den Einzelhandel mit Zusatzfunktionen (Post/Bank/Dienstleistungen) – auch als mobile Einrichtungen – verknüpfen.

2.1.2 Landesentwicklungsprogramm 5

Das Ministerium des Innern und für Sport startete am 27.06.2023 den Erarbeitungsprozess des neuen Landesentwicklungsprogramm (LEP 5). Bis dato erfolgten im November 2023 mehrere Werkstattdialoge mit Akteurinnen und Akteuren aus Kammern, Verbänden, Interessensvertretungen, Behörden und Kommunen. Aus der hierzu vorliegenden Dokumentation ergeben sich keine inhaltlich relevanten Vorgaben für diese Bebauungsplanung.

2.1.3 Bewertung der Ziele und Grundsätze der Landesplanung

Die Bestandssituation, welche neben der tatsächlichen Bebauung auch die baurechtliche Genehmigungslage berücksichtigen muss, zeigt, dass die Eingangsbereiche des bestehenden dm-Markts im Gewerbegebiet „Im Breiten Pfuhl“ und des in diesem Plangebiet im Bau befindlichen ALDI-Marktes die Luftliniendistanz von 150m unterschreitet. Damit handelt es sich um eine räumlich-funktionale Agglomeration im raumordnungsrechtlichen Sinne gemäß LEP IV. Dies bestätigt auch das Schreiben der Struktur und Genehmigungsdirektion Süd vom 15.06.2022 an die Orts- und Verbandsgemeinde sowie die Kreisverwaltung Germersheim. Gemäß Z 61 LEP IV sind derartige Agglomerationen nicht-großflächiger Einzelhandelsbetriebe, deren Verkaufsfläche in der Summe die Grenze der Großflächigkeit überschreiten, wie großflächige Einzelhandelsbetriebe zu behandeln. Deshalb ist der vorliegende Bebauungsplan, neben dem Bebauungsplan „Im Breiten Pfuhl“, an die im Plansatz 3.2.3 LEP IV festgelegten einzelhandelsbezogenen Ziele Z 57 – Z 61 und Grundsätze G 56, G 62 und G 63 anzupassen. Diese Anpassungspflicht, auch nach der Erteilung von Baugenehmigungen, ergibt sich aus § 1 Abs. 4 BauGB. Zudem ergibt sich die Anpassungspflicht aus der Rechtsprechung des BVerwG, wenn die bestehenden Bauleitpläne den Zielen eines nachträglich in Kraft getretenen Raumordnungsplans widersprechen (Urteil v. 17.09.2003 - 4 C 14.01). Demnach sind die Gemeinden verpflichtet ihre Bauleitpläne, d.h. Flächennutzungsplan und Bebauungsplan, den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Die Anpassung der betroffenen Bebauungspläne an die Ziele des LEP IV erfolgt für die Bebauungsplangebiete „An der Speyerer Straße“ und „Im Breiten Pfuhl“ durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentren-/ nahversorgungsrelevanten Sortimenten entsprechend dem Schreiben der Struktur und Genehmigungsdirektion Süd vom 15.06.2022 an die Orts- und Verbandsgemeinde sowie die Kreisverwaltung Germersheim. Eine Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO – wie in Z 61 gefordert – kann nicht erfolgen, da es sich hier mit dem genehmigten ALDI nicht um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt und innerhalb des Geltungsbereiches kein weiterer Einzelhandelsbetrieb vorhanden ist. Außerhalb des Geltungsbereiches und vom ALDI durch

eine Bundes- bzw. Landesstraße getrennt befinden sich der REWE (festgesetzt als Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel/ Nahversorgung“) und ein dm-Markt (festgesetzt als Gewerbegebiet).

Die Anpassung der Darstellungen des Flächennutzungsplans der VG Lingenfeld im Bereich der beiden v.g. Gewerbegebiete ist nicht vorgesehen, da die Festsetzungen als Gewerbegebiete beibehalten werden.

2.2 Regionalplan

Maßgeblich für die Beurteilung sind die Vorgaben des seit 15. Dezember 2014 rechtskräftigen Einheitlichen Regionalplanes Rhein-Neckar. Entsprechend der Raumnutzungskarte, Blatt West des Einheitlichen Regionalplanes Rhein-Neckar befindet sich das Plangebiet in einer als „Siedlungsbereich Gewerbe“ im Bestand dargestellten Fläche. Mit der vorliegenden Planung sind somit die regionalplanerischen Zielvorgaben der Nutzungsart eingehalten.



Abbildung: Geltungsbereich mit Einheitlichem Regionalplan Rhein-Neckar

Hinsichtlich der Einordnung in das Zentrale Orte System wird im Regionalplan Rhein-Neckar lediglich die Ortsgemeinde Lingenfeld als Zentraler Ort mit der Funktion Grundzentrum benannt. Somit übernimmt die Ortsgemeinde Lingenfeld neben der eigenen Versorgung auch eine Versorgungsfunktionen für die weiteren Ortsgemeinden in der Verbandsgemeinde. Der Ortsgemeinde Schwegenheim liegt keine zentralörtliche Funktion inne.

In der Erläuterung des Z 1.7.3.3 des Regionalplans Rhein-Neckar werden als nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente Lebensmittel und Getränke sowie Drogeriewaren und

Kosmetikartikel genannt. Darüber hinaus werden als zentrenrelevante Sortimente folgende Sortimente aufgelistet:

- Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/Büroartikel
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Sportartikel
- Baby-/Kinderartikel
- Unterhaltungselektronik/Computer/Hifi/Elektroartikel/Leuchten
- Foto/Optik
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Teppiche (ohne Teppichböden), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
- Haushaltswaren, Heimtextilien
- Musikalienhandel
- Uhren/Schmuck
- Spielwaren
- Kunst/Antiquitäten
- Schnittblumen
- Gesundheitsartikel/Sanitätswaren

Mit der festgesetzten Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gem. dem Einzelhandelskonzept v. 14.07.2020 wird den Zielen der Regionalplanung Rechnung getragen. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass mit dieser Bebauungsplanänderung den Anforderungen der Aufforderung durch die SGD Süd vom 15.06.2022 zur Anpassung der Bauleitpläne der Ortsgemeinde Schwegenheim Rechnung getragen wird.

2.3 Flächennutzungsplan 2035

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan 2035 der Verbandsgemeinde Lingenfeld stellt für den Geltungsbereich „Gewerbliche Fläche im Bestand“ und (im Südwesten) gemäß dem seit 1990 rechtskräftigen Bebauungsplan „Speyerer Straße“ Grünfläche dar; siehe nachfolgende Abbildung. Somit entspricht die vorliegende Bebauungsplanänderung nach wie vor den Vorgaben des Flächennutzungsplanes und ist aus diesem entwickelt.

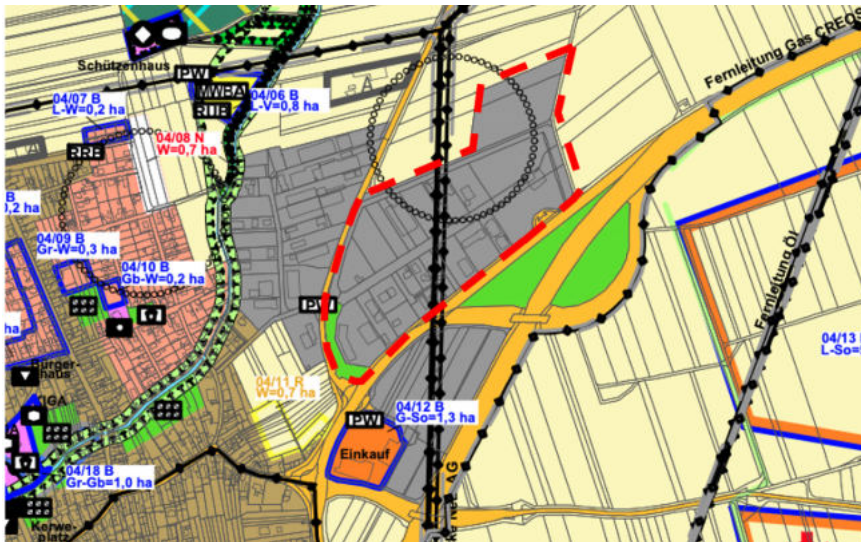


Abbildung: Geltungsbereich mit Flächennutzungsplan

2.4 Landschaftsplan 2030

Der Landschaftsplan 2030 benennt keine Maßnahmen oder Nutzungsregelungen für den räumlichen Geltungsbereich. Lediglich der nördliche Bereich enthält als Darstellung Biotope mittlerer Standortqualität (sonstige Gehölze).

2.5 Bebauungspläne im Plangebiet

Der Ursprungsbebauungsplan aus dem Jahr 1990 setzte damals ein „Gewerbegebiet (GE)“ fest; siehe nachfolgende Abbildung.

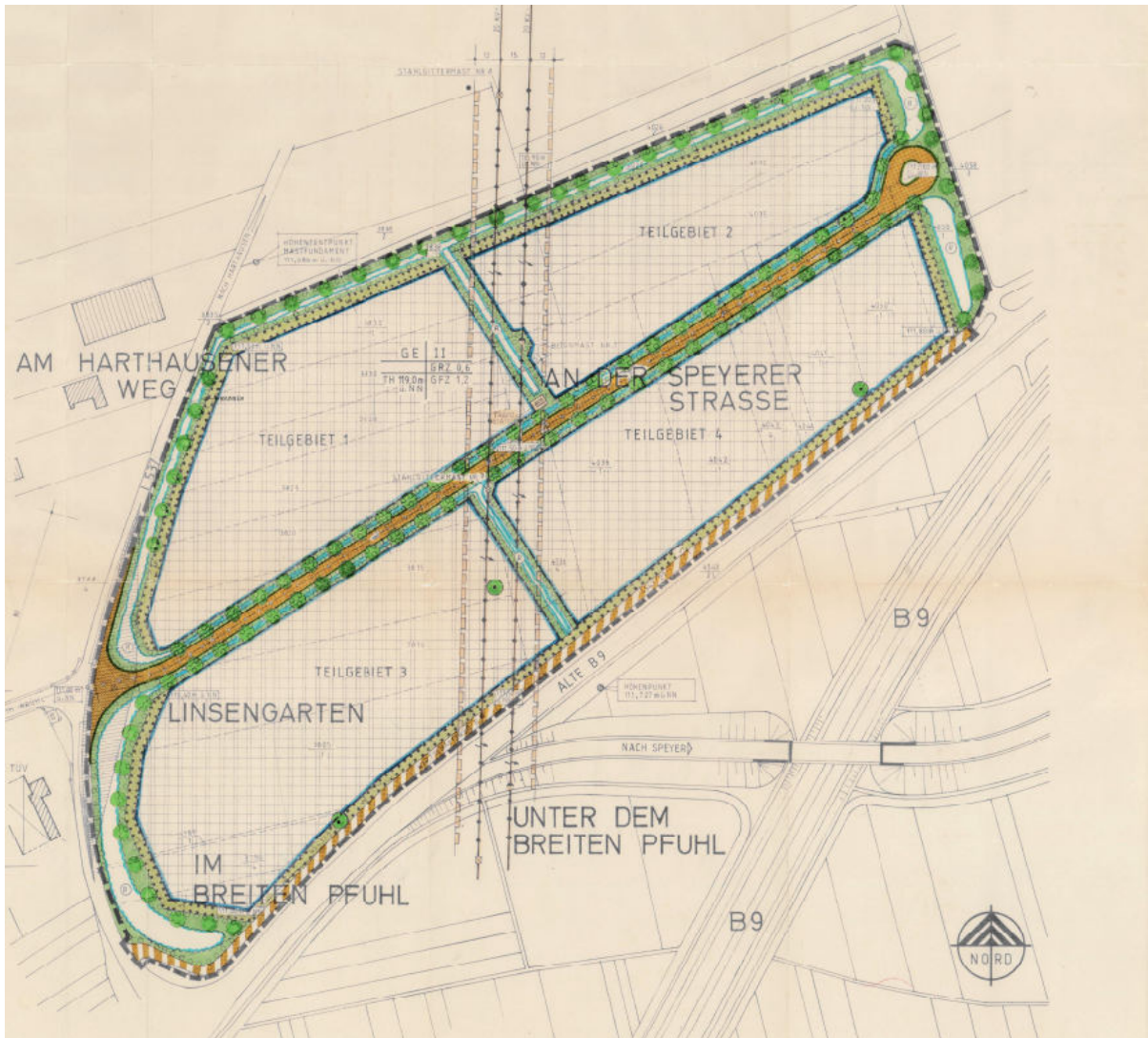


Abbildung: Auszug aus dem rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplan 1990

Durch die 1. vereinfachte Änderung aus dem Jahr 1991 wurden zusätzliche Verkehrsflächen (Stichstraße im Südwesten) für die Erschließung festgesetzt.

Die darauffolgende 2. Änderung aus dem Jahr 1997 führte zu einer Ausweitung der gewerblich nutzbaren Flächen durch die Umwidmung des ursprünglich festgesetzten Hochwasserrückhaltebeckens und der ursprünglich festgesetzten öffentlichen Grünfläche im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Die 3. und die 4. Änderung erfolgten in den Jahren 1999 und 2009 im nordöstlichen Bereich durch Erweiterungen des räumlichen Geltungsbereichs und der zusätzlichen Festsetzung gewerblich nutzbarer Flächen, da der bestehende Autohof jeweils Bedarfe für Erweiterungen der LKW-Abstellflächen hatte; siehe nachfolgende Abbildung.

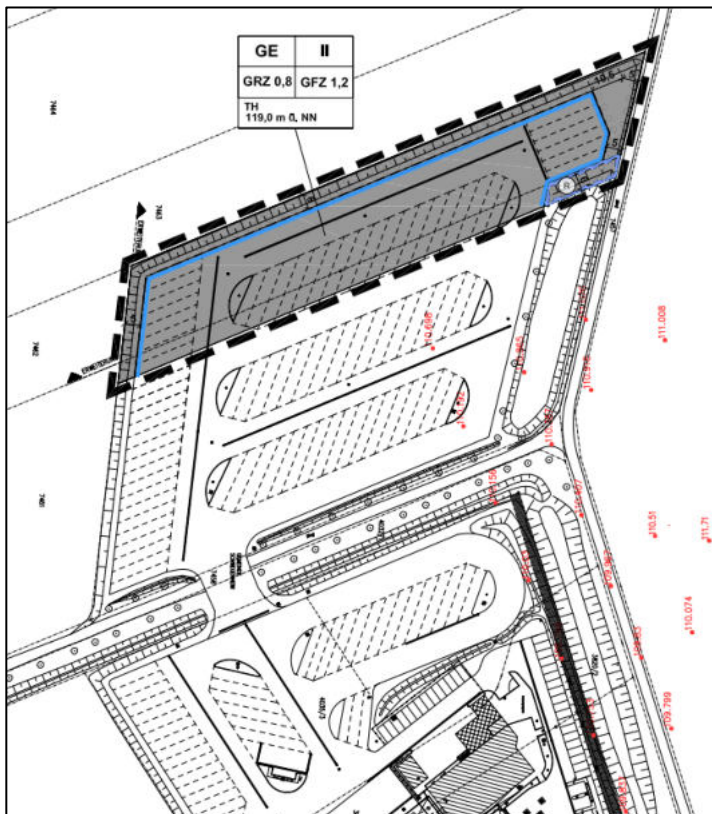


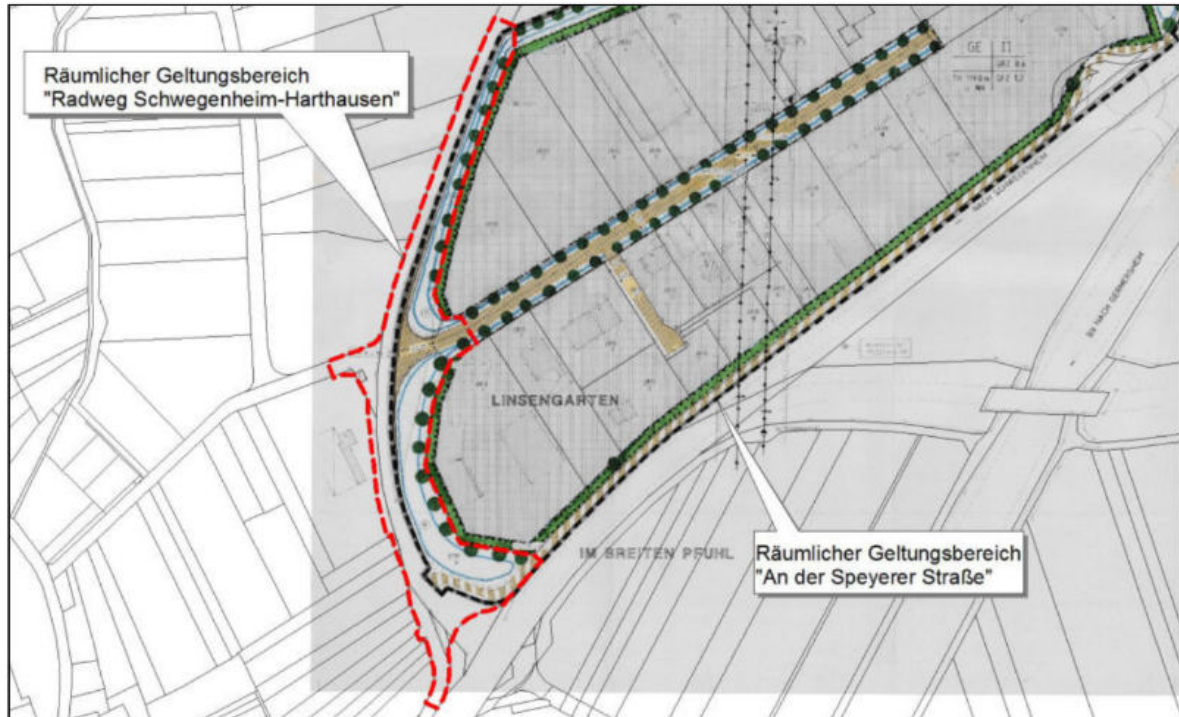
Abbildung: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan mit 4. Änderung

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des aktuell in der Errichtung befindlichen ALDI-Marktes ist derzeit durch die erteilte Baugenehmigung gesichert.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit bestehender Gewerbebetriebe mit zentren-/nahversorgungsrelevanten Einzelhandels-Randsortimenten ist durch die erteilten Baugenehmigungen gesichert.

Hinsichtlich des Umweltschutzes ist relevant, dass die innerhalb des Geltungsbereichs bestehenden Bebauungspläne überwiegend grünordnerische Flächen- und Anpflanz- sowie Erhaltungsfestsetzungen oder Hinweise auf vertraglich geregelte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen enthalten.

Darüber hinaus wurde im Jahr 2022 das Plangebiet im westlichen Bereich durch den Bebauungsplan "Radweg Schwegenheim-Hardthausen" überplant. Betroffen sind die bis dato als Hochwasserrückhaltebecken und als Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen entlang der Landstraße 537. Die rote Markierung in nachfolgender Abbildung zeigt den Geltungsbereich und die betroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans „An der Speyerer Straße“.



Festsetzungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches „Radweg Schwegenheim-Harthausen“


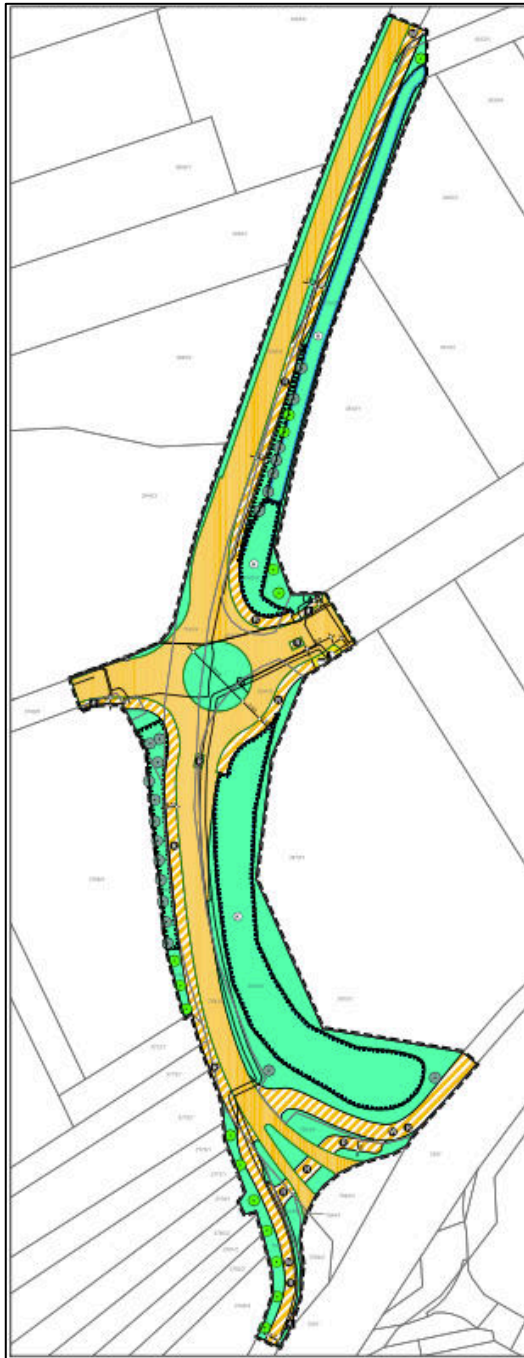
	Straßenverkehrsflächen
	Hochwasserrückhaltebecken (Retentions-/ Versickerungsanlagen)
	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Abbildung: Bebauungsplan „Radweg Schwegenheim-Harthausen“, Räumlicher Geltungsbereich und Festsetzungen sowie räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans „An der Speyerer Straße“

Diese Flächen befinden sich vollständig im öffentlichen Eigentum. Diese Überplanung erfolgte aus nachfolgenden Gründen:

- Schaffung von Bauplanungsrecht im innerörtlichen Bereich, um den neuen Radweg herstellen zu können,
- Schaffung von Bauplanungsrecht für die fußläufige Anbindung des Gewerbegebietes „An der Speyerer Straße“ an den Radweg.
- Anpassung des Bauplanungsrechts an die aktuellen eigentumsrechtlichen Gegebenheiten und sonstigen Anforderungen bezüglich des vorhandenen Kreisverkehrsplatzes



Abbildungen: Auszüge Bebauungspläne „Radweg Schwegenheim-Harthausen“ (links) und Teilbereich des Bebauungsplanes „An der Speyerer Straße“ (rechts)

Der Ausgleich für die Maßnahmen des Bebauungsplanes „Radweg Schwegenheim-Harthausen“ wurde extern auf dem Flurstück mit der Nr. 7588 nachgewiesen; siehe nachfolgende Abbildung.

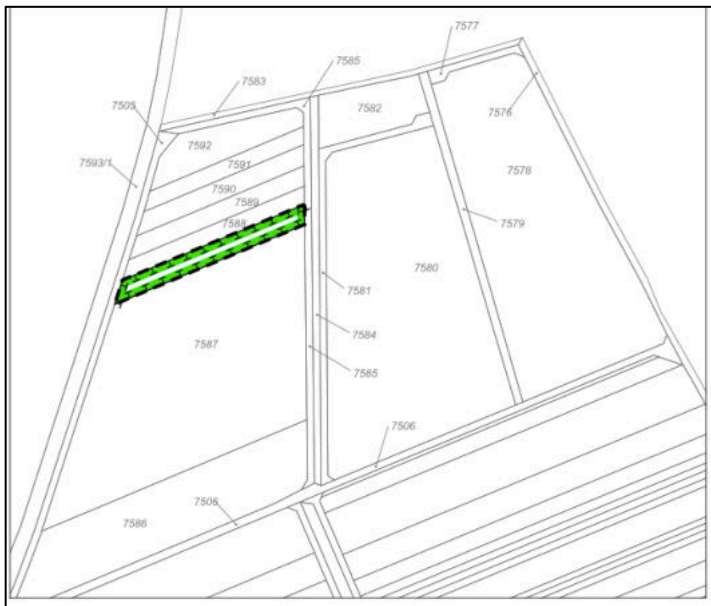


Abbildung: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Radweg Schwegenheim-Harthausen“ – hier: Lage der Ausgleichsfläche

2.6 Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Lingenfeld

Mit der aktuellen Fassung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes der Verbandsgemeinde Lingenfeld aus dem Jahr 2020 hat die Kommune ein Instrument zur strategischen Entwicklung des Einzelhandels vor Ort an der Hand. Dieses Konzept stellt eine von der Orts- und Verbandsgemeinde beschlossene sonstige städtebauliche Planung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar.

Die Ausweisung von zentralen Versorgungsbereichen zeigt aus städtebaulicher Sicht besonders schützenswerte Areale auf, die ihre Grundlage in der Übergeordneten Planung finden. Die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche stellt in der Bauleitplanung ein wesentlicher Abwägungsbelang dar. Ziel ist es, mit diesem Instrument die Innenentwicklung der Kommunen zu stärken und wohnortnahe Versorgung zu fördern.

Mit einem Standort- und Zentrenkonzept soll die Sicherung der Versorgungsfunktion des Grundzentrums Lingenfeld, die Sicherung und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche sowie die Sicherung der Nahversorgung in allen Ortsgemeinden erzielt werden. Das Sortimentskonzept beinhaltet die Lingenfelder Liste, die zwischen zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten unterscheidet.

Das Standortkonzept (siehe nachfolgende Abbildung) zeigt die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche (Lingenfeld und Lustadt) auf und damit einhergehend die Ausschlussfunktion für dezentrale Lagen (z.B. Gewerbegebiete). Wie aus der Darstellung ersichtlich ist, liegt das Plangebiet nicht im zentralen Versorgungsbereich einer Ortsgemeinde bzw. nicht an einem städtebaulich integrierten Standort.

Das Einzelhandelskonzept erläutert auf S. 57 hinsichtlich der Standortlage: „Der Standortbereich ist seit langem im Angebotsgefüge der VG Lingenfeld etabliert. Durch seine verkehrsgünstige Lage an der B 9 bzw. L 537 ist er für alle Bewohner der VG Lingenfeld mit dem Individualverkehr gut zu erreichen; die Lebensmittelmärkte übernehmen v. a. für die nördlichen Ortsgemeinden Schwegenheim, Weingarten und Freisbach aber auch für Lingenfeld, Westheim und Lustadt eine wichtige Versorgungsfunktion. In fußläufiger Hinsicht kann der Standort in Anbetracht der Ortsrandlage nur eine vergleichsweise geringe Bedeutung erlangen. Der Standort ist primär auf den motorisierten Individualverkehr ausgerichtet, für die Wohnbereiche im Umfeld ist eingeschränkt aber auch eine fußläufige Versorgungsfunktion gegeben. Mit Blick auf die besondere Versorgungsfunktion sowie im Sinne einer arbeitsteiligen Nahversorgung in der VG Lingenfeld kommt dem Erhalt der beiden Lebensmittelmärkte eine hohe Bedeutung zu. Ein weiterer Ausbau durch zusätzliche Einzelhandelsangebote soll an dem nicht-integrierten, vorrangig auf den motorisierten Individualverkehr ausgerichteten Standort „Im Breiten Pfuhl“ nicht weiterverfolgt werden.“



Abbildung: Standortkonzept gemäß Einzelhandelskonzept (Quelle: Einzelhandelskonzept der VG Lingenfeld, GMA, 14.07.2020)

Hinsichtlich der Einzelhandelssituation in Gewerbegebieten von Schwegenheim erläutert das Einzelhandelskonzept auf S. 61: „Da die Entwicklungspotenziale für die Verbandsgemeinde Lingenfeld begrenzt sind, sollte in den Gewerbegebieten in jedem Fall eine restriktive Ansiedlungspolitik angestrebt werden. Dies ist nur durch entsprechende Ausschlüsse in den jeweiligen Bebauungsplänen umsetzbar. Ein Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel in den Gewerbegebieten ist daher als flankierende Maßnahmen zum Ausbau und zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung zu sehen und erhöht auch die Chancen,

angemessene Angebotsergänzungen im Ortskern zu realisieren. Im Einzelfall ist grundsätzlich auch ein vollständiger Ausschluss von Einzelhandel möglich, dieser ist jedoch städtebaulich zu begründen.

Ausnahmsweise können in Gewerbegebieten Verkaufsflächen für Eigenproduktionen und weiter be- oder verarbeitende Produkte (sog. „Annexhandel“) dort ansässiger Gewerbe- und Handwerksbetriebe zugelassen werden. Das Vorhandensein eines sogenannten Annexhandels ist gegeben, wenn dieser

- in unmittelbarem baulichem und betrieblichem Zusammenhang zu einem innerhalb des Gewerbegebietes ansässigen Handwerks- oder Gewerbebetrieb steht,
- die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist und
- das Warenangebot aus eigener Herstellung oder aus Produkten, die Handwerklich weiter be- oder verarbeitet wurden, besteht.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit des Annexhandels ist auch unter dem Aspekt der Sicherung von Flächen für Handwerk und produzierendes Gewerbe innerhalb der Gewerbegebiete zu verstehen. Unter Berücksichtigung einer deutlichen Beschränkung der angebotenen Produkte sowie der geringen Verkaufsflächendimensionierungen sind aus gutachterlicher Sicht keine Beeinträchtigungen für eine geordnete Entwicklung innerhalb der VG Lingenfeld zu erwarten. Sofern die genannten Kriterien zum Vorhandensein eines Annexhandels erfüllt sind, kann dieser zulässig sein. In jedem Fall ist die Gewährung einer Ausnahme im Einzelfall, v. a. im Hinblick auf eine angemessene Verkaufsflächengröße zu prüfen.“

Im Kapitel „Empfehlungen zur Umsetzung“ führt das Einzelhandelskonzept auf S. 62 im Hinblick auf dieses Plangebiet aus: „Es sollte geprüft werden, wie die Standortempfehlungen möglichst zeitnah in gültiges Baurecht umgesetzt werden können.“

Hieraus ergibt sich für diesen Bebauungsplan, dass diese 5. Änderung die Ziele des Einzelhandelskonzeptes baurechtlich umsetzt. Es erfolgt kein vollständiger Ausschluss von Einzelhandel im Plangebiet, damit die vorhandenen Gewerbebetriebe auch zukünftig Rechts- und Planungssicherheit hinsichtlich des Verkaufs von Annexhandel haben. Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit zentren-/ nahversorgungsrelevanten Sortimenten gem. der Sortimentsliste sind nach In-Kraft-Treten dieser 5. Änderung nicht mehr möglich.

2.7 Altablagerungen

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Altablagerungen oder bodenschutzrechtlich relevante Flächen bekannt.

2.8 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Kulturdenkmäler im nachrichtlichen Verzeichnis der Generaldirektion Kulturelles Erbe für den Landkreis Germersheim

verzeichnet. Weitere Denkmäler sind nach derzeitigem Kenntnisstand ebenfalls nicht betroffen, so dass mit keinen Auswirkungen oder Beeinträchtigungen zu rechnen ist.

Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden gem. § 17 DSchG wird in den Hinweisen verwiesen.

2.9 Verkehr und Erschließung

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Die bestehenden Grundstücke sind an das vorhandene Ver- und Entsorgungssystem angeschlossen.

2.10 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden ergänzend zu den Zielen in Fachplänen (Kap. 2.1 bis 2.5) die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen formulierten Ziele des Umweltschutzes getrennt nach Schutzgütern dargelegt, die für diesen Bebauungsplan von Bedeutung sind. Darüber hinaus wird beschrieben, wie diese Ziele bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans berücksichtigt werden.

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Boden	Bundesbodenschutzgesetz	Der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als <ul style="list-style-type: none">• Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere, Pflanzen,• Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,• Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grund-wasserschutz),• Archiv für Natur- und Kulturgeschichte,• Standorte für Rohstoff-lagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen,• der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen,• Vorsorgeregelungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen,

	<p>Baugesetzbuch</p> <p>Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz</p>	<ul style="list-style-type: none"> die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten <p>Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung, Innenentwicklung und Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen.</p> <p>Ziel der Sanierung von Altlasten ist es, einen nachhaltigen Beitrag zur Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen des Menschen dadurch zu leisten, dass auf einer Fläche ein Zustand hergestellt wird, der Gefährdungen für die Umwelt, insbesondere die menschliche Gesundheit, nicht zulässt.</p>
Wasser	<p>Wasserhaushaltsgesetz</p> <p>Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz</p>	<p>Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen. Die Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern.</p>
Lufthygiene	<p>Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. Verordnungen</p> <p>TA Luft</p>	<p>Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).</p> <p>Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen</p>

		<p>Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutz-niveaus für die gesamte Umwelt.</p>
<p>Tiere und Pflanzen</p>	<p>Bundesnaturschutzgesetz; Naturschutzgesetz Rheinland-Pfalz</p> <p>Baugesetzbuch</p> <p>FFH-Richtlinie</p>	<p>Natur und Landschaft sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, • die Nutzbarkeit der Naturgüter, • die Pflanzen- und Tierwelt sowie • die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft <p>als Lebensgrundlage für den Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind.</p> <p>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen, hierbei insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie • die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 7 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz). <p>Ziel ist der Schutz und die Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie</p>

	<p>Landesverordnung über die Erhaltungsziele in den Natura 2000-Gebieten</p> <p>Vogelschutzrichtlinie</p> <p>EU-Artenschutzverordnung</p>	<p>der wildlebenden Tiere und Pflanzen von gemeinschaftlicher Bedeutung zur Sicherstellung einer biologischen Vielfalt.</p> <p>Bewahrung und soweit erforderlich Wiederherstellung eines guten Erhaltungszustands der Lebensräume und Arten.</p> <p>Ziel ist der langfristige Schutz und die Erhaltung aller europäischen Vogelarten und ihrer Lebensräume.</p> <p>Ziel ist der Schutz besonders oder streng geschützter Arten.</p>
Landschaftsbild	Bundesnaturschutzgesetz; Naturschutzgesetz Rheinland-Pfalz	Schutz, Pflege und Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.
Kultur- und sonstige Sachgüter	<p>Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz</p> <p>Baugesetzbuch</p> <p>Bundesnaturschutzgesetz</p> <p>Landeswaldgesetz</p>	<p>Aufgabe des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege ist es, die Kulturdenkmäler zu erhalten und zu pflegen, insbesondere deren Zustand zu überwachen, Gefahren von ihnen abzuwenden und sie zu bergen.</p> <p>Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.</p> <p>Bewahrung von Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.</p> <p>Zweck dieses Gesetzes ist insbesondere, den Wald wegen</p>

		<p>seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion) und wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrar- und Infrastruktur und die Erholung der Bevölkerung (Schutz- und Erholungsfunktion) zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern.</p>
<p>Energieeffizienz und erneuerbare Energie und Klima</p>	<p>Baugesetzbuch</p> <p>Naturschutzgesetz Rheinland-Pfalz</p>	<p>Ziel dieses Gesetzes ist die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern. Ein weiteres Ziel ist die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.</p> <p>Ziel ist eine verlässliche Prognose der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels.</p> <p>Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung.</p>
<p>Mensch</p>	<p>Baugesetzbuch</p> <p>Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. Verordnungen</p>	<p>Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Vermeidung von Emissionen (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung).</p> <p>Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen)</p>

	TA Lärm DIN 18005	sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen). Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge. Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll.
--	--------------------------	---

3 Planungsrechtliche Festsetzungen

Mit der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplans „An der Speyerer Straße“ werden für das Plangebiet folgende Festsetzungen geändert:

1. Ausschluss von Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus Windenergie
2. Ausschluss der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gem. Sortimentsliste entsprechend dem Einzelhandelskonzept der VG Lingenfeld vom 14.07.2020:
 - Nahrungs- und Genussmittel, Getränke
 - Drogeriewaren / Kosmetikartikel
 - Apothekerwaren
 - Schnittblumen
 - Papier- und Schreibwaren, Zeitschriften
 - Bücher
 - Bastelartikel
 - Spielwaren
 - Bekleidung (inkl. Sportbekleidung, -schuhe)
 - Schuhe, Lederwaren
 - Baby-/ Kinderartikel
 - Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik
 - Unterhaltungselektronik, Computer, Bild- und Tonträger, Telefone und Zubehör

- Foto / Optik
 - Uhren / Schmuck
 - Optik, Hörgeräte
 - Heimtextilien, Gardinen und Zubehör
 - Fahrräder und Zubehör
 - Kunst / Antiquitäten
3. Klarstellung der Zulässigkeit von Grundstückseinfahrten über die öffentlichen straßenbegleitenden Flächen für Hochwasserrückhaltung und Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern
 4. Ergänzung der ausnahmsweisen Zulässigkeit von fußläufigen Wegeverbindungen von Bauplätzen zu angrenzenden öffentlichen Fuß-/ Radwegen
 5. Klarstellung der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Spielhallen/ Vergnügungsstätten

Die weiteren bauplanungsrechtlichen Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne bleiben für die jeweils geltenden Bereiche erhalten und sind einzuhalten.

Diese Änderungen werden nachfolgend erläutert und begründet.

3.1 Ausschluss von Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus Windenergie

Durch das im Juli 2023 in Kraft getretene Gesetz zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften sind Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus Windenergie als in Gewerbe- und Industriegebieten allgemein zulässig erklärt worden. Hiermit soll der Ausbau von Windenergieanlagen beschleunigt werden.

In diesem Bebauungsplan ist die Zulässigkeit von Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus Windenergie ausgeschlossen, da das Plangebiet vollständig bebaut ist und somit keine Flächenpotentiale zur Verfügung stehen. Zudem sind zu Landes- und Bundesstraßen entsprechende Abstandsflächen einzuhalten, sodass große Flächenanteile ohnehin nicht für diese Anlagen genutzt werden können. Schließlich widersprechen die kleinteiligen Parzellierungen der gewerblichen Nutzungseinheiten im Geltungsbereich einer städtebaulich verträglichen Dimensionierung mit regelmäßig über 100 m hohen Nebenhöhen von Windenergieanlagen. Windenergieanlagen mit solchen Höhen würden zu bedrückenden und damit negativen Wahrnehmungen der im Gewerbegebiet arbeitenden/ einkaufenden Menschen führen.

3.2 Ausschluss der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten

Wie in den Kapiteln 1.1 und 2.6 unter Bezugnahme auf das Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Lingenfeld dargelegt, destabilisieren Einzelhandelsbetriebe mit zentren-/

nahversorgungsrelevanten Sortimenten an dezentralen Standorten die zentralen Versorgungsbereiche innerhalb der Verbandsgemeinde, ggf. auch zentrale Versorgungsbereiche außerhalb der Verbandsgemeinde. Zudem verfügt das Plangebiet über eine verkehrsgünstige Lage und unterliegt damit einem hohen Ansiedlungsdruck von Einzelhandelsbetrieben.

Wegen ihrer wirtschaftlichen Potenz sind Einzelhandelsnutzungen in der Lage, das produzierende Gewerbe aus Gewerbegebieten zu verdrängen. Auch vor diesem Hintergrund muss das Einzelhandelskonzept mit entsprechenden Festsetzungen abgesichert werden.

Um negativen funktionalen und städtebaulichen Auswirkungen aufgrund von bis dato weiteren zulässigen Einzelhandelsansiedlungen vorzubeugen und zum Schutz vorhandener Einzelhandelsbetriebe in städtebaulich integrierten Lagen (Zentralen Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB) in der Verbandsgemeinde Lingenfeld proaktiv entgegenzuwirken, erfolgt die 5. Änderung des Bebauungsplans „An der Speyerer Straße“ und damit eine restriktive Ansiedlungspolitik hinsichtlich zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente.

Die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans und der bisherigen 1. bis 4. Änderungen des Bebauungsplans „An der Speyerer Straße“ stehen zudem im Widerspruch zu den Zielen des seit 2020 bestehenden Einzelhandelskonzeptes, welches das Plangebiet nicht als integrierten Standort für Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten darstellt. Damit einhergehend und entsprechend der Aufforderung der SGD Süd zur Umsetzung der Vorgaben von Raumordnung und Landesplanung werden mit dieser 5. Änderung und ggf. weiteren Bebauungsplänen der Ortsgemeinde Schwegenheim dementsprechende Ausschlüsse in den jeweiligen Bebauungsplänen an nicht integrierten Standorten zum Schutz der Zentralen Versorgungsbereiche in Lingenfeld und Lustadt formuliert.

Der Schutz der v.g. Versorgungsbereiche und die Sicherung des Gebietscharakters als Gewerbegebiet begründen die gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO erforderlichen „besonderen städtebaulichen Gründe“ i.V.m § 1 Abs. 5 BauNVO zum Ausschluss der Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Dabei bleibt die Zweckbestimmung des Gewerbegebietes gewahrt, wie es von § 1 Abs. 5 BauNVO vorausgesetzt wird. Als rechtliche Grundlage gilt der in § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB genannte Grundsatz, dass Bauleitpläne aufzustellen sind, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Diese Erforderlichkeit ist spätestens seit dem Beschluss des Einzelhandelskonzeptes durch den Verbandsgemeinderat gegeben.

Gleichzeitig wird durch die Begrenzung des Einzelhandels die als „Sonstige städtebauliche Planung“ nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossene Einzelhandelskonzeption umgesetzt.

Das Gebiet soll zukünftig schwerpunktmäßig der Ansiedlung „klassischer“ Gewerbebetriebe aus den Bereichen Handwerk, Dienstleistung und Produktion dienen. Die vorhandenen

Gewerbegebiete in der Ortsgemeinde Schwegenheim – mit Ausnahme von rd. 11.000 m² im Gewerbegebiet „Im Breiten Pfuhl“ sind vollständig genutzt. Die Ausweisung neuer Gewerbeflächen ist gemäß dem Regionalplan und dem Flächennutzungsplan in Schwegenheim nicht möglich. Deshalb sollen die gewerblich nutzbaren Flächen durch Gewerbe- und nicht durch Einzelhandelsbetriebe genutzt werden.

Durch den auf § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO gestützten partiellen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben wird das Plankonzept des Ursprungsbebauungsplans gesichert. Die aktuellen Entwicklungen im Einzelhandel waren beim Ursprungsbebauungsplan noch nicht absehbar.

Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gem. Sortimentsliste entsprechend dem Einzelhandelskonzept der VG Lingenfeld vom 14.07.2020 bis zur Grenze der Großflächigkeit zulässig bleiben. Dies begründet sich mit der verkehrlichen Lagegunst des Standorts und der nicht zu erwartenden Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche.

3.3 Klarstellung der Zulässigkeit von Grundstückseinfahrten über die öffentlichen straßenbegleitenden Flächen für Hochwasserrückhaltung und Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Der Ursprungsbebauungsplan, der für wesentliche Teile des Gewerbegebietes „An der Speyerer Straße“ gilt, enthält entlang der öffentlichen Haupterschließung straßenbegleitend Flächenfestsetzungen für Hochwasserrückhaltebecken gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB sowie für (öffentliche) Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB. Mit der Ergänzung der textlichen Festsetzung wird klargestellt, dass Ein- und Ausfahrten grundsätzlich und im festgesetzten Maße zulässig sind.

3.4 Ergänzung der ausnahmsweisen Zulässigkeit von fußläufigen Wegeverbindungen von Bauplätzen zu angrenzenden öffentlichen Fuß-/ Radwegen

Der auf dem ehemaligen Raiffeisen-Marktgelände baurechtlich genehmigte und derzeit in der Errichtung befindliche ALDI-Markt strebt eine fußläufige Anbindung an den südlich angrenzenden öffentlichen Fuß-/ Radweg an. Die Möglichkeit, dass Gewerbebetriebe ihre Vorhaben fußläufig direkt an angrenzende öffentliche Fuß-/ Radwege anschließen, soll auch für die übrigen Bauplätze bauplanungsrechtlich ermöglicht werden, soweit dies durch die tatsächlichen Verhältnisse (d.h. der Bauplatz grenzt direkt an einen öffentlichen Fuß-/ Radweg an) möglich ist. Hiermit soll die fußläufige Erreichbarkeit und die Erreichbarkeit per Fahrrad von Gewerbebetrieben gefördert werden. Eine Anbindung über die im Bebauungsplan „Radweg Schwegenheim-Harthausen“ festgesetzten Retentions- / Versickerungsanlagen bzw. festgesetzte Hochwasserrückhaltebecken hindurch ist nicht zulässig.

Die baurechtliche Zulässigkeit und mögliche Ausgleichsmaßnahmen hinsichtlich der im Bebauungsplan entlang der vorderen und hinteren Grundstücksgrenzen festgesetzten privaten Grünflächen bzw. Anpflanzflächen für Bäume und Sträucher ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren bzw. mit der Unteren Baugenehmigungsbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde zu klären. Zum einen widersprechen bis zu 2,0 m breite Fußwege nicht den v.g. Festsetzungen als Grünfläche mit Anpflanzgebot, sondern können sich ergänzen. Zudem ist der Weg in wasserdurchlässiger Bauweise (Splittfugen- oder sonstiges Drainpflaster, wassergebundene Decke) auszuführen. Zum anderen ist es im Rahmen der Bebauungsplanung nicht möglich Fußwege zeichnerisch hinsichtlich ihre Lage, ihrer Größendimension und damit hinsichtlich der erforderlichen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung festzulegen, da die Erforderlichkeit dem Eigentümer des Bauplatzes je nach Bedarf und Zielsetzung seines Betriebes obliegt.

3.5 Klarstellung der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Spielhallen/ Vergnügungsstätten

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten entspricht der Regelung des Ursprungsbebauungsplans aus dem Jahr 1990, ist hier jedoch nicht in den textlichen Festsetzungen benannt. Klarstellend wird mit dieser Änderung darauf hingewiesen, dass in begrenztem Maße, d.h. ausnahmsweise, Vergnügungsstätten aufgrund der besonderen verkehrlichen Lagegunst des Plangebietes an der Bundesstraße 9 Vergnügungsstätten zulässig sind. Wohnnutzungen werden aufgrund ihrer räumlichen Entfernung nicht durch die Nutzung Vergnügungsstätten beeinträchtigt.

4 Die Schutzgüter, ihr Zustand und Auswirkungen der Durchführung und Nichtdurchführung des Bebauungsplans im Wirkungsbereich

4.1 Schutzgut „Naturhaushalt und Landschaft“

Als maßgebliche Schutzgutelemente sind

1. Flora und Fauna (biologische Vielfalt, „NATURA 2000“-Gebiete),
2. Umweltschutz (Naturschutz, Landschaftspflege, Artenschutz)
3. Fläche und Boden,
4. Wasser und das
5. Landschaftsbild

zu bezeichnen.

4.1.1 Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele

Hinsichtlich der fachgesetzlichen und fachplanerischen Ziele wird auf Kapitel 2.10 verwiesen.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb ausgewiesener oder zur Ausweisung vorgesehener

- Naturschutzgebiete i.S.d. § 23 BNatSchG,
- Nationalparke i.S.d. § 24 BNatSchG,
- Biosphärenreservate i.S.d. § 25 BNatSchG,
- Landschaftsschutzgebiete i.S.d. § 26 BNatSchG,
- Naturparke i.S.d. § 27 BNatSchG,
- Naturdenkmale i.S.d. § 28 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 22 LPfIG,
- Geschützte Landschaftsbestandteile i.S.d. § 29 BNatSchG i.V.m. § 14 LNatSchG,
- Besonders geschützte Biotop i.S.d. § 30 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG; die nächstgelegenen Biotop in über 500 m Entfernung befinden sich östlich der BAB 65 und südlich der Queich,
- Natura 2000-Gebiete i.S.d. § 32 BNatSchG;
- Wasserschutzgebiete i.S.d. § 51 WHG i.V.m. § 54 LWG,
- Heilquellenschutzgebiete i.S.d. § 53 WHG,
- Überschwemmungsgebiete i.S.d. § 76 Absatz 2 WHG,
- Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten i.S.d. § 78b Absatz 1 WHG,
- Hochwasserentstehungsgebiete als Folge von Starkniederschlägen i.S.d. § 78d Absatz 1 WHG.

Es grenzt kein Natura 2000-Gebiet (FFH- bzw. Vogelschutzgebiet) an den Geltungsbereich an. Die beiden nächstgelegenen Natura-2000-Gebiete (FFH-Gebiet „Modenbachniederung“ und Vogelschutzgebiet „Speyerer Wald, Nonnenwald und Bachauen zwischen Geinsheim und Hanhofen“) befinden sich nördlich des Plangebietes in rd. 400 m Entfernung. Die Emissionen, welche von den im Geltungsbereich zulässigen Vorhaben ausgehen können, begrenzen sich im Wesentlichen auf den Bereich des Plangebiets, sodass Beeinträchtigungen entfernter Schutzgebiete ausgeschlossen werden können.

4.1.2 Zustands-, Funktions- und Wertbeschreibung der maßgeblichen Schutzgutelemente

Da durch diese 5. Änderung des Bebauungsplans „An der Speyerer Straße“ lediglich die zulässigen Nutzungsarten geändert werden, wird auf eine detaillierte Zustands-, Funktions- und Wertbeschreibung der Schutzgutelemente innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches verzichtet.

4.1.3 Prognose des Schutzgutzustands bei Durchführung der Planung

Da durch diese 5. Änderung des Bebauungsplans „An der Speyerer Straße“ lediglich die zulässigen Nutzungsarten geändert werden, werden keine negativen bau-, anlage- oder betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Naturhaushalt und Landschaft erwartet.

4.1.4 Prognose des Schutzgutzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Da durch diese 5. Änderung des Bebauungsplans „An der Speyerer Straße“ lediglich die zulässigen Nutzungsarten geändert werden, werden keine negativen bau-, anlage- oder betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Naturhaushalt und Landschaft erwartet.

4.2 Schutzgut „Mensch und seine Gesundheit“

Als maßgebliche Schutzgutelemente sind

1. Luft und Emissionen (Lärm, Schadstoffe, Gerüche und Erschütterungen),
2. Klima
 - Erfordernisse des Klimaschutzes
 - Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
 - Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen
3. Energieherstellung und Energienutzung,
4. Mensch und seine Gesundheit sowie Bevölkerung insgesamt sowie
5. Erschließung, Abfälle und Abwässer

zu bezeichnen.

4.2.1 Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele

Hinsichtlich der fachgesetzlichen und fachplanerischen Ziele wird auf Kapitel 2.10 verwiesen.

4.2.2 Zustands-, Funktions- und Wertbeschreibung der maßgeblichen Schutzgutelemente

Da durch diese 5. Änderung des Bebauungsplans „An der Speyerer Straße“ lediglich die zulässigen Nutzungsarten geändert werden, wird auf eine detaillierte Zustands-, Funktions- und Wertbeschreibung der Schutzgutelemente innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches verzichtet.

4.2.3 Prognose des Schutzgutzustands bei Durchführung der Planung

Durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten werden die Zentralen Versorgungsbereiche in ihrer

Funktion erhalten, gestärkt und damit für die Bevölkerung insgesamt die Nahversorgung in Schwegenheim und der Verbandsgemeinde gesichert.

Da durch diese 5. Änderung des Bebauungsplans „An der Speyerer Straße“ lediglich die zulässigen Nutzungsarten geändert werden, werden keine negativen bau-, anlage- oder betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit erwartet.

4.2.4 Prognose des Schutzgutzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Würde die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten unverändert bestehen bleiben, bestünde die grundsätzliche Möglichkeit sowie aufgrund der attraktiven Verkehrslage die hohe Wahrscheinlichkeit, dass sich auf brachfallende Gewerbestandorte weitere Einzelhandelsbetriebe ansiedeln und somit zu einer Verfestigung der gemäß Landes- und Regionalplanung sowie dem Einzelhandelskonzept nicht zulässigen Einzelhandelsagglomeration führen. Damit würden sich die negativen Auswirkungen auf die Bevölkerung insgesamt hinsichtlich der wohnortnahen und damit u.a. fußläufigen Nahversorgung weiter verschärfen und verfestigen.

4.3 Schutzgut „Kulturgüter und sonstige Sachgüter“

Die maßgeblichen Schutzgüter dieses Kapitels sind Kultur- und Sachgüter.

Kulturgüter im Sinne eines „kulturellen Erbes“ sind Gebäude, Gebäudeteile, gärtnerische, bauliche und sonstige – auch unterirdische und ggf. bislang verborgene – Anlagen und andere vom Menschen gestaltete Landschaftsteile, die von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem oder die Kulturlandschaft prägendem Wert sind. Dieses Konglomerat möglicher Objekte stellt das im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigende „kulturelle Erbe“ i.S.d. der Plan-UP-Richtlinie dar.

Hierzu zählen (architektonisch wertvolle) Bau- und Bodendenkmale, historische Landnutzungsformen und Landschaftselemente, wie auch archäologische Fundstellen und Verdachtsflächen, Stadt- und Ortsbilder sowie Infrastruktureinrichtungen und Rohstoffsicherungsbereiche.

Sonstige Sachgüter sind alle natürlichen oder vom Menschen geschaffenen Güter, die für den Einzelnen, die Gesellschaft insgesamt oder Teile davon von materieller Bedeutung sind.

4.3.1 Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele

Um den Zustand der Kultur- und sonstigen Sachgüter und die Auswirkungen der Festsetzungen beschreiben und bewerten sowie ggf. Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen definieren zu können, müssen die Schutzziele eindeutig sein. Die grundlegenden Ziele sind in Kapitel 2.10 dargelegt.

Das wichtigste Ziel ist der substanzielle, optische und funktionsfähige Erhalt der Kultur- und sonstigen Sachgüter. Den **Kulturgütern** ist ein gewisser Umgebungsschutz immanent, um ihre Wahrnehmbarkeit und räumliche Bedeutung zu wahren. **Sonstige Sachgüter** sollten ggf. wiederhergestellt oder an anderer Stelle neu errichtet werden, was beispielsweise für Straßen- oder Versorgungsstrassen gilt. Natürliche Ressourcen sollen vordergründig geschützt werden.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb ausgewiesener oder zur Ausweisung vorgesehener

- Bau-, Bodendenkmäler, beweglicher Kulturdenkmäler oder Denkmalzonen i.S.d. DSchG,
- Grabungsschutzgebiete i.S.d. § 22 DSchG,
- Kommunaler Satzungen (z.B. Sanierungsgebiet, Gestaltungssatzung)

4.3.2 Zustands-, Funktions- und Wertbeschreibung der maßgeblichen Schutzgutelemente

Innerhalb des Geltungsbereiches sind zahlreiche bauliche bzw. gewerbliche Anlagen vorhanden.

Da durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans keine Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter außerhalb des Geltungsbereichs erwartet werden, wird auf weitere Untersuchungen verzichtet.

Da durch diese 5. Änderung des Bebauungsplans „An der Speyerer Straße“ lediglich die zulässigen Nutzungsarten geändert werden, wird auf eine detaillierte Zustands-, Funktions- und Wertbeschreibung der Schutzgutelemente „Kulturgüter“ innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches verzichtet.

4.3.3 Prognose des Schutzgutzustands bei Durchführung der Planung

Hinsichtlich des Schutzgutes Sachgüter werden die Nutzungsmöglichkeiten für die Grundstückseigentümer geringfügig eingeschränkt, da die bis dato zulässige Nutzungsart „Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten“ nicht mehr zulässig ist. Alle sonstigen gewerblichen Nutzungsarten bleiben grundsätzlich zulässig und damit als mögliche Nutzungsmöglichkeit erhalten.

Bestehende und bauaufsichtlich genehmigte Nutzungen genießen Bestandsschutz. Nach § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. 1 Abs. 9 und 10 BauNVO sind somit ausnahmsweise Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Anlagen zulässig, jedoch nur soweit

- kein Wechsel von nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zu zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (siehe Sortimentsliste) und
- keine flächenmäßige Erweiterung der Verkaufsflächen

erfolgen.

Hierdurch wird den Interessen der Grundstückseigentümer und der bereits ansässigen Betriebe im Plangebiet ausreichend Rechnung getragen.

Da durch diese 5. Änderung des Bebauungsplans „An der Speyerer Straße“ lediglich die zulässigen Nutzungsarten geändert werden, werden keine negativen bau-, anlage- oder betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter erwartet.

4.3.4 Prognose des Schutzgutzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Grundstückseigentümer besäßen nach wie vor die Möglichkeit ihre Grundstücke und sonstigen Sachgüter mit Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu nutzen. Hiermit würde die Ortsgemeinde Schwegenheim jedoch gegen die Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung verstoßen da entsprechende Vorgaben nicht umgesetzt würden.

Bei der Nichtdurchführung der Planung würden keine negativen bau-, anlage- oder betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter erwartet.

4.4 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die vorgenannten Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maß. Daher können durch die einzelnen Schutzgutelemente Sekundäreffekte und Summationswirkungen entstehen. Diese werden, sofern Wechselwirkungen bekannt sind, nachfolgend dargestellt. Hierbei sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 i) die folgenden Schutzgutelemente des Umweltschutzes hinsichtlich ihrer Wechselwirkungen zu betrachten:

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete,
- Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

4.4.1 Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele

Die fachgesetzlichen und fachplanerischen Ziele hinsichtlich der Wechselwirkungen sind mehr als nur die Summe aller Ziele der vorgenannten Schutzgüter, jedoch nicht einfach zu benennen. Für sämtliche Schutzgüter und deren Wechselwirkungen ist die **Sicherung der Funktionsfähigkeit und der Regenerationsfähigkeit** ein übergeordnetes Ziel. Dies umfasst nicht nur die natürlichen Schutzgutelemente Boden, Flora und Fauna, Wasser, sondern auch die „Funktionsfähigkeit“ des Menschen und der Bevölkerung insgesamt. Diese Zusammenhänge werden beispielsweise bei der Reduzierung der stofflichen Einträge aus der Luft bzw. ins Wasser sowie der Sanierung bestehender Bodenbelastungen bedeutsam, da diese nicht nur Boden, Flora und Fauna sowie die abiotischen Schutzgüter Wasser, Klima und Luft beeinflussen, sondern auch die Bevölkerung insgesamt. Zwischen den Zielen für den

Naturschutz und die Landschaftspflege sowie den Zielen für die abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser sowie Klima und Luft besteht ein direkter Zusammenhang, da diese sozusagen die Ausgangsbedingungen für die Entwicklung von Pflanzen- und Tiergemeinschaften darstellen. Auch das Schutzgut Landschaft wird neben den morphologischen Ausgangsbedingungen durch die Ausprägung der Lebensräume bestimmt. Dies hat im Hinblick auf die Erholungsnutzung und die Gesundheit Einfluss auf das Schutzgut Mensch.

Daher ist als weiteres Ziel die **Realisierung eines hohen Schutzniveaus der Umwelt** insgesamt zu nennen.

Sofern durch diesen Bebauungsplan Eingriffe in das Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgutelementen Flora und Fauna, Biodiversität, Boden und Geologie, Wasser, Landschaftsbild, Luftqualität und Emissionen sowie Klima und Energienutzung zulässig werden, ist zu prüfen, ob die Eingriffe nicht

- durch alternative Planungen vermeidbar,
- durch Schutz- oder sonstige Maßnahmen minimierbar oder
- zumindest naturschutzrechtlich ausgleichbar sind (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG).

4.4.2 Zustands-, Funktions- und Wertbeschreibung

Da durch diese 5. Änderung des Bebauungsplans „An der Speyerer Straße“ lediglich die zulässigen Nutzungsarten geändert werden, wird auf eine detaillierte Zustands-, Funktions- und Wertbeschreibung der Wechselwirkungen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches verzichtet.

4.4.3 Prognose des Schutzgutzustands bei Durchführung der Planung

Hinsichtlich der Schutzgutelemente Mensch, Bevölkerung insgesamt sowie Sachgüter bestehen Wechselwirkungen dahingehend, dass durch die Änderung der zulässigen Nutzungen zum einen Einzelhandelsnutzungen zukünftig ausgeschlossen und zum anderen – in anderen Gebieten der Ortsgemeinde Schwegenheim und der Verbandsgemeinde Lingenfeld – Einzelhandelsnutzungen erhalten bleiben können. Dies dient der Sicherung der Zentralen Versorgungsbereiche in der gesamten Verbandsgemeinde Lingenfeld und damit der Umsetzung wesentlicher Ziele des Einzelhandelskonzeptes der Verbandsgemeinde Lingenfeld.

Da durch diese 5. Änderung des Bebauungsplans „An der Speyerer Straße“ lediglich die zulässigen Nutzungsarten geändert werden, werden keine negativen bau-, anlage- oder betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wechselwirkungen erwartet.

4.5 Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen sowie verbleibende nachteilige Umweltauswirkungen

Da es zu keinen nachteiligen Umweltauswirkungen kommt, sind keine Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich möglicher nachteiliger Umweltauswirkungen erforderlich.

Es verbleiben keine nachteiligen Umweltauswirkungen, da keine konkreten Eingriffe in die v.g. Schutzgüter absehbar sind.

Sofern es während der Realisierung des Bebauungsplans zu unerwarteten Funden von Kulturgütern kommt, regelt das Denkmalschutzgesetz die weitere Vorgehensweise.

5 Kennzeichnung von Flächen, nachrichtliche Übernahmen und Vermerke

Innerhalb des Geltungsbereichs sind

- Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind,
- Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind und
- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses unbekannt. Daher sind **keine Kennzeichnungen** von Flächen im Sinne des § 9 Abs. 5 BauGB erforderlich.

Die nachfolgend aufgelisteten Sachverhalte sollen gemäß § 9 Abs. 6 und 6a BauGB in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind. Sie liegen bereits als Ergebnisse rechtlicher Entscheidungen vor, beispielsweise höherrangiges Recht oder zeitlich vor dem Bebauungsplan in Kraft getretenes Recht. Die nachrichtlichen Übernahmen sind nur als Hinweise und Informationen zu verstehen und nicht Ausdruck eines planerischen Willens, sondern geben auf der Grundlage anderer gesetzlicher Vorschriften getroffene, rechtlich verbindliche Festsetzungen wieder.

- Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften (u.a. Schutzgebiete),
- gemeindlicher Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang,
- Denkmäler,
- Festgesetzte Überschwemmungsgebiete gem. § 76 Abs. 2 WHG,
- Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gem. § 78b Abs. 1 WHG sowie
- Hochwasserentstehungsgebiete im Sinne des § 78d Abs. 1 WHG

Da der Geltungsbereich außerhalb ausgewiesener oder zur Ausweisung vorgesehener Gebiete gemäß vorgenannter Auflistung liegt sind **keine nachrichtlichen Übernahmen** erforderlich.

Noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete gem. § 76 Abs. 3 WHG und Risikogebiete gem. § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG sollen gem. § 9 Abs. 6a BauGB in der Planzeichnung zu Vermerken. Da der Geltungsbereich jedoch außerhalb solcher Bereiche liegt sind **keine Vermerke** erforderlich.

6 Methodik zur Ermittlung des Abwägungsmaterials sowie Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Beschreibung von Problemen und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben hat neben der Schaffung von mehr Transparenz insbesondere die Aufgabe, die Öffentlichkeit und die Behörden aufzufordern, im Rahmen ihrer Beteiligung zusätzliche Informationen zu diesen Lücken vorzutragen. Als Grundlage für die Ermittlung des Abwägungsmaterials wurden

- die Bestandsaufnahme durch eine Vor-Ort-Begehung und Bestandsanalyse,
- die bestehenden Bebauungspläne im Bereich des Geltungsbereichs
- die eingegangenen Stellungnahmen der Beteiligungen von Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden

herangezogen.

7 Abwägung

Die gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB ist bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans von maßgeblicher Bedeutung. Hierzu ist die Ermittlung der zu berücksichtigenden Belange in den obigen Kapiteln Grundvoraussetzung für ein fehlerfreies Abwägungsergebnis. Einen Hinweis darauf, welche konkreten Belange im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen sind, geben die in § 1 Abs. 5 BauGB beispielhaft aufgezählten Oberziele der Bauleitplanung, die in § 1 Abs. 6 BauGB konkretisierenden Planungsleitlinien sowie der Investitionsbedarf im Sinne des § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB. Dabei ist hervorzuheben, dass die von der Planung betroffenen Belange grundsätzlich alle gleichwertig nebeneinanderstehen, das heißt grundsätzlich ist keinem Belang ein Vorrang vor anderen Belangen eingeräumt. In welcher Art und Weise einem oder mehreren konkret betroffenen Belangen ein zulässiger Vorrang eingeräumt wird und damit ein oder mehrere andere Belange zurückgestellt werden, ist nachfolgend dargelegt und begründet.

Abwägungserheblich ist nicht jeder private Belang, sondern nur solche Belange, die in der konkreten Planungssituation einen städtebaulichen Bezug haben. Nicht abwägungserheblich sind u.a. nicht mehr als nur geringfügig nachteilig wirkende Belange, und der Ortsgemeinde Erlenbach nicht erkennbare Interessen. Ferner sind nicht abwägungserheblich nicht (oder nicht mehr) schutzwürdige Interessen, beispielsweise wenn auf deren Einhaltung materiell-rechtlich (zulässigerweise) verzichtet wurde oder nach Treu und Glauben eine Berufung nicht oder nicht mehr stattfinden kann. Schließlich entziehen sich gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 4 Abs. 1 ROG die Ziele der Raumordnung einer Abwägung.

7.1 Alternative Planungsmöglichkeiten

Für die Realisierung des Planungszwecks sind die in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereichs zu berücksichtigen. Alternativen in diesem Sinne müssen **sich gewissermaßen aufdrängen** bzw. vernünftigerweise in Betracht kommen. Es ist keine grundsätzliche Infragestellung und grenzenlose Suche bzw. Analyse über den Geltungsbereich hinausgehend durchzuführen.

Unter Berücksichtigung der Planungsziele (Kap. 1.1) und den o.g. Rahmenbedingungen bestehen keine alternativen räumlichen und/ oder fachlichen Planungs-/ Festsetzungsmöglichkeiten.

Der Verzicht auf die Änderung der bislang zulässigen Nutzungsarten, das heißt die sogenannte „Nullvariante“, würde zum einen den gem. § 1 Abs. 4 BauGB umzusetzenden Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung widersprechen. Zum anderen bestünde für die Ortsgemeinde Schwegenheim, die gesamte Verbandsgemeinde Lingenfeld und ggf. umliegenden Gemeinden mit zentralörtlichen Funktionen die Gefahr, dass sich Fehlentwicklungen in der Einzelhandelsansiedlung verstärken und zu negativen städtebaulichen Auswirkungen in den Ortszentren führen würden.

Um den Rahmen des Erforderlichen nicht zu überschreiten, sind nur Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen.

7.2 Einzelhandelsausschluss

Die Änderungen der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben erfolgt unter Abwägung der öffentlichen Belange (u.a. Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung der gesamten Bevölkerung der Ortsgemeinde Schwegenheim sowie der Verbandsgemeinde Lingenfeld) und privaten Belange (u.a. Einzelinteressen von Grundstückseigentümern im Plangebiet zur uneingeschränkten Nutzung der Grundstücke) gegen- und untereinander. Hierbei wird den v.g. öffentlichen Belangen der Vorrang vor den v.g. privaten Belangen eingeräumt. Das für Sachgüter wichtigste Ziel im Rahmen der Bauleitplanung, der substanzielle, optische und funktionsfähige Erhalt, ist grundsätzlich nicht gefährdet.

Diese Nutzungsbeschränkung ist kein unverhältnismäßiger Eingriff in die grundrechtlich geschützte Eigentümerposition, da für die betroffenen Grundstücke noch diverse sonstige Nutzungsarten verbleiben.

7.3 Ergebnis der Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gingen Stellungnahmen ein.

Bei der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gingen abwägungserhebliche Stellungnahmen zu ein.

8 Verfahren

Die 5. Änderung wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt.