

Beschlussvorlage nichtöffentlich öffentlich

Fachbereich/Sg.: 2.1	Az.:	Datum: 25.02.2022	Vorlage Nr. 20210311/2.1
-------------------------	------	----------------------	-----------------------------

Beratungsfolgen		TOP	Termin	Zuständigkeit	Abstimmung
Bau- und Entwicklungsausschuss	Ö		03.03.2022	Entscheidung	

BETREFF

Flächennutzungsplan
hier: Erster Entwurf

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Entwicklungsausschuss nimmt den ersten Entwurf des Flächennutzungsplanes zur Kenntnis.

Bürgermeister/Dezernent/in:

Begründung:

Die Stadt Bad Dürkheim betreibt derzeit eine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes. In der Sitzung des Bau- und Entwicklungsausschusses am 03.03.2022 soll durch eine Präsentation durch das Planungsbüro WSW & Partner GmbH ein erster Stand des überarbeiteten Flächennutzungsplans (FNP) vorgestellt werden.

Im Folgenden soll eine allgemeine Information über die Funktion und den Aufbau des Flächennutzungsplans sowie des Landschaftsplan ausgeführt, sowie zum Schluss gesondert auf die gewerbliche Entwicklung der Stadt Bad Dürkheim und die Darstellung von Neuausweisungen gewerbliche Bauflächen im FNP eingegangen werden.

Einführung in die Thematik des Flächennutzungsplans

Die Stadt Bad Dürkheim schreibt ihren Flächennutzungsplan mit dem Planungsziel 2035 fort. Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan wurde im Jahr 1999 genehmigt und seitdem durch vier Änderungen ergänzt ([Flächennutzungsplan der Stadt Bad Dürkheim](#)).

Nach §1 Abs. 3 Baugesetzbuch ([BauGB](#)) lässt sich eine Planungspflicht für die Gemeinden herleiten: „Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“ Die Notwendigkeit der Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Bad Dürkheim ergibt sich aus folgenden Gründen:

- die Entwicklungsziele der Stadtteile und der Stadt sollen überprüft, weiterentwickelt und darauf aufbauend die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Flächen entsprechend modifiziert werden,
- die aktuellen übergeordneten Planungen in der Stadt Bad Dürkheim sind zu berücksichtigen und in die vorbereitende Planung mit einzubeziehen (ERP Rhein-Neckar, LEP IV),
- die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Flächen sind zu überprüfen und an geeigneter Stelle zu ergänzen bzw. zu modifizieren,
- Berücksichtigung von aktuellen Fachplanungen (Straßenplanungen, Hochwasserschutz, Starkregen usw.)
- Berücksichtigung der maßgeblichen Belange des Umweltschutzes, gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt werden,
- Berücksichtigung von Zielen und Maßnahmen der Landschaftsplanung, diese werden parallel zum Flächennutzungsplan im Rahmen der Erarbeitung eines Landschaftsplan formuliert, er ist als natur-schutzfachlicher Planungsbeitrag für die Flächennutzungsplanung zu werten. Die relevanten Ergebnisse fließen in die Planung ein.

Durch die Fortschreibung des Flächennutzungsplans wird somit eine nachhaltige Entwicklung der Stadt gesichert und geordnet fortgeführt.

Einordnung des FNP in das System der räumlichen Planung

Nach § 1 [BauGB](#) ist es Aufgabe der Bauleitplanung, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung in den Gemeinden zu gewährleisten. Darüber hinaus soll die Bauleitplanung einen Beitrag zur Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt leisten und helfen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Das Baugesetzbuch sieht dabei einen zweistufigen Aufbau der Bauleitplanung vor: Der Flächennutzungsplan als sog. vorbereitender Bauleitplan (§ 1 Abs. 2 BauGB) soll „für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen“ darstellen (§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB) und bereitet damit die „bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde“ vor (§ 1 Abs. 1 BauGB). Er bildet die Grundlage und den Rahmen für die Erarbeitung von Bebauungsplänen, die als sog. verbindliche Bauleitpläne (s. § 1 Abs. 2 BauGB) für Teilbereiche der Gemeinde die „rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung“ enthalten (§ 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB) und damit die „bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde“ leiten (§ 1 Abs. 1 BauGB).

Die Erfüllung dieser Aufgabe muss sich an den in § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB allgemein formulierten Zielen, der sog. Zielquadriga orientieren:

- Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung,
- Gewährleistung einer sozialgerechten Bodennutzung,
- Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt,
- Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen.

Um diese Ziele zu erreichen, sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Planungsleitsätze zu beachten. Nur in den seltensten Fällen wird es möglich sein, alle genannten Ziele gleichermaßen zu berücksichtigen. Ihre Heterogenität bedingt häufig eine inhaltliche Konkurrenz oder gar Gegensätzlichkeit. Das BauGB enthält daher in § 1 Abs. 7 das sog. Abwägungsgebot, also die Forderung, die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Rechtswirkung

Als vorbereitender Bauleitplan entfaltet der Flächennutzungsplan keine unmittelbare Rechtskraft für den Bürger. Aus seinen zeichnerischen und textlichen Darstellungen sind weder Rechtsansprüche, wie etwa bei einer Baugenehmigung, noch Entschädigungsansprüche, die aufgrund von Bebauungsplanfestsetzungen entstehen können, herzuleiten. Einen Anspruch auf Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung eines Bauleitplans haben die Bürger aufgrund der Planungshoheit der Gemeinden nicht.

Der Flächennutzungsplan entwickelt jedoch Bindungswirkung für nachfolgende Bebauungspläne: Sie müssen aus ihm „entwickelt“ werden (§ 8 Abs. 2 BauGB). Der Begriff „entwickelt“ bedeutet, dass zwar einerseits keine Übereinstimmung von 100% hergestellt werden muss, andererseits aber auch keine zu starken Unterschiede entstehen dürfen.

Behördenintern, d.h. für die Verwaltung und auch andere Behörden, stellt der Flächennutzungsplan ein planungsbindendes Programm dar, indem sie ihre Planung/ Fachplanung dem jeweiligen Flächennutzungsplan anzupassen haben. Dies unterscheidet den Flächennutzungsplan von Bebauungsplänen, die nur für Teile des Gemeindegebietes aufgestellt werden und verbindliche Regelungen auch für die Bürger und die Baugenehmigungsbehörden enthalten.

Eine mittelbare Rechtswirkung entfaltet der Flächennutzungsplan jedoch in besonderen Fällen für privilegierte Vorhaben im Außenbereich gem. § 35 BauGB, da sich die Darstellungen im Flächennutzungsplan hier direkt auf die Erteilung einer Baugenehmigung auswirken.

Die Geltungsdauer eines Flächennutzungsplans ist gesetzlich nicht geregelt. Sie muss sich an den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde orientieren. Da das Aufstellungsverfahren für einen Flächennutzungsplan in der Regel bereits mehrere Jahre in Anspruch nimmt und die öffentliche Hand auch für Planungssicherheit zu sorgen hat, ist eine Geltungsdauer von 10 bis 15 Jahren anzustreben. Wenn sich für einzelne Teilbereiche die Planungsziele ändern, besteht die Möglichkeit, ein Änderungsverfahren durchzuführen.

Der Flächennutzungsplan muss nach Beschluss durch den Stadtrat von der Unteren Landesplanungsbehörde der Kreisverwaltung Bad Dürkheim genehmigt werden.

Aufbau und Gliederung des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan besteht aus einer Begründung (Textteil), einem Plan (zeichnerische Darstellung) und einer Umweltprüfung. Zusätzlich als eigenständiges Dokument wird parallel ein Landschaftsplan aufgestellt, denn entsprechend des Bundesnaturschutzgesetzes ist auf dem Gebiet der Gemeinde bzw. Stadt für jeden Flächennutzungsplan ein integrierter Landschaftsplan erforderlich. Mit der Übernahme der Darstellungen des Landschaftsplanes in den Flächennutzungsplan erlangen die Inhalte des Landschaftsplanes Rechtscharakter. Die Pflicht zur Aufstellung von Landschaftsplänen entsteht mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes. Damit soll gewährleistet werden, dass die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Flächennutzungsplan berücksichtigt werden und über Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entschieden werden kann. Gleichzeitig stellen die Inhalte der Landschaftsplanung Maßstäbe für die Beurteilung der Umweltverträglichkeit bei Planungsentscheidungen dar. Der Landschaftsplan wird in gleicher Weise wie der Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeinde- bzw. Stadtgebiet erstellt. Ein Hauptbestandteil ist die detaillierte Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Schutzgüter. Im [§ 11](#) des Bundesnaturschutzgesetzes wird der Landschaftsplan rechtlich festgelegt.

Aufbau und Gliederung des FNP – Die Begründung

Im Textteil wird erst einmal einführend eine allgemeine Erläuterung zu den Rahmendaten der Stadt Bad Dürkheim gegeben. Hier betrachtet man neben der Lage und Größe der Stadt Bad Dürkheim, Daten zur Bevölkerung, wie die Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungsstruktur, die Wirtschaftsstruktur – hier im speziellen auch zum Beispiel künftigen Gewerbeflächenbedarf, die technische Infrastruktur, die soziale Infrastruktur, Freiraum und Erholung, Schutzgebiete und –objekte im Sinne des Naturschutzes und Schutzgebiete und –objekte im Sinne des Denkmalschutzes.

Darauffolgend werden die Planungsgrundlagen und Vorgaben betrachte, d.h. zum einen die Ziele der Raumordnung ([Landesentwicklungsprogramm](#) und [Regionalplan](#)) und zum anderen kommunale und sonstige Fachplanungen (z.B. Einzelhandelskonzept usw.).

Wurden die Grundlagen ermittelt, geht es an das Flächenmanagement.

Vereinfacht gesagt wird hier berechnet wie viel Fläche in der Stadt Bad Dürkheim noch in Anspruch genommen werden kann, der so genannte Bedarfswert. Im Flächennutzungsplan werden die Flächengrößen aller Neuausweisungen, Rücknahmen usw. aufgerechnet. Zu beachten ist, dass die Nutzungsart der Flächenausweisung ausschlaggebend ist. Die Flächen von Wohnbauflächen werden zum Beispiel zu 100% und bei gemischten Bauflächen zu 50% im Flächenmanagement berücksichtigt. Die relevanten Flächenänderungen, -neuausweisungen oder – rücknahmen werden sodann gegen die bestehenden Innen- und Außenpotenziale aus dem Programm „Raum+“ gegengerechnet.

Exkurs Erhebungsplattform „Raum+“

Die Erhebungsplattform des Landes Rheinland-Pfalz "Raum+ Rheinland-Pfalz" ist ein Instrument zur Erhebung und Bewertung von Siedlungsflächenpotenzialen. Grundlage bildet das Kataster der Stadt Bad Dürkheim – hier werden Baulücken, Innen- und Außenpotenziale dargestellt. Eine Baulücke befindet sich im Innenbereich und ist kleiner als 2.000 m², das Innenpotenzial ist größer als 2.000 m² und der Begriff Außenreserve, wie zu vermuten, beschreibt eine Fläche im Außenbereich der Stadt. Die Daten bilden die Grundlage für die Ausweisung von Bauflächen im Flächennutzungsplan und müssen im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes den übergeordneten Behörden in aktueller Form vorgelegt werden.

Mittels einer Berechnungsformel, in diesem Falle wird die Formel aus der aktuell im Verfahren befindlichen Regionalplanänderung ([1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans](#)) verwendet, wird ein Schwellenwert errechnet. Fällt dieser positiv aus, so ist noch Flächenpotenzial zur Entwicklung vorhanden – wird ein negativer Wert errechnet, so wird zu viel Fläche in Anspruch genommen. Mit einem negativen Wert wird der FNP nicht von den übergeordneten Behörden genehmigt.

Darauffolgend werden die Darstellungen und Auswirkungen der Planung erläutert. Das heißt es wird jeweils der aktuell rechtsgültige FNP mit der Änderung gegenübergestellt und das Ziel, die Größe, die Darstellung im wirksamen FNP, der aktuelle Bestand, die Beschreibung des Vorhabens, übergeordnete Planungen (Darstellungen im Einheitlichen Regionalplan) sowie Standortalternativen dargestellt.

Im nächsten Kapitel werden die nachrichtliche Übernahmen, sowie Vermerke und sonstige Darstellungen (z.B. Schutzgebiete nach Naturschutz, Überschwemmungsgebiete etc.) erläutert.

Aufbau und Gliederung des FNP – Der Umweltbericht

Als eigenständiger Bestandteil wird neben der Begründung ein Umweltbericht zum FNP erstellt. Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB ist seit der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahr 2004 prozessbegleitend zur Aufstellung oder Fortschreibung eines

Flächennutzungsplanes eine Umweltprüfung notwendig. Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen entsprechend dem Planungsstand zu ermitteln und zu bewerten. Zudem ist gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ein Umweltbericht zu erstellen. Der Umweltbericht stellt die Ergebnisse der Prüfung und Bewertung aller umweltrelevanten Belange dar. Er bildet einen separaten Bestandteil der Begründung des Flächennutzungsplanes.

Aufbau und Gliederung des FNP – Die zeichnerische Darstellung

Die zeichnerische Darstellung des Flächennutzungsplans erfolgt unter Verwendung von digitalen Katastergrundlagen (ATKIS). Der FNP ist rechtlich nicht parzellenscharf, sondern soll flächenhaft die Entwicklungskonzeption der Stadt darstellen.

Der Flächennutzungsplan enthält Darstellungen, Kennzeichnungen sowie nachrichtliche Übernahmen und Vermerke.

Darstellungen:

Die Darstellungen bilden die wesentlichen Inhalte des Flächennutzungsplans. Anders als die Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Vermerke bringen sie den planerischen Willen der Gemeinde zum Ausdruck. Der Darstellungskatalog des § 5 Abs. 2 BauGB ist zwar offen („insbesondere“), d.h. die Gemeinde kann von sich aus Darstellungen hinzufügen oder weglassen, sie ist aber dahingehend begrenzt, dass im Flächennutzungsplan nur dargestellt werden darf, was entsprechend den örtlichen Gegebenheiten für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist und was anschließend auch Gegenstand einer Festsetzung im Bebauungsplan sein kann.

Vorrangige städtebauliche Kernaussagen sind dabei die Darstellung der unterschiedlichen Bauflächen, bei denen unterschieden wird zwischen:

- Wohnbauflächen (W)
- Gemischten Bauflächen (M)
- Gewerblichen Bauflächen (G)
- Sonderbauflächen (SO)

Legende

Darstellung gem. § 5 Abs. 1 und 2 BauGB

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Bestand

	Wohnbauflächen
	Gemischte Bauflächen
	Gewerbliche Bauflächen
	Sonderbauflächen

Flächenrücknahmen

	Wohnbauflächen
	Rücknahme, Nummer, Wohnbaufläche Größe in Hektar



Kindertagesstätte



Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen



Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen



Feuerwehr



Post

5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

Bestand

	Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
	Flächen für den ruhenden Verkehr/ Parkplätze

Planung

	Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
---	---

Ausschnitt aus der Legende des Flächennutzungsplans

Kennzeichnungen:

Kennzeichnungen dagegen sind nicht Ausdruck des planerischen Willens der Gemeinde, sondern objektive Beschreibung eines städtebaulichen Befundes und Hinweis darauf, dass bei der Bebauungsplanung und bei der Nutzung der Grundstücke die besondere Beschaffenheit der gekennzeichneten Fläche zu berücksichtigen ist. Unmittelbare rechtliche Wirkungen gehen von einer Kennzeichnung nicht aus.

Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke:

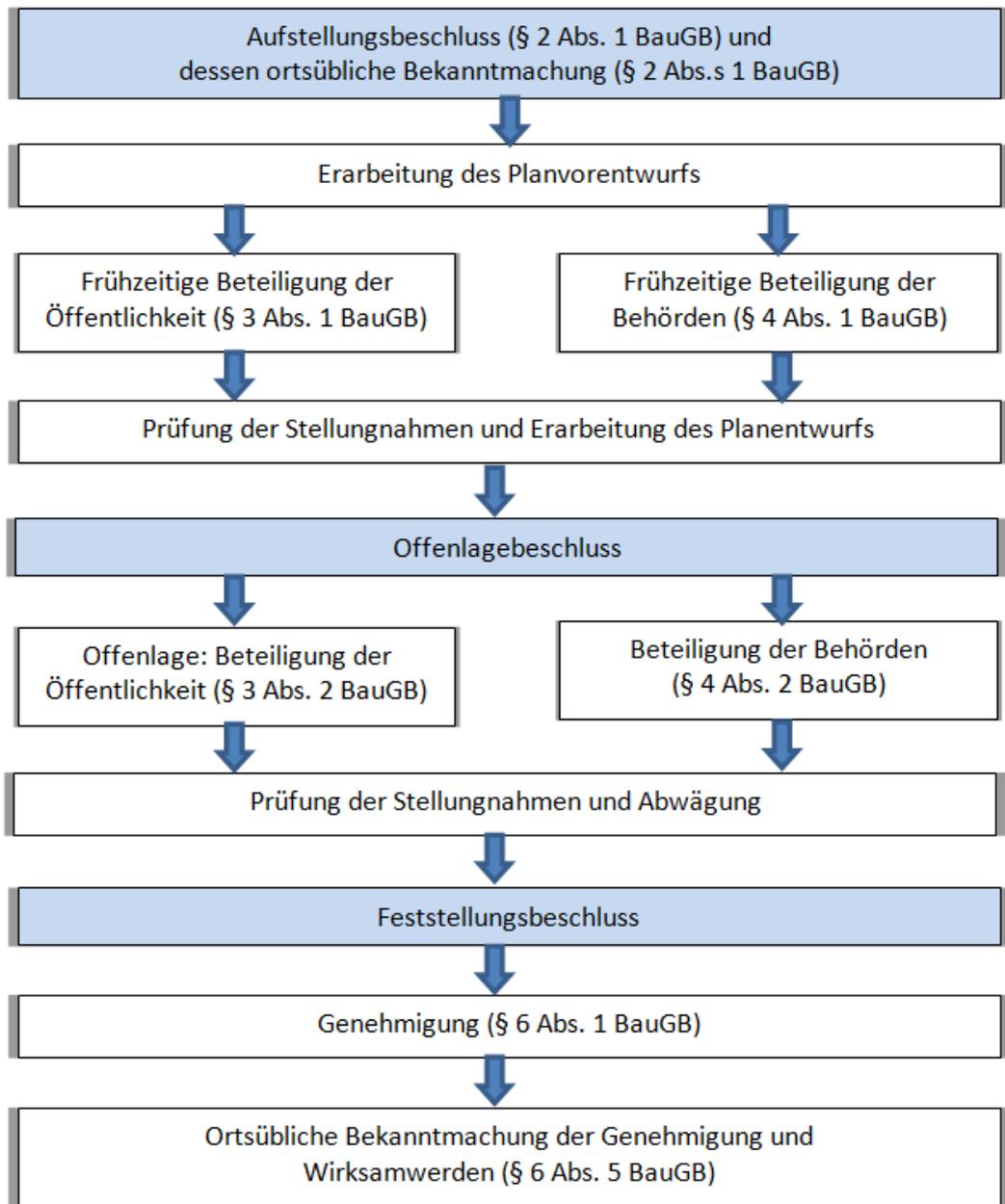
Neben Darstellungen und Kennzeichnungen können weiterhin nachrichtliche Übernahmen und Vermerke in den Flächennutzungsplan integriert werden. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzte Planungen und sonstige Nutzungsregelungen sowie nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen sollen in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen werden (§ 5 Abs. 4 S. 1 BauGB).

Sind derartige Festsetzungen in Aussicht genommen, sollen sie im Flächennutzungsplan vermerkt werden (§ 5 Abs. 4 S. 2 BauGB).

Durch die nachrichtlichen Übernahmen und Vermerke im Flächennutzungsplan soll ein möglichst vollständiges Bild über die im gesamten Gemeindegebiet bestehenden oder beabsichtigten Planungen und Nutzungsregelungen vermittelt werden. Sie sind nicht Teil des im Flächennutzungsplan dargestellten planerischen Willens der Gemeinde, sind jedoch als planungserhebliche Belange inhaltlich bei der Flächennutzungsplanung zu berücksichtigen.

Verfahrensablauf

Der Ablauf des Flächennutzungsplanverfahrens richtet sich nach den Vorgaben des Baugesetzbuches. Dabei werden nachfolgende Verfahrensschritte durchgeführt:



Darstellung der Gewerbegebietserweiterungen im FNP

Die Stadt Bad Dürkheim hat im letzten Jahr eine Gewerbeflächenpotenzialstudie in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse wurden in der öffentlichen Sitzung des Bau- und Entwicklungsausschusses am 10.06.2021 vom Planungsbüro WSW & Partner GmbH vorgestellt. ([Ratsinformationssystem](#) - Sitzungsunterlagen vom 10.06.2021/ Vorlage: 20210144/2.1). Die Ergebnisse dienten auch als Grundlage für die Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf der 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplanes. Im Rahmen der Sitzung wird erläutert was der Stand der Ausweisung der Gewerbeflächen im Flächennutzungsplan ist und konkretere Planungen vorgestellt.

Stellungnahmen Winzer

Im Rahmen eines ersten Austauschs mit der Landwirtschaftskammer, der Bauern- und Winzerschaft Ungstein und dem Weinbauverein Bad Dürkheim zum Flächennutzungsplan und den aus der Gewerbeflächenpotenzialstudie vorgeschlagenen Gewerbegebietserweiterungen wurden von den Vertretern der Winzer jeweils eine Stellungnahme abgegeben. Die Flächenerweiterung und die weitere Inanspruchnahme von Weinbauflächen wird abgelehnt.