

Auftraggeber:



Ortsgemeinde Schornsheim
Kirchstraße 1
55288 Schornsheim

Ortsgemeinde Schornsheim

Raum- und umweltplanerische Prüfung geplanter Wohnbauflächen als Grundlage für die Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans

Dieser Bericht umfasst 11 Seiten
Proj.-Nr.: 107-18

vorgelegt von:

J E S T A E D T
+ P A R T N E R

Büro für Raum- und Umweltplanung
55128 Mainz • Hans-Böckler-Str. 87
Tel. 06131/333558 • Fax 06131/333559

Mainz, den 31.08.2018

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|-----|--|----|
| 1 | ANLASS, AUFGABENSTELLUNG UND ZIELSETZUNG | 3 |
| 2 | METHODIK FÜR DIE FLÄCHENBEWERTUNG | 3 |
| 3 | BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG DER POTENZIALFLÄCHEN | 3 |
| 3.1 | Vorprüfung potenzieller Wohnbauflächen | 5 |
| 3.2 | Vertiefende Prüfung der potentiellen Wohnbaufläche W3 | 7 |
| 3.3 | Mögliche Flächenzuschnitte und Parzellierung der potenziellen Wohnbaufläche W3..... | 9 |
| 4 | EMPFEHLUNG..... | 10 |

1 Anlass, Aufgabenstellung und Zielsetzung

Die Ortsgemeinde Schornsheim beabsichtigt die Ausweisung einer neuen Wohnbaufläche. In der zweiten Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe 2014 (RROP) wird für die Verbandsgemeinde Wörrstadt ein Wohnbauflächenbedarf von 63,3 Hektar (ha) bis zum Jahr 2030 angegeben. Für die Ortsgemeinde Schornsheim kann daraus ein Wohnbauflächenbedarf von ca. 3,5 ha abgeleitet werden. Diese Größenordnung soll bei der Flächenfindung zur Orientierung herangezogen werden.

Die potenziellen Flächen sollen im Vorfeld der Fortschreibung des Flächennutzungsplans einer raum- und umweltplanerischen Prüfung unter Zugrundelegung von definierten städtebaulichen und landschaftsplanerischen Kriterien hinsichtlich ihrer Realisierbarkeit analysiert und bewertet werden. Resultierend wird eine Untersuchungsfläche mit bester Eignung dargestellt und für die sachliche Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes vorgeschlagen.

Die Untersuchung der Bauflächen erfolgte in enger Abstimmung mit der Verbandsgemeinde, den Verbandsgemeindewerken und der Ortsgemeinde. Grundlage hierfür sind vorhandene Daten- und Unterlagenmaterialien, Besprechungstermine sowie eine Ortsbegehung.

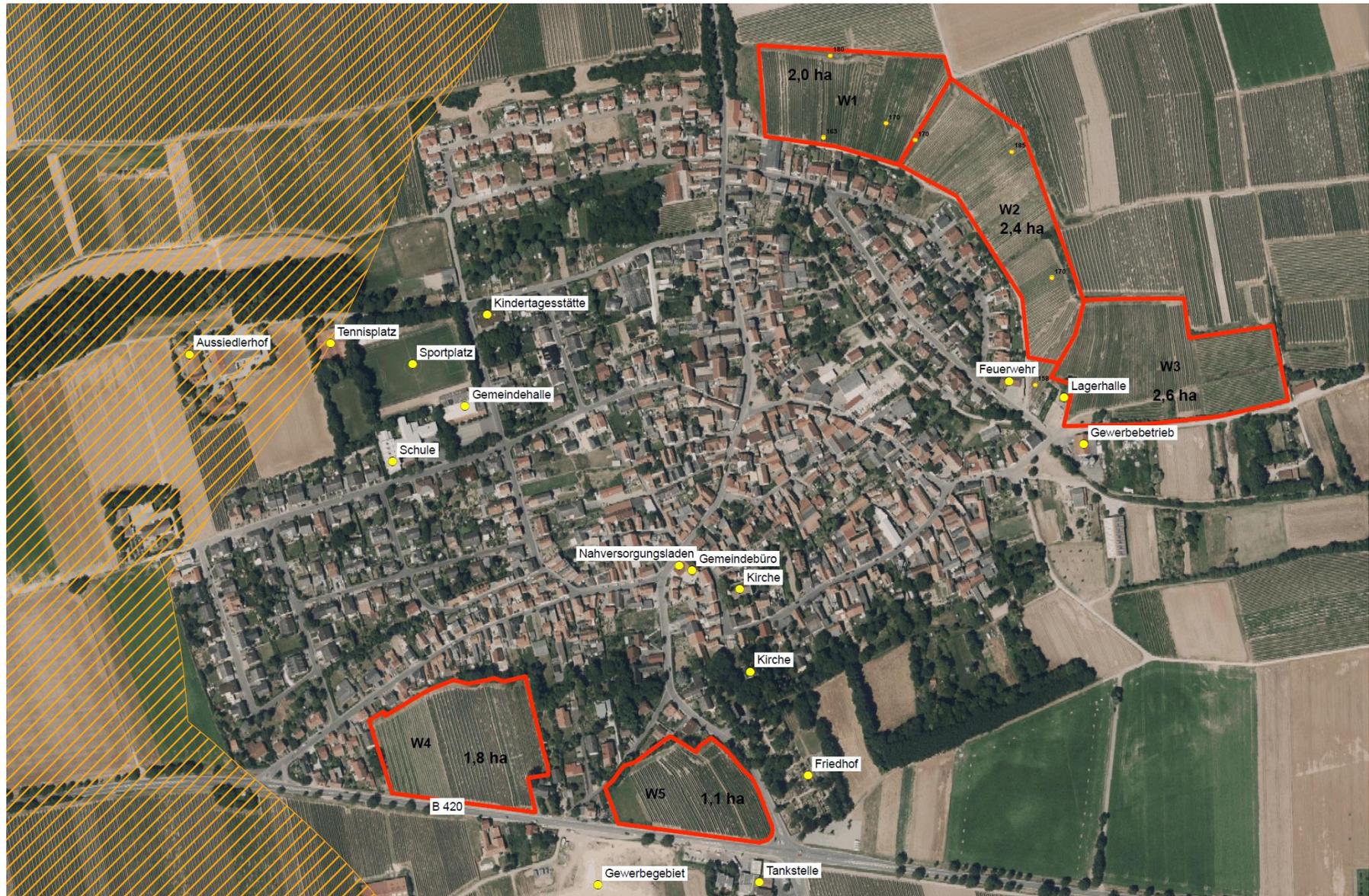
2 Methodik für die Flächenbewertung

Auf Grundlage einer Analyse des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe 2014, des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Wörrstadt 2006, dem Landschaftsinformationssystem des Landes Rheinland-Pfalz (LANIS) sowie der Auswertung von Luftbildern und topographischen Karten, wurden Flächen ermittelt und im Rahmen einer raum- und umweltplanerischen Prüfung untersucht. Dazu wurden Ortsbegehungen durchgeführt und die Potenzialflächen einer Vorprüfung hinsichtlich offensichtlicher Ausschlusskriterien unterzogen. In dieser Phase negativ bewertete Untersuchungsflächen entfielen in der weiteren Betrachtung. Verbliebene Potenzialflächen wurden in Steckbriefen anschließend einer vertiefenden Prüfung zugeführt. Im Ergebnis wird die potenzielle Wohnbaufläche mit bester Eignung zur Ausweisung vorgeschlagen.

3 Bestandserfassung und Bewertung der Potenzialflächen

Abbildung 1 zeigt eine Übersicht der untersuchten Wohnbauflächen in der Ortsgemeinde Schornsheim. Diese befinden sich in nordöstlicher und südlicher Ortsrandlage. Die Entwicklungsmöglichkeiten nach Westen sind durch die einzuhaltenden Abstandsflächen zwischen Windenergieanlagen und Siedlungsflächen stark eingeschränkt. Südlich der Ortslage verläuft die B 420, von der eine Anbauverbotszone von 20m ausgeht.

Abbildung 1: Übersichtskarte der Untersuchungsflächen (Abbildung unmaßstäblich, Untersuchungsflächen rot umrandet, Abstandsflächen WEA gelb schraffiert)



3.1 Vorprüfung potenzieller Wohnbauflächen

Die Tabelle 1 stellt eine Übersicht der Ergebnisse hinsichtlich der vorläufigen Prüfung der Untersuchungsflächen und des weiteren Vorgehens dar.

Tabelle 1: Ergebnisse der Flächenüberprüfung

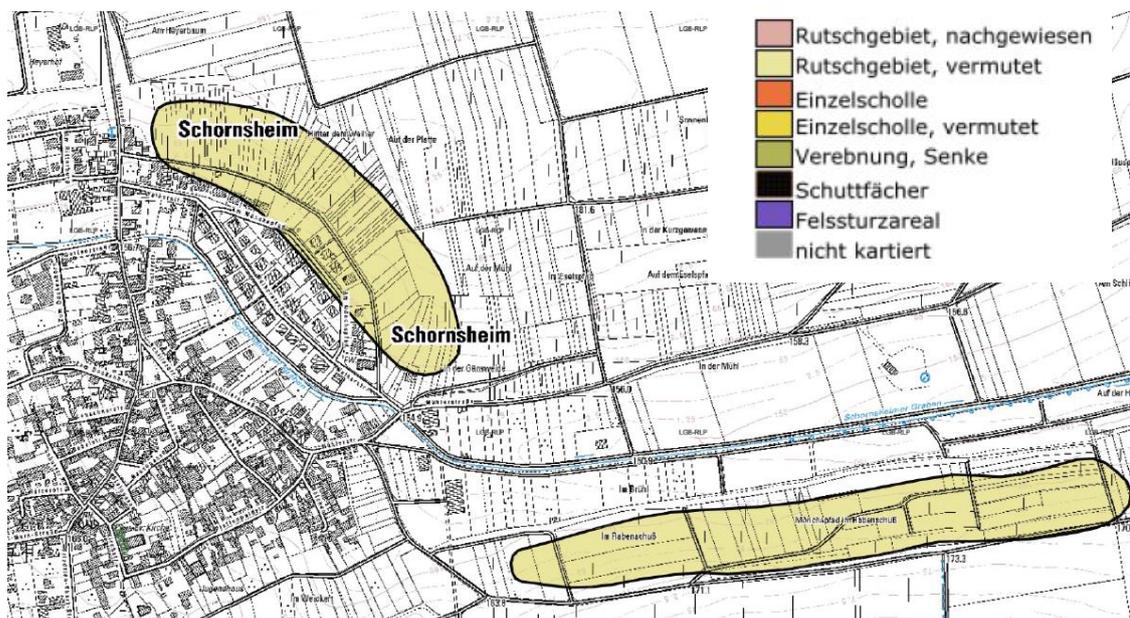
| Untersuchungsfläche | Flächengröße [ha] | Ergebnis der Flächenprüfung | Weiteres Vorgehen |
|---------------------|-------------------|---|--|
| W1 | ca. 2,0 | <ul style="list-style-type: none"> hohe Reliefenergie, starkes Gefälle von Norden in Richtung Süden Hangstabilität fraglich, Fläche ist vermutetes Rutschgebiet gemäß Landesamt für Geologie und Bergbau (LGB, siehe Abbildung 2) Gute städtebauliche Einfügung am nordöstlichen Ortsrand Erschließung muss über Wirtschaftsweg hergestellt werden | <u>Untersuchungsfläche entfällt:</u> <ul style="list-style-type: none"> hohe Reliefenergie Lage innerhalb eines vermuteten Rutschgebietes |
| W2 | ca. 2,4 | <ul style="list-style-type: none"> Sehr hohe Reliefenergie, starkes Gefälle von Norden in Richtung Süden Hangstabilität fraglich, Fläche ist vermutetes Rutschgebiet gemäß LGB (siehe Abbildung 2) Gute städtebauliche Einfügung am nördlichen Ortsrand Erschließung muss über Wirtschaftsweg hergestellt werden Vorkommen von Biotoptypen des § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG, Vorkommen von schutzwürdigen Biotopen | <u>Untersuchungsfläche entfällt:</u> <ul style="list-style-type: none"> Sehr hohe Reliefenergie Lage innerhalb eines vermuteten Rutschgebietes Geschützte Biotope vorhanden |
| W3 | ca. 2,6 | <ul style="list-style-type: none"> Geringe Reliefenergie im Süden, im Norden der Fläche mittlere Reliefenergie. Gefälle von Norden nach Süden Gute städtebauliche Einfügung am östlichen Ortsrand, Lage innerhalb einer neu ausgewiesenen Wohnbaufläche Erschließung vorhanden Günstige Flächengröße Mögliche Schallimmissionen durch Gewerbebetrieb südlich der Fläche Kläranlage ca. 300 m östlich der Fläche | <u>vertiefende Prüfung wird vorgenommen</u> |
| W4 | ca. 1,8 | <ul style="list-style-type: none"> Sehr geringe Reliefenergie. Schwaches Gefälle von Süden nach Norden Gute städtebauliche Einfügung am südlichen Ortsrand Geringe Flächengröße Äußere Erschließung nicht gegeben, da von der B 420 keine weitere Einmündung zwischen W4 und W5 genehmigt wird Im Süden Anbauverbotszone der B 420 Schallimmissionen durch die B 420 und das Gewerbegebiet südlich der B420 | <u>Untersuchungsfläche entfällt:</u> <ul style="list-style-type: none"> Flächengröße zu gering Flächennutzung durch Anbauverbotszone der B 420 zusätzlich eingeschränkt Äußere Erschließung nicht gegeben vorhandene Schallproblematik durch B 420 und das Gewerbegebiet |

| Untersuchungsfläche | Flächengröße [ha] | Ergebnis der Flächenprüfung | Weiteres Vorgehen |
|---------------------|-------------------|--|---|
| W5 | ca. 1,1 | <ul style="list-style-type: none"> • Sehr geringe Reliefenergie. Schwaches Gefälle von Süden nach Norden • Gute städtebauliche Einfügung am südlichen Ortsrand • Geringe Flächengröße • Äußere Erschließung nicht gegeben, da von der B 420 keine weitere Einmündung zwischen W4 und W5 genehmigt wird • Im Süden Anbauverbotszone der B 420 • Schallimmissionen durch die B 420 und das Gewerbegebiet südlich der B 420 • Favorisierter Standort für die Gemeindehalle, im Westen ggf. weitere bauliche Entwicklung (Mischnutzung) | <p><u>Untersuchungsfläche entfällt:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Flächengröße zu gering • Flächennutzung durch Anbauverbotszone der B 420 zusätzlich eingeschränkt • Äußere Erschließung nicht gegeben • vorhandene Schallproblematik durch B 420 und Gewerbegebiet • Favorisierter Standort für die Gemeindehalle |

Fazit

Die Untersuchungsflächen W1 und W2 entfallen und werden keiner weiteren Prüfung unterzogen, da sie gemäß dem LGB innerhalb eines vermuteten Rutschgebiets liegen (siehe Abbildung 2). Innerhalb der Fläche W2 befinden sich außerdem Biototypen nach § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG sowie schutzwürdige Biotope. Die Untersuchungsflächen W4 und W5 entfallen aufgrund ihrer geringen Flächengröße, welche durch die Anbauverbotszone der B 420 weiter eingeschränkt wird. Zudem ist durch die Lage an der Bundesstraße und in der Nähe des Gewerbegebiets an der B 420 mit Schallimmissionen zu rechnen. Die äußere Erschließung der Flächen ist nicht gegeben, da eine zusätzliche Einmündung von der B 420 zwischen den Potenzialflächen W4 und W5 nicht genehmigt wird. Eine vertiefende Prüfung wird demnach nur für die Ergebnisfläche W3 durchgeführt.

Abbildung 2: Hangstabilitätskarte Schornsheim (Landesamt für Geologie und Bergbau, Abbildung unmaßstäblich)



3.2 Vertiefende Prüfung der potentiellen Wohnbaufläche W3

Tabelle 2: Bestandserfassung und –bewertung der Ergebnisfläche W3

| I Kenndaten | |
|---|---|
| Größe | Ca. 2,6 – 3,0 ha |
| Höhe ü. NN | ca. 160 m - 175 m ü. NN <ul style="list-style-type: none"> • Geringe Reliefenergie im Süden der Fläche, sehr leichtes Gefälle von Norden in Richtung Süden. • Im Norden der Fläche höhere Reliefenergie, mittleres bis starkes Gefälle von Norden nach Süden |
| Realnutzung | <ul style="list-style-type: none"> • Landwirtschaftliche Nutzung, überwiegend Weinbau |
| II Planerische Ziele und Vorgaben | |
| Landesentwicklungsprogramm IV | <ul style="list-style-type: none"> • Landesweit bedeutsamer Bereich für die Landwirtschaft |
| Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2015 | <ul style="list-style-type: none"> • Sonstige Landwirtschaftsfläche |
| Landschaftsplan VG Wörrstadt 2001 | <ul style="list-style-type: none"> • Weinbauflächen |
| Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wörrstadt 2006 | <ul style="list-style-type: none"> • Wohnbaufläche / Fläche für die Landwirtschaft |
| III Kriterium: Städtebau | |
| Lage und städtebauliche Einfügung | <ul style="list-style-type: none"> • Östliche Ortsrandlage Eine städtebauliche Einfügung ist gegeben. Die geplante Wohnbaufläche liegt im Süden innerhalb einer neu ausgewiesenen Wohnbaufläche. Im Norden befindet sich eine Fläche für die Landwirtschaft. Im Norden und Osten schließt sich der freie Landschaftsraum an. Im Westen liegt eine landwirtschaftliche Fläche, woran sich Wohnbebauung anschließt. Im Süden befindet sich ein Gewerbebetrieb, im Südosten die Freiwillige Feuerwehr und eine Lagerhalle. Westlich, in ca. 300 m Entfernung befindet sich eine Kläranlage. |
| Einrichtungen des täglichen Bedarfs | <ul style="list-style-type: none"> • Nahversorgungsladen ca. 460 m • Kindertagesstätte ca. 610 m • Schule 730 m • Sportplatz ca. 700 m • Kirchen ca. 410 m und 470 m • Gemeindebüro ca. 460 m |
| Verkehrliche Erschließung | <p>Motorisierter Individualverkehr:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Äußere Erschließung über Mühlerstraße oder Weiherstraße und Abzweigung auf einen landwirtschaftlichen Weg möglich |
| Medienseitige Erschließung | <ul style="list-style-type: none"> • Abwasserbeseitigungskonzept 2010: Fläche tlw. als Bauland, tlw. als Außengebiet berücksichtigt |

| | |
|---|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> • Kanalbestand Weiher-/Mühlerstraße: Anschlussmöglichkeit für Schmutzwasser vorhanden • Schornsheimer Graben: Einleitmöglichkeit für Regenwasser vorhanden (mit Auflagen) • Höhenverhältnisse Gelände: günstig (Entwässerung in freiem Gefälle möglich) • Schutz vor Außengebietswasser erforderlich • Ergebnis: Abwasserbeseitigung unproblematisch |
| IV Kriterium: Umwelt | |
| Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit | <ul style="list-style-type: none"> • Mögliche Schallimmission durch den in 85 m südlicher Richtung befindlichen Gewerbebetrieb sowie die Freiwillige Feuerwehr und eine Lagerhalle westlich der Potenzialfläche • Mögliche Geruchsmissionen durch die in ca. 300 m östlicher Richtung befindliche Kläranlage |
| Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt | <ul style="list-style-type: none"> • Nördlich der Fläche befinden sich schutzwürdige Biotop/ Biotop des § 30 BNatSchG und des § 15 LNatSchG |
| Boden, inklusive Fläche | <ul style="list-style-type: none"> • Sehr hohes Ertragspotential |
| Wasser | <ul style="list-style-type: none"> • Keine Schutzgebietsausweisung |
| Klima / Luft | <ul style="list-style-type: none"> • Keine Besonderheiten |
| Landschaft | <ul style="list-style-type: none"> • Großlandschaft Nördliches Oberrhein-Tiefland, Mittleres Selzbecken |
| Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter | <ul style="list-style-type: none"> • Keine denkmalgeschützten Flächen und Objekte bekannt |

Fazit

Die Potenzialfläche W3 eignet sich zur Ausweisung als neue Wohnbaufläche für die Ortsgemeinde Schornsheim. Planerische und städtebauliche Vorgaben stehen einer Wohnnutzung nicht entgegen. Die äußere Erschließung ist gegeben und eine Entwässerung der Fläche ist aufgrund der topographischen Verhältnisse sowie des vorhandenen Kanalbestands an der Weiher- / Mühlerstraße mit verhältnismäßig geringem Aufwand möglich. Prüferfordernisse können sich in Bezug auf Schallimmissionen (Gewerbebetrieb, Lagerhalle, Freiwillige Feuerwehr) und Geruchsmissionen (Kläranlage) ergeben (siehe Abbildung 3). Die Betroffenheit der Potenzialfläche W3 von Geruchsmissionen ist jedoch aufgrund der vorherrschenden Westwinde und der Topographie des Geländes nach derzeitigem Kenntnisstand als gering einzustufen.

Abbildung 3: Umgebung Potenzialfläche W3 (Abbildung unmaßstäblich)



3.3 Mögliche Flächenzuschnitte und Parzellierung der potenziellen Wohnbaufläche W3

Die Abgrenzung der Potenzialfläche W3 wurde auf der Grundlage des Katasterplans vorgenommen. Eine Erweiterung der ca. 2,6 ha großen Fläche ist im Nordosten und Südwesten denkbar und vergrößert die Fläche auf insgesamt ca. 3,2 ha. (Erweiterungen orange markiert, siehe Abbildung 4). Aus dem großen Flächenzuschnitt (ca. 3,2 ha) ergeben sich ein Nettowohnbauland von ca. 2,4 ha und 40-50 Grundstücke. Ergänzend hierzu wurde ein beispielhaftes städtebauliches Konzept mit Parzellierung und Erschließung erstellt (siehe Abbildung 5). Darin wurden 46 Grundstücke mit Grundstücksgrößen von 450 – 600 m² abgegrenzt.

Abbildung 4: Flächenzuschnitt Potenzialfläche W3 mit optionaler Erweiterung im Nordosten (Abbildung unmaßstäblich)

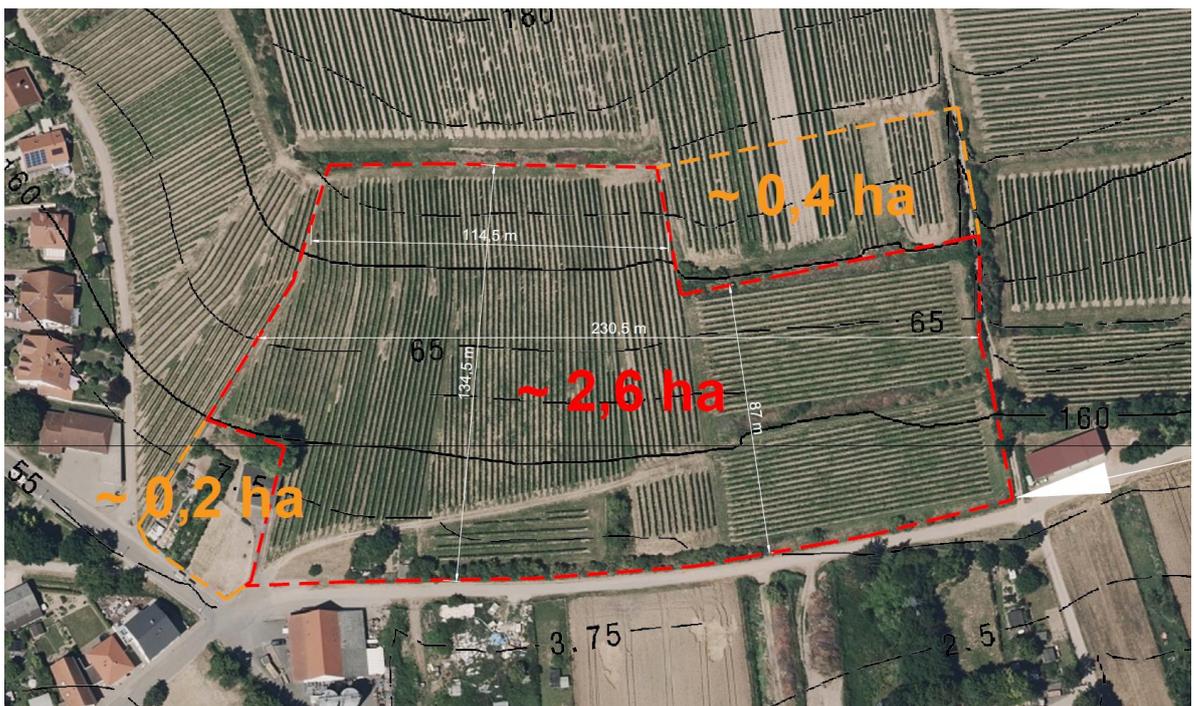
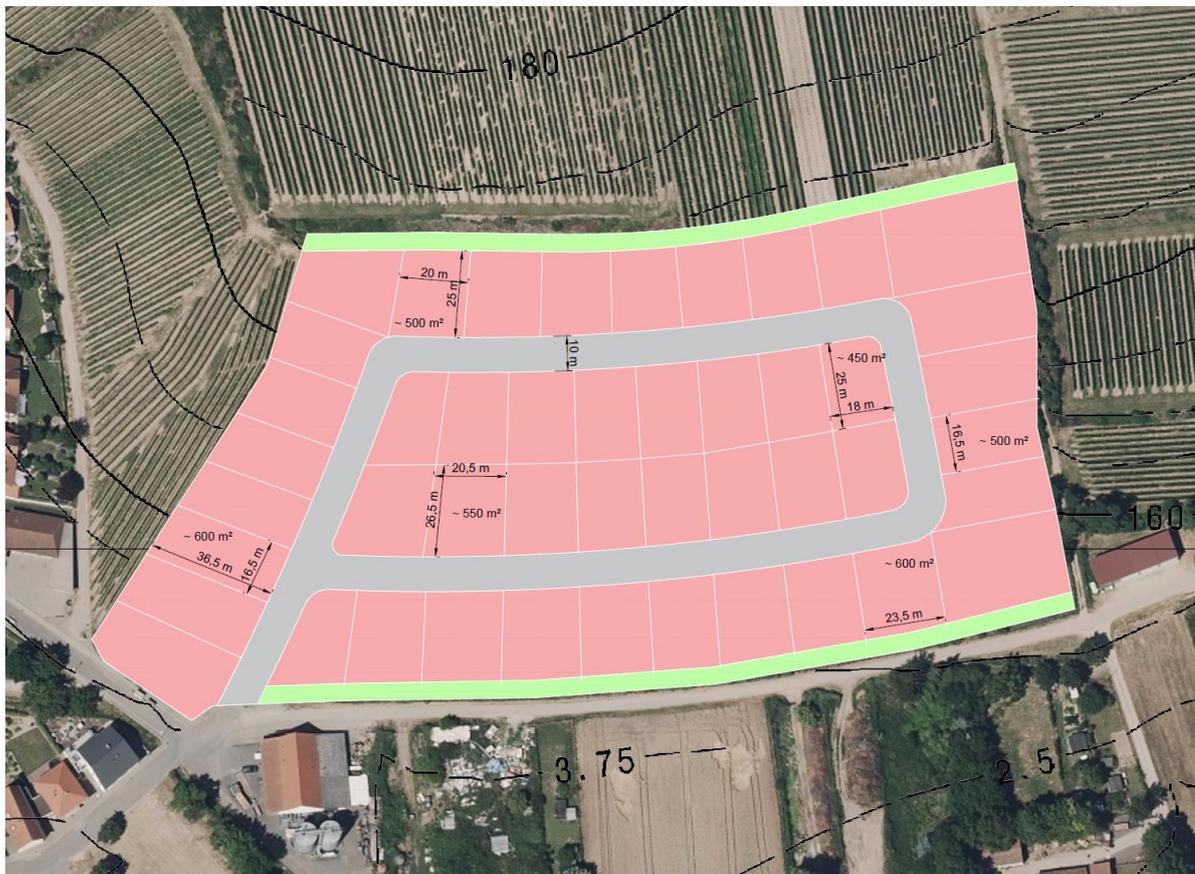


Abbildung 5: Städtebauliches Konzept mit Parzellierung und Erschließung (Abbildung unmaßstäblich)



4 Empfehlung

Gegenstand der raum- und umweltplanerischen Prüfung geplanter Wohnbauflächen als Grundlage für die sachliche Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans waren 5 Potenzialflächen innerhalb der Ortsgemeinde Schornsheim. Diese wurden zunächst einer Vorprüfung hinsichtlich offensichtlicher Ausscheidungskriterien unterzogen. Vier der Flächen entfallen nach der Vorprüfung aufgrund topographischer Verhältnisse, der Hangstabilität, nicht vorhandener äußerer Erschließung, Schallimmissionen und naturschutzfachlichen Gegebenheiten. Die übrige Potenzialfläche W3 wurde einer vertiefenden Prüfung hinsichtlich planerischer, städtebaulicher und umweltfachlicher Kriterien zugeführt.

Die Potenzialfläche W3 eignet sich demnach als Wohnbaufläche für die Ortsgemeinde Schornsheim und wird zur Ausweisung vorgeschlagen. Mit der Fläche wird eine bereits im Flächennutzungsplan neu ausgewiesene Wohnbaufläche aufgegriffen und nach Norden erweitert. Flächenreserven sind vorhanden und ermöglichen Handlungsspielräume hinsichtlich des Flächenzuschnitts (siehe Abbildung 4). Die verkehrliche Erschließung kann über das öffentliche Straßennetz hergestellt werden. Das Gelände besitzt mit einer vergleichsweise geringen Reliefenergie günstige topographische Verhältnisse. Diese ermöglichen eine Entwässerung im freien Gefälle. Die Ableitung von Schmutzwasser kann über den Kanalbestand an der Weiher-/Mühlerstraße erfolgen. In Bezug auf Schallimmissionen durch Nutzungen in der Umgebung kann sich ein Prüferfordernis ergeben.

Mainz, den 31.08.2018

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Aardt'. The signature is written in a cursive style with a large, stylized initial 'J'.

JESTAEDT + Partner