

14. Änderung des Flächennutzungsplans

im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. S 21 „Tränke“

Begründung

Vorentwurf

April 2025

Inhalt

1. Anlass und Erforderlichkeit der Flächennutzungsplanänderung.....	3
2. Verfahren	3
3. Planungsalternativen	3
4. Beschreibung des Plangebiets	4
5. Planungsvorgaben und Rahmenbedingungen	5
5.1 Regionalplan	5
5.2 Fachrechtliche Schutzgebiete.....	5
5.4 Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan	8
6. Inhalt der Flächennutzungsplanungsänderung	9
7. Auswirkungen der Planung und Umweltbelange	9
8. Flächenbilanz	9

1. Anlass und Erforderlichkeit der Flächennutzungsplanänderung

Die Bereitstellung ausreichender Kindertagesplätze ist Teil der kommunalen Daseinsvorsorge, deren Sicherung in der Verantwortung der Stadt Germersheim liegt. Vor dem Hintergrund neuer bzw. veränderter Anforderungen an Kindertagesstätten, die aus dem Kita-Zukunftsgesetz RLP hervorgehen, ist die Ausweitung an Betreuungsangeboten notwendig. Eine verwaltungsinterne Standortuntersuchung kam zu dem Ergebnis, dass das Gelände des ehemaligen Tennisvereins hinsichtlich der Lage, der Erreichbarkeit, der Eigentumsverhältnisse und der Verfügbarkeit als am geeignetsten bewertet wurde. Die Erforderlichkeit der Bebauungsplanung ergibt sich außerdem aus der Nutzungsaufgabe des Tennisvereins und die damit einhergehende Schwierigkeit der Wiedernutzbarmachung des Grundstücks, da es sich bauplanungsrechtlich um Außenbereichsflächen gemäß § 35 BauGB handelt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und die damit einhergehende Änderung des Flächennutzungsplanes soll die planungsrechtliche Grundlage für den Neubau einer Kindertagesstätte geschaffen werden.

Die gärtnerisch genutzten Flächen, die sich östlich entlang der Rheinstraße befinden, sollen ebenfalls in den Geltungsbereich miteinbezogen werden. Die Stadt verfolgt das Ziel die bestehenden Gartenparzellen, welche sich im städtischen Besitz befinden, langfristig zu sichern und auch die zukünftige Entwicklung in städtebaulicher und naturschutzfachlicher Hinsicht zu lenken.

Planerische Zielsetzung der Stadt Germersheim für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind insbesondere

- Wiedernutzbarmachung des bereits bebauten, jedoch nicht mehr genutzten Grundstücks im Außenbereich
- Ausbau und Deckung des Bedarfs an Kinderbetreuungsplätzen im Ortsteil Sondernheim nach dem Kita-Zukunftsgesetz RLP
- Weitestgehender Erhalt der bestehenden Freiraumstrukturen, einschließlich Gewässer- und Waldflächen
- Sicherung der bestehenden Gartenparzellen

2. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes und die parallele Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 07.03.2024 durch den Stadtrat der Stadt Germersheim beschlossen. Das Bauleitungsverfahren wird gem. §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 BauGB im Regelverfahren mit Umweltbericht durchgeführt. Mit der vorliegenden 17. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Kindertagesstätte und für die bestehenden Gartengrundstücke geschaffen werden.

Für die Belange des Umweltschutzes ist eine Umweltprüfung durchzuführen. Die darin ermittelten Belange des Umweltschutzes sind in einem Umweltbericht darzulegen. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Da die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zum Bebauungsplan S 21 „Tränke“ erfolgt, wird für diesen Bereich auf der Planungsebene des Bebauungsplanverfahrens ein Umweltbericht erarbeitet. Die Abschichtungsregelung des § 2 Abs. 4 BauGB soll vermeiden, dass bei Aufstellung bzw. Änderung der Pläne Mehrfachprüfungen stattfinden, weshalb auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan S 21 „Tränke“ verwiesen wird. *(Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren erarbeitet).*

3. Planungsalternativen

Mit dem Inkrafttreten des Landesgesetzes über die Erziehung, Bildung und Betreuung von Kindern in Tageseinrichtungen und in Kindertagespflege (KiTaG) werden neue bzw. veränderte Anforderungen an Kindertageseinrichtungen festgeschrieben. Infolge der veränderten Rahmenbedingungen ist die Stadt verpflichtet das Defizit an Kinderbetreuungsplätzen durch Erweiterung der bestehenden Kitas oder durch die Errichtung einer neuen Kita auszugleichen. Da die bauliche Erweiterung der bestehenden Kitas nur in begrenztem Umfang möglich ist und die potenziellen baulichen Erweiterungen den Bedarf an benötigten Betreuungsplätzen nicht decken können, ist der Neubau einer Kindertagesstätte erforderlich. Wesentliche Standortkriterien für Kindertagesstätten sind neben einer guten Erreichbarkeit die räumliche Nähe zu bestehenden Wohngebieten und bestenfalls zu bereits bestehenden Einrichtungen der Kinderbetreuung sowie die Flächenverfügbarkeit und Eigentumsverhältnisse. Im Ortsteil Sondernheim bestehen im Innenbereich keine Bauflächen, die für den Neubau einer Kindertages-

stätte geeignet wären. Die vorhandenen Baulücken schieden bei der Suche nach einem Standort häufig wegen ihrer Größe aus. Bei der Suche nach einem geeigneten Standort wurden auch planungsrechtliche Außenbereichsflächen betrachtet. Im Ortsteil Sondernheim ist im rechtskräftigen FNP zwar eine Bauländerweiterungsfläche im Bereich Hasenwinkel (aktuell landwirtschaftliche Flächen) vorgesehen, jedoch wäre für die ganzheitliche Entwicklung als Wohnbaufläche die Erstellung eines städtebaulichen Konzeptes notwendig. Die Entwicklung der Bauländerweiterungsfläche wäre insgesamt mit einem längeren Planungsprozess verbunden, weshalb dieser Standort nicht weiterverfolgt wurde. Der Bereich des ehemaligen Tennisvereins Sondernheim wurde als Außenbereichsfläche ebenfalls als potenzieller Standort für die Errichtung einer Kita untersucht. Der Standort ist aufgrund der Größe generell als Gemeinbedarfsfläche geeignet. Der besondere Vorteil dieses Standortes ist, dass die Fläche aufgrund der Nutzungsaufgabe des Tennisvereins ab sofort zur Verfügung steht und sich im städtischen Besitz befindet. Weiterhin steht die Fläche in räumlich-funktionalen Zusammenhang zum bestehenden Schulstandort und zum Siedlungsbereich. Aufgrund der vorherrschenden Rahmenbedingungen weist der Standort eine gute Realisierungschance für den Neubau einer Kita auf.

Die bestehenden Gartenparzellen entlang der Rheinstraße haben sich bereits seit Jahren aufgrund der Siedlungsnähe und Erreichbarkeit als geeignete Flächen zur kleingärtnerischen Nutzung identifiziert. Die Nutzung wurde bisher lediglich durch Pachtverträge mit der Stadt geregelt und soll durch die Bebauungsplanung auch planungsrechtlich gesichert werden.

4. Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Siedlungsrand des Stadtteils von Sondernheim und hat eine Größe von etwa 1,98 Hektar. Das Gebiet grenzt westlich an ein bestehendes Wohngebiet und an Flächen für den Gemeinbedarf (Gottfried-Tulla-Grundschule). Östlich des Plangebiets grenzt die freie Landschaft in Form von Ackerflächen, Grünland und Streuobstwiesen an. In Richtung Süden befinden sich ebenfalls Wohngebäude mit ein- bis zweigeschossigen Gebäuden. Im Norden schließen Waldflächen mit mittelgroßen bis großen Bäumen an.



Abbildung 1: Lage im Ortsteil Sondernheim

Wie der gesamte Altortbereich ist das Plangebiet über die Landesstraße L 552 an das örtliche und überörtliche Netz angebunden. Ausgehend vom Plangebiet besteht in ca. 3 km ein Anschluss an die Bundesstraße B 9. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt, wie auch bisher, über die Rheinstraße oder die Friedhofstraße. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich die Bus-Haltestellen, welche innerhalb weniger Minuten erreicht werden können. Weiterhin besteht eine Verknüpfung mit dem überörtlichen Verkehr durch den in ca. 500 m entfernten S-Bahn-Haltepunkt „Sondernheim“.

Das Gelände innerhalb des Plangebiets weist ein Gefälle in östlicher Richtung auf. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze besteht ein stärkeres Gefälle, welches dem Entwässerungsgraben geschuldet ist. Das Plangebiet liegt insgesamt deutlich niedriger als die bestehende Gemeinbedarfsfläche bzw. Wohnbebauung in der Schulstraße, weshalb der Höhenunterschied durch eine Treppe überwun-

den werden muss. In südlicher Richtung ist der Höhenunterschied zur bestehenden Wohnbebauung weniger stark.

5. Planungsvorgaben und Rahmenbedingungen

5.1 Regionalplan

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar wird die Stadt Germersheim als Mittelzentrum mit den Funktionen „Siedlungsbereich Wohnen“ und „Siedlungsbereich Gewerbe“ festgelegt. Die Stadt hat die regionalplanerische Aufgabe sowohl Wohn- als auch Gewerbeflächen über den eigenen Bedarf hinaus auszuweisen. Das Plangebiet ist im Entwurf zum Satzungsentwurf der 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans angrenzend an Wohnflächen als sog. „Weißfläche“ dargestellt und wird von einem Regionalen Grünzug überlagert. Nordöstlich grenzt ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege und südöstlich ein Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz an.

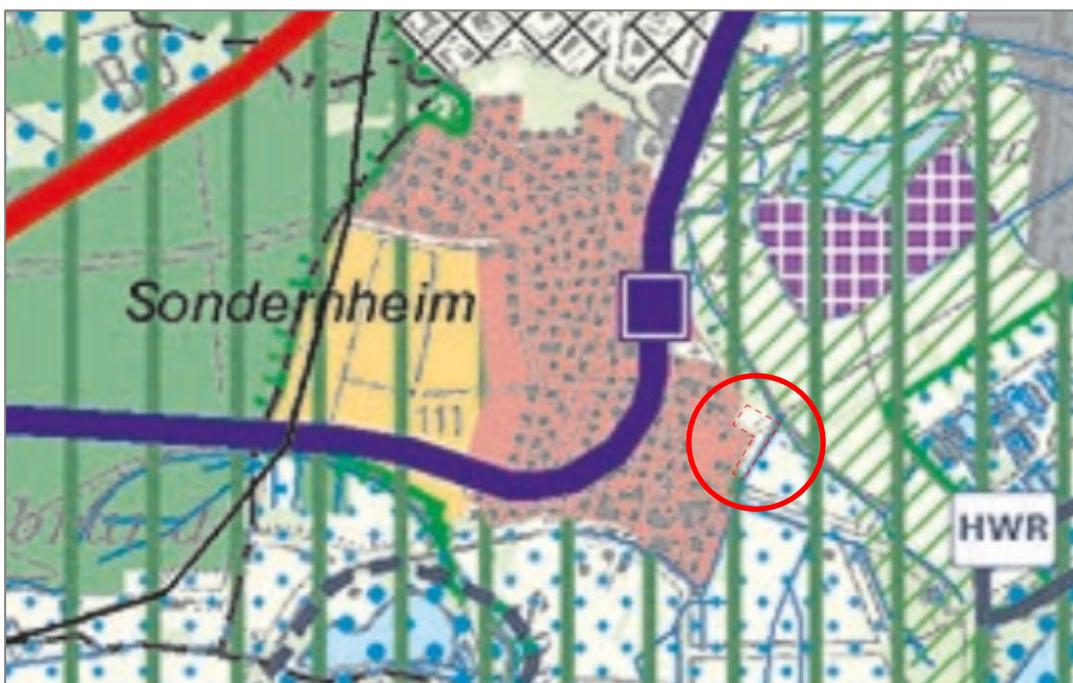


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein Neckar

5.2 Fachrechtliche Schutzgebiete

Wasserrecht

Innerhalb des Planungsgebietes verläuft östlich der Entwässerungsgraben Tränkgraben (Gewässer 3. Ordnung). Der Tränkgraben hat eine Länge von etwa 1 km sowie eine Breite von durchschnittlich 2 m und wird über den nördlich gelegenen Gimpelrheingraben in den Rhein entwässert. Entlang des Tränkgrabens grenzt überwiegend Acker- und Grünland an. Abschnittsweise haben sich über die Jahre Gehölzbestände entlang und teils auch im Gewässerprofil entwickelt. Der Tränkgraben führt dauerhaft Wasser, kann jedoch in Trockenzeiten und bei niedrigem Rheinwasserstand trocken fallen.



Abbildung 4: Verlauf Tränkgraben und Gimpelrheingraben, Quelle: Wasserportal Rheinland-Pfalz

Das Plangebiet liegt im Randbereich eines potenziellen Überschwemmungsgebiets. Es handelt sich hierbei gemäß § 78b WHG um ein Risikogebiet außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Risikogebiete außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten können bei Extremhochwasser (HQ_{extrem}) überflutet werden. In diesen Gebieten besteht zwar kein grundsätzliches Planungsverbot, es sind gemäß WHG jedoch besondere fachrechtliche Anforderungen bei der Überplanung von Außenbereichsflächen zu beachten. Als Risikogebiete werden auch Flächen im Deichhinterland eingestuft, die bei einem Versagen des Deichs während eines Hochwassers des Rheins überflutet werden können.

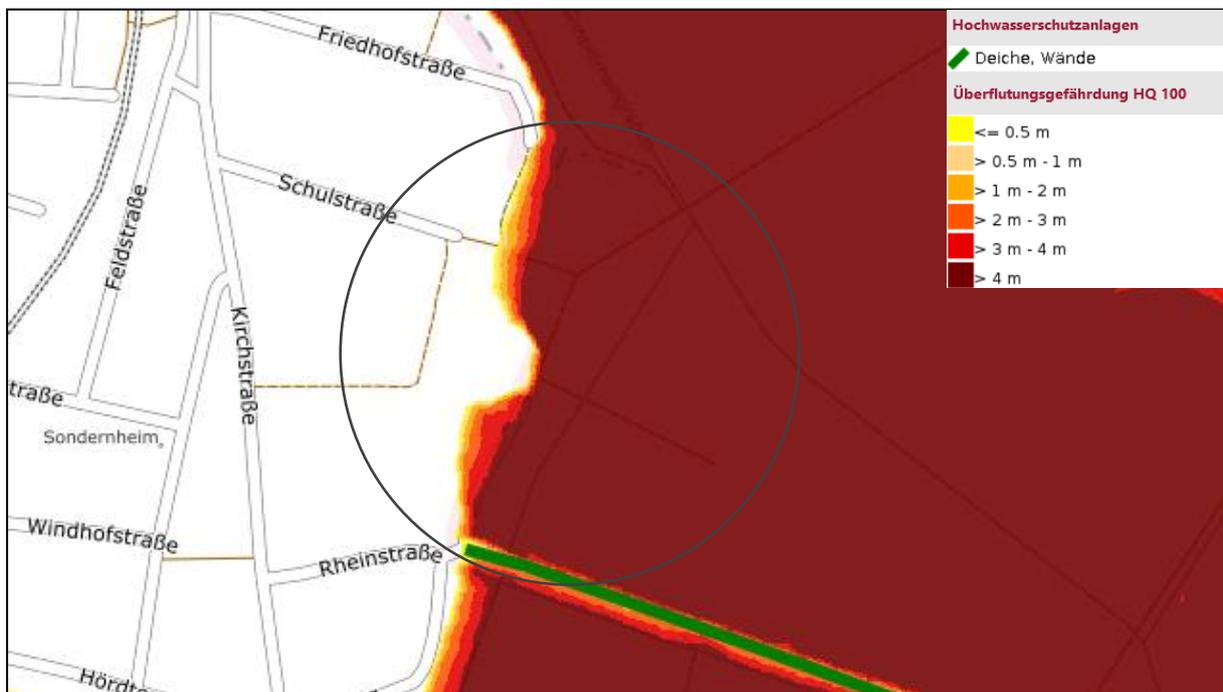


Abbildung 3: Risikogebiet im Bereich des Plangebiets (Überflutungsgefährdung HQ100), Quelle: GDA Wasser RLP

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich, wie der gesamte Altortbereich von Sondernheim, innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Pfälzische Rheinauen. Der Schutzzweck der Rechtsverordnung ist die Erhal-

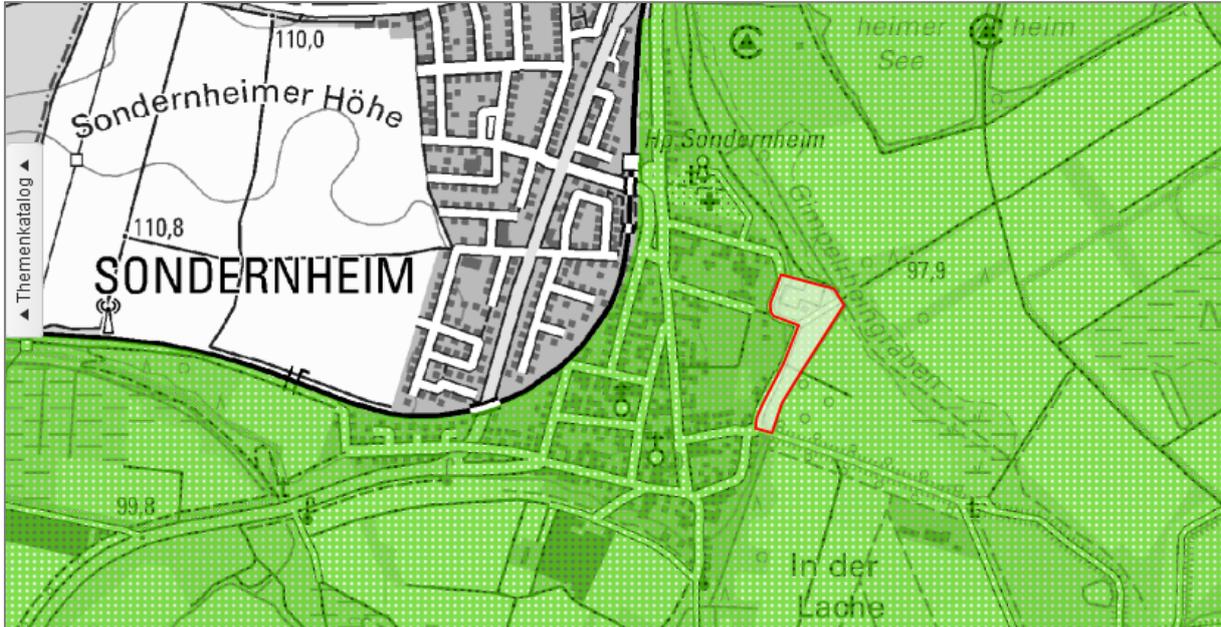


Abbildung 5: Verlauf Landschaftsschutzgebiet in Sondernheim, Quelle: LANIS Rheinland-Pfalz

haltung der landschaftlichen Eigenart und Schönheit der Rheinauen mit ihren stehenden und fließenden Gewässern, die Erhaltung, Wiederherstellung und Entwicklung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie die Sicherung dieser naturnahen Rheinauenlandschaft für die Erholung. In der geltenden Verordnung werden Verbotstatbestände zum Schutz des Landschaftsschutzgebietes benannt, auf die im Umweltbericht näher eingegangen wird.

Das Vogelschutzgebiet und Naturschutzgebiet Sondernheimer „Tongruben“ befindet sich östlich des Plangebietes in etwa 350 Meter Entfernung. Die ehemalige Tongrube ist geprägt von pflanzenreichen Flachwasserbecken, Dämmen und Gehölzstreifen. Klassische Vogelarten, die im Schilf brüten, sind hier anzutreffen, wobei die Zwergdommel besonders erwähnenswert ist.

Das gesetzlich geschützte Biotop „Röhricht östlich Sondernheim“ grenzt östlich an das Plangebiet (1,9 ha).



Abbildung 6: Lage des Vogelschutzgebietes (blau) und des gesetzlich geschützten Biotops gem. § 30 BNatSchG (rot), Quelle: LANIS Rheinland-Pfalz

5.4 Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Germersheim ist das Plangebiet im nördlichen Bereich als landwirtschaftliche Fläche mit der Zweckbestimmung „Tennisplatz“ und entlang im Bereich der bestehenden Kleingärten ebenfalls als landwirtschaftliche Fläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz (geplant)“ dargestellt. Weiterhin verläuft durch das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung eine landespflegerisch begründete Siedlungsgrenze, welche nachrichtlich als Empfehlung in die Darstellungen des FNPs aufgenommen wurde. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die bebaute Ortslage an, welche im FNP als Wohnbaufläche (Bestand und z. T. Planung) und Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt ist. Im südlichen Bereich der bestehenden Kleingärten wurden aus dem Ablagerungskataster des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht (1991) Ablagerungen unbekanntes Inhalts nachrichtlich übernommen (*Ob eine weitere Übernahme im Änderungsbereich notwendig ist, soll im Rahmen des Beteiligungsverfahrens geklärt werden*).

Um die Planung der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte umzusetzen und die gärtnerisch genutzten Flächen zu sichern, ist es notwendig, die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im diesem Bereich zu ändern. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB und in zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 und 4 BauGB.

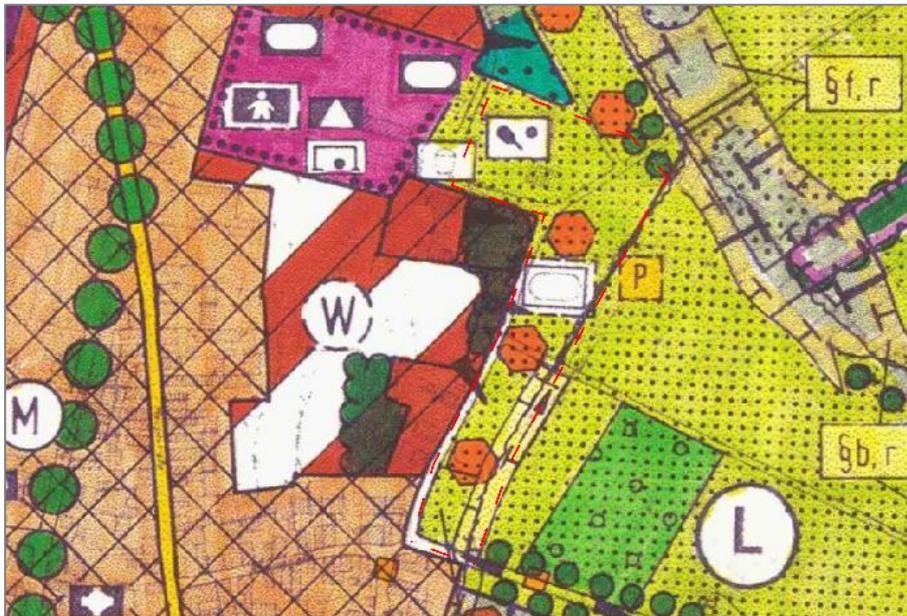


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Germersheim

6. Inhalt der Flächennutzungsplanungsänderung

Die innerhalb des Änderungsbereichs dargestellten Flächen für Landwirtschaft mit den jeweiligen Zweckbestimmungen werden in eine Fläche für den Gemeinbedarf nach § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ und Grünfläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Kleingärten“ geändert. Da Bebauungspläne gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist eine Änderung in diesem Bereich erforderlich. Die landespflegerisch begründete Siedlungsgrenze soll weiterhin nachrichtlich übernommen werden. Da der Fortbestand der Kleingartenparzellen gesichert werden soll, ist die Errichtung einer Sportanlage nicht mehr vorgesehen.

7. Auswirkungen der Planung und Umweltbelange

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt)

8. Flächenbilanz

Durch die Planung ergeben sich folgende Änderungen der Flächennutzung:

Flächennutzung	Bestand (m ²)	Planung (m ²)
Gesamt	19685	19685
Landwirtschaftliche Nutzung (FNP)	16279	-
davon versiegelte Fläche durch die Nutzung Tennisverein	4100	-
Fläche für den Gemeinbedarf	-	5410
davon versiegelbar*	-	2029
Private Grünfläche (Kleingärten)	-	8049
davon überbaubar mit Gerätehütten**	-	280
Private Grünfläche (Eingrünung)	-	2820
Wasserfläche (Tränkgraben)	1073	1073
Verkehrsfläche	2333	2333
Summe versiegelte Fläche	6433	4642

*) Berechnung mit Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 (4) BauNVO

**) Etwa 35 Gartenparzellen. Foliengewächshäuser werden nicht berücksichtigt.

Durch den Wegfall großflächiger, versiegelter Sportflächen reduziert sich die versiegelte Fläche insgesamt um etwa 1771 m² und stellt im Bereich der geplanten Gemeinbedarfsfläche eine ökologische Verbesserung gegenüber der vorherigen Nutzung dar. Dennoch ist ein Eingriffsausgleich gemäß den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes erforderlich, da durch die Überplanung von Außenbereichsflächen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eingegriffen wird. *(Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen werden im weiteren Verfahren erarbeitet)*