



# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN VG THALEISCHWEILER - WALLHALBEN

## 16. TEILÄNDERUNGSPLAN TEILBER. OG HÖHFRÖSCHEN, WOHNGEBIET „IM DINKELFELD“

### BEGRÜNDUNG

(Entwurf)

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB  
und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange  
gem. § 4 Abs. 2 BauGB, sowie der Nachbargemeinden



Bearbeitet:

Ingenieurbüro Dipl.-Ing. (FH) Horst W O N K A, Berat. Ing., IngKammer Rhld.-Pf, Nr. 405  
66989 Nünschweiler, Höheischweiler Weg 10, Tel. 06336 / 92 11-0, Fax. 06336 / 92 11-11

Stand: August 2021

*Begründung*

---

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Teil A: Allgemeiner Teil der Begründung</b> .....	<b>4</b>
1. Erfordernis der Planaufstellung.....	4
1.1 Anlass der Planaufstellung / Ziel der Planung.....	4
1.2 Lage und Größe des Plangebietes / Räumlicher Geltungsbereich.....	5
1.3 Verfahren und Rechtsgrundlagen.....	6
2. Informationen zum Plangebiet.....	7
<b>Teil B: Umweltbericht</b> .....	<b>9</b>
<b>Teil C: Fachbeitrag Naturschutz</b> .....	<b>10</b>
<b>Teil D: Zusammenfassende Erklärung</b> .....	<b>11</b>
1. Zusammenfassende Erklärung.....	11
2. Daten zum Planverfahren.....	12

**Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Übersichtskarte .....	3
Abbildung 2: Auszug aus dem ROP Westpfalz.....	5
Abbildung 3: Darstellung im geltenden Flächennutzungsplan .....	8
Abbildung 4: Darstellung der geplanten Änderung .....	8
Abbildung 5: Darstellung der Änderungsfläche als Luftbild .....	8

**Tabellenverzeichnis**

Tab. 1: Flächenbeschreibung.....	5
Tab. 2 Situationsbeschreibung Änderungsbereich.....	7

**Begründung**

---

Übersichtskarte

Lage des Änderungsbereichs im örtlichen Zusammenhang (ohne Maßstab)



**Abb. 1:** Übersichtskarte

**Quelle:** GeoBasis-DE / LVermGeoRP

*Begründung*

---

**TEIL A    ALLGEMEINER TEIL**

**1. Erfordernis der Planaufstellung**

**1.1 Anlass der Planaufstellung / Ziel der Planung**

Seit der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der VG Thaleischweiler - Wallhalben hat sich in der Gemarkung Höhröschen ein Änderungsbedarf ergeben. Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Dinkelfeld“ wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. In der Gemarkung Höhröschen sollen Flächen für die Landwirtschaft in eine Wohnfläche umgewandelt werden, um dem dort gegebenen Bedarf an neuen Wohnbauflächen Rechnung zu tragen.

Die Änderung stellt die 13. Teiländerung des Flächennutzungsplans dar.

Das Gebiet des Änderungsbereiches grenzt an bestehende Wohnbebauung an und liegt im südöstlichen Teil der Ortslage, in der Gemarkung Höhröschen. Der geltende Flächennutzungsplan der VG Thaleischweiler - Wallhalben kennzeichnet das Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft.

Für das Gelände des Planbereiches besteht derzeit außerhalb der landwirtschaftlichen Privilegierung weder Planungs- noch Baurecht. Nutzungen sind zurzeit nicht genehmigungsfähig, weil die planungsrechtliche Grundlage fehlt.

Um die geplante Wohnnutzung zu ermöglichen und bauplanungsrechtlich zu sichern, muss ein Bebauungsplan erstellt werden.

Um den Bebauungsplan zu realisieren, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

## Begründung

### 1.2 Lage und Größe des Plangebietes / Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Dinkelfeld“ liegt im südöstlichen Teil der Ortsgemeinde Höhröschen. Der Geltungsbereich beschränkt sich auf die Flurstücke Nr. 276/3, 275/3, 296/4, 278/2, 276/2, 275/2, 296/3 sowie einen Teilbereich von 296/5 innerhalb der Gemarkung Höhröschen und grenzt unmittelbar an die bestehende Bebauung an. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2.164 m<sup>2</sup>.

Gemarkung	Ausweisung im jetzigen FNP	Geplante Nutzung im FNP	Konflikt mit Regionalplan	Flächen-größe
Höhröschen	„Flächen für die Landwirtschaft“	„Wohnflächen“	„sonstige Freiflächen“	0,22 ha

Tab. 1: Flächenbeschreibung



Abb. 2: Lage des Plangebietes im Raumordnungsplan Westpfalz  
Quelle: Ministerium des Inneren und Sport (<http://extern.ris.rlp.de/>)

Das Plangebiet liegt im Südosten der Ortsgemeinde Höhröschen. Das gesamte Plangebiet ist über eine kleine Stichstraße angebunden, die wiederum an die Hauptstraße angeschlossen ist. Der Geltungsbereich der Teiländerung des FNP grenzt an den bestehenden Siedlungsbereich.

## *Begründung*

---

### **1.3 Verfahren und Rechtsgrundlagen**

Der Verbandsgemeinderat hat in seiner Sitzung vom \_\_\_\_\_ die 16. Teiländerung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich Höhröschen gemäß § 2 BauGB beschlossen.

#### **Als Rechtsgrundlagen sind insbesondere von Bedeutung:**

##### **Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

##### **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO)**

in der Fassung Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl.I.S.3786)

##### **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV)**

in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),  
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl.I S.1057)

##### **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege(Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**

in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl.IS.2542),  
zuletzt geändert durch Artikel 290 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl.IS.1328)

##### **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)**

in der Fassung vom 13.07.2009 (BGBl.IS.2585), zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl IS 1408)

*Begründung*

**2. Informationen zum Plangebiet**

**BESCHREIBUNG DER FLÄCHE IM EINZELNEN**

**Gemarkung Höhröschen - Wohngebiet „Im Dinkelfeld“**

Darstellung im gültigen FNP	Fläche für die Landwirtschaft
Derzeitige Nutzung	Der Geltungsbereich der Teiländerung des FNP grenzt an den bestehenden Siedlungsbereich an. Auf der Fläche selbst befindet sich zurzeit eine Mähwiese.
Geplante Darstellung	Wohnbaufläche (Allgemeines Wohngebiet)
Geplante Nutzung	Wohnbebauung
Ausweisung im Regionalplan	Das Gebiet ist als sonstige Freifläche dargestellt.
Fachplanungen und Hinweise	Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird Extern erfolgen und in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden.
Städtebauliche Beschreibung	<p>Das Plangebiet ist über eine kleine Stichstraße angebunden, die wiederum an die Hauptstraße angeschlossen ist. Der Geltungsbereich der Teiländerung des FNP grenzt an den bestehenden Siedlungsbereich.</p> <p>Die Versorgung mit Wasser erfolgt über den Anschluss an das örtlich vorhandene Netz an dem Anbindungspunkt zur bebauten Ortslage.</p> <p>Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt mittels Anschluss an das örtliche Netz. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt mit Anschluss an die öffentliche Kanalisation über die örtliche Kläranlage.</p> <p>Das auf dem Grundstück anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser wird in offenen Mulden gesammelt und zur Verdunstung gebracht bzw. als Brauchwasser für die Gartenbewässerung genutzt. Pro Grundstück ist eine Zisterne mit einem Volumen von mind. 25 l/qm Dach- oder sonstiger befestigter Fläche vorzuhalten.</p> <p>Die Müllbeseitigung erfolgt entsprechend der Satzung der kommunalen Abfallbeseitigung.</p>
Standortalternativen	Da der Geltungsbereich an dieser Stelle direkt an den bestehenden Siedlungskörper angrenzt, stehen keine Alternativstandorte zur Verfügung.

**Tab. 2:** Situationsbeschreibung Änderungsbereich

Teiländerung des Flächennutzungsplanes der VG Thaleischweiler - Wallhalben,  
Teilbereich Höfkröschen

**Begründung**

---



M 1:5000

**Abb. 3:** Darstellung im rechtsgültigen  
Flächennutzungsplan der VG TW



M 1:5000

**Abb. 4:** Darstellung der geplanten Änderung  
des Flächennutzungsplanes der VG TW

**Quelle:** VG Thaleischweiler-Wallhalben



**Abb. 5:** Darstellung der Änderungsfläche im Luftbild

o.M.

**Quelle:** GeoBasis-DE / LVermGeoRP



*Begründung*

---

**TEIL B**      **UMWELTBERICHT**

Die Belange des Umweltschutzes werden in einer Umweltprüfung behandelt. Die Verbandsgemeinde legt nach § 2 Abs. 4 BauGB für den Flächennutzungsplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist.

Für die geplante Flächenänderung wird gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ein Umweltbericht erstellt. Der Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz wird auf der Ebene des Bebauungsplanes erarbeitet.

*Begründung*

---

**TEIL C    FACHBEITRAG NATURSCHUTZ**

Mit Hilfe von grün- und naturschutzrechtlichen Festsetzungen nach § 5 BauGB ist gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), insbesondere die Paragraphen 13 ff i. V. m. § 1a BauGB den Belangen von Natur und Landschaft Rechnung zu tragen, um insbesondere negative Auswirkungen weitestgehend zu vermeiden bzw. unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen. Kompensationsmaßnahmen sind soweit wie möglich innerhalb des Plangebietes selbst vorzunehmen, um nachteilige Auswirkungen der Flächennutzung auf die Umwelt möglichst an Ort und Stelle abzumildern. Die artenschutzrechtliche Prüfung wird mit dem Fachbeitrag Naturschutz abgearbeitet und dargestellt.

Der Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz wird auf der Ebene des Bebauungsplanes erarbeitet.

*Begründung*

---

**TEIL D ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG**

**1. Zusammenfassende Erklärung**

*Die Zusammenfassende Erklärung wird nach Abschluss des Verfahrens ergänzt.*

*Begründung*

---

## 2. Daten zum Planverfahren

*[Wird im Zuge des Verfahrens ergänzt]*

*Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)*

Der Verbandsgemeinderat Thaleischweiler - Wallhalben hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die 16. Teiländerung des Flächennutzungsplanes Teilbereich Höhröschen sowie die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Dieser Beschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

*Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)*

Der Vorentwurf der 16. Teiländerung des Flächennutzungsplanes Teilbereich Höhröschen mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom \_\_\_\_\_ bis einschl. \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

*Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)*

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB i. V. m § 2 Abs. 2 BauGB und die Naturschutzverbände gem. § 18 i. V. m. § 63 BNatSchG mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ nach § 4a Abs. 4 BauGB unterrichtet und zur Äußerung bis zum \_\_\_\_\_ aufgefordert.

*Beschluss über die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)*

Der Verbandsgemeinderat Thaleischweiler - Wallhalben hat in der Sitzung am \_\_\_\_\_ dem Entwurf der 16. Teiländerung des Flächennutzungsplanes Teilbereich Höhröschen mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am \_\_\_\_\_ bekannt gemacht.

### *Begründung*

---

#### *Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)*

Der Entwurf der 16. Teiländerung des Flächennutzungsplanes Teilbereich Höhröschen mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom \_\_\_\_\_ bis einschl. \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

#### *Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)*

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 2 BauGB und die Naturschutzverbände gem. § 18 i. V. m. § 63 BNatSchG mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ nach § 4a Abs.4 BauGB unterrichtet und zur Äußerung bis zum \_\_\_\_\_ aufgefordert.

#### *Beschlussfassung*

Der Verbandsgemeinderat Thaleischweiler - Wallhalben hat in der Sitzung am \_\_\_\_\_ die 16. Teiländerung des Flächennutzungsplanes Teilbereich Höhröschen bestehend aus Planzeichnung und Begründung beschlossen.

#### *Genehmigung durch die Kreisverwaltung Südwestpfalz*

Die Kreisverwaltung Südwestpfalz hat die 16. Teiländerung des Flächennutzungsplanes Teilbereich Höhröschen gem. § 6 Abs. 1 BauGB am \_\_\_\_\_ genehmigt (Az.: \_\_\_\_\_).

*Begründung*

---

*Bekanntmachung gem. § 6 Abs. 5 BauGB*

Die 16. Teiländerung des Flächennutzungsplanes, Teilbereich Höhröschen, wurde gem. § 6 Abs. 5 BauGB am \_\_\_\_\_ unter Hinweis auf den Ort seiner Auslegung ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung wurde die 16. Teiländerung des Flächennutzungsplanes Teilbereich Höhröschen wirksam.

Verbandsgemeindeverwaltung Thaleischweiler - Wallhalben  
Thaleischweiler, den \_\_\_\_\_

(Bürgermeister)

bearbeitet

Ingenieurbüro Dipl.-Ing. FH Horst Wonka  
Beratender Ingenieur, IngK Rhld.-Pf., Nr. 405  
66989 Nünsweiler, Höheischweiler Weg 10  
Tel. 06336 / 9211-0 Fax. 06336 / 9211-11