

Vitalisierung Fläche zwischen Queich und Bahngleise

Teiländerung des Flächennutzungsplanes in der Verbandsgemeinde Annweiler am Trifels, Ortsgemeinde Rinntal und Stadt Annweiler am Trifels

ENTWURF

20.04.2026



KERN
PLAN

Vitalisierung Fläche zwischen Queich und Bahngleise

Im Auftrag:



Verbandsgemeinde Annweiler am Trifels
Meßplatz 1
76855 Annweiler am Trifels

IMPRESSUM

Stand: 20.04.2026, Entwurf

Verantwortlich:

Geschäftsführende Gesellschafter
Dipl.-Ing. Hugo Kern, Raum- und Umweltplaner
Dipl.-Ing. Sarah End, Stadtplanerin AKS

Projektleitung:

Christopher Jung, M. Sc. Umweltplanung und Recht

Projektbearbeitung:

Fabian Burkhard, M. Sc. Stadt- und Regionalentwicklung

Hinweis:

Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten).

Sämtliche Inhalte dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH bzw. des Auftraggebers (auch auszugsweise) vervielfältigt, verbreitet, weitergegeben oder auf sonstige Art und Weise genutzt werden. Sämtliche Nutzungsrechte verbleiben bei der Kernplan GmbH bzw. beim Auftraggeber.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79
www.kernplan.de · info@kernplan.de

K E R N
P L A N



INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	5
Begründungen der Darstellungen und weitere Planinhalte	9
Auswirkungen der Teiländerung, Abwägung	10

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung



Die ehemalige Langholzverladestelle samt Umfeld, die sich auf Grundstücksflächen in den Gemarkungen Annweiler und Rinntal befindet, soll vitalisiert werden. Dazu muss ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Die Fläche liegt unmittelbar parallel der Gleise östlich des Bahnhofs Rinntal, zwischen der Queich und der Gleistrasse. Auf dem Plangebiet selbst befindet sich derzeit ein Lager eines örtlichen Bauunternehmers sowie ein Sandsteingebäude. Der südöstliche Teil der Fläche liegt brach und wird lediglich als Überfahrt und Wendemöglichkeit genutzt.

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Annweiler am Trifels stellt für den Geltungsbereich eine Fläche für Bahnanlagen dar. Die geplante Vitalisierung ist somit nicht realisierbar.

Aus diesem Grund soll der Flächennutzungsplan an die aktuelle Planung angepasst und gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel zum Bebauungsplan teilgeändert werden.

Der Geltungsbereich der Teiländerung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1,45 ha.

Der Verbandsgemeinderat der Verbandsgemeinde Annweiler am Trifels hat den Beschluss gefasst, den Flächennutzungsplan parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Vitalisierung Fläche zwischen Queich und Bahngleise“ teilzuändern.

Gegenstand der vorliegenden Teiländerung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung einer gemischten Baufläche, einer gewerblichen Baufläche und einer Grünfläche, um die Vitalisierung der ehemaligen Langholzverladestelle planerisch vorzubereiten.

Parallel zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung.

Mit der Erstellung der Teiländerung des Flächennutzungsplanes wurde die Kernplan GmbH, Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich südöstlich des Siedlungskörpers von Rinntal, südlich der zentralen Ortsdurchfahrt (Hauptstraße, L490).

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Nordosten durch das Gewässer II. Ordnung „Queich“ mit den randlichen Gehölzen sowie die angrenzende Wohnbebauung der Hauptstraße und durch die Straßenverkehrsfläche der L 490,
- im Süden und Westen weitgehend durch das Gleisfeld der Bahnstrecke Landau - Pirmasens sowie durch den Bahnhof Rinntal

Die genauen Grenzen des Geltungsbereichs sind der Planzeichnung der Teiländerung des Flächennutzungsplanes zu entnehmen.

Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung

Innerhalb des Plangebietes befindet sich derzeit ein Lager eines örtlichen Bauunternehmers sowie ein Sandsteingebäude. Der südöstliche Teil der Fläche liegt brach und wird lediglich als Überfahrt und Wendemöglichkeit genutzt. Aktuell sind die Flächen noch der Bahn gewidmet.

Die Umgebung des Plangebietes ist vorwiegend durch Wohnnutzung und private Freiflächen (Privatgärten) sowie die Bahnlinie Landau - Pirmasens geprägt. Ansonsten finden sich aber auch Gewerbebetriebe und Grünflächen im Umfeld des Plangebietes. Am nördlichen Rand des Plangebietes verläuft die Queich.

Die Gemeinde strebt die Vitalisierung der ehemaligen Langholzverladestelle zugunsten einer Misch- und Gewerbenutzung an.

Das Plangebiet ist somit für eine gemischte und gewerbliche Nutzung geeignet und mit der umliegenden Nutzung verträglich.

Berücksichtigung von Standortalternativen

Der Vorhabenträger ist mit konkreten Planungsabsichten für die Vitalisierung der ehemaligen Bahnfläche zwischen der Queich und der Bahnlinie (Landau - Pirmasens) an die Ortsgemeinde bzw. Stadt herangetreten.

Die Betrachtung von Planungsalternativen im Sinne der Standortfindung kann aus folgenden Gründen außen vor bleiben:

- Es handelt sich um die Revitalisierung und Nutzbarmachung eines ehemaligen




Lage des Plangebietes; ohne Maßstab; Quelle: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2026); Bearbeitung: Kernplan

Holzverladeplatzes an der Bahnstrecke Landau - Pirmasens.

- Die ehemaligen Bahn-Anlagen sowie die Nutzungen im Umfeld des Plangebietes sind bereits durch ihre langjährige Nutzung als Gewerbestandort vorgeprägt und etabliert.
- Es ist konkret die Nutzungsintensivierung der brachliegenden Flächen sowie die Ordnung der bestehenden Gewerbeflächen geplant.
- Sinnvolle Nachnutzung nicht mehr benötigter Flächen der Deutschen Bahn.
- Schaffung von Wohnraum.

Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; naturschutzrechtliche Belange; geltendes Planungsrecht

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsprogramm LEP IV (3. Teilfortschreibung LEP IV vom 20. Juli 2017) und Einheitlicher Regionalplan Metropolregion Rhein-Neckar (1. Änderung vom 04.08.2025)	
zentralörtliche Funktion, Siedlungsachse	Annweiler: Mittelzentrum, Rinnthal: Ortsgemeinde ohne zentralörtliche Funktion, Lage an einer großräumigen Verbindung
Vorranggebiete	nicht betroffen Lage innerhalb eines Regionalen Grünzuges
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> nachrichtlich übernommene Siedlungsfläche (entspricht dem Planvorhaben) Z 1.5.1.1: Vorhandene und planungsrechtlich gesicherte Gewerbeflächenpotenziale sind vorrangig vor der Ausweisung neuer Planflächen zu nutzen. Das ist ein verbindliches Ziel der Raumordnung und setzt das Leitprinzip der flächensparenden Entwicklung fort. G 1.5.1.2: Für zusätzliche gewerbliche Bauflächen sind flächensparende Konzepte anzustreben. Neue Flächen sollen an die bestehende Bebauung anknüpfen, verkehrlich günstig gelegen sein, vorrangig gut mit schienengebundenem ÖPNV erreichbar sein und geringe ökologische Konflikte aufweisen. G 1.5.1.4: Bei Ausweisung und Entwicklung gewerblicher Bauflächen soll die interkommunale Zusammenarbeit verstärkt angestrebt werden. Synergieeffekte durch Bündelung, Spezialisierung und Vernetzung sollen zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme, zur Entlastung kommunaler Haushalte und zur Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit von Gewerbestandorten beitragen. Z 1.5.2.1: Jeder Kommune steht eine gewerbliche Entwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung zu. Die Flächenvorsorge ist dabei auf die potenziellen Erfordernisse der ortsansässigen Betriebe auszurichten; das betrifft sowohl Erweiterungen am bestehenden Standort als auch Standortverlagerungen innerhalb der Kommune.
Landschaftsprogramm	<ul style="list-style-type: none"> keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> nicht betroffen FFH-Gebiet FFH-7000-115 Biosphärenreservat Pfälzerwald direkt nördlich angrenzend
Wasserschutzgebiet	nicht betroffen

Kriterium	Beschreibung
<p>Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsteile, Nationalparks, Biosphärenreservate, Naturparks</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Lage teilweise innerhalb eines per Rechtsverordnung verbindlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes • Risikogebiet außerhalb des Überschwemmungsgebietes nördlich angrenzend  <p>Übersicht Überschwemmungsgebiet und Risikogebiet; Quelle: Geoportal RLP, contextualWMSLegend=0&crs=EPSG:25832&dpiMode=7&featureCount=10&format=image/png&layers=uesg_gesetzlich&styles&url=https://geodienste-wasser.rlp-umwelt.de/geoserver/uesg/wms?version%3D1.3.0%26VERSION%3D1.3.0&http-header:referer=</p>
<p>Kulturdenkmäler nach § 8 DschG Rheinland-Pfalz</p>	<ul style="list-style-type: none"> • nicht betroffen
<p>Informelle Fachplanungen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • wird nach Vorlage Umweltbericht ergänzt
<p>Allgemeiner Artenschutz</p>	
<p>Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen</p>	<p>Da von dem Planvorhaben keine Bäume und Gehölzbestände betroffen sind, sind keine speziellen Rodungszeiten vorzugeben, die zum allgemeinen Schutz wild lebender Pflanzen und Tiere gemäß § 39 BNatSchG notwendig wären.</p>
<p>Beschreibung der Umwelt sowie Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung: siehe Umweltbericht. (nach Fertigstellung des Umweltberichtes)</p>	

Begründungen der Darstellungen und weitere Planinhalte

Darstellungen der Teiländerung des Flächennutzungsplanes

Nachfolgend werden nur die Darstellungen aufgeführt, die gegenüber dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan grundlegend geändert worden sind.

Gemischte Baufläche

Gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

Künftig wird eine ca. 0,22 ha große Fläche als gemischte Baufläche dargestellt. Damit wird die Vitalisierung der ehemaligen Langholzverladestelle planerisch vorbereitet. Die Konkretisierung der Flächen erfolgt auf Bebauungsplanebene.



Gewerbliche Baufläche

Gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

Künftig wird eine ca. 0,95 ha große Fläche als gewerbliche Baufläche dargestellt. Damit wird die Vitalisierung der ehemaligen Langholzverladestelle planerisch vorbereitet. Die Konkretisierung der Flächen erfolgt auf Bebauungsplanebene.



Grünfläche

Gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB

Künftig wird eine ca. 0,28 ha große Fläche als Grünfläche dargestellt. Dabei handelt es sich um den Gewässerrandstreifen entlang der Queich sowie die im Bebauungsplan vorgesehene zentrale Grünfläche zur Berücksichtigung der Lage innerhalb eines Regionalen Grünzuges.

Ausschnitt der FNP-Teiländerung (oben Bestand, unten Änderung), ohne Maßstab; Quelle: Kernplan

Konsequenzen für die Flächenbilanz innerhalb des geänderten Teilbereiches

	Flächenbilanz des rechtswirksamen FNP vor der Teiländerung	Flächenbilanz nach der Teiländerung des FNP
Fläche für Bahnanlagen	ca. 1,45 ha	-
Gewerbliche Bauflächen	-	ca. 0,95 ha
Gemischte Bauflächen	-	ca. 0,22 ha
Grünflächen	-	ca. 0,28 ha

Auswirkungen der Teiländerung, Abwägung

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kommune als Planungsträgerin bei der Teiländerung des Flächennutzungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Kommune ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die aus folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials
- Gewichtung der Belange
- Ausgleich der betroffenen Belange
- Abwägungsergebnis

Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in die Einzelfortschreibung des Flächennutzungsplans eingestellt:

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Die geplante Darstellung einer gemischten sowie einer gewerblichen Baufläche im Bereich der Teiländerung hat keine negativen Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.

Sicherheitsrisiken sind nicht bekannt. Sicherheitsrelevante Aspekte werden bei der Planung ausreichend beachtet. Konflikte zwischen den störeffindlichen Nutzungen (z.B. Wohnen) und künftigen geplanten Nutzungen werden durch ausreichende Abstände und Maßnahmen auf Bebauungsplanebene vermieden.

Die Teiländerung des Flächennutzungsplanes kommt somit der Forderung, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet, in vollem Umfang nach.

Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

In der Bauleitplanung sind die wirtschaftlichen Belange in erster Linie durch ein ausreichendes, den wirtschaftlichen Bedürfnissen entsprechendes Flächenangebot zu berücksichtigen. Dem wird durch die Darstellung einer gewerblichen Baufläche zur planerischen Vorbereitung der Vitalisierung der ehemaligen Langholzverladestelle Rechnung getragen. Durch die Ausweisung von gewerblichen Flächen können Flächen für lokale Gewerbetreibende geschaffen werden, wodurch die lokale Wirtschaft gestärkt und Arbeitsplätze erhalten bzw. neu geschaffen werden können.

Auswirkungen auf die Erhaltung, Gestaltung und Erneuerung des Orts- und Landschaftsbildes

Die städtebauliche und gestalterische Qualität des Plangebietes ist gegenwärtig aufgrund der brachliegenden Fläche stark eingeschränkt.

Durch die zukunftsfähige Entwicklung des Grundstückes hin zu einem gewerblich genutzten Bereich und der Schaffung von Gewerbeflächen für regionale Gewerbetreibende wird das Orts- und Erscheinungsbild des Plangebietes und des direkten Umfeldes städtebaulich und gestalterisch aufgewertet.

Durch die Regelung der Gebäudehöhen und die Gliederung der Baukörper auf Bau-

ungsplanebene werden städtebauliche Spannungen zur Umgebung vermieden.

Auch die Begrünungen im Plangebiet tragen dazu bei, dass keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild entstehen.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Bei der Planung handelt es sich um die Entwicklung / Nachnutzung einer überwiegend versiegelten und brachliegenden Fläche am Ortsrand von Rinthal.

Der Geltungsbereich weist aufgrund der Teil-Versiegelung und Beeinträchtigungen wie Bewegungsunruhe und Lärm infolge der bestehenden Nutzungen in der unmittelbaren Umgebung (Gewerbe, Bahntrasse, Straßen,...) bereits eine deutliche Vorbelastung auf.

wird nach Vorlage des Umweltberichtes ergänzt

Auswirkungen auf die Belange von Grund und Boden

In der Kommune gibt es einen anhaltenden Bedarf nach Gewerbeflächen. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Revitalisierung einer ehemaligen Brachfläche. Die Priorisierung der Innenentwicklung und die Wiedernutzbarmachung von aufgegebenen Flächen sind zentrale Aspekte der Bodenschutzklausel (vgl. § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB und § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB). Durch die vorgesehene Revitalisierung einer Brachfläche wird perspektivisch die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich verhindert (sparsamer Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB). Dies ist ein wichtiger Beitrag zur Reduzierung des Flächenverbrauchs und zur Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen.

Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung, um einen schonenden Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten und die ökologischen Bodenfunktionen zu erhalten, soweit wie es mit der Planung vereinbar ist.

Auswirkungen auf die Belange von Grund und Boden

In der Kommune gibt es einen anhaltenden Bedarf nach Gewerbeflächen. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Revitalisierung einer ehemaligen Brachfläche. Die Priorisierung der Innenentwicklung und die Wiedernutzbarmachung von aufgegebenen Flächen sind zentrale Aspekte der Bodenschutzklausel (vgl. § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB und § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB). Durch die vorgesehene Revitalisierung einer Brachfläche wird perspektivisch die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich verhindert (sparsamer Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB). Dies ist ein wichtiger Beitrag zur Reduzierung des Flächenverbrauchs und zur Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen.

Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung, um einen schonenden Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten und die ökologischen Bodenfunktionen zu erhalten, soweit wie es mit der Planung vereinbar ist.

Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs und auf die Belange der Ver- und Entsorgung

Durch die vorliegende Teiländerung des Flächennutzungsplans sind verkehrliche Belange sowie Belange der Ver- und Entsorgung nicht unmittelbar betroffen.

Mit der Realisierung des Planvorhabens wird es gegenüber der Bestandssituation zu einem Anstieg des Verkehrsaufkommens kommen. Sowohl die Bahnhofstraße als auch die L 490 sind für die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung jedoch ausreichend dimensioniert, sodass der zusätzlich entstehende Verkehr aufgenommen werden kann. Aufgrund der Tatsache, dass der Verkehr, der durch die Gewerbeflächen hervorgerufen wird, über die L 490 abgewickelt wird, wird es im Ortskern von Rinthal nicht zu erhöhtem Schwerlastverkehr kommen.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt. Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und Anschlusspunkte sind in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes vorhanden.

Unter Beachtung der Kapazitäten und getroffenen Festsetzungen ist die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ordnungsgemäß sichergestellt.

Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden

In Anbetracht der klimatischen Veränderungen wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Oberflächenabflüsse (aufgrund von Starkregenereignissen) einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden müssen. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Belange des Hochwasserschutzes durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt werden.

Auf die Lage innerhalb des Überschwemmungsgebietes wurde auf Bebauungsplanenebene verwiesen. Auf eine Ausweisung von Baufeldern wurde in den betroffenen Bereichen bewusst verzichtet. Es sind im betroffenen Bereich nur Maßnahmen- bzw. Grünflächen festgesetzt. Aus Sicht der Kommune kommt es aufgrund der Lage entlang der Queich zu keinen wesentlichen negativen Auswirkungen.

Auswirkungen auf Belange des Klimas

Im Zuge der Realisierung der vorgesehenen Planung kommt es zu neuen Versiegelungen, was voraussichtlich zu einer Veränderung des Mikroklimas führen wird. Es handelt sich jedoch nicht um ein dicht besiedeltes Gebiet, in dem sich derartige Veränderungen in erheblicherem Ausmaß auf das lokale Klima auswirken könnten.

Aufgrund der auf Bebauungsplanenebene getroffenen Festsetzungen können negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas insgesamt ausgeschlossen werden.

Die Festsetzungen leisten einen Beitrag zum Klimaschutz und zielen auf ein nachhaltiges, ökologisch orientiertes und klimaangepasstes Gewerbegebiet ab.

Auswirkungen auf private Belange

Negative Auswirkungen der Planung auf private Belange sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

Alle sonstigen bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden nach jetzigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) werden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in der vorliegenden Teiländerung des Flächennutzungsplans eingestellt.

Argumente für die Verabschiedung der Teiländerung des Flächennutzungsplans

Folgende Argumente sprechen für die Verwirklichung der Teiländerung des Flächennutzungsplans:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Vitalisierung einer innerörtlich gelegenen Brachfläche
- Schaffung von Gewerbeflächen, Sicherung von Arbeitsplätzen
- Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes und städtebauliche Ordnung
- Keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes
- Keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- Geringer Erschließungsaufwand: Infrastruktur ist weitestgehend vorhanden
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs, Ordnung des ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück
- Keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- Keine Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen die Teiländerung des Flächennutzungsplanes

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die Teiländerung des Flächennutzungsplanes sprechen.

Gewichtung und Abwägungsfazit

Im Rahmen des Verfahrens zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes wurden die relevanten Belange umfassend gegeneinander abgewogen. Die positiven Argumente, darunter die Vitalisierung einer bislang untergenutzten Brachfläche und Schaffung von Gewerbeflächen für regionale Gewerbetreibende sowie die Sicherung lokaler Arbeitsplätze, überwiegen deutlich. Es gibt keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, gesunde Wohnverhältnisse, den Verkehr oder die Ver- und Entsorgung. Zudem kommt es zu keinen nicht kompensierbaren Auswirkungen auf umweltschützende Belange. Auch sind durch die Nähe zum Überschwemmungsgebiet der Queich keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten. Insgesamt kommt die Abwägung zu dem Ergebnis, dass eine Umsetzung der Planung möglich ist.