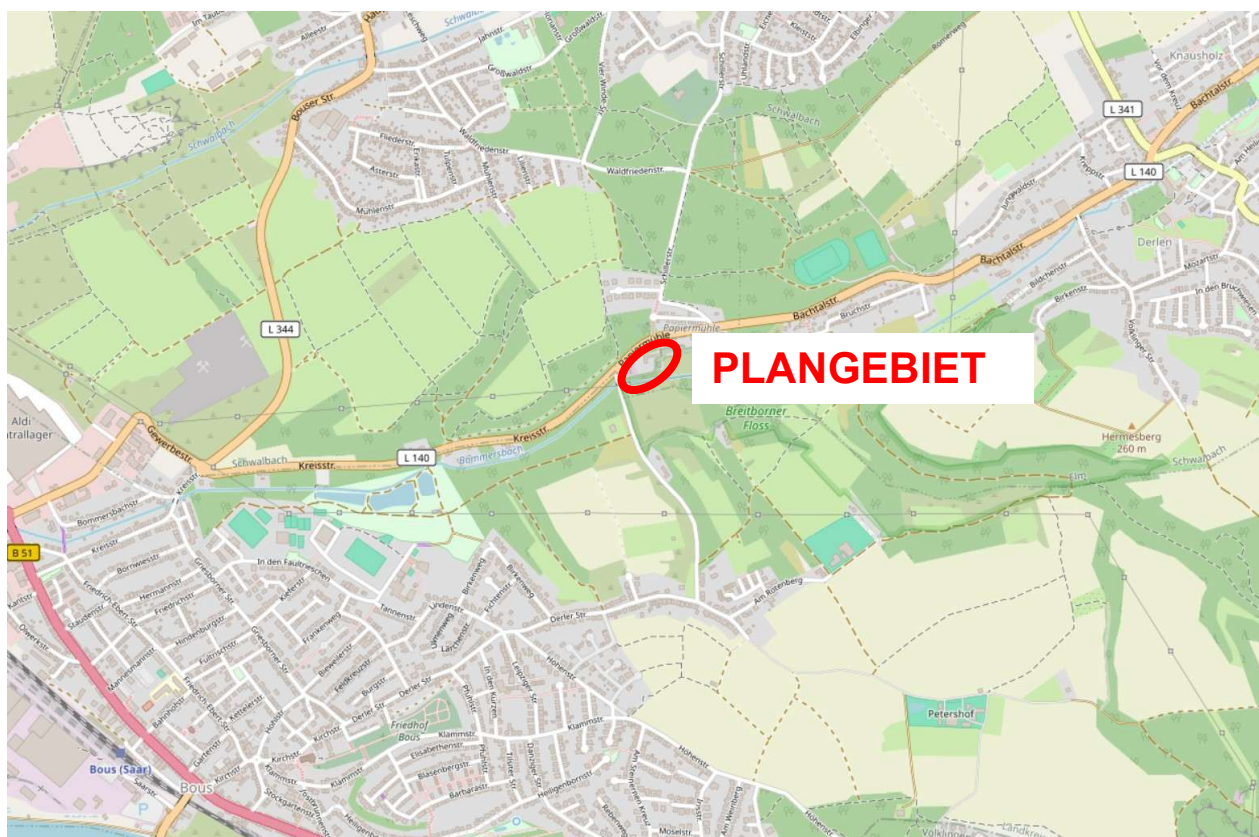


GEMEINDE SCHWALBACH

TEILÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES für den Bereich des Bebauungsplanes „Papiermühle“



Quelle: www.openstreetmap.de, ohne Maßstab, genordet

Begründung

Stand:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Bearbeitet
für die Gemeinde Schwalbach
Völklingen, im Juli 2026



1.0 VORBEMERKUNGEN

Aufstellung Der Rat der Gemeinde Schwalbach hat den Beschluss zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes „Papiermühle“ gefasst. Gleichzeitig wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Papiermühle“ gefasst.

Die agstaUMWELT GmbH aus Völklingen wurde mit der Ausarbeitung der Flächennutzungsplan-Teiländerung beauftragt.

1.1 Ziel und Erfordernis der FNP-Teiländerung

*Planungsziel und
Planungs-
erfordernis*

Mit der vorliegenden Teiländerung des Flächennutzungsplanes (FNP) soll auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Grundlage dafür geschaffen werden, dass am Standort der ehemaligen Papiermühle in Schwalbach ein Wohngebiet ermöglicht wird.

Mit der Teiländerung des Flächennutzungsplanes sollen die Darstellungen von Versorgungsanlagen und landwirtschaftlichen Flächen zurückgenommen und größtenteils durch Wohnbauflächen ersetzt werden.

Verfahren

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird im regulären Verfahren einschließlich Umweltbericht aufgestellt. Sie erfolgt im Parallelverfahren zum Bebauungsplan.

In der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB geht es um die Information über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, die sich wesentlich unterscheidenden Lösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung. Ferner sind seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Äußerungen hinsichtlich des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrads der Umweltprüfung zu treffen.

Die Inhalte der Begründung werden im weiteren Verfahren (Verfahrensschritte gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB) ergänzt.

Der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB wird als eigenständiges Dokument erarbeitet und gilt sowohl für die vorliegende Teiländerung des Flächennutzungsplanes als auch für den Bebauungsplan „Papiermühle“.

*Rechtliche
Grundlagen*

Den Darstellungen und dem Verfahren der Teiländerung des Flächennutzungsplanes liegen im Wesentlichen die auf dem Plan enthaltenen Rechtsgrundlagen zugrunde.

2.0 PLANGEBIET/ LAGE IM RAUM

Das Plangebiet umfasst das Gelände der ehemaligen Papiermühle im Ortsteil Schwalbach und ist über die L 140 bzw. über eine Zufahrt der Dillmannsbornstraße zu erreichen. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt rund 0,9 ha.

Das Plangebiet liegt im Süden des Ortsteils Schwalbach-Griesborn. Südlich des Plangebietes verläuft der Bommersbach. Östlich grenzt Wohnbebauung an. Nördlich verläuft die L 140. Westlich des Plangebietes befindet sich die Umspannstation.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung zu entnehmen.

3.0 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

*Landesent-
wicklungsplan*

Der LEP Teilabschnitt „Umwelt“ vom 13. Juli 2004 trifft für das Plangebiet die Darstel-

lung Siedlungsfläche überwiegend Wohnen, ferner liegt das Plangebiet in einem Vorranggebiet für Grundwasserschutz.

Südlich und östlich angrenzend schließt ein Vorranggebiet für Naturschutz an.

Dies ist als FFH-Gebiet festgelegt. Im Zuge der weiteren Planungsschritte ist zu überprüfen, ob sich die Planung auf die Schutzziele des FFH-Gebietes auswirkt.

4.0 BESTANDSSITUATION

Die Beschreibung der Bestandssituation und Aussagen zu Geologie, Schutzgebieten usw. sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Umweltbericht Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB ist als separates Dokument Bestandteil der Begründung der Teiländerung des Flächennutzungsplanes. Die Inhalte werden nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungen ergänzt. Der Umweltbericht gilt auch für den Bebauungsplan „Papiermühle“.

5.0 PLANUNGSKONZEPTION/ ZIEL DER TEILÄNDERUNG

Konzept Als Konzept ist festzuhalten, dass mit der vorliegenden Teiländerung des Flächennutzungsplanes das Planungsziel des Bebauungsplanes „Papiermühle“ gewährleistet wird (Planungsziel Wohngebiet). Im Bebauungsplan werden mit Hilfe von Festsetzungen weitergehende Details geregelt.

6.0 DARSTELLUNGEN DES WIRKSAMEN FNP

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwalbach stellt innerhalb des Geltungsbereiches Wohnbauflächen, Flächen für Versorgungsanlagen, Flächen für Landwirtschaft und eine Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen dar. Ferner sind im Flächennutzungsplan Baudenkmäler nachrichtlich übernommen worden.

Eins davon ist jedoch zwischenzeitlich nicht mehr vorhanden und wurde abgebrochen.



Abb.: Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schwalbach, ohne Maßstab, genordet

7.0 DARSTELLUNGEN DER FNP-TEILÄNDERUNG

Die geplante Flächennutzungsplan-Teiländerung stellt den Großteil des Geltungsbereiches zukünftig als Wohnbauflächen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 dar.

Im Bereich der Zufahrt bleibt die Darstellung von Flächen für Versorgungsanlagen bestehen, ebenso die Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, Wasserschutzgebiet, hier WSZ III.

Das verbleibende unter Denkmalschutz stehende Gebäude der Papiermühle wird nachrichtlich als Baudenkmal in der Teiländerung des Flächennutzungsplanes gem. § 5 Abs. 4 BauGB übernommen.

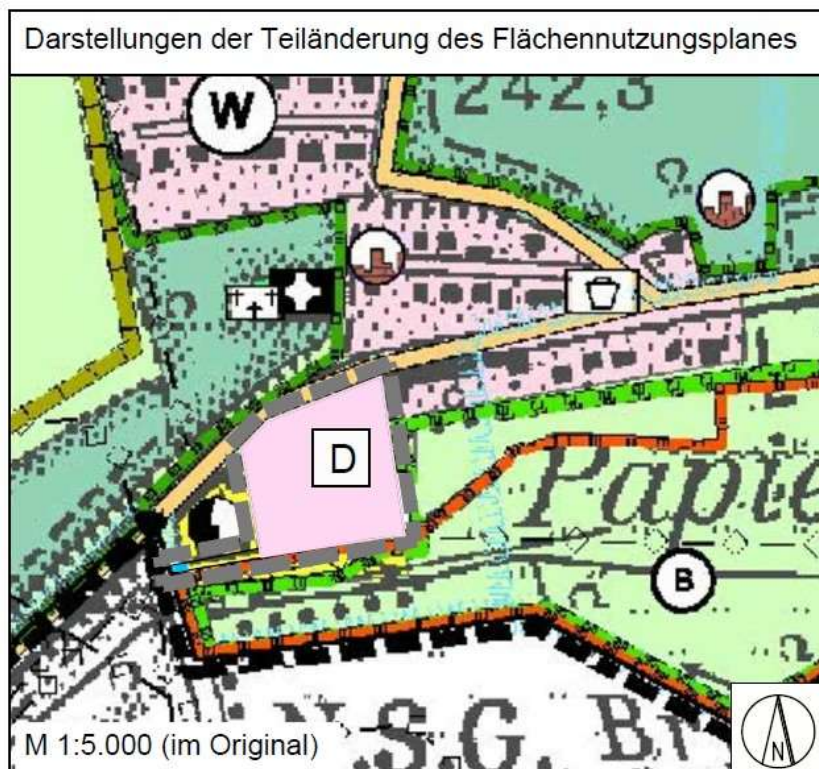


Abb.: Darstellungen der geplanten Flächennutzungsplan- Teiländerung
Ohne Maßstab, genordet

8.0 HINWEISE

...werden im Zuge des Verfahrens ergänzt...

9.0 PRÜFUNG VON PLANUNGSALTERNATIVEN

Standort-
alternativen

Wie überall mangelt es auch in der Gemeinde Schwalbach an bezahlbarem Wohnraum. Grundsätzlich stehen natürlich auch noch andere, kleinere Flächen zur Verfügung, meist scheitert es jedoch sowohl an den Eigentumsverhältnissen bzw. an privater Vorratshaltung. Da es in vorliegendem Fall einen Investor gibt für die Entwicklung der Fläche, bei der auch das unter Denkmalschutz stehende Bestandsgebäude be-

rücksichtigt und einer sinnvollen Nachfolgenutzung zugeführt wird, wurden in vorliegendem Fall keine anderweitigen Planungsalternativen betrachtet.

*Konzept-
alternativen*

Aufgrund des Zuschnittes des Geltungsbereiches und der topografischen Situation des Plangebietes sowie der Tatsache, dass das Bestandsgebäude erhalten bleibt, kommen keine sinnvollen Konzeptalternativen in Betracht.

Nullvariante

Ein Verzicht auf die Planung würde bedeuten, dass die geplante Nutzung (in erster Linie Wohnbebauung) nicht möglich wäre. Das Bestandsgebäude, das unter Denkmalschutz steht, wäre vermutlich weiterem Verfall ausgesetzt.

10.0 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die Beurteilung der zu erwartenden Auswirkungen der Planung erfolgt auf Basis der grundsätzlichen Ziele der Planung.

Die Beurteilung der Auswirkungen erfolgt für diejenigen Auswirkungen, die sich durch die FNP-Änderung in Form der Aufgabe der landwirtschaftlichen Flächen und Versorgungsfläche und die Realisierung einer Wohnbaufläche ergeben.

*Verkehr/ gesunde
Wohn- und Arbeits-
verhältnisse*

Negative Auswirkungen auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nicht zu erwarten. Durch die Darstellung von Wohnbauflächen entstehen keine Beeinträchtigungen auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Ferner sind angrenzend und teilweise bereits innerhalb des Geltungsbereiches bereits Wohnbauflächen vorhanden.

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Es ist davon auszugehen, dass die zusätzlichen Verkehre vom vorhandenen Straßennetz aufgenommen werden können.

Denkmalschutz

Negative Auswirkungen auf die Belange des Denkmalschutzes sind nicht zu erwarten, da das unter Denkmalschutz stehende Gebäude nachrichtlich in die Teiländerung des Flächennutzungsplanes übernommen wird. Das zweite vormals innerhalb des Plangebietes existierende Einzeldenkmal wurde bereits in Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt zurück gebaut.

*Orts-/Landschafts-
Bild*

Die Teiländerung des Flächennutzungsplanes soll die Voraussetzungen schaffen, um auf der Ebene des Bebauungsplanes eine Neuordnung und Nachnutzung des Gebietes zu ermöglichen. Das Gebiet ist derzeit bereits baulich genutzt, Beeinträchtigungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind daher nicht zu erwarten.

Belange gem. § 1 Abs. 6

Nr. 8 a)-f)

Wirtschaftliche Belange stehen der Planung nicht entgegen.

Durch die vorliegende FNP-Änderung werden dargestellte landwirtschaftliche Flächen beansprucht, allerdings werden diese in der Realität nicht landwirtschaftlich genutzt, es handelt sich um einen straßenbegleitenden Grüngürtel.

Belange des Post- und Telekommunikationswesens sind ebenfalls von vorliegender Planung nicht betroffen.

Das Regenwasser soll in den südlich gelegenen Bommersbach geleitet und damit dem natürlichen Kreislauf zugeführt werden.

Rohstoffvorkommen sind innerhalb des Plangebietes nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Natur und

<i>Umwelt</i>	Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG zu erwarten. Der südlich verlaufende Bommersbach wird durch die Planung nicht tangiert. Schädliche Einwirkungen auf Natur und Umwelt sind nicht zu erwarten. Ob die Planung Auswirkungen auf das Schutzziel des FFH-Gebietes hat, muss im weiteren Verfahren näher betrachtet werden. Weitergehende nähere Angaben sind dem Umweltbericht, Anlage 1 zu entnehmen.
<i>Verteidigung</i>	Die Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB werden von der Planung nicht berührt.
<i>Hochwasser-schutz</i>	Ein kleiner Teilbereich des Plangebietes befindet sich innerhalb eines HQ100 Bereiches. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob sich hierdurch Auswirkungen ergeben.
<i>Belange der Flüchtlinge</i>	Belange der Flüchtlinge werden durch die vorliegende Planung nicht tangiert. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine sonstigen Belange betroffen. Eine abschließende Abwägung ist erst nach Durchführung der erforderlichen Beteiligungsschritte möglich.