

**VERBANDSGEMEINDE LAMBSHEIM-  
HESSHEIM**

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2035**

**BEGRÜNDUNG**

**Entwurf zur Öffentlichkeits- und Behör-  
denbeteiligung**

**MAI 2023**

<b>I.</b>	<b>Grundlagen.....</b>	<b>10</b>
<b>1.</b>	<b>Einleitung</b>	<b>10</b>
1.1.	Kurze Charakterisierung der Verbandsgemeinde.....	10
1.2.	Lage im Raum.....	11
1.3.	Anlass der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans.....	12
1.4.	Rechtliche Grundlagen.....	13
1.5.	Integration der Landschaftsplanung in den Flächennutzungsplan.....	13
1.6.	Umweltbericht zum Flächennutzungsplan.....	15
1.7.	Planungsgrundlagen.....	15
<b>2.</b>	<b>Rahmenbedingungen für die künftige Gemeindeentwicklung</b>	<b>16</b>
2.1.	Ziele der Raumordnung.....	16
2.1.1.	Landesentwicklungsprogramm IV.....	16
2.1.2.	Teilfortschreibungen des Landesentwicklungsprogramms.....	16
2.1.3.	Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar.....	17
2.1.3.1.	Raumstrukturelle Einordnung.....	18
2.1.3.2.	Lage im Achsennetz.....	19
2.1.3.3.	Zentralörtliche Gliederung.....	19
2.1.3.4.	Bevölkerungsentwicklung.....	19
2.1.3.5.	Siedlungsflächenentwicklung und Gemeindefunktionen.....	19
2.1.3.6.	Einzelhandel.....	20
2.1.3.7.	Freiraumschützende Ziele.....	21
2.1.4.	Entwurf zur 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar - Plankapitel 1.4 Wohnbauflächen und Plankapitel 1.5 Gewerbliche Bauflächen.....	25
2.1.4.1.	Fortschreibung des Plankapitels 1.4 Wohnbauflächen.....	25
2.1.4.2.	Fortschreibung des Plankapitels 1.5 Gewerbliche Bauflächen	26
2.1.5.	Landesplanerische Stellungnahme.....	27
2.2.	Natürliche Grundlagen.....	35
2.3.	Fachplanerische Schutzgebiete.....	35
2.3.1.	Landespflegerische Unterschutzstellungen.....	35
2.3.1.1.	Nationale Schutzgebiete.....	35
2.3.1.2.	Flora-Fauna-Habitat-Flächen / Vogelschutzgebiete.....	37
2.3.2.	Wasserschutzgebiete.....	38

2.3.3.	Überschwemmungsgebiete .....	39
2.3.4.	Denkmalschutz .....	41
2.3.4.1.	Kulturdenkmale.....	41
2.3.4.2.	Bodendenkmale, Grabungsschutzgebiete .....	50
2.4.	Bodenschutz.....	51
2.5.	Hochwasser- und Starkregenvorsorge .....	54
<b>3.</b>	<b>Bau- und Siedlungsstruktur</b> .....	<b>56</b>
3.1.	Ortsgemeinde Beindersheim .....	56
3.1.1.	Entwicklung der Siedlungsstruktur.....	56
3.1.2.	Statistische Daten.....	57
3.2.	Ortsgemeinde Großniedesheim .....	58
3.2.1.	Entwicklung der Siedlungsstruktur.....	58
3.2.2.	Statistische Daten.....	58
3.3.	Ortsgemeinde Heßheim .....	59
3.3.1.	Entwicklung der Siedlungsstruktur.....	59
3.3.2.	Statistische Daten.....	60
3.4.	Ortsgemeinde Heuchelheim .....	61
3.4.1.	Entwicklung der Siedlungsstruktur.....	61
3.4.2.	Statistische Daten.....	62
3.5.	Ortsgemeinde Kleinniedesheim.....	63
3.5.1.	Entwicklung der Siedlungsstruktur.....	63
3.5.2.	Statistische Daten.....	64
3.6.	Ortsgemeinde Lamsheim .....	65
3.6.1.	Entwicklung der Siedlungsstruktur.....	65
3.6.2.	Statistische Daten.....	66
3.6.3.	Bebauungen im Außenbereich .....	67
<b>4.</b>	<b>Bevölkerungsentwicklung und Sozialstruktur</b> .....	<b>68</b>
4.1.	Bevölkerungsentwicklung .....	68
4.1.1.	Bevölkerungsentwicklung insgesamt.....	68
4.1.2.	Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsbewegungen.....	70
4.2.	Altersaufbau der Bevölkerung .....	75
4.3.	Prognose der Bevölkerungsentwicklung.....	78

<b>5.</b>	<b>Wirtschaft und Erwerbsgrundlagen</b>	<b>80</b>
5.1.	Gewerbestructur .....	80
5.2.	Erwerbsstruktur .....	81
5.3.	Versorgungs- und Dienstleistungsangebot.....	81
5.3.1.	Angebotssituation in der Ortsgemeinde Beindersheim.....	82
5.3.2.	Angebotssituation in der Ortsgemeinde Großniedesheim .....	82
5.3.3.	Angebotssituation in der Ortsgemeinde Heßheim .....	83
5.3.4.	Angebotssituation in der Ortsgemeinde Heuchelheim.....	84
5.3.5.	Angebotssituation in der Ortsgemeinde Kleinniedesheim .....	85
5.3.6.	Angebotssituation in der Ortsgemeinde Lamsheim .....	85
5.4.	Landwirtschaft .....	87
5.5.	Forstwirtschaft .....	89
5.6.	Lagerstättenabbau .....	89
<b>6.</b>	<b>Verkehrerschließung</b>	<b>90</b>
6.1.	Anbindung an das überörtliche Straßennetz .....	90
6.2.	Zwischengemeindliches Straßennetz .....	90
6.3.	Örtliches Hauptverkehrsstraßennetz .....	90
6.4.	Öffentlicher Personennahverkehr .....	91
6.5.	Radverkehr .....	92
6.6.	Schienengüterverkehr .....	92
6.7.	Luftverkehr .....	92
<b>7.</b>	<b>Infrastrukturelle Ausstattung</b>	<b>92</b>
7.1.	Schulen .....	92
7.2.	Kindergärten .....	92
7.3.	Kulturelle Einrichtungen .....	93
7.4.	Kirchen .....	93
7.5.	Gesundheitsversorgung .....	94
7.6.	Altenversorgung .....	94
7.7.	Jugendeinrichtungen .....	94
7.8.	Öffentliche Verwaltung .....	94
<b>8.</b>	<b>Grün- und Sportflächen</b>	<b>94</b>
8.1.	Öffentliche Grünflächen / Erholung .....	94
8.2.	Kinderspielplätze .....	95
8.3.	Kleingärten .....	95
8.4.	Friedhöfe .....	95
8.5.	Sportflächen .....	96

<b>9. Ver- und Entsorgung</b>	<b>97</b>
9.1. Wasserversorgung .....	97
9.2. Stromversorgung .....	97
9.3. Stromerzeugung .....	98
9.4. Gasversorgung .....	99
9.5. Nahwärme .....	99
9.6. Abwasserbeseitigung .....	100
9.7. Abfallbeseitigung .....	100
9.8. Richtfunkstrecken .....	101
9.9. Sonstige Versorgungsleitungen .....	101
<b>II. Inhalte der Planung .....</b>	<b>102</b>
<b>10. Städtebauliche Zielsetzungen</b>	<b>102</b>
<b>11. Entwicklung der Siedlungsstruktur</b>	<b>104</b>
11.1. Veränderungen in der Darstellung bestehender Bauflächen .....	104
11.1.1. Veränderungen der Bauflächendarstellungen in der Ortsgemeinde Beindersheim .....	105
11.1.2. Veränderungen der Bauflächendarstellungen in der Ortsgemeinde Großniedesheim .....	107
11.1.3. Veränderungen der Bauflächendarstellungen in der Ortsgemeinde Heßheim .....	109
11.1.4. Veränderungen der Bauflächendarstellungen in der Ortsgemeinde Heuchelheim .....	111
11.1.5. Veränderungen der Bauflächendarstellungen in der Ortsgemeinde Kleinniedesheim .....	113
11.1.6. Veränderungen der Bauflächendarstellungen in der Ortsgemeinde Lamsheim .....	115
11.2. Geplante Wohnbauflächen .....	118
11.2.1. Regionalplanerisch zugestandener Wohnbauflächenbedarf ..	118
11.2.2. Möglichkeiten zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs .....	119
11.2.3. Abgleich des regionalplanerisch zugestandenen Flächenbedarfs mit den vorhandenen Innenentwicklungspotenzialen .....	119
11.2.4. Deckung des Wohnbaulandbedarfs in der Ortsgemeinde Beindersheim .....	122
11.2.4.1. Baulücken in Beindersheim .....	122
11.2.4.2. Innenentwicklungspotenziale in Beindersheim .....	123

11.2.4.3.	Neuausweisung von Wohnbauflächen in Beindersheim.....	124
11.2.4.4.	Bilanzierung der Potenzialflächen zur Deckung des Wohnbaubedarfs in Beindersheim.....	127
11.2.5.	Deckung des Wohnbaulandbedarfs in der Ortsgemeinde Großniedesheim .....	128
11.2.5.1.	Baulücken in Großniedesheim.....	128
11.2.5.2.	Innenentwicklungspotenziale in Großniedesheim.....	129
11.2.5.3.	Neuausweisung von Wohnbauflächen in Großniedesheim ...	135
11.2.5.4.	Bilanzierung der Potenzialflächen zur Deckung des Wohnbaubedarfs in Großniedesheim .....	138
11.2.6.	Deckung des Wohnbaulandbedarfs in der Ortsgemeinde Heßheim .....	139
11.2.6.1.	Baulücken in Heßheim .....	139
11.2.6.2.	Innenentwicklungspotenziale in Heßheim .....	140
11.2.6.3.	Übernahme einer bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen.....	144
11.2.6.4.	Neuausweisung von Wohnbauflächen in Heßheim .....	146
11.2.6.5.	Bilanzierung der Potenzialflächen zur Deckung des Wohnbaubedarfs in Heßheim .....	147
11.2.7.	Deckung des Wohnbaulandbedarfs in der Ortsgemeinde Heuchelheim .....	148
11.2.7.1.	Baulücken in Heuchelheim .....	148
11.2.7.2.	Innenentwicklungspotenziale in Heuchelheim .....	149
11.2.7.3.	Neuausweisung von Wohnbauflächen in Heuchelheim.....	150
11.2.7.4.	Bilanzierung der Potenzialflächen zur Deckung des Wohnbaubedarfs in Heuchelheim.....	153
11.2.8.	Deckung des Wohnbaulandbedarfs in der Ortsgemeinde Kleinniedesheim .....	154
11.2.8.1.	Baulücken in Kleinniedesheim.....	154
11.2.8.2.	Innenentwicklungspotentiale Kleinniedesheim .....	155
11.2.8.3.	Außenreserven in Kleinniedesheim .....	158
11.2.8.4.	Neuausweisung von Wohnbauflächen in Kleinniedesheim ...	160

11.2.8.5.	Bilanzierung der Potenzialflächen zur Deckung des Wohnbaubedarfs in Kleinniedesheim .....	163
11.2.9.	Deckung des Wohnbaulandbedarfs in der Ortsgemeinde Lamsheim .....	164
11.2.9.1.	Baulücken in Lamsheim .....	164
11.2.9.2.	Innenentwicklungspotenziale in Lamsheim .....	166
11.2.9.3.	Außenreserve in Lamsheim.....	171
11.2.9.4.	Planungsrechtlich abgesicherte, aber noch nicht erschlossene Baugebiete in Lamsheim .....	173
11.2.9.5.	Neuausweisung von Wohnbauflächen in Lamsheim .....	174
11.2.9.6.	Bilanzierung der Potenzialflächen zur Deckung des Wohnbaubedarfs in Lamsheim .....	180
11.2.10.	Flächenbilanz der Wohnbauflächen .....	181
11.3.	Geplante gemischte Bauflächen.....	182
11.4.	Geplante gewerbliche Bauflächen.....	182
11.4.1.	Regionalplanerisch zugestandene Flächenentwicklung .....	182
11.4.2.	Gewerblicher Bauflächenbedarf .....	182
11.4.3.	Übernahme geplanter gewerblicher Bauflächen aus den bisherigen Flächennutzungsplänen .....	183
11.4.4.	Neuausweisung geplanter gewerblicher Bauflächen .....	194
11.4.5.	Flächenbilanz gewerbliche Bauflächen .....	194
11.5.	Geplante Sonderbauflächen.....	195
11.5.1.	Bedarf an Sonderbauflächen.....	195
11.5.2.	Übernahme von Sonderbauflächen aus Bebauungsplänen ..	195
11.5.3.	Übernahme geplanter Sonderbauflächen aus den bisherigen Flächennutzungsplänen .....	195
11.5.4.	Neuausweisung von Sonderbauflächen .....	196
11.5.5.	Flächenbilanz Sonderbauflächen .....	201
11.6.	Geplante Gemeinbedarfsflächen.....	202
11.7.	Einzelhandel.....	206
11.7.1.	Zentrale Versorgungsbereiche .....	206
11.7.2.	Versorgungsbereiche – Funktion Lebensmittel-Nahversorgung .....	208

11.7.3.	Sortimentsliste .....	210
11.8.	Grün- und Sportflächen .....	212
11.8.1.	Naherholungsflächen.....	212
11.8.2.	Kinderspielplätze .....	212
11.8.3.	Kleingärten/Gartenflächen .....	213
11.8.4.	Friedhöfe .....	213
11.8.5.	Sportflächen .....	214
11.8.6.	Außerlandwirtschaftliche Pferdehaltung im Außenbereich ....	214
<b>12.</b>	<b>Verkehrsflächen</b>	<b>215</b>
12.1.	Überörtliche Verkehrsflächen .....	215
12.1.1.	Bestehendes Hauptverkehrsstraßennetz .....	215
12.1.2.	Geplante überörtliche Verkehrsflächen .....	215
12.2.	Örtliches Hauptverkehrsstraßennetz .....	216
12.3.	Schienenverkehrsflächen .....	216
12.4.	Radverkehr.....	216
<b>13.</b>	<b>Ver- und Entsorgungsflächen und -anlagen</b>	<b>216</b>
13.1.	Wasserversorgung .....	216
13.2.	Stromversorgung .....	216
13.3.	Photovoltaik.....	217
13.4.	Gasversorgung.....	217
13.5.	Nahwärme .....	217
13.6.	Produktenleitungen .....	217
13.7.	Windkraftanlagen .....	218
13.7.1.	Übernahme bisheriger Darstellungen im Flächennutzungsplan .....	218
13.7.2.	Lage der rotorüberstrichenen Flächen.....	219
13.7.3.	Neuausweisung von Sonderbauflächen „Windkraft“ im Flächennutzungsplan .....	219
13.8.	Abwasserbeseitigung .....	222
13.8.1.	Übernahme bisheriger Darstellungen im Flächennutzungsplan .....	222
13.8.2.	Neuausweisung von Flächen für die Abwasserbeseitigung...	222
13.9.	Abfallentsorgung .....	225
<b>14.</b>	<b>Gesamtflächenbilanz Bauflächen</b>	<b>226</b>
<b>15.</b>	<b>Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen</b>	<b>227</b>

<b>16. Übernahme der Ziele der Landschaftsplanung in den Flächennutzungsplan</b>	<b>228</b>
16.1. Leitbild für das gesamte Verbandsgemeindegebiet.....	228
16.2. Leitbilder, Ziele und Maßnahmen für die einzelnen Landschaftsräume in der Verbandsgemeinde .....	229
16.2.1.    Bachniederungen entlang von Isenach und Eckbach mit ihren Nebengewässern.....	229
16.2.2.    Sandige Flächen zwischen Isenach und der Landesstraße L 533 westlich Lamsheim .....	230
16.2.3.    Frankenthaler Terrasse .....	231
16.2.4.    Offene Acker- und Reblandschaften im Bereich der Riedelflächen.....	232
16.3. Übernahme der im Landschaftsplan vorgeschlagenen landespflegerischen Maßnahmen in den Flächennutzungsplan.....	233
16.3.1.    Maßnahmen und Nutzungsregelungen zum Arten und Biotopschutz in den Flächennutzungsplan .....	233
16.3.2.    Maßnahmen und Nutzungsregelungen zur Bewältigung der Klimawandelfolgen .....	240
16.3.3.    Maßnahmen und Nutzungsregelungen im Bereich von Wasserflächen sowie in überschwemmungsgefährdeten Bereichen .....	243
16.3.4.    Maßnahmen und Nutzungsregelungen im Bereich landwirtschaftlicher Flächen .....	246
16.3.5.    Maßnahmen und Nutzungsregelungen im Bereich bestehender Siedlungsflächen .....	250
16.3.6.    Maßnahmen und Nutzungsregelungen im Bereich von Flächen für die Ver- und Entsorgung .....	254
16.3.7.    Maßnahmen und Nutzungsregelungen im Bereich von Flächen für die Verkehrswege.....	255
16.3.8.    Maßnahmen und Nutzungsregelungen zur Erholungsvorsorge .....	256

## I. Grundlagen

### 1. Einleitung

#### 1.1. Kurze Charakterisierung der Verbandsgemeinde

Die Verbandsgemeinde Lamsheim-Heßheim wurde zum 1. Juli 2014 aus den Ortsgemeinden der gleichzeitig aufgelösten Verbandsgemeinde Heßheim und der bis dahin verbandsfreien Gemeinde Lamsheim neu gebildet.

Der Verbandsgemeinde gehören die sechs eigenständigen Ortsgemeinden Beindersheim, Großniedesheim, Heßheim, Heuchelheim, Kleinniedesheim und Lamsheim (in alphabetischer Reihenfolge) an. Der Verwaltungssitz ist in der Gemeinde Lamsheim, eine zweite Verwaltungsstelle wurde in Heßheim eingerichtet.

Grundlage der Bildung der Verbandsgemeinde war das Landesgesetz über die freiwillige Bildung der neuen Verbandsgemeinde Lamsheim-Heßheim vom 22. November 2013. Die bisherige Verbandsgemeinde Heßheim war 1972 im Rahmen der ersten rheinland-pfälzischen Verwaltungsreform entstanden. Die Gemeinde Lamsheim gehörte zuvor keiner Verbandsgemeinde an.

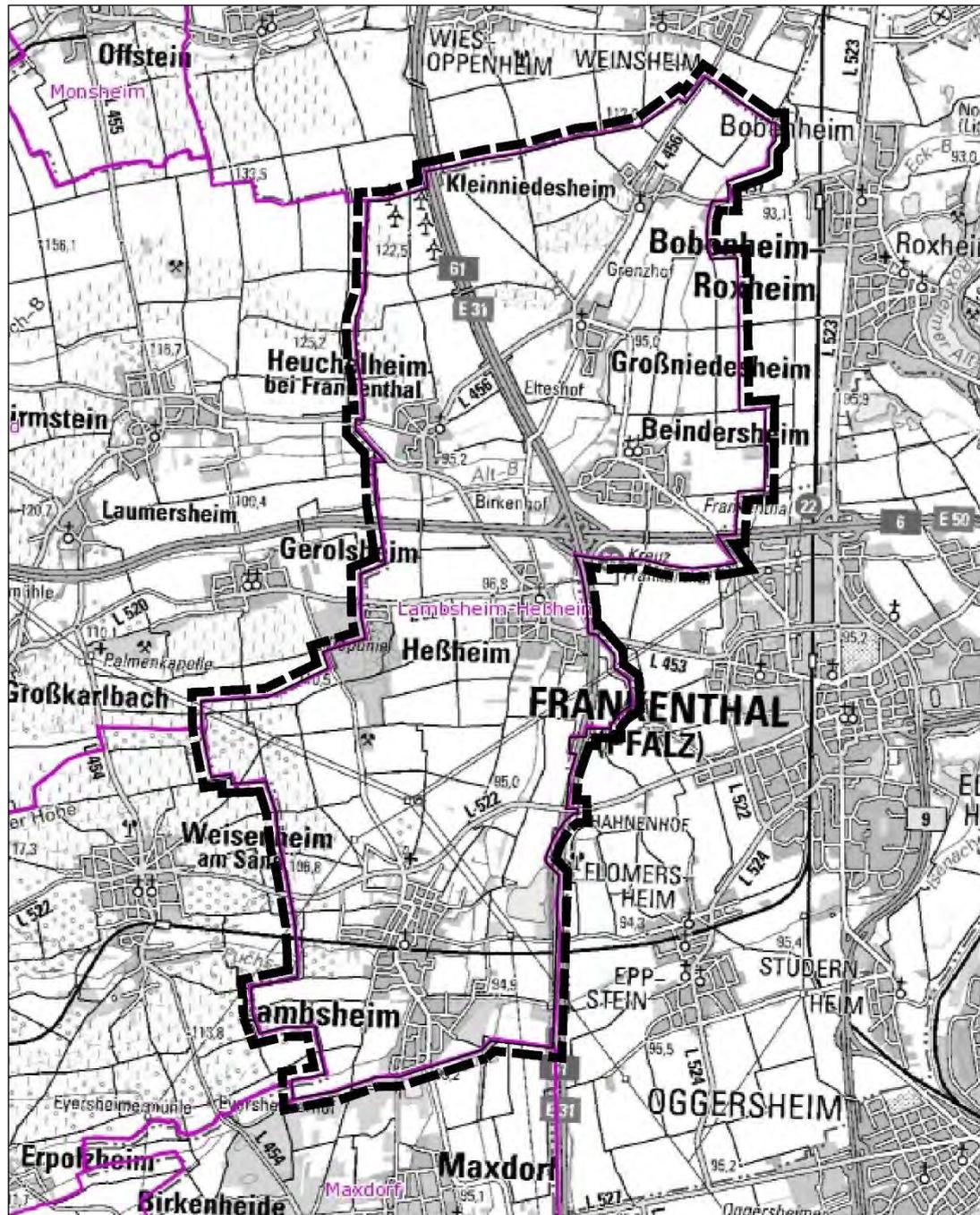
Im Verwaltungsgebiet leben insgesamt ca. 17.000 Einwohner. Die Gesamtfläche beträgt 3.768 ha.

Größte Ortsgemeinde hinsichtlich der Einwohnerzahl und der Fläche ist das im Süden gelegene Lamsheim, gefolgt von den beiden ähnlich großen Ortsgemeinde Heßheim und Beindersheim. Hinsichtlich der Einwohnerzahl kleinste Gemeinde ist das im Norden gelegene Kleinniedesheim.

Ortsgemeinde	Fläche (km <sup>2</sup> )	Einwohner (am 31. Dezember 2021)
Beindersheim	5,73	3.332
Großniedesheim	3,78	1.351
Heßheim	5,78	3.137
Heuchelheim	5,76	1.260
Kleinniedesheim	3,88	918
Lamsheim	12,75	7.072
<b>Verbandsgemeinde Lamsheim-Heßheim</b>	<b>37,68</b>	<b>17.070</b>

## 1.2. Lage im Raum

Die Verbandsgemeinde Lamsheim-Heßheim liegt im rheinland-pfälzischen Teil der Metropolregion Rhein-Neckar im Hochgestade des Oberrheingraben. Sie befindet sich im Rhein-Pfalz-Kreis zwischen den Oberzentren Ludwigshafen im Süden, den Mittelzentren Frankenthal und Grünstadt im Osten bzw. im Westen und dem Mittelzentrum Worms im Norden.



Grenzen des Verbandsgemeindegebiets

(ohne Maßstab)

Die Verbandsgemeinde grenzt im Norden an die Stadt Worms, im Westen an die verbandsfreie Gemeinde Bobenheim-Roxheim und die Stadt Frankenthal, im Süden an die VG Maxdorf und im Osten an die VG Leininger Land und die VG Freinsheim.

### **1.3. Anlass der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans**

Für das Gebiet der Verbandsgemeinde Lamsheim-Heßheim gelten bislang die Flächennutzungspläne der Verbandsgemeinde Heßheim aus dem Jahr 1998 sowie der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lamsheim aus dem Jahr 2000.

Nachdem die Verbandsgemeinde Heßheim und die zuvor verbandsfreie Gemeinde Lamsheim im Zuge der Kommunalreform am 01.07.2014 in die Verbandsgemeinde Lamsheim-Heßheim aufgegangen sind, ist eine Änderung bzw. Fortschreibung der bislang gültigen Flächennutzungspläne nicht mehr möglich. Daher regelt § 8 Abs. 1 des Landesgesetzes über die freiwillige Bildung der neuen Verbandsgemeinde Lamsheim-Heßheim, dass die Verbandsgemeinde Lamsheim-Heßheim innerhalb eines Zeitraumes von fünf Jahren nach der Gebietsänderung ein neuen, gemeinsamen Flächennutzungsplan aufzustellen hat. Dieser neue Flächennutzungsplan ersetzt dann die bis dahin fortgeltenden Flächennutzungspläne der Verbandsgemeinde Heßheim und der Gemeinde Lamsheim.

Die Frist von fünf Jahren konnte insbesondere aufgrund von sich verändernden Rahmenseetzungen der Regionalplanung hinsichtlich des raumordnerisch zugestandenen Bauflächenentwicklungspotenzials nicht eingehalten werden.

Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird für das ganze Verbandsgemeindegebiet mit ihren 6 Ortsgemeinden Beindersheim, Großniedesheim, Heßheim, Heuchelheim, Kleinniedesheim und Lamsheim die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Verbandsgemeinde in den Grundzügen dargestellt werden.

Zugleich gilt es, die Inhalt der beiden bisherigen Flächennutzungspläne insbesondere in Hinblick auf die seit Verabschiedung der bisherigen Flächennutzungspläne erfolgten städtebaulichen Entwicklungen sowie an die veränderten raumordnerischen Rahmenbedingungen anzupassen. Die Veränderungen der nachrichtlich darzustellenden Inhalte wie insbesondere die fachrechtlichen Schutzgebiete sowie Leitungstrassen etc. sind zu aktualisieren.

Die parallel zum Flächennutzungsplan erstellte Landschaftsplanung (Planungsbüro PISKE, 2020) wird im Rahmen der Abwägung in den Flächennutzungsplan integriert.

#### **1.4. Rechtliche Grundlagen**

Die Gemeinden sind gemäß § 1 Abs. 3 BauGB verpflichtet, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne gliedern sich dabei auf in den Flächennutzungsplan als vorbereitenden Bauleitplan für das ganze Gemeindegebiet und in Bebauungspläne, die die Vorgaben des Flächennutzungsplanes für Teilflächen verbindlich machen.

Zweckbestimmung und möglicher Inhalt eines Flächennutzungsplanes sind in § 5 BauGB definiert. Demnach hat der Flächennutzungsplan die Aufgabe, für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Der Flächennutzungsplan bildet damit als vorbereitender Bauleitplan die Grundlage für die aus ihm zu entwickelnden verbindlichen Bauleitpläne, d.h. die Bebauungspläne. Zugleich ist der Flächennutzungsplan wiederum gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung, die insbesondere im regionalen Raumordnungsplan ihren Niederschlag finden, anzupassen.

Als generelle Zielsetzung der Bauleitpläne soll der Flächennutzungsplan gemäß § 1 BauGB dabei "eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie [die Bauleitpläne] sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen."

#### **1.5. Integration der Landschaftsplanung in den Flächennutzungsplan**

Durch die Flächennutzungsplanung werden verschiedenen landespflegerische Belange berührt, die gemäß § 1 Abs. 5 BauGB zu beachten sind. Zu nennen sind hier insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, bestehend aus

- a) den Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) den Erhaltungsziele und dem Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) den umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) den umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,

- e) der Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern, der Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- f) den Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- g) der Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- h) den Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d,

Fachliche Grundlage für die Belange des Umweltschutzes bildet der Landschaftsplan. Dieser hat gemäß § 11 Bundesnaturschutzgesetz die Aufgabe, für die örtliche Ebene die Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu konkretisieren. Der Landschaftsplan enthält Angaben über

- den vorhandenen und den zu erwartenden Zustand von Natur und Landschaft,
- die konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- die Beurteilung des vorhandenen und zu erwartenden Zustands von Natur und Landschaft nach Maßgabe dieser Ziele einschließlich der sich daraus ergebenden Konflikte,
- die Erfordernisse und Maßnahmen zur Umsetzung der konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere
- zur Vermeidung, Minderung oder Beseitigung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft,
  - zum Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft im Sinne des Kapitels 4 sowie der Biotop, Lebensgemeinschaften und Lebensstätten der Tiere und Pflanzen wild lebender Arten,
  - auf Flächen, die wegen ihres Zustands, ihrer Lage oder ihrer natürlichen Entwicklungsmöglichkeit für künftige Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie zum Einsatz natur- und landschaftsbezogener Fördermittel besonders geeignet sind,
  - zum Aufbau und Schutz eines Biotopverbunds, der Biotopvernetzung und des Netzes „Natura 2000“,
  - zum Schutz, zur Qualitätsverbesserung und zur Regeneration von Böden, Gewässern, Luft und Klima,
  - zur Erhaltung und Entwicklung von Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft,
  - zur Erhaltung und Entwicklung von Freiräumen im besiedelten und unbesiedelten Bereich.

Die in der Landschaftsplanung dargestellten örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden gemäß § 8 Abs. 4 Landesnaturschutzgesetz unter Abwägung mit den anderen raumbedeutenden Planungen und Maßnahmen als Darstellungen oder Festsetzungen in die Bauleitplanung aufgenommen. Soweit im Flächennutzungsplan von den Inhalten und Zielsetzungen der Landschaftspläne abgewichen wird, ist dies zu begründen.

#### **1.6. Umweltbericht zum Flächennutzungsplan**

Gemäß § 2a BauGB ist der Begründung zum Flächennutzungsplan ein Umweltbericht beizufügen. Im Unterschied zur Landschaftsplanung ist es Aufgabe des Umweltberichts, die Umweltauswirkungen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes aufzuzeigen. Kern des Umweltberichts ist daher

- eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden,
- eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung,
- eine Darstellung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen und
- eine Darlegung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind,

#### **1.7. Planungsgrundlagen**

Der Flächennutzungsplan wurde im Maßstab 1:10.000 digital auf Grundlage der amtlichen Katasterkarte bearbeitet. Bauliche Veränderungen der letzten Jahre wurden, soweit notwendig, in der Kartengrundlage ergänzt.

Bei der Planbearbeitung fanden insbesondere folgende Grundlagen Berücksichtigung:

- Landesentwicklungsprogramm IV mit seinen Fortschreibungen
- Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar
- Teilregionalplan Windenergie des Einheitlichen Regionalplans
- Entwurfs zur 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplan, Stand Februar 2023
- rechtsgültige Bebauungspläne und Planentwürfe
- Rechtsverordnungen zu fachplanerisch ausgewiesenen Schutzgebieten einschließlich von Entwürfen für Rechtsverordnungen
- fachtechnisch festgestellte Überschwemmungsgebiete
- Fachplanungen, hier insbesondere die
  - abfallrechtlichen Planungen zur Deponie Heßheim
  - Flurbereinigungsverfahren

Eine weitere wesentliche Planungsgrundlage bildet die Landschaftsplanung der VG Lamsheim-Heßheim in der Vorentwurfsfassung vom 31.08.2020.

## **2. Rahmenbedingungen für die künftige Gemeindeentwicklung**

### **2.1. Ziele der Raumordnung**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne – also auch der Flächennutzungsplan - den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele von Raumordnung und Landesplanung sind im Landesentwicklungsprogramm IV aus dem Jahr 2008 mit seinen Fortschreibungen sowie im einheitlichen Regionalplan Rhein–Neckar aus dem Jahr 2014 verankert. Die Ziele von Raumordnung und Landesplanung bilden die Grundlage für die übergeordneten Entwicklungsziele und –grenzen, die bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes zu beachten sind.

#### **2.1.1. Landesentwicklungsprogramm IV**

Gemäß der Raumstrukturgliederung des Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) ist die Verbandsgemeinde Lamsheim-Heßheim dem hoch verdichteten Bereich mit einer hohen Zentrenreichbarkeit und -auswahl zuzuordnen.

Außerhalb der bereits besiedelten Flächen sind Flächen als landesweit bedeutsamer Bereich für den Hochwasserschutz, für die Landwirtschaft und den großräumig bedeutsamen Freiraumschutz dargestellt. Zudem kommt dem Bereich die Rolle eines klimaökologischen Ausgleichsraums zu.

Östlich der Gemeinde Heßheim sind Flächen als landesweit bedeutsamer Bereich für die Rohstoffsicherung dargestellt.

#### **2.1.2. Teilfortschreibungen des Landesentwicklungsprogramms**

Eine erste Teilfortschreibung in Bezug auf „Erneuerbare Energien“ ist mit der Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt am 11. Mai 2013 in Kraft getreten. Mit dieser ersten Teilfortschreibung des LEP IV wurden wesentliche klima- und energiepolitische Ziele der Landesregierung ergänzt.

Durch die am 21. Juli 2017 in Kraft getretene 3. Teilfortschreibung des LEP IV im Kapitel 5.2 „Energieversorgung“ wurde bei der Steuerung der Windenergienutzung zusätzlich zu den bereits in der ersten Teilfortschreibung festgelegten weitere Ausschlussstatbestände verbindlich geregelt. Durch die am 17.01.2023 vom Ministerrat beschlossene 4. Teilfortschreibung des LEP IV wurde der Katalog der Ausschlussflächen verändert.

Damit ergeben sich folgende Ausschlussflächen als verbindliche Ziele der Raumordnung:

- rechtsverbindlich festgesetzte Naturschutzgebiete,
- als Naturschutzgebiet vorgesehene Gebiete, für die nach § 24 Landesnaturschutzgesetz eine einstweilige Sicherstellung erfolgt ist,

- der gesamte Naturpark Pfälzerwald,
- Nationalparke,
- diejenigen Natura 2000-Gebiete, für die die staatliche Vogelschutzbehörde und das Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht im „Naturschutzfachlichen Rahmen zum Ausbau der Windenergie in Rheinland-Pfalz“ ein sehr hohes Konfliktpotential festgestellt haben,
- Wasserschutzgebiete der Zone 1,
- den Rahmenbereich der Welterbegebiete Oberes Mittelrheintal und Obergermanisch-Raetischer Limes,
- die landesweit bedeutsamen Kulturlandschaften der Bewertungsstufen 1 und 2. Darüber hinaus entscheiden die regionalen Planungsgemeinschaften, ob oder in welchem Umfang in den landesweit bedeutsamen historischen Kulturlandschaften in Gebieten der Bewertungsstufe 3 die Nutzung der Windenergie ebenfalls auszuschließen ist.
- Gebiete mit zusammenhängendem altem Laubholzbestand.
- Das UNESCO-Welterbe darf durch die Errichtung raumbedeutsamer Windenergieanlagen auch außerhalb des Rahmenbereiches nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

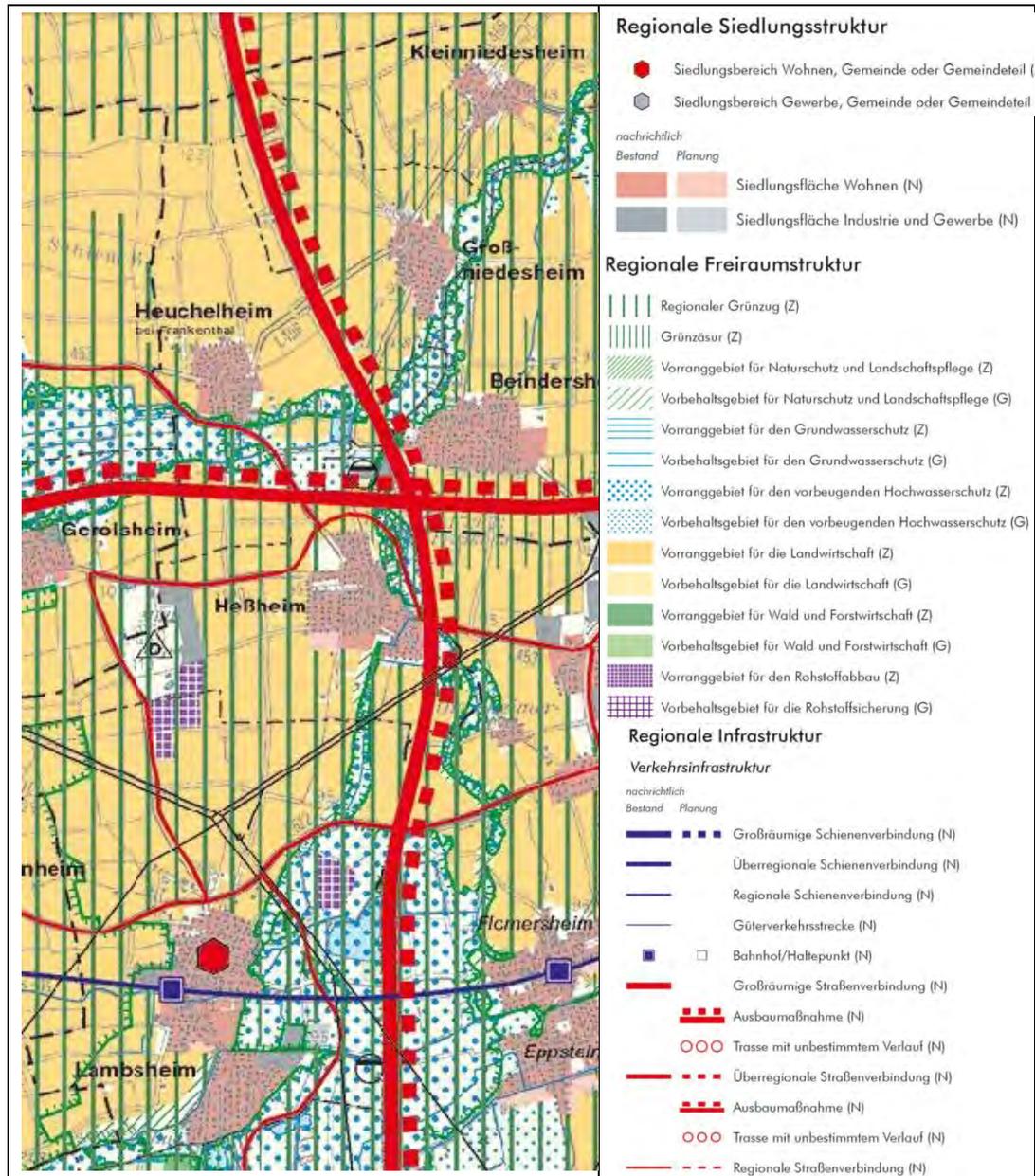
Des Weiteren wird ein Mindestabstand von Windenergieanlagen zu reinen, allgemeinen und besonderen Wohngebieten, zu Dorf-, Kern- und Mischgebieten sowie zu urbanen Gebieten und dörflichen Wohngebieten von 900 Metern festgelegt. Die Abstandsvorgabe gilt ab Mastfuß einer Windenergieanlage. Im Falle von Repowering kann der Mindestabstand zu Siedlungsflächen um 20 Prozent und damit auf 720 m unterschritten werden.

In Vorranggebieten für andere Nutzungen oder in sonstigen Schutzgebieten mit Zielcharakter ist die Errichtung von Windenergieanlagen zulässig, wenn die Windenergienutzung mit dem Schutzzweck vereinbar ist.

Das Konzentrationsgebot (d. h. der Bau von mindestens drei Windenergieanlagen muss planungsrechtlich möglich sein), wurde durch die 4. Teilfortschreibung des LEP IV wird von einem Ziel zu einem abwägungszugänglichen Grundsatz der Raumordnung herabgestuft und als Soll-Bestimmung formuliert.

### **2.1.3. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar**

Für die Verbandsgemeinde Lamsheim-Heßheim ist der seit Dezember 2014 rechtsverbindliche Einheitliche Regionalplan des Verbands Region-Rhein-Neckar maßgebend. Der Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar bildet nicht nur den verbindlichen regionalplanerischen Rahmen für die künftige Entwicklung der Verbandsgemeinde, sondern versteht sich auch als zentrales Steuerungsinstrumentarium für eine dynamische und gleichermaßen nachhaltige Weiterentwicklung der Metropolregion Rhein-Neckar.



Ausschnitt aus dem einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar

Der Einheitliche Regionalplan enthält folgende wesentlichen Vorgaben für die Entwicklung der Verbandsgemeinde Lamsheim-Heßheim:

### 2.1.3.1. Raumstrukturelle Einordnung

Die Raumstrukturkarte des einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar weist die VG Lamsheim-Heßheim als Teil des hochverdichteten Kernraums aus. Der hochverdichtete Kernraum soll gemäß den Grundsätzen der Regionalplanung gesichert und so weiterentwickelt werden, dass er seine übergeordneten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Aufgaben unter Wahrung seiner

Funktion als Lebensraum für die dort ansässige Bevölkerung erfüllen kann.

#### **2.1.3.2. Lage im Achsennetz**

Die Verbandsgemeinde befindet sich unmittelbar an mehreren großräumigen Entwicklungsachsen wie (Mainz) – Worms – Frankenthal (Pfalz) – Ludwigshafen am Rhein – Schifferstadt – Speyer – Germersheim – Wörth am Rhein – (Karlsruhe/Straßburg), zudem gehört der Hauptort Lamsheim zur regionalen Entwicklungsachse (Monsheim) – Worms – Bürstadt – Lorsch – Bensheim Freinsheim – Lamsheim – Frankenthal (Pfalz).

Innerhalb der Metropolregion soll sich insbesondere die Siedlungsentwicklung an den Entwicklungsachsen mit ihrer leistungsfähigen Bandinfrastruktur orientieren.

#### **2.1.3.3. Zentralörtliche Gliederung**

Die Ortsgemeinden Lamsheim und Heßheim sind als Grundzentrum innerhalb der Verbandsgemeinde ausgewiesen. Der zugehörige Verflechtungsbereich umfasst die Verbandsgemeinde Lamsheim-Heßheim. Als Grundzentrum soll Lamsheim und Heßheim über den eigenen Bedarf hinaus den überörtlichen Grundversorgungsbedarf der übrigen Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde sichern.

#### **2.1.3.4. Bevölkerungsentwicklung**

Bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen soll der in der Wohnbauflächenbilanz Rhein-Neckar 2020 im Anhang Nr. 2 des einheitlichen Regionalplans festgelegte Bevölkerungswert 2020 zur Bevölkerungsentwicklung zugrunde gelegt werden. Für die VG Heßheim liegt dieser Wert bei 9.720 Einwohnern und für damalige verbandsfreie Gemeinde Lamsheim bei 6.820 Einwohnern. Gegenüber dem Basisjahr 2006 bedeutet dies einen Bevölkerungszuwachs von 2% und für Lamsheim von 6%.

#### **2.1.3.5. Siedlungsflächenentwicklung und Gemeindefunktionen**

Bei der Beschaffung von Bauflächen sind grundsätzlich verfügbare Flächenpotenziale im Siedlungsbestand wie Brachflächen oder Konversionsflächen sowie die Möglichkeiten zur Nachverdichtung und Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ist dies nicht möglich, soll die Ausweisung neuer Bauflächen an die bestehenden Siedlungsflächen anknüpfen und sich an den Haltepunkten des regionalbedeutsamen ÖPNV orientieren. Zur Begrenzung des Flächenverbrauchs sollen flächensparende Bau- und Siedlungsformen bevorzugt werden.

In Bezug auf die Wohnbauentwicklung ist nur der Ortsgemeinde Lamsheim die Funktion „Siedlungsbereich Wohnen“ zugewiesen. Gemäß den Zielen der Regionalplanung ist die Ausweisung zusätzlicher, über die Eigenentwicklung

hinausgehender Wohnbauflächen im Einklang mit den übrigen Zielen der Regional- und Landesplanung in den als „Siedlungsbereich Wohnen“ festgelegten Gemeinden bzw. Gemeindeteilen und auf die zentralen Orte, die überwiegend an Entwicklungsachsen liegen, zu konzentrieren. Damit soll insbesondere der Wohnbauflächenbedarf aus Wanderungsgewinnen gedeckt werden. Die übrigen Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde müssen sich bei der Ausweisung zusätzlicher Bauflächen auf den Bedarf aus der Eigenentwicklung der Ortsgemeinde beschränken.

Beim Nachweis des Wohnbauflächenbedarfs ist auf Ebene der Flächennutzungsplanung die „Wohnbauflächenbilanz Rhein - Neckar 2020“ im Anhang Nr. 2 unter Berücksichtigung der übrigen Zielsetzungen der Regionalplanung zugrunde zu legen. Eine Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen durch die Flächennutzungsplanung der Kommunen ist nur zulässig, wenn ein entsprechendes Wohnbauflächendefizit nachgewiesen wird.

Der VG Heßheim wird in der Wohnbauflächenbilanz des einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar für den Zeitraum von 2007 – 2020 ein Wohnbauflächenbedarf von 8 ha zugestanden. Dem steht ein Wohnbauflächenpotenzial von 9 ha gegenüber. Der damalige verbandsfreie Gemeinde Lamsheim wurden ebenfalls 9 ha zugestanden, bei einem Wohnbauflächenpotenzial 27 ha. Dies setzt sich aus im FNP dargestellten bisher nicht genutzten Wohnbauflächen (zu 100%) und Mischbauflächen (zu 50%) sowie aus aktivierbaren Innenentwicklungspotenzialen zusammen.

In Bezug auf gewerbliche Bauflächen ist allen angehörigen Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde keine besondere Funktion zugewiesen. Damit soll sich die Entwicklung gewerblicher Bauflächen vorrangig zur Eigenentwicklung der örtlichen gewerblichen Wirtschaft (Eigenbedarf), an den potenziellen Erfordernissen der ortsansässigen Unternehmen orientieren. Im Einzelfall können bei entsprechender Nachfrage darüber hinausgehende moderate Flächenreserven entwickelt werden.

#### **2.1.3.6. Einzelhandel**

Der einheitliche Regionalplan steuert – wie auch das Landesentwicklungsprogramm IV – die Rahmenbedingungen für die Einzelhandelsversorgung. Als Grundsatz ist dargelegt, dass die verbrauchernahe Versorgung (Nahversorgung) zur Deckung des kurzfristigen, täglichen Bedarfs (insbesondere mit Lebensmitteln) in allen Städten und Gemeinden der Metropolregion gewährleistet und sichergestellt werden soll. Hierzu soll eine auf die Grundversorgung abgestimmte Ansiedlung und Sicherung von Einzelhandelsbetrieben in räumlicher und funktionaler Zuordnung zu den Stadt- und Ortsteilzentren angestrebt werden.

Die Grenzen der Ausstattung mit Einzelhandel werden durch folgende raumordnerische Zielaussagen vorgegeben:

- Einzelhandelsgroßprojekte<sup>1</sup> sind in der Regel nur in den Ober-, Mittel- und Grundzentren (dort bis maximal 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) zulässig (Zentralitätsgebot).
- Ausnahmsweise kommen für Einzelhandelsgroßprojekte auch andere Standortgemeinden in Betracht, wenn dies ausschließlich zur Sicherung der Nahversorgung geboten ist und keine negativen Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung zu erwarten sind.
- Verkaufsfläche, Warensortiment und Einzugsbereich von Einzelhandelsgroßprojekten sind insbesondere auf die Einwohnerzahl der Standortgemeinde und deren Verflechtungsbereich sowie auf die zentralörtliche Funktionsstufe abzustimmen. Dabei darf der zentralörtliche Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschritten werden (Kongruenzgebot)
- Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde und der Nachbargemeinden sowie die Nahversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigen (Beeinträchtigungsverbot)
- Einzelhandelsgroßprojekte sind an städtebaulich integrierten Standorten anzusiedeln (Integrationsgebot). Ausnahmsweise kommen für Vorhaben mit nichtzentrenrelevanten Warensortimenten auch andere Standorte in Betracht.
- Neue Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte sollen mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erreichbar sein.
- Mehrere nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, bei denen auf Grund ihrer engen räumlichen und funktionalen Verknüpfung negative raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen zu erwarten sind (Agglomeration), sind zu vermeiden und raumordnerisch wie ein Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen.

#### **2.1.3.7. Freiraumschützende Ziele**

Eines der wesentlichen Ziele der Regionalplanung ist der Schutz natürlichen Lebensgrundlagen. Daher sind im einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar wesentliche Zielaussagen zum Schutz der Freiräume enthalten. Für die VG Lamsheim-Heßheim sind dies insbesondere:

#### **Regionaler Grünzug**

Die Regionalen Grünzüge sind zusammenhängende und gemeindeübergreifende Freiräume, die auch aufgrund ihrer naturräumlichen Funktion oder aufgrund der siedlungsgeschichtlichen, kulturhistorischen oder landschafts-

---

<sup>1</sup> Einzelhandelsgroßprojekte: Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe, sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher gemäß § 11 BauNVO, gemäß Rechtsprechung in der Regel Märkte ab 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

ästhetischen Zusammenhänge sowie als Sichtachsen als wertvoll einzustufen sind. Sie dienen als großräumiges Freiraumsystem dem langfristigen Schutz und der Entwicklung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie dem Schutz und der Entwicklung der Kulturlandschaft. In Regionalen Grünzügen darf in der Regel nicht gesiedelt werden. Innerhalb der VG Lamsheim-Heßheim sind nahezu alle Flächen, die nicht bereits als Siedlungsflächen in Bestand oder Planung ausgewiesen sind, als Regionaler Grünzug ausgewiesen.

### **Vorranggebiet für die Landwirtschaft**

Flächen der Feldflur, die für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignet sind und die dauerhaft für diese Nutzung erhalten bleiben sollen, sind als „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“ festgelegt. In der VG Lamsheim-Heßheim sind die Flächen außerhalb der Siedlungsflächen zum wesentlichen Teil als Vorrangfläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

In den Vorranggebieten für die Landwirtschaft ist eine außerlandwirtschaftliche Nutzung nicht zulässig. Die Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen für technische Infrastrukturen und Verkehrs- sowie Windenergieanlagen, die aufgrund besonderer Standortanforderungen nur im Außenbereich realisiert werden können, sind ausnahmsweise möglich.

### **Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz**

Westlich der Ortsgemeinde Lamsheim, Heßheim, Großniedesheim und Kleinniedesheim entlang der Siedlungsflächen und südlich der Ortsgemeinde Heuchelheim sind die Freiräume, die bei einem Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von 100 Jahren (HQ100) überschwemmt werden, als Vorranggebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz ausgewiesen.

In den Vorranggebieten haben die Belange des Hochwasserschutzes Vorrang vor konkurrierenden Nutzungsansprüchen. Sie sind von hochwassersensiblen Nutzungen, insbesondere von weiterer Bebauung sowie von Vorhaben, die den Abfluss beeinträchtigen bzw. zu Retentionsraumverlusten führen, freizuhalten. Unvermeidbare Vorhaben und Maßnahmen im öffentlichen Interesse sind ausnahmsweise möglich, wenn die Erfordernisse des Hochwasserschutzes gewahrt bleiben.

### **Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz**

Ergänzend zu den Vorranggebieten für den vorbeugenden Hochwasserschutz werden die Freiräume, die gemäß der Hochwassergefahrenkarte bei einem Extremhochwasser (HQextrem) überschwemmt werden und nicht bereits durch ein Vorranggebiet gesichert sind als Vorbehaltsgebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz ausgewiesen. Die Vorbehaltsgebiete umfassen damit auch die potenziell gefährdeten Bereiche hinter den Schutzeinrichtungen, bei denen es bei einem Überströmen oder technischem Versagen der Schutzanlagen zu Überflutungen des Hinterlandes mit entsprechend hohen Schäden kommt. In der Rheinniederung, wo derzeit eine 100- bis 120-

jährliche Hochwassersicherheit besteht, reichen diese Gebiete bis zum Hochgestade.

In diesen Vorbehaltsgebieten sollen die Belange des Hochwasserschutzes bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen besonders berücksichtigt werden. Zudem soll in ihnen nicht gebaut werden.

### **Vorranggebiet für den Rohstoffabbau**

Die Gewinnung von oberflächennahen Rohstoffen ist in den Vorranggebieten für den Rohstoffabbau zu konzentrieren. Die Rohstoffgewinnung hat in diesen Gebieten Vorrang vor konkurrierenden Nutzungsansprüchen und darf durch andere Nutzungen nicht ausgeschlossen oder beeinträchtigt werden.

In der VG Lamsheim-Heßheim sind im Bereich zwischen Lamsheim und Heßheim insgesamt zwei Vorranggebiete für den Rohstoffabbau ausgewiesen.

<b>Vorranggebiet für den Rohstoffabbau</b>	<b>Zweck</b>	<b>Größe</b>
„Lamsheim, Nachtweide“ RP-VRG04	Kies und Sand	20 ha
„Lamsheim/Heßheim, Talgewann“ RP-VRG05	Kies und Sand	ca. 22 ha

### **Windkraft**

Die regionalplanerischen Vorgaben zur Windenergie ergeben sich aus dem „Teilregionalplan Windenergie zum Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar“. Diese Teilfortschreibung wurde durch die Bekanntmachung der Genehmigung am 23.08.2021 verbindlich.

Der Teilregionalplan Windenergie des Einheitlichen Regionalplans sieht eine Dreiteilung der Gebietskategorisierung vor:

- Vorranggebiete für Windenergieanlagen
- Ausschlussgebiete für Windenergieanlagen
- Sonstige Flächen

- **Vorranggebiete für Windenergieanlagen**

Ziel 3.2.4.3: Für die Errichtung und den Betrieb von Windenergieanlagen sind Vorranggebiete für die regionalbedeutsame Windenergienutzung gebiets-scharf festgelegt. In diesen Vorranggebieten sind alle raumbedeutsamen Vorhaben und Maßnahmen ausgeschlossen, die der Windenergienutzung entgegenstehen.

Die Vorranggebiete für die regionalbedeutsame Windenergienutzung sind in den Kartenaus-zügen der Raumnutzungskarte des Einheitlichen

Regionalplans dargestellt. Die Kartenauszüge sind Teil der rechtsverbindlichen Raumnutzungskarte.

In den Teilflächen von Regionalen Grünzügen (Plansatz 2.1.1 des Einheitlichen Regionalplans), Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege (Plansatz 2.2.1.2), Vorranggebieten für die Landwirtschaft (Plansatz 2.3.1.2) und Vorranggebieten für Wald und Forstwirtschaft (Plansatz 2.3.2.2), die sich mit Vorranggebieten für die regionalbedeutsame Windenergienutzung überlagern, ist die Errichtung und der Betrieb von Windenergieanlagen zulässig.

Innerhalb der Verbandsgemeinde Lamsheim-Heßheim sind zwei Vorranggebiete für die regionalbedeutsame Windenergienutzung festgelegt. Dies betrifft einerseits den 20,7 ha großen Bereich „Im Mörsch“ der Ortsgemeinde Lamsheim und verbandsgemeindeübergreifend den insgesamt 107,9 ha großen Bereich „Stahlberg“, der zu den Gemeinden Großniedesheim, Heuchelheim, Kleinniedesheim und der Nachbargemeinde Dirmstein gehört.

- **Ausschlussgebiete für Windenergieanlagen**

Gemäß Ziel 3.2.4.4 ist die regionalbedeutsame Windenergienutzung in folgenden Gebieten ausgeschlossen:

- in rechtsverbindlich festgesetzten Naturschutzgebieten und in als Naturschutzgebiet vorgesehenen Gebieten, für die nach § 22 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit § 12 Abs. 4 Landesnaturschutzgesetz eine einstweilige Sicherstellung erfolgt ist,
- in dem Naturpark Pfälzerwald im Sinne von § 3 Abs. 2 der Landesverordnung über den „Naturpark Pfälzerwald“
- innerhalb folgender landesweit bedeutsamen historischen Kulturlandschaften
  - 9.1.3 Speyerer Rheinniederung
  - 9.1.4 Maxauer Rheinniederung
  - 9.2.1 Haardtrand Pfälzerwald
  - 9.2.2 Hügelland der Haardt
  - 9.2.3 Nördliche Weinstraße
- in Natura 2000-Gebiete, für die nach dem „Naturschutzfachlichen Rahmen zum Ausbau der Windenergie in Rheinland-Pfalz“ ein sehr hohes Konfliktpotential besteht
- Gebiete mit zusammenhängendem Laubholzbestand mit einem Alter über 120 Jahre

Bezogen auf die Verbandsgemeinde Lamsheim-Heßheim ergeben sich keine Ausschlussgebiete.

- **Sonstige Flächen**

In allen sonstigen Flächen, die weder als Vorranggebiet noch als Ausschlussgebiet für Windenergieanlagen festgelegt sind, obliegt die Steuerung der Windenergieanlagen den Gemeinden im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung.

#### **2.1.4. Entwurf zur 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar - Plankapitel 1.4 Wohnbauflächen und Plankapitel 1.5 Gewerbliche Bauflächen**

Die Verbandsversammlung des Verbands Region Rhein-Neckar hat am 11.12.2019 die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar - Plankapitel 1.4 Wohnbauflächen und Plankapitel 1.5 Gewerbliche Bauflächen beschlossen. Die 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans bezieht sich auf das gesamte Verbandsgebiet und beinhaltet die Entwicklung einer zukunftsfähigen regionalen Siedlungsstruktur für die Funktionen Wohnen und Gewerbe. Die im Rahmen des Gesamtkonzepts vorgesehenen Änderungen betreffen sowohl Plansätze als auch Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans.

##### **2.1.4.1. Fortschreibung des Plankapitels 1.4 Wohnbauflächen**

Die Plansätze zu Kapitel 1.4 Wohnbauflächen greifen die bewährte Struktur des Einheitlichen Regionalplans auf und entwickeln diese weiter. Dazu gehören insbesondere die Ziele und Grundsätze zur bedarfsgerechten Wohnungsverorgung und Flächenentwicklung, zur Funktionsmischung und zum Vorrang der Innenentwicklung. Hinzugefügt wurde der Grundsatz 1.4.1.5, der das Thema der nachhaltigen Energieversorgung und der Klimaanpassung bei der Bauflächenentwicklung aufgreift.

Wesentliche Neuerung ist die Einführung einer regionsweit einheitlichen quantitativen Wohnbauflächenbedarfsermittlung für die Ebene der Flächennutzungsplanung. Dazu wurde die im Rahmen der „Fortschreibung der Wohnbauflächen-Bedarfsprognose Rhein-Neckar“ erarbeitete und vom Planungsausschuss beschlossene Berechnungsmethodik in entsprechende Plansätze formuliert.

Für die Verbandsgemeinde Lamsheim-Heßheim ergeben sich aus der vorgesehenen Fortschreibung des Einheitlichen Regionalplans Veränderungen bei den Gemeindefunktionen:

- Beindersheim, Heuchelheim, Großniedesheim und Kleinniedesheim behalten ihre Funktionszuweisung „Eigenentwicklung Wohnen“. Eine Wohnbauflächenentwicklung ist nur im Rahmen des örtlichen Eigenbedarfs zulässig.
- Heßheim erhält künftig wie Lamsheim die Funktion „Siedlungsbereich Wohnen“. Die Ausweisung zusätzlicher, über die Eigenentwicklung

hinausgehender Wohnbauflächen ist im Einklang mit den übrigen Zielen der Regional- und Landesplanung in den als „Siedlungsbereich Wohnen“ festgelegten Kommunen bzw. Ortsteilen zu konzentrieren. Damit soll insbesondere der Flächenbedarf aus Wanderungsgewinnen gedeckt werden.

Gemäß der mit der Fortschreibung des Einheitlichen Regionalplans vorgesehenen Einführung einer regionsweit einheitlichen Berechnungsmethodik zur quantitativen Wohnbauflächenbedarfsermittlung für die Ebene der Flächennutzungsplanung ergibt sich der Wohnbauflächenbedarf aus der

- Einwohnerzahl
- Zuwachsfaktoren für die Bevölkerungsentwicklung (Maximalwerte für einen Zeitraum von jeweils fünf Jahren):
- der Belegungsdichte
- der Einwohnerdichte,

wobei die Vorgaben für die Zuwachsfaktoren und die Einwohnerdichte von der raumordnerischen Funktionszuweisung abhängig sind.

Demnach sind bei der Berechnung des kommunalen Wohnbauflächenbedarfs künftig die folgenden Zuwachsfaktoren zugrunde zu legen (Maximalwerte für einen Zeitraum von jeweils fünf Jahren):

- Kommunen mit der Funktionszuweisung „Eigenentwicklung Wohnen“: 0,8 % der vorhandenen Wohneinheiten
- Kommunen mit der Funktionszuweisung „Eigenentwicklung Wohnen mit Zusatzbedarf“: 1,8 % der vorhandenen Wohneinheiten bei nachgewiesenem Bedarf
- Kommunen mit der Funktionszuweisung „Siedlungsbereich Wohnen“: 2,8 % der vorhandenen Wohneinheiten

Zur Bestimmung der Anzahl der Wohneinheiten wird eine Belegungsdichte von mindestens 2,0 Einwohnern pro Wohneinheit angesetzt. Der berechnete Wohnbauflächenbedarf ergibt sich durch Division der benötigten Wohneinheiten durch den regionalplanerischen Siedlungsdichtewert.

Bezüglich der Einwohnerdichte verlangt der Einheitliche Regionalplan für Kommunen im hochverdichteten Kernraum einen Siedlungsdichtewert von 30 Wohnungen/ha für Grundzentren (also Lamsheim und Heßheim) und von 25 Wohnungen/ha für sonstige Kommunen.

#### **2.1.4.2. Fortschreibung des Plankapitels 1.5 Gewerbliche Bauflächen**

Die überarbeiteten Plansätze zu „Gewerblichen Bauflächen“ in Plankapitel 1.5 greifen die im wesentlichen bewährte Struktur auf. Neben redaktionellen Anpassungen wurden die Plansätze zu den „Allgemeinen Vorgaben“ analog zum Kapitel Wohnbauflächen um einen Grundsatz zur nachhaltigen

Energieversorgung und zur Klimaanpassung ergänzt. Bei der räumlichen Zuordnung der Gewerbeflächen (1.5.2 ff) wurde die Systematik der Funktionszuweisungen (Eigenentwicklung Gewerbe / Siedlungsbereich Gewerbe / Kommunen ohne ausdrückliche Funktionszuweisung) und deren Wirkung auf die kommunale Flächennutzungsplanung beibehalten. Beibehalten wird der bewährte Nutzungsausschluss für großflächigen Einzelhandel, Veranstaltungs- und Vergnügungszentren und weitere Nutzungen in Vorranggebieten, die nicht mit der zugewiesenen Funktion in Einklang stehen

### **2.1.5. Landesplanerische Stellungnahme**

Gemäß § 20 Landesplanungsgesetz gibt die zuständige Landesplanungsbehörde im Benehmen mit der regionalen Planungsgemeinschaft auf Antrag der Verbandsgemeinde den Trägern der Bauleitplanung in einer landesplanerischen Stellungnahme die bei der Aufstellung der Flächennutzungspläne maßgeblichen Erfordernisse der Raumordnung bekannt. Diese sind unter Angabe der Funktionsbestimmung der Gemeinde in der Region und ihrer Beziehung zu den Gemeinden mit zentralörtlicher Bedeutung näher darzulegen.

Die Verbandsgemeinde Lamsheim-Heßheim hat mit Schreiben vom 14.05.2021 bei der unteren Landesplanungsbehörde des Rhein-Pfalz-Kreises die Abgabe einer landesplanerischen Stellungnahme zum Flächennutzungsplanentwurf (Neuaufstellung) gem. § 20 Landesplanungsgesetz (LPIG) beantragt. Diese wurde seitens der Kreisverwaltung als Untere Landesplanungsbehörde mit Datum vom 18.08.2021 vorgelegt.

Nach Darstellung der Ausgangslage sowie der raumordnerischen und landesplanerischen Rahmenbedingungen werden zur Ermittlung des Schwellenwertes zur Wohnbauflächenentwicklung folgende Aussagen getroffen. Dabei wird darauf hingewiesen, dass der von der Verbandsgemeinde ermittelte Wohnbauflächenbedarf von 17,5 ha für 15 Jahre durch den VRRN mit Schreiben vom 09.03.2021 bestätigt wurde. Das Datum der Mitteilung bzw. Bestätigung des wohnbaulichen Flächenbedarfs ist in der Begründung zum Flächennutzungsplan zu ergänzen.

Im Folgenden wurden die jeweiligen Änderungsbereiche des Flächennutzungsplanes (Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen, Flächen für Gemeinbedarf) auf ihre Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung (LEP IV und ERP) im Einzelnen geprüft:

#### **Beindersheim (Wohnbaufläche „Nördlich Brunnenweggewanne“)**

Die neu ausgewiesene Fläche umfasst rund 1,4 ha wohnbauliche Nutzung zuzüglich 0,5 ha für einen Kindergartenstandort. In Bezug auf die Schwellenwertbilanzierung steht dieser Flächenneuweisung (zzgl. verfügbarer Flächenpotenziale von 0,6 ha gem. RAUM+Monitor) ein Wohnbauflächenbedarf für die nächsten 15 Jahre von 1,6 ha gegenüber. Im Ergebnis besteht

demnach ein geringfügiger Wohnbauflächenüberhang von 0,4 ha.

Vor diesem Hintergrund kann aus landesplanerischer Sicht der wohnbaulichen Ausweisung zugestimmt werden, sofern auf Flächennutzungsplanebene der maßgebende „Schwellenwert“ dennoch eingehalten bzw. nur geringfügig überschritten wird.

Im rechtskräftigen Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar sind für den nördlichen Bereich (Kindergartenstandort) ein Regionaler Grünzug und ein Vorranggebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen. Mit Bescheid vom 12.10. 2020 wurde durch die Obere Landesplanungsbehörde der SGD Süd eine Zielabweichung für die Ausweisung einer Baufläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ zugelassen.

Daher ist aus unserer Sicht im FNP-Entwurf eine entsprechende Darstellung der Fläche (nördlicher Teil) als Fläche für Gemeinbedarf vorzunehmen. Bisher wird die gesamte Fläche als Wohnbaufläche mit einer Signatur für soz. Einrichtungen dargestellt. Auch vor dem Hintergrund, dass der nördliche Bereich nicht in der Schwellenwertbilanzierung für Wohnbauflächen berücksichtigt wurde, bitten wir die Darstellung entsprechend zu korrigieren. Nach erfolgter Anpassung bestehen seitens der Unteren Landesplanungsbehörde keine Bedenken gegen die Ausweisung dieser Fläche.

*Anmerkung seitens der Verbandsgemeinde: Der Vorgaben zur Flächendarstellung wurde Rechnung getragen. Die geplante Wohnbaufläche wurde von 1,4 auf 1,2 ha reduziert.*

### **Beindersheim (Gewerbliche Baufläche „Am Grenzweg“)**

Die neu ausgewiesene Fläche umfasst rund 11 ha gewerbliche Nutzung und soll im Rahmen der interkommunalen Zusammenarbeit mit der Stadt Frankenthal realisiert werden. Grundsätzlich befürworten wir aus landesplanerischer Sicht die Ausweisung von interkommunalen Baugebieten, um durch die räumliche Konzentration von Bauflächen an geeigneten Standorten eine strukturelle Fehlentwicklung an mehreren, nicht marktgerechten Standorten i.V.m. einem erhöhten Flächenverbrauch zu vermeiden. Für die landesplanerische Bewertung der Fläche ist jedoch zu berücksichtigen, dass gemäß Plansatz Z 1.5.2.1 des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar in Verbindung mit Anhang Nr.1.3 die Ortsgemeinde Beindersheim ihre gewerbliche Entwicklung vorrangig an dem örtlichen Eigenbedarf ausrichten soll.

Das Plangebiet steht darüber hinaus im Zielkonflikt mit den regionalplanerischen Ausweisungen „Regionale Grünzäsur“ sowie „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“ des rechtskräftigen ERP. Gemäß Plansatz Z 2.1.3 des ERP darf in den Regionalen Grünzäsuren in der Regel nicht gesiedelt werden. Die Begründung zu Z 2.1.3 konkretisiert dies durch ein generelles Freihalteverbot. Dies bedeutet, dass auf den Flächen, die innerhalb der Regionalen Grünzäsuren liegen, keine über einen möglichen Bestand hinausgehende Siedlungstätigkeit stattfinden darf. Insbesondere sind in den Regionalen Grünzäsuren Wohnbaugebiete, Industrie- und Gewerbegebiete, Wochenend- und

Ferienhausgebiete sowie großvolumige bauliche Freizeiteinrichtungen unzulässig. In den Vorrang-gebieten für die Landwirtschaft ist zur Sicherung der landwirtschaftlichen Bodennutzung eine außerlandwirtschaftliche Nutzung nicht zulässig (Plansatz Z 2.3.1.2 ERP).

Die Planfläche ist zwar im Offenlageentwurf zur 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar als Fläche für die Rücknahme regionalplanerischer Vorranggebietsausweisungen dargestellt, jedoch gilt bei Flächenneuausweisungen als Grundlage der landesplanerischen Bewertung der aktuell rechtskräftige Regionalplan. Somit ist die Planfläche bauleitplanerisch erst dann genehmigungsfähig, wenn die 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar Rechtskraft erlangt hat. Deshalb empfehlen wir auch zur Vermeidung einer weiteren Verzögerung bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans dieses Planungsvorhaben vorerst aus dem Verfahren herauszunehmen und im Rahmen einer FNP-Änderung dann weiterzuverfolgen, wenn die regionalplanerischen Rahmenbedingungen geklärt sind

Aufgrund der bestehenden Zielkonflikte mit den Vorranggebietsausweisungen des rechtskräftigen Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar bestehen gegen die Ausweisung dieses Bereichs zum jetzigen Zeitpunkt landesplanerische Bedenken.

*Anmerkung seitens der Verbandsgemeinde: Aufgrund der bestehenden landesplanerische Bedenken, aber auch einer ablehnenden Haltung der Stadt Frankenthal ist die Fläche Beindersheim - Gewerbliche Baufläche „Am Grenzweg“ nicht mehr Gegenstand des Flächennutzungsplans.*

### **Großniedesheim (Wohnbaufläche „Westlich vom Weihergraben“)**

Die neu ausgewiesene Fläche umfasst rund 0,3 ha wohnbauliche Nutzung. In Bezug auf die Schwellenwertbilanzierung steht dieser Flächenneuausweisung (zzgl. verfügbarer Flächenpotenziale von 0,4 ha gem. RAUM+Monitor) ein Wohnbauflächenbedarf für die nächsten 15 Jahre von 0,6 ha gegenüber. Im Ergebnis besteht demnach ein geringfügiger Wohnbauflächenüberhang von 0,1 ha. Darüber hinaus befinden sich im rechtskräftigen Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar für diesen Bereich keine Vorranggebietsausweisungen. Vor diesem Hintergrund kann aus landesplanerischer Sicht der wohnbaulichen Ausweisung zugestimmt werden, sofern auf Flächennutzungsplanebene der maßgebende „Schwellenwert“ dennoch eingehalten bzw. nur geringfügig überschritten wird.

*Anmerkung seitens der Verbandsgemeinde: Die geplante Wohnbaufläche wurde – nachdem im Verfahren ein Gewässerrandstreifen zum angrenzenden Graben gefordert wurde - von 0,4 auf 0,35 ha reduziert.*

**Heßheim (Gewerbliche Baufläche „Erweiterung Gewerbegebiet an der Frankenthaler Straße“ und Sonderbaufläche „Einzelhandel Nahversorgung“)**

Die neu ausgewiesene Fläche umfasst rund 0,8 ha gewerbliche Nutzung sowie rund 0,2 ha Einzelhandelsnutzung. Sie soll als Erweiterung des südlich angrenzenden Gebiets für Gewerbe und Einzelhandel entwickelt werden. Wir weisen darauf hin, dass die jeweiligen Flächenzuschnitte auf Seite 185 und 187 der Begründung nicht dem Flächenzuschnitt im Planteil des Flächennutzungsplanes entspricht.

Das Plangebiet steht im Zielkonflikt mit den regionalplanerischen Ausweisungen „Regionale Grünzäsur“ sowie „Vorranggebietes für den vorbeugenden Hochwasserschutz“ des rechtskräftigen ERP. Gemäß Plansatz Z 2.1.3 des ERP darf in den Regionalen Grünzäsuren in der Regel nicht gesiedelt werden. Die Begründung zu Z 2.1.3 konkretisiert dies durch ein generelles Freihalteverbot. Dies bedeutet, dass auf den Flächen, die innerhalb der Regionalen Grünzäsuren liegen, keine über einen möglichen Bestand hinausgehende Siedlungstätigkeit stattfinden darf. Insbesondere sind in den Regionalen Grünzäsuren Wohnbaugebiete, Industrie- und Gewerbegebiete, Wochenend- und Ferienhausgebiete sowie großvolumige bauliche Freizeiteinrichtungen unzulässig. In Vorranggebieten für den vorbeugenden Hochwasserschutz haben die Belange des Hochwasserschutzes Vorrang vor konkurrierenden Nutzungsansprüchen. Sie sind von hochwassersensiblen Nutzungen, insbesondere von weiterer Bebauung sowie von Vorhaben, die den Abfluss beeinträchtigen bzw. zu Retentionsraumverlusten führen, freizuhalten.

Der betreffende Bereich liegt nach wie vor im gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiet des Eckbachs (Rechtsverordnung 1995). Darüber hinaus liegt das geplante Gebiet im HQ 100 der Isenach. Die Auffassung des Gutachters, wonach eine „tatsächliche Hochwassergefährdung“ bei in diesem Gebiet nicht mehr besteht, kann auf Grundlage der Hochwassergefahrenkarte nicht nachvollzogen werden. Vor diesem Hintergrund hat der Verband Region Rhein-Neckar in seiner ergänzenden Stellungnahme vom 11.08.2021 der Unteren Landesplanungsbehörde mitgeteilt, dass aufgrund des oben genannten Sachverhalts mit Blick auf das im Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar festgelegte Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz eine Bebauung dieses Bereiches aus regionalplanerischer Sicht nicht mitgetragen werden kann.

Daher bestehen aus landesplanerischer Sicht Bedenken gegen die Ausweisung der o.g. gewerblichen Baufläche.

*Anmerkung seitens der Verbandsgemeinde: Aufgrund der bestehenden landesplanerische Bedenken sind die Flächen Heßheim - Gewerbliche Baufläche „Erweiterung Gewerbegebiet an der Frankenthaler Straße“ und Sonderbaufläche „Einzelhandel Nahversorgung“ nicht mehr Gegenstand des Flächennutzungsplans.*

**Heßheim (Sonderbaufläche „Photovoltaik“)**

Die neu ausgewiesene Sondergebietsfläche umfasst rund 1,1 ha und liegt nördlich der Ortslage zwischen der Umgehungsstraße und der Autobahn A 61. Im rechtskräftigen Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar sind für diesen Bereich ein Regionaler Grünzug und ein Vorranggebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen. Mit Bescheid vom 06.01. 2020 wurde durch die Obere Landesplanungsbehörde der SGD Süd eine Zielabweichung für die Ausweisung einer Sonderfläche „Solarpark zwischen Autobahn und Umgehungsstraße“ unter folgender Maßgabe zugelassen: „Der in der 4. Flächennutzungsplanänderung der ehem. Verbandsgemeinde Heßheim dargestellte, noch nicht rechtsverbindlich überbaute Bereich der Sonderbaufläche „Photovoltaik“ ist in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans als Fläche für die Landwirtschaft darzustellen“.

Aufgrund des o.g. Zielabweichungsbescheids i.V.m. der Erfüllung der dort geforderten Nebenbestimmungen im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanung bestehen aus landesplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die Ausweisung dieser Sonderbaufläche.

**Heßheim (Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte an der Gerhart-Hauptmann-Straße“)**

Die neu ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche umfasst ca. 0,5 ha und soll als Kindertagesstättenstandort entwickelt werden.

Im rechtskräftigen Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar befinden sich für diesen Bereich keine regionalplanerischen Vorranggebietsausweisungen, weshalb aus landesplanerischer Sicht dieser Flächenausweisung zugestimmt werden kann.

**Heßheim (Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen „Erweiterung Kläranlage“)**

Die ausgewiesene Erweiterungsfläche für die bestehende Kläranlage umfasst ca. 1,0 ha. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Regionalen Grünzugs sowie eines Vorranggebiets für die Landwirtschaft. Gem. Plansatz Z 2.1.3 des ERP sind in den Grünzügen technische Infrastrukturen und Verkehrsinfrastrukturen sowie privilegierte Vorhaben im Sinne von § 35 Abs. 1 BauGB (u.a. Abwasserwirtschaft) zulässig, die die Funktionen der Grünzüge nicht beeinträchtigen, im überwiegenden öffentlichen Interesse notwendig sind oder aufgrund besonderer Standortanforderungen nur außerhalb des Siedlungsbestandes errichtet werden können. Die Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen (innerhalb von Vorranggebieten für die Landwirtschaft) für technische Infrastrukturen und Verkehrs- sowie Windenergieanlagen, die aufgrund besonderer Standortanforderungen nur im Außenbereich realisiert werden können, sind ebenfalls ausnahmsweise möglich. Aus den vorgenannten Gründen bestehen aus landesplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die o.g. Flächenausweisung.

### **Heuchelheim (Wohnbaufläche „Am Schloss“)**

Die neu ausgewiesene Fläche umfasst rund 1,1 ha wohnbauliche Nutzung. In Bezug auf die Schwellenwertbilanzierung steht dieser Flächenneuausweisung (zzgl. verfügbarer Flächenpotenziale von 0,6 ha gem. RAUM+Monitor) ein Wohnbauflächenbedarf für die nächsten 15 Jahre von 0,6 ha gegenüber. Im Ergebnis besteht demnach ein deutlicher Wohnbauflächenüberhang von 1,1 ha. Darüber hinaus befinden sich im rechtskräftigen Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar für diesen Bereich keine Vorranggebietsausweisungen.

Vor diesem Hintergrund kann aus landesplanerischer Sicht der wohnbaulichen Ausweisung zugestimmt werden, sofern auf Flächennutzungsplanebene der maßgebende „Schwellenwert“ dennoch eingehalten bzw. nur geringfügig überschritten wird.

*Anmerkung seitens der Verbandsgemeinde: Die geplante Wohnbaufläche wurde – nachdem im Verfahren ein Gewässerrandstreifen zum angrenzenden Ringgraben gefordert wurde - von 1,1 ha auf 0,9 ha reduziert.*

### **Heuchelheim (Gewerbliche Baufläche „Am Sportplatz“)**

Die neu ausgewiesene Fläche umfasst rund 1,4 ha gewerbliche Nutzung. Das Plangebiet steht im Zielkonflikt mit den regionalplanerischen Ausweisungen „Regionaler Grünzug“ sowie „Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz“ (festgesetztes Überschwemmungsgebiet) des rechtskräftigen ERP. Gemäß Plansatz Z 2.1.3 des ERP darf in den Regionalen Grünzügen in der Regel nicht gesiedelt werden. Die Begründung zu Z 2.1.3 konkretisiert dies durch ein generelles Freihalteverbot. Dies bedeutet, dass auf den Flächen, die innerhalb der Regionalen Grünzüge liegen, keine über einen möglichen Bestand hinausgehende Siedlungstätigkeit stattfinden darf. Insbesondere sind in den Regionalen Grünzügen Wohnbaugebiete, Industrie- und Gewerbegebiete, Wochenend- und Ferienhausgebiete sowie großvolumige bauliche Freizeiteinrichtungen unzulässig. In Vorranggebieten für den vorbeugenden Hochwasserschutz haben die Belange des Hochwasserschutzes Vorrang vor konkurrierenden Nutzungsansprüchen. Sie sind von hochwassersensiblen Nutzungen, insbesondere von weiterer Bebauung sowie von Vorhaben, die den Abfluss beeinträchtigen bzw. zu Retentionsraumverlusten führen, freizuhalten.

Aufgrund der vorgenannten Punkte sollte diese Planfläche aus landesplanerischer Sicht nicht weiterverfolgt werden.

*Anmerkung seitens der Verbandsgemeinde: Aufgrund der bestehenden landesplanerischen Bedenken, aber auch einer ablehnenden Haltung der Stadt Frankenthal ist die Fläche Heuchelheim - Gewerbliche Baufläche „Am Sportplatz“ nicht mehr Gegenstand des Flächennutzungsplans.*

### **Heuchelheim/Großniedesheim (Flächen für Versorgungsanlagen-Windkraft)**

Die ausgewiesene Fläche für Windkraftanlagen umfasst eine Größe von 76 ha. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Regionalen Grünzugs sowie eines

Vorranggebiets für die Landwirtschaft. Gem. Plansatz Z 2.1.3 des ERP sind in den Grünzügen technische Infrastrukturen und Verkehrsinfrastrukturen sowie privilegierte Vorhaben im Sinne von § 35 Abs. 1 BauGB zulässig, die die Funktionen der Grünzüge nicht beeinträchtigen, im überwiegenden öffentlichen Interesse notwendig sind oder aufgrund besonderer Standortanforderungen nur außerhalb des Siedlungsbestandes errichtet werden können. Die Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen (innerhalb von Vorranggebieten für die Landwirtschaft) für technische Infrastrukturen und Verkehrs- sowie Windenergieanlagen, die aufgrund besonderer Standortanforderungen nur im Außenbereich realisiert werden können, sind ebenfalls ausnahmsweise möglich.

Aus den vorgenannten Gründen bestehen aus landesplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die o.g. Flächenausweisung.

#### **Kleinniedesheim (Wohnbaufläche „Am Kindergarten“)**

Die neu ausgewiesene Fläche umfasst rund 0,6 ha wohnbauliche Nutzung zuzüglich 0,2 ha für die Anlage von Parkplätzen angrenzend an den Friedhof bzw. den Kindergarten. In Bezug auf die Schwellenwertbilanzierung steht dieser Flächenneuausweisung (keine verfügbaren Flächenpotenziale gem. RAUM+Monitor) ein Wohnbauflächenbedarf für die nächsten 15 Jahre von 0,5 ha gegenüber. Im Ergebnis besteht demnach ein geringfügiger Wohnbauflächenüberhang von 0,1 ha. Für den südlichen Teil der Planfläche liegen keine regionalplanerischen Vorranggebietsausweisungen vor. Lediglich der nördliche Teilbereich ragt in geringfügigem Maße in eine Vorranggebietsausweisung für die Landwirtschaft sowie in einen Regionalen Grünzug.

Vor dem Hintergrund einer städtebaulich sinnvollen Arrondierung des Bestandes zum Zweck einer beidseitigen Bebauung des Erschließungsweges, werden nach Rücksprache mit dem Regionalverband als Plangeber keine landesplanerischen Bedenken gegen die Ausweisung dieser Wohnbaufläche vorgebracht, sofern auf Flächennutzungsplanebene der maßgebende „Schwellenwert“ dennoch eingehalten bzw. nur geringfügig überschritten wird.

#### **Lamsheim (Wohnbaufläche „Südlich der Karl-Wendel-Schule“)**

Die neu ausgewiesene Fläche umfasst rund 3,2 ha wohnbauliche Nutzung. Zusätzlich sollen gem. FNP-Entwurf in Lamsheim weitere 1,9 ha Wohnbaufläche neu ausgewiesen werden (vgl. Wohnbaufläche „ehem. Freibad“). In Bezug auf die Schwellenwertbilanzierung stehen diesen Flächenneuausweisungen (zzgl. verfügbarer Flächenpotenziale von 5,1 ha gem. RAUM+Monitor) ein Wohnbauflächenbedarf für die nächsten 15 Jahre von 9,8 ha gegenüber. Im Ergebnis besteht demnach ein geringfügiger Wohnbauflächenüberhang von 0,4 ha.

Für den östlichen Bereich der Planfläche liegen keine regionalplanerischen Vorranggebietsausweisungen vor. Lediglich der westliche Teilbereich (ca. 20 %) ragt in geringfügigem Maße in eine Vorranggebietsausweisung für die Landwirtschaft sowie in einen Regionalen Grünzug. Insbesondere aufgrund

der Parzellierung der Flurstücke macht es unter städtebaulichen Gesichtspunkten keinen Sinn die Flächen im westlichen Bereich zu reduzieren.

Daher werden nach Rücksprache mit dem Regionalverband als Plangeber keine landesplanerischen Bedenken gegen die Ausweisung dieser Wohnbaufläche vorgebracht, sofern auf Flächennutzungsplanebene der maßgebende „Schwellenwert“ dennoch eingehalten bzw. nur geringfügig überschritten wird.

### **Lamsheim (Wohnbaufläche „ehem. Freibad“)**

Die neu ausgewiesene Fläche umfasst rund 1,9 ha wohnbauliche Nutzung. Zusätzlich sollen gem. FNP-Entwurf in Lamsheim weitere 3,2 ha Wohnbaufläche neu ausgewiesen werden (vgl. Wohnbaufläche „Südlich der Karl-Wendel-Schule“). In Bezug auf die Schwellenwertbilanzierung steht diesen Flächenneuausweisungen (zzgl. verfügbarer Flächenpotenziale von 5,1 ha gem. RAUM+Monitor) ein Wohnbauflächenbedarf für die nächsten 15 Jahre von 9,8 ha gegenüber. Im Ergebnis besteht demnach ein geringfügiger Wohnbauflächenüberhang von 0,4 ha.

Die gesamte Planfläche liegt innerhalb eines Regionalen Grünzugs sowie eines Vorranggebietes für den vorbeugenden Hochwasserschutz. Gemäß Planatz Z 2.1.3 des ERP darf in den Regionalen Grünzügen in der Regel nicht gesiedelt werden. Die Begründung zu Z 2.1.3 konkretisiert dies durch ein generelles Freihalteverbot. Dies bedeutet, dass auf den Flächen, die innerhalb der Regionalen Grünzüge liegen, keine über einen möglichen Bestand hinausgehende Siedlungstätigkeit stattfinden darf. Insbesondere sind in den Regionalen Grünzügen Wohnbaugebiete, Industrie- und Gewerbegebiete, Wochenend- und Ferienhausgebiete sowie großvolumige bauliche Freizeiteinrichtungen unzulässig. In Vorranggebieten für den vorbeugenden Hochwasserschutz haben die Belange des Hochwasserschutzes Vorrang vor konkurrierenden Nutzungsansprüchen. Sie sind von hochwassersensiblen Nutzungen, insbesondere von weiterer Bebauung sowie von Vorhaben, die den Abfluss beeinträchtigen bzw. zu Retentionsraumverlusten führen, freizuhalten.

Aufgrund der vorgenannten regionalplanerischen Vorranggebietsausweisungen bestehen aus landesplanerischer Sicht erhebliche Bedenken gegen die Ausweisung der o.g. Wohnbaufläche.

*Anmerkung seitens der Verbandsgemeinde: Die geplante Wohnbaufläche ist im Entwurf der Fortschreibung des Einheitlichen Regionalplans in der Fassung zur erneuten Beteiligung vom Februar 2023 nicht mehr mit regionalplanerischen Vorrangrestriktionen belegt. Sofern die Fortschreibung des einheitlichen Regionalplans vor Inkrafttreten des Flächennutzungsplans in Kraft tritt, liegt kein Zielverstoß mehr vor. Sollte der Flächennutzungsplan vor Wirksamwerden des einheitlichen Regionalplans beschlossen werden, ist vorgesehen, die Fläche aus der Genehmigung ausklammern zu lassen.*

*Im Übrigen wurde – nachdem im Verfahren ein vergrößerter Abstand zur Isenach gefordert wurde – die geplante Baufläche von 1,9 ha auf 1,5 ha*

reduziert.

Bezugnehmend auf die geplanten Neuausweisungen von Wohnbauflächen ergibt sich auf Ebene der Verbandsgemeinde ein Flächenüberhang von 2,1 ha. Aus landesplanerischer Sicht ist dieser Flächenüberhang zur Einhaltung des „Schwellenwertes“ durch die Rücknahme von wohnbaulichen Flächenneuausweisungen zu reduzieren.

Zusammenfassend entspricht der vorgelegte Flächennutzungsplan den Erfordernissen der Raumordnung, wenn die in der landesplanerischen Stellungnahme genannten Vorgaben umgesetzt worden sind und den genannten Bedenken Rechnung getragen worden ist.

## **2.2. Natürliche Grundlagen**

Bezüglich der natürlichen Grundlagen im Planungsraum wird auf den Umweltbericht sowie die Landschaftsplanung zum Flächennutzungsplan verwiesen.

## **2.3. Fachplanerische Schutzgebiete**

Für das Gebiet der Verbandsgemeinde Lamsheim-Heßheim bestehen verschiedene fachrechtliche Unterschutzstellungen, die bei der Ausweisung von Flächen zu beachten sind. Die fachrechtlichen Unterschutzstellungen werden daher – einschließlich der Planungen für Unterschutzstellungen – nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

### **2.3.1. Landespflegerische Unterschutzstellungen**

#### **2.3.1.1. Nationale Schutzgebiete**

Im Verbandsgemeindegebiet bestehen folgende landespflegerische Unterschutzstellungen:

##### Naturschutzgebiete

Innerhalb der Verbandsgemeinde befinden sich keine Naturschutzgebiete.

##### Landschaftsschutzgebiete

Als einziges Landschaftsschutzgebiet in der Verbandsgemeinde das Landschaftsschutzgebiet "Wäldchen links und rechts der Landstraße II. Ordnung Nr.14, zwischen Kleinniedesheim und Bobenheim/Rhein" noch auf Grundlage des Reichsnaturschutzgesetzes aus dem Jahr 1935 durch eine Rechtsverordnung vom 05. Juni 1956 ausgewiesen. Dieses Landschaftsschutzgebiet umfasst im Wesentlichen den Eckbach auf Kleinniedesheimer Gemarkung samt den angrenzenden Gehölzbeständen bzw. Auwaldrelikten. Eine exakte Grenzbeschreibung fehlt jedoch ebenso wie die Angabe des Schutzzweckes. Gemäß der Rechtsverordnung ist im Wesentlichen die Errichtung von Bauwerken aller Art sowie die Beseitigung oder Beschädigung der innerhalb des

Schutzgebietes vorhandenen Landschaftsbestandteile verboten.

#### geschützte Landschaftsbestandteile

Als geschützte Landschaftsbestandteile sind in der Verbandsgemeinde die Beindersheimer Sandgrube, der Baumbestand auf dem Friedhof Heuchelheim, der Hollergraben in der Gemarkung Beindersheim sowie der Bereich Lohwiesen nordöstlich der Ortslage von Lamsheim ausgewiesen.

Beindersheimer Sandgrube ist gemäß der Rechtsverordnung vom 03. Juni 1992 geschützt. Der Schutzzweck dieser Verordnung ist "die Erhaltung der ehemaligen Sandgrube als Landschaftsbestandteil mit den darin enthaltenen offenen Wasserflächen, Röhrichzonen, Steilwänden, Ruderal- und Trockenstandorten sowie der an diese Biotoptypen gebundenen Pflanzen- und Tierwelt zur Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, zur Belebung und Gliederung des Landschaftsbildes sowie zur Abwehr schädlicher Einwirkungen auf diesen inmitten einer intensiv genutzten Ackerlandschaft gelegenen Lebensraum." Verboten ist im Wesentlichen die Errichtung baulicher Anlagen, die Nutzung der Fläche für Freizeitliche Zwecke und die Auffüllung der Grube. Die im Rahmen der Betriebsgenehmigung für die Sandausbeutung vorgeschriebene Rekultivierung der Grube im Sinne einer Wieder-Auffüllung ist somit nicht mehr zulässig.

Der Baumbestand auf dem Friedhof Heuchelheim ist gemäß der Rechtsverordnung vom 08. Januar 1987 geschützt. Schutzzweck ist hier "die Erhaltung des Baumbestandes sowohl zur Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes als auch zur Belebung, Gliederung und Pflege des Orts- und Landschaftsbildes". Es handelt sich dabei im Einzelnen um 20 Linden und eine Kastanie. Vorbehaltlich einer Genehmigung der Unteren Landespflegebehörde ist es verboten, die geschützten Bäume oder Teile von ihnen zu beseitigen, zu zerstören oder zu beschädigen oder auf andere Art in ihrer natürlichen Entwicklung zu beeinträchtigen.

Ein weiterer geschützter Landschaftsbestandteil ist der Hollergraben, dessen Unterschutzstellung auf einer Rechtsverordnung vom 17. Juli 1940 beruht, die wie beim nördlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet im Bereich des Eckbachs auf Grundlage des Reichsnaturschutzgesetz von 1935 erlassen wurde. Die aktuelle Rechtsgültigkeit dieser Verordnung ist nicht geklärt. Aufgrund dieser Verordnung ist es verboten, die Landschaftsbestandteile zu verändern, zu beschädigen oder zu beseitigen. Da eine Grenzbeschreibung fehlt, ist der Gültigkeitsbereich dieser Bestimmungen jedoch nur einer der Rechtsverordnung angefügten Karte zu entnehmen.

In Lamsheim besteht nordwestlich der Ortslage der geschützte Landschaftsbestandteil „Lamsheimer Lohwiesen“. Dieser wurde mit Rechtsverordnung vom 30. Juli 1987 ausgewiesen. Schutzzweck ist es, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes des zum Teil feuchten Wiesengeländes und des darin neugeschaffenen Gewässers mit seiner Vegetation und Tierwelt sicherzustellen, um so auch das Landschaftsbild vor dem Hochufer des ehemaligen Rheinlaufs zu erhalten und diese besondere und typische Landschaftselement

vor schädlichen Einwirkungen zu schützen

### Naturdenkmale

Als Naturdenkmale sind gemäß der diesbezüglichen Auflistung der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Pfalz-Kreises folgende Bäume bzw. Flächen ausgewiesen:

Ort	Bezeichnung	Rechtsverordnung vom
Großniedesheim	Friedhofslinde	17.08.1987
Heßheim	Alter Friedhof	23.10.1942
Heßheim	Alte Kastanienblume südlich der Kirche	23.10.1942
Heuchelheim	Alter Friedhof bei der Kirche	06.06.1940
Lamsheim	Friedenseiche	08.01.1987

### **2.3.1.2. Flora-Fauna-Habitat-Flächen / Vogelschutzgebiete**

In der Verbandsgemeinde befindet sich kein FFH-Gebiet. Dahingegen erstreckt sich ein Vogelschutzgebiet südwestlich der Ortsgemeinde Heßheim sowie westlich der Ortsgemeinde Lamsheim.

#### *Vogelschutzgebiete*

Im Südwesten der Verbandsgemeinde befindet sich ein Teil des Vogelschutzgebietes 6514-401 Haardtrand. Die Rechtsverordnung über die Erhaltungsziele in den Natura 2000-Gebieten vom 18.07.2005 besagt, dass die „*Erhaltung oder Wiederherstellung von Sonderkulturen mit hohen Grenzlinienanteilen (insbesondere mit Sandrasen, artenreichen Magerrasen, Streuobstwiesen und Hecken) und Grünlandwirtschaft in Verbindung mit lichten laub- und Kiefernwäldern sowie Buchen- und Eichenwäldern* als Ziel definiert sind.

Gemäß Anlage zum Landesnaturschutzgesetz erfolgt die Ausweisung zugunsten folgender vorkommender Arten laut Artikel 4 Abs. 1 und Abs. 2 der Richtlinie 79/409/EWG ((H) = Hauptvorkommen (d. h. die genannten Vogelarten sind die Arten, die für die Bestimmung der Erhaltungsziele charakteristisch sind)):

Brutvögel:

Ziegenmelker (H), Schwarzspecht (H), Heidelerche (H), Wespenbussard, Uhu, Wanderfalke, Grauspecht, Mittelspecht, Neuntöter, Raufußkauz, Wachtelkönig

Durchzügler:

Wiedehopf (H), Wendehals (H), Zippammer, Zaunammer, Steinschmätzer



Detailausschnitt Vogelschutzgebiet im Bereich des Planungsgebietes (aus: [www.natur-schutz.rlp.de](http://www.natur-schutz.rlp.de))

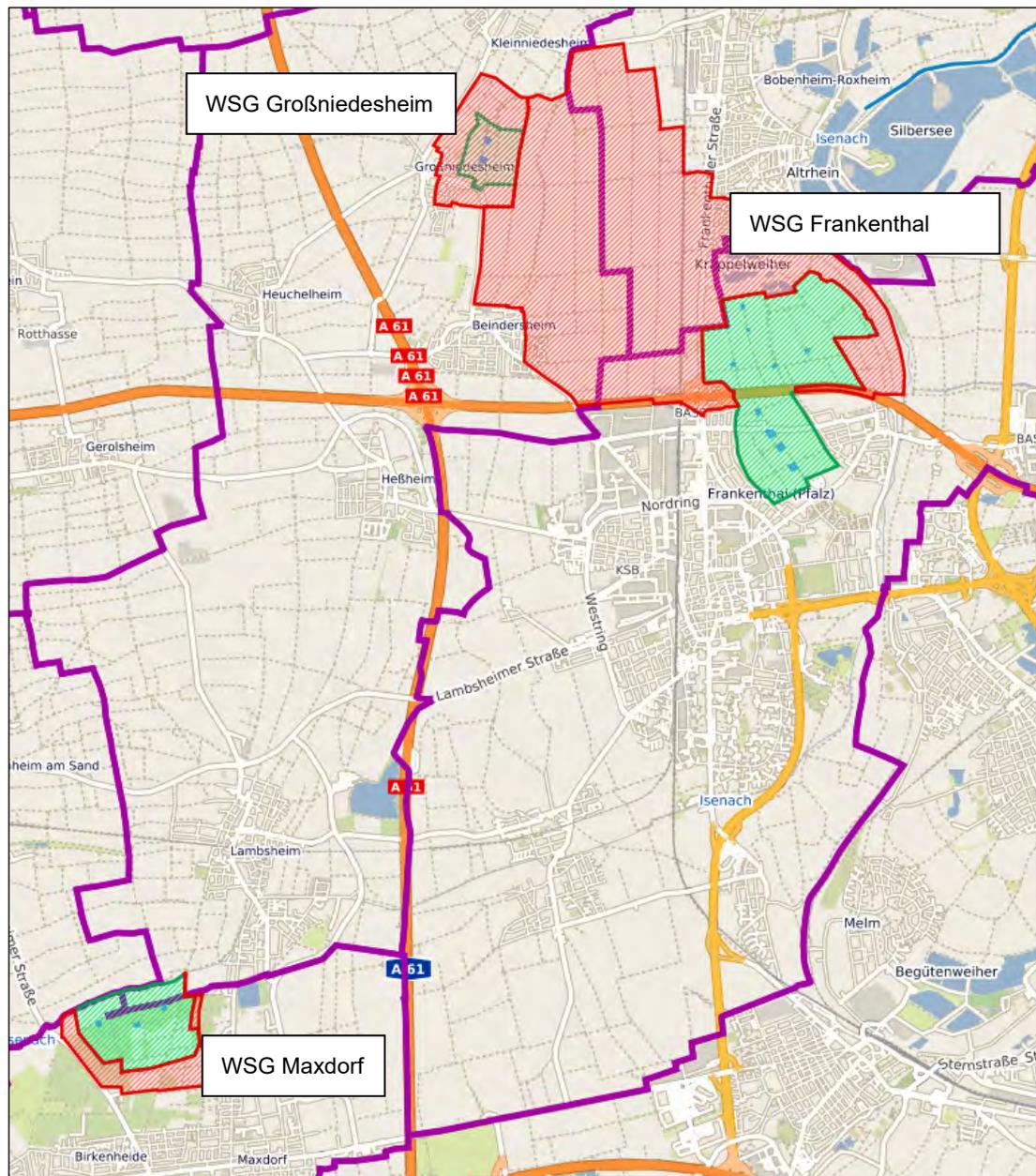
Entsprechend den Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes ist zu gewährleisten, dass die im Flächennutzungsplan dargestellten Planungen bzw. durch hierdurch im Folgenden, nach Aufstellung von Bebauungsplänen zulässig werdenden Nutzungen keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Schutzziele des Vogelschutzgebietes hervorrufen können.

### 2.3.2. Wasserschutzgebiete

In der VG Lambsheim-Heßheim bestehen lediglich drei Trinkwasserschutzgebiete. Es handelt sich dabei einerseits um im Nordosten der Verbandsgemeinde um das verbandsgemeindeübergreifend durch Rechtsverordnung als Trinkwasserschutzgebiet der kreisfreien Stadt Frankenthal festgesetzt ist. Die Zone III erstreckt sich innerhalb der VG östlich der Ortsgemeinden Beindersheim, Großniedesheim und Kleinniedesheim.

Andererseits findet sich nordöstlich der Ortsbebauung Großniedesheim das gleichnamige Wasserschutzgebiet, dessen Zonen I-III sich innerhalb der Verbandsgemeinde erstrecken.

Ganz im Südwesten der Gemarkung erstreckt sich in kleiner Teil des Wasserschutzgebiets Maxdorf auf die Gemarkung der Ortsgemeinde Lambsheim.



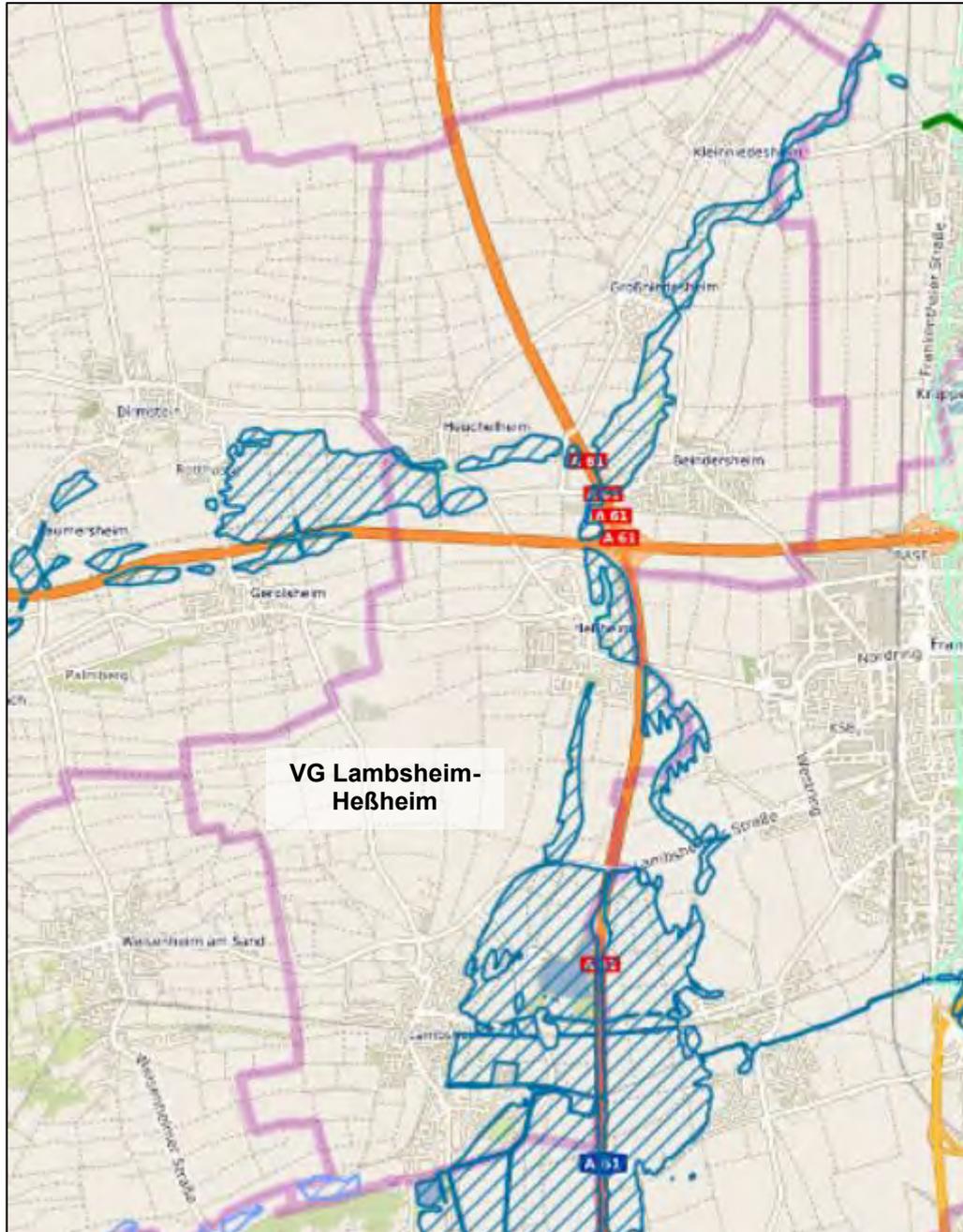
Wasserschutzgebiete in der Verbandsgemeinde Lamsheim-Heßheim

### 2.3.3. Überschwemmungsgebiete

Die Verbandsgemeinde liegt im Einzugsgebiet Isenach-Eckbach und deren regionalen wasserwirtschaftlichen Konzept. Aufgrund schwerer Überflutungen und Grundwasserprobleme wurde von der SGD Süd und den 17 Mitgliedern des Gewässerzweckverbandes Isenach-Eckbach ein „wasserwirtschaftliches Gesamtkonzept“ entwickelt, um das Gewässersystem zu entlasten.

Dabei kann unterschieden werden zwischen einem Abflussbereich, in dem mit hohen Fließgeschwindigkeiten der überwiegende Teil des Hochwassers abgeleitet wird und den sonstigen Überschwemmungsflächen, die überwiegend

der Wasserrückhaltung dienen.



Überschwemmungsgebiete in der Verbandsgemeinde Lamsheim-Heßheim

Innerhalb der Verbandsgemeinde erreichen die durch Rechtsverordnung festgesetzten Überschwemmungsgebiete eine beträchtliche Ausdehnung. Großflächige Überschwemmungsbereiche ergeben sich insbesondere an folgenden Stellen:

- Bereich zwischen Eckbach und Altbach von der westlichen

- Gemarkungsgrenze bis zum Sportplatz Heuchelheim
- Bereich zwischen Beindersheim und Eckbach. Hier sind auch Teile der bestehenden Bebauung als Überschwemmungsflächen dargestellt, wobei hier aus rechtlichen Gründen (Bebauungsplan) eine Ausweisung als Überschwemmungsgebiet nicht in Betracht kommt.
  - Bereich zwischen der östlichen Ortsgrenze Großniedesheim und Eckbach südlich der alten Kläranlage
  - Landwirtschaftliche Flächen zwischen Sportanlage Großniedesheim und Eckbach
  - Bereich zwischen östlichem Ortsrand von Heßheim und der A 61
  - Flussverlauf des Talgraben: nördlich der OG Lamsheim bis zum südlichen Ortsrand von Heßheim
  - Bereich des Gewässers der Isenach nördlich der Ortsgemeinde Lamsheim, west- und östlich der A 6, südlich der Lamsheimer Straße

### **Eckbach**

Das Überschwemmungsgebiet „Eckbach und seiner Nebengewässer“ trat am 21.04.1995 durch Rechtsverordnung in Kraft. Die Feststellung des Überschwemmungsgebietes dient zum einem dem schadlosen Abfluss des Hochwassers und zum anderen der für den Hochwasserschutz erforderlichen Wasserrückhaltung. Kommt es im Eckbach zu Hochwasserereignissen, fließt Wasser entgegen der eigentlichen Fließrichtung in den Schrakelbach. Es kommt somit zu einem Rückstau, der Auswirkungen bis weit südlich von Heßheim in den Schaflackegraben zeigt.

### **Isenach**

Die Überschwemmungsflächen der Isenach tangieren die Siedlungsflächen von Lamsheim, das Überschwemmungsgebiet wurde 2004 durch Rechtsverordnung festgelegt, nachdem das wasserwirtschaftliche Gesamtkonzept entwickelt wurde.

Die kartierten Überflutungsflächen werden bei der Fortschreibung der Siedlungsflächendarstellungen zugrunde gelegt. Überschneidungen von Bauflächendarstellungen und überschwemmungsgefährdeten Bereichen werden vermieden.

## **2.3.4. Denkmalschutz**

### **2.3.4.1. Kulturdenkmale**

Im „Nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler, Rhein-Pfalz-Kreis“, herausgegeben von der Generaldirektion Kulturelles Erbe, sind für das Verbandsgemeindegebiet drei Denkmalzonen sowie insgesamt 113 Einzelobjekte verzeichnet.

## Ortsgemeinde Beindersheim

### **Kath. Kirche Hl. Kreuz, St. Peter und St. Nikolaus Kirchenstraße 9**

neubarocker gusssteingliederter Saalbau, Glockenturm, Treppenturm, 1914-16, Arch. Wendelin Leonhardt, Mannheim; Ausstattung

### **Prot. Kirche Kirchenstraße 7**

Saalbau 1748, Westturm 1908 bzw. 1928/29, Arch. Fritz Larouette, Frankenthal; Ausstattung

### **Brunnenweg 6**

ehem. Schulhaus, L-förmiger Putzbau auf rustiziertem Sandsteinsockel, hohe Walmdächer, 1913, Arch. Bezirksbaumeister Berghammer

### **Großniedesheimer Straße**

Wegekreuz, Sandstein, bez. 1869, Korpus Zinkhohl-guss, 1932

### **Großniedesheimer Straße**

auf dem Friedhof: Kriegerdenkmal 1914/18 und 1939/45, überlebensgroße Betonplastik, 1959 von Franz Lind, Freinsheim; Grabmal Fam. Diehl und Raquet, galvonplast. Engel, um 1910

### **Kirchenstraße 5**

Hofanlage 18./19. Jh.; barockes Wohnhaus mit Torfahrt, bez. 1747, Obergeschoss und Nebengebäude 2. Hälfte 19. Jh.

### **Kirchenstraße 16**

Hakenhof, Mitte 19. Jh.; eingeschossiges Wohnhaus mit Kniestock; tlw. wiederverwendete Fenstergewände 18. Jh.; Toranlage, bez. 1842

### **Schenkelstraße 1**

Rathaus, sandsteingliederter Putzbau, 1849; zwei Tafeln vom Vorgängerbau, eine bez. 1616; ortsbildprägend

### **Schenkelstraße 5**

Hofanlage, 19. Jh.; eineinhalbgeschossiges Wohnhaus und Altensitz, Scheune: Rotsandsteinquaderbau

### **(an) Schenkelstraße**

14 barocker ehem. Schlussstein, 1774

## Ortsgemeinde Großniedesheim

### **Prot. Pfarrkirche Hauptstraße 19**

Prot. Pfarrkirche Hauptstraße 19

### **Beindesheimer Straße 3**

prot. Pfarrhof, eingeschossiger barocker Krüppelwalmdachbau, 1753, Arch. Pfanner, Ausbau um 1860; Wappenstein bez. 1925; barocke Bruchsteinscheune, tlw. Fachwerk

**Hauptstraße 2**

eineinhalbgeschossiges Wohnhaus, um 1880; straßenbildprägend

**Hauptstraße 6**

Hofanlage; Wohnhaus bez. 1726, 1842 modernisiert, Keller evtl. 16./17. Jh.; Scheune wohl frühes 19. Jh., Stall und Wirtschaftsgebäude bez. 1799; Sandsteinpfeiler der barocken Toranlage

**Hauptstraße 8**

eingeschossiges Wohnhaus mit Krüppelwalmdach, 2. Hälfte 18. Jh.; Torfahrt

**Hauptstraße 10**

spätbarockes Wohnhaus mit Krüppelwalmdach, bez. 1792

**Hauptstraße 11/1**

ehem. Rathaus (Nr. 11) und ehem. Schulhaus (Nr. 13), klassizistische Anlage, kurz nach 1825, Nr. 13 im Kern 18. Jh.; eingeschossige Krüppelwalmdachbauten, Dreiecksgiebel mit Fußwalmen; außergewöhnliche Toranlage

**Hauptstraße 12**

traufständiges Hofhaus, Putzbau mit Satteldach, 1860/70

**Hauptstraße 14**

sandsteingegliedertes Wohnhaus, bez. 1780; Torfahrt (vor)

**Hauptstraße 19**

Kriegerdenkmal 1914/18, reliefierte Muschelkalkstele, 1927/28 (an)

**Hauptstraße 24**

Wappenstein, bez. 1733

**Hauptstraße 34**

klassizistisches Wohnhaus, bez. 1833; Toranlage

**Hauptstraße 46**

zweieinhalbgeschossiges spätklassizistisches Wohnhaus, um 1870/80

**Heppenheimer Straße**

Wasserturm, 46 m hoher, in Gleitschalung betonierter Wasserturm, 1929

**Kleinniedesheimer Straße 7**

Hofanlage, traufständiger Putzbau, Wirtschaftsgebäude z.T. verändert, um 1880

**Ortsgemeinde Heßheim**

**Kath. Pfarrkirche St. Martin Friedhofstraße 13**

Saalbau, 1753-58; Westturm 12. Jh., oberstes Geschoss und querhausartige Erweiterung 1958, Arch. Wilhelm Schulte II., Neustadt; Ausstattung

**Prot. Pfarrkirche Hauptstraße 47**

hausartiger Putzbau, oktogonaler Dachturm, 1950er Jahre, Arch. Wilhelm Ecker

**Alte Straße**

auf dem Friedhof: Grabmal E. Gärtner (†1911), monumentales Gusssteinkreuz von E. Glückstein, Frankenthal

**Bleichstraße 1**

Hofanlage, großvolumiger Putzbau, Krüppelwalmdach, 1849

**Friedhofstraße**

Kriegerdenkmal 1866 und 1870/71, Sandsteinfeiler

**(an) Hauptstraße 20**

Spolie, Bäckerbrezel, bez. 1748

**Hauptstraße 21**

ehem. Rathaus, Putzbau unter steilem Satteldach, bez. 1613, im Kern wohl 16. Jh., Uhr-türmchenfragment, um 1717; Glocke, 1717 von Heinrich Ludwig Gosmann, Landau

**(zu) Hauptstraße 26**

barocke Torfahrt, 2. Hälfte 18. Jh.

**Hauptstraße 38**

ehem. Schulhaus, siebenachsiger Walmdachbau, 1888

**Hauptstraße 53**

ehem. Herrenhof der Grafen von Leinigen, große Hofanlage, im Kern 1562, tlw. Modernisierung 18. Jh.; Wohnhaus: Krüppelwalmdachbau, im Kern 16. Jh., barock überformt; barockes Nebengebäude; Scheune 18. Jh.; Toranlage, bez. 1745; zugehörig in der Lambsheimer Straße ähnlich aufgebaute Toranlage, tlw. ursprüngliche Umfassungsmauer

**Kirchenstraße 12**

kath. Pfarrhof, Erdgeschoss des Wohnhauses um 1600, Obergeschoss, tlw. Fachwerk, Dachstuhl und Krüppelwalmdach 18. Jh.; bauzeitliche Scheune (Nr. 10), Nebengebäude und Torfahrt

**Ortsgemeinde Heuchelheim bei Frankenthal**

**Prot. Kirche Kirchenstraße 10**

Saalbau, im Kern Anfang 12. Jh., Erweiterung wohl 14. Jh., Umbau (Erhöhung?) 1556, Schiff 1738 überformt; im Turm, von 1738, Epitaph der Agatha Helmstat, gen. Eckbrecht von Dürkheim (†1605); Ausstattung; am Außenbau Bauinschrift von 1566, Grabplatte 12./13. Jh.

**Am Schloß 2**

ehem. Burg Heuchelheim, Einfirstanlage, eingeschossiger Krüppelwalmdachbau, 18. Jh. mit älteren Teilen

**Breite Straße 3**

ehem. prot. Pfarrhaus, stattlicher spätbarocker Krüppelwalmdachbau, 1788 (zu)

**Breite Straße 14**

barocke Torfahrt, bez. 1766 (zu)

**Breite Straße 16**

barocke Torfahrt, bez. 1728

**Großniedesheimer Straße**

auf dem Friedhof: Kriegerdenkmal 1914/18, Muschelkalk, 1928 von Blümling, Frankenthal, nach 1945 ergänzt; Grabmal F. Müller (†1904), monumentaler Eichbaumstumpf

**(zu) Hauptstraße 1**

Toranlage, bez. 1742

**Hauptstraße 7**

barockes Wohnhaus, 1731

**Hauptstraße 9**

ehem. Rathaus und zweites Schulhaus, sandsteingegliedeter Putzbau, 1821, Aufstockung 1855, Uhrturm; ortsbildprägend; gusseiserner Neurenaissance-Brunnen, um 1900

**Karolinenstraße 6**

barockes Wohnhaus, Krüppelwalmdach; Torfahrt bez. 1758

**Gemarkung Jüdischer Friedhof nördlich des Ortes in Verlängerung des Heppenheimer Weges (Gewanne "Im Ring") (Denkmalzone)**

1825 angelegt, eingefriedetes Areal; zahlreiche Grabmäler

**Ortsgemeinde Kleinniedesheim**

**Prot. Kirche Großniedesheimer Straße 16**

barocker Saalbau mit Firstreiter 1725/26; Ausstattung; Kriegerdenkmal 1866 und 1870/71, Sandstein, 1900 von E. Glückstein, Frankenthal

**(zu) Bobenheimer Straße 14**

in Gartenmauer romanischer reliefierter Kämpferstein, 12. Jh.

**Enggäßchen 1**

Dreiseithof, 2. Hälfte 19. Jh.; zwei eineinhalbgeschossige Sandsteinquaderbauten, bez. 1864 bzw. 1871; Ökonomie und Hopfpflaster bauzeitlich

**Enggäßchen 11**

Dreiseithof; klassizistischer Putzbau, Krüppelwalmdach, evtl. im Kern barock, um 1850 überformt; Altensitz, Ökonomie und Torfahrt um 1870

**Großniedesheimer Straße 1/3**

ehem. Schloss der Freiherren von Gagern, spätbarocke Zweiflügelanlage mit Mansardwalmdächern, dreigeschossiger Eckturm, Gewölbekellereingang bez. 1762; Bruchsteinscheune 18. Jh.; zugehörig der im Westen anschließende ehem. Schlossgarten, heute Weinberg mit Pavillon (unterkellertes zweigeschossiges Rundbau mit doppelläufiger Freitreppe und Kuppeldach)

**Großniedesheimer Straße 9**

Dreiseithof, 18./19. Jh.; Ökonomie mit Walmdach, 18. Jh. (1785?), Scheune wohl gleichzeitig; eingeschossiges Wohnhaus mit Kniestock, 1899

**Großniedesheimer Straße 12**

ehem. Rat- und Schulhaus, spätbarocker Walmdachbau, bez. 1766

**Großniedesheimer Straße 13**

Dreiseithof, 18. Jh., im 19. Jh. tlw. verändert; barocke Bruchsteinbauten, ursprünglich verputzt; Torfahrt Mitte 19. Jh., Mannpforte bez. 1748

**Ortsgemeinde Lambsheim**

**"Ortskern" Hauptstraße 1-105, Hinterstraße 3-113 (ungerade Nrn.), 2-98 (gerade Nrn.), Jahnstraße 1-4, 6, Junkergasse 1, 2, Klaragasse 5-7, 10, Lochgasse 1-5, Marktstraße 1-17, 27 (ungerade Nrn.), 2-26 (gerade Nrn.), Stadtgrabenstraße 14 A-D, Wallstraße 1, Weisenheimer Straße 1 (Denkmalzone)**

der von der Stadtbefestigung in Folge der Stadtrechtsverleihung im 14. Jh. eingefasste Bereich, Typus der im 13./14. Jh. gegründeten Stadt mit leiterartiger Straßenführung, Parzellengrößen und -gliederung bis ins frühe 18. Jh. zurückreichend, Bausubstanz vornehmlich Hofanwesen des 18. Jh. große Dichte qualitätvoller Bauten in geschlossener Bebauung insbesondere in der Hauptstraße

**Kath. Pfarrkirche St. Stephanus Hauptstraße 4**

spätbarocker Saalbau, 1785-89, Firstreiter 1909-12; Ausstattung

**Prot. Pfarrkirche Hauptstraße 6**

neuromanischer Saalbau, 1844-47; vor die Südwand vorgelagerter Turm, drei Turmuntergeschosse Mitte 13. Jh., neugotischer Turmaufbau 1860/61; Ausstattung; Gedenktafel 1939-45, 1946; Epitaphe 16.-18. Jh.

**Stadtbefestigung**

von der kurz nach der Stadtrechtsverleihung 1323 begonnenen, 1471 geschleiften, wieder aufgebauten und 1852 weitgehend abgetragenen Stadtbefestigung nur geringe Reste erhalten: Mauerstück südlich der beiden Pfarrkirchen und sog. Neutorturm (Hauptstraße/Turmstraße)

**Am Schlossgarten 13**

ehem. Jagdschloss des Generals von Efferen, barocker Putzbau, 1706/07, Erweiterung um 1890

**Bahnhofstraße 2**

Gaststätte und Hotel; spätklassizistischer Putzbau, um 1880; in der Ringstraße etwas jüngerer Saalbau

**Bahnhofstraße 3**

Bahnhofsgebäude, sandsteingliederter Putzbau, 1877

**Friedhofstraße/ Ecke Münchgrabenstraße**

Wegekreuz, barocker Sockel, 18. Jh., Kreuz und Korpus 2. Hälfte 19. Jh.

**Hauptstraße 2**

prot. Pfarrhaus, repräsentativer zweieinhalbgeschossiger klassizistischer Walmdachbau, 1849

**Hauptstraße 3**

spätbarockes Wohnhaus mit Wirtschaftsräumen, spätes 18. Jh.

**(bei) Hauptstraße 4 und 6**

an der Stadtmauer Kriegerdenkmal 1849, 1866, 1870/71, kreuzbekrönter Pfeiler, 1876; Kriegerdenkmal 1914/18, flankierende bayerische Löwen

**Hauptstraße 5**

Wohnhaus, klassizistischer Walmdachbau, um 1850; Nebengebäude größtenteils bauzeitlich

**Hauptstraße 7**

kath. Pfarrhaus, repräsentativer barocker Krüppelwalmdachbau, bez. 1770; rückwärtiges Nebengebäude 2. Hälfte 19. Jh.

**(zu) Hauptstraße 21**

Torbogen mit Scheitelstein, 2. Hälfte 18. Jh.

**Hauptstraße 23**

ehem. Schildwirtschaft "Zum Hirschen", spätgotisches Hofhaus, bez. 1582; spätmittelalterliches Fachwerkobergeschoss und -Giebel 1720 tlw. erneuert; Kellerabgang eines Nebengebäudes bez. 1569; Durchfahrt mit Reliefstein

**Hauptstraße 29**

im Kern spätmittelalterliches Fachwerkhaus über tonnengewölbtem Keller, im 19. Jh. tlw. massiv ersetzt

**Hauptstraße 33**

spätbarockes Wohn- und Geschäftshaus über gewölbtem Keller, bez. 1735 und 1759

**Hauptstraße 35**

Rathaus, repräsentativer Walmdachbau mit Laterne, weitgehend Neubau von 1936 in Formen des auf das 15. Jh. zurückgehenden, um 1600 und 1780 umgebauten Vorgängers (bez. 1487 und 1780)

**Hauptstraße 36**

Wohn- und Geschäftshaus, 2. Hälfte 19. Jh., Ladeneinbau 1. Viertel 20. Jh.; straßenbildprägend

**Hauptstraße 44**

barocke Hofanlage; sandsteingegliedertes Eckwohnhaus mit Walmdach, bez. 1756 und 1760, im Kern älter, im 19. Jh. tlw. verändert; Nebengebäude

**Hauptstraße 45**

herrschaftliches barockes Hofhaus, 4. Viertel 18. Jh., Scheune bez. 1708

**Hauptstraße 46**

spätbarockes Wohnhaus, spätes 18. Jh.

**Hauptstraße 47**

stattliche barocke Hofanlage; Walmdachbau, 3. Viertel 18. Jh., rückwärtig Nebengebäude

**Hauptstraße 48**

barockes Hofhaus, 18. Jh.; Torfahrt bez. 1609, Hopfplaster spätes 19. Jh.

**Hauptstraße 52**

eingeschossiger Krüppelwalmdachbau, um 1800, mit älteren Fachwerkteilen; Stammhaus der jüdischen Familie Weill; Betstube mit Betnische um 1780

**Hauptstraße 58/60**

langgestrecktes Doppelhaus mit Krüppelwalmdach, bez. 1832 und 1835

**Hauptstraße 59**

barocker Putzbau, Torfahrt bez. 1769

**Hauptstraße 61**

barocker Putzbau, Durchfahrt bez. 1767

**Hauptstraße 72**

große barocke Hofanlage; Wohnhaus: zweigeschossiger Putzbau mit Gewölbekeller, Walmdach, doppelläufige Treppe mit profilierten Wangen; Torbogen mit Scheitelstein, 1722; rückseitiger barocker Anbau

**Hauptstraße 77**

spätbarocker Krüppelwalmdachbau, bez. 1770; Toranlage, bez. 1752

**(zu) Hauptstraße 79**

barocke Torfahrt, bez. 1780 (zu)

**Hauptstraße 81**

rundbogige Torfahrt, um 1600

**Hauptstraße 82**

barockes Wohnhaus, 2. Hälfte 18. Jh.

**Hauptstraße 104**

eingeschossiges langgestrecktes Hofhaus, 18. Jh., bez. 1932 (Renovierung)

**Hauptstraße/ Ecke Turmstraße**

Neutorturm, Turm des ehem. äußeren Torhauses der Stadtbefestigung; dreigeschossiger Rundturm, die beiden unteren Geschosse bauzeitlich, drittes Geschoss und Dach 1907; Wappenstein 1570

**Hinterstraße 3**

barocker Hakenhof; eingeschossiges Wohnhaus, bez. 1762; Durchfahrt

**Hinterstraße 10**

Wohnhaus mit Krüppelwalmdach, klassizistische Motive, bez. 1837 (an)

**Hinterstraße 11**

zwei Wappensteine am Hoftor des ehem. Gutes der Leysser (Lusser) von Lambsheim, einer bez. 1585

**Hinterstraße 24**

eingeschossiger Putzbau, 16./frühes 17. Jh.

**Hinterstraße 33**

dreiflügelige Hofanlage, 18./19. Jh.: barockes Wohnhaus mit Krüppelwalmdach, im Kern 18. Jh., ab 1. Hälfte 19. Jh. überformt; Querscheune mit Gewölbestall

**Hinterstraße 34**

eingeschossiges Hofhaus, bez. 1771, im Kern mittelalterlich

**Hinterstraße 40**

spätbarockes Fachwerk-Hofhaus, bez. 1798, 1. Hälfte 19. Jh. tlw. massiv ersetzt

**Hinterstraße 42**

barocke Hofanlage, spätes 18./frühes 19. Jh.; Wohnhaus mit Krüppelwalmdach, eingeschossige Ökonomie mit Mansarddach, Scheune bez. 1772

**Hinterstraße 81**

Dreiseithof, 18./19. Jh.; eineinhalbgeschossiges Wohnhaus, wohl noch 18. Jh., eingeschossiger Altensitz, Toranlage (zu)

**Hinterstraße 105**

Scheune, tlw. über tonnengewölbtem Keller, bez. 1677

**Junkergasse 1**

ehem. Meckenheimersches Schloss, Zweiflügelanlage mit Walmdächern, im Kern um 1500, wohl nach 1648 wiederaufgebaut, 1740 modernisiert mit spätbarockem Dachstuhl; im Hof Kleinkinderpflegeanstalt, 1858, stark renoviert

**Marktstraße 1**

eingeschossiger barocker Mansarddachbau mit Torfahrt, bez. 1758, Seitenflügel bez. 1755

**Marktstraße 2**

zweieinhalbgeschossiger historisierender Putzbau, 2. Hälfte 19. Jh., Nebengebäude tlw. 18. Jh., Scheune bez. 1740

**Marktstraße 3**

barocker Putzbau, spätes 18. Jh.; rustizierte Torfahrt

**Marktstraße 4**

barocke Hofanlage, eingeschossiger Mansarddachbau, 2. Hälfte 18. Jh.; Nebengebäude

**(zu) Marktstraße 11**

Toranlage, Pilaster auf Polsterfüßen, bez. 1741

**(zu) Marktstraße 18**

barocke Torfahrt, wohl frühes 18. Jh. Mühltorstraße 1 Lamsheimer Mühle, klassizistisches Wohnhaus, 1818; großvolumige Mansarddachscheune, 1806; klassizistische Toranlage, bez. 1804

**Mühltorstraße 25**

Fassade des ehem. Verwaltungsgebäudes des ehem. Efferen'schen Jagdschlusses (heute Teil des Rathauses), zweieinhalbgeschossiger Putzbau mit Walmdach, um 1855

**Mühltorstraße 26**

zweieinhalbgeschossiger Walmdachbau, 2. Hälfte 19. Jh.; straßenbildprägend

**Mühltorstraße 33**

eineinhalbgeschossige sandsteingegliederte Backstein-Villa, bez. 1902; Remise

**Mühltorstraße 37**

sandsteingliederter Putzbau mit Torfahrt, 2. Hälfte 19. Jh

#### **Ringstraße 65**

Vierseithof, 2. Hälfte 19. Jh.; eineinhalbgeschossiges Wohnhaus; Scheune Stadtgrabenstraße 37 Walmdach-Villa, um 1930, Einzäunung

#### **Weisenheimer Straße 1**

Neutorschule, Winkelbau mit Walmdächern, Heimatstil, 1905/07, Arch. Bezirksbaumeister Hofferbert, Frankenthal

#### **Gemarkung**

##### **Friedhof Friedhofstraße, nördlich von Lamsheim**

1839 als Friedhofskapelle translozierte ehem. luth. Pfarrkirche: barocker Saal 1790/91, Dachstuhl 1916; zwei Kreuze, bez. 1767 und 1807, Korpus Ende 19. Jh.; Grabmäler: G. Scherf (†1912), F. Burré (†1905), J. Roob (†1845) sowie Eheleute Reudelhuber (†1852 u. 1882): klassizistische Stelen, Grabmal E. und E. M. Roob (†1860 u. 1861); M. Noessel (†1860), antikisierend; K. Wendel (†1865): Tondo mit Marmorbüste, J. V. Reudelhuber (†1870), reliefierte neugotische Stele, sign. M. Darnberger, E. Groß (†1870): neugotische Skulptur, W. Reudelhuber (†1875), G. Reudelhuber (†1879): neugotische Stele, H. Reich (†1881): antikisierende Stele, P. Müller (†1884): antikisierende Stele von E. Glückstein, Frankenthal, Dr. Ph. L. Groß (†1894): Stele mit Bildnis, Bronze, 1895 von E. Glückstein, Frankenthal

##### **Jüdischer Friedhof nördlich des Ortes und des christlichen Friedhofs/ Große Sandgewanne (Denkmalzone)**

1822-1937, 1856 erweitert; ca. 170 Grabsteine, vor 1856 größtenteils hebräisch, tlw. hebräisch/deutsch

Aufgrund des im Denkmalschutzgesetz in § 13 Abs. 3 DSchG verankerten Umgebungsschutzes („In der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals darf eine bauliche Anlage nur mit Genehmigung errichtet, verändert oder beseitigt werden“) können sich aus dem Status als Kulturdenkmal auch für die an die einzelnen Objekte angrenzenden Flächen weitergehende Anforderungen an die Zulässigkeit baulicher Anlagen ergeben.

Für die Inhaltsebene des Flächennutzungsplanes sind die geschützten Kulturdenkmale jedoch nur dann von Relevanz, wenn sich aus ihnen Restriktionen für die grundlegende Art der beabsichtigten Flächennutzung ergeben. Dies ist regelmäßig nur bei Kulturdenkmalen außerhalb der bebauten Ortslage zu erwarten. Daher werden nur diese im Flächennutzungsplan dargestellt.

#### **2.3.4.2. Bodendenkmale, Grabungsschutzgebiete**

Die Generaldirektion kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Amt Speyer, hat für das Gebiet der Verbandsgemeinde Lamsheim-Heßheim insgesamt 157 vor- und frühgeschichtlichen Fundstellen markiert. Diese verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Ortsgemeinden:

Ortsgemeinde	Fundstellen
Beindersheim	30
Großniedesheim	13
Heßheim	31
Heuchelheim	17
Kleinniedesheim	28
Lamsheim	38
<b>Verbandsgemeinde Lamsheim-Heßheim</b>	<b>157</b>

Die Fundstellen sind nicht abschließend abgrenzbar und sind daher mit einem Umring mit einem Radius von 150 m umgeben. Innerhalb dieser Bereiche besteht ein konkreter Verdacht auf mögliche archäologisch relevante Funde. Die Fundstellen sind in der Planzeichnung des Flächennutzungsplans nachrichtlich dargestellt.

Allerdings ist nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, archäologischen Denkmale bekannt. Daher ist auch für andere Flächen das Auftreten archäologischer Funde nicht ausgeschlossen.

#### 2.4. Bodenschutz

Gemäß Angaben der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, befinden sich eine Vielzahl an umweltrelevanten Flächen innerhalb des Verbandsgemeindegebiets. Diese sind gemäß Runderlass des Ministeriums für Finanzen v. 05.02.2002 (3250-4531) im Rahmen der weiteren Bauleitplanung entsprechend zu berücksichtigen.

Aufgrund der Vielzahl an umweltrelevanten Nutzungen kann seitens des Bodenschutzes nicht ausgeschlossen werden, dass bei Eingriffen in den Untergrund schädliche Boden- und Grundwasserverunreinigungen zu Tage treten. Daher empfiehlt sich, im jeweiligen Baurechtsverfahren, die nachfolgenden Aspekte zu berücksichtigen:

- Überwachung und Dokumentation durch einen Sachverständigen:  
Tiefbauarbeiten und sonstige Eingriffe in den Untergrund sind einschließlich der ordnungsgemäßen Verwertung oder Beseitigung von belastetem Aushub durch einen qualifizierten Bodenschutz-Sachverständigen überwachen zu lassen.

- Auftreten von gefahrverdächtigen Umständen oder konkreten Gefahren:  
Werden konkrete Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit (Umwelt) durch freigelegte oder austretende Schadstoffe festgestellt (z.B. bislang nicht erkannte Verunreinigungen des Bodens, belastetes Schicht- oder Grundwasser), sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen, die Baustelle ist zu sichern und die zuständige Bodenschutzbehörde ist zu informieren und das weitere Vorgehen ist mit ihr abzustimmen.
- Arbeits- und Umweltschutz:  
Die Maßnahmen sind so durchzuführen, dass die Erfordernisse des Arbeits- und Umgebungsschutzes eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzbestimmungen sind zu beachten.

Im Bodenschutzkataster sind folgende umweltrelevante Flächen innerhalb der Verbandsgemeinde erfasst:

Beindersheim:

Registriernummer	Bezeichnung
338 06 002 - 0201/000 - 00	Altablagerung Beindersheim, bei Kläranlage
338 06 002 - 0202/000 - 00	Altablagerung Beindersheim, Grüne Kirschheck
338 06 002 - 0203/000 - 00	Altablagerung Beindersheim, Bruchweg
338 06 002 - 0204/000 - 00	Altablagerung Beindersheim, An der K 5
338 06 002 - 0205/000 - 00	Altablagerung Beindersheim Schlittweg
338 06 002 - 5001/000 - 00	Ehem. DEA-Tankstelle Ungefehr, Frankenthaler Str.1
338 06 002 - 5002/000 - 00	Ehem. Tankstelle Ungefehr, Frankenthaler Str. 43

Großniedesheim:

Registriernummer	Bezeichnung
338 06 009 - 0001/000 - 00	Ehem. Spedition Hofmann, Kleinniedesheimer Str. 10
338 06 009 - 0201/000-00	Altablagerung Großniedesheim, An Wormser Straße
338 06 009 - 3001/000 - 00	Betriebstankstelle Autohaus Stein, Heuchelheimer Str. 5

Heßheim:

Registriernummer	Bezeichnung
338 06 012 - 0201/000 - 00	Altablagerung Heßheim, Am Bergweg
338 06 012 - 0202/000 - 00	Altablagerung Heßheim, Beinberg
338 06 012 - 0203/000 - 00	Altablagerung Heßheim, An der L 520

338 06 012 - 0204/000 - 00	Altablagerung Heßheim, Fa. Südmüll
338 06 012 - 3001/000 - 00	Tankstelle Heßheim, Frankenthaler Str. 23
338 06 012 - 3002/000 - 00	Fa. Willersinn, Gerolsheimer Str.
338 06 012 - 3002/001- 00	Reifenwaschplatz Fa. Willersinn

Heuchelheim:

Registriernummer	Bezeichnung
338 06 013 - 0202/000-00	Altablagerung Heuchelheim, L 453/L456
338 06 013 - 3001/000-00	Chem. Reinigung Koppenhöfer, Ringstr. 29

Kleinniedesheim:

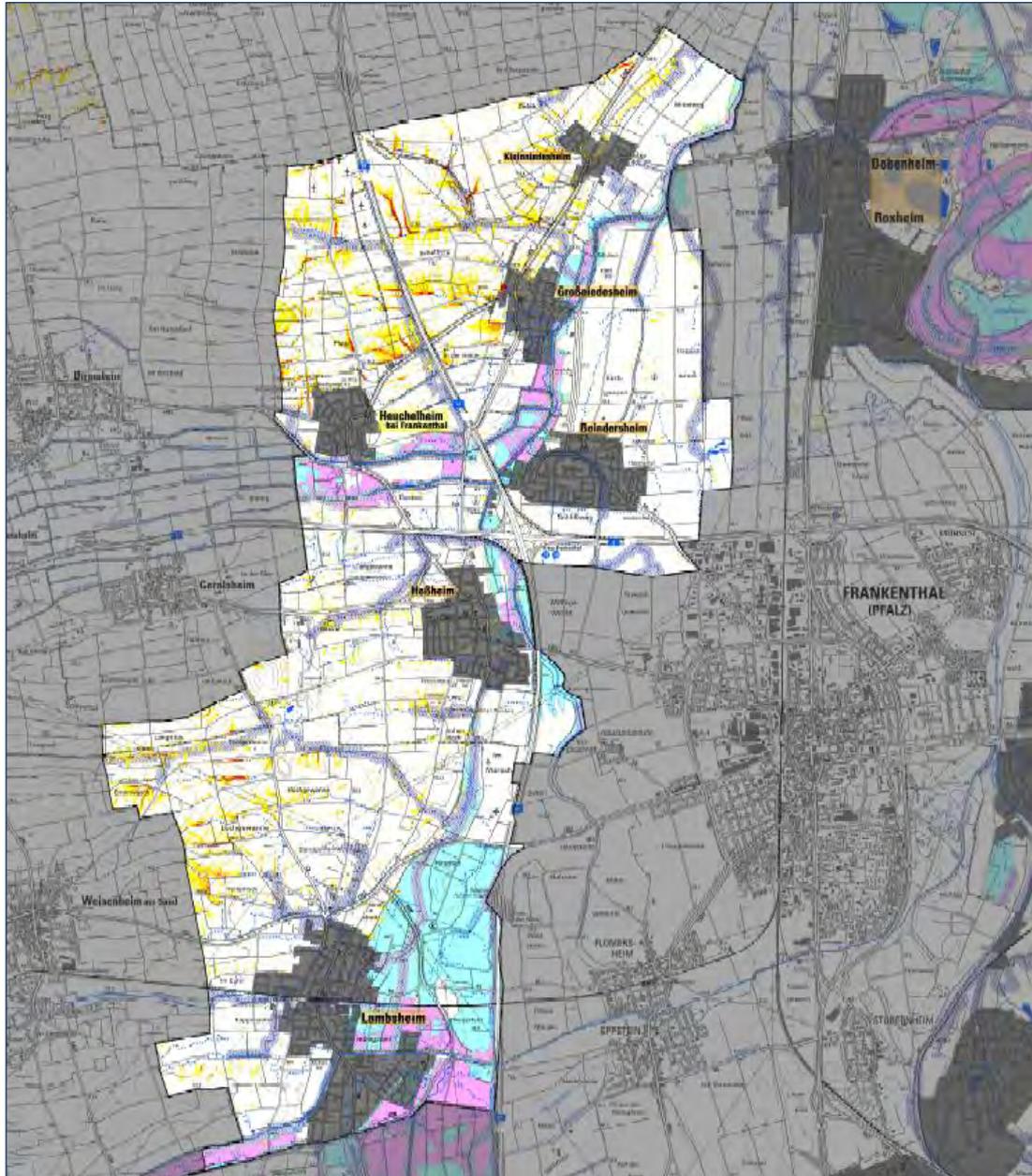
Registriernummer	Bezeichnung
338 06 015 - 0201/000-00	Altablagerung Kleinniedesheim, Nonnenthal

Lamsheim:

Registriernummer	Bezeichnung
338 06 016 - 0001/000-00	Ehem. Kofferfabrik Goldpfeil, Jahnstr.
338 06 016 - 0201/000-00	Altablagerung Lamsheim, Füllenperch
338 06 016 - 0202/000-00	Altablagerung Lamsheim, Fußgönheimer Str.
338 06 016 - 0203/000-00	Altablagerung Lamsheim, Rollschuhbahn
338 06 016 - 0204/000-00	Altablagerung Lamsheim, Wormser Str.
338 06 016 - 0205/000-00	Altablagerung Lamsheim, Maxdorfer Str.
338 06 016 - 0206/000-00	Altablagerung Lamsheim, Holzacker
338 06 016 - 0207/000-00	Altablagerung Lamsheim, Marktstr.
338 06 016 - 0209/000-00	Altablagerung Lamsheim, Sportplatz
338 06 016 - 2004/001-00	Ölschaden Erdgasleitung Saarferngas, Eppsteiner Weg
338 06 016 - 3001/000-00	Heizölschaden Karl-Wendel-Schule, Neustadter Str.
338 06 016 - 3002/000-00	Betriebstankstelle Fa. Engel, Eulerweg 36
338 06 016 - 3003/000-00	DEA-Tankstelle, Maxdorferstr. 2-4
338 06 016 - 3004/000-00	Betriebstankstelle GZV Isenach-Eckbach, Eppsteiner Weg
338 06 016 - 3005/000-00	Chemische Reinigung Knoll, Hauptstr. 84
338 06 016 - 3006/000-00	DEA-Tankstelle, Breslauer Str. 2
338 06 016 - 5001/000-00	Ehem. Tankstelle, Stadtgraben 12
338 06 016 - 5002/000-00	Ehem. ESSO-Tankstelle, Marktstr. 35
338 06 016 - 5003/000-00	Ehem. Mälzerei Heppes

## 2.5. Hochwasser- und Starkregenvorsorge

Im Jahr 2020 hat die Verbandsgemeinde Lamsheim-Heßheim im Rahmen der vom Land Rheinland-Pfalz geförderten Aktion Blau+ ein Konzept zur Hochwasser- und Starkregenvorsorge erstellen lassen.



Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen. Pro Aqua Ingenieurgesellschaft für Wasser- und Umwelttechnik mbH, Aachen, 31.07.2020

In diesem Konzept sind für die Gewässer, deren Auen sowie die Einzugsgebiete die örtlichen Gegebenheiten, die auf die Entstehung von Hochwasser und Sturzfluten wirken, beschrieben. Dazu wurden nach einer einheitlichen

landesweiten Methodik räumliche Daten ausgewertet und in Form thematischer Karten dargestellt. Auf dieser Grundlage wurden Maßnahmen – ebenfalls auf Basis einer landesweiten Methodik basierend – abgeleitet, die potenziell geeignet sind, die Hochwasserentstehung zu mindern bzw. Wasser zurückzuhalten. Zusätzlich wurde für alle Ortslagen untersucht, welche potenziellen Gefährdungen durch starkregeninduzierte Sturzfluten bestehen.

Auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse des Informationspakets wurden Maßnahmen zur Minderung der Sturzflutgefährdung ermittelt und Empfehlungen zur Erstellung örtlicher Hochwasserschutzkonzepte formuliert.

Die potenziell überflutungsgefährdeten Bereiche entlang von Tiefenlinien (Einzugsgebiet > 20 ha, Überstau 1 m) sind ebenso wie die bei extremen Regen- bzw. Hochwasserereignissen überflutungsgefährdeten Flächen nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

### **3. Bau- und Siedlungsstruktur**

Die Ortsgemeinden der VG Lamsheim-Heßheim lassen ihrer Orts- und Siedlungsstruktur noch die Entwicklung aus den typischen bäuerlichen Straßen- oder Haufendörfer der Rheinebene erkennen, die sich in der Regel entlang einer zentralen Straßenachse oder um eine zentrale Kreuzung gruppieren. Ausgehend von diesen, meist durch kleinteilige Bebauung in Haus-Hof-Bauweise geprägten historischen Ortskernen gruppieren sich die späteren Ortserweiterungen und Neubaugebiete. In Übereinstimmung mit der in Kapitel 4.1 beschriebenen Einwohnerentwicklung lassen sich die größeren Siedlungserweiterungen meist auf den Zeitraum nach den 1950er Jahren datieren.

#### **3.1. Ortsgemeinde Beindersheim**

##### **3.1.1. Entwicklung der Siedlungsstruktur**

Den historischen Kern Beindersheims bildet die heutige Schenkelstraße. Die Einmündungen der Enggasse und der Frankenthaler Straße bildeten wohl die Endpunkte der Bebauung. Sie waren als Verbindungsstraßen zu den umliegenden Gemeinden angelegt worden. Bis zum Ende des 17. Jh. breitete sich Beindersheim ausschließlich entlang der Schenkel- und Kirchenstraße aus. Erste Bevölkerungszahlen geben für das frühe 17. Jh. einen Stand von ca. 150-200 Bewohner an. Vom Beginn des 18. Jh. an verzeichnete Beindersheim wie alle Gemeinden der Region einen kontinuierlichen Bevölkerungsanstieg, so dass der Ort 1771 bereits 370 Einwohner erreichte. Dabei dehnte sich die Bebauung weiterhin entlang der Schenkel- und Kirchenstraße Richtung Osten und Richtung Westen aus, außerdem wurden nun die Enggasse und die Frankenthaler Straße jeweils an ihrem Beginn bebaut. Bis zum Ende des 19. Jh. blieb diese Ausdehnung fast unverändert. Anfang des 20. Jh. erfolgte eine Ausbreitung vor allem an der Frankenthaler Straße. Zwischen den Weltkriegen erfolgte eine Bebauung entlang des Brunnenwegs, der von der Frankenthaler Straße abzweigt und in östlicher Richtung parallel zur Kirchenstraße verläuft.

Flächige Siedlungserweiterungen ergaben sich vornehmlich erst nach dem II. Weltkrieg. Zunächst wurden der Bereich zwischen südlicher Schenkelstraße/Bleichstraße/Heßheimer Straße und Enggasse sowie in östlicher Richtung die Rheinstraße angelegt. Die Bevölkerung wuchs dadurch auf über 1.260 Einwohner im Jahr 1960.

In den 1960er und 1970er Jahren entstanden neben der weilläufigen Siedlung südlich des Schlittwegs zahlreiche kleinere Wohnbereiche, die den älteren Ortskern heute auf drei Seiten umgeben. Nur der nördliche Ortsrand des alten Ortskerns ist weitgehend unbebaut geblieben.

In jüngerer Zeit hat sich die wohnbauliche Entwicklung vor allem auf den östlichen Ortsrand konzentriert.

Die gewerbliche Entwicklung fand am südöstlichen Ortrand im Gewerbegebiet „Sturmgewanne“ sowie westlich der Autobahn in einer durch die Autobahnen und den Schrakelbach eingegrenzten Lage statt.

Für die Entwicklung von Beindersheim sind vor allem die Immissionswirkungen der Autobahnen, aber auch der Niederungsbereich entlang des Schrakelbachs/Eckbachs entscheidend. Bauliche Entwicklungen sind daher nur noch in nördlicher bzw. östlicher Richtung in Bereiche mit hochwertigen Ackerböden möglich.

### 3.1.2. Statistische Daten

Gemäß Angaben des Statistischen Landesamts Bad Ems ergeben sich für die Ortsgemeinde Beindersheim folgende wesentlichen Eckdaten zur Siedlungs- und Bebauungsstruktur:

<b>Ortsgemeinde Beindersheim</b>		
<b>Flächennutzung</b>		
<b>Nutzungsart</b>	<b>Fläche</b>	<b>Anteil an Siedlungsfläche</b>
Wohnen	47 ha	60 %
Industrie- und Gewerbe	6 ha	8 %
Sport-, Freizeit- und Erholung	10 ha	13 %
Sonstige Nutzungen	15 ha	19 %
<b>Summe</b>	<b>78 ha</b>	<b>100 %</b>
<b>Wohnungsbestand</b>		
<b>Gebäude</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Anteil an allen Wohngebäuden</b>
Gebäude mit einer Wohnung	782	76 %
Gebäude mit zwei Wohnungen	160	16 %
Gebäude mit drei und mehr Wohnungen	84	8 %
Wohnheime	1	0 %
<b>Summe</b>	<b>1.027</b>	<b>100 %</b>

Wohnungen	Anzahl	Anteil an allen Wohnungen
In Gebäuden mit einer Wohnung	782	50 %
In Gebäuden mit zwei Wohnungen	320	20 %
In Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen	469	29 %
In Wohnheimen	1	0 %
Summe	1.572	100 %

### 3.2. Ortsgemeinde Großniedesheim

#### 3.2.1. Entwicklung der Siedlungsstruktur

Großniedesheim entstand als Einstraßendorf entlang der nördlichen Hauptstraße von ihrem Beginn bis zur Abzweigung der Beindersheimer Straße. Die erste überlieferte Bevölkerungszahl stammt aus dem Jahre 1667 mit 142 Einwohnern. Bis zum Ende des 18. Jh. erstreckte sich die Bebauung über die gesamte Hauptstraße und die Einwohnerzahl stieg auf 300-350 Personen. Außerdem waren zu dieser Zeit bereits Häuser an der Heppenheimer Straße, dem nördlichen Abzweig der Hauptstraße entstanden. In östlicher Richtung, zur Eckbachniederung hin, entwickelte sich die Gemeinde im 19. Jh. weiter. Bis nach dem 2. Weltkrieg blieb diese Ausdehnung nahezu unverändert. Eine rapide Ausbreitung der Fläche setzte erst in der Nachkriegszeit ein. Die Entwicklung erfolgte fast ausschließlich in östlicher Richtung bis an die Uferzone des Eckbachs und daran anschließend in südliche Richtung. Das jüngste Baugebiet entstand im Süden der Gemeinde. Die Einwohnerzahl entwickelte sich von ca. 600 vor dem 2. Weltkrieg auf heute ca. 1.350.

Der westliche Ortsrand ist somit an sich noch weitgehend unverändert erhalten. Jedoch sind an der Straße nach Heuchelheim einige Aussiedlungen und gewerbliche Betriebe entstanden, die den westlichen Ortseingang deutlich verändert haben. Als weitgehend intakt zu bezeichnen ist auch der östliche Ortsrand, der mit Baumreihen zum Eckbach hin eingegrünt ist. Hier befindet sich auch die von der Gemeinde angelegte naturnahe Erholungsfläche (Großniedesheimer Biotop).

Im geringen Umfang sind im Norden der Ortslage gewerbliche Bauflächen in der Ortsgemeinde verfügbar.

#### 3.2.2. Statistische Daten

Gemäß Angaben des Statistischen Landesamts Bad Ems ergeben sich für die Ortsgemeinde Großniedesheim folgende wesentlichen Eckdaten zur Siedlungs- und Bebauungsstruktur:

<b>Ortsgemeinde Großniedesheim</b>		
<b>Flächennutzung</b>		
<b>Nutzungsart</b>	<b>Fläche</b>	<b>Anteil an Siedlungsfläche</b>
Wohnen	25 ha	58 %
Industrie- und Gewerbe	3 ha	8 %
Sport-, Freizeit- und Erholung	10 ha	23 %
Sonstige Nutzungen	5 ha	11 %
Summe	43 ha	100 %
<b>Wohnungsbestand</b>		
<b>Gebäude</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Anteil an allen Wohngebäuden</b>
Gebäude mit einer Wohnung	404	84 %
Gebäude mit zwei Wohnungen	63	17 %
Gebäude mit drei und mehr Wohnungen	13	5 %
Wohnheime	1	0 %
<b>Summe</b>	<b>481</b>	<b>100 %</b>
<b>Wohnungen</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Anteil an allen Wohnungen</b>
In Gebäuden mit einer Wohnung	404	66 %
In Gebäuden mit zwei Wohnungen	126	20 %
In Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen	75	13 %
In Wohnheimen	5	1 %
Summe	610	100 %

### 3.3. Ortsgemeinde Heßheim

#### 3.3.1. Entwicklung der Siedlungsstruktur

Heßheim entstand als Einstraßendorf im Übergangsbereich zwischen Rheinniederung und Riedelflächen entlang der heutigen Hauptstraße. Diese Grundstruktur blieb bis in das 19. Jahrhundert erhalten.

Die bauliche Weiterentwicklung des 19. und beginnenden 20. Jahrhunderts

erstreckte sich vornehmlich in westlicher und nördlicher Richtung entlang der Straßen nach Lamsheim, Gerolsheim und Beindersheim sowie nach Süden entlang der heutigen Bleichstraße. Gegen 1900 betrug die Einwohnerzahl ca. 1.400.

Stetig weiter wachsende Bevölkerungszahlen führten nach 1936 zur Errichtung von Siedlungsbauten im südlichen Ortsbereich (Weinbergstraße, Bleichstraße, Nachtweidweg, Gartenstraße). Dabei wurden erstmals die Niederungsbereiche des Schrakelbaches mit ihrem hohen Grundwasserstand bebaut.

In der Nachkriegszeit setzte sich die bauliche Entwicklung zunächst im Süden fort. In den sechziger Jahren wurde der Sprung auf die Riedelflächen endgültig vollzogen mit der ausgedehnten Neubebauung im Westen. Diese wurde gegen Mitte der 70er Jahre mit der Gerhardt-Hauptmann-Straße als westlicher Ortsbegrenzung abgeschlossen. In den 70er und 80er Jahren konzentrierte sich die Neubebauung auf den nördlichen Ortsbereich zwischen Heuchelheimer Straße und Großniedesheimer Straße. Die nachfolgenden Siedlungsflächen wurden vornehmlich im Süden bzw. Südwesten erschlossen.

Die Bevölkerungszahl entwickelte sich von 1800 in der Vorkriegszeit über annähernd 2.000 Einwohner im Jahr 1950, ca. 2.700 Einwohner im Jahr 1970 auf heute ca. 3.130 Einwohner.

Gewerbliche Bauflächen bestehen nur am südöstlichen Ortseingang aus Richtung Frankenthal sowie – weit außerhalb der Ortslage – im Bereich der Depone.

### 3.3.2. Statistische Daten

Gemäß Angaben des Statistischen Landesamts Bad Ems ergeben sich für die Ortsgemeinde Heßheim folgende wesentlichen Eckdaten zur Siedlungs- und Bebauungsstruktur:

Ortsgemeinde Heßheim		
Flächennutzung		
Nutzungsart	Fläche	Anteil an Siedlungsfläche
Wohnen	49 ha	38 %
Industrie- und Gewerbe	53 ha	41 %
Sport-, Freizeit- und Erholung	11 ha	9 %
Sonstige Nutzungen	15 ha	12 %
Summe	128 ha	100 %

<b>Ortsgemeinde Heßheim</b>		
<b>Wohnungsbestand</b>		
<b>Gebäude</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Anteil an allen Wohngebäuden</b>
Gebäude mit einer Wohnung	904	81 %
Gebäude mit zwei Wohnungen	145	13 %
Gebäude mit drei und mehr Wohnungen	63	6 %
Wohnheime	0	0
<b>Summe</b>	<b>1.112</b>	<b>100 %</b>
<b>Wohnungen</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Anteil an allen Wohnungen</b>
In Gebäuden mit einer Wohnung	904	62 %
In Gebäuden mit zwei Wohnungen	290	20 %
In Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen	260	18 %
In Wohnheimen	0	0
<b>Summe</b>	<b>1.454</b>	<b>100 %</b>

### **3.4. Ortsgemeinde Heuchelheim**

#### **3.4.1. Entwicklung der Siedlungsstruktur**

Heuchelheim entstand ebenfalls als Einstraßendorf entlang der Kirchenstraße und der heutigen nördlichen Hauptstraße. Im Unterschied zu den anderen Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde entstand in Heuchelheim jedoch im Mittelalter eine Burg, die mit einer ringförmigen Ortsbefestigung aus einem vom Eckbach gespeisten äußeren Graben und einem inneren Wall umgeben war. Die weitere Entwicklung des Ortes erfolgte daher nicht linear, sondern haufenförmig innerhalb der Grabenanlage. Der Großteil der Befestigungsanlage wurde im pfälzischen Erbfolgekrieg 1689 zerstört. Die Reste des Walls sind inzwischen vollständig abgetragen, der Grabenverlauf lässt sich anhand des in Teilbereichen noch vorhandenen Grabens jedoch noch gut nachvollziehen. Die nicht mehr vorhandenen Grabenabschnitte wurden erst um 1950 - 1960 mit Erdaushub und Bauschutt verfüllt. Aufgrund dieser Verfüllung sind diese Grabenabschnitte im Kataster der Altablagerungen enthalten

Der mittelalterliche Graben bildete wohl bis zum zweiten Viertel des 19. Jh.

die Bebauungsgrenze Heuchelheims. Außerhalb des Berings fanden sich nur einige wenige Häuser im westlichen Bereich. 1840 zählte die Gemeinde bereits ca. 750 Einwohner gegenüber 450 in der Mitte des 17. Jh. Diese Zahl ging jedoch bis 1939 wieder auf ca. 650 zurück.

Die Erweiterung der Siedlung über den Befestigungsgraben hinaus erfolgte bis zum heutigen Zeitpunkt vornehmlich in nördlicher bzw. nordwestlicher Richtung in die höher und vor allem trockener gelegenen Riedelflächen und setzt die Ringform des Mittelalters in Ansätzen fort. Im frühen 20. Jh. wurden die Großniedesheimer Straße und die Dirmsteiner Straße bebaut. In den 50er und 60er Jahren wurden als typische Neubaugebiete die von Ring- und Thalhofstraße erschlossenen Flächen im Norden der Gemeinde westlich des Friedhofs bebaut, der bis heute den nordöstlichen Ortsrand darstellt. Nach 1970 entstanden als nordwestlicher Bebauungsrand des Ortes die Leininger- und Kurpfalzstraße, die einen äußeren "Ring" bilden. Außerhalb dieses Ringes finden sich im Norden und Westen noch einige Aussiedlerhöfe, die fast direkt an den Siedlungsbereich angrenzen.

In den 90iger Jahren erfolgte erstmals eine bauliche Erweiterung westlich angrenzend an die historische Ortslage in der Eckbachniederung. Damit wurde erstmals ein Neubaugebiet in einem Bereich mit hohem Grundwasserstand erschlossen.

Neben der wohnbaulichen Erweiterung hat sich Heuchelheim in der Nachkriegszeit über den Eckbach hinweg nach Süden mit einer größeren Sportanlage ausgedehnt.

Die Einwohnerzahl Heuchelheims hat sich von 810 Einwohnern 1960 auf heute ca. 1.260 Einwohner erhöht.

### 3.4.2. Statistische Daten

Gemäß Angaben des Statistischen Landesamts Bad Ems ergeben sich für die Ortsgemeinde Beindersheim folgende wesentlichen Eckdaten zur Siedlungs- und Bebauungsstruktur:

Ortsgemeinde Heuchelheim		
Flächennutzung		
Nutzungsart	Fläche	Anteil an Siedlungsfläche
Wohnen	24 ha	59 %
Industrie- und Gewerbe	2 ha	5 %
Sport-, Freizeit- und Erholung	6 ha	15 %
Sonstige Nutzungen	9 ha	22 %
Summe	41 ha	100 %

<b>Wohnungsbestand</b>		
<b>Gebäude</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Anteil an allen Wohngebäuden</b>
Gebäude mit einer Wohnung	381	82 %
Gebäude mit zwei Wohnungen	66	14 %
Gebäude mit drei und mehr Wohnungen	17	4 %
Wohnheime	0	0 %
<b>Summe</b>	<b>464</b>	<b>100 %</b>
<b>Wohnungen</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Anteil an allen Wohnungen</b>
In Gebäuden mit einer Wohnung	381	65 %
In Gebäuden mit zwei Wohnungen	132	23 %
In Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen	72	12 %
In Wohnheimen	0	0 %
<b>Summe</b>	<b>585</b>	<b>100 %</b>

### 3.5. Ortsgemeinde Kleinniedesheim

#### 3.5.1. Entwicklung der Siedlungsstruktur

Der Gründungskern Kleinniedesheims geht auf den Bereich des Zusammenstreffens von Wormser Straße, Großniedesheimer Straße und Bobenheimer Straße sowie entlang der Großniedesheimer Straße zurück. Kleinniedesheim erstreckt sich in seinen älteren Grenzen auf dem hohen und steilen Abhang der Hochterrasse im Westen auf die Niederterrasse der Tiefebene im Osten. Der Höhenunterschied beträgt ca. 15 m. Die Großniedesheimer Straße markiert dabei auf der mittleren Höhe der Geländekante eine fast horizontale Abflachung des Gefälles, wodurch sie gegenüber den anderen Straßen des Ortes eine bevorzugte Stellung einnimmt. Dies erklärt auch den Siedlungsurprung entlang dieser Straße. Bis zum Ende des 17.Jh. dehnte sich Kleinniedesheim kaum über die mittelalterlichen Grenzen aus. Eine erste Einwohnerzahl aus dem Jahre 1667 mit 134 Menschen bekundet dies. Eine starke Zunahme der Einwohnerzahl erfolgte auch hier im 18.Jh. 1836 hatte die Gemeinde 410 Einwohner. Diese besiedelten neben Baulücken vor allem die Ränder des Ortes an den ausfallenden Straßen. Die Großniedesheimer Straße war bereits der heutigen Ausdehnung entsprechend bebaut. Die

Ortsgrenzen von 1842 blieben bis zum 2. Weltkrieg nahezu unverändert.

Nach dem Krieg entwickelte sich Kleinniedesheim zunächst in erheblich geringerem Umfang als die umliegenden Ortsgemeinden. Es wurden lediglich zwei neue Baugebiet im Nordosten ("Untergweggasse") und im Nordwesten ("Am Zimmerplatz") ausgewiesen. Erst in den späten 1990er Jahren kam mit dem Baugebiet „Am Zimmerplatz II“ ein größeres Wohngebiet im Westen hinzu. Mitte der 2000er Jahre folgt das Baugebiet „Kurzgewanne“ im Südosten.

Die Altbebauung im Süden ist noch in ihrer ursprünglichen Ausprägung erhalten. Prägend ist dort die Haus-Hof-Bauweise. Ebenso wird der Ort bis heute geprägt von der barocken Schlossanlage der Freiherren von Gaggern im Ortszentrum. Die ehemals im Westen des Schlosses angelegte Garten mit einem kleinen Pavillongebäude ist bis heute als Parkgelände erhalten.

Gesonderte gewerbliche Bauflächen sind in Kleinniedesheim nicht vorhanden.

### 3.5.2. Statistische Daten

Gemäß Angaben des Statistischen Landesamts Bad Ems ergeben sich für die Ortsgemeinde Kleinniedesheim folgende wesentlichen Eckdaten zur Siedlungs- und Bebauungsstruktur:

<b>Ortsgemeinde Kleinniedesheim</b>		
<b>Flächennutzung</b>		
<b>Nutzungsart</b>	<b>Fläche</b>	<b>Anteil an Siedlungsfläche</b>
Wohnen	14 ha	50 %
Industrie- und Gewerbe	1 ha	4 %
Sport-, Freizeit- und Erholung	7 ha	25 %
Sonstige Nutzungen	6 ha	21 %
Summe	28 ha	100 %

<b>Wohnungsbestand</b>		
<b>Gebäude</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Anteil an allen Wohngebäuden</b>
Gebäude mit einer Wohnung	259	83 %
Gebäude mit zwei Wohnungen	38	12 %
Gebäude mit drei und mehr Wohnungen	15	5 %
Wohnheime	0	0
<b>Summe</b>	<b>312</b>	<b>100 %</b>
<b>Wohnungen</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Anteil an allen Wohnungen</b>
In Gebäuden mit einer Wohnung	259	63 %
In Gebäuden mit zwei Wohnungen	76	25 %
In Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen	52	12 %
In Wohnheimen	0	0
<b>Summe</b>	<b>387</b>	<b>100 %</b>

### **3.6. Ortsgemeinde Lambsheim**

#### **3.6.1. Entwicklung der Siedlungsstruktur**

Seit der Verleihung der Stadtrechte (14 Jh.) wurde der heutige Ortskern (Stadtgrabenstraße im Westen, der Weisenheimer- und Turmstraße im Norden, der Goethestraße und ihrer Verlängerung im Süden bis etwa zur Bahnlinie im Osten und im wesentlichen bis zur heutigen Bahnlinie im Süden) von einer Befestigungsanlage umschlossen. Bis zum Ende des 18. Jh. veränderte sich die flächenhafte Ausdehnung nicht. Erst das Ende der feudalen Bindung führt zu einem enormen Bevölkerungszuwachs. Dieser hielt zwischen 1840 bis Ende des 19. Jh. gemäßigt an. Seit den 1920iger Jahren erfolgte der Ausbau und die Besiedlung der Westseite der Stadtgrabenstraße, die auf der zugeschütteten Fläche des äußeren Stadtgraben entstand. Die Einwohnerzahl stieg bis 1939 auf 3.746.

Die Entstehung einer flächigen Neubausiedlung ergab sich ab dem Jahr 1963, indem das Gebiet zwischen Mühltorstraße, Neustadter Straße und Gerolfstraße besiedelt wurde. Zudem erfolgte der beidseitige Ausbau der Bebauung der Goethestraße sowie der Ostseite des Stadtgrabens. Die Verdopplung der bebauten Fläche spiegelt den Bevölkerungszuwachs zwischen 1950 bis 1970

wieder (1950: 3.941; 1970: 5.496).

Des Weiteren wurde in den 80iger und 90iger die ausgedehnten Bauflächen im Nordosten und Osten erschlossen. Durch das stetige Wachstum erfolgte die flächige Ausweitung nördlich der Pariser Straße Ende der 90iger und im Jahr 2000 östlich der Mühltorstraße. Die Ortsgemeinde zählt im Jahr 2021 bereits 7.072 Einwohner.

Die Bahntrasse gliedert die Ortsgemeinde im Wesentlichen in einen Nord- und einen Südteil, vor allem in Hinblick auf die Flächennutzung. Gemischte Bauflächen finden sich annähernd ausschließlich im Norden im Bereich des alten Ortskerns. Südlich der Bahntrasse ist vorzuweise Wohnen vorzufinden, dass durch nicht störende Gewerbebetrieben oder Gemeinbedarfsflächen ergänzt wird. Diese Nutzung erstreckt sich weiter auch südlich der Isenach bis zur Gemarkungsgrenze nach Maxdorf. Eine Ausnahme bildet lediglich das im Osten befindliche Gewerbegebiet „Im Brand“

Grundsätzlich lässt sich von Norden nach Süden hin eine Auflockerung der Dichte feststellen. Die gemischten Bauflächen im Ortskern sind bis zu 60% bebaut. Dies ist auf die Haus-Hof Bauweise zurückzuführen, welche durch die damaligen landwirtschaftlichen Betriebe eingeführt wurde. Der Anteil der Freiflächen ist gering. Im Gegenteil hierzu sind die Erweiterungsflächen der Nachkriegszeit bis heute durch lockere Bebauung mit Einfamilienhäusern geprägt.

### 3.6.2. Statistische Daten

Gemäß Angaben des Statistischen Landesamts Bad Ems ergeben sich für die Ortsgemeinde Beindersheim folgende wesentlichen Eckdaten zur Siedlungs- und Bebauungsstruktur:

<b>Ortsgemeinde Lamsheim</b>		
<b>Flächennutzung</b>		
<b>Nutzungsart</b>	<b>Fläche</b>	<b>Anteil an Siedlungsfläche</b>
Wohnen	100 ha	50 %
Industrie- und Gewerbe	27 ha	13 %
Sport-, Freizeit- und Erholung	37 ha	19 %
Sonstige Nutzungen	31 ha	15 %
Summe	195 ha	100 %

<b>Wohnungsbestand</b>		
<b>Gebäude</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Anteil an allen Wohngebäuden</b>
Gebäude mit einer Wohnung	1.775	80 %
Gebäude mit zwei Wohnungen	255	12 %
Gebäude mit drei und mehr Wohnungen	170	8 %
Wohnheime	4	0
<b>Summe</b>	<b>2.204</b>	<b>100 %</b>
<b>Wohnungen</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Anteil an allen Wohnungen</b>
In Gebäuden mit einer Wohnung	1.775	56%
In Gebäuden mit zwei Wohnungen	510	15 %
In Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen	888	28 %
In Wohnheimen	8	1 %
<b>Summe</b>	<b>3.181</b>	<b>100 %</b>

### 3.6.3. Bebauungen im Außenbereich

Bei der bestehenden Bebauung im Außenbereich handelt es sich weit überwiegend um landwirtschaftliche Aussiedlerhöfe sowie landwirtschaftliche Hallen und Scheunen ohne ergänzende Wohnnutzung. Deutlich erkennbare Ansammlungen von landwirtschaftlichen Gebäuden im Außenbereich befinden sich südlich der Ortslage Heßheim entlang des Lamsheimer Wegs sowie in Streulage um den Siedlungskörper von Lamsheim.

Neben den landwirtschaftlichen Nutzungen finden sich im Außenbereich die jeweiligen Gebäude und Anlagen der Mülldeponie, Kläranlagen und Windkraftanlagen.

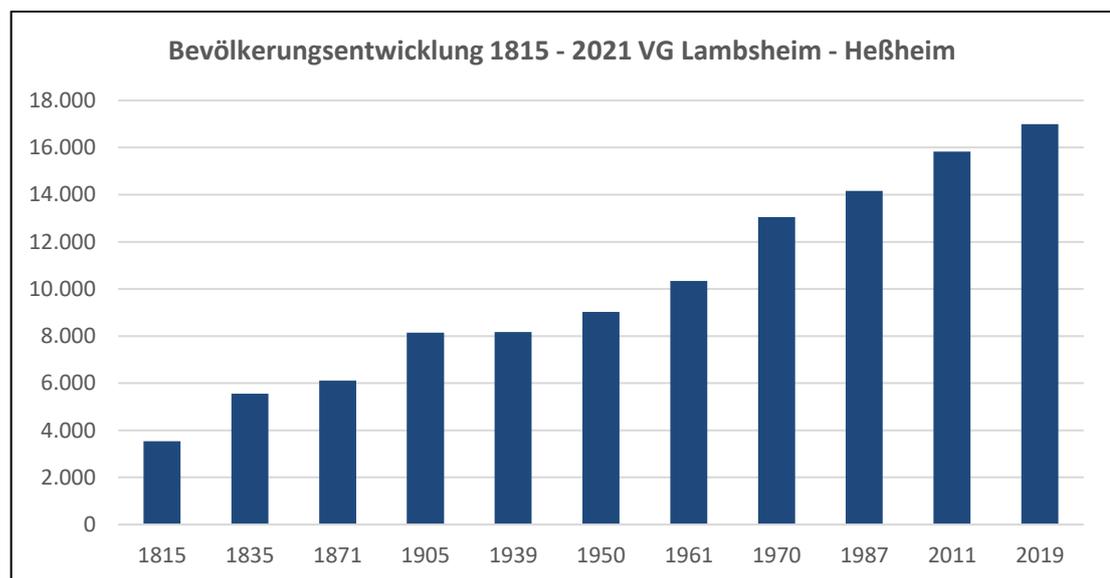
Der Campingplatz, die Beachbar Lamsheim sowie das Gasthaus am See befinden sich ebenfalls außerhalb der eigentlichen Ortslage von Lamsheim im Freiraum östlich von Lamsheim.

#### 4. Bevölkerungsentwicklung und Sozialstruktur

##### 4.1. Bevölkerungsentwicklung

##### 4.1.1. Bevölkerungsentwicklung insgesamt

Die Bevölkerungsentwicklung in den vergangenen 200 Jahren war – bezogen auf die heutige Verbandsgemeinde - von einem stetigen Wachstum geprägt. Während 1815 noch 3.535 Einwohner im heutigen Verbandsgemeindegebiet leben, waren es Ende 2021 fast fünf Mal so viele.



Bevölkerungsentwicklung 1815 – 2021. Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland Pfalz

Gegliedert auf die einzelnen Ortsgemeinden ergibt sich ein etwas differenziertes Bild. Hier zeigt sich, dass sich der Schwerpunkt der Bevölkerungsentwicklung vorrangig auf die Ortsgemeinde Lamsheim konzentriert. Ebenfalls stark gewachsen ist Beindersheim, während dies für Kleinniedesheim und insbesondere für Heuchelheim nur abgeschwächt gilt. Dieses Ergebnis ergibt sich auch bei einer alleinigen Betrachtung der Nachkriegszeit nach 1950. Hier ist insbesondere das im Vergleich zu den anderen Gemeinden schwache relative Wachstum von Heuchelheim auffällig.

Verbandsgemeinde Lamsheim-Heßheim, Begründung zum Flächennutzungsplan 2035  
Entwurf zur Offenlage 09.05.2023

Gemeinde	1815	1835	1871	1905	1939	1950	1961	1970	1987	2011	2021
<b>VG insgesamt</b>	3.535	5.553	6.115	8.141	8.173	9.029	10.341	13.051	14.166	15.834	17.070
relativ zu 1815	100%	157%	173%	230%	231%	255%	293%	369%	401%	448%	483%
OG Beindersheim	450	511	560	749	853	992	1.265	2.353	2.838	3.044	3.332
relativ zu 1815	100%	114%	124%	166%	190%	220%	281%	523%	631%	676%	740%
OG Großniedesheim	310	546	526	588	599	729	762	975	1.092	1.250	1.351
relativ zu 1815	100%	176%	170%	190%	193%	235%	246%	315%	352%	403%	436%
OG Heßheim	480	750	1.030	1.440	1.865	1.995	2.226	2.718	3.083	3.015	3.137
relativ zu 1815	100%	156%	215%	300%	389%	416%	464%	566%	642%	628%	654%
OG Heuchelheim	500	705	597	595	635	806	818	864	1.143	1.225	1.260
relativ zu 1815	100%	141%	119%	119%	127%	161%	164%	173%	229%	245%	252%
OG Kleinniedesheim	114	410	421	445	475	566	545	645	679	925	918
relativ zu 1815	100%	360%	369%	390%	417%	496%	478%	566%	596%	811%	805%
OG Lamsheim	1.681	2.631	2.981	4.324	3.746	3.941	4.725	5.496	5.331	6.331	7.072
relativ zu 1815	100%	157%	177%	257%	223%	234%	281%	327%	317%	377%	421%

Bevölkerungswachstum 1815 – 2021. Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

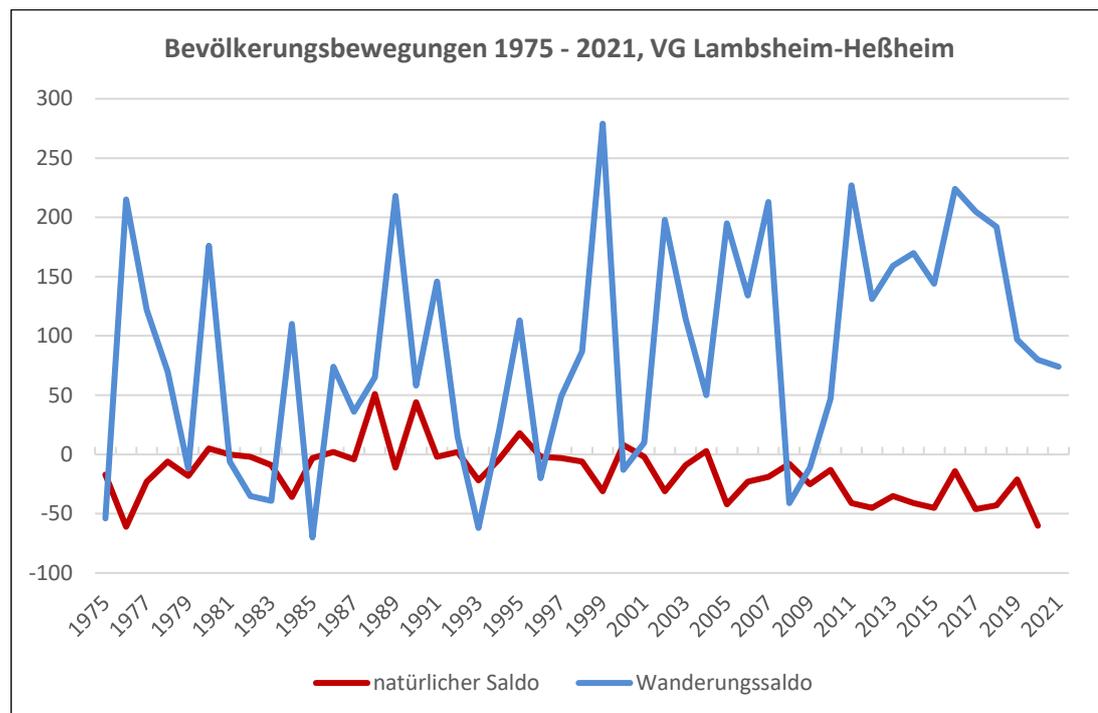
Gemeinde	1950	2021
<b>VG insgesamt</b>	9.029	17.070
relativ zu 1950	100%	189 %
OG Beindersheim	992	3.332
relativ zu 1950	100%	336 %
OG Großniedesheim	729	1.351
relativ zu 1950	100%	185 %
OG Heßheim	1.995	3.137
relativ zu 1950	100%	157 %
OG Heuchelheim	806	1.260
relativ zu 1950	100%	156 %
OG Kleinniedesheim	566	918
relativ zu 1950	100%	162%
OG Lamsheim	3.941	7.072
relativ zu 1950	100%	179 %

Bevölkerungswachstum 1950 – 2021. Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

#### 4.1.2. Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsbewegungen

Die Entwicklung der Bevölkerungszahl hat ihre Ursache zum einen in der „natürlichen Bevölkerungsentwicklung“, also der Differenz zwischen Geburten und Sterbefällen, und in den „Wanderungsbewegungen“, also in den Differenzen zwischen den Zuzügen und den Wegzügen.

Das statistische Landesamt liefert zur natürlichen Bevölkerungsentwicklung und zu den Wanderungsbewegungen für die gesamte Verbandsgemeinde Lamsheim-Heßheim folgende Zahlen für den Zeitraum von 1975 bis 2021.

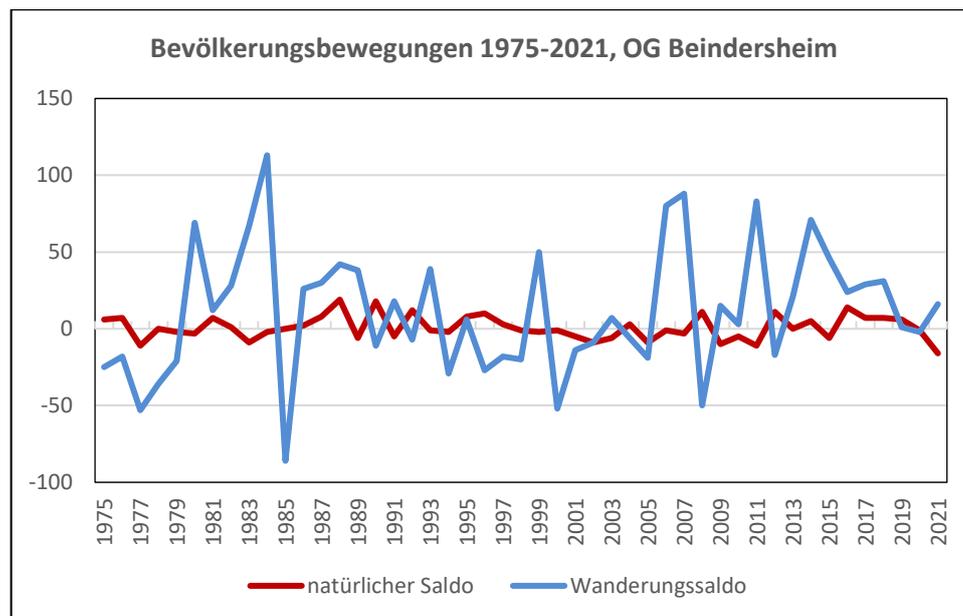


In der VG Lamsheim-Heßheim zeigt sich insbesondere seit 2005 eine durchgängig negative natürliche Bevölkerungsentwicklung. Dieser Verlust konnte die VG jedoch durch die in den letzten Jahren deutlichen Wanderungsgewinne kompensieren.

Aufgrund der zunehmenden Verschiebung der Altersstruktur der Bevölkerung ist jedoch mittel- bis langfristig mit einem weiteren Überhang an Sterbefällen und damit mit einer weiterhin negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung zu rechnen.

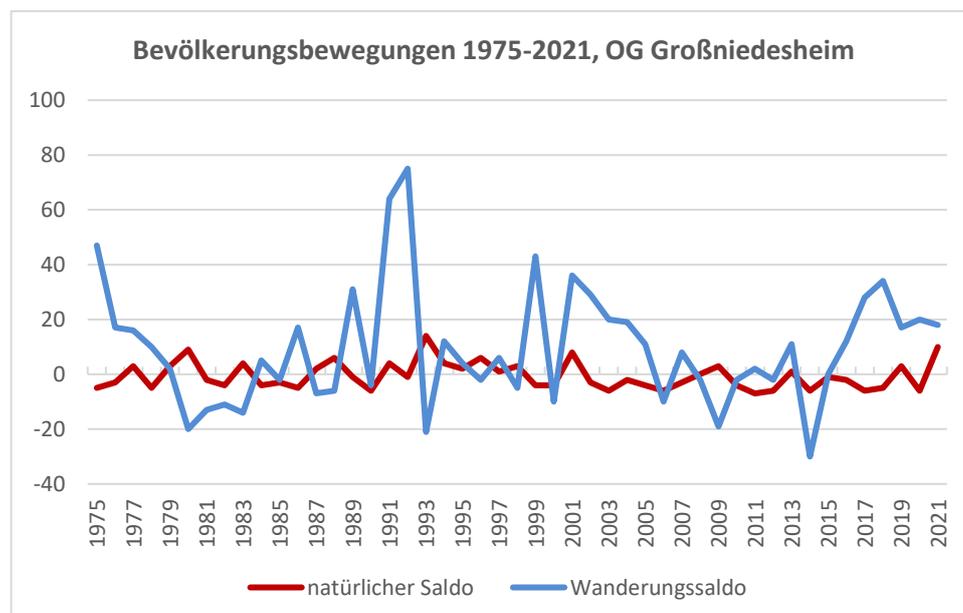
Für die einzelnen Ortsgemeinden ergibt sich jeweils folgendes Bild:

### OG Beindersheim



Beindersheim ist die einzige Ortsgemeinde in der VG, die über die Jahrzehnte eine positive Bevölkerungsentwicklung bilanziert. Demnach ist die Geburtenrate in den letzten 30 Jahren höher als die Sterberate. Die Zuwanderungsgewinne unterliegen dagegen starken Schwankungen.

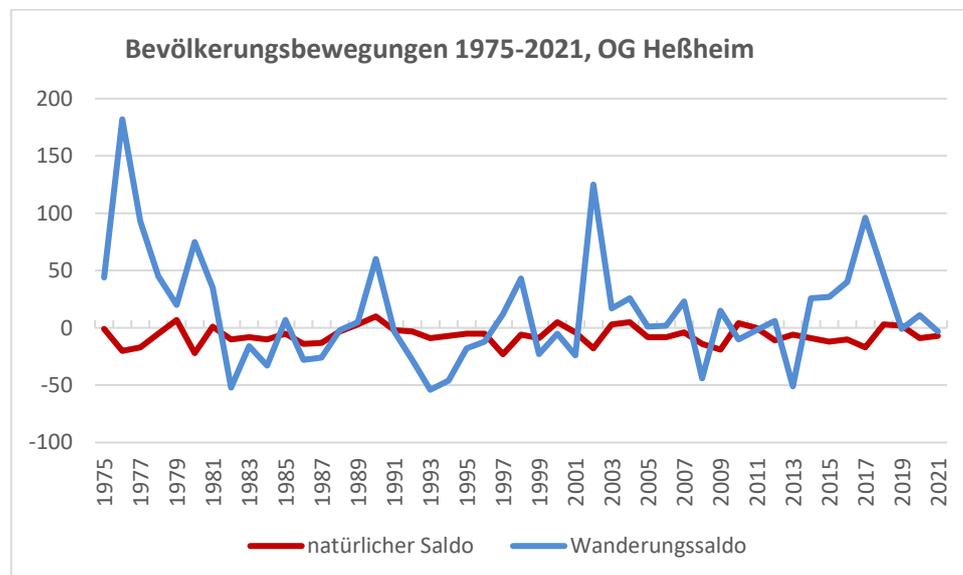
### OG Großniedesheim



In Großniedesheim zeigt sich nach Jahren deutlicher Wanderungsgewinne und einer weitgehend ausgeglichenen natürlichen Bevölkerungsentwicklung

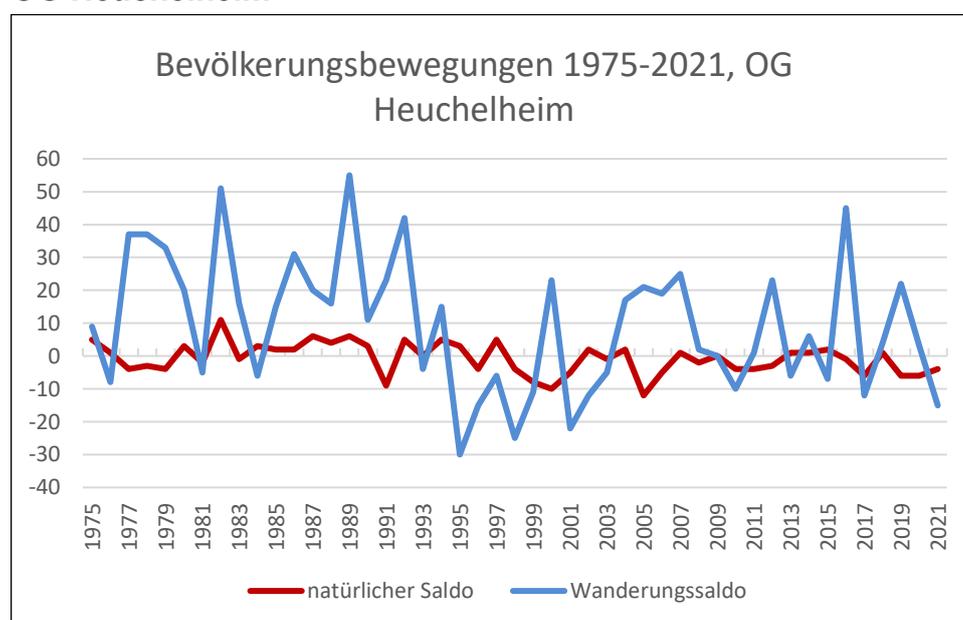
mittlerweile ein Sterbeüberschuss, der – verbunden mit einer ebenfalls negativen Wanderungsbilanz – zu sinkenden Einwohnerzahlen führt.

### OG Heßheim



In der Ortsgemeinde Heßheim wird die Bevölkerungsentwicklung stark von dem Wanderungssaldo beeinflusst, da die Ortsgemeinde über eine konstant leicht negative natürliche Bevölkerungsentwicklung verfügt. Ein Bevölkerungsschwund war nur durch Wanderungsgewinne auszugleichen.

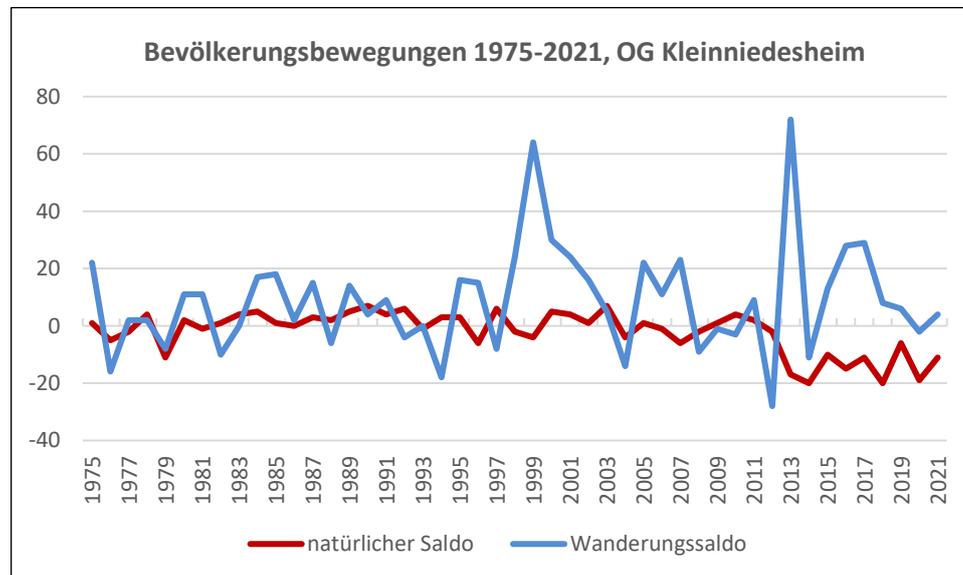
### OG Heuchelheim



Die Bevölkerungsentwicklung in Heuchelheim wird durch hohe

Wanderungsgewinne geprägt, die die Sterbeüberschüsse der letzten Jahrzehnte ausgleichen konnten.

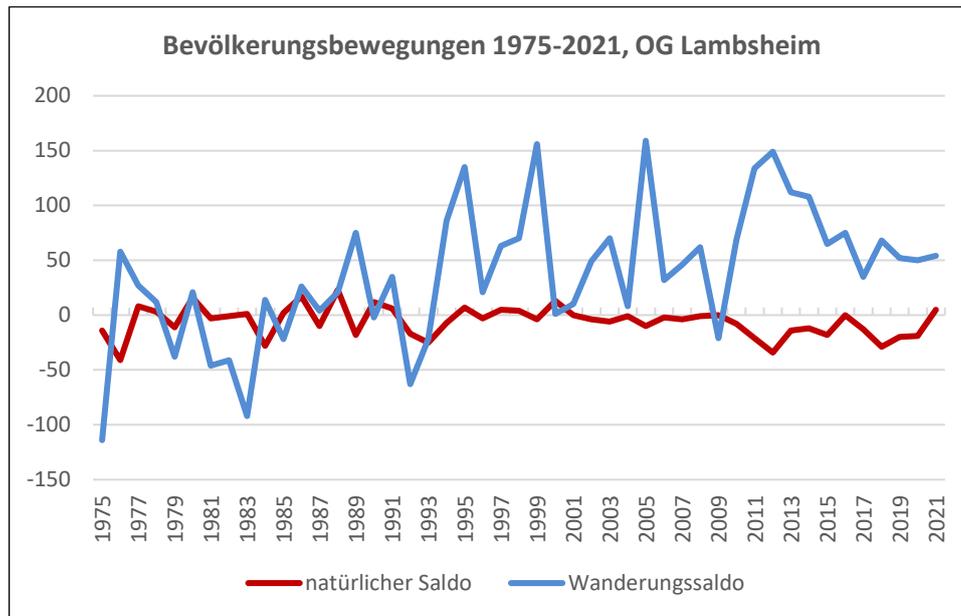
### OG Kleinniedesheim



Die Ortsgemeinde wies über Jahrzehnte eine positive natürliche Bevölkerungsentwicklung auf. Seit dem Jahr 2011 ist diese jedoch deutlich gesunken und erreicht negative Werte. Ein Ausgleich konnte aufgrund der hohen Zuwanderungsraten stattfinden.

### OG Lamsheim

Die Ortsgemeinde Lamsheim wies über lange Jahre eine weitgehend ausgeglichene natürliche Bevölkerungsentwicklung auf, in der sich Geburten und Sterbefälle kompensieren. Ab 2009 ist die natürliche Bevölkerungsentwicklung dagegen rückläufig. Sie wird jedoch durch hohe Wanderungsgewinne ausgeglichen.



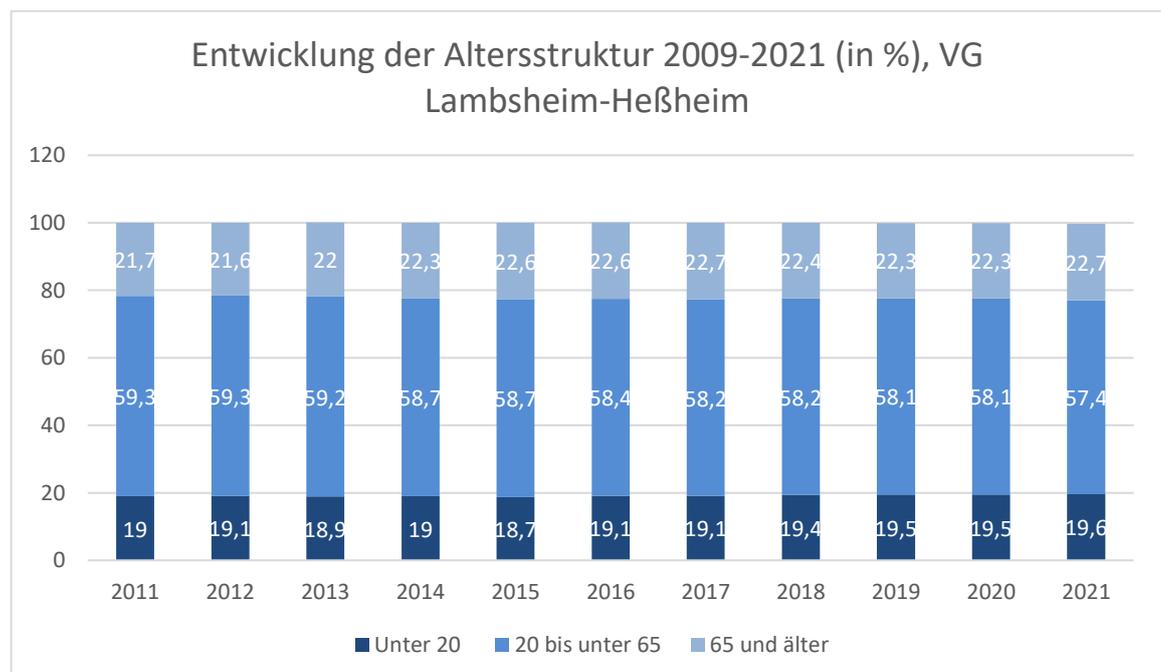
#### 4.2. Altersaufbau der Bevölkerung

Die Bevölkerungsstruktur wird, in Bezug auf die für einen Flächennutzungsplan relevanten Belange, maßgeblich vom Altersaufbau der Bevölkerung bestimmt.

Der Altersaufbau der Bevölkerung in der VG Lamsheim-Heßheim (bezogen auf die Personen mit Hauptwohnsitz, ohne Nebenwohnsitze) hat sich gemäß den Angaben des statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz in den Jahren zwischen 2009 und 2021 wie folgt verändert:

Altersgruppe	Anzahl 2009	Anteil 2009	Anzahl 2021	Anteil 2021	Durchschnitt Verbandsgemeinden 10.000 – 20.000 EW	Veränderung 2009 – 2021 (2009 = 100%)
unter 3 Jahre	342	2,2	507	2,8	2,8	148%
3 – 5 Jahre	411	2,6	578	2,9	2,9	141%
6 – 9 Jahre	591	3,7	694	3,6	3,6	117%
10 – 15 Jahre	1.024	6,4	988	5,4	5,4	96%
16 – 19 Jahre	736	4,6	630	3,8	3,8	86%
20 – 34 Jahre	2.277	14,3	2.424	15,5	15,5	106%
35 – 49 Jahre	3.908	24,6	3.182	17,4	17,4	81%
50 – 64 Jahre	3.179	20	4.195	25,3	25,3	132%
65 – 79 Jahre	2.752	17,3	2.542	16,0	16,0	92%
80 Jahre und älter	682	4,3	1.330	14,9	7,4	195%
Gesamt	15.902		17.070			107%

Veränderung im Altersaufbau der Bevölkerung, Vergleich 2009 – 2021 in tabellarischer Form.  
Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland Pfalz



Entwicklung der Altersstruktur 2011 bis 2021, grafische Darstellung. Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland Pfalz

Die Altersstruktur zeigt einen Schwerpunkt bei der Personengruppe im erwerbsfähigen Alter. Insbesondere der Anteil der 50- bis 64-Jährigen ist deutlich gestiegen, der Anteil ist im Vergleich zu Verbandsgemeinden gleicher Größenordnung etwas geringer. Zurückzuführen ist dies auf weiterhin starken Wanderungsgewinne in den vergangenen Jahrzehnten, die nach 2011 nach einem leichten Wanderungsverlust zugenommen haben.

Die erneute hohe Zuwanderung in den letzten Jahren zeichnet einen stetigen Zuwachs an jüngeren Einwohnern, vor allem im Bereich der jungen Erwachsenen (20-34 Jahre). Deutlich sichtbar ist ein geringer Anteil der Kinder und Jugendlichen. Hierbei muss eine Differenzierung vorgenommen werden, da ein Anstieg des Anteils der bis zu 5-Jährigen vorzufinden ist, der mit einem höheren Anteil der jungen Erwachsenen einhergeht.

Dennoch ist der Anteil der älteren Bevölkerung stetig gestiegen, darunter ein erhöhter Anstieg der über 80ig Jährigen. Ohne weitere Zuzüge von außen wird sich die Alterspyramide in den nächsten Jahren spürbar verschieben; den Einrichtungen der Seniorenbetreuung wird eine verstärkte Bedeutung zukommen. Gleichzeitig zeichnen sich Auslastungsprobleme für das Infrastrukturelle Angebot für Kinder (Schulen) ab.

Der Altersaufbau in den einzelnen Ortsgemeinden stellt sich wie folgt dar:

Altersgruppe	Beindersheim		Großniedesheim		Heßheim		Heuchelheim		Kleinniedesheim		Lamsheim	
	Anzahl 2021	Anteil 2021	Anzahl 2021	Anteil 2021	Anzahl 2021	Anteil 2021	Anzahl 2021	Anteil 2021	Anzahl 2021	Anteil 2021	Anzahl 2021	Anteil 2021
unter 3 J.	97	2,9	42	3,1	99	3,2	31	2,5	27	2,9	211	2,9
3 – 5 J.	133	4	43	3,2	120	3,8	33	2,6	27	2,9	222	3
6 – 9 J.	167	5	42	3,1	113	3,6	49	3,9	36	3,9	287	3,5
10 – 15 J.	111	6,5	66	4,9	158	5	78	6,2	53	5,8	415	5,4
16 – 19 J.	115	3,3	58	4,3	112	3,6	40	3,2	30	3,3	267	3,8
Zwischen- summe bis 20 Jahre	623	21,7	251	18,6	602	19,2	231	18,4	173	18,8	1402	18,6
20 – 34 J.	486	14,6	204	15,1	421	13,4	184	14,6	105	11,4	1.024	16,5
35 – 49 J.	633	19	254	18,8	539	17,2	234	18,6	174	19	1.348	17,6
50 – 64 J.	755	22,7	377	27,9	778	24,8	322	25,6	235	25,6	1.728	23,6
Zwischen- summe 20-64 Jahre	1.874	56	835	62	1.738	55	740	59	514	56	4.100	58
65 – 79 J.	481	14,4	195	14,4	507	16,2	198	15,7	138	15	1.023	15,7
80 J. und älter	251	7,5	70	5,2	290	9,2	91	7,2	93	10,1	535	7,8
Zwischen- summe 65 Jahre und Gesamt	732	21,9	265	19,6	797	25,4	289	22,9	231	25,1	1558	23,5
Gesamt	3.229	100	1.351	100	3.137	100	1.260	100	918	100	7.060	100

Altersaufbau der Bevölkerung, 2021, Vergleich der Ortsgemeinden in tabellarischer Form.  
Quelle: eigene Darstellung nach Daten des Statistischen Landesamtes Rheinland Pfalz

Im Vergleich der Ortsgemeinden untereinander ist insbesondere der signifikant höhere Anteil der über 65-Jährigen in Heßheim und Heuchelheim

auffällig. Den höchsten Anteil unter 20-Jähriger weist Beindersheim auf; den höchsten Anteil an Personen im erwerbsfähigen Alter dagegen Großniedesheim.

#### 4.3. Prognose der Bevölkerungsentwicklung

Das statistische Landesamt Rheinland-Pfalz hat unter dem Titel „Rheinland-Pfalz 2060 – Vierte regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (Basisjahr 2013)“ eine aktualisierte Bevölkerungsprojektion für das Land insgesamt sowie für die kreisfreien Städte und Landkreise erarbeitet. Die Ergebnisse der „mittleren Variante“ wurden auf die verbandsfreien Gemeinden und Verbandsgemeinden bis zum Jahr 2035 „heruntergebrochen“. Grundlage der Prognose ist eine konstante Geburtenrate von 1,4 Kindern je Frau, eine bis 2060 um etwa sechs Jahre steigende Lebenserwartung bei Frauen, bei Männern um sieben Jahre, und ein jährlicher Wanderungsüberschuss in Höhe von 6.000 Personen in Rheinland-Pfalz. Die Verteilung der Geburten und Sterbefälle, der Zuzüge und Fortzüge über die Kreisgrenze sowie der Wanderungen innerhalb des Landkreises auf die verbandsfreien Gemeinden und Verbandsgemeinden wurde anhand der durchschnittlichen Entwicklung in den Jahren von 2009 bis 2013 in der jeweiligen Gebietskörperschaft vorgenommen.

Dabei ergibt sich folgende Prognose, differenziert in die verschiedenen Altersgruppen:

- Die Gesamtbevölkerung wird bis zum Jahr 2035 auf 16.909 Einwohner ansteigen. Dies bedeutet eine Bevölkerungszunahme um ca. 1,7 %.
- Der Anteil der unter 20-Jährigen wird von 18,9 % im Jahr 2013 auf 17,4 % im Jahr 2035 abnehmen. Der im Vergleich zum ganzen Land Rheinland-Pfalz bislang etwas höher liegt, dies wird sich weiterhin ausbauen trotz der Abnahme (Rheinland-Pfalz: 2013: 18,3 %; 2035: 16,6 %). Am stärksten ist die Abnahme bei den unter 3-Jährigen (-7 %).
- Der Anteil der Personen im erwerbsfähigen Alter reduziert sich von 2013 bis 2035 von 59,2 % auf 52,4 %. Der bislang leicht überdurchschnittliche Wert passt sich damit künftig an den Landesdurchschnitt an (Rheinland-Pfalz: 2013: 61,0 %; 2035: 52,8 %).
- Der Anteil der über 65-Jährigen wird von 22 % im Jahr 2013 auf 30,2 % im Jahr 2035 und somit um etwa 1/3 zunehmen. Gegenüber der bisherigen Situation mit einem im Vergleich zu Rheinland-Pfalz überdurchschnittlich Wert wird sich dieser künftig an den Landesdurchschnitt annähern (Rheinland-Pfalz: 2013: 20,6 %; 2035: 30,6 %)

Verbandsgemeinde Lamsheim-Heßheim, Begründung zum Flächennutzungsplan 2035

Entwurf zur Offenlage 09.05.2023

Verbandsgemeinde Lamsheim-Heßheim									
Alter in Jahren	VG Lamsheim-Heßheim					Rhein-Pfalz-Kreis		Rheinland-Pfalz	
	2013	2020	2025	2030	2035	2013	2035	2013	2035
Anzahl									
unter 3	389	413	401	379	361	3 595	3 306	96 033	84 176
3 – 6	407	445	440	422	401	3 683	3 645	98 628	88 630
6 – 10	605	623	629	608	581	4 967	5 209	134 948	124 557
10 – 16	965	963	978	974	944	8 572	8 398	230 274	199 932
16 – 20	691	638	649	654	653	6 329	5 746	172 961	140 225
20 – 35	2 334	2 424	2 387	2 378	2 327	22 823	19 936	703 154	582 834
35 – 50	3 565	3 232	3 192	3 094	3 024	31 576	28 016	826 061	697 486
50 – 65	3 684	4 269	4 125	3 827	3 516	35 333	30 481	908 872	748 910
65 – 80	2 658	2 549	2 811	3 230	3 618	23 908	33 145	599 014	824 409
80 und älter	901	1 424	1 479	1 470	1 484	8 282	14 467	224 421	350 509
unter 20	3 057	3 082	3 097	3 037	2 940	27 146	26 304	732 844	637 520
20 – 65	9 583	9 925	9 704	9 299	8 867	89 732	78 433	2 438 087	2 029 230
65 und älter	3 559	3 973	4 290	4 700	5 102	32 190	47 612	823 435	1 174 918
Insgesamt	16 199	16 980	17 091	17 036	16 909	149 068	152 349	3 994 366	3 841 668
Anteile in %									
unter 3	2,4	2,4	2,3	2,2	2,1	2,4	2,2	2,4	2,2
3 – 6	2,5	2,6	2,6	2,5	2,4	2,5	2,4	2,5	2,3
6 – 10	3,7	3,7	3,7	3,6	3,4	3,3	3,4	3,4	3,2
10 – 16	6,0	5,7	5,7	5,7	5,6	5,8	5,5	5,8	5,2
16 – 20	4,3	3,8	3,8	3,8	3,9	4,2	3,8	4,3	3,7
20 – 35	14,4	14,3	14,0	14,0	13,8	15,3	13,1	17,6	15,2
35 – 50	22,0	19,0	18,7	18,2	17,9	21,2	18,4	20,7	18,2
50 – 65	22,7	25,1	24,1	22,5	20,8	23,7	20,0	22,8	19,5
65 – 80	16,4	15,0	16,4	19,0	21,4	16,0	21,8	15,0	21,5
80 und älter	5,6	8,4	8,7	8,6	8,8	5,6	9,5	5,6	9,1
unter 20	18,9	18,2	18,1	17,8	17,4	18,2	17,3	18,3	16,6
20 – 65	59,2	58,5	56,8	54,6	52,4	60,2	51,5	61,0	52,8
65 und älter	22,0	23,4	25,1	27,6	30,2	21,6	31,3	20,6	30,6
Insgesamt	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Messzahl: 2013=100									
unter 3	100	106,2	103,1	97,4	92,8	100	92,0	100	87,7
3 – 6	100	109,3	108,1	103,7	98,5	100	99,0	100	89,9
6 – 10	100	103,0	104,0	100,5	96,0	100	104,9	100	92,3
10 – 16	100	99,8	101,3	100,9	97,8	100	98,0	100	86,8
16 – 20	100	92,3	93,9	94,6	94,5	100	90,8	100	81,1
20 – 35	100	103,9	102,3	101,9	99,7	100	87,4	100	82,9
35 – 50	100	90,7	89,5	86,8	84,8	100	88,7	100	84,4
50 – 65	100	115,9	112,0	103,9	95,4	100	86,3	100	82,4
65 – 80	100	95,9	105,8	121,5	136,1	100	138,6	100	137,6
80 und älter	100	158,0	164,2	163,2	164,7	100	174,7	100	156,2
unter 20	100	100,8	101,3	99,3	96,2	100	96,9	100	87,0
20 – 65	100	103,6	101,3	97,0	92,5	100	87,4	100	83,2
65 und älter	100	111,6	120,5	132,1	143,4	100	147,9	100	142,7
Insgesamt	100	104,8	105,5	105,2	104,4	100	102,2	100	96,2

Die Modellrechnung für die verbandsfreien Gemeinden und Verbandsgemeinden bis 2035 basiert auf den Ergebnissen der mittleren Variante der vierten regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung (Basisjahr 2013). Die in der kleinräumigen Darstellung ausgewiesenen Ergebnisse für den Landkreis sowie für Rheinland-Pfalz (Addition der gerundeten Einzelergebnisse) weichen geringfügig von den dort wiedergegebenen Ergebnissen ab.

Gebietsstand: 1. Juli 2014

Bevölkerungsprognose für die Verbandsgemeinde Lamsheim-Heßheim. Quelle: „Rheinland-Pfalz 2035 - Vierte kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für die verbandsfreien

Gemeinden und Verbandsgemeinden (Basisjahr 2013) - Ergebnisse für den Rhein-Pfalz-Frei“, herausgegeben vom Statistischen Landesamt Rheinland-Pfalz.

Der Verband Region Rhein-Neckar hat im Rahmen der laufenden Erstellung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar eine eigene Bevölkerungsprognose – allerdings für das Jahr 2020 - vorgenommen. Der Verband Region Rhein-Neckar rechnet hier für Lamsheim mit einem Bevölkerungszuwachs von 4 % und für die VG Heßheim um 3%. Wenn die Einwohnerprognosen der damaligen Ortsgemeinde und der Verbandsgemeinde addiert werden, ergibt sich eine voraussichtliche Einwohnerzahl von

**16.471 Einwohnern.**

Der Vergleichswert des Statistischen Landesamtes für 2020 liegt dagegen bei 16.980 Einwohnern. Prognosen für die einzelnen Ortsgemeinden liegen nicht vor.

Mit ca. 17.070 Einwohnern zum Jahresende 2021 ist der Prognosewert des Statistischen Landesamtes leicht überschritten, während sich die Prognose des Verbands Region Rhein-Neckar als deutlich zu ungünstig zeigt.

## **5. Wirtschaft und Erwerbsgrundlagen**

### **5.1. Gewerbestruktur**

Gemäß Angaben des Statistischen Landesamts waren im Jahr 2018 in der Verbandsgemeinde insgesamt 499 gewerbliche Unternehmungen registriert.

Angaben über die Arbeitsplatzzahl in den Betrieben liegen nur für die Verbandsgemeinde insgesamt, nicht jedoch für die einzelnen Ortsgemeinden vor. Von den bestehenden Betrieben hat der überwiegende Teil (90,4 %) bis zu 9 Beschäftigte. Weitere 8,4 % der Betriebe weisen zwischen 10 und 49 Beschäftigte auf. Betriebe mit 50 – 250 Beschäftigten gibt es insgesamt nur 6 innerhalb der Verbandsgemeinde. Größere Betriebe bestehen nicht.

Von der Branchenstruktur sind 7,2 % der Betriebe dem verarbeitenden Gewerbe zuzurechnen. Zum Bereich „Handel, Instandsetzung und Reparatur von Kfz“ gehören 18,4 % der Betriebe, 5,2 % zum Gesundheits- und Sozialwesen, 14,8 % zum Baugewerbe und 5,2 % zu „sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen“. Die restliche 49,1 % der Betriebe verteilen sich auf übrige Branchen.

Die vorhandenen Gewerbebetriebe konzentrieren sich in den Gewerbegebieten der Ortsgemeinden Beindersheim, Heßheim und Lamsheim sowie die Solitärstandorte der Fa. Raiffeisen in Beindersheim und die abfallwirtschaftlich genutzten Flächen der Fa. Südmüll in Heßheim.

Die Ortsgemeinden Kleinniedesheim, Großniedesheim und Heuchelheim weisen gegenüber den drei anderen Ortsgemeinden einen eher geringen Bestand an Gewerbebetrieben auf. Die dort vorhandenen Betriebe zielen meist als Handwerks- oder Dienstleistungsbetriebe auf den örtlichen Bedarf ab.

## 5.2. Erwerbsstruktur

Die Betriebe innerhalb der Verbandsgemeinde boten gemäß den Angaben des Statistischen Landesamts im Jahr 2021 insgesamt für 2.341 Personen sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze.

Von den insgesamt 17.070 Einwohnern der Verbandsgemeinde waren zugleich 7.238 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Der überwiegende Teil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten hat demnach seinen Arbeitsplatz außerhalb der Verbandsgemeinde.

Für die einzelnen Ortsgemeinde stellt sich das Bild wie folgt dar:

<b>Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und Arbeitsplätze, Pendlerbewegungen – Stand 30.06.2022</b>					
	Arbeitsplätze im Ort	Beschäftigte mit Wohnsitz im Ort	Arbeitsplatz am Wohnort	Auspendler	Einpendler
Beindersheim	337	1.428	78	1.354	236
Großniedesheim	96	587	19	568	77
Heßheim	642	1.307	86	1.221	556
Heuchelheim	60	537	14	523	46
Kleinniedesheim	86	366	9	357	77
Lamsheim	1.120	3.013	335	2.678	785
VG insgesamt	2.341	7.238	540	--	--

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und Arbeitsplätze, Pendlerbewegungen, 2022, Vergleich der Ortsgemeinden in tabellarischer Form. Quelle: eigene Darstellung nach Daten des Statistischen Landesamtes Rheinland Pfalz

Die höchste Anzahl an Arbeitsplätzen bieten die Ortsgemeinden Lamsheim, Heßheim und Beindersheim.

Diese Ortsgemeinden weisen zugleich auch die höchste Anzahl an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit Wohnsitz im Ort auf.

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten übersteigt jedoch in allen Ortsgemeinden die Zahl der Arbeitsplätze deutlich. Von den 2.341 Arbeitsplätzen werden nur ca. 20 % von Beschäftigten eingenommen, die zugleich vor Ort wohnen. Bezogen auf die 7.238 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten arbeitet nur ein weniger als 8 % am Wohnort. Die meisten Beschäftigten haben demnach ihren Arbeitsplatz außerhalb ihres Wohnorts, was sich in den hohen Auspendler- und Einpendlerzahlen widerspiegelt.

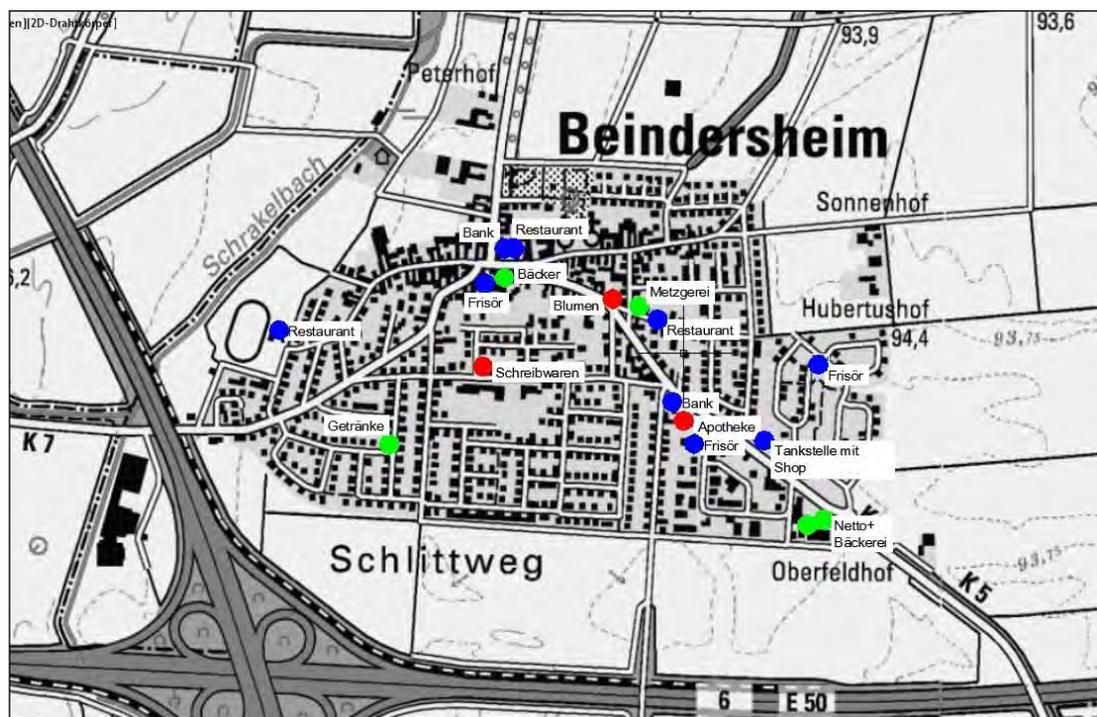
## 5.3. Versorgungs- und Dienstleistungsangebot

Neben den öffentlichen Einrichtungen wie insbesondere Kindergärten und Schulen gehören die in der Regel von Privaten getragenen Einzelhandels- und

Dienstleistungsangebote zur infrastrukturellen Ausstattung der Gemeinden. In der Verbandsgemeinde Lamsheim-Heßheim zeigen sich dabei folgende Strukturen:

### 5.3.1. Angebotssituation in der Ortsgemeinde Beindersheim

Auch in der Ortsgemeinde Beindersheim weist der Ortskern mittlerweile nur noch einen geringen Einzelhandelsbesatz auf. Der Versorgungsschwerpunkt liegt an der östlichen Ortseinfahrt aus Richtung Frankenthal mit dem dortigen Discount-Markt. Dieser Markt wurde zu Beginn des Jahres 2017 abgebrochen und wird aktuell – mit vergrößerter Verkaufsfläche - neu errichtet.



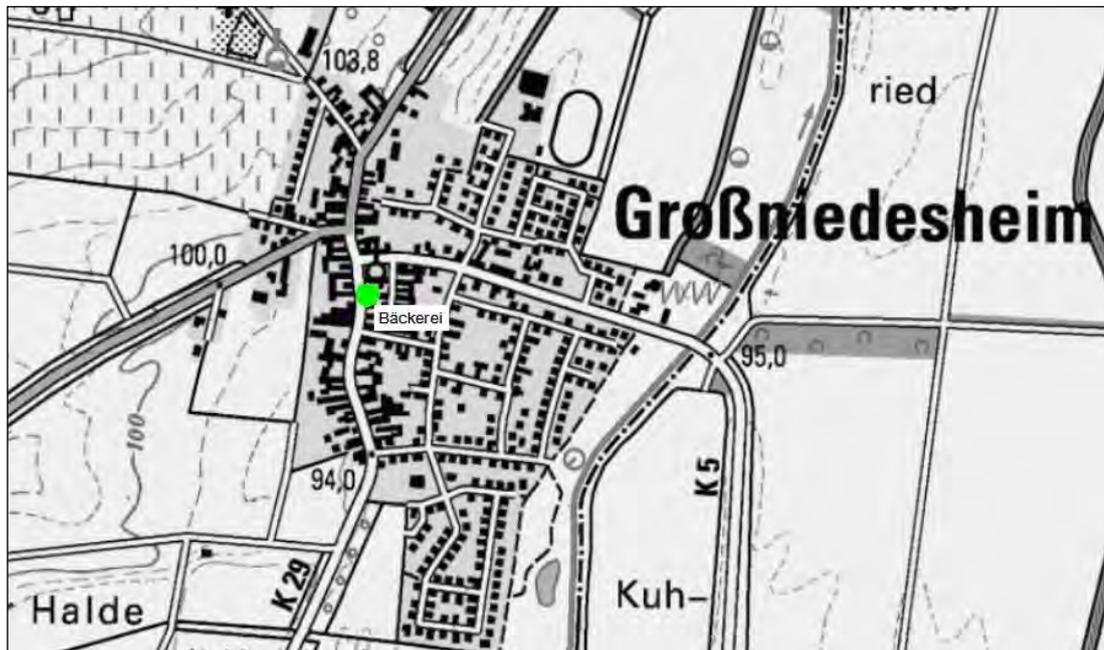
Standorte von Einzelhandelsbetrieben und einzelhandelsnaher Dienstleistungen in Beindersheim, Stand: März 2017

Neben Heßheim verfügt Beindersheim über eine gute Ausstattung mit Versorgungsangeboten des täglichen Bedarfs. Der bestehende Discountmarkt am Ortsrand wird nach seinem Neubau im Jahr 2017 mittel- bis langfristig zeitgemäß ausgestaltet sein. Zudem sind eine Metzgerei, zwei Bäckereien und eine Apotheke vorhanden. Der einzige Drogeriemarkt in der früheren Verbandsgemeinde Heßheim wurde zwischenzeitlich – ebenso wie eine Metzgerei und eine Bäckerei – geschlossen.

### 5.3.2. Angebotssituation in der Ortsgemeinde Großniedesheim

In Großniedesheim beschränkt sich das Einzelhandelsangebote nach Schließung der örtlichen Metzgerei mittlerweile auf eine Bäckerei mit ergänzendem

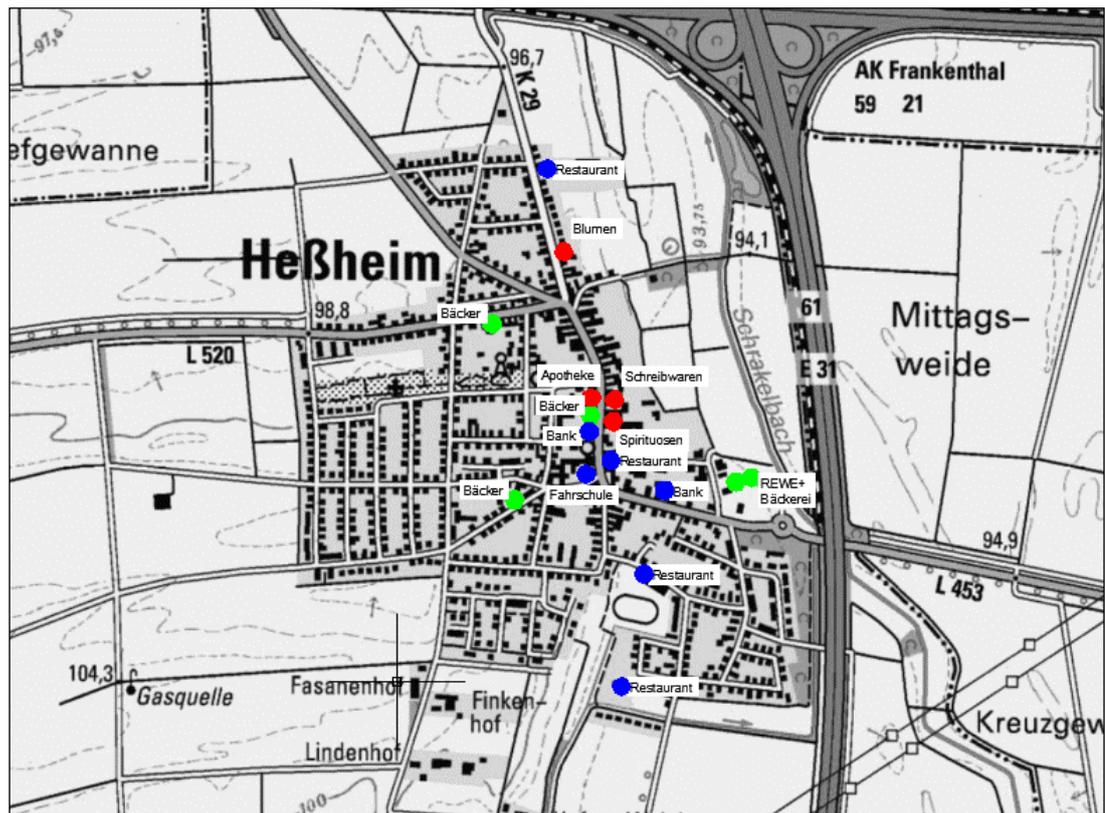
Lebensmittelangebot. Mit diesem Betrieb ist gerade noch die Mindestversorgung der örtlichen Bevölkerung gesichert; weitergehende Versorgungsansprüche können nicht bedient werden. Somit ist die Ortsgemeinde zur Sicherung der Nahversorgung auf die benachbarten Gemeinden angewiesen.



Standorte von Einzelhandelsbetrieben und einzelhandelsnaher Dienstleistungen in Großniedesheim, Stand: März 2017

### 5.3.3. Angebotssituation in der Ortsgemeinde Heßheim

In der Ortsgemeinde Heßheim weist der Ortskern mittlerweile nur noch einen Restbesatz an Einzelhandelsgeschäften auf. Der Versorgungsschwerpunkt liegt vielmehr an der östlichen Ortseinfahrt aus Richtung Frankenthal mit dem dort vorhandenen Vollsortiment-Markt. Weitere Betriebe des Lebensmittelhandwerks befinden sich in Streulage im Ort.



Standorte von Einzelhandelsbetrieben und einzelhandelsnaher Dienstleistungen in Heßheim, Stand: März 2017

Die Ortsgemeinde weist vereinzelt Abwertungstendenzen im Ortskern auf beispielsweise wurde die Metzgerei geschlossen und in einen Schnellimbiss umgewandelt. Der frühere Getränkemarkt in der Ortsmitte steht leer. In Bezug auf den Lebensmitteleinzelhandel sind keine grundlegenden Defizite festzustellen. Aufgrund der Ansiedlung eines modernen Vollsortiment-Marktes im Jahr 2011 wurde örtliche Lebensmittelversorgung deutlich verbessert und zukunftsfähig aufgestellt. Über den Lebensmitteleinzelhandel hinaus besteht nur noch eine Apotheke, die für die Grundversorgung von großer Bedeutung ist. Daneben bedient der Einzelhandel in Heßheim noch einzelne Sortimentsbereiche, die für sich genommen keine Grundversorgung leisten können. Die Ladenlokale weisen zum Teil hinsichtlich ihrer Größe, Ausstattung und Zugänglichkeit Defizite auf.

#### 5.3.4. Angebotssituation in der Ortsgemeinde Heuchelheim

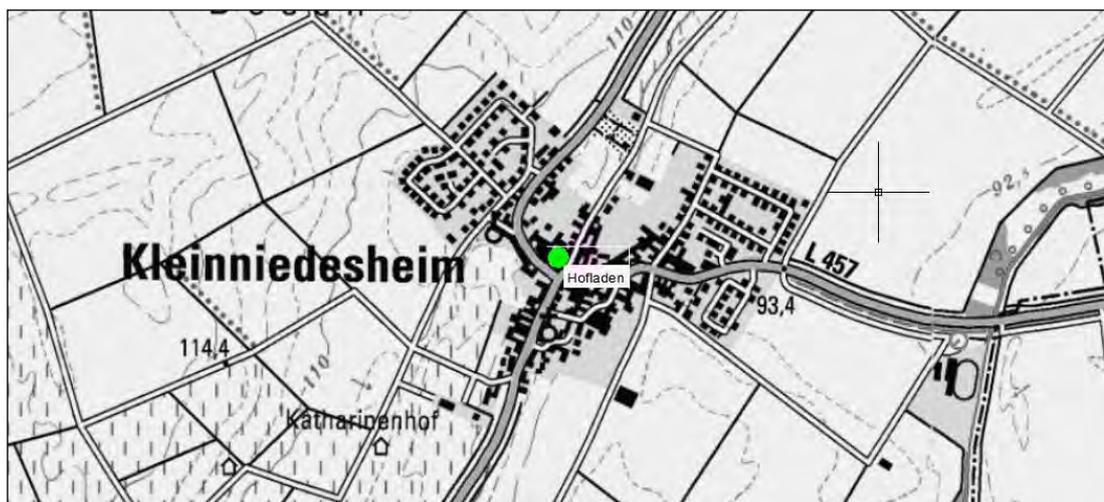
In Heuchelheim besteht ein kleiner Lebensmittelmarkt mit ca. 80 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Weitere Einzelhandelsangebote bestehen nicht. Wie Kleinniedesheim und Großniedesheim, ist die Ortsgemeinde auf die Sicherung der Nahversorgung durch benachbarte Gemeinden angewiesen.



Standorte von Einzelhandelsbetrieben und einzelhandelsnaher Dienstleistungen in Heuchelheim, Stand: März 2017

### 5.3.5. Angebotssituation in der Ortsgemeinde Kleinniedesheim

In Kleinniedesheim beschränkt sich das Einzelhandelsangebote auf einen Bio-Hofladen, der zudem nur an drei Tagen in der Woche geöffnet hat. Die Grundversorgung der Bevölkerung in Kleinniedesheim ist daher vor Ort nicht gesichert.



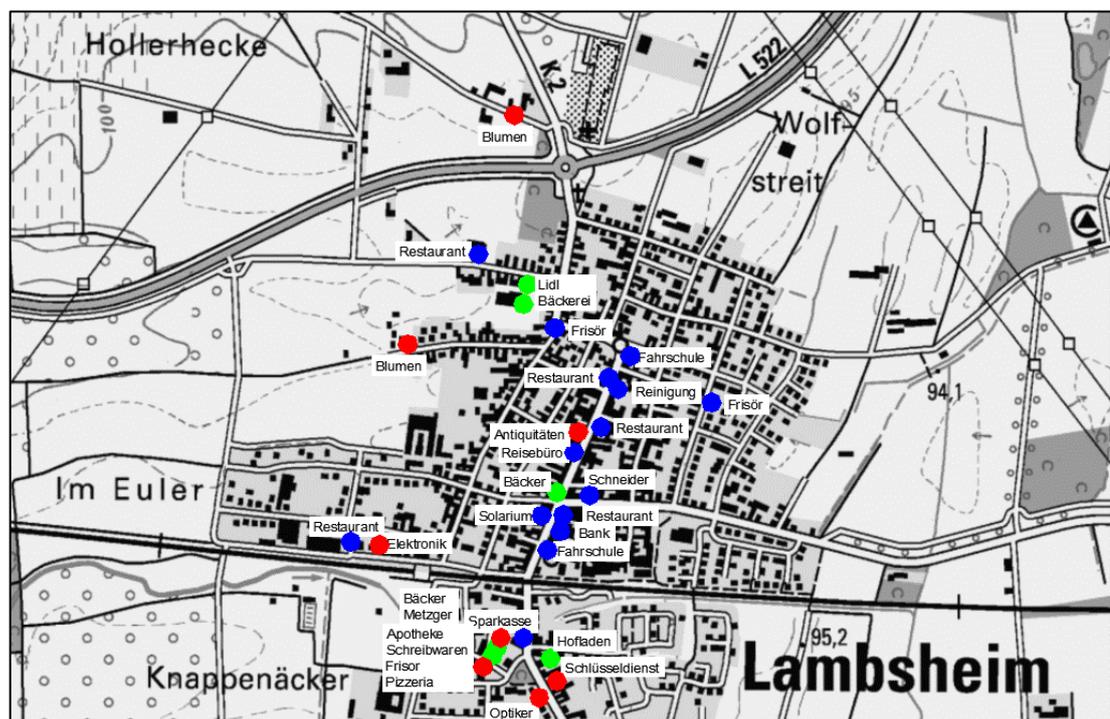
Standorte von Einzelhandelsbetrieben und einzelhandelsnaher Dienstleistungen in Kleinniedesheim, Stand: März 2017

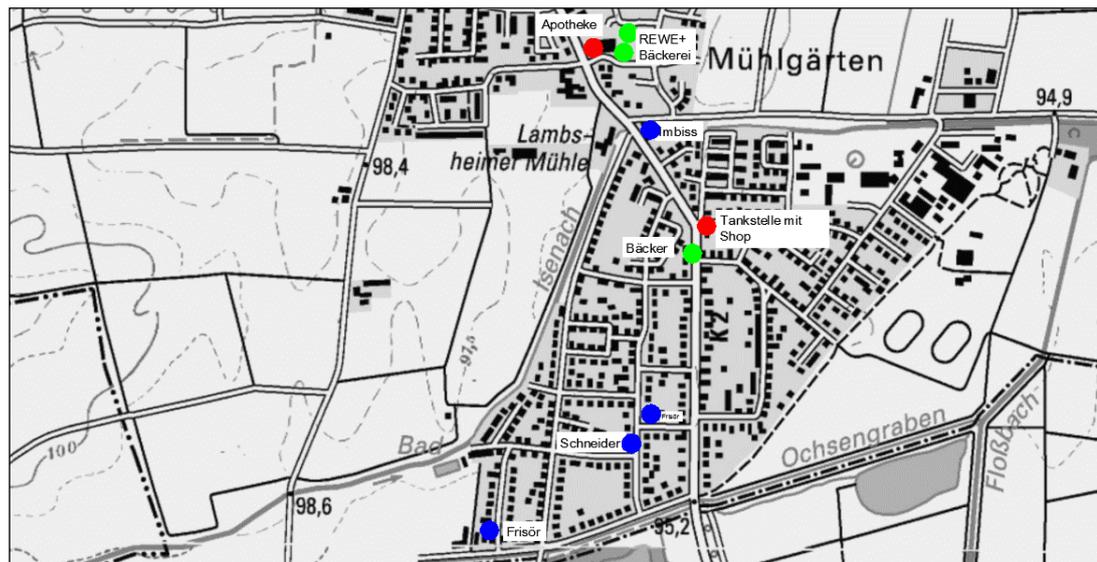
### 5.3.6. Angebotssituation in der Ortsgemeinde Lamsheim

Betrachtet man die räumliche Lage und Verteilung der Einzelhandels- und

Dienstleistungsstandorte, so zeichnet sich in der Ortsgemeinde Lamsheim im Wesentlichen auf die langgestreckte frühere Ortsdurchfahrt im Zuge der Kreisstraße K 2 (Maxdorfer Straße – Mühltorstraße – Hauptstraße – Weisenheimer Straße), wobei die beiden Lebensmittelmärkte von REWE und LIDL das südliche bzw. nördliche Ende dieser Einzelhandelsreihe darstellen. Sowohl der REWE- wie auch der LIDL-Standort sind jedoch als Solitärstandorte anzusprechen, da aufgrund der Entfernungen zu den nächstgelegenen Einzelhandelsgeschäften keine städtebaulich relevanten Synergieeffekte mehr zu erwarten sein.

Im Ortskern selbst besteht ein Schwerpunkt südlich der Bahnlinie am Platzbereich der Mühltorstraße vor dem Rathaus. Ansonsten sind jedoch auch die kleineren Fachgeschäfte so verteilt, dass auch in Zusammenwirken mit den sonstigen einzelhandelsnahen Dienstleistungsangeboten kein Versorgungskern im engeren Sinne ausgebildet wird.





Standorte von Einzelhandelsbetrieben und einzelhandelsnaher Dienstleistungen in Lamsheim, Stand: März 2017

Mit dem bestehenden Angebot im Einzelhandel, aber auch der privaten Dienstleistungen, wird die Ortsgemeinde Lamsheim der ihr zugewiesenen raumordnerischen Funktion als Grundzentrum weitgehend gerecht. Die bestehenden Ausstattungsdefizite, die sich unter anderem in Hinblick auf Textilien, Schuhe, Bücher sowie Spielwaren ergeben, schränken die Funktionsfähigkeit als Grundzentrum nicht in relevanter Weise ein.

#### 5.4. Landwirtschaft

Ca. 74,7 % (2.815 ha) der Fläche der Verbandsgemeinde Lamsheim-Heßheim werden gemäß Angaben des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz mit Stand 31.12.2018 landwirtschaftlich genutzt.

Bezogen auf die einzelnen Ortsgemeinden stellt sich das Bild wie folgt dar:

	Landwirtschaftsfläche	Anteil an Gemarkungsfläche	Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe innerorts	Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe Aussiedlungen
Beindersheim	422 ha	73,6 %	4	8
Großniedesheim	289 ha	76,4 %	3	3
Heßheim	379 ha	65,6 %	3	5
Heuchelheim	473 ha	82,0 %	5	9
Kleinniedesheim	330 ha	85 %	9	3
Lamsheim	923 ha	72,4 %	15	12
VG insgesamt	2.815 ha	74,7 %		

In der Nutzung dominierend ist der Ackerbau, vorrangig Hackfrucht und Getreide, jedoch auch – vor allem im südlichen Teil der Verbandsgemeinde – Sonderkulturen wie Gemüse und Spargel. In Lamsheim, Heuchelheim, Großniedesheim und Kleinniedesheim wird zudem Wein angebaut. Die Rebflächen umfassen ca. 212 ha und damit ca. 8 % der landwirtschaftlich genutzten Flächen.

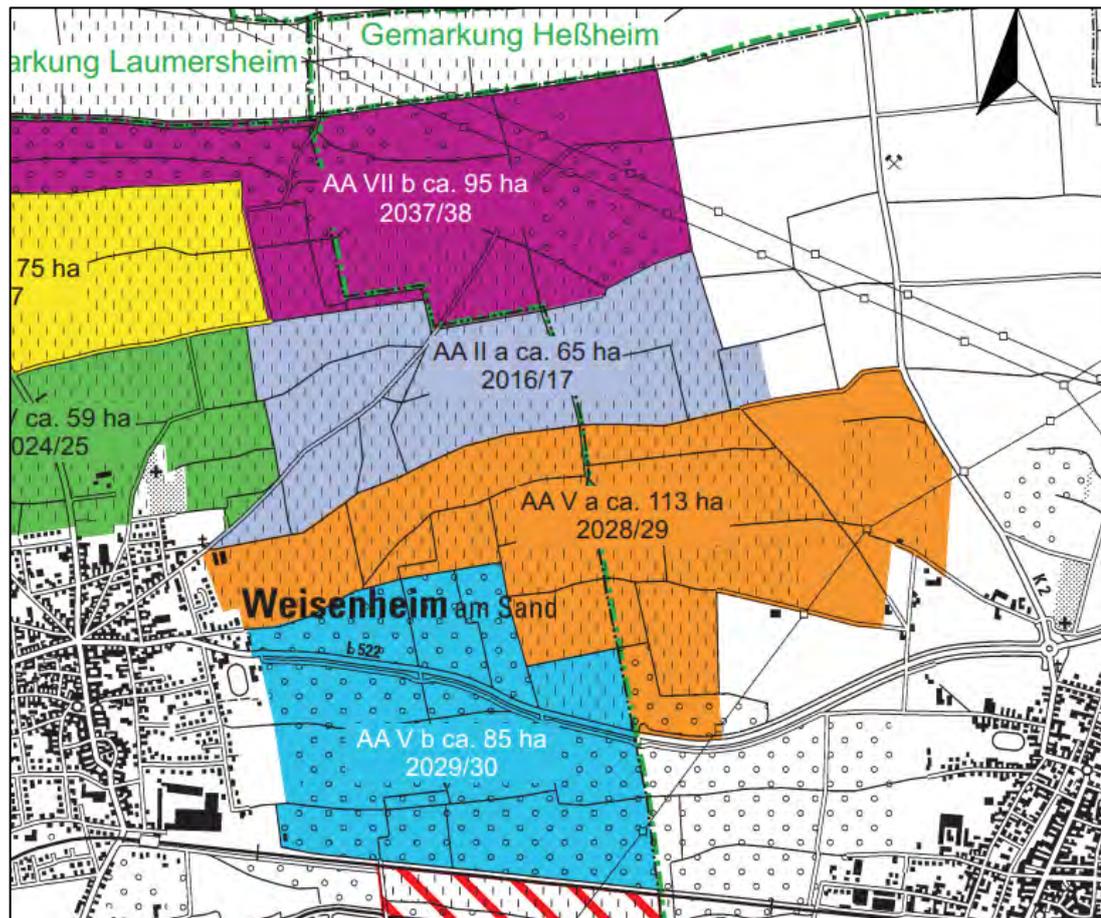
Eine Grünlandnutzung erfolgt nur auf kleinen Teilflächen und hier insbesondere in Zusammenhang mit naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen.

Erwerbsockenbau wird nur auf einzelnen Flächen westlich von Lamsheim betrieben.

Die Viehhaltung spielt nur noch eine untergeordnete Rolle. Nur noch wenige Betriebe, u.a. in Beindersheim und Kleinniedesheim, halten Kühe, Schweine und Geflügel.

In Bezug auf eine Verbesserung der landwirtschaftlichen Nutzungsbedingungen ist die Flurneuordnung relevant. Die Zweckflurbereinigungen im Zuge des Baus der Umgehungsstraßen um Lamsheim und Heßheim sind zwischenzeitlich weitgehend abgeschlossen.

Laufende Flurbereinigungsverfahren ergeben sich im Westen von Lamsheim. Hier sind Teilflächen der Gemarkung in die Weinbergsflurbereinigungsverfahren „Weisenheim am Sand/Lamsheim II“ und „Weisenheim am Sand/Lamsheim V“ einbezogen. Ebenso ist eine Teilfläche in die Obstflurbereinigung „Weisenheim am Sand/Lamsheim VII“ einbezogen.



Laufende Flurbereinungsverfahren im Westen von Lambsheim

### 5.5. Forstwirtschaft

Nur ca. 0,3 % (110 ha) der Fläche der Verbandsgemeinde sind nach den Angaben des Statistischen Landesamts bewaldet. Dabei handelt es sich jedoch nicht um Waldflächen im forstwirtschaftlichen Sinn, sondern um zusammenhängende Gehölzbestände, überwiegend entlang der Gewässer, die gemäß Landeswaldgesetz als Wald zu definieren sind. Als einzige größere Waldfläche ist das Eckbachwäldchen in Kleinniedesheim zu nennen.

Keine der Waldflächen unterliegt einer forstwirtschaftlichen Nutzung durch das an sich ansonsten räumlich zuständige Forstamt Pfälzische Rheinauen, Bellheim.

### 5.6. Lagerstättenabbau

Die nördliche Oberrheinniederung ist in hohem Maße geprägt durch den bereits seit Jahrzehnten betriebenen Abbau von Kiesen und Sanden. Die im Gemarkungsbereich vorhandene Stillgewässer in Lambsheim und Beindersheim sind durch Auskiesung entstanden. Die Auskiesung wurde jedoch bereits vor Jahrzehnten aufgegeben.

Des Weiteren erfolgt am westlichen Rand der Gemarkung der Ortsgemeinde Heßheim seit ungefähr 1950 ein Abbau von Sand- und Kies im Tagebau. Die große Abbaufächen zwischen Heßheim und Gerolsheim dienen heute überwiegend als Mülldeponie, teilweise liegen sie brach. Zur Sicherung einer weitestgehenden Nutzungsmöglichkeit der dortigen Kiesvorkommen sind im Bereich zwischen Lamsheim und Heßheim insgesamt zwei Vorranggebiete für den Rohstoffabbau ausgewiesen.

Weitere kleinere Kiesgruben in der Verbandsgemeinde wurden verfüllt, teilweise sind sie auch überbaut worden.

## **6. Verkehrserschließung**

### **6.1. Anbindung an das überörtliche Straßennetz**

Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt hauptsächlich durch die Landes- und Kreisstraßen. Eine Anschlussstelle an die Bundesautobahn A 6 und A 61, die die Verbandsgemeinde in Nord-Süd-Richtung und Ost-West-Richtung durchschneiden, besteht nicht. Die nächstmögliche Autobahnananschlussstellen befinden sich in Frankenthal, Maxdorf und Worms. Diese sind über die L 456 im Norden (Richtung Worms), die L 453 sowie L 522 im Westen (Richtung Frankenthal) und die Ortsumgehung K2 N (Richtung Maxdorf) zu erreichen.

### **6.2. Zwischengemeindliches Straßennetz**

Das zwischengemeindliche Straßennetz, das die Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde untereinander sowie mit dem Grundzentrum Heßheim und den Anschlussstellen an das überörtliche Verkehrsnetz verbindet, besteht aus Landes- und Kreisstraßen.

Allerdings verfügt das Grundzentrum Lamsheim über keine direkte Straßenverbindung zu den weiteren fünf Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde. Verbindungen bestehen hier nur über die Stadt Frankenthal oder über die überörtliche Verkehrsanbindung erfolgt durch die L 522 und die K2 N, welche den Siedlungskörper von Lamsheim als Ortsumgehungen im Norden und Osten tangieren.

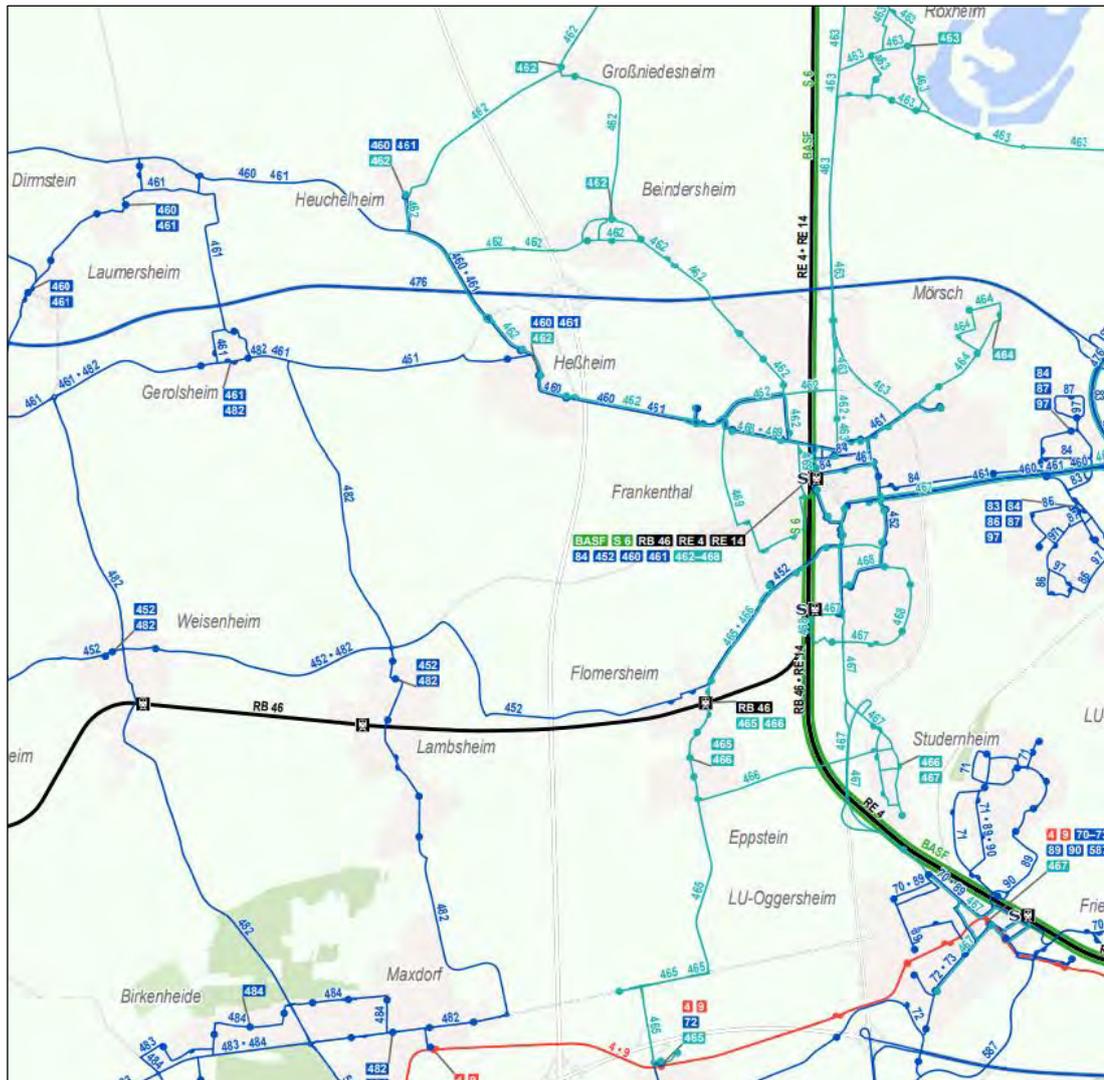
Westlich parallel zur A 61 verläuft die L 453, die Heuchelheim mit Heßheim und im Osten mit Frankenthal verbindet.

### **6.3. Örtliches Hauptverkehrsstraßennetz**

Die Hauptverkehrsstraßennetze der Ortsgemeinden ergeben sich aus den Durchgangsstraßen als Teil des überörtlichen Verkehrssystems oder der Ortsverbindungsstraßen. Das örtliche Hauptverkehrsstraßennetz hat dabei hauptsächlich den jeweiligen Ziel- und Quellverkehr zu bewältigen. Durchgangsverkehr in relevanten Umfang hat lediglich noch Beindersheim aufzuweisen, seit Lamsheim und Heßheim über Ortsumgehungen verfügen.

## 6.4. ffentlicher Personennahverkehr

Innerhalb der Verbandsgemeinde liegt lediglich Lamsheim am schienengebundenen ÖPNV, der die Ortsgemeinde durch den Haltepunkt an die Bahnstrecke Grünstadt-Frankenthal an den überörtlichen Personennahverkehrs anbindet. Vom Bahnhof Lamsheim besteht mit der R 46 stündlich, zu den Hauptverkehrszeiten halbstündlich eine Bahnverbindung in Richtung Grünstadt und Frankenthal. An dem Bahnhof besteht zudem ein P+R-Platz.



Liniennetz im öffentlichen Personennahverkehr, Stand Dezember 2022

In Lamsheim dient die Buslinie 482 ausschließlich dem Schülerverkehr nach Maxdorf. Ergänzt besteht das stündliche Angebot des Ruftaxis, welche Lamsheim mit den anderen Ortsgemeinden und Maxdorf verbindet. Das Angebot wird durch den Bürgerbus erweitert, dieser verkehrt innerhalb der Ortsgemeinde Lamsheim regelmäßig montags und freitags.

Die Buslinien 460,461 und 462 fährt die Ortsgemeinden Heßheim und Heuchelheim an und dient zu weiten Teilen dem Schüler- und Pendlerverkehr nach Grünstadt/ Bobenheim und Frankenthal.

Beindersheim, Groß- und Kleinniedesheim werden ausschließlich von der Buslinie 462 - stündlich und zu den Hauptverkehrszeiten halbstündlich – bedient. Ruftaxis werden in allen Ortsgemeinden angeboten.

## **6.5. Radverkehr**

Innerhalb der Verbandsgemeinde Lamsheim-Heßheim besteht sowohl zwischen den Ortsgemeinden der VG als auch zu den umgebenden Ortschaften vielfache, verzweigte Radfahrmöglichkeiten auf Wirtschaftswegen und Nebenstraßen. Überörtlich bedeutsam ist dabei insbesondere der nördliche Rundkurs des Salier-Radwegs, der die Deutschen Weinstraße mit dem Rhein verbindet.

In den Siedlungsbereichen müssen Radfahrer die öffentlichen Straßen mitbenutzen.

## **6.6. Schienengüterverkehr**

Eine Bedienung im Schienengüterverkehr findet in Lamsheim nicht statt.

## **6.7. Luftverkehr**

Luftverkehrsanlagen bestehen innerhalb der VG Lamsheim-Heßheim nicht. Der nächstgelegene Verkehrslandeplatz befindet sich in Worms. Die internationalen Verkehrsflughäfen Frankfurt, Stuttgart und Baden-Baden sind – je nach Verkehrslage in 1 – 1,5 Stunden mit dem PKW erreichbar.

## **7. Infrastrukturelle Ausstattung**

### **7.1. Schulen**

Jede Ortsgemeinde, abgesehen von Kleinniedesheim und Heuchelheim, verfügt über eine eigene Grundschule. In die Grundschule in Lamsheim ist zudem eine Kita integriert.

Sonstige weiterführende Schulen, berufsbildende Schulen sowie Sonderschulen sind in der VG Lamsheim-Heßheim nicht vorhanden. Die Schüler, die die entsprechenden Schularten besuchen, müssen auf die Einrichtungen in den nächstgelegenen Städten (insbesondere in Frankenthal, Worms und Ludwigshafen) zurückgreifen.

### **7.2. Kindergärten**

In der Ortsgemeinde Lamsheim bestehen insgesamt drei Kindergärten und zwei Kindertagesstätten:

- Prot. Kindergarten I (Korngärtenstraße) südlich des Ortskerns, östlich der Fußgönheimer Straße

- Prot. Kindergarten II (Stadtgrabenstraße) nördlich des Bahnhofs
- Prot. Kindergarten III (Junkergasse) im Ortskern; östlich der Hauptstraße
- Kath. Kindertagesstätte (St. Stephanus) im Ortskern nördlich der katholischen Kirche
- Kindertagesstätte (Lambiland) südlich des Ortskerns, gemeinsamer Standort Karl-Wendel-Grundschule

Die Ortsgemeinden Heßheim, Beindersheim, Heuchelheim, Großniedesheim und Kleinniedesheim verfügen über je einen Kindergarten.

Ausschließlich der Kindergarten in Kleinniedesheim ist in der Trägerschaft der Ortsgemeinde, sonst handelt es sich um Kindergärten der freien Träger.

### 7.3. Kulturelle Einrichtungen

An kulturellen Einrichtungen ist in der Verbandsgemeinde Lamsheim-Heßheim das Heimatmuseum in Heuchelheim vorhanden. Dies eröffnet im Jahr 1999 und zeichnet sich durch spezielle museumpädagogische Angebote, Sonderausstellungen und Vorträge zu Gesichte und Brauchtum aus.

In allen Ortsgemeinden bis auf Kleinniedesheim wird jeweils eine öffentlichen Bücherei betrieben, die jeweils an ein bis zwei Tagen in der Woche – in Heßheim und Beindersheim an 3 Tagen /Woche – für mehrere Stunden geöffnet hat.

Über den normalen Betrieb hinaus werden von den Kirchengemeinden und den örtlichen Vereinen auch regelmäßig kulturelle Veranstaltungen verschiedener Art organisiert.

### 7.4. Kirchen

Die Bevölkerung ist zum überwiegenden Teil evangelisch (ca. 38%). Ca. 25 % der Bevölkerung sind katholisch und ca. 37 % der Bevölkerung gehören keiner oder anderen Glaubensgemeinschaften an.

Die katholische Kirchengemeinde St. Stephanus (OG Lamsheim) gehört der Pfarrei Hl. Antonius von Padua in Maxdorf an. Hingegen gehört die katholische Kirchengemeinde St. Martin Heßheim und die Kl. Kreuz, St. Peter und St. Nikolaus Beindersheim der Pfarrei Hl. Petrus Bobenheim-Roxheim an. Die katholische Pfarrgemeinschaft unterhält in den Ortsgemeinden Lamsheim, Heßheim und Beindersheim jeweils das historische Kirchengebäude im Umkreis des Ortskerns.

Die Protestantische Kirchengemeinde umfasst jeweils folgende Pfarrämter Heuchelheim-Niedesheim für die Ortsgemeinden Heuchelheim, Groß- und Kleinniedesheim, Pfarramt Heßheim mit Beindersheim und das Pfarramt in Lamsheim.

Die Protestantische Kirchengemeinde verfügt über ein Kirchengebäude in jeder Ortsgemeinde.

### **7.5. Gesundheitsversorgung**

Innerhalb der Verbandsgemeinde gibt es insgesamt 8 Praxen für Allgemeinmedizin oder Innere Medizin sowie 3 Zahnarztpraxen. Je ein Allgemeinarzt oder Facharzt für Innere Medizin befindet sich in den Ortsgemeinden Heßheim, Beindersheim, Heuchelheim und Lamsheim, je eine Zahnarztpraxis befindet sich in Lamsheim, Heßheim und Beindersheim. Die nächstgelegenen Krankenhäuser befinden sich in Frankenthal, Grünstadt oder Ludwigshafen.

### **7.6. Altenversorgung**

In Lamsheim betreibt das Lamundis-Stift ein Alten-, Wohn- und Pflegeheim. Unter anderen wird Betreutes Wohnen in kleinen Wohngruppen angeboten, hierzu stehen 6 Wohngruppen zur Verfügung, die jeweils 11 Bewohner leben können. Masurenhof ist ein weiteres Wohnheim in Lamsheim, das 25 Einzelappartements in zwei Häusern anbietet.

Ein weiteres Altenpflegeheim befindet sich in der Ortsgemeinde Kleinniedesheim in unmittelbarer Ortskern Nähe. Das Johanniter-Haus bietet insgesamt 63 Einzelzimmer.

### **7.7. Jugendeinrichtungen**

Die Verbandsgemeinde stellt in allen Ortsgemeinden Räumlichkeiten – in Ausnahme Heßheim - für einen betreuten Jugendtreff zur Verfügung. In Lamsheim befindet sich das Jugendzentrum an dem jeweils 3 Abende stattfinden.

### **7.8. Öffentliche Verwaltung**

An öffentlicher Verwaltung ist die ansässige Verbandsgemeindeverwaltung in Lamsheim sowie die Verwaltungsstelle in Heßheim vorhanden.

## **8. Grün- und Sportflächen**

### **8.1. Öffentliche Grünflächen / Erholung**

Parks oder ähnliche größere öffentliche Grünanlagen, die der Erholung dienen bestehen innerhalb der Siedlungsflächen der Verbandsgemeinde Lamsheim-Heßheim ausschließlich innerhalb den Ortsgemeinden Heßheim und Großniedesheim:

- Generationenpark in Heßheim
- Park nördlich des Ortskerns in Heßheim am Kriegerehrenmal
- Freizeitanlage (Mini-Golf-Anlage) in Heßheim, östlich des Siedlungskörpers
- Biotop Großniedesheim

Östlich der Ortslage Lamsheim befindet sich der Nachtweideweiher mit

Bademöglichkeit. In dessen unmittelbarer Nähe befinden sich zudem ein Campingplatz und gastronomische Angebote, wodurch das Gebiet sich als bedeutsamer Naherholungsbereich darstellt.

Das frühere Freibad am südlichen Ortsrand von Lamsheim zur Gemarkungsgrenze nach Maxdorf ist geschlossen.

Außerhalb der Ortslagen besteht ein dichtes Wegenetz aus landwirtschaftlichen Wegen sowie Fuß- und Radwegen, das zur landschaftsgebundenen Erholung zur Verfügung stehen. Die offene Landschaft ist aus der Ortsgemeinde heraus über das öffentliche Straßen- und Wegenetz leicht zu erreichen. Aufgrund der insgesamt überschaubaren Ausdehnung der Ortslagen und der leichten Erreichbarkeit des umgebenden Landschaftsraums erscheinen größere öffentliche innerörtliche Grünflächen zur Erholung nicht zwingend erforderlich.

## 8.2. Kinderspielplätze

Die bestehenden Kinderspielplätze verteilen sich wie folgt über die Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde

Lamsheim:	11 Kinderspielplätze über die Ortslage verteilt
Heßheim:	4 Kinderspielplätze über die Ortslage verteilt
Beindersheim:	6 Kinderspielplätze am Rand der Ortslage verteilt
Heuchelheim:	1 Kinderspielplatz südlich des Ortskerns
Großniedesheim:	1 Kinderspielplatz im Westen des Siedlungskörpers
Kleinniedesheim	1 Kinderspielplatz im Osten des Siedlungskörpers

Die Spielplätze sind in ihrer Lage in der Regel den umliegenden Wohngebieten zugeordnet.

## 8.3. Kleingärten

Innerhalb der Verbandsgemeinde Lamsheim-Heßheim finden sich keine Dauerkleingartenanlage und nur in geringem Umfang als private Nutz- und Erholungsgärten genutztes Grabeland. Aufgrund der ländlichen Siedlungsstruktur der Ortsgemeinden mit einem hohen Anteil Einfamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern mit Hausgärten besteht auch kein nennenswerter Bedarf an Kleingärten oder Wochenendgrundstücken.

## 8.4. Friedhöfe

Jede der Ortsgemeinden verfügt über einen gemeindeeigenen Friedhof. Zudem befinden sich jeweils ein jüdischer Friedhof in Heuchelheim und Lamsheim. Der im 18 Jh. angelegt Friedhof in Heuchelheim war bis ins 20 Jh. eine zentrale Begräbnisstätte für die Juden der umliegenden Dörfer, alle erhaltenen Grabsteine stammen aus der Zeit vor 1940. Der zweite 1822 angelegte jüdische Friedhof der Verbandsgemeinde weist eine geringere Fläche auf und

befindet sich nördlich des kommunalen Friedhofs in Lamsheim. Beide werden jedoch nicht mehr belegt.

### 8.5. Sportflächen

Innerhalb der Verbandsgemeinde Lamsheim-Heßheim sind folgende Sport- bzw. Spielanlagen vorhanden:

Beindersheim:

- Leichtathletikanlage, MTSV Beindersheim östlich des Ortsrands
- Tennisanlage, 7 Plätze TC Beindersheim östlich des Ortsrands
- Großspielfeld, MTSV Beindersheim östlich des Ortsrands
- Schulsporthalle 12m x 24m der Albrecht-Dürer-Grundschule

Großniedesheim:

- Großspielfeld, TUS Großniedesheim nördlichen Rand des Siedlungskörpers
- Großsporthalle 22m x 44m

Heßheim:

- Großspielfeld, ASV Heßheim
- Vereinsturnhalle 18m x 36m, ASV Heßheim
- Schulsporthalle 15m x 27m
- Tennisanlage 4 Plätze, Kremb Tennisanlage am mittleren Weinberg

Heuchelheim:

- Großspielfeld ATB Heuchelheim
- Tennisanlage 5 Plätze TC Heuchelheim südlich des Ortsrands
- Minicarbahn, südlich des Ortsrands
- Merzweckhalle OG Heuchelheim

Kleinniedesheim:

- Spielfeld TV Kleinniedesheim, südlich der L457 außerhalb der Ortslage
- Sporthalle TV Kleinniedesheim, südlich der L457 außerhalb der Ortslage

Lamsheim:

- Tennisanlage, 9 Plätze der TC Lamsheim im Südosten der Ortsgemeinde
- Skatepark

- Streetball Feld
- Sportanlage der Karl-Wendel-Schule
- Tennisanlage, 6 Plätze des Tennisclub Lamsheim e.V.
- Sportplatz (2 Fußballfelder) der SV Viktoria Lamsheim
- Lamsheimer Weiher (Baggerweiher)

Unmittelbar südlich der Gemarkungsgrenze bzw. südlich des früheren Freibads Lamsheim befindet sich das Kreisbad Heidespaß auf Gemarkung Maxdorf.

Damit sind alle Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde mindestens mit einem Sportplatz und einer geschlossenen Turnhalle ausgestattet.

Sowohl die einzelnen Ortsgemeinden als auch die Verbandsgemeinde als Ganzes ist damit gut mit Sport- und Spielanlagen sowie weiteren Anlagen zur Freizeitgestaltung ausgestattet.

## **9. Ver- und Entsorgung**

### **9.1. Wasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung im Plangebiet erfolgt durch verschiedene Versorgungsbetriebe. Hierbei ist zwischen der alten VG Heßheim und der VG Lamsheim zu differenzieren, für die Wasserversorgung in der Ortsgemeinde Lamsheim ist der Zweckverband für Wasserversorgung Friedelsheimer Gruppe zuständig, die neben der Ortsgemeinde Lamsheim auch die Ortsgemeinden der VG Maxdorf, die Ortsgemeinden Rödersheim-Gronau und Hochdorf-Assenheim der VG Dannstadt-Schauernheim, die Ortsgemeinden Meckenheim und Niederkirchen der VG Deidesheim und die Ortsgemeinde Ellerstadt, Friedelsheim und Gönnheim der VG Wachenheim an der Weinstraße zuständig.

Die Ortsgemeinden Beindersheim, Heuchelheim, Heßheim, Großniedesheim und Kleinniedesheim werden durch die Stadtwerke Frankenthal versorgt. Der sich in der Ortsgemeinde Großniedesheim befindende und 2004 unter Denkmalschutz gestellte Wasserturm ist ein wichtiger Bestandteil der Wasserversorgung in der Verbandsgemeinde.

### **9.2. Stromversorgung**

Im Bereich der früheren Verbandsgemeinde Heßheim erfolgt die Stromversorgung durch die Stadtwerke Frankenthal. In der Ortsgemeinde Lamsheim wurde der Netzbetrieb seit Anfang 2017 von den Stadtwerken Grünstadt übernommen. Demnach wurden alle Rechte und Pflichten der Gemeindewerke Lamsheim auf die Stadtwerke Grünstadt GmbH übertragen.

Für die überörtliche Stromversorgung bedeutsam sind die zwei Umspannanlagen im Norden von Lamsheim. Es handelt sich um eine 110-kV-Umspannanlage der Pfalzwerke mit einer Flächengröße von ca. 1,2 ha und um eine im Jahr 2018 in Betrieb genommene 380-Kilovolt-Umspannanlage der Fa. Amprion auf einer Fläche von ca. 5.3 ha.

Im Flächennutzungsplan sind Freileitungen der Pfalzwerke Netz AG und anderer Versorgungsträger ausgewiesen. Innerhalb der Schutzstreifen dieser Hoch- und Mittelspannungsleitungen bestehen Restriktionen für die Ausführung von Vorhaben z.B. zur Errichtung/Erweiterung baulicher Anlagen und bei Pflanzungen. Die notwendigen Abstände zur Leitungsinfrastruktur sind allerdings von technischen Details abhängig und können nicht pauschal vorgegeben werden. Die Prüfung erfolgt auf Ebene der nachgeschalteten verbindlichen Bauleitplanung und Genehmigungsverfahren.

Gemäß Angaben der Bundesnetzagentur kommt im räumlichen Geltungsbereich des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Lamsheim-Heßheim eine Realisierung der Trasse einer neuen Höchstspannungsleitung Osterath – Philippsburg (Bundesbedarfsplangesetz BBPlG-Vorhaben Nr. 2), auch Ultratnet genannt, in Betracht. Die linksrheinische Trassenkorridoralternative teilt sich nordwestlich der Stadt Worms in eine nördliche und eine südliche Umgehung der Stadt Worms. Die südliche Umgehung verläuft zunächst in Bündelung mit der Bundesautobahn A61 und trifft dann aus nördlicher Richtung kommend auf die Gemarkung der Verbandsgemeinde Lamsheim-Heßheim. Innerhalb der Verbandsgemeinde Lamsheim-Heßheim verläuft die Trassenkorridoralternative weiter entlang der A61 bis zum Autobahnkreuz Frankenthal. Dort schwenkt sie nach Osten, verläuft weiter in Bündelung mit der A6 und verlässt die Gemarkung der Verbandsgemeinde Lamsheim-Heßheim kurz vor der Anschlussstelle Frankenthal. Die endgültige Festlegung eines raumverträglichen und für das nachfolgende Planfeststellungsverfahren verbindlichen Trassenkorridors ist bislang noch nicht erfolgt. Dies erfolgt jedoch erst im Rahmen der von der Bundesnetzagentur zu erlassenden Bundesfachplanungsentscheidung gemäß § 12 Netzausbaubeschleunigungsgesetz Übertragungsnetz (NABEG).

### **9.3. Stromerzeugung**

Eine Stromerzeugung erfolgt innerhalb des Verbandsgemeindegebiets vorrangig durch Windenergieanlagen. Insgesamt bestehen 14 Anlagen, davon 5 auf Gemarkung Großniedesheim, 4 auf Gemarkung Heuchelheim, 2 auf Gemarkung Kleinniedesheim und 3 auf Gemarkung Lamsheim.

Auf der Gemarkung der Ortsgemeinde Heßheim befindet sich nördlich der Kläranlage eine Freiland-Photovoltaik-Anlage. Eine weitere Anlage zwischen der Umgehungsstraße Heßheim und der Autobahn A 6 ist planungsrechtlich abgesichert.

Im Bereich der Deponie Heßheim erfolgt eine Stromerzeugung durch eine Nutzung der Deponiegase sowie durch auf dem Deponiekörper angebrachte Solarzellen.

Des Weiteren befinden sich innerhalb der Ortsgemeinde Lamsheim zwei Blockheizkraftwerke, die vorrangig das Nahwärmenetz beliefern, jedoch auch der Stromerzeugung dienen.

#### **9.4. Gasversorgung**

Gasversorgungsnetze bestehen in allen Ortsgemeinden, diese werden unter anderem von den Stadtwerken Frankenthal sowie der Pfalzgas GmbH betrieben.

#### **9.5. Nahwärme**

In der Ortsgemeinde Lamsheim gibt es seit 2011 ein Wärmenetz. Die Wärme wird über ein am westlichen Ortsrand südlich der Bahnlinie gelegenes Blockheizkraftwerk mit zwei Holzhackschnitzelkessel mit einer Leistung von je 900 kW und einem gasbetriebenen BHKW mit einer Leistung von 80 kWth bereitgestellt. In der Karl-Wendel-Schule befinden sich des Weiteren zwei Gaskessel mit einer Gesamtleistung von etwa 1 MW. Diese dienen als Redundanz und Spitzenlastkessel. Die Netzlänge beträgt 2,5 km und versorgt etwa 62 Gebäude mit einer Anschlussleistung von 3.550 kW.



Versorgungsbereich des Nahwärmenetzes in Lamsheim

### 9.6. Abwasserbeseitigung

Der Abwasserzweckverband Lamsheim übernimmt die Schmutzwasseraufbereitung für die Gemeinden Lamsheim, Maxdorf, Fußgönheim und Birkenheide. Zur 1994 in Betrieb genommenen Kläranlage wird das Schmutzwasser mittels 17 Pumpwerken befördert. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem.

Die weiteren Ortsgemeinden sind an die 2003 in Betrieb genommene Gruppenkläranlage Heßheim angeschlossen, die dem Abwasserzweckverband „Mittleres Eckbachtal“ Grünstadt-Land - Heßheim gehört. Die Anlage reinigt Abwasser aus 13 Ortsgemeinden.

### 9.7. Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird durch den Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Rhein-Pfalz-Kreises durchgeführt.

Innerhalb der VG Lamsheim-Heßheim bestehen Wertstoffhöfe in Lamsheim und Heßheim. Des Weiteren befindet sich eine Deponieanlage in Heßheim. Diese erstreckt sich auf einer Gesamtfläche von 22,4 ha und dient der Ablagerung von gefährlichen und nicht gefährlichen Abfällen.

### **9.8. Richtfunkstrecken**

Im Flächennutzungsplan sind Richtfunkstrecken der Pfalzwerke Netz AG und anderer Versorgungsträger ausgewiesen.

Die Korridore der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Richtfunkstrecken der Pfalzwerke Netz AG haben eine Regelbreite von 200 m. Innerhalb dieser Korridore bestehen Beschränkungen für die Ausführung von Vorhaben z.B. bei der Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen bezüglich der Bauhöhe und der Fassadengestaltung im Hinblick auf mögliche Reflexionen bzw. Verschattung. Es sind daher beidseitig der Achse der Richtfunkstrecken Schutzabstände von bis zu 100 m einzuhalten. Die genaue Beeinflussung ist im Einzelfall zu prüfen. Die Prüfung erfolgt auf Ebene der nachgeschalteten verbindlichen Bauleitplanung und Genehmigungsverfahren.

### **9.9. Sonstige Versorgungsleitungen**

Im Bereich der Verbandsgemeinde bestehen mehrere überörtlich bedeutsame Versorgungsleitungen. Die unterirdisch verlaufenden Gas-, Erdöl- und Produktenleitungen sowie die Stromfreileitungen von überörtlicher Bedeutung sind im Flächennutzungsplan entsprechend ihres Bestandes nachrichtlich eingetragen.

## II. Inhalte der Planung

### 10. Städtebauliche Zielsetzungen

Wesentliche städtebauliche Zielsetzung für die weitere Entwicklung ist die Sicherung und Verbesserung der in der Verbandsgemeinde Lamsheim-Heßheim gegebenen Wohn-, Lebens- und Umweltqualität. Unter Berücksichtigung der Rahmenvorgaben des Landesentwicklungsprogramms IV, des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar und der darin den verbandsangehörigen Gemeinden zugewiesenen Funktionen bedeutet dies insbesondere, dass die wesentlichen Bausteine für die Attraktivität der Verbandsgemeinde als Wohn- und Gewerbestandort erhalten und – soweit Defizite zu konstatieren sind – einer Aufwertung unterzogen werden.

Als wesentliche Qualitäten der Verbandsgemeinde Lamsheim-Heßheim sind anzusprechen:

- die gute infrastrukturelle Ausstattung mit Versorgungs- und Dienstleistungsangeboten
- die in den einzelnen Ortsgemeinde noch weitgehend gegebenen dörflichen Sozialstrukturen
- die sehr gute Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz

Defizite sind vor allem in folgenden Bereichen zu erkennen:

- das geringe Baulandangebot für die ortsansässige Bevölkerung und die damit einhergehenden hohen Baulandpreise in den Ortsgemeinden
- die hohen Belastungen durch übergeordnete Infrastrukturanlagen wie insbesondere die beiden Autobahnen und die Deponie in Heßheim
- die eingeschränkte Erholungsqualität der Landschaft im Osten der Verbandsgemeinde

Aus den aufgezeigten Qualitäten und Defiziten ergeben sich folgende städtebaulichen Planungsziele:

#### **Wohnentwicklung**

Planungsleitlinie ist die Gewährleistung von ausreichendem Wohnraum, der sich an den individuellen Wünschen, Bedürfnissen und Möglichkeiten der Bürgerinnen und Bürger orientiert. Dies gilt einerseits für den Mietwohnungsbau und andererseits für eine breite Eigentumsbildung. Dabei kommt dem kostengünstigen und flächensparenden Eigenheimbau eine besondere Rolle zu.

Die Ausweisung von Wohnbauflächen ist darauf auszurichten, dass auch bei anhaltendem Zuzug von außen für die ortsansässige Bevölkerung ausreichend Baumöglichkeiten geschaffen werden. Eine Abwanderung der ortsansässigen Bevölkerung – insbesondere von Familien mit Kindern - ist zu vermeiden.

Wesentlich hierfür ist, dass im Rahmen der – eng begrenzten - gemeindlichen Möglichkeiten ein dämpfender Einfluss auf den Bodenmarkt ausgeübt wird. Entgegen der jetzigen Situation ist eine Angleichung des Angebotes an die bestehende Nachfrage anzustreben.

Bedeutsam ist die Stärkung der Innenentwicklung, vorrangig durch eine Umnutzung ehemals landwirtschaftlich genutzter Bausubstanz. Durch die Gemeinde sind hierfür die wesentlichen Rahmenbedingungen zu schaffen.

### **Sozialentwicklung**

Für die Sozialentwicklung wesentlich ist eine Sicherung und Erhaltung der vorhandenen sozialen Infrastruktur. Weiterhin ist es Zielsetzung der Verbandsgemeinde, die soziale Identität der einzelnen Ortsgemeinden zu wahren. Der Bevölkerungszuwachs von außen soll daher auf einem Niveau gehalten werden, der die soziale Integrationsfähigkeit nicht übersteigt. Die geplanten Bauflächen sind daher auch an die bestehenden Ortslagen anzugliedern.

### **Gewerbeentwicklung**

Für die ortsansässigen Gewerbebetriebe sind die Rahmenbedingungen für eine zukunftsorientierte Entwicklung der Betriebe und eine Sicherung der vorhandenen Arbeitsplätze zu schaffen. Dies bedingt die Vorhaltung von ausreichend dimensionierten Gewerbeflächen in allen Ortsgemeinden.

Neue gewerbliche Bauflächen sollen nur für den Eigenbedarf der örtlichen Gewerbebetriebe entsprechend der absehbaren Bedarfssituation ausgewiesen werden. Nur für die Ortsgemeinde Beindersheim kommt in Verbindung mit einer interkommunalen Entwicklung gemeinsam mit der Stadt Frankenthal auch eine gewerbliche Entwicklung über den Eigenbedarf hinaus in Betracht.

### **Einzelhandelsentwicklung**

Aus den raumordnerischen Vorgaben lassen sich auf Grundlage der örtlichen Rahmenbedingungen und der tatsächlichen raumstrukturellen Lage folgende Leitziele für die Einzelhandelsentwicklung in der Verbandsgemeinde Lamsheim-Heßheim ableiten:

- Stabilisierung und Ausbau der Kaufkraftbindung innerhalb der Verbandsgemeinde
- Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung mit Betrieben des Lebensmittelhandwerks an fußläufig gut erreichbaren Standorten in allen Ortsgemeinden
- Sicherung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in den Ortskernen, soweit diese noch vorhanden sind
- Sicherung der über die Nahversorgung hinausgehenden Versorgung mit zentrenrelevanten Sortimenten in den zentralen Versorgungsbereichen der

Ortsgemeinden Heßheim und Lamsheim.

### **Freiraumentwicklung**

Planungsleitlinie der Verbandsgemeinde ist - in Ergänzung der Zielsetzungen der Landschaftsplanung - eine Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen und damit eine Bewahrung der gegebenen Umwelt- und Freiraumqualität. Eingriffe in Natur und Landschaft sind möglichst zu minimieren bzw. auf Flächen zu begrenzen, deren Bedeutung für den Naturhaushalt vergleichsweise geringer ist.

## **11. Entwicklung der Siedlungsstruktur**

### **11.1. Veränderungen in der Darstellung bestehender Bauflächen**

Gegenüber der bisherigen Darstellung in den Flächennutzungsplänen der VG Heßheim und der verbandsfreien Gemeinde Lamsheim ergeben sich durch den stetig anhaltenden Strukturwandel in der Landwirtschaft sowie aufgrund sonstiger Änderungen in der tatsächlichen Flächennutzung punktuell Änderungserfordernisse für die Darstellung bestehender Bauflächen.

Von den Veränderungen in der Darstellung sind insbesondere folgende Flächen betroffen:

- Flächen für Gemeinbedarf werden nur noch dann als solche dargestellt, wenn die Gemeinbedarfsnutzung städtebaulich prägend für die Umgebung ist. Öffentliche Einrichtungen, die in die umgebenden Baustrukturen eingebunden sind, werden nur noch über eine Signatur, jedoch nicht mehr über eine Flächendarstellung gekennzeichnet. Planungsrechtlich sind öffentliche Einrichtungen auch in den übrigen Baugebietsarten gemäß BauNVO zulässig; insofern besteht keine Erforderlichkeit für eine weitergehende Fixierung.
- Die Flächenabgrenzungen werden an die rechtsgültigen Bebauungspläne angepasst.
- Entsprechend den Zielen zur weiteren Gewässerentwicklung werden - soweit nicht vorhandene Bebauungen dem entgegen stehen – entlang der bestehenden Gräben die Bauflächen von den Gewässern abgerückt und statt dessen Grünflächen dargestellt.

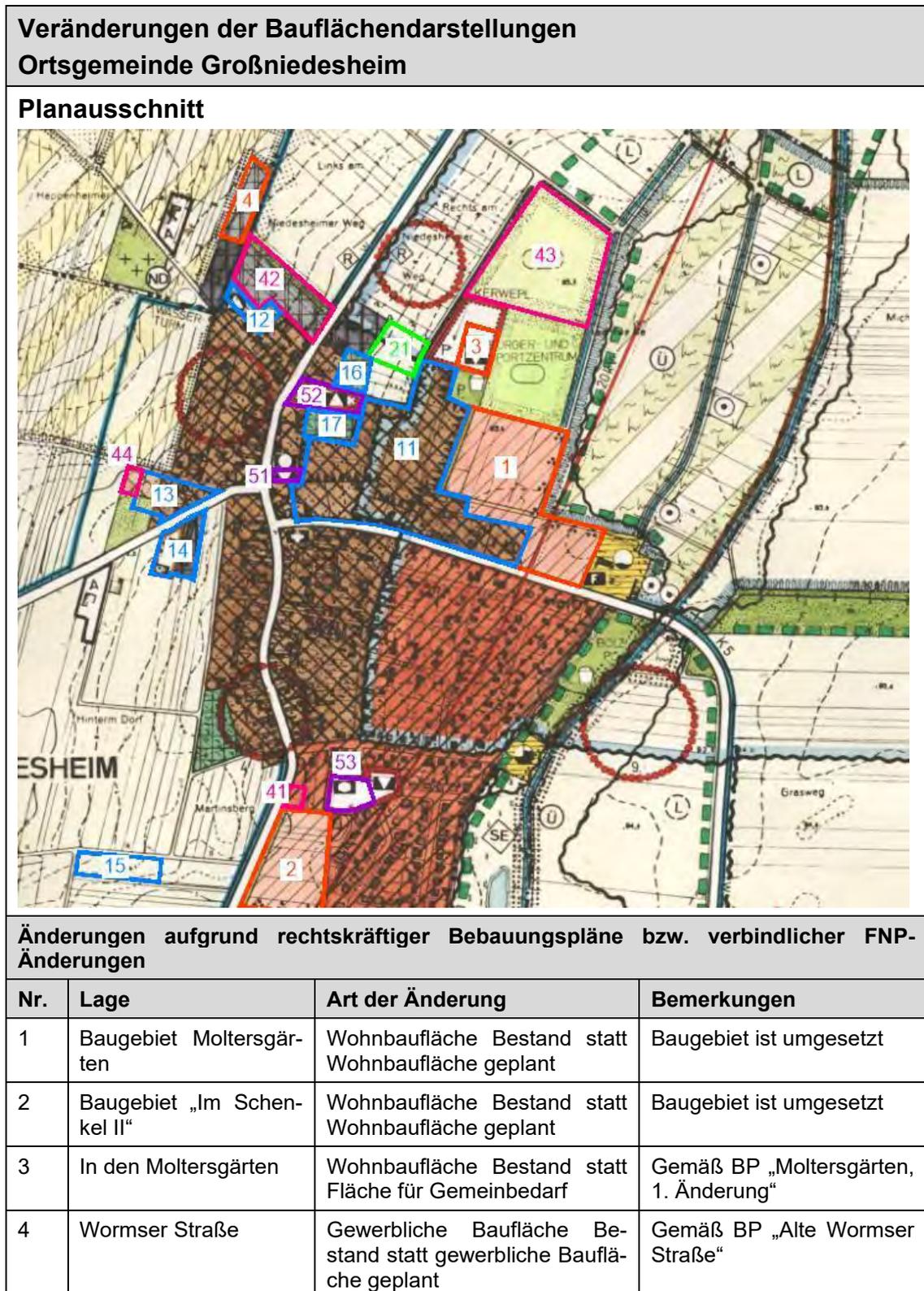
Konkret ergeben sich für die einzelnen Ortsgemeinden folgende Veränderungen in den Darstellungen der bestehenden Bauflächen:

### 11.1.1. Veränderungen der Bauflächendarstellungen in der Ortsgemeinde Beindersheim

Veränderungen der Bauflächendarstellungen Ortsgemeinde Beindersheim			
<b>Planausschnitt</b>			
Änderungen aufgrund rechtskräftiger Bebauungspläne bzw. verbindlicher FNP-Änderungen			
Nr.	Lage	Art der Änderung	Bemerkungen
1	Baugebiet Brunnenweg-gewanne	Wohnbaufläche Bestand statt Wohnbaufläche geplant	Baugebiet ist umgesetzt
2	Netto-Markt	Sonderbaufläche statt gewerblicher Baufläche	Einzelhandelsmarkt ist sondergebietspflichtig
3	Raiffeisen (südlicher Teil)	Gewerbliche Baufläche geplant statt Fläche für die Abwasserbeseitigung	Änderung 7 des Flächennutzungsplans
4	Raiffeisen (mittlerer Abschnitt)	Gewerbliche Baufläche statt Fläche für die Abwasserbeseitigung bzw. statt Grünland geplant	Änderung 7 des Flächennutzungsplans
Anpassung an veränderte Bestandssituation			
Nr.	Lage	Art der Änderung	Bemerkungen
11	Raiffeisen (nördlicher Teil)	Gewerbliche Baufläche statt Sonderbaufläche	Anpassung an tatsächliche Nutzung

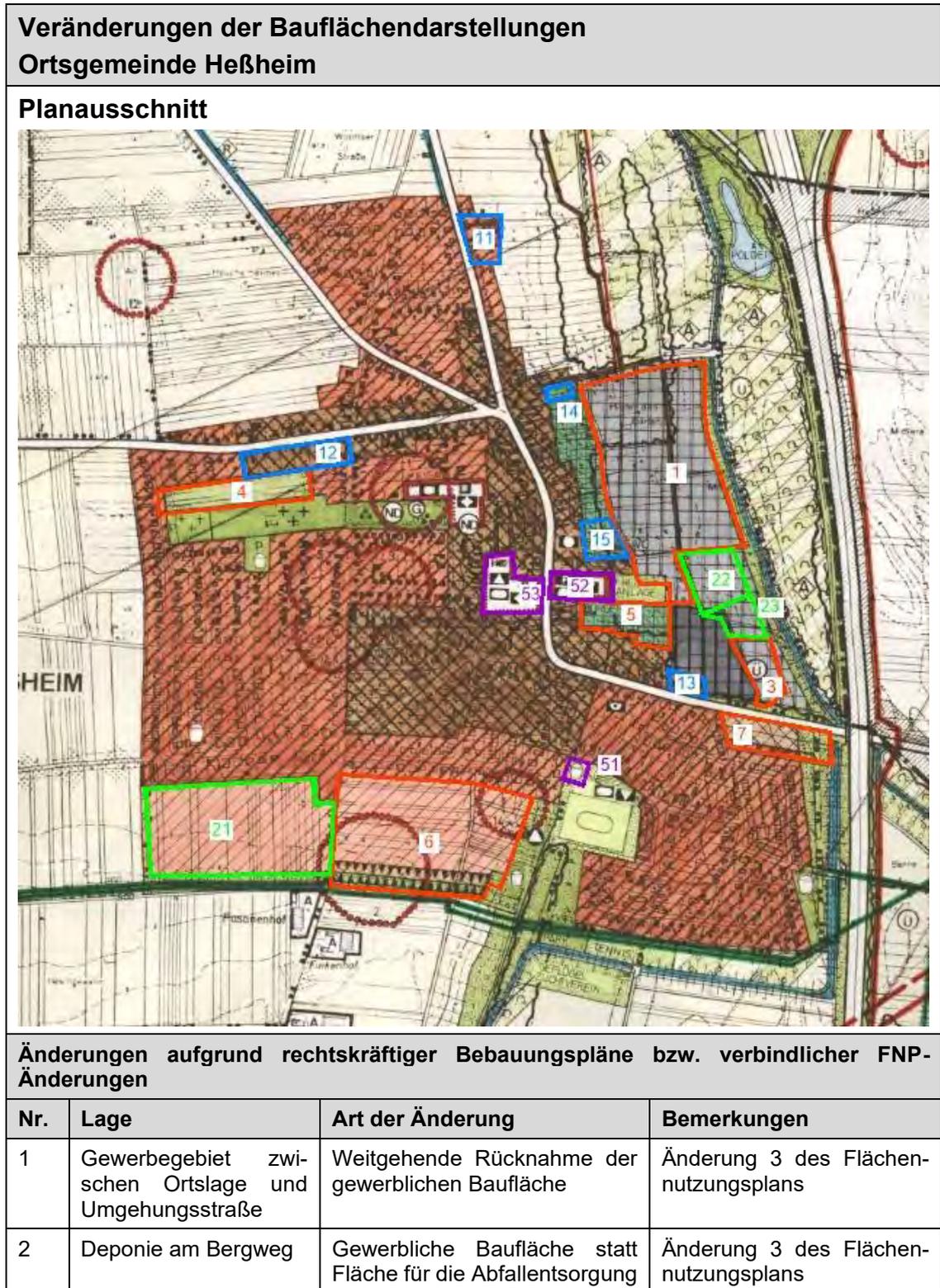
12	Nördlich von-Braun-Straße	Wohnbaufläche Bestand statt gemischter Baufläche Bestand	Anpassung an tatsächliche Bebauungssituation
13	Zwischen Friedhof und Am Hollergraben	Wohnbaufläche Bestand statt Gartenland	Anpassung an tatsächliche Grundstückssituation
14	Zwischen Friedhof und Großniedesheimer Straße	Wohnbaufläche Bestand statt Gartenland	Anpassung an tatsächliche Grundstückssituation
<b>Sonstige Änderungen</b>			
<b>Nr.</b>	<b>Lage</b>	<b>Art der Änderung</b>	<b>Bemerkungen</b>
51	Kinderspielplätze	Einbeziehung in die umgebenden Bauflächen, Signatur bleibt	Generalisierung der Planung
52	Sängerheim/Feuerwehr	Wohnbaufläche statt Fläche für Gemeinbedarf	Generalisierung der Planung
53	Kirche	Gemischte Baufläche statt Fläche für Gemeinbedarf, Beibehaltung der Signatur „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“	Generalisierung der Planung

### 11.1.2. Veränderungen der Bauflächendarstellungen in der Ortsgemeinde Großniedesheim



<b>Veränderungen der Bauflächendarstellungen Ortsgemeinde Großniedesheim</b>			
<b>Anpassung an veränderte Bestandssituation</b>			
<b>Nr.</b>	<b>Lage</b>	<b>Art der Änderung</b>	<b>Bemerkungen</b>
11	Nördlich Beindersheimer Straße	Wohnbaufläche Bestand statt gemischter Baufläche Bestand	Anpassung an tatsächliche Bebauungssituation
12	Nördlich der Heppenheimer Straße	Gemischte Baufläche Bestand statt gewerbliche Baufläche geplant	Anpassung an Grundstücks- und Bebauungssituation
13	Zwischen Am Schafberg und Heuchelheimer Straße	Wohnbaufläche Bestand statt gemischter Baufläche Bestand	Anpassung an tatsächliche Bebauungssituation
14	Südlich Heuchelheimer Straße	Gemischte Baufläche Bestand statt gewerbliche Baufläche und landwirtschaftliche Ausiedlung	Anpassung an Bestands-Genehmigungssituation
15	In der Sauweide	Gewerbliche Baufläche statt Fläche für die Landwirtschaft	Anpassung an tatsächliche Bebauungssituation
16	Nördlich der Schule	Gemischte Baufläche Bestand statt Grünfläche	Anpassung an Grundstücks- und Bebauungssituation
17	Südlich der Schule	Gemischte Baufläche Bestand statt Grünfläche	Anpassung an Grundstücks- und Bebauungssituation
<b>Sonstige Änderungen</b>			
<b>Nr.</b>	<b>Lage</b>	<b>Art der Änderung</b>	<b>Bemerkungen</b>
51	Bürgerhaus	Gemischte Baufläche statt Fläche für Gemeinbedarf, Beibehaltung der Signatur „Öffentliche Verwaltungen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“	Generalisierung der Planung
52	Schule	Gemischte Baufläche statt Fläche für Gemeinbedarf, Beibehaltung der Signatur „Schule“	Generalisierung der Planung
53	Kindergarten	Wohnbaufläche statt Fläche für Gemeinbedarf, Beibehaltung der Signatur „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“	Generalisierung der Planung

### 11.1.3. Veränderungen der Bauflächendarstellungen in der Ortsgemeinde Heßheim



<b>Veränderungen der Bauflächendarstellungen Ortsgemeinde Heßheim</b>			
3	REWE-Markt	Sonderbaufläche statt Fläche für die Landwirtschaft	Änderung 6 des Flächennutzungsplans
4	Anna-Seghers-Straße	Wohnbaufläche Bestand statt Grünfläche	Bebauungsplan „Östlich der Gerhard-Hauptmann-Straße“
5	Adolph-Kolping-Straße	Gemischte Baufläche Bestand statt Grünfläche	Bebauungsplan „Zwischen Hauptstraße und Gewerbestraße“
6	Baugebiet „Südost“	Wohnbaufläche Bestand statt Wohnbaufläche geplant	Baugebiet ist umgesetzt
7	Michael-Sattler-Schule	Sonderbaufläche „Schule/Kindergarten“ statt gemischter Baufläche geplant	Gemäß Vorhaben-bezogenem BP "Michael-Sattler-Grundschule"
<b>Anpassung an veränderte Bestandssituation</b>			
Nr.	Lage	Art der Änderung	Bemerkungen
11	Östlich der Großniedesheimer Straße	gemischter Baufläche Bestand statt Wohnbaufläche Bestand	Anpassung an tatsächliche Bebauungssituation
12	Beidseits der Gerolsheimer Straße	Wohnbaufläche Bestand statt gemischter Baufläche Bestand	Anpassung an tatsächliche Bebauungssituation
13	Nördlich der Frankenthaler Straße	Gewerbliche Baufläche statt gemischte Baufläche	Anpassung an tatsächliche Bebauungssituation
14	Südlich der Beindersheimer Straße	Gemischte Baufläche Bestand statt Gartenland	BP „Hauptstraße Ost“
15	Östlich der Hauptstraße	Gemischte Baufläche Bestand statt Gartenland	Anpassung an tatsächliche Bebauungssituation
<b>Sonstige Änderungen</b>			
Nr.	Lage	Art der Änderung	Bemerkungen
51	Kinderspielplätze	Einbeziehung in die umgebenden Bauflächen, Signatur bleibt, sofern Kinderspielplatz vorhanden ist	Generalisierung der Planung
52	Bürgerhaus/Feuerwehr	Gemischte Baufläche statt Fläche für Gemeinbedarf, Beibehaltung der entsprechenden Signaturen	Generalisierung der Planung
53	Kirche/Schule	Gemischte Baufläche statt Fläche für Gemeinbedarf, Beibehaltung der entsprechenden Signaturen	Generalisierung der Planung

### 11.1.4. Veränderungen der Bauflächendarstellungen in der Ortsgemeinde Heuchelheim

Veränderungen der Bauflächendarstellungen Ortsgemeinde Heuchelheim			
Planausschnitt			
Änderungen aufgrund rechtskräftiger Bebauungspläne bzw. verbindlicher FNP-Änderungen			
Nr.	Lage	Art der Änderung	Bemerkungen
1	Neuweide II	Wohnbaufläche Bestand statt Wohnbaufläche geplant	Baugebiet ist umgesetzt
2	Östlich der Hauptstraße	Gemischte Baufläche Bestand statt gewerblicher Baufläche geplant	Gemäß Einbeziehungs-satzung „Feuerwehrgerä-tetaus Heuchelheim“
Anpassung an veränderte Bestandssituation			
Nr.	Lage	Art der Änderung	Bemerkungen
11	Östlich der Hauptstraße	Gewerbliche Baufläche Bestand statt geplant	Anpassung an tatsächliche Nutzung
12	Östlicher Ortsrand	Wohnbaufläche Bestand statt	Anpassung an tatsächliche

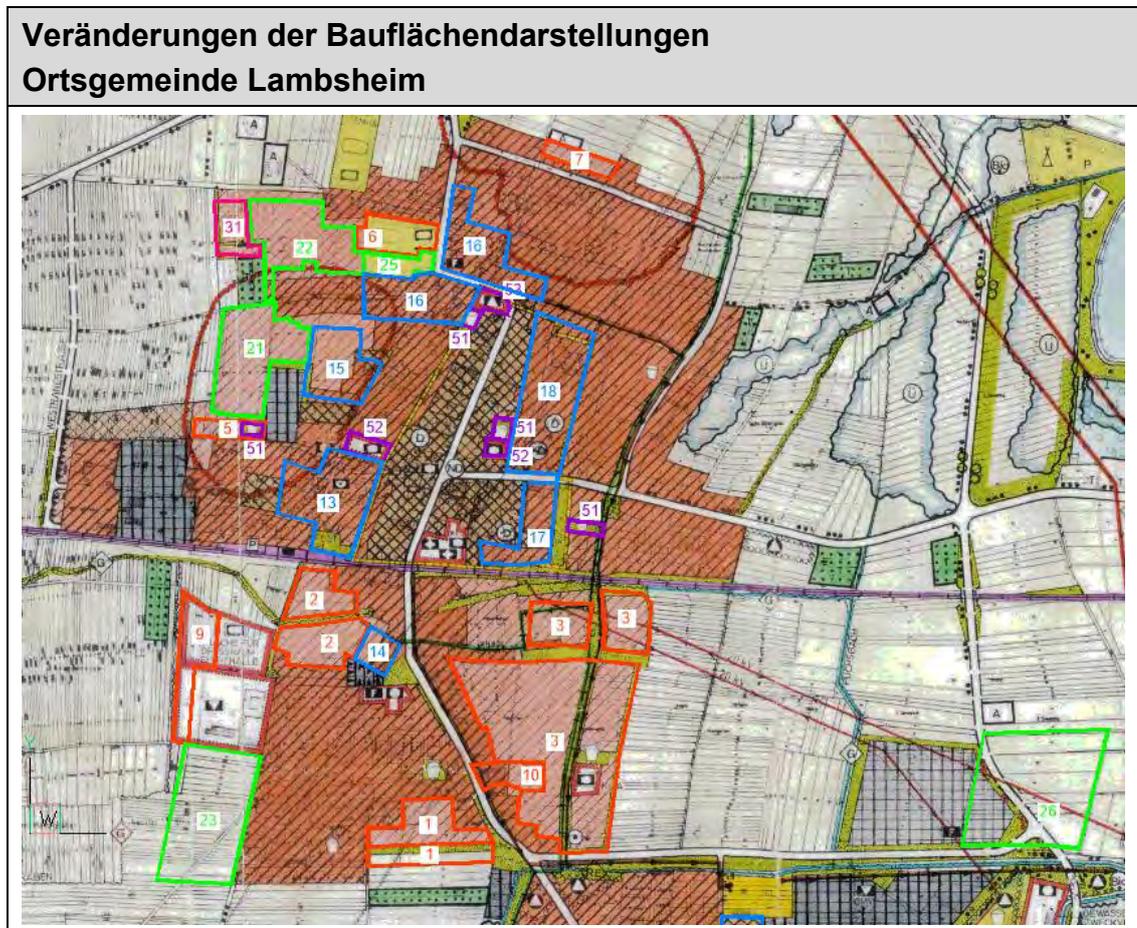
<b>Veränderungen der Bauflächendarstellungen</b>			
<b>Ortsgemeinde Heuchelheim</b>			
		gemischter Baufläche Bestand	Bebauungssituation
13	Nördlich Großniederheimer Straße	Wohnbaufläche Bestand statt gemischter Baufläche Bestand	Anpassung an tatsächliche Bebauungssituation
14	Westlich Bahnhofstraße	Wohnbaufläche Bestand statt gemischter Baufläche Bestand	Anpassung an tatsächliche Bebauungssituation
15	Südlich Dirmsteiner Straße	Gemischte Baufläche Bestand statt Grünfläche	Anpassung an Grundstücks- und Bebauungssituation
<b>Sonstige Änderungen</b>			
<b>Nr.</b>	<b>Lage</b>	<b>Art der Änderung</b>	<b>Bemerkungen</b>
51	Kinderspielplätze	Einbeziehung in die umgebenden Bauflächen, Signatur bleibt	Generalisierung der Planung
52	Kindergarten	Gemischte Baufläche statt Fläche für Gemeinbedarf, Signatur „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ bleibt	Generalisierung der Planung
53	Kirche	Gemischte Baufläche statt Fläche für Gemeinbedarf, Beibehaltung der Signatur „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“	Generalisierung der Planung

### 11.1.5. Veränderungen der Bauflächendarstellungen in der Ortsgemeinde Kleinniedesheim

Veränderungen der Bauflächendarstellungen Ortsgemeinde Kleinniedesheim			
Planausschnitt			
Änderungen aufgrund rechtskräftiger Bebauungspläne bzw. verbindlicher FNP-Änderungen			
Nr.	Lage	Art der Änderung	Bemerkungen
1	Baugebiet „Am Schlossgarten“	Wohnbaufläche Bestand statt Wohnbaufläche geplant	Baugebiet ist umgesetzt
2	Baugebiet „Kurzgewanne“	Wohnbaufläche Bestand statt Wohnbaufläche geplant	Baugebiet ist umgesetzt
3	Bolzplatz	Grünfläche „Sport“ statt Fläche für die Landwirtschaft	Gemäß 4. Änderung des FNP
4	Wormser Straße	Wohnbaufläche Bestand statt Wohnbaufläche geplant	Gemäß Einbeziehungssatzung
Anpassung an veränderte Bestandssituation			
Nr.	Lage	Art der Änderung	Bemerkungen
11	Östlich Kirchgasse	Gemischte Baufläche statt Hofstelle	eines

<b>Veränderungen der Bauflächendarstellungen</b>				
<b>Ortsgemeinde Kleinniedesheim</b>				
			Grünfläche, Entfall Darstellung Gewässer	landwirtschaftlichen Be- triebs
12	Rückwärtig Straße	Wormser	Landwirtschaftliche Fläche statt Gartenfläche	Anpassung an tatsächliche Nutzungssituation
13	Nördlich Straße	Wormser	Wohnbaufläche Bestand statt gemischter Baufläche Bestand	Anpassung an tatsächliche Bebauungssituation

### 11.1.6. Veränderungen der Bauflächendarstellungen in der Ortsgemeinde Lamsheim



**Veränderungen der Bauflächendarstellungen  
Ortsgemeinde Lamsheim**



**Änderungen aufgrund rechtskräftiger Bebauungspläne bzw. verbindlicher FNP-Änderungen**

Nr.	Lage	Art der Änderung	Bemerkungen
1	Gerolfstraße / Franz-Bettinger Straße	Wohnbaufläche Bestand statt Wohnbaufläche geplant	Baugebiet ist realisiert
2	Bubensteig/Am Kappenacker	Wohnbaufläche Bestand statt Wohnbaufläche geplant	Baugebiet ist realisiert
3	Im Feldchen	Wohnbaufläche Bestand statt Wohnbaufläche geplant	Baugebiet ist realisiert
4	Siedlungserweiterung II	Wohnbaufläche Bestand statt Wohnbaufläche geplant	Baugebiet ist teilweise realisiert, Anpassung an Grundstücks- und Nutzungsstruktur
5	Jahnstraße	Wohnbaufläche Bestand statt Wohnbaufläche geplant	Bebauung ist realisiert
6	LIDL-Markt und südlich angrenzende Fläche	Sonderbaufläche „Nahversorgung“ sowie gemischte Baufläche statt Fläche für Sport	Gemäß BP „Erweiterung LIDL“ und BP „Westlich der Weisenheimer Straße“
7	Frankenthaler Straße Nord	Wohnbaufläche Bestand statt Wohnbaufläche geplant	Bebauung ist realisiert
8	Wertstoffhof	Fläche für Gemeinbedarf statt Grünfläche „Bolzplatz“	Gemäß 6. Änderung des FNP

<b>Veränderungen der Bauflächendarstellungen Ortsgemeinde Lamsheim</b>			
9	Westlich der Karl-Wendel-Schule	Fläche für die Landwirtschaft statt Fläche für Gemeinbedarf	7. und 8. Änderung des FNP
10	REWE	Sonderbaufläche „Nahversorgung“ statt Wohnbaufläche Bestand/geplant	gemäß BP
<b>Anpassung an veränderte Bestandssituation</b>			
<b>Nr.</b>	<b>Lage</b>	<b>Art der Änderung</b>	<b>Bemerkungen</b>
11	Auf der Au	Gewerbliche Baufläche statt gemischte Baufläche	Anpassung an tatsächliche Nutzung
12	Südlich der Dresdner Straße	Wohnbaufläche Bestand statt gemischter Baufläche Bestand	Anpassung an tatsächliche Bebauungssituation
13	Beidseits der Ringstraße	gemischte Baufläche Bestand statt Wohnbaufläche Bestand	Altortslage mit durch landwirtschaftliche Nutzung geprägter Bausubstanz
14	Mühltorstraße	gemischte Baufläche Bestand statt Wohnbaufläche Bestand	Anpassung an tatsächliche Nutzungssituation (Einzelhandel, Dienstleistungen)
15	Westlich der Ringstraße	gemischte Baufläche Bestand statt Wohnbaufläche geplant	Anpassung an tatsächliche Nutzungssituation (Gewerbebetrieb, Bauhof)
16	Beidseits der Weisenheimer Straße	gemischte Baufläche Bestand statt Wohnbaufläche Bestand	Altortslage mit durch landwirtschaftliche Nutzung geprägter Bausubstanz
17	Beidseits der Hinterstraße	gemischte Baufläche Bestand statt Wohnbaufläche Bestand	Altortslage mit durch landwirtschaftliche Nutzung geprägter Bausubstanz
18	Beidseits der Hinterstraße	gemischte Baufläche Bestand statt Wohnbaufläche Bestand	Altortslage mit durch landwirtschaftliche Nutzung geprägter Bausubstanz
<b>Sonstige Änderungen</b>			
<b>Nr.</b>	<b>Lage</b>	<b>Art der Änderung</b>	<b>Bemerkungen</b>
51	Kinderspielplätze	Einbeziehung in die umgebenden Bauflächen, Signatur bleibt	Generalisierung der Planung
52	Kindergärten	Wohnbaufläche bzw. gemischte Baufläche statt Fläche für Gemeinbedarf, Beibehaltung der entsprechenden Signatur	Generalisierung der Planung
53	Haus der Vereine	Gemischte Baufläche statt Fläche für Gemeinbedarf	Generalisierung der Planung

## 11.2. Geplante Wohnbauflächen

### 11.2.1. Regionalplanerisch zugestandener Wohnbauflächenbedarf

Gemäß der im Rahmen der Teilfortschreibung des Einheitlichen Regionalplans – Plankapitel 1.4 Wohnbauflächen dargelegten und in Kapitel 2.1.4.1 erläuterten Berechnungsmethodik zur Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs ergeben sich für die Verbandsgemeinde Lamsheim-Heßheim folgende Werte, die – sofern sie im Aufstellungsverfahren zur Teilfortschreibung des Einheitlichen Regionalplans Bestand haben werden – als künftige Ziele der Raumordnung für die Flächennutzungsplanung zugrunde zu legen sind:

**Als maßgebender Zeitpunkt der Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs sowie der Prüfung der verfügbaren Flächen wurde gemäß Abstimmung mit dem Verband Region-Rhein-Neckar und der Unteren Landesplanungsbehörde der 31.12.2019 festgelegt.**

	Siedlungsdichte WE/ha	Faktor für 5 Jahre bis 2030	EW 2019	WE- Bedarf in 5 Jahren	Flächen- bedarf in 5 Jahren	Flächen- bedarf in 15 Jahren (in ha)
Beindersheim	25	0,8 %	3.335	13	0,5	1,6*
Großniedesheim	25	0,8 %	1.309	5	0,2	0,6
Heßheim	30	2,8 %	3.147	44	1,5	4,4*
Heuchelheim	25	0,8 %	1.281	5	0,2	0,6
Kleinniedesheim	25	0,8 %	946	4	0,2	0,5*
Lamsheim	30	2,8 %	6.982	98	3,3	9,8*
<b>VG Lamsheim - Heßheim</b>						<b>17,5</b>

\* Abweichung zur Summe des Flächenbedarfs in 3 x 5 Jahren ergibt sich aus Rundungen

Dieser von der Verbandsgemeinde ermittelte Wohnbauflächenbedarf von 17,5 ha für 15 Jahre wurde durch den Verband Region Rhein-Neckar mit Schreiben vom 09.03.2021 bestätigt.

Dem berechneten Wohnbauflächenbedarf sind zum Zeitpunkt der Flächennutzungsplanung die vorhandenen Wohnbauflächenpotenziale gegenüberzustellen. Eine Ausweisung neuer Wohnbauflächen durch die Flächennutzungsplanung der Kommunen ist nur zulässig, wenn ein entsprechendes Wohnbauflächendefizit nachgewiesen wird. Grundlage für die Erfassung der vorhandenen Wohnbauflächenpotenziale ist die landesweit eingeführte Datenbank „Raum Plus Monitor“.

### 11.2.2. **Möglichkeiten zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs**

Die Deckung des Wohnbauflächenneubedarfs muss gemäß den Vorgaben des Einheitlichen Regionalplans vorrangig durch die Nutzung der innerörtlich vorhandenen Baulandpotenziale erfolgen.

Innerörtliche Baulandpotenziale ergeben sich insbesondere durch

- die Umnutzung von bestehenden Scheunengebäuden zu Wohnraum,
- die ergänzende Bebauung in zweiter Reihe,
- die Erschließung von Flächen im Blockinnenbereich,
- die Umnutzung von Brachflächen oder gering genutzten Flächen sowie
- durch die Aktivierung von Baulücken.

Nur wenn keine innerörtlichen Baulandpotenziale verfügbar sind, kann die Ausweisung von Neubauflächen im Außenbereich erfolgen.

Grundlage der Prüfung der innerörtlichen Baulandpotenziale sind der von der SGD Süd bereitgestellte, landesweit angewandte Raum+Monitor, der bislang rechtsgültigen Flächennutzungsplan sowie die rechtskräftigen und im Verfahren befindlichen Bebauungspläne.

### 11.2.3. **Abgleich des regionalplanerisch zugestandenen Flächenbedarfs mit den vorhandenen Innenentwicklungspotenzialen**

Zur Prüfung der Auswirkungen der künftigen regionalplanerischen Zielvorgaben auf die weitere Ortsentwicklung wurde ein Abgleich des regionalplanerisch zugestandenen Flächenbedarfs mit den vorhandenen Innenentwicklungspotenzialen gemäß dem Raum+Monitor vorgenommen.

#### • **Baulücken**

Durch die in den letzten Jahren nur geringe Ausweisung von Neubaugebieten und den erheblichen Siedlungsdruck auf die VG Lamsheim-Heßheim ist der Bestand an Baulücken in den Gemeinden relativ gering. Eine größere Anzahl unbebauter Bauplätze findet sich lediglich in den Neubaugebieten in Lamsheim, Großniedesheim, Heuchelheim und Beindersheim, die sich noch in der Phase der Erstbebauung befinden.

Bei einer Bebauung der noch vorhandenen Baulücken kann ein Teil des entstehenden Wohnbauflächenbedarfs gedeckt werden.

Bei den Baulücken wird beachtet, dass eine Nutzung von den Eigentümerinteressen abhängig ist. Für Baulücken im Altortsbereich wird daher in Abstimmung mit dem Verband Region Rhein-Neckar angenommen, dass realistischerweise maximal 30 % innerhalb der nächsten 15 Jahre aktiviert, d.h. bebaut werden können.

Auch bei der Erstbesiedelung der Neubaugebiete muss dabei mit dem

langfristigen Verbleiben einzelner Baulücken gerechnet werden, die seitens der Eigentümer nicht zum Verkauf gestellt, sondern für den späteren familiären Eigenbedarf teilweise über den Generationenwechsel hinweg zurückgehalten werden. Für die Neubaugebiete der letzten ca. 25 Jahre wird daher davon ausgegangen, dass maximal 80 % der verbliebenen unbebauten Baugrundstücke innerhalb der Laufzeit des neuen Flächennutzungsplans aktiviert werden können.

Baulücken, für die ein Baugenehmigungs- oder Freistellungsverfahren durchgeführt wurde, werden als nicht mehr verfügbar betrachtet.

- **Nachverdichtung im innerörtlichen Bereich (Bauen im rückwärtigen Bereich ohne zusätzliche Erschließung)**

Die typische Bauform in den alten Ortslagen ist die Haus-Hof-Bauweise mit stellenweise sehr langen Gartengrundstücken. Für die Grundstücke dieser Bebauungsform besteht grundsätzlich eine Baumöglichkeit in zweiter Reihe durch eine Umnutzung der vorhandenen Scheune bzw. durch eine Neubebauung im Bereich der ursprünglich vorhandenen Scheune. Bei einer nennenswerten Zahl von Grundstücken wurde eine solche Bebauung in zweiter Reihe bereits realisiert.

Inwieweit die Baumöglichkeit in zweiter Reihe überhaupt und gegebenenfalls zu welchem Zeitpunkt genutzt wird, ist von der jeweiligen persönlichen Situation und Interessenslage der Eigentümer abhängig. Eine gezielte Aktivierung dieser Baumöglichkeiten durch die Gemeinde ist nicht möglich; eine Vorauschätzung der erzielbaren neuen Wohnungen ist mit einer großen Unsicherheit behaftet.

Die Möglichkeiten der Umnutzung von bestehenden Scheunengebäuden zu Wohnraum bzw. deren Ersatz durch den Neubau von Wohngebäuden bleiben daher im Raum+Monitor unberücksichtigt.

Planungsrechtlich durch Bebauungspläne gesicherte Flächen zum Bauen in 2. Reihe bestehen lediglich in Lamsheim.

- **Neuerschließung von Blockinnenbereichen**

Größere Blockinnenbereiche, die aufgrund ihrer Größe und Ausdehnung über eine Bebauung in zweiter Reihe hinaus für eine Neuerschließung und -bebauung grundsätzlich geeignet wären, bestehen nur in Lamsheim und Beindersheim.

Je nach den bestehenden Rahmenbedingungen, insbesondere der vorhandenen Grundstückszuschnitte, der Anzahl der beteiligten Grundstückseigentümer und den Anschlussmöglichkeiten an das bestehende Straßennetz ist die Innenerschließung mit teilweise erheblichen Konflikten verbunden. Die Umsetzungsmöglichkeit einer Innenerschließung ist daher maßgeblich von den Interessen der betroffenen Grundstückseigentümer abhängig. Das

Durchsetzen einer Neuerschließung von Blockinnenbereichen gegen die Interessen der Eigentümer ist in der Regel weder sinnvoll noch möglich.

Daher wurde für alle im Raum+Monitor verzeichneten Innenentwicklungspotenzialflächen die Realisierbarkeit geprüft. Soweit diese absehbar nicht gegeben ist, sind die Flächen als „blockiert“ eingestuft und werden zur Deckung des Wohnbauflächenpotenzials nicht herangezogen.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung geeigneter Blockinnenbereiche ohne einen konkreten Durchführungswunsch wurden bisher lediglich in der Ortsgemeinde Lamsheim geschaffen. Im Rahmen der Bestandsüberplanung durch den Bebauungsplan „Siedlungserweiterung II“ sowie durch die zeitlich nachfolgenden Änderungsbebauungspläne wurde Baurecht für eine Bebauung in zweiter Reihe in einem Teil der Blockinnenbereiche geschaffen.

Eine konkrete bauliche Nutzung einer Baufläche innerhalb der Ortslage durch Neuerschließung zeichnet sich damit lediglich für das Plangebiet „Frankenthaler Straße“ in Lamsheim ab. Durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan wird Planungsrecht für maximal 5 Baugrundstücke geschaffen.

Angesichts der zersplitterten Grundstücksstrukturen und des fehlenden Eigentümerinteresses wird im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes davon ausgegangen, dass durch die Neuerschließung von Blockinnenbereichen zumindest für den Prognosezeitraum bis 2030 keine weitere relevante Bedarfsdeckung erreicht werden kann.

- **Planungsrechtlich abgesicherte Baugebiete**

Noch nicht erschlossene, aber planungsrechtlich abgesicherte Neubaugebietsflächen bestehen in der Verbandsgemeinde Lamsheim-Heßheim nur in Lamsheim mit dem Baugebiet „Hintere Ringstraße“.

- **Konversionsflächen**

Flächen, die im Raum + Monitor als Konversionsflächen oder Brachflächen katalogisiert sind, finden sich in der VG Lamsheim-Heßheim nicht.

Für einige ursprünglich als gewerbliche Konversionsflächen in Lamsheim am Eulerweg dargestellte Flächen ist zumindest mittelfristig von einer Fortdauer der gewerblichen Nutzung auszugehen. Diese Flächen stehen daher im Rahmen der Flächennutzungsplanung nicht als Konversionsflächen für eine Umnutzung in Wohnbauland zur Verfügung.

- **Außenreserven**

Die im Raum + Monitor derzeit für die Ortsgemeinden der VG Lamsheim-Heßheim enthaltenen Außenreserve ergeben sich aus den Darstellungen der bisherigen Flächennutzungspläne. Die Flächen bedürfen einer Überprüfung hinsichtlich ihrer Realisierungsfähigkeit nicht alleine vor dem Hintergrund der Gesamtflächenbilanz zu den Wohnbauflächen, sondern auch aufgrund zum

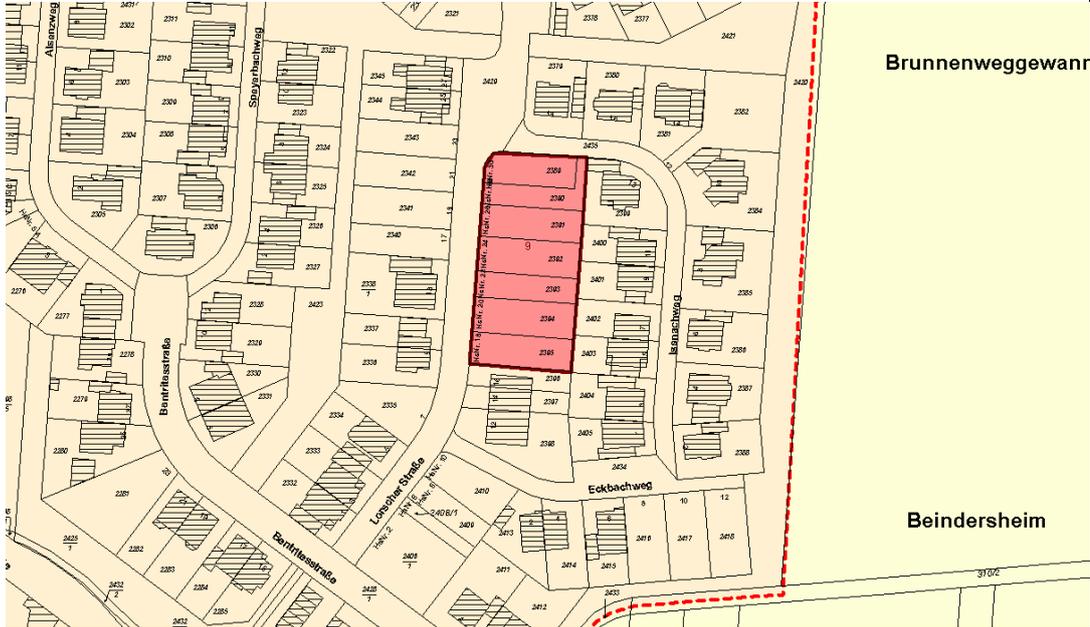
Teil veränderter rechtlicher Rahmenbedingungen und planerischer Zielsetzungen.

#### 11.2.4. Deckung des Wohnbaulandbedarfs in der Ortsgemeinde Beindersheim

##### 11.2.4.1. Baulücken in Beindersheim

<b>Baulücken - Ortsgemeinde Beindersheim</b>		
	<b>Anzahl Baulücken</b>	<b>Fläche in ha</b>
gesamt	19	1,1
davon Wohnbaufläche in Innerortslage	1	0,1
davon Wohnbaufläche in Neubaugebieten	14 (alle im Baugebiet „Brunnenweggewanne“)	0,5
davon Mischbaufläche in Innerortslage	2	0,1
davon Mischbaufläche in Neubaugebieten	--	--
davon gewerbliche Baufläche	2	0,4

### 11.2.4.2. Innenentwicklungspotenziale in Beindersheim

Innerörtliche Nachverdichtung - OG Beindersheim „Brunnenweggewanne“	
Abgrenzung der Potenzialfläche	
	
Größe der Fläche	ca. 0,2 ha
Lage der Fläche	Östlich der Lorsche Straße
Darstellung im FNP	Geplante Wohnbaufläche
Planungsrecht	Bebauungsplan „Brunnenweggewanne“
Erschließung	erschlossen über Lorsche Straße
Gesamtbeurteilung	Fehlendes Eigentümerinteresse, unterstützende Aktivitäten erforderlich
Darstellung im künftigen Flächen-nutzungsplan (Offenlagefassung)	Änderung der Darstellung von Wohnbaufläche geplant in Wohnbaufläche Bestand, da voll erschlossen.

### 11.2.4.3. Neuausweisung von Wohnbauflächen in Beindersheim

Im Rahmen der Vorberatungen zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans wurden seitens der Ortsgemeinde Beindersheim beschlossen, dass folgende Fläche in Hinblick auf eine Aufnahme in den künftigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche oder als gemischte Bauflächen geprüft werden soll:

#### OG Beindersheim – Zusätzliche Wohnbaufläche „Nördlich Brunnenweggewanne“

Abgrenzung der Potenzialfläche (incl. Kindergartenstandort)



Größe der Fläche	Bei ca. 50 m Tiefe: ca. 1,2 ha Wohnbaufläche zuzüglich 0,5 ha Kindergartenstandort
Lage der Fläche	Nördlich des Baugebiets „Brunnenweggewanne“
Darstellung im Einheitlichen Regionalplan	Im südlichen und mittleren Teil restriktionsfreie Fläche (Weißfläche). Im nördlichen Teil Regionaler Grünzug und Vorranggebiet für die Landwirtschaft. Eine Zielabweichung wurde durch die SGD Süd mit Bescheid vom 12.10.2020 zugelassen.
Darstellung im Entwurf zur Fortschreibung des Einheitlichen Regionalplans (Stand: 02/2023)	Im südlichen und mittleren Teil restriktionsfreie Fläche (Weißfläche). Der nördliche Teil ist ebenfalls als Weißfläche dargestellt, nachdem die bisherigen regionalplanerischen Ausweisungen, zur

<b>OG Beindersheim – Zusätzliche Wohnbaufläche „Nördlich Brunnenweggewanne“</b>	
	Entwicklung neuer Wohnbauflächen, zurückgenommen wurden.
Darstellung im FNP	Flächen für die Landwirtschaft
Planungsrecht	Zu Beginn des FNP-Verfahrens unbeplanter Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Zwischenzeitlich besteht für den nördlichen Teil der rechtskräftige Bebauungsplan „Am Bobenheimer Weg“
Naturschutzrecht. Schutzgebiete	--
Wasserrechtliche Schutzgebiete	Wasserschutzgebiet Zone III
Bestehende Flächen-nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung
Nutzungen im Umfeld	Im Süden und Westen: Wohnbebauung Im Norden und Osten: landwirtschaftliche Nutzung. In ca. 120 m Abstand folgen drei landwirtschaftliche Aussiedlungen.
Lage im Siedlungsge-füge	Die Fläche stellt sich als Abrundung der Ortsbebauung dar.
<b>Verkehrerschließung</b> Kfz-Verkehr Öff. Personennahver-kehr	Erschließung über den Brunnenweg und die Kirchenstraße denkbar Eine Bushaltestelle ist in ca. 360 - 450 m Entfernung erreichbar.
<b>Kanalerschließung</b> Schmutzwasser Regenwasser	Ein Anschlusskanal ist im Brunnenweg vorhanden. Das Niederschlagswasser muss – wie im südlich angrenzenden Baugebiet Brunnenweggewanne - auf den Baugrundstücken oder in öffentlichen Randgrünflächen zur Versickerung gebracht werden.
<b>Immissionsschutz</b>	Durch die in der Nähe befindlichen landwirtschaftlichen Aussiedlungen ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen, ob insbesondere zum Nachtzeitraum Immissionen vorliegen, die die Möglichkeiten einer Bebauung einschränken können.
<b>Landespflege</b> • Landschaftsbild / Ortsbild	Das Planungsgebiet stellt sich als ausgeräumte Agrarflur ohne gliedernde Elemente dar. Der bestehende Ortsrand ist unzureichend eingegrünt.
• Boden	Landwirtschaftlich gut nutzbare Böden
• Wasserhaushalt	Die Grundwasserneubildungsrate wird im Geoportal Wasser mit ca. 95 mm/Jahr angegeben und ist damit hoch. Hohe Empfindlichkeit aufgrund der Lage in einem Wasserschutzgebiet
• Klima	Kaltluftentstehungsgebiet in Siedlungsnähe
• Arten- und Bio-topschutz	Ausgeräumte Agrarflur. Höherwertige Biotopstrukturen sind nicht vorhanden.

**OG Beindersheim – Zusätzliche Wohnbaufläche „Nördlich Brunnenweggewanne“**

**Wechselwirkungen mit anderen Planungen**

Wechselwirkungen mit anderen Planungen sind nur durch die angrenzend geplante Errichtung eines Kindergartens zu erwarten.

**Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft**

Die Umsetzung des Baugebietes wird zu Eingriffen in Natur und Landschaft führen, die jedoch keine naturschutzfachlich höherwertigen Strukturen betreffen. Daher können die Eingriffe unter Abwägung aller Belange, insbesondere des bestehenden Bedarfes an Wohnbauflächen, hingenommen werden.

Der erforderliche Ausgleich kann entlang des Eckbachs, des Schrakelbachs bzw. des Hollergrabens erbracht werden.

**Abwägung**

Die Planung stellt eine sinnvolle Arrondierung der Ortslage dar. Den absehbaren immissionschutzrechtlichen Anforderungen durch die Nähe zu landwirtschaftlichen Aussiedlungen kann durch die Freihaltung ausreichender Abstandsflächen Rechnung getragen werden.

Mit Zulassung einer Zielabweichung durch die SGD Süd mit Bescheid vom 12.10.2020 sind keine Belange mehr erkennbar, die grundsätzlich gegen die Flächendarstellung sprechen würden.

**Die Fläche wird in der Neufassung des Flächennutzungsplanes übernommen. Es erfolgt eine Darstellung als geplante Wohnbaufläche sowie einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Signatur Kindergarten. In der Flächenbilanz wird der Kindergarten mit 0,5 ha berücksichtigt.**

#### 11.2.4.4. Bilanzierung der Potenzialflächen zur Deckung des Wohnbaubedarfs in Beindersheim

<b>Ortsgemeinde Beindersheim</b>			
Art der Flächenreserve	Bezeichnung der Fläche	Gesamtfläche	Davon bis 2035 verfügbar
Baulücken	Wohnbauflächen und gemischte Baufläche innerhalb der Ortslage	0,2 ha	--
	Wohnbauflächen innerhalb von Neubaugebieten	0,5 ha	bei ca. 80 %: 0,4 ha
Innerörtliche Nachverdichtung	„Brunnenweggewanne“	0,2 ha	0,2 ha
Planungsrechtlich abgesicherte Baugebiete	--	--	--
Konversionsfläche	--	--	--
Außenreserve	--	--	--
Zusätzliche Wohnbaufläche	Nördlich Brunnenweggewanne (ohne Kindergartenfläche)	1,2 ha	1,2 ha
<b>Summe</b>			<b>1,8 ha</b>
<b>Wohnbauflächenbedarf gemäß Teilfortschreibung Einheitlicher Regionalplan (bis 2035)</b>			<b>1,6 ha</b>
<b>Gesamtbilanz</b>			<b>+ 0,2 ha</b>

In der Ortsgemeinde Beindersheim wird mit der angestrebten Neuausweisung einer Baufläche der raumordnerisch zugestandene Flächenbedarf um 0,2 ha überschritten.

Die Überschreitung des Wohnbauflächenbedarfs ergibt sich aus den erschließungswirtschaftlichen Erfordernissen bei der Erschließung der Flächen zwischen den Baugebieten „Brunnenweggewanne“ und „Am Bobenheimer Weg“. Eine Tiefe der Baufläche geringer als 50 m (2 x 22 m Baugrundstückstiefe + 6 m Straße) führt zu einem unwirtschaftlichen Verhältnis zwischen Erschließungsaufwand und Größe der Bauflächen.

### 11.2.5. Deckung des Wohnbaulandbedarfs in der Ortsgemeinde Großniedesheim

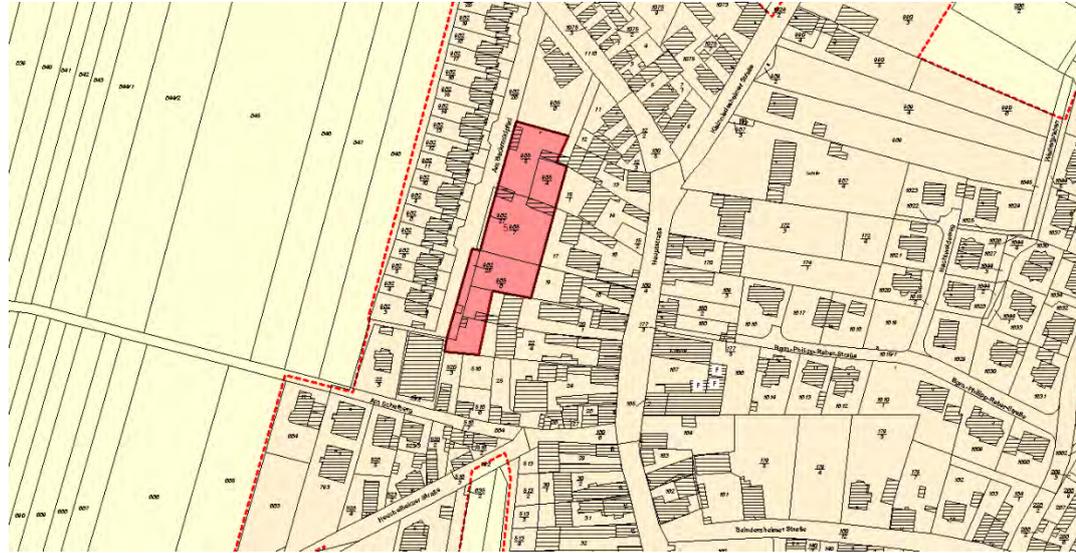
#### 11.2.5.1. Baulücken in Großniedesheim

Baulücken - Ortsgemeinde Großniedesheim		
	Anzahl Baulücken	Fläche in ha
gesamt	16	0,9
davon Wohnbaufläche	10	0,6
davon Mischbaufläche	6	0,3
davon gewerbliche Baufläche	--	--

### 11.2.5.2. Innenentwicklungspotenziale in Großniedesheim

#### Innerörtliche Nachverdichtung - OG Großniedesheim „Östlich „Am Backmuldpfad“

Abgrenzung der Potenzialfläche



Größe der Fläche	ca. 0,3 ha
Lage der Fläche	östlich der Straße Am Backmuldpfad
Darstellung im FNP	Dorfgebiet
Planungsrecht	Unbeplanten Innenbereich § 34 BauGB, jedoch angrenzend ein Bebauungsplan, der eine Erschließung der Fläche über den Backmuldpfad ausdrücklich ausschließt.
Erschließung	nicht erschlossen, Erschließung über Am Backmuldpfad nur nach Änderung des Bebauungsplans unter Aufgabe des Grünstreifens möglich
Gesamtbeurteilung	nur nach Lösung der Erschließungskostenthematik und bei Interesse der Eigentümer möglich
Darstellung im künftigen Flächennutzungsplan (Offenlagefassung)	<b>Änderung der Darstellung in Wohnbaufläche, um Entwicklungsperspektive offen zu halten.</b>

## Innerörtliche Nachverdichtung - OG Großniedesheim „Zwischen Kleinniedesheimer Straße und Weihergraben“

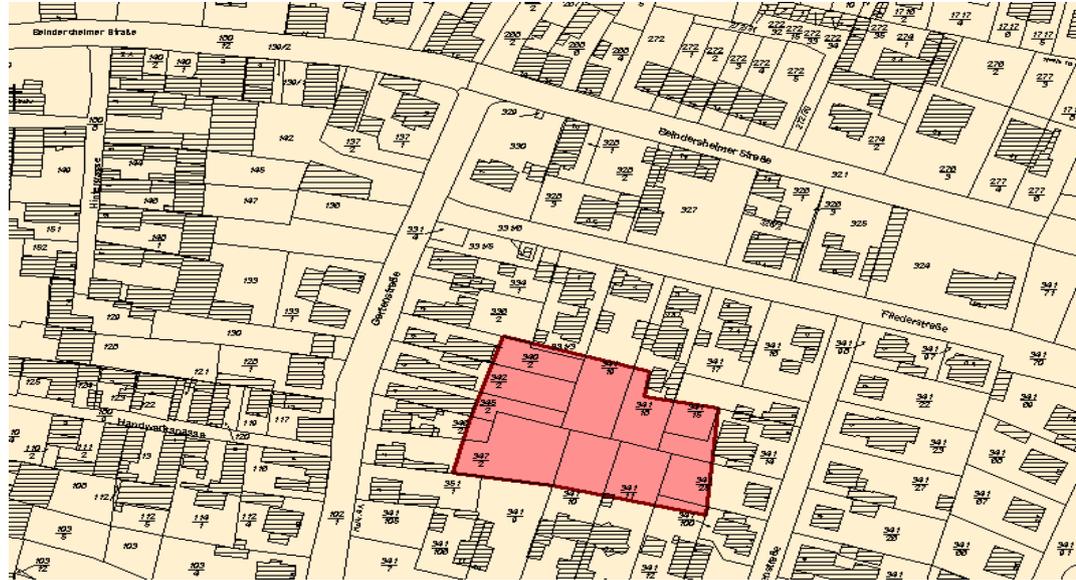
Abgrenzung der Potenzialfläche



Größe der Fläche	ca. 0,4 ha
Lage der Fläche	Westlich vom Weihergraben
Darstellung im FNP	Gartenfläche / Fläche für die Landwirtschaft
Planungsrecht	Außenbereich gemäß § 35 BauGB → bauleitplanerische Absicherung erforderlich
Erschließung	nicht erschlossen, Erschließung über „Vorderlieger“ erforderlich. Kein Eigentümerinteresse vorhanden (Nutzung als Gartenflächen).
Gesamtbeurteilung	Baufläche kann nur in Zusammenhang mit einer nördlichen Erweiterung erschlossen werden.
<b>Darstellung im künftigen Flächennutzungsplan (Offenlagefassung)</b>	<b>Darstellung als Gartenland</b>

## Innerörtliche Nachverdichtung - OG Großniedesheim „Nördlich Rosenstraße“

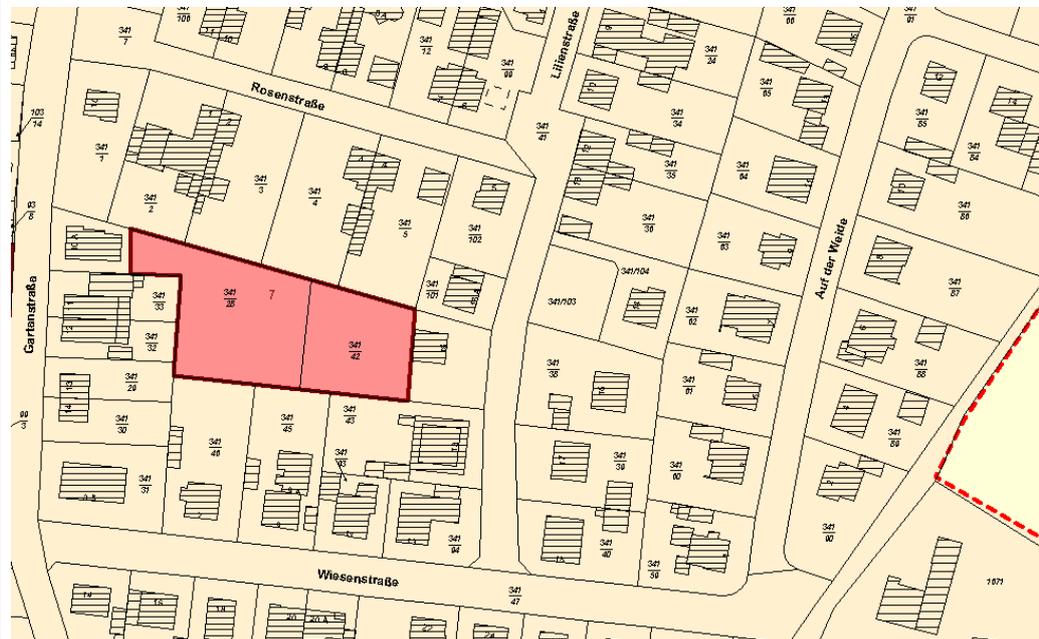
### Abgrenzung der Potenzialfläche



Größe der Fläche	ca. 0,3 ha
Lage der Fläche	Zwischen Gartenstraße, Fliederstraße, Lilienstraße und Rosenstraße
Darstellung im FNP	Wohnbaufläche
Planungsrecht	unbeplanter Innenbereich § 34 BauGB, jedoch keine ausreichende Prägung durch Umgebungsbebauung → bauleitplanerische Absicherung wäre erforderlich.
Erschließung	nicht erschlossen, kein gemeinsamer Erschließungssatz vorhanden
Gesamtbeurteilung	Blockiert durch Grundstückseigentümer auf unbestimmte Zeit (Nutzung als private Gartenflächen), unterstützende Aktivitäten erforderlich.
Darstellung im künftigen Flächennutzungsplan (Offenlagefassung)	<b>Beibehaltung der Darstellung als Wohnbaufläche, da Teil der Baugrundstücke</b>

## Innerörtliche Nachverdichtung - OG Großniedesheim „Südlich Rosenstraße“

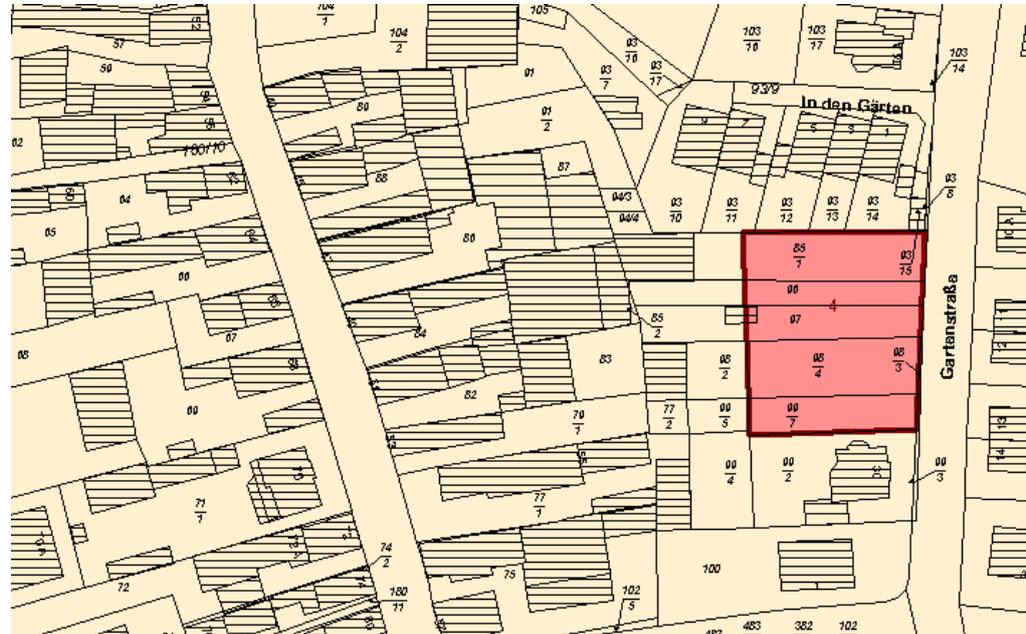
Abgrenzung der Potenzialfläche



Größe der Fläche	ca. 0,2 ha
Lage der Fläche	Zwischen Gartenstraße, Rosenstraße, Lilienstraße und Wiesenstraße
Darstellung im FNP	Dorfgebiet / Wohnbaufläche
Planungsrecht	unbeplanter Innenbereich § 34 BauGB, jedoch keine ausreichende Prägung durch Umgebungsbebauung → bauleitplanerische Absicherung wäre erforderlich.
Erschließung	nicht erschlossen, kein Erschließungsansatz vorhanden
Gesamtbeurteilung	Blockiert durch Grundstückseigentümer auf unbestimmte Zeit (Nutzung als private Gartenflächen), unterstützende Aktivitäten erforderlich.
<b>Darstellung im künftigen Flächennutzungsplan (Offenlagefassung)</b>	<b>Beibehaltung der Darstellung als Wohnbaufläche, da Teil der Baugrundstücke</b>

## Innerörtliche Nachverdichtung - OG Großniedesheim „Westlich der Gartenstraße“

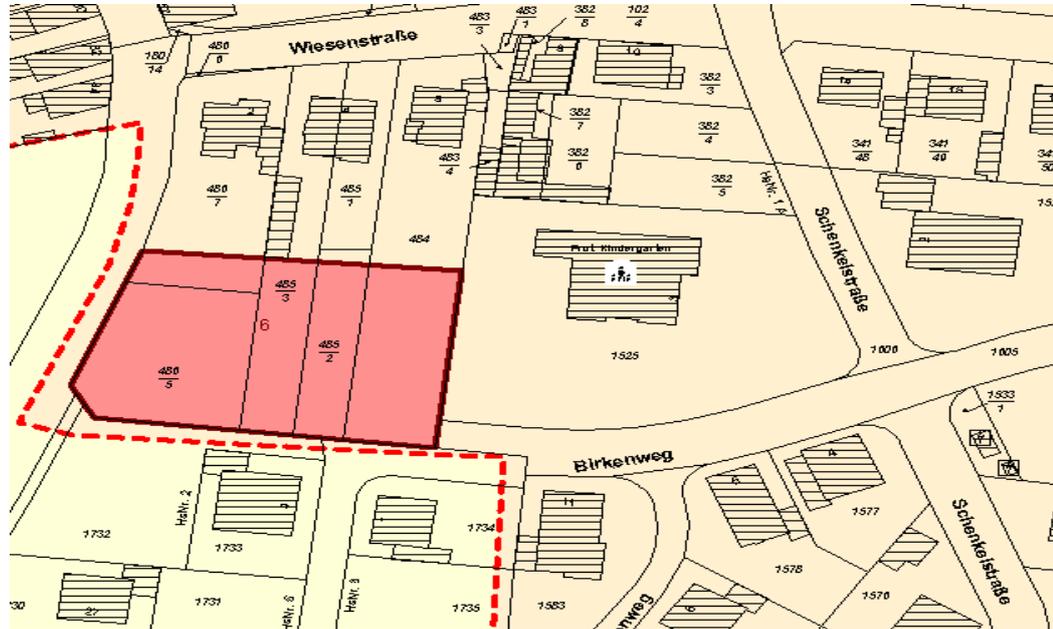
Abgrenzung der Potenzialfläche



Größe der Fläche	ca. 0,1 ha
Lage der Fläche	westlich der Gartenstraße
Darstellung im FNP	Dorfbaufäche
Planungsrecht	unbeplanter Innenbereich § 34 BauGB, ausreichende Prägung durch Umgebungsbebauung ist vorhanden
Erschließung	erschlossen über Gartenstraße
Gesamtbeurteilung	Selbstläufer ohne Aktivität
<b>Darstellung im künftigen Flächennutzungsplan (Offenlagfassung)</b>	<b>Änderung der Darstellung in Wohnbaufäche</b>

## Innerörtliche Nachverdichtung - OG Großniedesheim „Nördlich Birkenweg“

Abgrenzung der Potenzialfläche



Größe der Fläche	ca. 0,2 ha
Lage der Fläche	östlich der Hauptstraße, nördlich des Birkenwegs
Darstellung im FNP	Wohnbaufläche
Planungsrecht	unbeplanter Innenbereich § 34 BauGB, jedoch keine ausreichende Prägung durch Umgebungsbebauung → bauleitplanerische Absicherung wäre erforderlich.
Erschließung	nicht erschlossen, im westlichen Bereich keine Erschließung von der Kreisstraße aus möglich aufgrund Vorgaben durch LBM
Gesamtbeurteilung	Blockiert durch Grundstückseigentümer auf unbestimmte Zeit (Nutzung als private Gartenflächen), unterstützende Aktivitäten erforderlich.
Darstellung im künftigen Flächennutzungsplan (Offenlagfassung)	<b>Änderung der Darstellung in Gartenfläche</b>

### 11.2.5.3. Neuausweisung von Wohnbauflächen in Großniedesheim

Im Rahmen der Vorberatungen zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans wurde seitens der Ortsgemeinde Großniedesheim eine Aufnahme einer zusätzlicher Wohnbauflächen am nördlichen Ortsrand westlich des Weihergrabens in den künftigen Flächennutzungsplan gewünscht.

#### OG Großniedesheim – Zusätzliche Wohnbaufläche „Westlich vom Weihergraben“

Abgrenzung der Potenzialfläche



Größe der Fläche	ca. 0,3 ha
Lage der Fläche	Am nördlichen Ortsrand westlich des Weihergrabens
Darstellung im Einheitlichen Regionalplan	keine Vorrangausweisungen (Weißfläche)
Darstellung im Entwurf zur Fortschreibung des Einheitlichen Regionalplans (Stand: 02/2023)	keine Vorrangausweisungen (Weißfläche)
Darstellung im FNP	Flächen für die Landwirtschaft
Planungsrecht	Außenbereich gemäß § 35 BauGB
Naturschutzrecht. Schutzgebiete	--
Wasserrechtliche Schutzgebiete	Das nördliche Grundstück liegt innerhalb eines Wasserschutzgebiets Zone III
Bestehende Flächennutzung	Landwirtschaftliche Nutzung

<b>OG Großniedesheim – Zusätzliche Wohnbaufläche „Westlich vom Weihergraben“</b>	
Nutzungen im Umfeld	Im Südosten: Wohnbebauung Im Südwesten: Gartenland Im Westen: Wohnbebauung, ein gewerblicher Betrieb (Spedition) Im Norden: landwirtschaftliche Nutzung.
Lage im Siedlungsgefüge	Die Fläche stellt sich als Abrundung der Ortsbebauung dar.
<b>Verkehrerschließung</b> Kfz-Verkehr  Öff. Personennahverkehr	Erschließung über die Straße „In den Moltersgärten“ ist möglich. Querung des Weihergrabens unter Nutzung einer bestehenden Querung erforderlich.  Eine Bushaltestelle ist in ca. 450 m Entfernung erreichbar.
<b>Kanalerschließung</b> Schmutzwasser  Regenwasser	Ein Anschlusskanal ist in die Straße „In den Moltersgärten“ vorhanden.  Das Niederschlagswasser muss – wie im angrenzenden Baugebiet - auf den Baugrundstücken oder in öffentlichen Randgrünflächen zur Versickerung gebracht werden. Denkbar ist auch eine gedroselte Ableitung in den Weihergraben.
<b>Immissionsschutz</b>	Durch den in der Nähe befindlichen Gewerbebetrieb (Spedition) ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen, ob insbesondere zum Nachtzeitraum Immissionen vorliegen, die die Möglichkeiten einer Bebauung einschränken bzw. Schallschutzmaßnahmen erforderlich machen können.
<b>Landespflege</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Landschaftsbild / Ortsbild</li></ul>	Das Planungsgebiet stellt sich als ausgeräumte Agrarflur ohne gliedernde Elemente dar, die an drei Seiten an Siedlungsflächen angrenzt. Die bestehenden Ortsränder sind ausreichend begrünt.
<ul style="list-style-type: none"><li>• Boden</li></ul>	Landwirtschaftlich gut nutzbare Böden
<ul style="list-style-type: none"><li>• Wasserhaushalt</li></ul>	Die Grundwasserneubildungsrate wird im Geoport Wasser mit ca. 95 mm/Jahr angegeben und ist damit hoch.  Der nicht ständig wasserführende Weihergraben verläuft unmittelbar östlich des Baugebiets; es wird eine Querung (unter Nutzung einer vorhandenen Querung) erforderlich.
<ul style="list-style-type: none"><li>• Klima</li></ul>	Kaltluftentstehungsgebiet in Siedlungsnähe, jedoch aufgrund der topographischen Lage ohne Ausgleichswirkung auf bebaute Flächen

**OG Großniedesheim – Zusätzliche Wohnbaufläche „Westlich vom Weihergraben“**

- Arten- und Biotopschutz

Ausgeräumte Agrarflur. Höherwertige Biotopstrukturen sind unmittelbar angrenzend vorhanden.

**Wechselwirkungen mit anderen Planungen**

Die Planung setzt die Stärkung der wohnbaulichen Nutzung, die durch die Aufgabe des Dorfgemeinschaftshauses begonnen wurde, fort. Südlich des Planungsgebiets ergeben sich gegebenenfalls innerörtliche Nachverdichtungsmöglichkeiten, die erst durch die Ausweisung der Neubaufläche und die damit verbundene Erschließung genutzt werden können.

**Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft**

Die Umsetzung des Baugebietes wird zu Eingriffen in Natur und Landschaft führen, die jedoch nur im Bereich der erforderlichen Grabenquerung naturschutzfachlich höherwertigen Strukturen betreffen. Die angrenzenden höherwertigen Strukturen sind zu erhalten. Daher können die Eingriffe unter Abwägung aller Belange, insbesondere des bestehenden Bedarfes an Wohnbauflächen, hingenommen werden.

Der erforderliche Ausgleich kann entlang des Weihergrabens bzw. des Eckbachs erbracht werden.

**Abwägung**

Die Planung stellt eine Arrondierung der Ortslage dar. Den absehbaren immissionschutzrechtlichen Anforderungen durch die Nähe zu einem Gewerbebetrieb ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch entsprechende Schallschutzmaßnahmen Rechnung zu tragen werden. Weitere Belange, die grundlegend gegen eine Ausweisung als Wohnbaufläche sprechen würden, sind nicht erkennbar.

**Die Fläche wird in der Neufassung des Flächennutzungsplanes übernommen. Es erfolgt eine Darstellung als geplante Wohnbaufläche. Zum Weihergraben wird ein 10 m breiter Gewässerrandstreifen dargestellt.**

#### 11.2.5.4. Bilanzierung der Potenzialflächen zur Deckung des Wohnbaubedarfs in Großniedesheim

<b>Ortsgemeinde Großniedesheim</b>			
Art der Flächenreserve	Bezeichnung der Fläche	Gesamtfläche	davon bis 2030 verfügbar
Baulücken	Wohnbauflächen und gemischte Baufläche innerhalb der Ortslage	0,7 ha	bei ca. 20 %: ca. 0,1 ha
	Wohnbauflächen innerhalb von Neubaugebieten	0,2 ha	bei ca. 80 %: 0,2 ha
Neuerschließung Blockinnenbereich	Zwischen Kleinniedesheimer Straße und Weihergraben	0,4 ha	--
	„Östlich Backmuldtpfad	0,3 ha	--
	Nördlich Rosenstraße	0,3 ha	--
	Südlich Rosenstraße	0,2 ha	--
	„Westlich der Gartenstraße“	0,1 ha	0,1 ha
	Nördlich Birkenweg	0,2 ha	--
Konversionsfläche	--	--	--
Außenreserve	--	--	--
Zusätzliche Wohnbaufläche	„Westlich vom Weihergraben Nord“	0,3 ha	0,3 ha
<b>Summe</b>			<b>0,7 ha</b>
<b>Wohnbauflächenbedarf gemäß Teilfortschreibung Einheitlicher Regionalplan (bis 2030)</b>			<b>0,6 ha</b>
<b>Gesamtbilanz</b>			<b>+ 0,1 ha</b>

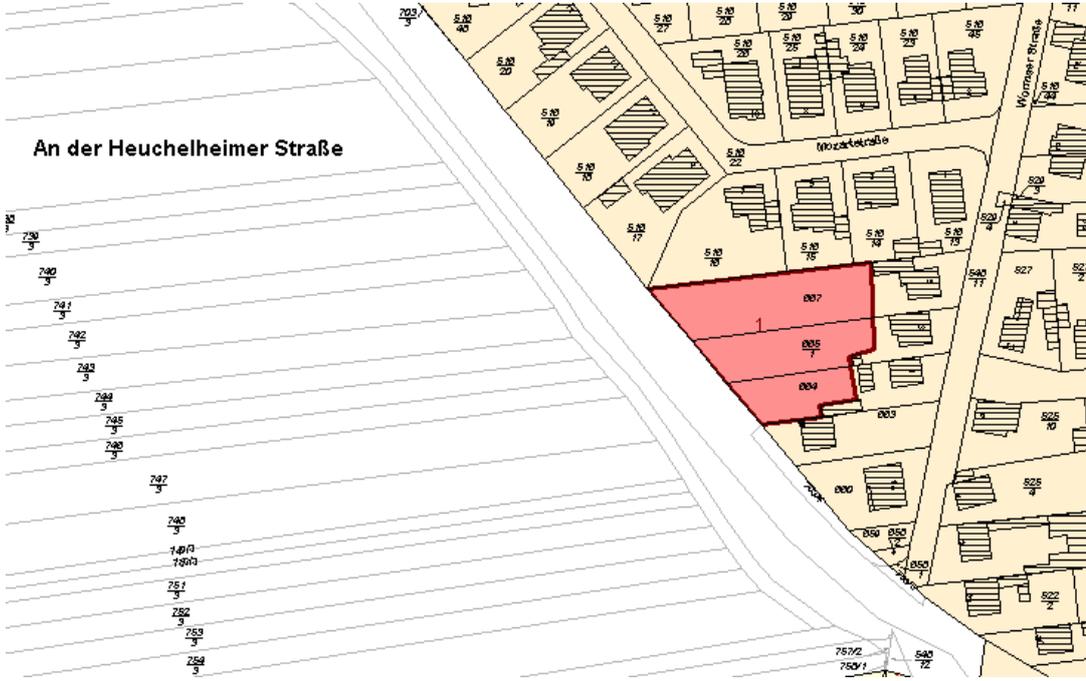
In der Ortsgemeinde Großniedesheim wird der raumordnerisch zugestandene Rahmen für Bauflächenausweisungen geringfügig um ca. 0,1 ha überschritten.

## 11.2.6. Deckung des Wohnbaulandbedarfs in der Ortsgemeinde Heßheim

### 11.2.6.1. Baulücken in Heßheim

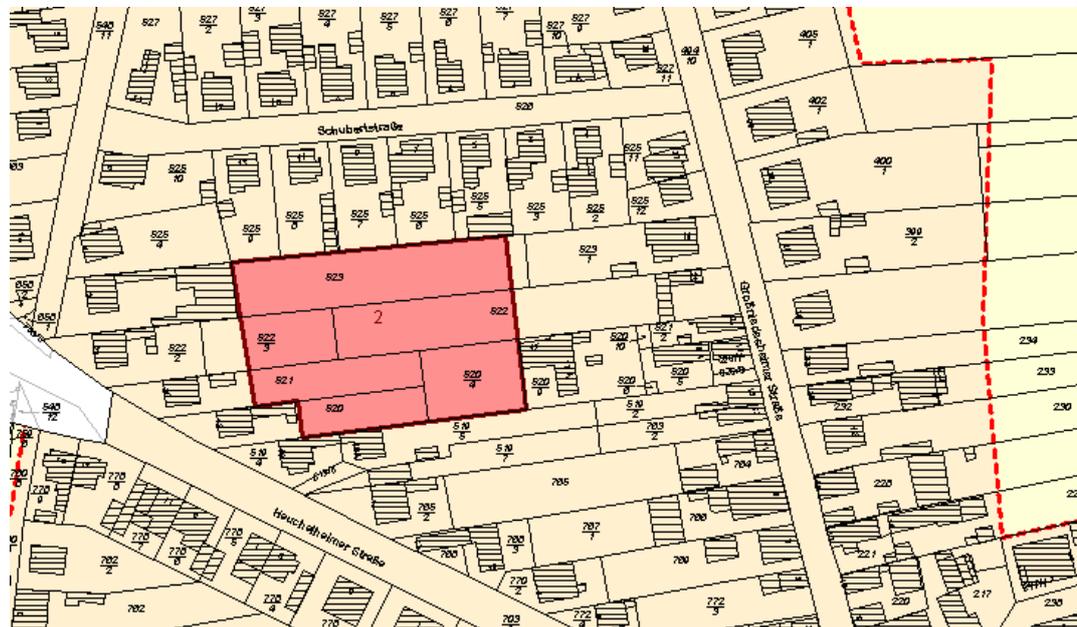
<b>Baulücken - Ortsgemeinde Heßheim</b>		
	<b>Anzahl Baulücken</b>	<b>Fläche in ha</b>
gesamt	7	0,4
davon Wohnbaufläche in Innerortslage	--	--
davon Wohnbaufläche in Neubaugebieten	7	0,4
davon Mischbaufläche in Innerortslage	--	--
davon Mischbaufläche in Neubaugebieten	--	--

### 11.2.6.2. Innenentwicklungspotenziale in Heßheim

<b>Innerörtliche Nachverdichtung - OG Heßheim „Östlich der Heuchelheimerstraße“</b>	
<b>Abgrenzung der Potenzialfläche</b> 	
Größe der Fläche	ca. 0,2 ha
Lage der Fläche	Östlich der Heuchelheimer Straße
Darstellung im FNP	Wohnbaufläche Bestand
Planungsrecht	Unbeplanten Innenbereich § 34 BauGB
Erschließung	Bislang waren die Grundstücke nur über die Vorderliegergrundstücke entlang der Wormser Straße erschließbar. Seit der Abstufung der Heuchelheimer Straße zu einer Ortsstraße ist auch eine Erschließung von dort aus denkbar.
Gesamtbeurteilung	Blockiert durch Grundstückseigentümer auf unbestimmte Zeit (Nutzung als private Gartenflächen), unterstützende Aktivitäten erforderlich.
Darstellung im künftigen Flächennutzungsplan (Offenlagefassung)	<b>Beibehaltung der Darstellung als Wohnbaufläche, um Entwicklungsperspektive offen zu halten.</b>

## Innerörtliche Nachverdichtung - OG Heßheim „Blockinnenbereich Schubertstraße – Heuchelheimer- straße“

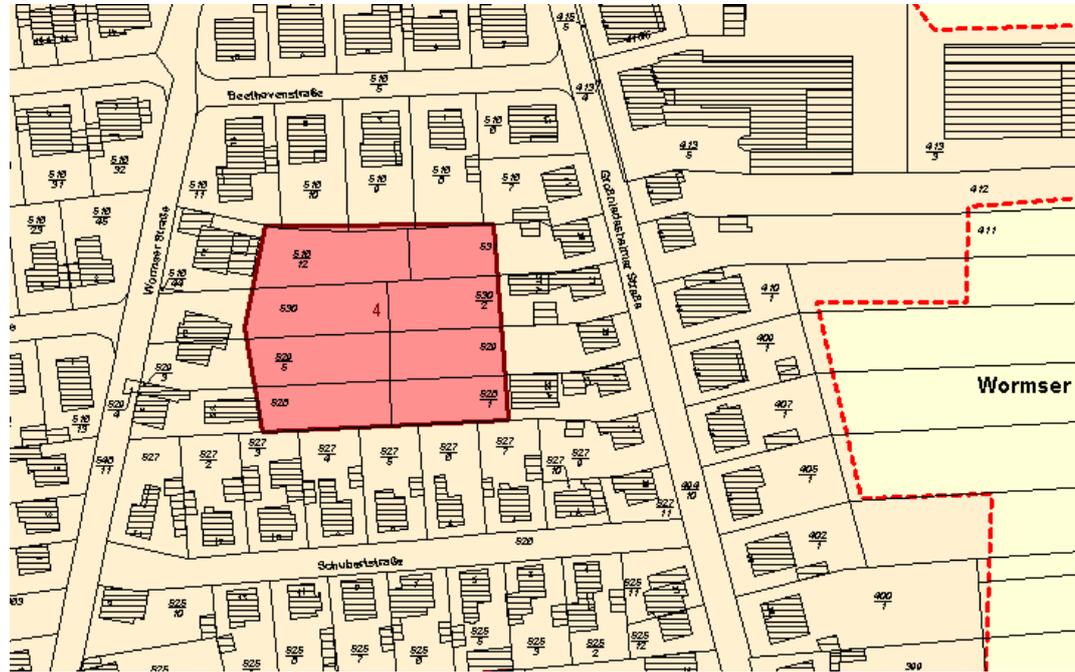
Abgrenzung der Potenzialfläche



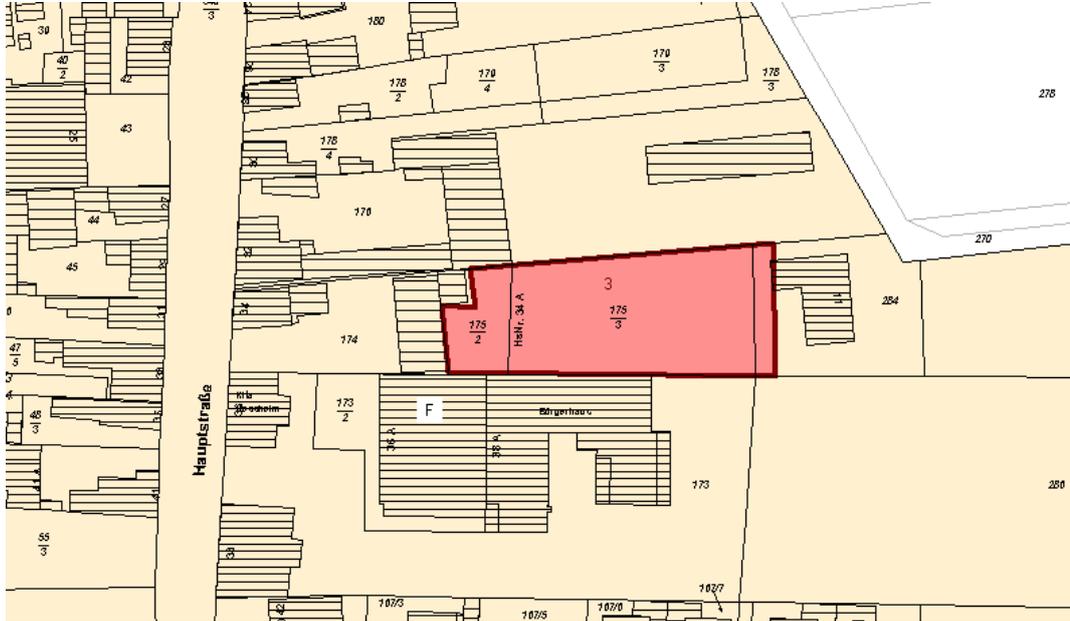
Größe der Fläche	ca. 0,3 ha
Lage der Fläche	zwischen Schubertstraße, Großniedersheimer Straße, Heuchelheimer Straße und Wormser Straße
Darstellung im FNP	Wohnbaufläche
Planungsrecht	Unbeplanter Innenbereich § 34 BauGB
Erschließung	Nicht erschlossen, kein Erschließungsansatz vorhanden
Gesamtbeurteilung	Blockiert durch Grundstückseigentümer auf unbestimmte Zeit (Nutzung als private Gartenflächen), unterstützende Aktivitäten erforderlich.
Darstellung im künftigen Flächennutzungsplan (Offenlagefassung)	Beibehaltung der Darstellung als Wohnbaufläche, um Entwicklungsperspektive offen zu halten.

## Innerörtliche Nachverdichtung - OG Heßheim „Blockinnenbereich Beethovenstraße – Schubertstraße“

Abgrenzung der Potenzialfläche



Größe der Fläche	ca. 0,4 ha
Lage der Fläche	zwischen Beethovenstraße, Großniedersheimer Straße, Schubertstraße und Wormser Straße
Darstellung im FNP	Wohnbaufläche
Planungsrecht	unbeplanter Innenbereich § 34 BauGB
Erschließung	kein gemeinsamer Erschließungsansatz vorhanden. Die Grundstücke sind daher nur über die Vorderliegergrundstücke erschließbar.
Gesamtbeurteilung	Blockiert durch Grundstückseigentümer auf unbestimmte Zeit (Nutzung als private Gartenflächen), unterstützende Aktivitäten erforderlich.
Darstellung im künftigen Flächennutzungsplan (Offenlagfassung)	<b>Beibehaltung der Darstellung als Wohnbaufläche, um Entwicklungsperspektive offen zu halten.</b>

<b>Innerörtliche Nachverdichtung - OG Heßheim „Östlich der Hauptstraße“</b>	
<b>Abgrenzung der Potenzialfläche</b> 	
Größe der Fläche	ca. 0,1 ha
Lage der Fläche	östlich der Hauptstraße
Darstellung im FNP	Gemischte Baufläche
Planungsrecht	unbeplanter Innenbereich § 34 BauGB, jedoch keine ausreichende Prägung durch Umgebungsbebauung → bauleitplanerische Absicherung wäre erforderlich.
Erschließung	Nicht erschlossen, kein Erschließungsansatz vorhanden
Gesamtbeurteilung	Blockiert durch Grundstückseigentümer auf unbestimmte Zeit (Nutzung als private Gartenflächen), unterstützende Aktivitäten erforderlich.
<b>Darstellung im künftigen Flächennutzungsplan (Offenlagefassung)</b>	<b>Beibehaltung der Darstellung als gemischte Baufläche, um Entwicklungsperspektive offen zu halten.</b>

### 11.2.6.3. Übernahme einer bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen

<b>OG Heßheim – Außenreserve „Heßheim Südwest“</b>	
Abgrenzung der Potenzialfläche	
	
Größe der Fläche	Ursprünglich ca. 4,4 ha, nach Freihaltung von Abstandsflächen zu den Aussiedlungen ca. 4,1 ha
Lage der Fläche	südwestlicher Ortsrand, westlich der Lamsheimer Straße und südlich der Bergstraße
Darstellung im FNP	Wohnbaufläche in Planung
Darstellung im Regionalplan	Siedlungsfläche Wohnen in Planung
Darstellung im Entwurf zur Fortschreibung des Einheitlichen Regionalplans (Stand: 02/2023)	Siedlungsfläche Wohnen (nachrichtlich)
Planungsrecht	Bei Beginn der Arbeiten zur Aufstellung des FNP: unbepannter Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Mittlerweile liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor (Bebauungsplan „Südwest“)
Naturschutzrecht. Schutzgebiete	--
Wasserrechtliche Schutzgebiete	--
Bestehende Flächennutzung	Landwirtschaftliche Nutzung

<b>OG Heßheim – Außenreserve „Heßheim Südwest“</b>	
Nutzungen im Umfeld	Im Norden und Osten: Wohnbebauung Im Süden und Westen: landwirtschaftliche Nutzung. In ca. 60 m Abstand folgen drei landwirtschaftliche Aussiedlungen.
Lage im Siedlungsgefüge	Die Fläche stellt sich als Abrundung der Ortsbebauung dar.
<b>Verkehrerschließung</b> Kfz-Verkehr Öff. Personennahverkehr	Erschließung über den Brunnenweg und die Kirchenstraße denkbar Eine Bushaltestelle ist erst in der Ortslage in ca. 800 m Entfernung erreichbar.
<b>Kanalschließung</b> Schmutzwasser Regenwasser	Ein Anschlusskanal ist in der Lamsheimer Straße vorhanden. Das Niederschlagswasser muss in öffentlichen Randgrünflächen zurückgehalten und – soweit angesichts der Bodenverhältnisse möglich - zur Versickerung gebracht werden. Da bindige Böden zu erwarten sind, wird voraussichtlich eine gedrosselte Ableitung Richtung Talgraben erforderlich.
<b>Immissionsschutz</b>	Durch die in der Nähe befindlichen landwirtschaftlichen Aussiedlungen ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen, ob insbesondere zum Nachtzeitraum Immissionen vorliegen, die die Möglichkeiten einer Bebauung einschränken können.
<b>Landespflege</b> • Landschaftsbild / Ortsbild	Das Planungsgebiet stellt sich als ausgeräumte Agrarflur dar. Der bestehende Ortsrand weist keine ausreichende Eingrünung auf. Grundlegende nachteilige Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind daher – über die Ausdehnung der Bebauung in die freie Landschaft hinaus – nicht zu erwarten.
• Boden	Landwirtschaftlich gut nutzbare Flächen auf eher bindigen Böden.
• Wasserhaushalt	Die Grundwasserneubildungsrate wird im Geoportal Wasser mit ca. 95 mm/Jahr angegeben und ist damit hoch.
• Klima	Kaltluftentstehungsgebiet in Siedlungsnähe
• Arten- und Biotopschutz	Es handelt sich um eine ausgeräumte Agrarfläche ohne höherwertige Biotopstrukturen.
<b>Wechselwirkungen mit anderen Planungen</b> Wechselwirkungen mit anderen Planungen sind nicht zu erwarten.	

<b>OG Heßheim – Außenreserve „Heßheim Südwest“</b>
<p><b>Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft</b></p> <p>Die Umsetzung des Baugebietes wird zu Eingriffen in Natur und Landschaft führen, die jedoch keine naturschutzfachlich hochwertigen Strukturen betreffen. Daher können die Eingriffe unter Abwägung aller Belange, insbesondere des bestehenden Bedarfes an Wohnbauflächen, hingenommen werden.</p> <p>Der erforderliche Ausgleich kann entweder angrenzend in der ausgeräumten Agrarflur oder entlang von Talgraben und Nachtweidgraben erbracht werden.</p>
<p><b>Abwägung</b></p> <p>Die Fläche war bereits bislang im Flächennutzungsplan dargestellt. Es sind keine Belange erkennbar, die grundlegend gegen eine Beibehaltung der Flächendarstellung sprechen würden. Zudem liegt mittlerweile ein rechtswirksamer Bebauungsplan vor.</p> <p>Den absehbaren immissionsschutzrechtlichen Anforderungen durch die Nähe zu landwirtschaftlichen Aussiedlungen wurde durch die Freihaltung ausreichender Abstandsflächen sowie durch einen städtebaulichen Vertrag mit einem Landwirt Rechnung getragen werden.</p> <p>Auch im Rahmen Beteiligung zum Bebauungsplanverfahren wurden keine Belange vorgetragen, die grundlegend gegen eine Beibehaltung der Flächendarstellung sprechen würden.</p>
<p><b>Die Fläche wird in der Neufassung des Flächennutzungsplanes übernommen. Es erfolgt eine Darstellung als geplante Wohnbaufläche.</b></p>

#### **11.2.6.4. Neuausweisung von Wohnbauflächen in Heßheim**

Im Rahmen der Vorberatungen zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans wurde seitens der Ortsgemeinde Heßheim keine Aufnahme zusätzlicher Wohnbauflächen in den künftigen Flächennutzungsplan gefordert.

### 11.2.6.5. Bilanzierung der Potenzialflächen zur Deckung des Wohnbaubedarfs in Heßheim

<b>Ortsgemeinde Heßheim</b>			
Art der Flächenreserve	Bezeichnung der Fläche	Gesamtfläche	davon bis 2035 verfügbar
Baulücken	Wohnbauflächen und gemischte Baufläche innerhalb der Ortslage	--	--
	Wohnbauflächen und gemischte Baufläche innerhalb von Neubaugebieten	0,4 ha	bei ca. 80 %: 0,3 ha
Innerörtliche Nachverdichtung	„Östlich der Hauptstraße“	0,1 ha	--
	„Östlich der Heuchelheimerstraße“	0,2 ha	--
Neuerschließung Blockinnenbereich	„Beethovenstraße-Schubertstraße“	0,4 ha	--
	„Schubertstraße-Heuchelheimerstraße“	0,3 ha	--
Konversionsfläche	--	--	--
Außenreserve	„Heßheim Südwest“	4,4 ha	4,1 ha
<b>Summe</b>			<b>4,4 ha</b>
<b>Wohnbauflächenbedarf gemäß Teilfortschreibung Einheitlicher Regionalplan (bis 2030)</b>			<b>4,4 ha</b>
<b>Gesamtbilanz</b>			<b>+ 0,0 ha</b>

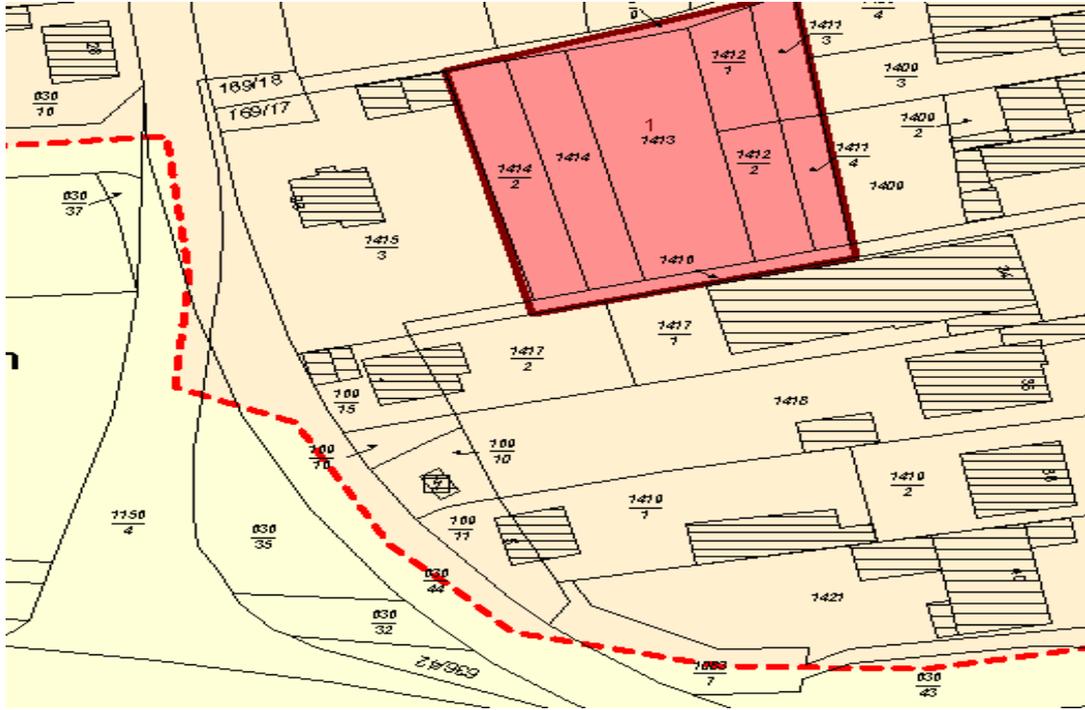
In der Ortsgemeinde Heßheim wird der raumordnerisch zugestandene Rahmen für Bauflächenausweisungen genau eingehalten.

## 11.2.7. Deckung des Wohnbaulandbedarfs in der Ortsgemeinde Heuchelheim

### 11.2.7.1. Baulücken in Heuchelheim

<b>Baulücken - Ortsgemeinde Heuchelheim</b>		
	<b>Anzahl Baulücken</b>	<b>Fläche in ha</b>
gesamt	20	0,8 ha
davon Wohnbaufläche in Innerortslage	3	0,2 ha
davon Wohnbaufläche in Neubaugebieten	14	0,5 ha
davon Mischbaufläche in Innerortslage	--	--
davon Mischbaufläche in Neubaugebieten	2	0,1 ha

### 11.2.7.2. Innenentwicklungspotenziale in Heuchelheim

<b>Innerörtliche Nachverdichtung - OG Heuchelheim Blockinnenbereich „Hauptstraße – Bahnhofstraße“</b>	
<b>Abgrenzung der Potenzialfläche</b> 	
Größe der Fläche	ca. 0,2 ha
Lage der Fläche	Zwischen Hauptstraße und Bahnhofstraße
Darstellung im FNP	Dorfgebiet
Planungsrecht	unbeplanter Innenbereich § 34 BauGB
Erschließung	nicht erschlossen, Erschließung über Stichstraße von Hauptstraße Richtung Westen möglich
Gesamtbeurteilung	Problemfall, fehlendes Eigentümerinteresse, auf unbestimmte Zeit blockiert
Darstellung im künftigen Flächennutzungsplan (Offenlagefassung)	<b>Änderung der Darstellung in gemischte Baufläche, um Entwicklungsperspektive offen zu halten.</b>

### 11.2.7.3. Neuausweisung von Wohnbauflächen in Heuchelheim

Im Rahmen der Vorberatungen zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans wurde seitens der Ortsgemeinde Heuchelheim die Aufnahme einer zusätzlichen Wohnbauflächen in den künftigen Flächennutzungsplan gefordert:

#### OG Heuchelheim – Zusätzliche Wohnbaufläche „Am Schloss“

Abgrenzung der Potenzialfläche



Größe der Fläche	ca. 0,9 ha
Lage der Fläche	Östlich der Hauptstraße und südlich der Straße „Am Schloss“
Darstellung im Einheitlichen Regionalplan	Sonstige landwirtschaftliche Gebiete und sonstige Flächen
Darstellung im Entwurf zur Fortschreibung des Einheitlichen Regionalplans (Stand: 02/2023)	keine Vorrangausweisungen (Weißfläche)

<b>OG Heuchelheim – Zusätzliche Wohnbaufläche „Am Schloss“</b>	
Darstellung im FNP	Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Parkanlage
Planungsrecht	unbeplanter Außenbereich gemäß § 35 BauGB
Naturschutzrecht. Schutzgebiete	--
Wasserrechtliche Schutzgebiete	--
Bestehende Flächennutzung	Landwirtschaftliche Nutzung
Nutzungen im Umfeld	Im Norden und Osten: Wohnbebauung Im Süden und Westen: landwirtschaftliche Nutzung. In ca. 60 m Abstand folgen drei landwirtschaftliche Aussiedlungen.
Lage im Siedlungsgefüge	Die Fläche stellt sich als Abrundung der Ortsbebauung dar.
<b>Verkehrerschließung</b> Kfz-Verkehr	Erschließung über die Straße „Am Schloss“ möglich. Die Erschließungseignung beschränkt sich jedoch auf eine wenig verdichtete Wohnbebauung
Öff. Personennahverkehr	Eine Bushaltestelle ist erst in der Ortslage in ca. 350 - 400 m Entfernung erreichbar.
<b>Kanalschließung</b> Schmutzwasser	Ein Anschlusskanal ist in der Straße „Am Schloss“ vorhanden.
Regenwasser	Das Niederschlagswasser muss auf den Baugrundstückflächen oder in öffentlichen Randgrünflächen zurückgehalten und – soweit angesichts der Bodenverhältnisse möglich - zur Versickerung gebracht werden. Eine teilabschnittsweise Reaktivierung des früheren Ringgrabens ist denkbar.
<b>Immissionsschutz</b>	Durch die in der Nähe befindlichen landwirtschaftlichen Aussiedlungen ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen, ob insbesondere zum Nachtzeitraum Immissionen vorliegen, die die Möglichkeiten einer Bebauung einschränken können.
<b>Landespflege</b> • Landschaftsbild / Ortsbild	Das Planungsgebiet stellt sich als weitgehend ausgeräumte Agrarflur dar. Der bestehende Ortsrand weist keine ausreichende Eingrünung auf. Grundlegende nachteilige Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind daher – über die Ausdehnung der Bebauung in die freie Landschaft hinaus – nicht zu erwarten.
• Boden	Landwirtschaftlich gut nutzbare Flächen auf eher bindigen Böden.
• Wasserhaushalt	Die Grundwasserneubildungsrate wird im Geoportal Wasser mit ca. 63 mm/Jahr angegeben und damit gering.

<b>OG Heuchelheim – Zusätzliche Wohnbaufläche „Am Schloss“</b>	
• Klima	Kaltluftentstehungsgebiet in Siedlungsnähe
• Arten- und Biotopschutz	Es handelt sich um eine ausgeräumte Agrarfläche ohne höherwertige Biotopstrukturen.
<b>Wechselwirkungen mit anderen Planungen</b>	
Wechselwirkungen mit anderen Planungen sind nicht zu erwarten.	
<b>Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft</b>	
Die Umsetzung des Baugebietes wird zu Eingriffen in Natur und Landschaft führen, die jedoch keine naturschutzfachlich hochwertigen Strukturen betreffen. Daher können die Eingriffe unter Abwägung aller Belange, insbesondere des bestehenden Bedarfes an Wohnbauflächen, hingenommen werden. Der erforderliche Ausgleich kann entweder angrenzend in der ausgeräumten Agrarflur oder entlang von Eckbach und Altbach erbracht werden.	
<b>Abwägung</b>	
Es sind keine Belange erkennbar, die grundlegend gegen eine Ausweisung der Fläche im Flächennutzungsplan sprechen würden. Den absehbaren immissionsschutzrechtlichen Anforderungen durch die Nähe zu landwirtschaftlichen Aussiedlungen sollte durch die Freihaltung ausreichender Abstandsflächen Rechnung getragen werden.	
<b>Die Fläche wird in der Neufassung des Flächennutzungsplanes übernommen. Es erfolgt eine Darstellung als geplante Wohnbaufläche. Zum Ringgraben wird ein Gewässerrandstreifen dargestellt.</b>	

#### 11.2.7.4. Bilanzierung der Potenzialflächen zur Deckung des Wohnbaubedarfs in Heuchelheim

<b>Ortsgemeinde Heuchelheim</b>			
Art der Flächenreserve	Bezeichnung der Fläche	Gesamtfläche	davon bis 2035 verfügbar
Baulücken	Wohnbauflächen und gemischte Baufläche innerhalb der Ortslage	0,2 ha	--
	Wohnbauflächen und gemischte Baufläche innerhalb von Neubaugebieten	0,6 ha	bei 80 %: ca. 0,5 ha
Innerörtliche Nachverdichtung		--	--
Neuerschließung Blockinnenbereich	„Hauptstraße – Bahnhofstraße“	0,2 ha	--
Planungsrechtlich abgesicherte Baugebiete	--	--	--
Konversionsfläche	--	--	--
Zusätzliche Bauflächen	„Am Schloss“	0,9 ha	0,9 ha
<b>Summe</b>			<b>1,4 ha</b>
<b>Wohnbauflächenbedarf gemäß Teilfortschreibung Einheitlicher Regionalplan (bis 2035)</b>			<b>0,6 ha</b>
<b>Gesamtbilanz</b>			<b>+ 0,8 ha</b>

Die Bauflächenwünsche der Ortsgemeinde Heuchelheim überschreiten den raumordnerisch zugestandenen Rahmen um 0,8 ha.

Die Überschreitung des Wohnbauflächenbedarfs ergibt sich aus der klaren räumlichen Begrenzung der Neubaufläche „Am Schloss“ durch den angrenzenden Ringgraben. Eine Teilbebauung bzw. teilabschnittsweise Erschließung ist städtebaulich nicht sinnvoll. Daher wird – damit die Ortsgemeinde der bestehenden Wohnbaulandnachfrage durch Neubauflächen nachkommen kann – die gesamte Fläche als geplante Baufläche dargestellt.

### 11.2.8. Deckung des Wohnbaulandbedarfs in der Ortsgemeinde Kleinniedesheim

#### 11.2.8.1. Baulücken in Kleinniedesheim

<b>Baulücken - Ortsgemeinde Kleinniedesheim</b>		
	<b>Anzahl Baulücken</b>	<b>Fläche in ha</b>
gesamt	1	0,1
davon Wohnbaufläche	1	0,1
davon Mischbaufläche	--	--
davon gewerbliche Baufläche	--	--

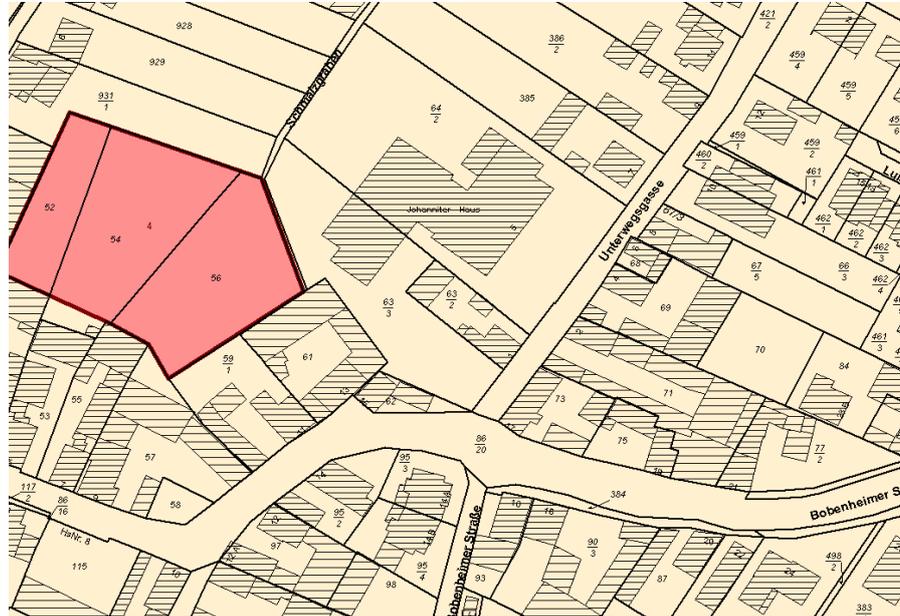
daten: Vermessungs- und  
waltung Rheinland-Pfalz

### 11.2.8.2. Innenentwicklungspotentiale Kleinniedesheim

<b>Innerörtliche Nachverdichtung - OG Kleinniedesheim „Südlich Schlossgarten“</b>	
Abgrenzung der Potenzialfläche	
Größe der Fläche	ca. 0,2 ha
Lage der Fläche	Südwestlicher Ortsrand, westlich der Großniedesheimerstraße
Darstellung im FNP	Gemische Baufläche
Planungsrecht	Außenbereich gemäß § 35 BauGB → bauleitplanerische Absicherung wäre erforderlich.
Erschließung	nicht erschlossen, kein Erschließungsansatz vorhanden
Gesamtbeurteilung	Blockiert durch Grundstückseigentümer auf unbestimmte Zeit (Nutzung als private Gartenflächen) Fehlendes Baurecht
<b>Darstellung im künftigen Flächennutzungsplan (Offenlagefassung)</b>	<b>Beibehaltung der Darstellung als gemischte Baufläche, da Teil bestehender Baugrundstücksflächen</b>

## Innerörtliche Nachverdichtung - OG Kleinniedesheim „Am Schmalzgraben“

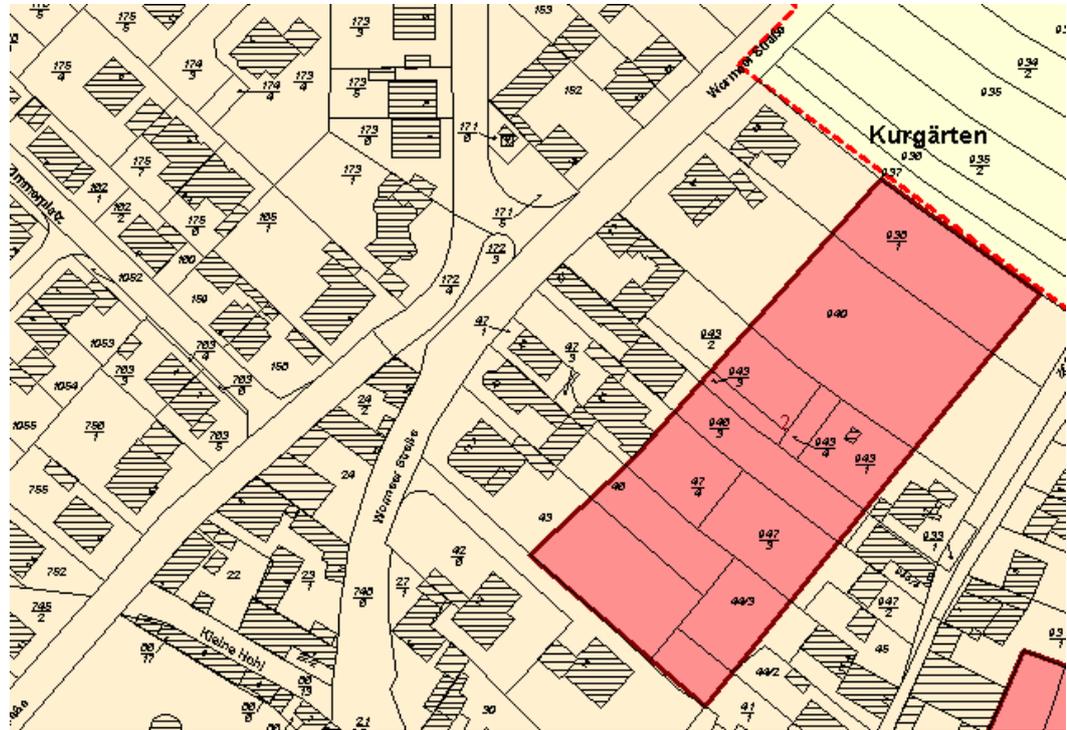
Abgrenzung der Potenzialfläche



Größe der Fläche	ca. 0,3 ha
Lage der Fläche	Zwischen Wormser Gäßchen und Unterwegsgasse, nördlich der Bobenheimerstraße, am Schmalzgraben
Darstellung im FNP	Gemischte Baufläche
Planungsrecht	unbeplanter Innenbereich § 34 BauGB, jedoch keine ausreichende Prägung durch Umgebungsbebauung → bauleitplanerische Absicherung wäre erforderlich.
Erschließung	nicht erschlossen, kein Erschließungsansatz vorhanden
Gesamtbeurteilung	Blockiert durch Grundstückseigentümer auf unbestimmte Zeit (Nutzung als private Gartenflächen), unterstützende Aktivitäten erforderlich.
Darstellung im künftigen Flächennutzungsplan (Offenlagfassung)	<b>Beibehaltung der Darstellung als gemischte Baufläche</b>

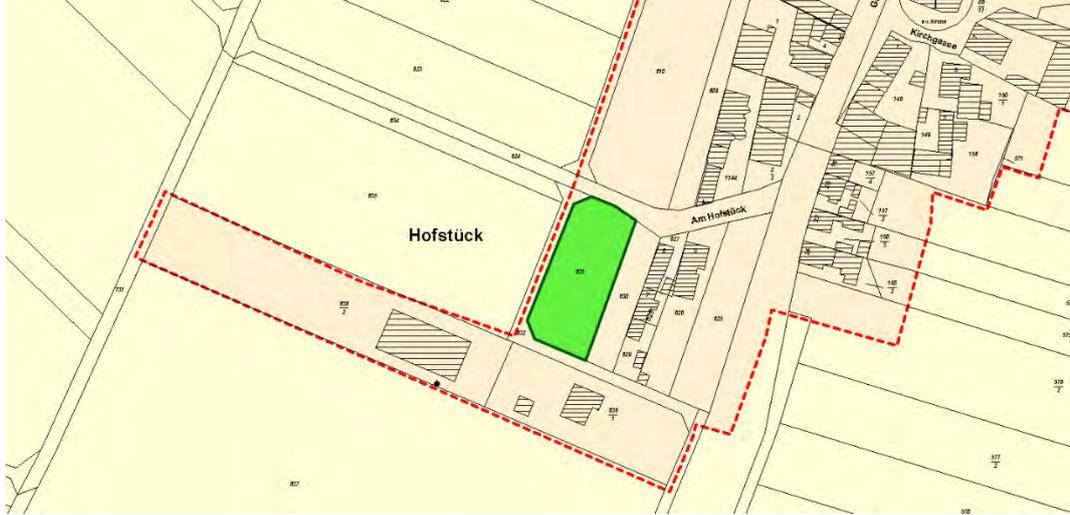
## Innerörtliche Nachverdichtung - OG Kleinniedesheim „Rückwärtig Wormser Straße“

Abgrenzung der Potenzialfläche



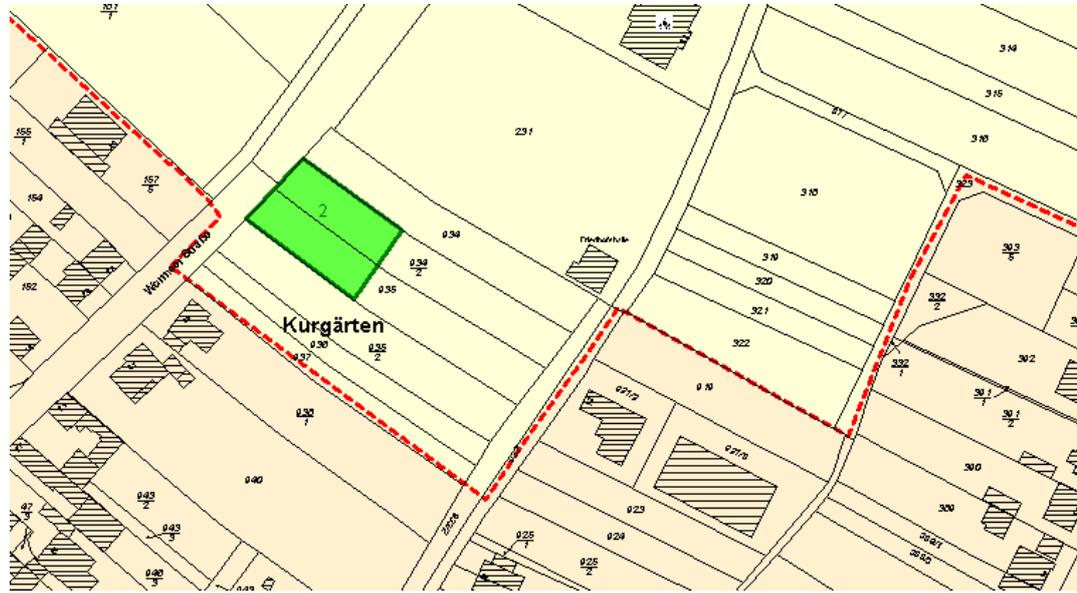
Größe der Fläche	ca. 0,6 ha
Lage der Fläche	Östlich der Wormserstraße und westlich des Wormser Gäßchens, an den Kurgärten
Darstellung im FNP	Gemischte Baufläche, Fläche für die Landwirtschaft
Planungsrecht	unbeplanter Innenbereich § 34 BauGB, jedoch keine ausreichende Prägung durch Umgebungsbebauung → bauleitplanerische Absicherung wäre erforderlich.
Erschließung	Bis auf ein Grundstück nicht erschlossen, problematische Topografie
Gesamtbeurteilung	Blockiert durch Grundstückseigentümer auf unbestimmte Zeit (überwiegend Nutzung als private Gartenflächen), unterstützende Aktivitäten erforderlich.
<b>Darstellung im künftigen Flächennutzungsplan (Offenlagefassung)</b>	<b>Überwiegend Gartenfläche, nur im südlichen Bereich Wohnbaufläche</b>

### 11.2.8.3. Außenreserven in Kleinniedesheim

<b>OG Kleinniedesheim – Außenreserve „Am Hofstück“</b>	
Abgrenzung der Potenzialfläche	
	
Größe der Fläche	ca. 0,1 ha
Lage der Fläche	südwestlicher Ortsrand, westlich der Großniedesheimer Straße und südlich der Verlängerung Am Hofstück
Darstellung im FNP	Fläche für die Landwirtschaft
Darstellung im Regionalplan	Keine freiraumschützenden Vorrangausweisungen („Weißfläche“)
Planungsrecht	Die Fläche ist durch eine Klarstellungssatzung dem Außenbereich zugeordnet worden.
naturschutzrechtliche Schutzgebiete	Keine
Sonstige Restriktionen	Die Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben steht einer Flächenausweisung entgegen.
Gesamtbeurteilung	Auf eine Ausweisung sollte verzichtet werden
<b>Darstellung im künftigen Flächennutzungsplan (Offenlagefassung)</b>	<b>Fläche für die Landwirtschaft</b>

## OG Kleinniedesheim – Außenreserve „Wormser Straße, Zwischen Ortsrand und Friedhof“

Abgrenzung der Potenzialfläche



Größe der Fläche	ca. 0,1 ha
Lage der Fläche	Am nördlichen Ortsrand von Kleinniedesheim, östlich der Wormser Straße.
Darstellung im FNP	Wohnbaufläche in Planung
Darstellung im Regionalplan	Keine freiraumschützenden Vorrangausweisungen („Weißfläche“)
Planungsrecht	Die Fläche ist durch eine Klarstellungssatzung dem Außenbereich zugeordnet worden und deshalb nicht bebaubar.
naturschutzrechtliche Schutzgebiete	Keine
Sonstige Restriktionen	LBM lehnt Erschließung von der Landesstraße ab. Topographisch schwierige Situation (Hanglage)
Gesamtbeurteilung	Die Fläche kommt für eine Wohnbauentwicklung nicht in Betracht. Sie wird nicht in den künftigen Flächennutzungsplan übernommen.
Darstellung im künftigen Flächennutzungsplan (Offenlagfassung)	<b>Fläche für die Landwirtschaft</b>

#### 11.2.8.4. Neuausweisung von Wohnbauflächen in Kleinniedesheim

Im Rahmen der Vorberatungen zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans wurden seitens der Ortsgemeinde Kleinniedesheim die Aufnahme einer zusätzlichen Wohnbaufläche in den künftigen Flächennutzungsplan gefordert:

#### OG Kleinniedesheim – Zusätzliche Wohnbaufläche „Am Kindergarten“

Abgrenzung der Potenzialfläche



Größe der Fläche	ca. 0,6 ha zuzüglich ca. 0,2 ha für die Anlage von Parkplätzen angrenzend an den Friedhof bzw. den Kindergarten.
Lage der Fläche	Am nördlichen Ortsrand zwischen der Unterwegsgasse und dem Wormser Gäßchen
Darstellung im Einheitlichen Regionalplan	Nördlich des Wirtschaftswegs: Vorranggebiet Landwirtschaft Südlich des Wirtschaftswegs: keine Vorrangausweisungen (Weißfläche) Die Zielabweichung wurde mit Bescheid vom

<b>OG Kleinniedesheim – Zusätzliche Wohnbaufläche „Am Kindergarten“</b>	
	13.10.2022 genehmigt.
Darstellung im Entwurf zur Fortschreibung des Einheitlichen Regionalplans (Stand: 02/2023)	Keine Vorrangausweisungen (Weißfläche), nachdem die bisherigen regionalplanerischen Ausweisungen, zur Entwicklung neuer Wohnbauflächen, zurückgenommen wurden.
Darstellung im FNP	Flächen für die Landwirtschaft
Planungsrecht	Zu Beginn der Arbeiten zur Aufstellung des Flächennutzungsplans: unbeplanter Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Mittlerweile liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor (Bebauungsplan „Zwischen Wormser Gäßchen und Unterwegsgasse“).
Naturschutzrecht. Schutzgebiete	--
Wasserrechtliche Schutzgebiete	--
Bestehende Flächennutzung	Landwirtschaftliche Nutzung, Trittrasenfläche
Nutzungen im Umfeld	Im Norden und Nordosten: landwirtschaftliche Nutzung. Im Südosten: Wohnbebauung Im Süden: Grabeland und landwirtschaftliche Nutzung. In ca. 40 m Abstand folgt eine landwirtschaftliche Aussiedlungen. Im Westen: Kindergarten und Friedhof
Lage im Siedlungsgefüge	Die Fläche bildet einen Lückenschluss zwischen zwei bestehenden Siedlungsbereichen und nutzt einen mit Ver- und Entsorgungsleitungen ausgestatteten Wirtschaftsweg. Durch die Bebauung werden der Friedhof und insbesondere der Kindergarten besser in die Ortslage eingebunden.
<b>Verkehrerschließung</b> Kfz-Verkehr  Öff. Personennahverkehr	Im Bereich des Kindergartens über das Wormser Gäßchen erschlossen, im Übrigen nicht erschlossen. Eine Erschließung über die Unterwegsgasse und das Wormser Gäßchen ist denkbar.  Eine Bushaltestelle ist in ca. 300 m Entfernung erreichbar.
<b>Kanalerschließung</b> Schmutzwasser  Regenwasser	Ein Mischwasserkanal ist im mittig verlaufenden Wirtschaftsweg bereits vorhanden.  Das Niederschlagswasser muss auf den Baugrundstücken oder in öffentlichen Randgrünflächen zurückgehalten und – soweit angesichts der Bodenverhältnisse möglich - zur Versickerung gebracht werden.

<b>OG Kleinniedesheim – Zusätzliche Wohnbaufläche „Am Kindergarten“</b>	
<b>Immissionsschutz</b>	Durch die in der Nähe befindliche landwirtschaftliche Aussiedlung ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen, ob insbesondere zum Nachtzeitraum Immissionen vorliegen, die die Möglichkeiten einer Bebauung einschränken können.
<b>Landespflege</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Landschaftsbild / Ortsbild</li> </ul>	Das Planungsgebiet ist im Westen und Osten in den Siedlungsbereich von Kleinniedesheim eingegliedert. Der Siedlungsbereich ist hier jedoch bislang durch einen breiten Freiraum getrennt. Daher führt die geplante Bebauung zu einer Ausdehnung des Siedlungskörpers in den Freiraum hinein.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Boden</li> </ul>	Landwirtschaftlich gut nutzbare Flächen auf eher bindigen Böden.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wasserhaushalt</li> </ul>	Die Grundwasserneubildungsrate wird im Geoportale Wasser mit ca. 95 mm/Jahr angegeben und damit hoch.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Klima</li> </ul>	Kaltluftentstehungsgebiet in Siedlungsnähe
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Arten- und Biotopschutz</li> </ul>	Es handelt sich um eine ausgeräumte Agrarfläche ohne höherwertige Biotopstrukturen.
<b>Wechselwirkungen mit anderen Planungen</b>	
Wechselwirkungen mit anderen Planungen sind nicht zu erwarten.	
<b>Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft</b>	
Die Umsetzung des Baugebietes wird zu Eingriffen in Natur und Landschaft führen, die jedoch keine naturschutzfachlich höherwertigen Strukturen betreffen. Daher können die Eingriffe unter Abwägung aller Belange, insbesondere des bestehenden Bedarfes an Wohnbauflächen, hingenommen werden. Der erforderliche Ausgleich kann entweder angrenzend in der Agrarflur oder entlang am Eckbach erbracht werden.	
<b>Abwägung</b>	
Die Fläche bildet einen Lückenschluss zwischen zwei bestehenden Siedlungsbereichen und nutzt einen mit Ver- und Entsorgungsleitungen ausgestatteten Wirtschaftsweg. Durch die Bebauung werden der Friedhof und insbesondere der Kindergarten besser in die Ortslage eingebunden. Die Belange des Immissionsschutzes wurden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gelöst. Gleiches gilt für den Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans sind keine Belange erkennbar geworden, die grundsätzlich gegen die Flächendarstellung sprechen würden. Die Anpassung an die Ziele der Raumordnung wurde durch ein Zielabweichungsverfahren gewährleistet.	
<b>Die Fläche wird in der Neufassung des Flächennutzungsplanes übernommen. Es erfolgt eine Darstellung auf 0,6 ha als geplante Wohnbaufläche und auf 0,2 ha als geplante Fläche für Gemeinbedarf „Parkplätze“.</b>	

### 11.2.8.5. Bilanzierung der Potenzialflächen zur Deckung des Wohnbaubedarfs in Kleinniedesheim

<b>Ortsgemeinde Kleinniedesheim</b>			
Art der Flächenreserve	Bezeichnung der Fläche	Gesamtfläche	davon bis 2035 verfügbar
Baulücken	Wohnbauflächen und gemischte Baufläche innerhalb der Ortslage	0,1 ha	--
	Wohnbauflächen und gemischte Baufläche innerhalb von Neubaugebieten	--	--
Innerörtliche Nachverdichtung	Kleinniedesheim „südlich Schlossgarten“	0,2 ha	--
Neuerschließung Blockinnenbereich	Am Schmalzgraben	0,3 ha	--
	Rückwärtig Wormser Straße	0,6 ha	--
Planungsrechtlich abgesicherte Baugebiete	--	--	--
Konversionsfläche	--	--	--
Außenreserve	Am Hofstück	0,1 ha	--
	„Wormser Straße, Zwischen Ortsrand und Friedhof“	0,1 ha	--
Zusätzliche Baufläche	Am Kindergarten (Bebauungsplan „Zwischen Wormser Gäßchen und Unterwegsgasse“)	0,8 ha	0,6 ha
<b>Summe</b>			<b>0,6 ha</b>
<b>Wohnbauflächenbedarf gemäß Teilfortschreibung Einheitlicher Regionalplan (bis 2035)</b>			<b>0,5 ha</b>
<b>Gesamtbilanz</b>			<b>+ 0,1 ha</b>

In der Ortsgemeinde Kleinniedesheim wird der raumordnerisch zugestandene Rahmen für Bauflächenausweisungen geringfügig um ca. 0,1 ha überschritten.

## 11.2.9. Deckung des Wohnbaulandbedarfs in der Ortsgemeinde Lamsheim

### 11.2.9.1. Baulücken in Lamsheim

<b>Baulücken - Ortsgemeinde Lamsheim</b>		
	<b>Anzahl Baulücken</b>	<b>Fläche in ha</b>
gesamt	56	2,6
davon Wohnbaufläche in Innerortslage	40	1,6
davon Wohnbaufläche in Neubaugebieten	7	0,2
davon Mischbaufläche in Innerortslage	--	
davon Mischbaufläche in Neubaugebieten	5	0,2
davon gewerbliche Baufläche	4	0,6

#### Teilbereich nördlich der Bahnlinie



## Baulücken - Ortsgemeinde Lamsheim

Anzahl Baulücken

Fläche in ha

Teilbereich südlich der Bahnlinie



### 11.2.9.2. Innenentwicklungspotenziale in Lamsheim

#### Neuerschließung Blockinnenbereich - OG Lamsheim „Siedlungserweiterung Fußgönheimer Straße“

Abgrenzung der Potenzialfläche



Größe der Fläche	ca. 0,7 ha
Lage der Fläche	zwischen Fußgönheimer Straße und Wörlitzer Straße
Darstellung im FNP	Wohnbaufläche geplant
Planungsrecht	BP „Siedlungserweiterung II, 3. Änderung“
Erschließung	nicht erschlossen, gemeinsame Erschließung über Stichstraße von Korngräberstraße nach Norden
Gesamtbeurteilung	Blockiert durch Grundstückseigentümer auf unbestimmte Zeit (Nutzung als private Gartenflächen), unterstützende Aktivitäten erforderlich.
Darstellung im künftigen Flächennutzungsplan (Offenlagefassung)	<b>Beibehaltung der Darstellung als Wohnbaufläche, um Entwicklungsperspektive offen zu halten.</b>

## Neuerschließung Blockinnenbereich - OG Lambsheim „Siedlungserweiterung III“

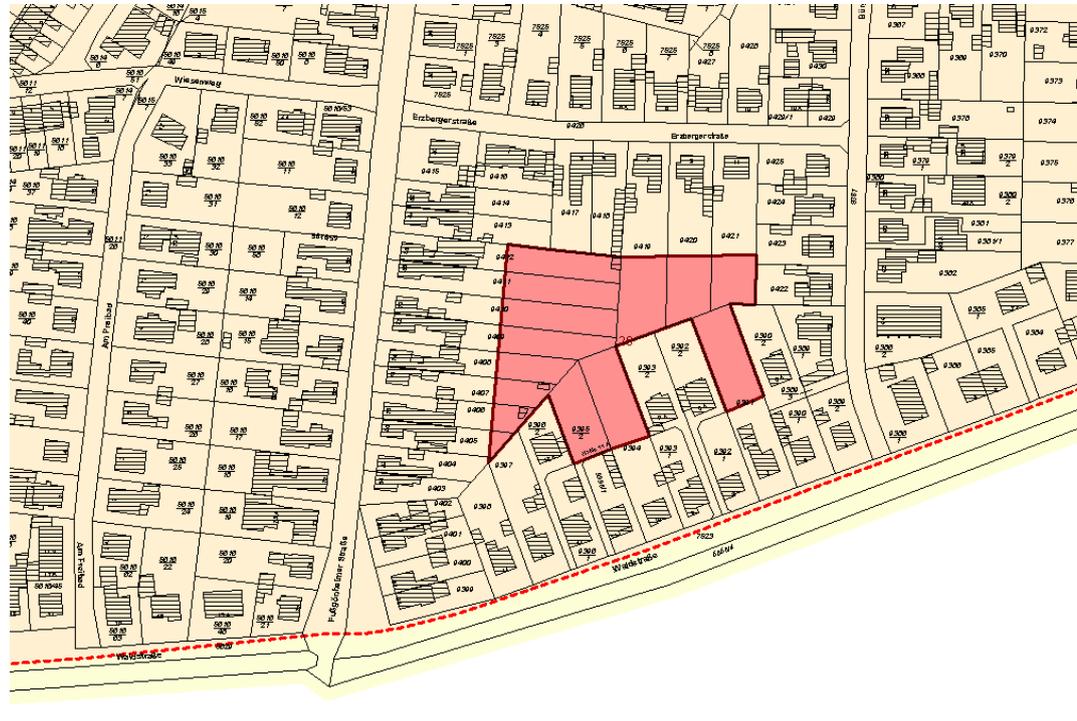
Abgrenzung der Potenzialfläche



Größe der Fläche	ca. 0,3 ha
Lage der Fläche	zwischen Friedrich-Ebert-Straße Erzbergerstraße, Bgm.-Wingerter-Straße, und Fußgönheimer Straße
Darstellung im FNP	Wohnbaufläche geplant
Planungsrecht	BP „Siedlungserweiterung II“
Erschließung	nicht erschlossen, gemeinsame Erschließung über Stichstraße von Fußgönheimer Straße nach Osten
Gesamtbeurteilung	Blockiert durch Grundstückseigentümer auf unbestimmte Zeit (Nutzung als private Gartenflächen), unterstützende Aktivitäten erforderlich.
Darstellung im künftigen Flächennutzungsplan (Offenlagefassung)	<b>Beibehaltung der Darstellung als Wohnbaufläche, um Entwicklungsperspektive offen zu halten.</b>

## Neuerschließung Blockinnenbereich - OG Lamsheim „Siedlungserweiterung IV“

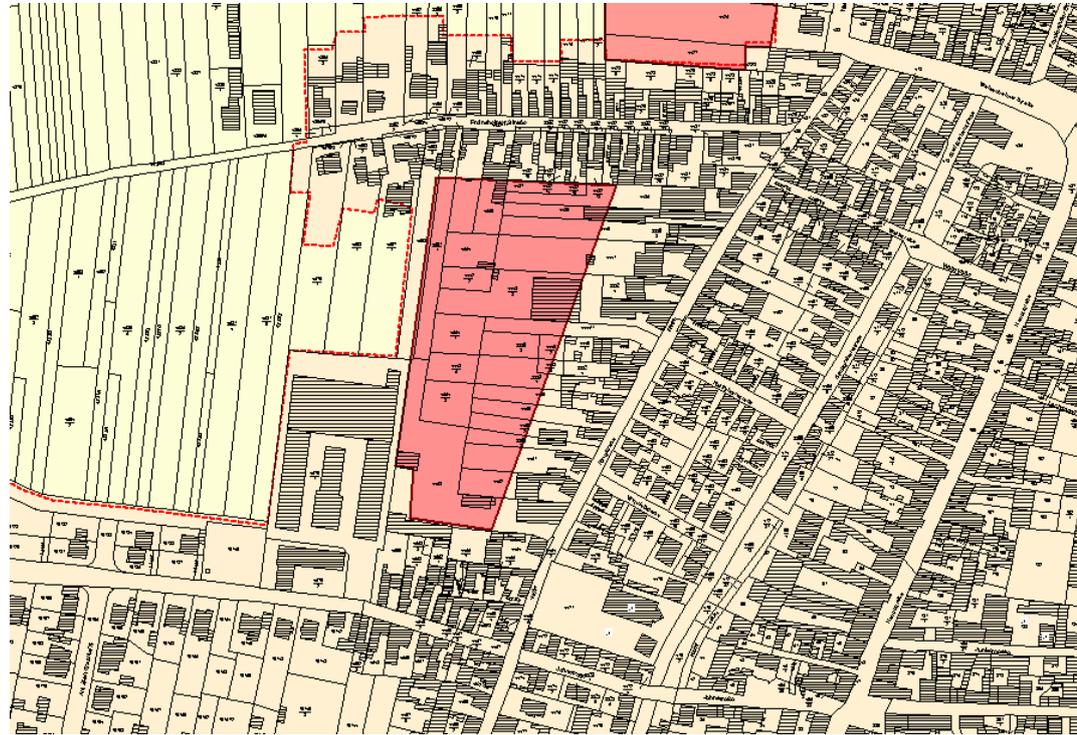
Abgrenzung der Potenzialfläche



Größe der Fläche	0,5 ha
Lage der Fläche	zwischen Erzbergerstraße, Bgm.-Wingarter-Straße, Waldstraße und Fußgönheimer Straße
Darstellung im FNP	Wohnbaufläche in Planung
Planungsrecht	BP „Siedlungserweiterung II“
Erschließung	nicht erschlossen, gemeinsame Erschließung über Stichstraße von Korngräbnerstraße nach Norden
Gesamtbeurteilung	Blockiert durch Grundstückseigentümer auf unbestimmte Zeit (Nutzung als private Gartenflächen), unterstützende Aktivitäten erforderlich.
Darstellung im künftigen Flächennutzungsplan (Offenlagefassung)	<b>Beibehaltung der Darstellung als Wohnbaufläche, um Entwicklungsperspektive offen zu halten.</b>

## OG Lambsheim - Neuerschließung Blockinnenbereich „Hinter der Ringstraße“

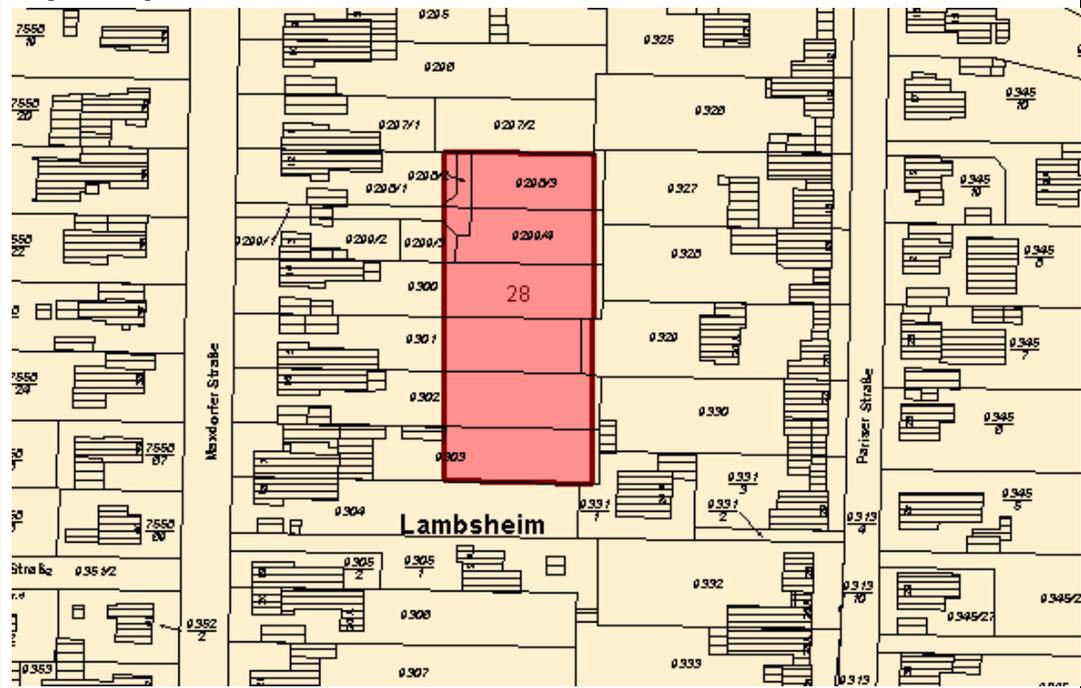
Abgrenzung der Potenzialfläche



Größe der Fläche	ca. 1,5 ha
Lage der Fläche	westlich der Ringstraße zwischen der Verlängerung der Freinsheimer Straße im Norden und Jahnstraße im Süden
Darstellung im FNP	Wohnbaufläche geplant
Planungsrecht	unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB
Erschließung	nicht erschlossen,
Gesamtbeurteilung	<p>Die Fläche wird in erheblichen Teilen durch einen Gewerbebetrieb sowie den gemeindlichen Bauhof genutzt. Beide Nutzungen verfügen über Erweiterungsflächen, die auch spätestens mittelfristig in Anspruch genommen werden sollen.</p> <p>Für die übrigen Flächen ist eine Erschließung nur über die Vorderliegergrundstücke möglich. Seitens der Grundstückseigentümer besteht hierfür kein Interesse. Die über die Flächen des Bauhofs und des Gewerbebetriebs hinausgehenden Flächen sind daher auf unbestimmte Zeit blockiert.</p>
Darstellung im künftigen Flächennutzungsplan (Offenlagefassung)	<b>Darstellung als gemischte Baufläche Bestand</b>

## OG Lamsheim - Neuerschließung Blockinnenbereich „Östlich der Maxdorfer Straße“

Abgrenzung der Potenzialfläche



Größe der Fläche	ca. 0.2ha
Lage der Fläche	Westlich der Pariserstraße und östlich der Maxdorferstraße
Darstellung im FNP	Dorfgebiet/ Wohnbaufläche
Planungsrecht	unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Prägung durch Umgebungsnutzung ist gegeben.
Erschließung	nicht erschlossen, Erschließung über die Vorderliegergrundstücke erforderlich. In Teilen ist Erschließungsansatz bereits katasterrechtlich gebildet.
Gesamtbeurteilung	Selbstläufer ohne Aktivität
<b>Darstellung im künftigen Flächennutzungsplan (Offenlagefassung)</b>	<b>Darstellung als Wohnbaufläche</b>

### 11.2.9.3. Außenreserve in Lamsheim

<b>OG Lamsheim – Außenreserve „Südlich Weisenheimer Straße - Ost“</b>	
Abgrenzung der Potenzialfläche	
	
Größe der Fläche	ca. 1,6 ha
Lage der Fläche	westlich der Ortslage südlich der Verlängerung der Weisenheimer Straße
Darstellung im FNP	Wohnbaufläche in Planung
Darstellung im Regionalplan	Siedlungsfläche Wohnen in Planung
naturschutzrechtliche Schutzgebiete	keine
Flächenrestriktionen	Nachbarschaft zu einem Gartenbaubetrieb und mehreren landwirtschaftlichen Betrieben ist möglicherweise problematisch
Gesamtbeurteilung	Vor einer Beibehaltung der Fläche im Flächennutzungsplan sind die Realisierungschancen unter immissionsschutzrechtlichen Aspekten kritisch zu hinterfragen.
<b>Darstellung im künftigen Flächennutzungsplan (Offenlagefassung)</b>	<b>Darstellung als Wohnbaufläche geplant</b>

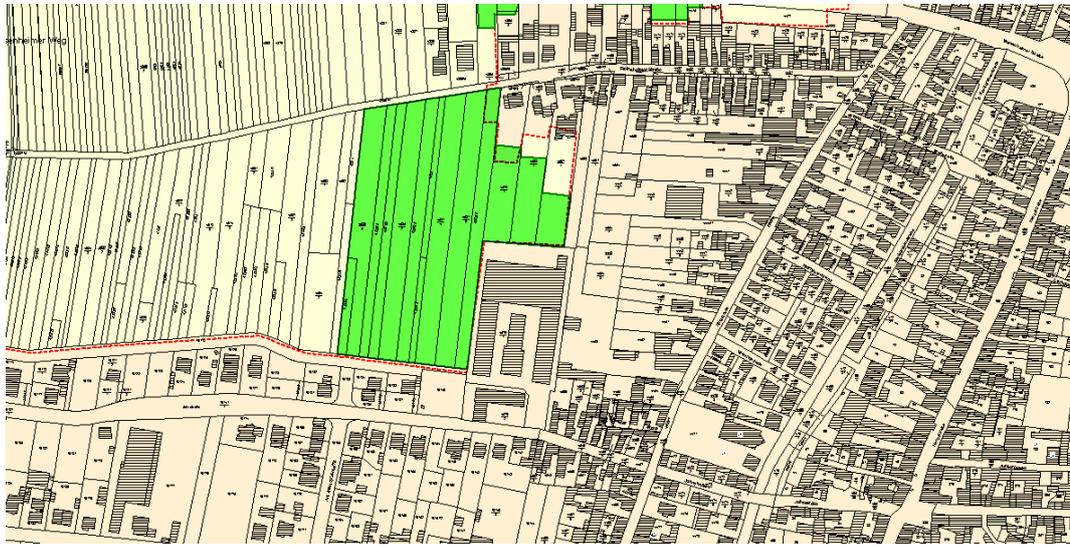
## OG Lambsheim – Außenreserve „Südlich Weisenheimer Straße - West“

Abgrenzung der Potenzialfläche



Größe der Fläche	ca. 0,5 ha
Lage der Fläche	westlich der Ortslage südlich der Verlängerung der Weisenheimer Straße
Darstellung im FNP	Wohnbaufläche in Planung
Darstellung im Regionalplan	Vorranggebiet für die Landwirtschaft, Landesweiter Biotopverbund
naturschutzrechtliche Schutzgebiete	Vogelschutzgebiet „Haardtrand“. Natura 2000 – Verträglichkeit ist zu prüfen
Sonstige Flächenrestriktionen	Nachbarschaft zu einem Gartenbaubetrieb. Ausweitung der Bebauung in die freie Landschaft
Gesamtbeurteilung	Eine Beibehaltung der Fläche im Flächennutzungsplan ist kritisch zu hinterfragen.
<b>Darstellung im künftigen Flächennutzungsplan (Offenlagfassung)</b>	<b>Fläche für die Landwirtschaft</b>

#### 11.2.9.4. Planungsrechtlich abgesicherte, aber noch nicht erschlossene Baugelände in Lamsheim

<b>OG Lamsheim - Außenreserve „Hintere Ringstraße“</b>	
Abgrenzung der Potenzialfläche	
	
Größe der Fläche	ca. 2,3 ha
Lage der Fläche	westlich der Ortslage südlich der Verlängerung der Freinsheimer Straße
Darstellung im FNP	Wohnbaufläche in Planung
Planungsrecht	Es besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan.
Darstellung im Regionalplan	Vorranggebiet für die Landwirtschaft, Regionaler Grünzug, Landesweiter Biotopverbund
naturschutzrechtliche Schutzgebiete	Vogelschutzgebiet „Haardtrand“
Gesamtbeurteilung	Es besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan
<b>Darstellung im künftigen Flächennutzungsplan (Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung)</b>	<b>Darstellung als Wohnbaufläche geplant</b>

### 11.2.9.5. Neuausweisung von Wohnbauflächen in Lamsheim

Im Rahmen der Vorberatungen zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans wurde seitens der Ortsgemeinde Lamsheim die Aufnahme von zwei zusätzlichen Wohnbauflächen in den künftigen Flächennutzungsplan gefordert:

#### OG Lamsheim – Zusätzliche Wohnbaufläche „Südlich der Karl-Wendel-Schule“

Abgrenzung der Potenzialfläche



Größe der Fläche	3,2 ha
Lage der Fläche	Südlich der Karl-Wendel-Schule
Darstellung im Einheitlichen Regionalplan	sonstige landwirtschaftliche Gebiete und sonstige Flächen („Weißfläche“)
Darstellung im Entwurf zur Fortschreibung des Einheitlichen	sonstige landwirtschaftliche Gebiete und sonstige Flächen („Weißfläche“)

<b>OG Lamsheim – Zusätzliche Wohnbaufläche „Südlich der Karl-Wendel-Schule“</b>	
Regionalplans (Stand: 02/2023)	
Darstellung im FNP	Flächen für die Landwirtschaft
Planungsrecht	unbeplanter Außenbereich gemäß § 35 BauGB
Naturschutzrecht. Schutzgebiete	--
Wasserrechtliche Schutzgebiete	--
Bestehende Flächennutzung	Landwirtschaftliche Nutzung, Grabeland
Nutzungen im Umfeld	Im Norden und Osten: Wohnbebauung Im Süden und Westen: landwirtschaftliche Nutzung. In ca. 80 m Abstand folgt eine – allerdings aufgegebene - landwirtschaftliche Aussiedlung.
Lage im Siedlungsgefüge	Die Fläche schließt an zwei Seiten an die Ortsbebauung an, führt jedoch zu einer Ausweitung des Siedlungskörpers in die freie Landschaft hinein. Der bestehende nördliche Ortsrand ist angemessen ausgebildet; der bestehende Ortsrand im Osten weist durch die freie Lage der Neustadter Straße Defizite auf.
<b>Verkehrerschließung</b> Kfz-Verkehr	Die Erschließung ist durch die angrenzende, derzeit lediglich einseitig angebaute Neustadter Straße problemlos möglich. Die Zufahrt zum Kindergarten führt entlang der Nordgrenze des Planungsgebiets
Öff. Personennahverkehr	Eine Bushaltestelle ist erst in der Ortslage in ca. 450 m Entfernung erreichbar. Der Bahnhof liegt ebenfalls in ca. 450 m Entfernung.
<b>Kanalerschließung</b> Schmutzwasser	Ein Anschlusskanal ist in der Lamsheimer Straße vorhanden.
Regenwasser	Das Niederschlagswasser muss in öffentlichen Randgrünflächen zurückgehalten und – soweit angesichts der Bodenverhältnisse möglich - zur Versickerung gebracht werden. Da bindige Böden zu erwarten sind, wird voraussichtlich eine gedrosselte Ableitung Richtung Mainzer Graben erforderlich.
<b>Immissionsschutz</b>	Die ca. 80 m südlich befindliche landwirtschaftliche Aussiedlung aufgegeben. Insofern ist hier nicht mehr mit Immissionen zu rechnen. Die Immissionen der Schule und des Kindergartens sind hinzunehmen.
<b>Landespflege</b> • Landschaftsbild / Ortsbild	Das Planungsgebiet stellt sich als ausgeräumte Agrarflur dar. Der bestehende Ortsrand weist nur Richtung Norden eine ausreichende Eingrünung auf. Grundlegende

<b>OG Lamsheim – Zusätzliche Wohnbaufläche „Südlich der Karl-Wendel-Schule“</b>	
	nachteilige Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind daher – über die Ausdehnung der Bebauung in die freie Landschaft hinaus – nicht zu erwarten.
• Boden	Landwirtschaftlich gut nutzbare Flächen auf eher bindigen Böden.
• Wasserhaushalt	Die Grundwasserneubildungsrate wird im Geoportal Wasser mit ca. 84 mm/Jahr angegeben und damit hoch.
• Klima	Kaltluftentstehungsgebiet in Siedlungsnähe
• Arten- und Biotopschutz	Es handelt sich weitgehend um eine ausgeräumte Agrarfläche ohne höherwertige Biotopstrukturen. Nur auf einer Fläche befindet sich eine Grabelandfläche mit Baum- und Strauchbestand.
<b>Wechselwirkungen mit anderen Planungen</b>	
Wechselwirkungen mit anderen Planungen sind nicht zu erwarten.	
<b>Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft</b>	
Die Umsetzung des Baugebietes wird zu Eingriffen in Natur und Landschaft führen, die jedoch keine naturschutzfachlich hochwertigen Strukturen betreffen. Daher können die Eingriffe unter Abwägung aller Belange, insbesondere des bestehenden Bedarfes an Wohnbauflächen, hingenommen werden. Der erforderliche Ausgleich kann im Bereich der westlich angrenzenden Agrarflächen oder entlang der Isenach erbracht werden.	
<b>Abwägung</b>	
Die Fläche ist durch die östlich angrenzenden Neustadter Straße bereits teilweise erschlossen. Eine weitergehende Erschließung ist problemlos möglich. Allerdings würde die Ausweisung des Neubaugebiets dort zu erhöhtem Verkehr führen. Es gibt derzeit schon Probleme mit dem gegenwärtigen Verkehrsaufkommen. Wesentliche entgegenstehende fachrechtliche Festsetzungen bestehen nicht. Allerdings sind hochwertige landwirtschaftliche Flächen betroffen. Ein Konflikt mit dem südlich gelegenen Hof kann – soweit die Option auf eine Wiederinbetriebnahme offen gehalten werden soll - durch einen entsprechenden Abstand bzw. einer geringeren Ausdehnung der Baufläche nach Süden vermieden werden. Zur Minderung der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie zur Gewähr eines ausreichenden Abstands zur Schule empfiehlt sich eine Erhaltung der bisherigen Grabelandfläche.	
<b>Die Fläche wird in der Neufassung des Flächennutzungsplanes übernommen. Es erfolgt eine Darstellung als geplante Wohnbaufläche.</b>	

## OG Lambsheim – Zusätzliche Wohnbaufläche „ehem. Freibad“

Abgrenzung der Potenzialfläche



Größe der Fläche	ca. 1,5 ha (bei 10 m Randeingrünung und 60 m Abstand zur Isenach)
Lage der Fläche	Südwestlicher Ortsrand
Darstellung im Einheitlichen Regionalplan	Regionaler Grünzug, Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz
Darstellung im Entwurf zur Fortschreibung des Einheitlichen Regionalplans (Stand: 02/2023)	Regionaler Grünzug, Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz
Darstellung im FNP	Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freibad
Planungsrecht	Im östlichen Teil: unbepanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB Im westlichen Teil: Außenbereich gemäß § 35 BauGB
Naturschutzrecht. Schutzgebiete	--
Wasserrechtliche Schutzgebiete	fachtechnisch festgestelltes Überschwemmungs-

<b>OG Lamsheim – Zusätzliche Wohnbaufläche „ehem. Freibad“</b>	
	gebiet. Nach Umsetzung der Hochwasserschutzmaßnahme am Ochsengraben jedoch hochwasserfrei.
Bestehende Flächennutzung	Aufgegebenes Freibadgelände
Nutzungen im Umfeld	Im Osten: Wohnbebauung Im Süden: Kreishallenbad (auf Gemarkung Maxdorf) Im Westen: Regenrückhalteflächen Im Norden: zunächst die Isenach, dann landwirtschaftliche Nutzung.
Lage im Siedlungsgefüge	Die Fläche stellt bereits einen Teil der Siedlungsfläche und nicht als Teil des Freiraums dar. Zum Freiraum besteht eine trennende Zäsur durch die bisherige Randeingrünung des Freibadgeländes.
<b>Verkehrerschließung</b> Kfz-Verkehr  Öff. Personennahverkehr	Die Erschließung der Fläche ist durch die südlich angrenzende Waldstraße und den nördlich angrenzenden Wiesenweg möglich.  Eine Bushaltestelle ist erst in der Ortslage in ca. 800 m Entfernung erreichbar.
<b>Kanalerschließung</b> Schmutzwasser  Regenwasser	Ein Anschlusskanal ist in der Lamsheimer Straße vorhanden.  Das Niederschlagswasser muss in öffentlichen Randgrünflächen zurückgehalten und – soweit angesichts der Bodenverhältnisse möglich - zur Versickerung gebracht werden. Da bindige Böden zu erwarten sind, wird voraussichtlich eine gedrosselte Ableitung Richtung Ochsengraben erforderlich.
<b>Immissionsschutz</b>	Es sind keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.
<b>Landespflege</b> • Landschaftsbild / Ortsbild	Das Planungsgebiet stellt sich als durch eine Randeingrünung sowie durch bauliche Anlagen von den umgebenen Freibereichen abgeschirmte Fläche am Rand des Siedlungsbereichs dar. Sofern die bestehende Randeingrünung erhalten wird, sind keine grundlegend nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.
• Boden	Teile der Flächen sind bereits versiegelt. Das ehem. Schwimmbecken wurde mit Bauschutt verfüllt. Ansonsten liegen ungestörte Bodenverhältnisse vor.
• Wasserhaushalt	Die Grundwasserneubildungsrate wird im Geoportal Wasser mit ca. 65 mm/Jahr angegeben und damit gering.  Seit Durchführung der Hochwasserschutzmaßnahmen am Ochsengraben wurde die Überflutungsgefahr der

<b>OG Lamsheim – Zusätzliche Wohnbaufläche „ehem. Freibad“</b>	
	<p>angrenzenden Ortslage gemindert. Seither ist auch für die Fläche des ehemaligen Freibads die Überflutungsgefahr entfallen.</p> <p>Zur Isenach wird die Freihaltung eines Gewässerrandstreifens erforderlich.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Klima</li> </ul>	Kaltluftentstehungsgebiet in Siedlungsnähe
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Arten- und Biotopschutz</li> </ul>	Vorkommen streng geschützter Arten können – insbesondere aufgrund der langjährigen Brache. Zur näheren Bestimmung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ein entsprechendes Fachgutachten erforderlich.
<p><b>Wechselwirkungen mit anderen Planungen</b></p> <p>Wechselwirkungen mit anderen Planungen sind nicht zu erwarten.</p>	
<p><b>Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft</b></p> <p>Die Umsetzung des Baugebietes wird zu Eingriffen in Natur und Landschaft führen. Der Umfang der Eingriffe hängt vorrangig davon ab, inwieweit die bestehenden Gehölzstrukturen erhalten werden sollen. Dies ist jedoch erst im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens – u.a. unter Einschluss der Ergebnisse eines artenschutzrechtlichen Gutachtens - durch die Ortsgemeinde zu entscheiden. Sofern die Randeingrünung erhalten bleibt und zur Isenach ein ausreichender Abstand frei gehalten wird, können auf Ebene des Flächennutzungsplans die absehbaren Eingriffe unter Abwägung aller Belange, insbesondere des bestehenden Bedarfes an Wohnbauflächen, hingenommen werden.</p> <p>Der erforderliche Ausgleich kann entlang der Isenach erbracht werden.</p>	
<p><b>Abwägung</b></p> <p>Bei der Fläche handelt es sich um eine brachgefallene Siedlungsgrünfläche mit einigen baulichen Anlagen und nicht um einen Teil der freien Landschaft. Trotz der bestehenden höherwertigen Vegetationsstrukturen ist eine Bebauung der Fläche daher grundsätzlich sinnvoll, da eine Wiedernutzung als Freibad nicht zu erwarten ist.</p>	
<p><b>Die Fläche wird in der Neufassung des Flächennutzungsplanes als geplante Wohnbaufläche dargestellt.</b></p>	

### 11.2.9.6. Bilanzierung der Potenzialflächen zur Deckung des Wohnbaubedarfs in Lamsheim

<b>Ortsgemeinde Lamsheim</b>			
Art der Flächenreserve	Bezeichnung der Fläche	Gesamtfläche	davon bis 2035 verfügbar
Baulücken	Wohnbauflächen und gemischte Baufläche innerhalb der Ortslage	1,6 ha	bei ca. 20 %: ca. 0,3 ha
	Wohnbauflächen und gemischte Baufläche innerhalb von Neubaugebieten	0,4 ha	Bei ca. 80 %: 0,4 ha
Innerörtliche Nachverdichtung	--	--	--
Neuerschließung Blockinnenbereich	„Siedlungserweiterung Fußgönheimer Straße“	0,7 ha	--
	„Siedlungserweiterung III“	0,3 ha	--
	„Siedlungserweiterung IV“	0,5 ha	--
	„Südlich LIDL“	0,3 ha	0,3 ha
	„Hinter der Ringstraße“	1,5 ha	--
	„Östlich der Maxdorferstraße“	0,2 ha	0,2 ha
Außenreserve	„Südlich Weisenheimer Straße Ost“	1,6 ha	1,6 ha
	„Südlich Weisenheimer Straße - West“	0,5 ha	--
	„Hintere Ringstraße“	2,3 ha	2,3 ha
Zusätzliche Bauflächen	Südlich der Karl-Wendel-Schule	3,2 ha	3,2 ha
	Ehem. Freibadgelände	1,9 ha	1,5 ha
<b>Summe</b>			<b>9,8 ha</b>
<b>Wohnbauflächenbedarf gemäß Teilfortschreibung Einheitlicher Regionalplan (bis 2035)</b>			<b>9,8 ha</b>
<b>Gesamtbilanz</b>			<b>+ 0,0 ha</b>

In der Ortsgemeinde Lamsheim wird bei Verzicht auf eine Baulandausweisung „Südlich Weisenheimer Straße - West“ und Neuausweisung der Bauflächen „Südlich der Karl-Wendel-Schule“ und „Ehemaliges Freibad“ der raumordnerische Rahmen für Bauflächenausweisungen genau erreicht.

### 11.2.10. Flächenbilanz der Wohnbauflächen

Insgesamt ergibt sich in Bezug auf Wohnbauflächen folgende Flächenbilanz:

Wohnbauflächen	Bedarfsdeckung im Innenbereich	Übernahme bereits bislang dargestellter Wohnbauflächen	Rücknahme von geplanten Wohnbauflächen	Neuausweisung von Wohnbauflächen
Beindersheim	0,6 ha	--	--	1,2 ha
Großniedesheim	0,4 ha	--	--	0,3 ha
Heßheim	0,3 ha	4,1 ha	- 0,3 ha	--
Heuchelheim	0,5 ha	--	--	0,9 ha
Kleinniedesheim	--	--	--	0,6 ha
Lamsheim	1,2 ha	3,9 ha	- 0,5 ha	4,6 ha
<b>Gesamt</b>	3,0 ha	8,0 ha	- 0,8 ha	7,6 ha

Einem regionalplanerisch zugestandenen Bedarf von 17,5 ha steht somit eine Bedarfsdeckung durch Innenentwicklung mit 3,0 ha und durch Neubauflächen mit 15,6 ha gegenüber.

Damit wird der regionalplanerisch zugestandene Bedarf um 1,1 ha überschritten. Dies hat folgende Ursachen:

- In der Ortsgemeinde Beindersheim wird mit der angestrebten Neuausweisung einer Baufläche der auf die Ortsgemeinde bezogene raumordnerisch zugestandene Flächenbedarf um 0,2 ha überschritten. Die Überschreitung des Wohnbauflächenbedarfs ergibt sich aus den erschließungswirtschaftlichen Erfordernissen bei der Erschließung der Flächen zwischen den Baugebieten „Brunnenweggewanne“ und „Am Bobenheimer Weg“. Eine Tiefe der Baufläche geringer als 50 m (2 x 22 m Baugrundstücktiefe + 6 m Straße) führt zu einem unwirtschaftlichen Verhältnis zwischen Erschließungsaufwand und Größe der Bauflächen.
- Die Bauflächenwünsche der Ortsgemeinde Heuchelheim überschreiten den auf die Ortsgemeinde bezogenen raumordnerisch zugestandenen Rahmen um 0,8 ha. Die Überschreitung des Wohnbauflächenbedarfs ergibt sich aus der klaren räumlichen Begrenzung der Neubaufläche „Am Schloss“ durch den angrenzenden Ringgraben. Eine Teilbebauung bzw. teilabschnittsweise Erschließung ist städtebaulich nicht sinnvoll. Daher wird – damit die Ortsgemeinde der bestehenden Wohnbaulandnachfrage durch Neubauflächen nachkommen kann – die gesamte Fläche als geplante Baufläche dargestellt.

- In der Ortsgemeinde Kleinniedesheim wird der auf die Ortsgemeinde bezogene raumordnerisch zugestandene Rahmen für Bauflächenausweisungen durch den bereits rechtskräftigen Bebauungsplan „Zwischen Wormser Gäßchen und Unterwegsgasse“ geringfügig um ca. 0,1 ha überschritten.

### **11.3. Geplante gemischte Bauflächen**

Ein Bedarf für die Neuausweisung von Flächen für eine gemischte Bebauung ist nicht erkennbar.

Die Ausweisung von gemischten Bauflächen zur – formalen – Verringerung möglicher Immissionskonflikte erfolgt nicht, da neben einer fehlenden Lösung der Immissionskonflikte zwischen einer in gemischten Bauflächen möglichen Wohnnutzung und den angrenzenden störenden Nutzungen auch gebietsinterne Konflikte zwischen Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung nicht auszuschließen sind. Insbesondere für die Bauflächen entlang der Bahnlinie würde sich durch die Darstellung einer gemischten Baufläche nur eine formale Minderung des Lärmschutzproblems ergeben. Zur Sicherstellung einer städtebaulich vertretbaren Lösung der gegebenen Immissionsschutzproblematik muss in den Bereichen, die erheblich durch Verkehrslärm belastet werden, sichergestellt sein, dass eine Dominanz einer Wohnnutzung nicht eintritt. Dies ist regelmäßig bei Mischgebieten nicht der Fall.

Gemischte Bauflächen erscheinen daher nur in Einzelfällen städtebaulich vertretbar. Solche Situationen sind in der VG Lamsheim-Heßheim für den Bereich der geplanten Bauflächen jedoch auf der Planungsebene des Flächennutzungsplans nicht erkennbar. Dies schließt nicht aus, dass im Rahmen der Konkretisierung des Flächennutzungsplans in Bebauungspläne in Einzelfällen eine Ausweisung als Mischgebiet oder Dorfgebiet angebracht sein kann.

### **11.4. Geplante gewerbliche Bauflächen**

#### **11.4.1. Regionalplanerisch zugestandene Flächenentwicklung**

Im Entwurf zur Fortschreibung des Einheitlichen Regionalplans sind den Kommunen unterschiedliche Funktionen in Hinblick auf die Entwicklung gewerblicher Bauflächen zugewiesen. Sämtliche 6 Ortsgemeinde der Verbandsgemeinde sind allerdings auf die „Eigenentwicklung Gewerbe“ begrenzt. Die Flächenvorsorge ist somit an den potentiellen Erfordernissen der ortsansässigen Betriebe (Eigenbedarf) auszurichten. Dies gilt sowohl für die Erweiterung von Betrieben am bestehenden Standort als auch die Bereitstellung von Gewerbeflächen für Standortverlagerungen innerhalb der Kommune.

#### **11.4.2. Gewerblicher Bauflächenbedarf**

Im Gegensatz zum Wohnbauflächenbedarf steht für den Bedarf an gewerblichen Bauflächen keine geeignete Abschätzungsmöglichkeit zur Verfügung.

Grundsätzlich gilt, dass aufgrund der raumordnerischen Vorgaben zur Siedlungsfunktion in allen sechs Ortsgemeinden gewerbliche Bauflächen nur für

den Eigenbedarf entwickelt werden können. Der Eigenbedarf ist aus der jeweiligen örtlichen Gewerbesituation abzuleiten.

Für Beindersheim erfolgt eine Übernahme der bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans, die eine Erweiterung des Raiffeisen-Geländes ermöglichen. Erweiterungsabsichten der im Gewerbegebiet „Sturmgewanne“ ansässigen Betriebe sind nicht bekannt.

Im Rahmen der beabsichtigten Fortschreibung des Einheitlichen Regionalplans wurde für die Stadt Frankenthal eine Erweiterungsoption für eine gewerbliche Baufläche vorgesehen, die bis auf die Gemarkung Beindersheim reicht. Dieser Planungsgedanke eines interkommunalen Gewerbegebietes wird aufgegriffen. Südlich der Autobahn A 61 westlich der Kreisstraße K 5 wird daher eine zusätzliche gewerbliche Baufläche dargestellt.

In den Ortsgemeinden Heuchelheim, Großniedesheim und Kleinniedesheim bestehen nur wenige Gewerbebetriebe, die der Lage innerhalb eines Gewerbegebietes bedürfen. Eine Vielzahl der vorhandenen Betriebe ist zumindest als „nicht wesentlich störend“ im Sinne von § 6 BauNVO einzustufen und kann damit grundsätzlich auch in einer gemischten Baufläche untergebracht werden. Für Heuchelheim, Großniedesheim und Kleinniedesheim wird daher im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes kein gewerblicher Bauflächenbedarf gesehen.

In der Ortsgemeinde Heßheim besteht zwar Bedarf für die Umsiedlung eines produzierenden Gewerbebetriebs an der Hauptstraße, der aufgrund der zu beachtenden immissionsschutzrechtlichen Belange gegenwärtig in seiner Betriebstätigkeit eingeschränkt ist. Allerdings scheidet eine Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebs aufgrund der Lage der angrenzenden Flächen in einem Überschwemmungsgebiet aus. Die Neuentwicklung einer gewerblichen Baufläche an anderer Stelle wird von Seiten der Ortsgemeinde nicht angestrebt.

In Lamsheim besteht nördlich der Bahnlinie ein durch im Sinne von § 8 BauNVO „nicht erheblich belästigenden Gewerbebetriebe“ ausgeschöpftes Gewerbegebiet in verkehrlich ungünstiger Lage, da es nur nach einer Durchfahrt durch die Ortslage erreichbar ist. Hier ist ein Verlagerungs-/Erweiterungsbedarf grundsätzlich gegeben. Unter Berücksichtigung der Größe des bestehenden Gewerbegebietes wird ein Eigenbedarf für die örtliche Gewerbeentwicklung von ca. 2,5 ha abgeschätzt. Dieser Flächenbedarf umfasst auch den Bedarf, der sich aus der gewerblichen Verarbeitung örtlich erzeugter landwirtschaftlicher Produkte ergeben kann. Diesem Flächenbedarf soll durch eine Übernahme der bereits im Flächennutzungsplan verankerten gewerblichen Baufläche „Erweiterung Im Brand“ Rechnung getragen werden.

#### **11.4.3. Übernahme geplanter gewerblicher Bauflächen aus den bisherigen Flächennutzungsplänen**

In den bisherigen Flächennutzungsplänen dargestellte, aber weder planungsrechtlich durch einen Bebauungsplan abgesicherte noch bereits erschlossene

Gewerbebauflächen bestehen in der VG Lamsheim-Heßheim in Beindersheim, Großniedesheim, Heuchelheim und Lamsheim.

Für diese Flächen wird im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes aufgrund gegebenenfalls veränderter Rahmenbedingungen eine erneute Auseinandersetzung mit der Flächendarstellung erforderlich.

### OG Beindersheim – Gewerbliche Baufläche „Erweiterung Raiffeisen“

Abgrenzung der Potenzialfläche



Größe der Fläche	ca. 1,7 ha
Lage der Fläche	Südlich des Betriebsgeländes der Fa. Raiffeisen
Darstellung im FNP	gewerbliche Baufläche in Planung (Änderung 7 des FNP der VG Heßheim)
Darstellung im Entwurf zur Fortschreibung des Einheitlichen Regionalplans (Stand: 02/2023)	Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (nachrichtlich)
Darstellung im Regionalplan	Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe in Planung
Naturschutz. Schutzgebiete	keine

<b>OG Beindersheim – Gewerbliche Baufläche „Erweiterung Raiffeisen“</b>	
Wasserrechtliche Schutzgebiete	keine
Nutzung des Gebietes	Landwirtschaftliche Fläche, Wertstoffhof (aufgegeben)
Nutzungen im Umfeld	Nördlich schließt das Betriebsgelände der Fa. Raiffeisen an. Östlich und südlich folgen die Autobahnen A 61 und A 6. Im Westen folgt der Schrakelbach und daran angrenzend landwirtschaftliche Flächen.
Lage im Siedlungsgefüge	Die Fläche ist durch das Betriebsgelände der Fa. Raiffeisen und durch die Autobahnen eng eingerahmt. Es handelt sich um eine Siedlungsabrundung, die nicht zu einer Ausweitung des Siedlungskörpers in die freie Landschaft führt.
<b>Verkehrerschließung</b> Kfz-Verkehr	Eine verkehrliche Erschließung ist nur über die Zufahrtsstraße zum Raiffeisengelände (Straße Im Wörtchen“) möglich. Diese ermöglicht die Anbindung einer Erweiterung des vorhandenen Betriebs. Bei Ansiedlung einer anderen gewerblichen Nutzung sind jedoch – wie beim bisher dort angesiedelten Wertstoffhof - Konflikte mit dem bestehenden Betrieb zu erwarten.
Öff. Personennahverkehr	In zumutbarer fußläufiger Entfernung befindet sich keine Bushaltestelle.
<b>Kanalschließung</b> Schmutzwasser  Regenwasser	Ein Schmutzwasseranschluss ist in den Kanal in der Straße Im Wörtchen möglich. Eine Ableitung des Niederschlagswassers stellt sich als problematisch dar, da ungünstige Bodenverhältnisse anzunehmen sind. Denkbar ist eine gedrosselte Ableitung in den Schrakelbach.
<b>Immissionsschutz</b>	An das Planungsgebiet grenzen keine immissionsschutzrechtlich schutzwürdigen Nutzungen an.
<b>Landespflege</b> • Landschaftsbild / Ortsbild	Das Planungsgebiet ist durch die umgebende Bebauung bzw. Verkehrswege geprägt und wirkt optisch nicht als Teil der freien Landschaft wahrgenommen.

<b>OG Beindersheim – Gewerbliche Baufläche „Erweiterung Raiffeisen“</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Boden</li> </ul>	In Teilen bereits durch den früheren Wertstoffhof befestigte Fläche. Im Übrigen unterliegen die Flächen den Schadstoffemissionen der angrenzenden Autobahnen
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wasserhaushalt</li> </ul>	Die Grundwasserneubildungsrate wird im Geoportal Wasser mit ca. 95 mm/Jahr angegeben und damit hoch. Im Westen grenzt der Schrakelbach an. Zu diesem ist ein ausreichender Abstand einzuhalten.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Klima</li> </ul>	Kaltluftentstehungsgebiet in Siedlungsnähe
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Arten- und Biotopschutz</li> </ul>	Es sind keine besonders schützenswerten Biotopstrukturen vorhanden.
<p><b>Wechselwirkungen mit anderen Planungen</b></p> <p>Die Planung stellt eine Fortsetzung des bereits bestehenden gewerblichen Bebauung durch die Fa. Raiffeisen dar. Wechselwirkungen mit anderen Planungen, die gegen eine Beibehaltung der Ausweisung der Fläche als gewerbliche Baufläche sprechen würden, sind nicht erkennbar.</p>	
<p><b>Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft</b></p> <p>Die Umsetzung des Baugebietes wird zu Eingriffen in Natur und Landschaft führen, die jedoch keine naturschutzfachlich hochwertigen Strukturen betreffen. Daher können die Eingriffe unter Abwägung aller Belange, insbesondere des Erweiterungsbedarfes eines angrenzend vorhandenen Gewerbebetriebs, hingenommen werden.</p> <p>Der erforderliche Ausgleich kann angrenzend in den verbleibenden Flächen zur Autobahn erbracht werden.</p>	
<p><b>Abwägung</b></p> <p>Die Fläche stellt eine städtebaulich sinnvolle Erweiterungsoption für die nördlich angrenzenden Fa. Raiffeisen dar. Belange, die grundlegend gegen die Planung sprechen würden, sind nicht erkennbar.</p>	
<p><b>Die Fläche wird in der Neufassung des Flächennutzungsplanes übernommen.</b></p>	

## OG Großniedesheim – Gewerbliche Baufläche am nördlichen Ortsrand

Abgrenzung der Potenzialfläche



Größe der Fläche	ca. 0,7 ha
Lage der Fläche	nördlicher Ortsrand, zwischen Kleinniedesheimer Straße und Wormser Straße
Darstellung im FNP	gewerbliche Baufläche in Planung
Darstellung im Regionalplan	Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe in Planung
Darstellung im Entwurf zur Fortschreibung des Einheitlichen Regionalplans (Stand: 02/2023)	Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (nachrichtlich)
Naturschutz. Schutzgebiete	keine
Wasserrechtliche Schutzgebiete	keine
Nutzung des Gebietes	Obstwiesenflächen
Nutzungen im Umfeld	Weitere Obstwiesen sowie die Bebauung der Ortslage
Lage im Siedlungsgefüge	Die Fläche grenzt im Süden an überwiegend wohnbaulich genutzte Flächen an. Im Westen und Osten folgen weitere gewerblich genutzte Flächen, die jedoch eine geringere Größe als die Potenzialfläche aufweisen.

<b>OG Großniedesheim – Gewerbliche Baufläche am nördlichen Ortsrand</b>	
<b>Verkehrerschließung</b> Kfz-Verkehr	Eine verkehrliche Erschließung ist voraussichtlich nur von Nordwesten über die nur als Wirtschaftsweg ausgebaute Wormser Straße her möglich; keine unmittelbare Anbindung an die Landesstraße.
Öff. Personennahverkehr	Eine Bushaltestelle ist in ca. 250 m Entfernung erreichbar.
<b>Kanalschließung</b> Schmutzwasser	Ein Schmutzwasseranschluss ist in den Kanal in der Kleinniedesheimer Straße möglich.
Regenwasser	Eine Ableitung des Niederschlagswassers stellt sich als problematisch dar, da ungünstige Bodenverhältnisse anzunehmen sind und – tieferliegend – angrenzend Bebauung vorhanden ist. Eine Ableitung in die Kanalisation würde das gesamte Ortsnetz zusätzlich belasten
<b>Immissionsschutz</b>	Es grenzt eine immissionsschutzrechtlich schutzwürdige Wohnbebauung an.
<b>Landespflege</b> • Landschaftsbild / Ortsbild	Das Planungsgebiet wird bislang durch eine orts- und landschaftsbildprägende Obstwiese genutzt. Ein Verlust der Obstbäume würde zu einer grundlegenden Veränderung des Landschaftsbildes führen.
• Boden	Weitgehend ungestörte Bodenfläche, die nicht regelmäßig bearbeitet wird.
• Wasserhaushalt	Die Grundwasserneubildungsrate wird im Geoportal Wasser mit ca. 95 mm/Jahr angegeben und damit hoch.
• Klima	Kaltluftentstehungsgebiet in Siedlungsnähe
• Arten- und Biotopschutz	Durch die vorhandenen Obstbäume unterschiedlichen Alters ist mit erheblichen Eingriffen in Lebensräume von Tierarten der Kulturlandschaft, aber auch mit artenschutzrechtlichen Konflikten zu rechnen.
<b>Wechselwirkungen mit anderen Planungen</b> Wechselwirkungen mit anderen Planungen sind nicht zu erwarten.	
<b>Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft</b> Die Umsetzung des Baugebietes würde zu erheblichen Eingriffen in Natur und Landschaft führen, die zudem naturschutzfachlich hochwertigen Strukturen betreffen, die allenfalls mittel- bis langfristig ersetzbar wären.	
<b>Abwägung</b> Die Fläche stellt aufgrund der gegebenen Restriktionen, aber auch der zu erwartenden erheblichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft keine sinnvolle Option für eine gewerbliche Nutzung dar. Der Bauausschuss der Ortsgemeinde Großniedesheim hat am 07.12.2017 beschlossen, dass auf die weitere Ausweisung dieser Fläche als gewerbliche Baufläche verzichtet wird.	

## OG Großniedesheim – Gewerbliche Baufläche am nördlichen Ortsrand

Die Fläche wird nicht in der Neufassung des Flächennutzungsplanes übernommen. Sie wird vielmehr künftig als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Obstwiese“ dargestellt.

## OG Heuchelheim – Gewerbliche Baufläche östlich der Hauptstraße

Abgrenzung der Potenzialfläche



Größe der Fläche	ca. 0,8 ha
Lage der Fläche	südöstlicher Ortsrand östlich der Hauptstraße
Darstellung im FNP	gewerbliche Baufläche in Planung für die westliche Teilfläche (0,23 ha) wurde eine Einbeziehungssatzung als Fläche für Gemeinbedarf (ca. 0,09 ha) und Mischgebietsfläche (ca. 0,14 ha) aufgestellt.
Darstellung im Regionalplan	Restriktionsfreie Fläche (Weißfläche)
Darstellung im Entwurf zur Fortschreibung des Einheitlichen Regionalplans (Stand: 02/2023)	Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (nachrichtlich)
naturschutzrechtliche Schutzgebiete	keine
Wasserrechtliche Schutzgebiete	keine

<b>OG Heuchelheim – Gewerbliche Baufläche östlich der Hauptstraße</b>	
Nutzung des Gebietes	Landwirtschaftlich und erwerbsgartenbaulich genutzte Flächen
Nutzungen im Umfeld	Im Westen und Norden sowie im Südwesten folgt die Ortslage von Heuchelheim. Im Südosten grenzt der Eckbach an; im Osten folgen landwirtschaftliche Flächen.
Lage im Siedlungsgefüge	Die Fläche stellt sich im westlichen Teil als Lücke innerhalb der Bestandsbebauung dar. Der östliche Teil kann als Ortsabrundung bis zum Eckbach aufgefasst werden.
<b>Verkehrerschließung</b> Kfz-Verkehr	Eine verkehrliche Erschließung ist nur von der Hauptstraße her möglich. Die Hauptstraße ist für LKW-Verkehr aufgrund der gegebenen eingeschränkten Anbindung an das übergeordnete Straßennetz nur eingeschränkt für die Erschließung gewerblicher Flächen geeignet.
Öff. Personennahverkehr	Die nächstgelegene Bushaltestelle liegt in einer Entfernung von ca. 450 m.
<b>Kanalerschließung</b> Schmutzwasser	In der Hauptstraße ist ein Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation möglich.
Regenwasser	Die Ableitungsmöglichkeiten für Niederschlagswasser wurde aufgrund des vorgesehenen Verzichts auf den östlichen Teil der Baufläche nicht geprüft.
<b>Immissionsschutz</b>	Es grenzt eine immissionsschutzrechtlich schutzwürdige Wohnbebauung an.
<b>Landespflege</b> • Landschaftsbild / Ortsbild	Das Planungsgebiet stellt sich als Restfläche zwischen der Ortslage und dem Eckbach und einem dort stehenden Einzelhaus dar. Eine grundlegende Beeinträchtigung des orts- oder Landschaftsbilds ist nicht zu befürchten.
• Boden	landwirtschaftlich nutzbare Fläche
• Wasserhaushalt	Die Grundwasserneubildungsrate wird im Geoportal Wasser mit ca. 63 mm/Jahr angegeben und ist damit gering.
• Klima	Kaltluftentstehungsgebiet in Siedlungsnähe
• Arten- und Biotopschutz	Es sind keine besonders schützenswerten Biotopstrukturen vorhanden.
<b>Wechselwirkungen mit anderen Planungen</b> Durch die Einbeziehungssatzung wurde Baurecht für den straßenseitigen Teil der Fläche geschaffen. Eine Erschließungsoption für den rückwärtigen Bereich wurde nicht gesichert.	

## OG Heuchelheim – Gewerbliche Baufläche östlich der Hauptstraße

### Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft

Die Umsetzung des Baugebietes würde zu Eingriffen in Natur und Landschaft führen, die jedoch keine naturschutzfachlich hochwertigen Strukturen betreffen. Daher könnten die Eingriffe ausgeglichen werden.

Der erforderliche Ausgleich kann östlich oder südlich angrenzend in der ansonsten ausgeräumten Agrarflur erbracht werden.

### Abwägung

Die Fläche stellt im Bereich der nicht in die Einbeziehungssatzung einbezogenen Teilfläche aufgrund der Nachbarschaft zur Wohnbebauung und der unzureichenden verkehrlichen Erschließung keine sinnvolle Option für eine gewerbliche Nutzung dar.

**Die nicht in die Einbeziehungssatzung einbezogenen Teilfläche wird in der Neufassung des Flächennutzungsplanes nicht mehr für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehen**

## OG Lamsheim östlich Gewerbegebiet „Im Brand“

Abgrenzung der Potenzialfläche



Größe der Fläche	ca. 4,0 ha
Lage der Fläche	nördlich Eppsteiner Weg, östlich Brandweg
Darstellung im FNP	gewerbliche Baufläche in Planung (7. Änderung des Flächennutzungsplans)
Darstellung im Regionalplan	Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe in Planung

<b>OG Lamsheim östlich Gewerbegebiet „Im Brand“</b>	
Darstellung im Entwurf zur Fortschreibung des Einheitlichen Regionalplans (Stand: 02/2023)	Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (nachrichtlich)
naturschutzrechtliche Schutzgebiete	keine
Wasserrechtliche Schutzgebiete	Die Fläche liegt innerhalb eines Überschwemmungsgebiets. Eine Ausnahme von den wasserrechtlichen Bestimmungen zum Überschwemmungsgebiet wurde im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lamsheim seitens der SGD Süd in Aussicht gestellt.
Denkmalschutz	Im Bereich des Planungsgebiets befinden sich mehrere archäologische Fundstellen.
Nutzung des Gebietes	intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen
Nutzungen im Umfeld	Richtung Norden und Osten folgen weitere landwirtschaftliche Flächen. Im Osten schließt das Gewerbegebiet „Im Brand“ an; Richtung Süden folgen nach dem Eppsteiner Weg und der Isenach weitere gewerblich oder gewerbeähnlich (Wertstoffhof) genutzte Flächen.
Lage im Siedlungsgefüge	Die bisherige Insellage des bestehenden Gewerbegebiets wird durch die Erweiterung des Gewerbegebiets abgeschwächt, da die Siedlungsfläche insgesamt mehr Gewicht bekommt. Dennoch ist das Gewerbegebiet nicht in den Siedlungskörper integriert.
Verkehrerschließung Kfz-Verkehr	Anschluss kann auf kurzem Weg über den Eppsteiner Weg an die Umgehungsstraße um Lamsheim erfolgen.
Öff. Personennahverkehr	Die nächstgelegene Bushaltestelle ist mehr als 800 m entfernt und damit außerhalb einer zumutbaren Fußwegeentfernung.

<b>OG Lamsheim östlich Gewerbegebiet „Im Brand“</b>	
<b>Kanalerschließung</b> Schmutzwasser  Regenwasser	Das Schmutzwasser kann in die bestehende Kanalisation im Eppsteiner Weg abgeleitet werden. Das Niederschlagswasser muss vor Ort versickert werden. Angesichts der hohen Grundwasserstände wird die erst nach einer aus Hochwassergründen ohnehin erforderlichen Geländeauffüllung möglich sein. Alternativ ist auch eine gedrosselte Ableitung in einen angrenzend bestehenden Graben möglich. Dann wird jedoch – zusätzlich zum auszugleichenden Verlust an Überschwemmungsvolumen – auch ein Ausgleich der Wasserführung erforderlich.
<b>Immissionsschutz</b>	Im Umfeld sind keine schützenswerten Nutzungen vorhanden. Für eine betriebszugehörige Wohnnutzung im Gewerbegebiet ist der Schallschutz gegenüber der Umgehungsstraße Lamsheim zu gewährleisten.
<b>Landespflege</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Landschaftsbild / Ortsbild</li> </ul>	Das Landschaftsbild ist bereits durch das bestehende Gewerbegebiet beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigung wird räumlich ausgedehnt.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Boden</li> </ul>	landwirtschaftlich hochwertige nutzbare Fläche, jedoch beeinträchtigt durch einen hohen Grundwasserstand
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wasserhaushalt</li> </ul>	Die Grundwasserneubildungsrate wird im Geoportal Wasser mit ca. 65 mm/Jahr angegeben und ist damit gering. Durch die Planung geht in erheblichem Umfang Retentionsvolumen verloren. Dieses ist hydraulisch gleichwertig auszugleichen.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Klima</li> </ul>	Kaltluftentstehungsgebiet in Siedlungsnähe, jedoch angesichts der Topographie ohne Ausgleichswirkung für Siedlungsflächen.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Arten- und Biotopschutz</li> </ul>	ausgeräumte Agrarlandschaft ohne nennenswerte Artenvorkommen
<b>Wechselwirkungen mit anderen Planungen</b> Die Planung stellt eine Fortsetzung des bereits bestehenden Gewerbegebietes Im Brand dar. Wechselwirkungen mit anderen Planungen, die gegen eine Ausweisung der Fläche als Neubaugebiet sprechen würden, sind nicht erkennbar.	

<b>OG Lamsheim östlich Gewerbegebiet „Im Brand“</b>
<b>Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft</b> Die Umsetzung des Baugebietes wird zu Eingriffen in Natur und Landschaft führen, die jedoch keine naturschutzfachlich hochwertigen Strukturen betreffen. Daher können die Eingriffe unter Abwägung aller Belange, insbesondere des bestehenden Bedarfes an gewerblichen Bauflächen, hingenommen werden. Der erforderliche Ausgleich kann angrenzend in der ansonsten ausgeräumten Agrarflur erbracht werden.
<b>Abwägung</b> Die Fläche bietet sich aufgrund ihrer Lage als sinnvolle Erweiterung des Gewerbegebietes an. Über die Belange des Hochwasserschutzes und des Denkmalschutzes hinausgehende sonstige Belange, die der Ausweisung als gewerbliche Bauflächen grundlegend entgegen stehen würden, sind nicht erkennbar.
<b>Die Fläche wird in der Neufassung des Flächennutzungsplanes übernommen.</b>

#### 11.4.4. Neuausweisung geplanter gewerblicher Bauflächen

Neuausweisung geplanter gewerblicher Bauflächen sind nicht vorgesehen.

#### 11.4.5. Flächenbilanz gewerbliche Bauflächen

Insgesamt ergibt sich in Bezug auf gewerbliche Bauflächen folgende Flächenbilanz:

Gewerbliche Bauflächen	Eigenbedarf bis 2035	Übernahme bereits bislang dargestellter gewerblicher Bauflächen	Rücknahme von geplanten gewerblichen Bauflächen	Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen
Beindersheim	1,7 ha*	1,7 ha*	--	--
Großniedesheim	nicht gesondert ermittelt	--	0,7 ha	--
Heßheim	nicht gesondert ermittelt	--	--	--
Heuchelheim	nicht gesondert ermittelt	--	0,6 ha	--
Lamsheim	4,0 ha**	4,0 ha**	--	--
<b>Gesamt</b>		<b>5,7 ha</b>	<b>1,3 ha</b>	--

\* gemäß Änderungsplans 7 des Flächennutzungsplanes der VG Heßheim

\*\* gemäß Änderungsplans 7 des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lamsheim

## **11.5. Geplante Sonderbauflächen**

### **11.5.1. Bedarf an Sonderbauflächen**

Der Bedarf für Sonderbauflächenbedarf ergibt sich grundsätzlich aus der jeweiligen örtlichen Situation. Insofern wird auf die Einzeldarstellungen verwiesen.

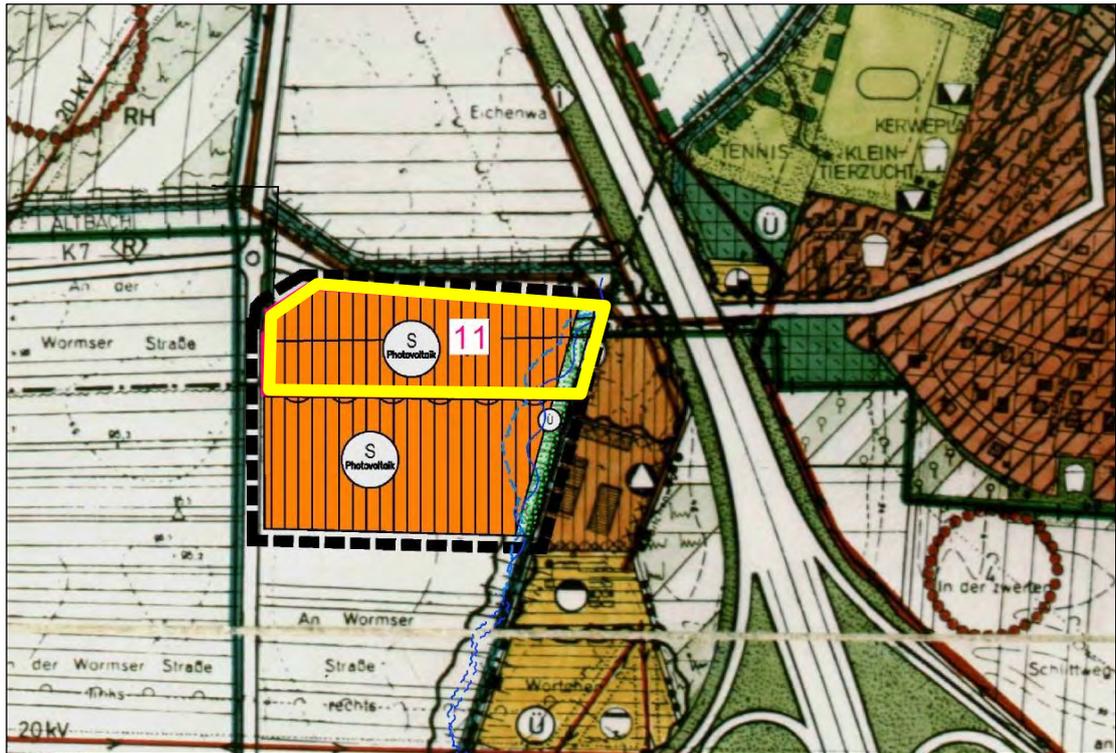
### **11.5.2. Übernahme von Sonderbauflächen aus Bebauungsplänen**

In Bebauungsplänen wurden folgende Sondergebiete festgesetzt, die in den künftigen Flächennutzungsplan als Sonderbauflächen übernommen werden:

- Ortsgemeinde Beindersheim, vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Frankenthaler Straße 10": Darstellung als Sonderbaufläche „Einzelhandel Nahversorgung“
- Ortsgemeinde Heßheim, Bebauungsplan „Nördlich der Frankenthaler Straße“: Darstellung als Sonderbaufläche „Einzelhandel Nahversorgung“
- Ortsgemeinde Heßheim, Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Michael-Sattler-Grundschule": Darstellung als Sonderbaufläche „Schule/Kindergarten“
- Ortsgemeinde Lamsheim: Bebauungsplan „Im Feldchen, 13. Änderung“ (REWE-Markt): Darstellung als Sonderbaufläche „Einzelhandel Nahversorgung“
- Ortsgemeinde Lamsheim: Bebauungsplan „Erweiterung LIDL“: Darstellung als Sonderbaufläche „Einzelhandel Nahversorgung“

### **11.5.3. Übernahme geplanter Sonderbauflächen aus den bisherigen Flächennutzungsplänen**

In den bisherigen Flächennutzungsplänen dargestellte, aber weder planungsrechtlich durch einen Bebauungsplan abgesicherte noch bereits erschlossene Sonderbauflächen bestehen in der VG Lamsheim-Heßheim nur in der OG Heßheim in Form einer Sonderbaufläche „Photovoltaik“. Diese ca. 2,4 ha große Fläche war durch die 4. Änderung des Flächennutzungsplans der VG Heßheim ausgewiesen worden.



Sonderbaufläche „Photovoltaik“ gemäß der 4. Änderung des Flächennutzungsplans der VG Heßheim. Die gelb umrandete Teilfläche wurde nicht umgesetzt.

Gemäß Beschluss des Verbandsgemeinderats wird auf diese Flächendarstellung zugunsten einer Darstellung einer Sonderbaufläche zwischen der Autobahn und der Umgehungsstraße Heßheim (siehe Kapitel 11.5.4) verzichtet, da eine Realisierung einer Photovoltaikanlage innerhalb der bislang dargestellten Flächen aufgrund veränderter Förderrahmenbedingungen nicht mehr anzunehmen ist und zugleich die Fläche für eine landwirtschaftliche Nutzung gesichert werden soll.

#### 11.5.4. Neuausweisung von Sonderbauflächen

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ist die Darstellung von folgenden zusätzlichen Sonderbauflächen geplant:

## OG Großniedesheim – Zusätzliche Sonderbaufläche „Photovoltaik“

Abgrenzung der Potenzialfläche



Größe der Fläche	ca. 6,6 ha
Lage der Fläche	Nordwestlich der Ortslage Großniedesheims und östlich der Autobahn A 61.
Darstellung im Einheitlichen Regionalplan	Grünzäsur und Vorranggebiet für die Landwirtschaft. Ein Antrag auf Zielabweichung wurde seitens der SGD Süd – mit Auflagen – positiv beschieden.
Darstellung im Entwurf zur Fortschreibung des Einheitlichen Regionalplans (Stand: 02/2023)	Grünzäsur und Vorranggebiet für die Landwirtschaft.
Darstellung im FNP	Flächen für die Landwirtschaft
Planungsrecht	Als Satzung beschlossener Bebauungsplan „Solarpark im kleinen Nonnental“
naturschutzrechtliche Schutzgebiete	--
Wasserrechtliche Schutzgebiete	--
Bestehende Flächennutzung	Landwirtschaftliche Nutzung
Nutzungen im Umfeld	Im Umfeld schließen intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen und Windenergieanlagen an. Unmittelbar westlich grenzt die Autobahn A 61 an.

<b>OG Großniedesheim – Zusätzliche Sonderbaufläche „Photovoltaik“</b>	
Lage im Siedlungsgefüge	Die Lage im Siedlungsgefüge ist für die Darstellung einer Fläche für Photovoltaik nicht relevant.
<b>Verkehrerschließung</b> Kfz-Verkehr  Öff. Personennahverkehr	Die Verkehrerschließung ist für die Darstellung einer Fläche für Photovoltaik nicht relevant.
<b>Kanalschließung</b> Schmutzwasser  Regenwasser	Ein Anschlusskanal ist nicht erforderlich. Das Niederschlagswasser kann auf der Fläche selbst zur Versickerung gebracht werden.
<b>Immissionsschutz</b>	Die Blendfreiheit gegenüber den angrenzenden Straßen ist im Bebauungsplanverfahren gutachterlich nachgewiesen worden. Die nächstgelegenen Wohngebäude weisen einen ausreichenden Abstand auf.
<b>Landespflege</b> • Landschaftsbild / Ortsbild	Das Landschaftsbild wird maßgebend geprägt von den intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen und der A 61.
• Boden	landwirtschaftlich gut nutzbare Fläche.
• Wasserhaushalt	Die Grundwasserneubildungsrate wird im Geoportal Wasser als hoch bewertet.
• Klima	Kaltluftentstehungsgebiet. Aufgrund der Entfernung zur nächstgelegenen Bebauung kommt die entstehende Kaltluft den Ortslagen Großniedesheim und Kleinniedesheim nur mittelbar zugute
• Arten- und Biotopschutz	ausgeräumte Agrarlandschaft ohne nennenswerte Artenvorkommen
<b>Wechselwirkungen mit anderen Planungen</b> Wechselwirkungen mit anderen Planungen, die gegen eine Ausweisung der Fläche als Sonderbaufläche „Photovoltaik“ sprechen würden, sind nicht erkennbar.	
<b>Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft</b> Die Umsetzung des Baugebietes wird zu Eingriffen in Natur und Landschaft führen, die jedoch keine naturschutzfachlich hochwertigen Strukturen betreffen. Der erforderliche Ausgleich kann auf der Planungsfläche selbst erbracht werden.	

### OG Großniedesheim – Zusätzliche Sonderbaufläche „Photovoltaik“

#### Abwägung

Das Vorhaben dient der Nutzung erneuerbarer Energiequellen und leistet somit einen Beitrag zur Minderung des Klimawandels.

Erhebliche Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten. Ebenso werden keine immissionsschutzrechtlich problematischen Konfliktsituationen aufgeworfen.

**Die Fläche wird in der Neufassung des Flächennutzungsplanes als geplante Sonderbaufläche „Photovoltaik“ dargestellt.**

### OG Heßheim – Zusätzliche Sonderbaufläche „Photovoltaik“

#### Abgrenzung der Potenzialfläche



Größe der Fläche	ca. 1,1 ha
Lage der Fläche	Nördlich der Ortslage Heßheim zwischen der Umgehungsstraße und der Autobahn A 61.
Darstellung im Einheitlichen Regionalplan	Grünzäsur und Vorranggebiet für die Landwirtschaft. Ein Antrag auf Zielabweichung wurde seitens der SGD Süd – mit Auflagen – positiv beschieden.
Darstellung im Entwurf zur Fortschreibung des Einheitlichen Regionalplans (Stand: 02/2023)	Grünzäsur und Vorranggebiet für die Landwirtschaft.
Darstellung im FNP	Flächen für die Landwirtschaft
Planungsrecht	Rechtskräftiger Bebauungsplan „Solarpark zwischen Autobahn und Umgehungsstraße“

<b>OG Heßheim – Zusätzliche Sonderbaufläche „Photovoltaik“</b>	
naturschutzrechtliche Schutzgebiete	--
Wasserrechtliche Schutzgebiete	--
Bestehende Flächennutzung	Landwirtschaftliche Nutzung
Nutzungen im Umfeld	Im Umfeld schließen intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Unmittelbar nördlich grenzt die Autobahn A 61 an. Im Süden verläuft die Umgehungsstraße im Zuge der L 453.
Lage im Siedlungsgefüge	Die Lage im Siedlungsgefüge ist für die Darstellung einer Fläche für Photovoltaik nicht relevant.
<b>Verkehrerschließung</b> Kfz-Verkehr  Öff. Personennahverkehr	Die Verkehrerschließung ist für die Darstellung einer Fläche für Photovoltaik nicht relevant.
<b>Kanalerschließung</b> Schmutzwasser  Regenwasser	Ein Anschlusskanal ist nicht erforderlich. Das Niederschlagswasser kann auf der Fläche selbst zur Versickerung gebracht werden.
<b>Immissionsschutz</b>	Die Blendfreiheit gegenüber den angrenzenden Straßen ist im Bebauungsplanverfahren gutachterlich nachgewiesen worden. Die nächstgelegenen Wohngebäude weisen einen ausreichenden Abstand auf.
<b>Landespflege</b> • Landschaftsbild / Ortsbild	Das Planungsgebiet stellt sich als Restfläche zwischen der Autobahn und der Umgehungsstraße dar.
• Boden	landwirtschaftlich gut nutzbare Fläche, allerdings beeinträchtigt durch die angrenzenden Verkehrswege
• Wasserhaushalt	Die Grundwasserneubildungsrate wird im Geoportal Wasser mit ca. 95 mm/Jahr angegeben und ist damit hoch.
• Klima	Kaltluftentstehungsgebiet in Siedlungsnähe, aufgrund der Topographie jedoch ohne Ausgleichswirkung auf Siedlungsflächen
• Arten- und Biotopschutz	ausgeräumte Agrarlandschaft ohne nennenswerte Artenvorkommen

<b>OG Heßheim – Zusätzliche Sonderbaufläche „Photovoltaik“</b>
<b>Wechselwirkungen mit anderen Planungen</b> Wechselwirkungen mit anderen Planungen, die gegen eine Ausweisung der Fläche als Sonderbaufläche „Photovoltaik“ sprechen würden, sind nicht erkennbar.
<b>Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft</b> Die Umsetzung des Baugebietes wird zu Eingriffen in Natur und Landschaft führen, die jedoch keine naturschutzfachlich hochwertigen Strukturen betreffen. Der erforderliche Ausgleich kann auf der Planungsfläche selbst erbracht werden.
<b>Abwägung</b> Das Vorhaben dient der Nutzung erneuerbarer Energiequellen und leistet somit einen Beitrag zur Minderung des Klimawandels. Erhebliche Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten. Ebenso werden keine immissionsschutzrechtlich problematischen Konfliktsituationen aufgeworfen.
<b>Die Fläche wird in der Neufassung des Flächennutzungsplanes als geplante Sonderbaufläche „Photovoltaik“ dargestellt.</b>

Zu Sonderbauflächen für Windkraftanlagen wird auf Kapitel 13.7. verwiesen.

#### 11.5.5. Flächenbilanz Sonderbauflächen

Insgesamt ergibt sich in Bezug auf Sonderbauflächen – ohne Sonderbauflächen für Windkraft - folgende Flächenbilanz:

Sonderbauflächen	Übernahme bereits bislang dargestellter, aber noch nicht realisierter Sonderbauflächen	Rücknahme von geplanten Sonderbauflächen	Neuausweisung von Sonderbauflächen
Beindersheim	--	--	--
Großniedesheim	--	--	6,6 ha
Heßheim	--	- 2,4 ha	1,3 ha
Heuchelheim	--	--	--
Kleinniedesheim	--	--	--
Lamsheim	--	--	--
<b>Gesamt</b>	--	<b>- 2,4 ha</b>	<b>7,9 ha</b>

### 11.6. Geplante Gemeinbedarfsflächen

Eine Ausweisung zusätzlicher Gemeinbedarfsflächen ergibt sich nur in den Ortsgemeinden Beindersheim und Heßheim.

#### OG Beindersheim – Fläche für Gemeinbedarf „Nördlich Brunnenweggewanne“

Abgrenzung der Potenzialfläche



Größe der Fläche	0,5 ha
Lage der Fläche	Nördlich des Baugebiets „Brunnenweggewanne“
Darstellung im Einheitlichen Regionalplan	Regionaler Grünzug und Vorranggebiet für die Landwirtschaft. Eine Zielabweichung wurde durch die SGD Süd mit Bescheid vom 12.10.2020 zugelassen.
Darstellung im Entwurf zur Fortschreibung des Einheitlichen Regionalplans (Stand: 02/2023)	restriktionsfreie Fläche (Weißfläche)
Darstellung im FNP	Flächen für die Landwirtschaft
Planungsrecht	Zu Beginn des FNP-Verfahrens unbeplanter Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Zwischenzeitlich besteht für den nördlichen Teil der rechtskräftige Bebauungsplan „Am Bobenheimer Weg“.

<b>OG Beindersheim – Fläche für Gemeinbedarf „Nördlich Brunnenweggewanne“</b>	
Naturschutzrecht. Schutzgebiete	--
Wasserrechtliche Schutzgebiete	Wasserschutzgebiet Zone III
Bestehende Flächennutzung	Landwirtschaftliche Nutzung
Nutzungen im Umfeld	Im Süden und Westen: Wohnbebauung Im Norden und Osten: landwirtschaftliche Nutzung. In ca. 120 m Abstand folgen drei landwirtschaftliche Aussiedlungen.
Lage im Siedlungsgefüge	Die Fläche stellt sich gemeinsam mit der angrenzend geplanten Wohnbebauung als Abrundung der Ortsbebauung dar.
<b>Verkehrerschließung</b> Kfz-Verkehr Öff. Personennahverkehr	Erschließung über die Kirchenstraße denkbar Eine Bushaltestelle ist in ca. 450 m Entfernung erreichbar.
<b>Kanalerschließung</b> Schmutzwasser Regenwasser	Ein Anschlusskanal ist im Bobenheimer Weg vorhanden. Das Niederschlagswasser muss – wie im südlich angrenzenden Baugebiet Brunnenweggewanne - auf den Baugrundstücken oder in öffentlichen Randgrünflächen zur Versickerung gebracht werden.
<b>Immissionsschutz</b>	Durch die in der Nähe befindlichen landwirtschaftlichen Aussiedlungen ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen, ob insbesondere zum Nachtzeitraum Immissionen vorliegen, die die Möglichkeiten einer Bebauung einschränken können.
<b>Landespflege</b> • Landschaftsbild / Ortsbild	Das Planungsgebiet stellt sich als ausgeräumte Agrarflur ohne gliedernde Elemente dar. Der bestehende Ortsrand ist unzureichend eingegrünt.
• Boden	Landwirtschaftlich gut nutzbare Böden
• Wasserhaushalt	Die Grundwasserneubildungsrate wird im Geoportal Wasser mit ca. 95 mm/Jahr angegeben und ist damit hoch. Hohe Empfindlichkeit aufgrund der Lage in einem Wasserschutzgebiet
• Klima	Kaltluftentstehungsgebiet in Siedlungsnähe
• Arten- und Biotopschutz	Ausgeräumte Agrarflur. Höherwertige Biotopstrukturen sind nicht vorhanden.
<b>Wechselwirkungen mit anderen Planungen</b> Wechselwirkungen mit anderen Planungen ergeben sich durch die angrenzend geplante Wohnbaufläche.	
<b>Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft</b> Die Umsetzung des Baugebietes wird zu Eingriffen in Natur und Landschaft führen, die	

### OG Beindersheim – Fläche für Gemeinbedarf „Nördlich Brunnenweggewanne“

jedoch keine naturschutzfachlich höherwertigen Strukturen betreffen. Daher können die Eingriffe unter Abwägung aller Belange, insbesondere des bestehenden Bedarfes an Wohnbauflächen, hingenommen werden.

Der erforderliche Ausgleich kann entlang des Eckbachs, des Schrakelbachs bzw. des Hollergrabens erbracht werden.

#### Abwägung

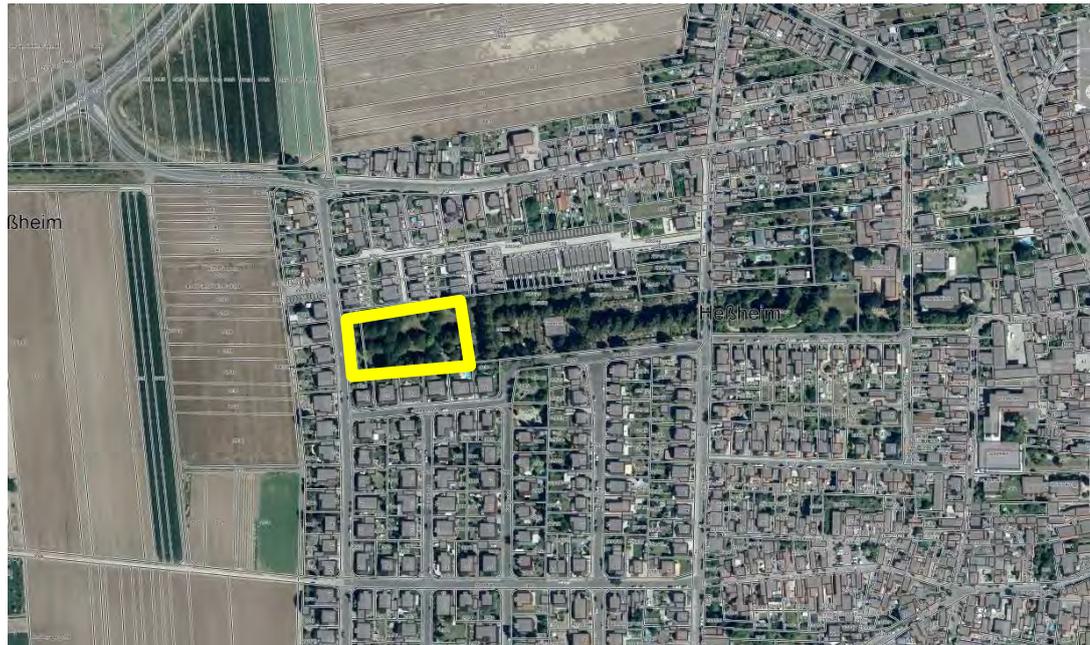
Die Planung stellt eine sinnvolle Arrondierung der Ortslage dar. Den absehbaren immissionsschutzrechtlichen Anforderungen durch die Nähe zu landwirtschaftlichen Aussiedlungen kann durch die Freihaltung ausreichender Abstandsflächen Rechnung getragen werden.

Mit Zulassung einer Zielabweichung durch die SGD Süd mit Bescheid vom 12.10.2020 sind keine Belange mehr erkennbar, die grundsätzlich gegen die Flächendarstellung sprechen würden.

**Die Fläche wird in der Neufassung des Flächennutzungsplanes übernommen. Es erfolgt eine Darstellung als geplante Fläche für Gemeinbedarf mit der Signatur Kindergarten.**

### OG Heßheim – Fläche für Gemeinbedarf „Kindertagesstätte an der Gerhart-Hauptmann-Straße“

Abgrenzung der Potenzialfläche



Größe der Fläche	ca. 0,5 ha
Lage der Fläche	Östlich der Gerhart-Hauptmann-Straße
Darstellung im Einheitlichen Regionalplan	„Weißfläche“

<b>OG Heßheim – Fläche für Gemeinbedarf „Kindertagesstätte an der Gerhart-Hauptmann-Straße“</b>	
Darstellung im FNP	Grünfläche, geplanter Friedhof
Planungsrecht	Zu Beginn des FNP-Verfahrens unbepannter Bereich. Zwischenzeitlich besteht der als Satzung beschlossene Bebauungsplan „Kita an der Gerhard-Hauptmann-Straße“
naturschutzrechtliche Schutzgebiete	--
Wasserrechtliche Schutzgebiete	--
Bestehende Flächennutzung	Angelegte, aber nicht entsprechend genutzte Friedhofserweiterungsfläche
Nutzungen im Umfeld	Im Süden, Westen und Norden: Wohnbebauung Im Osten: Friedhof
Lage im Siedlungsgefüge	Die Fläche liegt innerhalb der Ortsbebauung.
<b>Verkehrerschließung</b> Kfz-Verkehr Öff. Personennahverkehr	Die straßenverkehrliche Erschließung erfolgt über die Gerhart-Hauptmann-Straße.  Die Erschließung im ÖPNV ist für die Zweckbestimmung Kita nicht relevant.
<b>Kanalerschließung</b> Schmutzwasser  Regenwasser	Ein Anschlusskanal an die Gerhart-Hauptmann-Straße ist möglich.  Das Niederschlagswasser kann auf der Fläche selbst zur Versickerung gebracht werden.
<b>Immissionsschutz</b>	Kinderlärm gilt nicht als schädliche Umwelteinwirkung.
<b>Landespflege</b> • Landschaftsbild / Ortsbild	Die Fläche stellt sich als parkartig angelegte Grünfläche mit mittelaltem Baumbestand dar.
• Boden	Teile der Flächen sind bereits versiegelt. Ansonsten liegen ungestörte Bodenverhältnisse vor.
• Wasserhaushalt	Die Grundwasserneubildungsrate wird im Geoport Wasser mit ca. 95 mm/Jahr angegeben und ist damit hoch.
• Klima	Frischluftentstehungsgebiet in Siedlungsnähe, aufgrund der Topographie jedoch ohne Ausgleichswirkung auf Siedlungsflächen
• Arten- und Biotopschutz	Fläche mit einem Lebensraumpotenzial für typische Arten der Kulturlandschaft bzw. der Siedlungsgebiete.

## **OG Heßheim – Fläche für Gemeinbedarf „Kindertagesstätte an der Gerhart-Hauptmann-Straße“**

### **Wechselwirkungen mit anderen Planungen**

Wechselwirkungen mit anderen Planungen, die gegen eine Ausweisung der Fläche als Fläche für Gemeinbedarf „Kindertagesstätte“ sprechen würden, sind nicht erkennbar.

### **Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft**

Die Umsetzung des Baugebietes wird zu Eingriffen in Natur und Landschaft führen, die jedoch naturschutzfachlich mittelwertige Strukturen betreffen. Der erforderliche Ausgleich muss außerhalb der Planungsfläche erbracht werden.

### **Abwägung**

Grundlage der Flächendarstellung ist eine Variantenprüfung („Ortsgemeinde Heßheim; Variantenprüfung zu Standorten einer ergänzenden Kindertagesstätte,“ erstellt durch: Planungsbüro Piske, Ludwigshafen; Juni 2020), in der insgesamt 9 alternative Standorte betrachtet wurden. Der Standort hat sich als der einzige herausgestellt, der sowohl von der Flächengröße als auch von der Flächenverfügbarkeit her zeitnah umsetzbar ist.

Der Standort fügt sich als Siedlungsfolgeeinrichtung in die umgebende Wohnbebauung grundsätzlich ein.

**Die Fläche wird in der Neufassung des Flächennutzungsplanes als Fläche für Gemeinbedarf „Kindertagesstätte“ dargestellt.**

## **11.7. Einzelhandel**

### **11.7.1. Zentrale Versorgungsbereiche**

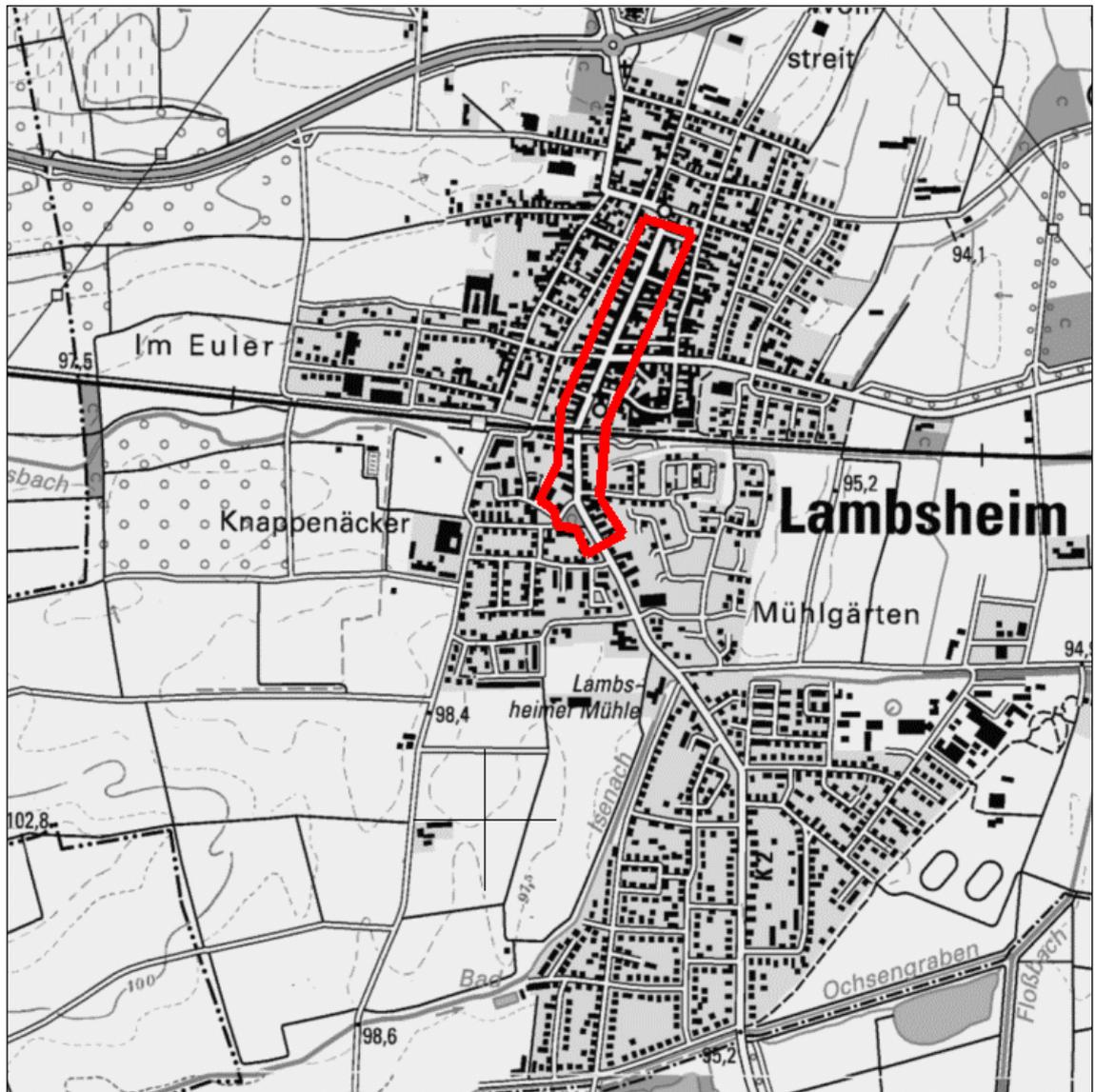
In den sechs Ortsgemeinden der VG Lamsheim-Heßheim bestanden ursprünglich im Bereich der Ortskerne Konzentrationen kleinerer Einzelhandelsgeschäfte und ergänzender Dienstleistungseinrichtungen. Durch die räumliche Ballung verschiedener Anbieter für Güter und Dienstleistungen entstanden Synergieeffekte sowie günstige Erreichbarkeiten für die Bevölkerung.

Diese Strukturen haben sich in Beindersheim, Heuchelheim, Großniedesheim und Kleinniedesheim mittlerweile völlig aufgelöst. Für diese Ortsgemeinden kann daher kein zentraler Versorgungsbereich mehr definiert werden.

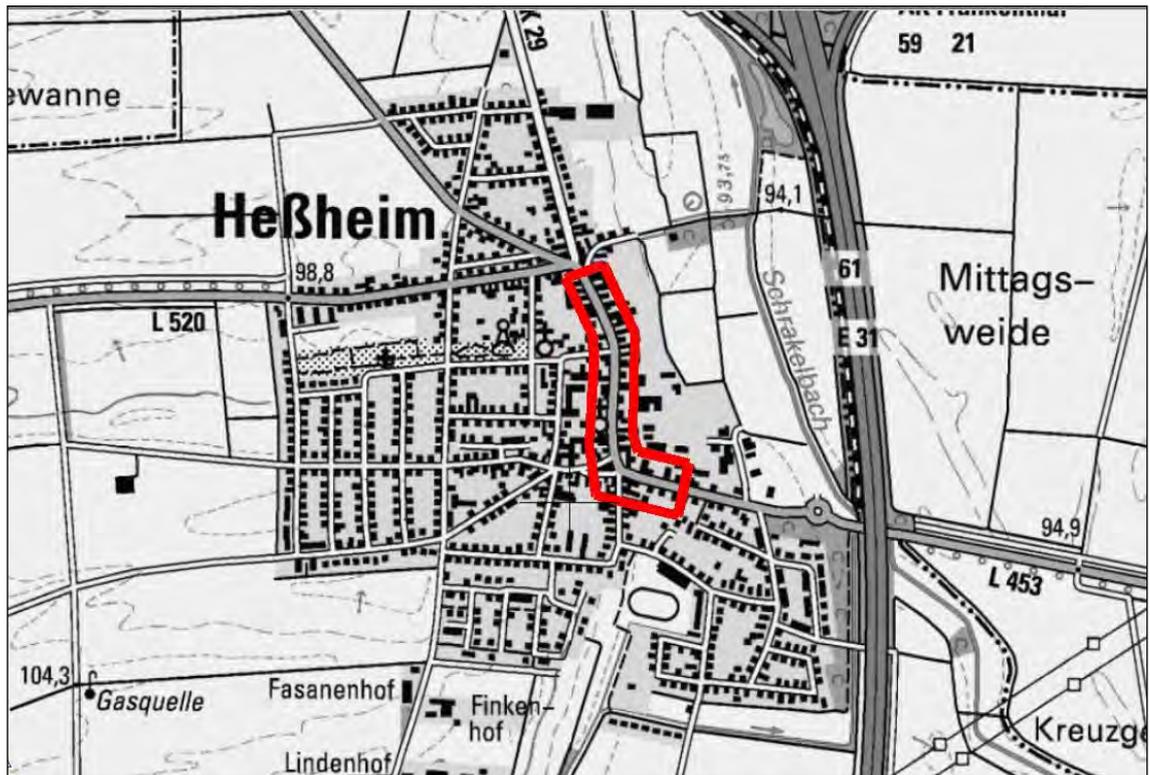
In Heßheim ist ebenfalls ein weitgehender Funktionsverlust des Ortszentrums eingetreten. Allerdings sind die baulichen Strukturen noch soweit vorhanden, dass eine ergänzende Entwicklung neuer Nutzungen, die die Struktur des Ortskerns als zentralen Versorgungsbereich stärken, grundsätzlich noch denkbar ist.

In Lamsheim ist der Funktionsverlust noch nicht so weit fortgeschritten wie in Heßheim. Hier bestehen entlang der Mühltorstraße und der Hauptstraße noch Nutzungskonzentrationen, die eine Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich rechtfertigen.

Es werden daher nur in Heßheim und in Lamsheim zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen:



Zentraler Versorgungsbereich in der Ortsgemeinde Lamsheim (rote Umrandung)



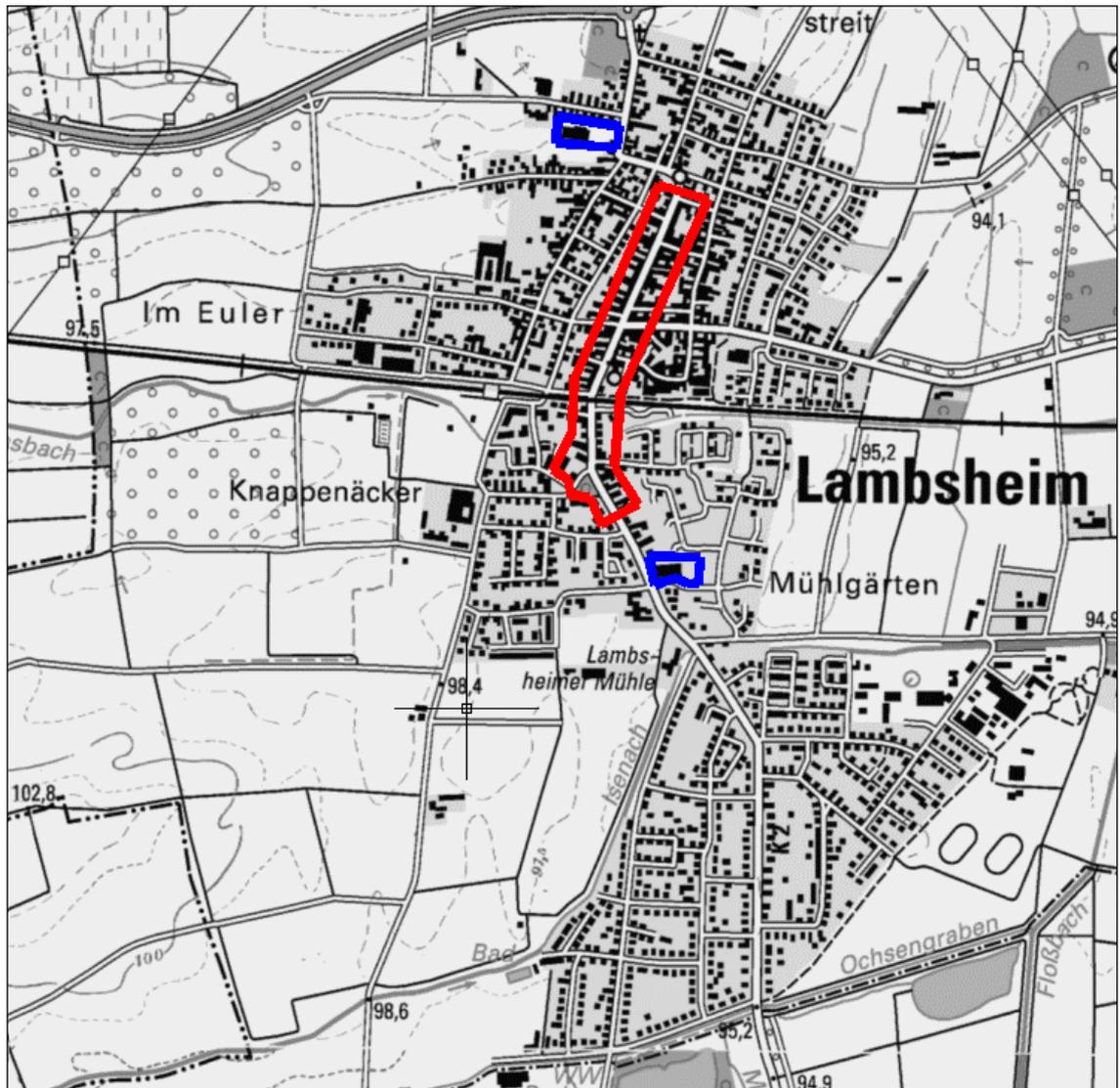
Zentraler Versorgungsbereich in der Ortsgemeinde Heßheim (rote Umrandung)

### 11.7.2. Versorgungsbereiche – Funktion Lebensmittel-Nahversorgung

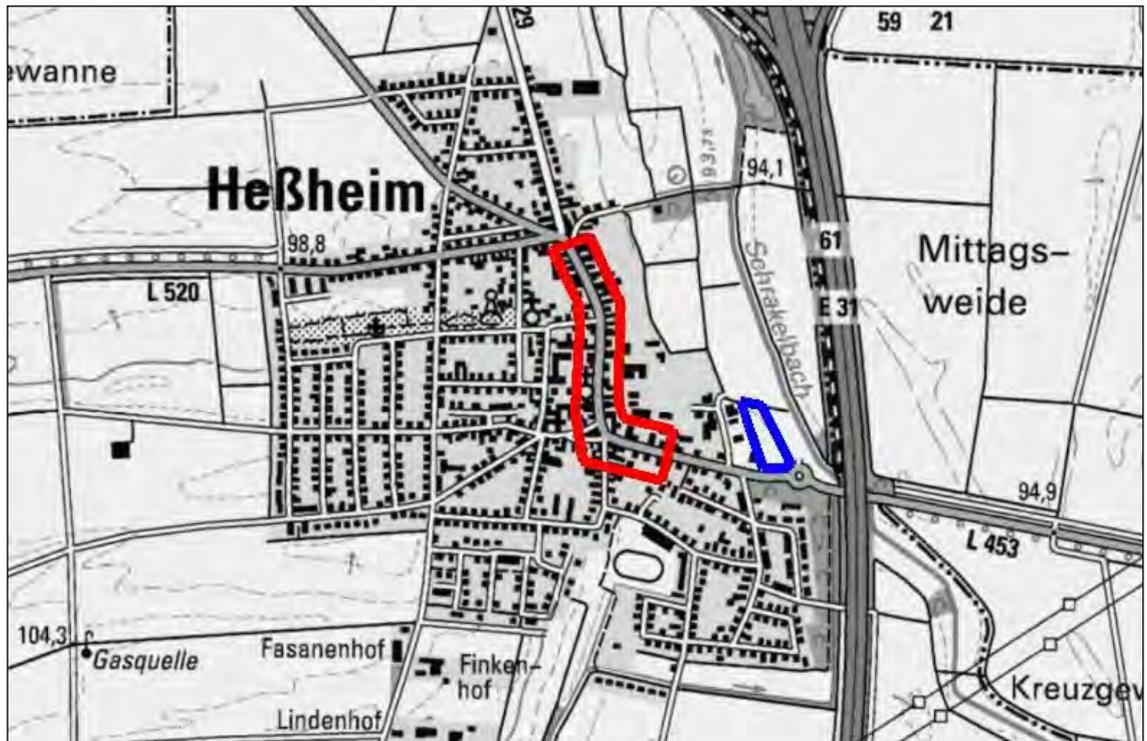
Aus der Bestandsaufnahme zum Einzelhandel im Einzelhandelskonzept wurde deutlich, dass die beiden zentralen Versorgungsbereiche in ihrer gegenwärtigen Ausstattung die Versorgungsfunktion in Hinblick auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente – hier insbesondere in Bezug auf Lebensmittel und Drogeriewaren – nur unzureichend wahrnehmen. Dementsprechend kommt den Standorten des großflächigen Lebensmitteleinzelhandels eine zentrale Bedeutung für die örtliche Nahversorgung zu.

Um die unterschiedliche Funktion der bestehenden Einzelhandelsbereiche zu unterstreichen, erfolgt im Einzelhandelskonzept eine Differenzierung der zentralen Versorgungsbereiche. Während die Ortszentren von Lamsheim und Heßheim ohne Einschränkung als „zentraler Versorgungsbereich“ fungieren, kommt den drei Standorten des großflächigen Lebensmitteleinzelhandels nur die Funktion eines „Zentralen Versorgungsbereichs – Nahversorgung“ zu.

Soweit den Standorten nur eine Funktion für die Nahversorgung zukommt, können dort über die nahversorgungsrelevanten Sortimente hinaus weitere zentrenrelevante Sortimente nur auf untergeordneten Teilen der Verkaufsflächen als Randsortimente angeboten werden. Eigenständige Fachmärkte mit über die nahversorgungsrelevanten Sortimente hinausgehenden zentrenrelevanten Sortimenten sind auszuschließen.



Ortsgemeinde Lamsheim: Zentraler Versorgungsbereich (rote Umrandung) und „Versorgungsbereiche – Funktion Lebensmittel-Nahversorgung“ (blaue Umrandung)



Ortsgemeinde Heßheim: Zentraler Versorgungsbereich (rote Umrandung) und „Versorgungsbereich – Funktion Lebensmittel-Nahversorgung“ (blaue Umrandung)

### 11.7.3. Sortimentsliste

Neben der räumlichen Konkretisierung der zentralen Versorgungsbereiche kommt der Festlegung der für diese Bereiche relevanten Sortimente eine hohe Bedeutung zu.

Grundlage der im Einzelhandelskonzept vorgenommenen Gliederung in nahversorgungsrelevante Sortimente, sonstige zentrenrelevanten Sortimente und nicht-zentrenrelevanten Sortimente ist die entsprechende Gliederungsliste, die im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar enthalten ist. Die dortige Sortimentsliste soll eine möglichst einheitliche Beurteilung der Zentrenrelevanz von Einzelhandelsvorhaben in der Metropolregion Rhein-Neckar gewährleisten. Es wird jedoch ausdrücklich die Möglichkeit eingeräumt, auf der Grundlage eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes in begründeten Einzelfällen in Abstimmung mit der Regionalplanung hiervon abzuweichen.

Änderungserfordernisse gegenüber den raumordnerischen Vorgaben sind für die VG Lamsheim-Heßheim jedoch nicht erkennbar.

Somit sind folgende Sortimentsbereiche für die Verbandsgemeinde Lamsheim-Heßheim als nahversorgungs- bzw. zentrenrelevant anzusehen:

<b>Liste der für die Zentrale Versorgungsbereiche relevanten Sortimente (nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente)</b>	
<b>Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente</b>	<b>nicht zentrenrelevante Sortimente</b>
<p><b>Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lebensmittel, Getränke</li> <li>- Drogeriewaren, Kosmetikartikel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Elektrogroßgeräte (weiße Ware)</li> <li>- Büromaschinen (ohne Computer)</li> <li>- Möbel /Kücheneinrichtungen / Büromöbel / Sanitär-, Badeinrichtungen</li> <li>- Matratzen / Bettwaren</li> <li>- Pflanzen und Zubehör, Pflege und Düngemittel</li> <li>- Baustoffe, Bauelemente, Heimwerkerzubehör, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Sanitär / Fliesen, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen</li> <li>- Gartengeräte, Gartenmöbel</li> <li>- Teppichböden / Bodenbeläge, Tapeten, Farben, Lacke, Malereibedarf</li> <li>- Großteilige Campingartikel</li> <li>- Sportgroßgeräte</li> <li>- Kfz-/Motorradzubehör, Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse</li> <li>- Fahrräder, Fahrradzubehör</li> <li>- Tiere, Zooartikel, Tiernahrung</li> </ul>
<p><b>Sonstige zentrenrelevante Sortimente</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bücher / Zeitschriften, Papier / Schreibwaren, Büroartikel</li> <li>- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe</li> <li>- Sportartikel</li> <li>- Baby- /Kinderartikel</li> <li>- Unterhaltungselektronik/Computer/Hifi/Elektroartikel/ Leuchten</li> <li>- Foto / Optik</li> <li>- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Teppiche (ohne Teppichböden), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe</li> <li>- Haushaltswaren, Heimtextilien</li> <li>- Musikalienhandel</li> <li>- Uhren / Schmuck</li> <li>- Spielwaren</li> <li>- Kunst /Antiquitäten</li> <li>- Schnittblumen (ausnahmsweise sind Standorte in Verbindung mit Friedhöfen denkbar)</li> <li>- Gesundheitsartikel/Sanitätswaren</li> </ul>	

Nicht bereits bisher vorhandene Sortimente sind Ausdruck der Entwicklungsabsichten für die zentralen Versorgungsbereiche.

Ungeachtet der Sortimentsliste sind Standorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche denkbar, sofern der Einzelhandel in Verbindung und

Unterordnung zu einem Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb erfolgt. Für Schnittblumen sind zudem Standorte in Verbindung zu Gartenbaubetrieben oder angrenzend an einen Friedhof zulässig.

Gemäß den Vorgaben des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar können bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente als Rand- oder Ergänzungssortimente zugelassen werden, sofern der Flächenanteil der Rand- oder Ergänzungssortimente 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreitet. Bis zu einem Anteil von 10 % der Verkaufsfläche ist auch ohne nähere Untersuchung davon auszugehen, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche entstehen.

## **11.8. Grün- und Sportflächen**

### **11.8.1. Naherholungsflächen**

Weite Teile der Freiflächen um die Ortsgemeinden der VG Lamsheim-Heßheim weisen eine ausreichende Eignung für die Naherholung auf. Im Flächennutzungsplan wird jedoch keine besondere diesbezügliche Darstellung erforderlich.

Parks oder ähnliche größere öffentliche Grünanlagen, die der Erholung dienen bestehen innerhalb der Siedlungsflächen der Verbandsgemeinde Lamsheim-Heßheim ausschließlich innerhalb den Ortsgemeinden Heßheim und Großniedesheim:

- Generationenpark in Heßheim
- Park nördlich des Ortskerns in Heßheim am Kriegerehrenmal
- Freizeitanlage (Mini-Golf-Anlage) in Heßheim, östlich des Siedlungskörpers
- Biotop Großniedesheim

Östlich der Ortslage Lamsheim befindet sich der Nachtweideweiler mit Bademöglichkeit. In dessen unmittelbarer Nähe befinden sich zudem ein Campingplatz und gastronomische Angebote, wodurch das Gebiet sich als bedeutender Naherholungsbereich darstellt.

Diese Flächen werden entsprechend ihres Bestandes in den Flächennutzungsplan übernommen.

### **11.8.2. Kinderspielplätze**

Die bestehenden Kinderspielplätze werden durch Signatur im Flächennutzungsplan gekennzeichnet.

Durch die Ausweisung zusätzlicher Baugebiete wird ein weiterer Bedarf für die Anlage von Kinderspielplätzen entstehen. Eine Darstellung im Flächennutzungsplan erfolgt jedoch nicht, da eine lagemäßige Fixierung zum jetzigen

Zeitpunkt noch nicht möglich ist. Die Bestimmung der Lage kann erst im verbindlichen Bauleitplanverfahren erfolgen.

### 11.8.3. Kleingärten/Gartenflächen

Eine Ausweisung neuer Kleingartenflächen in der Verbandsgemeinde Lambsheim-Heßheim ist aufgrund eines nicht erkennbaren Bedarfs nicht vorgesehen.

Bestehende Grabelandflächen im Außenbereich bedürfen keiner gezielten Absicherung im Flächennutzungsplan. Soweit Grabelandflächen im Umfeld landwirtschaftlicher Nutzflächen vorhanden sind, erfolgt eine Einbeziehung in die Darstellung landwirtschaftlicher Flächen.

Grabelandflächen an den Ortsrändern und an den Gewässerläufen werden - soweit nicht naturschutzfachliche Belange entgegen stehen – als Grünflächen dargestellt.

### 11.8.4. Friedhöfe

Im Flächennutzungsplan ist Vorsorge zu treffen für eine angesichts der Einwohnerzahl ausreichende Friedhofsfläche. Daher ist im Rahmen der Flächennutzungsplanung eine überschlägige Berechnung des langfristigen Friedhofsflächenbedarfes anzustellen. Eine genaue Flächenbedarfsberechnung kann nur im Rahmen konkreterer Planungen erfolgen, da der Flächenbedarf von vielen Einzelfaktoren wie u.a. der Ruhezeit, der Bruttograbgrößen sowie der Prozentualen Anteile der einzelnen Gräberarten (Urnengräber, Einzelgräber, Doppel- und Familiengräber) abhängt.

In der städtebaulichen Planung war es bislang üblich, einen Richtwert von 4.5 m<sup>2</sup> Bruttofriedhofsfläche pro Einwohner zugrunde zu legen. Dieser Wert ist als Obergrenze zu betrachten, da mittlerweile flächensparende Bestattungsformen wie Urnengräber oder Urnenwände einen wachsenden Anteil an den Bestattungen einnehmen. Für die einzelnen Ortsgemeinden ergibt sich folgender überschlägiger Flächenbedarf:

	Einwohnerzahl 2021	Flächenbedarf bei 4,5 m <sup>2</sup> / Einwohner	Friedhofsfläche Bestand
Beindersheim	3.332	1,5 ha	1,5 ha
Großniedesheim	1.351	0,6 ha	0,7 ha
Heßheim	3.137	1,4 ha	1,4 ha
Heuchelheim	1.260	0,6 ha	0,7 ha
Kleinniedesheim	918	0,4 ha	0,5 ha

	Einwohnerzahl 2021	Flächenbedarf bei 4,5 m <sup>2</sup> / Einwohner	Friedhofsfläche Bestand
Lamsheim	7.072	3,1 ha	1,8 ha

In Beindersheim, Großniedesheim, Heßheim, Heuchelheim und Kleinniedesheim zeigt sich keine Erforderlichkeit für eine mittel- oder langfristige Friedhofserweiterung. In Lamsheim kann sich bei wachsender Bevölkerung ein rechnerischer Mehrbedarf ergeben, der jedoch durch flächensparende Bestattungsformen aufgefangen werden kann.

#### 11.8.5. Sportflächen

Die vorhandenen Sportflächen sind entsprechend dem Bestand im Flächennutzungsplan gekennzeichnet.

Gegenüber der Darstellung in den bisherigen Flächennutzungsplänen ergeben sich folgende Änderungen:

##### OG Großniedesheim

- Verzicht auf eine Darstellung einer 2,0 ha großen Sportfläche nördlich des Sporthalle aufgrund fehlenden Bedarfs und unzureichender Erschließungsmöglichkeit.

##### OG Lamsheim

- Verzicht auf eine Darstellung des früheren Freibads zugunsten der Entwicklung einer Wohnbaufläche (siehe Kapitel 11.2.9.5)

Die Ausweisung zusätzlicher Sportflächen ist nicht vorgesehen.

#### 11.8.6. Außerlandwirtschaftliche Pferdehaltung im Außenbereich

Der Außenbereich um die Ortsgemeinden der VG Lamsheim-Heßheim unterliegt seit geraumer Zeit einem verstärkten Nutzungsdruck durch Hobby-Pferdehalter, die auf bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen Pferdekoppeln mit den zugehörigen Einfriedungen und Unterständen errichten. Bei Pferdekoppeln privater Nutzer handelt es sich in der Regel nicht um privilegierte Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB.

Die Pferdekoppeln führen – insbesondere bei einer unstrukturierten Anordnung – zu nicht unerheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Ein erheblicher Teil der bestehenden Pferdekoppeln ist weder bau- und naturschutzrechtlich genehmigt noch genehmigungsfähig.

Da ein entsprechender Bedarf für Pferdekoppeln jedoch nicht von der Hand zu weisen ist, werden im Rahmen der Flächennutzungsplanung Flächen

ausgewiesen, die für eine private Pferdehaltung in Betracht kommen können. Es erfolgt eine Darstellung als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Pferdehaltung“

Im Rahmen eines Genehmigungsantrags nach § 35 Abs. 2 BauGB kann den Pferdekoppeln und -unterständen dann nicht mehr entgegen gehalten werden, dass sie den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widersprechen. Dessen ungeachtet müssen die sonstigen planungs- und fachrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen erfüllt werden.

Folgende Flächen werden entsprechend dargestellt:

- Beindersheim, östlich des Eckbachs / südlich des Grillplatzes
- Heßheim, südlich Birkenweg
- Heuchelheim, südlich Am Schloss
- Lamsheim, Kappenäcker

Mit einer Darstellung der Flächen im Flächennutzungsplan wird zudem den Ortsgemeinden die Möglichkeit geschaffen, ein planungsrechtlich gesichertes Angebot für eine Verlagerung der bestehenden Pferdekoppeln aus dem sonstigen Außenbereich zu schaffen. Die Kreisverwaltung erhält damit eine ausreichende Rechtsgrundlage zum Vollzug von Abbruch- bzw. Beseitigungsverfügungen gegen ungenehmigte Anlagen im sonstigen Außenbereich.

Soweit eine Pferdehaltung in Verbindung mit im Sinne von § 35 BauGB privilegierten landwirtschaftlichen Betrieben erfolgt, wird kein Darstellungserfordernis im Flächennutzungsplan gesehen.

## **12. Verkehrsflächen**

### **12.1. Überörtliche Verkehrsflächen**

#### **12.1.1. Bestehendes Hauptverkehrsstraßennetz**

Die überörtlichen Verkehrsflächen werden entsprechend dem vorhandenen Bestand im Flächennutzungsplan dargestellt (vgl. Kapitel 6.1).

Gegenüber den bisherigen Darstellungen im Flächennutzungsplan ergeben sich folgende Änderungen in den Darstellungen:

- Aufnahme der Umgehungsstraße um Heßheim im Zuge der Landesstraße L 453
- Aufnahme der Umgehungsstraße um Lamsheim im Zuge der Kreisstraße K 2.

Weitere Änderungen sind nicht erforderlich.

#### **12.1.2. Geplante überörtliche Verkehrsflächen**

Die Neuausweisung überörtlicher Verkehrsflächen ist weder von der Verbandsgemeinde geplant, noch ergibt sich ein Erfordernis für nachrichtliche

Übernahmen von Fachplanungen.

Die Planungen für einen sechsstreifigen Ausbau der Autobahn A 61 sehen den Ausbau überwiegend auf den vorhandenen Verkehrs- und Böschungsflächen vor. Ein auf Ebene des Flächennutzungsplans darstellungsrelevanter Flächenbedarf ergibt sich nicht.

## **12.2. Örtliches Hauptverkehrsstraßennetz**

Das örtliche Hauptverkehrsstraßennetz wird entsprechend dem Bestand im Flächennutzungsplan dargestellt (vgl. Kap. 6.2). Gegenüber den bisherigen Darstellungen in den Flächennutzungsplänen ergeben sich keine relevanten Änderungen.

## **12.3. Schienenverkehrsflächen**

Die Darstellung der Schienenverkehrsflächen erfolgt entsprechend des tatsächlichen Bestands.

## **12.4. Radverkehr**

Im Flächennutzungsplan besteht angesichts der Planungsebene und der Maßstäblichkeit kein zwingendes Erfordernis für Darstellungen zum Radverkehr. Die Darstellungen von Radwegen im bisherigen Flächennutzungsplan werden daher lediglich entlang klassifizierter Straße in die Neufassung übernommen.

Als Planung relevant sind die geplanten Radwege zwischen

- Heuchelheim und Großniedesheim
- Großniedesheim und Kleinniedesheim.

Der Radweg zwischen Lamsheim und Gerolsheim wurde zwischenzeitlich realisiert.

Soweit entlang der klassifizierten Straßen Flächen für eine Begrünung der Straßenränder dargestellt sind (vgl. Kapitel 16.3.7), stehen diese Darstellungen einer Anordnung von straßenbegleitenden Radwegen nicht entgegen.

## **13. Ver- und Entsorgungsflächen und -anlagen**

### **13.1. Wasserversorgung**

Der Wasserturm in Großniedesheim sowie das Wasserwerk in Großniedesheim werden entsprechend des Bestandes dargestellt. Weitere Darstellungserfordernisse ergeben sich nicht.

### **13.2. Stromversorgung**

Die beiden bestehenden Umspannanlagen nördlich von Lamsheim werden entsprechend ihres Bestandes als Flächen für Versorgungsanlagen mit der

Zweckbestimmung „Elektrizität“ dargestellt.

Weitergehende Erfordernisse für die Darstellung von Versorgungsflächen für Strom ergeben sich im Flächennutzungsplan nicht.

Die bestehenden Freileitungstrassen werden nachrichtlich dargestellt.

### **13.3. Photovoltaik**

Großflächige Photovoltaikanlagen bestehen in der Verbandsgemeinde Lamsheim-Heßheim nur in der Ortsgemeinde Heßheim.

Zum einen handelt es sich dabei um eine ca. 3,0 ha große Freilandanlage nördlich der Gruppenkläranlage Heßheim. Diese Fläche wurde durch die 4. Änderung des Flächennutzungsplans der VG Heßheim ausgewiesen. Die damalige Flächenausweisung umfasste insgesamt 5,4 ha; auf die nördliche Teilfläche wird jedoch künftig verzichtet (vgl. Kapitell 11.5.3). Die bestehende Anlage wird weiterhin als Sonderbaufläche „Photovoltaik“ dargestellt.

Zum anderen besteht eine weitere großflächige Photovoltaikanlage mit ca. 3,9 ha auf dem Deponiekörper der Mülldeponie Heßheim sowie südlich des Bergwegs. Diese Anlage bedarf keiner gesonderten Darstellung im Flächennutzungsplan, da diese von der Darstellung als Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen „Deponie“ mit umfasst ist.

Hinsichtlich der ergänzenden Darstellung einer weiteren Fläche für eine Freiland-Photovoltaikanlage wird auf Kapitel 11.5.4 verwiesen.

### **13.4. Gasversorgung**

Ein Erfordernis für die Darstellung von Versorgungsflächen für Gas ergibt sich im Flächennutzungsplan nicht.

Die bestehenden Gashochdruckleitungen werden nachrichtlich dargestellt.

### **13.5. Nahwärme**

Das bestehende Heizkraftwerke zur Versorgung des örtlichen Nahwärmenetzes südlich des Fuchsbachs in der Ortsgemeinde Lamsheim wird entsprechend des Bestandes dargestellt. Weitergehende Darstellungserfordernisse ergeben sich nicht.

### **13.6. Produktenleitungen**

Im Bereich der Verbandsgemeinde bestehen mehrere überörtlich bedeutsame Versorgungsleitungen. Die unterirdisch verlaufenden Gas-, Erdöl- und Produktenleitungen sowie die Stromfreileitungen von überörtlicher Bedeutung sind im Flächennutzungsplan entsprechend ihres Bestandes nachrichtlich eingetragen.

## **13.7. Windkraftanlagen**

### **13.7.1. Übernahme bisheriger Darstellungen im Flächennutzungsplan**

Für den Bereich der früheren Verbandsgemeinde Heßheim wurde im Zuge der Änderung 2 des FNP II eine planerische Gesamtkonzeption für Windkraftanlagen für die gesamte Fläche der VG Heßheim erstellt, in der die Ausschlussflächen, Restriktionen und Eignungsflächen zur Windkraftnutzung untersucht und bewertet wurden. Im Rahmen der 8. und 9. Änderung des FNP II der VG Heßheim wurde die durch die Änderung 2 des FNP II aufgenommene Darstellung einer „Fläche für Versorgungsanlagen – Windkraft“ im Bereich der Ortsgemeinden Großniedesheim und Kleinniedesheim ausgeweitet.

Für den Bereich der Gemeinde Lamsheim erfolgt die Steuerung der Zulässigkeit von Windkraftanlagen bislang im Rahmen einer am 02.09.2003 abgeschlossenen interkommunalen Vereinbarung gemäß § 204 Abs. 1 Satz 4 BauGB gemeinsam mit den Städten Frankenthal und Ludwigshafen, den Gemeinden Bobenheim-Roxheim und Mutterstadt sowie der Verbandsgemeinde Maxdorf. Die Vereinbarung gemäß § 204 Abs. 1 Satz 4 BauGB ersetzt einen gemeinsamen sachlichen Teilflächennutzungsplan. Als sachliche Grundlage für die Ausweisung von gemeinsamen Versorgungsflächen Windkraft wurde eine flächendeckende Untersuchung für den gesamten Außenbereich („*Windenergienutzung im Gesamtraum Ludwigshafen mit den Städten Ludwigshafen/Rh. und Frankenthal, den Gemeinden Bobenheim-Roxheim, Lamsheim, Mutterstadt sowie der Verbandsgemeinde Maxdorf - Untersuchung zur Steuerung von Windenergieanlagen*“) auf Grundlage einer Vielzahl von Ausschluss- und Abwägungskriterien systematisch, plausibel und flächendeckend erarbeitet, damit eine Rechtssicherheit bei der Steuerung der Windenergienutzung erreicht werden kann. Im Zuge der interkommunalen Vereinbarung wurden insgesamt vier Flächen als gemeinsame Konzentrationsflächen für Windkraftanlagen bestimmt. Windenergieanlagen sind seitdem auf allen übrigen Flächen des Vertragsgebiets ausgeschlossen.

Im Zuge der 9. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Lamsheim und der dafür erforderlichen Anpassung der Vereinbarung gemäß § 204 Abs. 1 Satz 4 BauGB wurde diese flächendeckende Untersuchung aller an der interkommunalen Vereinbarung beteiligten Kommunen gemäß den aktuellen Anforderungen aktualisiert. In der Folge wurde die „Fläche für Versorgungsanlagen – Windkraft“ um ca. 11,8 ha ausgedehnt.

Die bisherigen Darstellungen von „Flächen für Versorgungsanlagen – Windkraft“ werden in die Neufassung des Flächennutzungsplans übernommen. Allerdings erfolgt entsprechend den Vorgaben des Gesetz zur Festlegung von Flächenbedarfen für Windenergieanlagen an Land (Windenergieflächenbedarfsgesetz – WindBG) eine Bezeichnung als Sonderbauflächen, damit eine Anrechnung auf die Flächenbeitragswerte, die das Land Rheinland-Pfalz zu

erbringen hat, rechtssicher möglich ist.

Die Vorgaben, die sich aus der erst nach den genannten FNP-Änderungen in Kraft getretenen 4. Teilfortschreibung: Kapitel 5.2 Energieversorgung des Landesentwicklungsprogramms IV (vgl. Kapitel 2.3) ergeben, sind eingehalten.

### **13.7.2. Lage der rotorüberstrichenen Flächen**

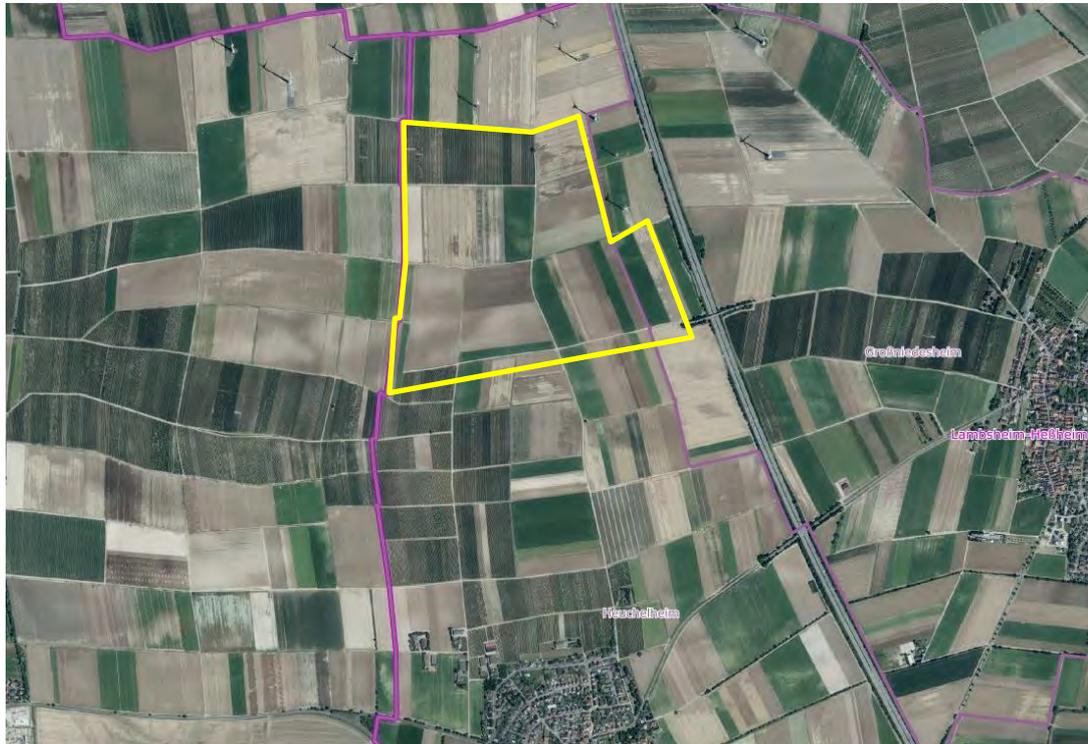
Die im Flächennutzungsplan dargestellten Sonderbauflächen „Windkraft“ beziehen sich auf mögliche Maststandorte. Die durch die Rotoren der Windkraftanlagen überstrichenen Flächen müssen nicht innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Sonderbauflächen „Windkraft“ liegen.

### **13.7.3. Neuausweisung von Sonderbauflächen „Windkraft“ im Flächennutzungsplan**

Über die bisherigen Darstellungen in den Flächennutzungsplänen hinaus strebt die Verbandsgemeinde eine Erweiterung der Flächen für Windkraftanlagen nördlich der Ortslage Heuchelheim westlich der Autobahn A 61 an. Damit sollen dort alle Flächen, die in der im Zuge der Änderung 2 des FNP II der damaligen VG Heßheim erstellten planerische Gesamtkonzeption für Windkraftanlagen nicht aus zwingenden Gründen auszuschließen waren, für eine Windenergienutzung geöffnet werden.

## OG Heuchelheim / OG Großniedesheim – Zusätzliche Sonderbaufläche „Windkraft“

Abgrenzung der Fläche



Größe der Fläche	ca. 76 ha
Lage der Fläche	Nördlich der Ortslage Heuchelheim westlich der Autobahn A 61
Darstellung im Einheitlichen Regionalplan	Vorranggebiet für die Landwirtschaft
Darstellung im FNP	Flächen für die Landwirtschaft
Planungsrecht	unbeplanter Außenbereich gemäß § 35 BauGB
naturschutzrechtliche Schutzgebiete	--
Wasserrechtliche Schutzgebiete	--
Bestehende Flächennutzung	Landwirtschaftliche Nutzung
Nutzungen im Umfeld	Landwirtschaft, Richtung Norden auch mehrere Windkraftanlagen
Lage im Siedlungsgefüge	Die Fläche ist Teil einer weiträumig unbebauten Landschaft
<b>Verkehrerschließung</b> Kfz-Verkehr	Erschließung kann über bestehende Wirtschaftswege erfolgen.

<b>OG Heuchelheim / OG Großniedesheim – Zusätzliche Sonderbaufläche „Windkraft“</b>	
Öff. Personennahverkehr	hier nicht relevant
<b>Kanalschließung</b> Schmutzwasser Regenwasser	hier nicht relevant. hier nicht relevant.
<b>Immissionsschutz</b>	Lärmemissionen durch die Nähe zur Landesstraße A 61. Die Entfernung zu angrenzenden Wohnnutzungen beträgt mehr als 1.000 m.
<b>Landespflege</b> • Landschaftsbild / Ortsbild	Weitgehend ausgeräumte Agrarflur mit sehr wenigen strukturierenden Elementen
• Boden	Landwirtschaftlich gut nutzbare Böden
• Wasserhaushalt	Die Grundwasserneubildungsrate wird im Geoportal Wasser mit ca. 43 mm/Jahr angegeben und ist damit gering Das Grundwasser steht nicht oberflächennah an und weist eine ausreichende Überdeckung auf.
• Klima	Kaltluftentstehungsgebiet ohne Bezug zu Siedlungsflächen
• Arten- und Biotopschutz	Ausgeräumte Agrarflur. Höherwertige Biotopstrukturen sind nicht vorhanden.
<b>Wechselwirkungen mit anderen Planungen</b> Durch die Erweiterung der Fläche für Windkraftanlagen verstärken sich die Wirkungen der bisherigen Windkraftanlagen	
<b>Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft</b> Die Umsetzung der Planung wird zu erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild führen. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht ausgleichbar. Denkbar sind weiterhin erhebliche Auswirkungen auf windkraftsensible Tierarten. Diesen kann nur durch Auflagen zu Abschaltzeiten im Einzelgenehmigungsverfahren begegnet werden.	

## **OG Heuchelheim / OG Großniedesheim – Zusätzliche Sonderbaufläche „Windkraft“**

### **Abwägung**

Grundlegende und im Rahmen der erforderlichen Einzelgenehmigungsverfahren nicht bewältigbare Auswirkungen auf windkraftsensible Vogel- und Fledermausarten durch die Scheuchwirkung der Anlagen sowie das erhöhte Verletzungs- und Tötungsrisiko an den drehenden Rotoren sind nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind erheblich. Dem Landschaftsbild im Planungsraum selbst kommt jedoch weder unmittelbar noch mittelbar (als Fläche, über die Sichtbeziehungen bestehen bzw. als weiträumig einsehbare Fläche) eine besondere Bedeutung und Schutzbedürftigkeit zu.

Wesentliche Maßnahme zur Vermeidung bzw. Minderung möglicher nachteiliger Umweltauswirkungen auf Ebene des FNP ist die Zuordnung der Konzentrationszone in möglichst großem Abstand zu höherwertigen Lebensräumen und sensiblen Bereichen. Eine weitergehende Minderung oder ein Ausgleich der Auswirkungen ist auf der Ebene des FNP nicht möglich, sondern muss durch geeignete Maßnahmen auf der Ebene der Vorhaben-genehmigung erfolgen.

**Die Fläche wird in der Neufassung des Flächennutzungsplanes übernommen. Es erfolgt eine Darstellung als Fläche für Versorgungsanlagen „Windkraft“ als Überlagerung zur Darstellung einer landwirtschaftlichen Fläche.**

### **13.8. Abwasserbeseitigung**

#### **13.8.1. Übernahme bisheriger Darstellungen im Flächennutzungsplan**

Die bestehenden Kläranlagen in Lamsheim und Heßheim werden entsprechend ihres Bestandes in den Flächennutzungsplan als Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Abwasser“ übernommen.

#### **13.8.2. Neuausweisung von Flächen für die Abwasserbeseitigung**

Für die Gruppenkläranlage des Abwasserzweckverbands „Mittleres Eckbach-tal“ Grünstadt-Land – Heßheim nördlich von Heßheim ist eine Erweiterung um ein Vorklärbecken und Anlagen zur Behandlung des anfallenden Klärschlammes geplant. Mit dieser Erweiterung soll eine spürbare Verbesserung der Reinigungsleistung sowie eine Minderung der Geruchsbelastungen erreicht werden.

## OG Heßheim – Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen „Erweiterung Kläranlage“

Abgrenzung der Fläche



Größe der Fläche	ca. 1,0 ha
Lage der Fläche	Nördlich der Autobahn A 6 südlich angrenzend an die vorhandene Kläranlage
Darstellung im Einheitlichen Regionalplan	Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz Regionaler Grünzug
Darstellung im FNP	Flächen für die Landwirtschaft
Planungsrecht	unbeplanter Außenbereich gemäß § 35 BauGB
naturschutzrechtliche Schutzgebiete	--
Wasserrechtliche Schutzgebiete	Östlich angrenzend befindet sich ein durch Rechtsverordnung ausgewiesen Überschwemmungsgebiet.
Bestehende Flächennutzung	Landwirtschaftliche Nutzung
Nutzungen im Umfeld	Im Süden und Westen schließen landwirtschaftliche Flächen an. Im Norden befindet sich die bestehende Kläranlage. Nach Osten folgt der Schrakelbach und dann das Raiffeisen-Lager.

<b>OG Heßheim – Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen „Erweiterung Kläranlage“</b>	
Lage im Siedlungsgefüge	Teil in der freien Landschaft, jedoch beeinflusst durch die Lage zwischen der Autobahn A 6 und der Kläranlage dar.
<b>Verkehrerschließung</b> Kfz-Verkehr  Öff. Personennahverkehr	Erschließung erfolgt über die bestehende Kläranlage  hier nicht relevant
<b>Kanalschließung</b> Schmutzwasser  Regenwasser	Es ist nicht mit einem relevanten Schmutzwasseraufkommen zu rechnen.  Das Niederschlagswasser kann auf der Fläche selbst zur Versickerung gebracht werden. Denkbar ist auch eine gedrosselte Ableitung Richtung Schrakelbach.
<b>Immissionsschutz</b>	Im Umfeld sind keine schützenswerten Nutzungen vorhanden.
<b>Landespflege</b> • Landschaftsbild / Ortsbild	Die bestehende Kläranlage ist nicht in die Landschaft eingebunden, es grenzen gewerbeähnliche Bauten und eine intensive landwirtschaftliche Nutzung unvermittelt aneinander.
• Boden	landwirtschaftlich aufgrund des hohen Grundwasserstandes nur eingeschränkt nutzbare Fläche, zudem beeinträchtigt durch die angrenzenden Verkehrswege
• Wasserhaushalt	Die Grundwasserneubildungsrate wird im Geoport Wasser mit ca. 21 mm/Jahr angegeben und ist damit sehr gering. Das Grundwasser steht oberflächennah an. Eine Überflutungsgefährdung liegt für den östlichen Teilbereich vor.
• Klima	Kaltluftentstehungsgebiet, aufgrund der Topographie jedoch ohne Ausgleichswirkung auf Siedlungsflächen. Vorbelastungen durch Geruchsemissionen der Kläranlage
• Arten- und Biotopschutz	ausgeräumte Agrarlandschaft ohne nennenswerte Artenvorkommen
<b>Wechselwirkungen mit anderen Planungen</b> Wechselwirkungen mit anderen Planungen sind nicht zu erwarten.	

**OG Heßheim – Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen  
„Erweiterung Kläranlage“**

**Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft**

Die Umsetzung des Baugebietes wird zu Eingriffen in Natur und Landschaft führen, die jedoch keine naturschutzfachlich hochwertigen Strukturen betreffen. Daher können die Eingriffe unter Abwägung aller Belange, insbesondere unter Berücksichtigung der mit einer Erweiterung der Kläranlage verbundenen positiven Effekte auf deren Reinigungsleistung, hingenommen werden.

Der erforderliche Ausgleich kann im Niederungsbereichs entlang des Schrakelbachs erbracht werden.

**Abwägung**

Die Erweiterung der Kläranlage ist zur Verbesserung der Reinigungsleistung zwingend geboten. Erhebliche Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten. Ebenso werden keine immissionsschutzrechtlich problematischen Konfliktsituationen aufgeworfen.

**Die Fläche wird in der Neufassung des Flächennutzungsplanes übernommen. Es erfolgt eine Darstellung als geplante Fläche für die Abwasserbeseitigung.**

**13.9. Abfallentsorgung**

Innerhalb der VG Lamsheim-Heßheim bestehen Wertstoffhöfe in Lamsheim und Heßheim. In Lamsheim ist die betreffende Fläche als Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Abfall“ dargestellt. Der Recyclinghof in Heßheim liegt innerhalb eines durch Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebiets. Eine gesonderte Darstellung im Flächennutzungsplan erfolgt daher nicht.

Die Hausmülldeponie in Heßheim unterliegt dem Abfallrecht und ist durch entsprechende Planfeststellungen gesichert. Gegenwärtig wird eine Erweiterung der Deponie auf Flächen, die bislang im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen dargestellt waren, geplant. Aufgrund der übergeordneten Stellung der abfallrechtlichen Fachplanung über den Darstellungen im Flächennutzungsplan wird die Deponie in ihrem Bestand und mit ihrer geplanten Erweiterung nachrichtlich übernommen.

#### 14. Gesamtflächenbilanz Bauflächen

Insgesamt ergibt sich in Bezug auf die Darstellung von Bauflächen im Flächennutzungsplan folgende Flächenbilanz:

Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen (ohne Windkraft) und Flächen für Sport	Übernahme bereits bislang dargestellter, aber noch nicht realisierter Bauflächen	Rücknahme von geplanten Bauflächen	Neuausweisung von Bauflächen
Beindersheim	1,7 ha	--	1,7 ha
Großniedesheim	--	- 2,7 ha	6,9 ha
Heßheim	4,1 ha	- 2,4 ha	2,6 ha
Heuchelheim	--	- 0,6 ha	0,9 ha
Kleinniedesheim	--	--	0,6 ha
Lambsheim	7,9 ha	- 0,5 ha	4,6 ha
<b>Gesamt</b>	<b>13,7 ha</b>	<b>- 6,2 ha</b>	<b>17,3 ha</b>

Der Neuausweisung von 17,3 ha Bauflächen steht somit eine Rücknahme von 6,2 ha Bauflächen gegenüber.

Von den geplanten Neubauflächen ist bereits ein wesentlicher Teil (9,4 ha) durch rechtsverbindliche bzw. als Satzung beschlossene Bebauungspläne planungsrechtlich abgesichert:

- OG Beindersheim, Bebauungsplan „Am Bobenheimer Weg“ (0,7 ha)
- OG Großniedesheim, Bebauungsplan „Solarpark im kleinen Nonnental“ (6,6 ha)
- OG Heßheim, Bebauungsplan „Solarpark zwischen Autobahn und Umgehungsstraße“ (1,1 ha)
- OG Heßheim, Bebauungsplan „Kita an der Gerhart-Hauptmann-Straße“ (0,5 ha)
- OG Kleinniedesheim, Bebauungsplan „Zwischen Wormser Gäßchen und Unterwegsgasse“ (0,6 ha)

Bauflächen, die bereits abweichend von den bisherigen Darstellungen in den Flächennutzungsplänen umgesetzt wurden und die entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung künftig im Flächennutzungsplan dargestellt werden, sind nicht in die Gesamtflächenbilanz einbezogen.

Ebenso nicht in die Gesamtbilanz einbezogen sind die Flächen für Windkraftanlagen, da innerhalb dieser Flächen nur mit einer untergeordneten

Flächeninanspruchnahme durch bauliche Anlagen zu rechnen ist.

## 15. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sollen landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Die gemäß BauGB erforderlichen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten wurden durchgeführt. Es wird hierzu auf die ortsgemeindebezogenen Darstellungen in Kapitel 11.2 verwiesen.

Auch bei Ausschöpfung der realistischerweise nutzbaren innerörtlichen Baulandreserven verbleibt jedoch ein Bedarf, der im Außenbereich zu decken ist.

<b>Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen durch geplante bauliche Entwicklungen im Außenbereich</b>		
	Sicherung landwirtschaftlicher Flächen durch Rücknahme von geplanten Bauflächen	Neuausweisung von Bauflächen auf bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen
Beindersheim	--	1,7 ha
Großniedesheim	- 2,7 ha	6,9 ha
Heßheim	- 2,4 ha	2,1 ha
Heuchelheim	- 0,6 ha	0,9 ha
Kleinniedesheim	--	0,6 ha
Lamsheim	- 0,5 ha	3,0 ha
<b>Gesamt</b>	<b>- 6,2 ha</b>	<b>15,2 ha</b>

Der Neuausweisung von ca. 15,2 ha Bauflächen auf bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen steht somit eine Rücknahme von 6,2 ha Bauflächen auf bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen gegenüber.

Planungsrechtlich wird durch den Flächennutzungsplan somit eine Inanspruchnahme von 9,0 ha bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen vorbereitet. Bei 2.815 ha landwirtschaftlich genutzter Fläche entspricht dies einem Anteil von ca. 0,3 %.

Diese Flächeninanspruchnahme wird angesichts des in der Verbandsgemeinde gegebenen Baulandbedarfs, insbesondere für Wohnbauflächen und für Flächen zur Erzeugung erneuerbarer Energien, für vertretbar erachtet.

## **16. Übernahme der Ziele der Landschaftsplanung in den Flächennutzungsplan**

### **16.1. Leitbild für das gesamte Verbandsgemeindegebiet**

Das in der Landschaftsplanung der Verbandsgemeinde Lamsheim-Heßheim (Planungsbüro Piske, Oktober 2020) formulierte landschaftsplanerische Leitbild für die Verbandsgemeinde Lamsheim-Heßheim stellt den künftig mittel- bis langfristig angestrebten Zustand von Natur und Landschaft im Sinne einer übergeordneten naturschutzfachlichen Vision dar.

Landschaftsplanerisches Leitbild für die Verbandsgemeinde Lamsheim-Heßheim ist eine Landschaft, in der in den unterschiedlichen Teilräumen die eigenartige Merkmale wie charakteristische Reliefformen, Landschaftsstrukturen und Elemente, insbesondere der historischen Kulturlandschaft und der Naturlandschaft, voll zur Geltung kommen.

Die natürliche Bodenfruchtbarkeit ist gesichert, einer Bodenerosion durch Wind und Wasser ist durch entsprechende Vegetationsbedeckung vorgebeugt. Bestehende Belastungen des Bodens durch übermäßigen Eintrag von Pflanzenschutzmitteln und Düngung sowie durch Bodenverdichtungen sind vermieden.

Die Bachläufe im Verbandsgemeindegebiet sind strukturreich gestaltet und verfügen über breite Ausuferungsbereiche, so dass sich Hochwasserereignisse schadlos in der Flur ausbreiten können. Das Grundwasser ist vor einer übermäßigen Nutzung und Schadstoffeinträgen geschützt; es kann sich aus den natürlichen Niederschlägen regenerieren.

Die Landschaft ist vielfältig gestaltet und bietet unterschiedlichsten Arten Lebensraum. Dies gilt sowohl für typische Arten des Siedlungsraums und der Kulturlandschaft als auch für Arten, die auf spezifische bzw. seltene Standortbedingungen angewiesen sind.

Hinsichtlich des Landschaftsbilds und der Erholungseignung weisen die einzelnen Landschaftsräume entsprechend ihrem individuellen Charakter eine hohe Erlebnisvielfalt auf. Visuelle Störungen sind wirksam kaschiert oder in ihrer Wirkung räumlich stark eingegrenzt. Immissionsbelastungen sind ebenfalls räumlich eng begrenzt. Weniger verlärmte und durch Verkehrsstrassen zerschnittene Freiräume sind als Kernbereiche für eine ruhige landschaftsbezogene Erholung gesichert. Naherholungsgebiete und ortsnahe Erholungsgebiete sind wirksam gesichert, landschaftstypisch und ansprechend gestaltet und über attraktive kurze Wege an die Wohngebiete angebunden.

## **16.2. Leitbilder, Ziele und Maßnahmen für die einzelnen Landschaftsräume in der Verbandsgemeinde**

### **16.2.1. Bachniederungen entlang von Isenach und Eckbach mit ihren Nebengewässern**

Leitidee:

Entwicklung als gewässerbegleitende Niederungsbereiche durch Extensivierung der Nutzungen und Bereitstellung von Überflutungsflächen, Gliederung der Landschaft durch gewässerbegleitende Gehölzpflanzungen

Prioritäre Landschaftsfunktionen

- Lebensraum für auf feuchte und frische Standorte angewiesene Arten der Kulturlandschaft
- Landschaftsraum mit bestehendem und entwicklungsfähigem natürlichen Wasserrückhaltevermögens
- in den gewässerferneren Bereichen Raum für eine naturraumverträgliche landwirtschaftliche Produktion
- Luftleitbahn
- Bereich für die landschaftsgebundene Naherholung

Angestrebter Landschaftscharakter:

Die Bachniederungen von Isenach und Eckbach mit ihren Nebengewässern werden in den Abschnitten, in denen die heutigen Gewässerläufe dem topographischen Geländeverlauf entsprechen, als durchgängige und breite Niederungsflächen mit dominierender Grünlandnutzung in möglichst extensiver und standortangepasster Bewirtschaftung ausgebildet. Gleiches gilt auch für die Senke zwischen Lamsheim und Heßheim, die als früherer Gewässerlauf analog aufgewertet wird und so wieder im Landschaftsraum ablesbar wird.

Die Gewässerläufe werden – soweit noch nicht erfolgt – naturnah neu gestaltet und erhalten ausreichende Gewässerrandstreifen, die Platz für die Entfaltung ihrer Fließgewässerdynamik bieten. Gewässerbegleitende Gehölze werden ebenso wie Röhrichte und Seggenbestände gesichert bzw. gefördert; insbesondere durch die begleitenden Gehölze werden die Gewässerläufe wieder im Landschaftsbild als Leitlinien erkennbar. Nicht standortgerechte Pappeln werden sukzessive ersetzt.

Das Hochwasserrückhaltevermögen der Landschaft wird gesichert und entwickelt.

Wesentliche Entwicklungsziele:

- Naturnahe Gestaltung der Gewässerläufe
- Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung in Gewässernähe und im Bereich von hochwassergefährdeten Flächen

- Umwandlung von Ackerflächen in extensive Wiesenflächen
- Aufgabe von der Entwässerungsfunktion von Gräben in künftigen Grünlandbereichen
- Sicherung und Entwicklung des Hochwasserrückhaltevermögens der Landschaft
- Verbesserung der strukturellen Ausstattung durch einzelne Hecken, Baumgruppen und Säume
- Abbau landschaftlicher Beeinträchtigungen durch Eingrünung von Verkehrswegen und Siedlungsrändern
- Freihaltung der Gewässerrandbereiche von baulichen Anlagen, auch von Grabelandflächen und Pferdekoppeln
- Verzicht auf weitere Siedlungsentwicklung in die Niederungsbereiche hinein
- Verbesserung der Wegenetze für eine landschaftsgebundene, stille Naherholung

#### **16.2.2. Sandige Flächen zwischen Isenach und der Landesstraße L 533 westlich Lamsheim**

Leitidee:

Halboffenlandflächen mit einem Mosaik aus landwirtschaftlichen Flächen, Wiesenflächen, Grabelandflächen und Streuobstbeständen unterschiedlichen Alters mit hoher Eignung für die landschaftsgebundene stille Erholung

Prioritäre Landschaftsfunktionen:

- Lebensraum für auf halboffene Landschaftsstrukturen angewiesene, auch seltene Arten der Kulturlandschaft wie insbesondere die charakteristischen Vogelarten Wiedehopf, Neuntöter, Steinkauz, Wendehals und Gartenrotschwanz.
- nur nachrangig Raum für eine naturraumverträgliche landwirtschaftliche Produktion
- siedlungsnaher Raum für die landschaftsgebundene Erholung

Angestrebter Landschaftscharakter:

Die für eine intensive landwirtschaftliche Produktion nur bedingt geeigneten Flächen mit ihrem Mosaik aus unterschiedlichen Nutzungsstrukturen werden erhalten und fortentwickelt. Die bestehenden Streuobstbestände mit ihrem Wiesenunterwuchs, insbesondere vorhandenem Magergrünland, werden gesichert und durch Nachpflanzungen verjüngt. An geeigneten Stellen werden ergänzende Strukturen zum Ausgleich vergangener Rodungen angelegt.

Ortsnahe Erholungsbereiche sind wirksam gesichert, landschaftstypisch und ansprechend gestaltet und über attraktive kurze Wege an die Wohngebiete

bzw. die Ausgangspunkte der Naherholung angebunden. Bestehende Grabelandflächen werden räumlich konzentriert und durch Verzicht auf bzw. Rückbau größerer baulicher Anlagen in die Landschaft eingebunden. Eine außerlandwirtschaftliche Pferdehaltung mit geringer Besatzdichte auf eigener, örtlicher Futtergrundlage ist möglich. Auf einen Anschluss an die Zentralberegung wird verzichtet.

Wesentliche Entwicklungsziele:

- Erhaltung der Streuobstbestände
- nachhaltige landwirtschaftliche Produktion unter Beachtung der natürlichen Grundlagen
- Anlage eines durchgängigen Gewässerrandstreifens entlang des Fuchsbachs
- Rückbau überdimensionierter baulicher Anlagen im Bereich der Grabelandflächen und Pferdeweiden

### **16.2.3. Frankenthaler Terrasse**

Leitidee:

Nachhaltige Nutzung der natürlichen Ressourcen durch eine naturraumverträgliche landwirtschaftliche Nutzung bei vorsorglicher Sicherung der Trinkwasservorkommen.

Prioritäre Landschaftsfunktionen:

- Landschaftsraum für eine nachhaltige landwirtschaftliche Produktion unter Beachtung der natürlichen Grundlagen
- Lebensraum für Arten der Agrarflur
- Bereich mit zur Trinkwasserversorgung geeigneten, schützenswerten Grundwasservorkommen
- Kaltluftproduktionsflächen

Angestrebter Landschaftscharakter:

Die für eine landwirtschaftliche Produktion sehr gut geeigneten fruchtbaren Böden der Frankenthaler Terrasse stehen weiterhin vorrangig der landwirtschaftlichen Produktion zur Verfügung. Die Bewirtschaftung erfolgt jedoch angepasst an die natürlichen Standortvoraussetzungen.

Die Flächen sind für Arten der Kulturlandschaft durch produktionsintegrierte Maßnahmen, aber auch durch punktuelle Gehölz- und Baumpflanzungen aufgewertet.

Der offene Landschaftscharakter bleibt gewahrt. Die Blickbeziehungen werden jedoch durch Baum- und Strauchinseln sowie durch Einzelbäume gegliedert und belebt. Zwischen den Siedlungsrändern und der Agrarflur werden

Übergangszonen durch Randeingrünungen, Grabelandflächen sowie Streuobstwiesen ausgebildet. Verkehrswege und sonstige Infrastruktureinrichtungen werden zur Landschaft hin abgeschirmt bzw. eingebunden.

Bestehende Terrassenkanten werden erhalten und in der Landschaft akzentuiert.

Wesentliche Entwicklungsziele:

- Aufwertung der Agrarflur für Arten der Kulturlandschaft durch produktionsintegrierte Maßnahmen
- Sicherung und Entwicklung der landschaftlichen Vielfalt durch punktuelle und kurze lineare Kleinstrukturen wie insbesondere Einzelbäume, kleinere Hecken und Säume auf ca. 10 % der Flächen innerhalb der landwirtschaftlichen Flächen
- Sicherung der natürlichen Bodenfunktionen sowie des Wasserrückhaltevermögens durch standortangepasste Bewirtschaftung
- Eingrünung der Ortschaften
- Abschirmung der stark befahrenen Verkehrswege, nicht nur in Hinblick auf visuelle Störungen, sondern auch auf die Schadstoffausbreitung
- Abschirmung bzw. landschaftliche Einbindung sonstiger Infrastruktureinrichtungen

#### **16.2.4. Offene Acker- und Reblandschaften im Bereich der Riedelflächen**

Leitidee:

Naturraumverträgliche, nachhaltige und ressourcenschonende landwirtschaftliche und weinbauliche Nutzung durch produktionsintegrierte Maßnahmen bei verbesserter struktureller Ausstattung innerhalb einer offenen, durch weite Blickbeziehungen geprägten Landschaft.

Prioritäre Landschaftsfunktionen:

- Landschaftsraum für eine nachhaltige landwirtschaftliche Produktion unter Beachtung der natürlichen Grundlagen
- Lebensraum für Arten der Agrarflur
- Raum zur Grundwasserneubildung und Wasserrückhaltung
- Kaltluftproduktionsflächen

Angestrebter Landschaftscharakter:

Die für eine landwirtschaftliche Produktion sehr gut geeigneten fruchtbaren Böden der Riedelflächen stehen weiterhin vorrangig der landwirtschaftlichen sowie weinbaulichen Produktion zur Verfügung. Die Bewirtschaftung erfolgt jedoch angepasst an die natürlichen Standortvoraussetzungen.

Die Flächen sind für Arten der Kulturlandschaft durch produktionsintegrierte

Maßnahmen, aber auch durch punktuelle Gehölz- und Baumpflanzungen aufgewertet.

Der offene Landschaftscharakter mit der Möglichkeit weiter Blickbeziehungen bleibt gewahrt. Die Blickbeziehungen werden jedoch durch Baum- und Strauchinseln sowie durch Einzelbäume gegliedert und belebt. Zwischen den Siedlungsrändern und der Agrarflur werden Übergangszonen durch Randeingrünungen, Grabelandflächen sowie Streuobstwiesen ausgebildet. Verkehrswege und sonstige Infrastruktureinrichtungen werden zur Landschaft hin abgeschirmt.

Weniger verlärmte und durch Verkehrsstrassen zerschnittene Freiräume sind als Kernbereiche für eine ruhige landschaftsbezogene Erholung gesichert.

Wesentliche Entwicklungsziele:

- Aufwertung der Agrarflur für Arten der Kulturlandschaft durch produktionsintegrierte Maßnahmen
- Sicherung und Entwicklung der landschaftlichen Vielfalt durch punktuelle und kurze lineare Kleinstrukturen wie insbesondere Einzelbäume, kleinere Hecken und Säume auf ca. 10 % der Flächen innerhalb der landwirtschaftlichen Flächen
- Sicherung der natürlichen Bodenfunktionen sowie des Wasserrückhaltevermögens durch standortangepasste Bewirtschaftung
- Schutz vor Wind- und Wassererosion
- Erhaltung und Sicherung landschaftlicher Einzelelemente wie bestehende Abbruchkanten, Feldgehölze und Einzelbäume
- Abschirmung der stark befahrenen Verkehrswege, nicht nur in Hinblick auf visuelle Störungen, sondern auch auf die Schadstoffausbreitung

### **16.3. Übernahme der im Landschaftsplan vorgeschlagenen landespflegerischen Maßnahmen in den Flächennutzungsplan**

#### **16.3.1. Maßnahmen und Nutzungsregelungen zum Arten und Biotopschutz in den Flächennutzungsplan**

##### Erhaltung und Entwicklung von extensiven Grünlandflächen, Nass- und Feuchtwiesen

Die früher ausgedehnte Grünlandnutzung entlang der Gewässerläufe war bis auf wenige kleine Restflächen zurückgedrängt worden. In den vergangenen Jahren wurden wesentliche Maßnahmen zur Ergänzung der verbliebenen Grünlandflächen – überwiegend in Verbindung mit Maßnahmen der Hochwasserrückhaltung und der naturnahen Gestaltung der Gewässerläufe unternommen, so insbesondere entlang der Isenach in Lamsheim, am Schaflackegraben in Heßheim sowie im Mündungsbereich des Lachegrabens in den Eckbach in Großniedesheim. Diese Maßnahmen müssen fortgeführt werden.

Die bisherige intensive ackerbauliche Nutzung ist insbesondere in den bereits bei vergleichsweise häufigen Hochwasserereignissen überflutungsgefährdeten Flächen aufzugeben. Gleiches gilt für Flächen entlang der Hauptgewässer im Verbandsgemeindegebiet mit sehr hohen Grundwasserständen, bei denen eine landwirtschaftliche Nutzung nur nach Entwässerungsmaßnahmen möglich ist. Vor Durchführung dieser Entwässerungsmaßnahmen bestand die überwiegende Landnutzung in diesen feuchten Bereichen in Feuchtwiesen. Durch Aufgabe der Flächendrainierung ist daher die Wiederentwicklung von Feuchtwiesen, die bei extensiver Nutzung hochwertige Flächen für den Arten- und Biotopschutz ausbilden können, möglich. Angesichts der hohen Grundwasserstände und der damit fehlenden bzw. eingeschränkten Filterkapazität des Bodens ist eine intensive Landwirtschaft in den betroffenen Bereichen ohnehin aus landespflegerischer Sicht nicht vertretbar.

Statt der bisherigen intensiven ackerbaulichen Nutzung sind extensiv genutzte Grünlandflächen zu entwickeln, deren Ausformung auf die speziellen Standortverhältnisse - insbesondere in Abhängigkeit von der Bodenfeuchte – abzustimmen ist. Die Neuentwicklung des Grünlands soll dabei vorzugsweise über die Ansaat von vor Ort gewonnenem, artenreichem und standortgerechtem Heu- oder Wiesendruschgut erfolgen. Sofern Saatgutmischungen verwendet werden, ist ausschließlich RSM Regio nach den „Empfehlungen für Begrünungen mit gebietseigenem Saatgut“ (FLL 2014) aus dem Ursprungsgebiet 09 Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland zu verwenden.

Im Ergebnis können Wiesenflächen je nach naturräumlichen Gegebenheiten in Form von dauerhaft feuchten Nasswiesen, Feuchtwiesen auf wechsellässigen Standorten, aber auch Wiesenflächen mit stark austrocknenden, halbtrockenrasenartigen Grünlandgesellschaften entstehen. Häufig werden diese unterschiedlichen Wiesenformen unter dem Oberbegriff "Stromtalwiesen" zusammengefasst. Stromtalwiesen dienten früher der Gewinnung von Stalleinstreu, d.h. sie wurden nicht gedüngt und erst spät im Herbst gemäht.

Feuchtgrünlandflächen bzw. Stromtalwiesen sind kulturbedingte Biotope und sind daher auf eine Nutzung (Mahd bzw. Beweidung) angewiesen. Bei der Pflege sind neben pflanzenökologischen Belangen auch tierökologische Aspekte (Brutperiode von Wiesenbrütern etc.) zu berücksichtigen. Ohne Nutzung droht den Flächen eine Verbuschung mit sukzessiver Weiterentwicklung zu einer Waldfläche. Unter Abwägung der verschiedenen ökologischen Belange ergibt sich für Bobenheim-Roxheim angesichts der bestehenden Waldflächen der Hartholz- bzw. Weichholzaue, dass bei einer parallelen Entwicklung von Feuchtgrünlandflächen insgesamt ein erhebliche höheres Lebensraumpotential für Fauna und Flora geschaffen werden kann.

Für die Neuanlage von Grünlandflächen gilt es, die ursprünglichen natürlichen Standortbedingungen ganz oder teilweise wieder herzustellen. Insbesondere gilt es, flächige Drainagen durch Entwässerungsgräben aufzugeben und

wieder Feuchtflächen entstehen zu lassen. Zugleich ist durch eine Rückversetzung von Deichen eine Überflutungsmöglichkeit im natürlichen Hochwasserzyklus zu ermöglichen.

Geeignete Flächen für eine Grünlandentwicklung sind daher Flächen mit hohen bis sehr hohen Grundwasserständen, bei denen eine landwirtschaftliche Nutzung nur nach Entwässerungsmaßnahmen möglich ist. Durch Aufgabe der Flächendrainierung ist daher die Wiederentwicklung von Feuchtwiesen, die bei extensiver Nutzung hochwertige Flächen für den Arten- und Biotopschutz ausbilden können, möglich. Angesichts der hohen Grundwasserstände und der damit fehlenden bzw. eingeschränkten Filterkapazität des Bodens ist eine intensive Landwirtschaft in den betroffenen Bereichen ohnehin aus landespflegerischer Sicht nicht vertretbar.

Weitere extensiv genutzte Grünlandflächen sollen in den Bereichen mit hohem Grundwasserstand und mäßiger Empfindlichkeit des Bodens innerhalb der festgestellten Überschwemmungsgebiete geschaffen werden (vgl. Kapitel 6.5). Aufgrund der standörtlichen Voraussetzungen ist jedoch nicht mit der Ausbildung von Feuchtwiesen zu rechnen.

Wesentliche Bereiche für die Neuanlage von Wiesenflächen befinden sich

- östlich von Heuchelheim im Bereich der dort vorhandenen Gleyböden. Der Bauchwiesengraben kann in seiner entwässernden Funktion aufgegeben werden. Mit dieser Nutzungsumwandlung wird neben der Schaffung eines wertvollen potentiellen Lebensraumes für Flora und Fauna eine Abpufferung von Niederschlagsmengen aufgrund der verbesserten Wasserhaltekapazität und eine Verringerung des Bodenabtrags im Überschwemmungsgebiet erreicht. Zu unterstreichen ist dabei, dass die genannte Fläche teilweise zum Hauptabflussbereich des Eckbach-Hochwassers gehört, d.h., es ist im Hochwasserfall mit hohen Fließgeschwindigkeiten zu rechnen.
- nordwestlich Beindersheims am Schrakelbach unter Einbeziehung bestehende Grabelandflächen
- Nördlich Großniedesheims ist eine Ausweitung der Grünlandflächen innerhalb der Schutzzone II des Wasserschutzgebietes geplant. Die Entwässerungsfunktion des Weihergrabens und der beiden Nachtweidgräben kann zumindest teilweise aufgegeben werden.
- am Westufer des Schaflackegrabens östlich der Autobahn A 6; hier kombiniert mit einer Nutzung als Streuobstwiese
- am Westufer des Lachegrabens (Schrakelbach) bis zum Ortsrand Heßheim, dabei Einbeziehung der vorhandenen Nutzgartenflächen und Gräben. Die Entwässerungsfunktion der bestehenden Gräben kann dementsprechend aufgegeben werden.
- am Talgraben zwischen Lamsheim und Heßheim
- entlang der Isenach zwischen Umgehungsstraße Lamsheim und

#### Kläranlage

- entlang des Fuchsbachs östlich von Lamsheim in Ergänzung bestehender Strukturen
- entlang des Talgrabens nördlich des Nachtweidweihers in Ergänzung bestehender Strukturen

Bei allen Grünlandflächen ist eine Bepflanzung mit einzelnen Gehölzen, auch mit Obstbäumen, denkbar.

#### *Übernahme in den Flächennutzungsplan:*

*Darstellung als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" mit Nennung der Zweckbestimmung*

#### Erhaltung und Entwicklung von gewässerbegleitenden Gehölzbeständen

Neben der Sicherung und Entwicklung von niederungstypischen Grünlandbeständen sind die gewässerbegleitenden Gehölzstrukturen grundsätzlich zu erhalten. Diese bilden zusammen mit den Gewässerläufen selbst wesentliche Vernetzungslinien in der Landschaft und tragen zur Gliederung der ansonsten oftmals ausgeräumten Feldflur bei. Einzelne Auslichtungen sind zur Verbesserung der Besonnung von Gewässerläufen denkbar. Ebenso sind die vorhandenen standortfremden Pappeln sukzessive durch standortgerechte und heimische Baumarten der Hartholzau zu ersetzen.

Neben den zumeist linienhaft ausgebildeten gewässerbegleitenden Gehölzstreifen kommt angesichts der Waldarmut im Verbandsgemeindegebiet den wenigen flächigen Gehölzbeständen eine hohe Bedeutung zu. Die Bachuferwälder entlang des Eckbachs bei Kleinniedesheim und Großniedesheim, am Schrakelbach östlich Heßheims, am Ostufer des Schaflackegrabens südöstlich von Heßheim sowie am Nachtweideweier sind zu erhalten und zu entwickeln. Auch hier gilt es, die vorhandenen standortfremden Pappeln sukzessive durch standortgerechte und heimische Baumarten der Hartholzau zu ersetzen.

Zugleich wird für folgende Bereiche die Entwicklung einer standorttypischen Vegetation in Form eines Bachufer- oder Auewaldes vorgeschlagen:

- Überschwemmungsbereiche des Talgrabens zwischen Lamsheim und Heßheim im Anschluss an die bereits gehölzbestandene Geländekante
- Flächen nördlich des Eckbachs zwischen Großniedesheim und Kleinniedesheim im Mündungsbereich von Hollergraben in den Eckbach sowie entlang des Eckbachs als Ausweitung des Eckbachwäldchens.
- Entlang der Isenach westlich Lamsheim als kleinflächiger Lückenschluss

*Übernahme in den Flächennutzungsplan:*

*Darstellung als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft", überlagert von "Waldfläche geplant".*

## **Erhaltung und Entwicklung von Biotopen mittlerer Standorte**

### Durchgrünung der Agrarflur

Im Bereich der intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen ist die Landschaft im Verbandsgemeindegebiet weitestgehend ausgeräumt. Strukturierende Elemente wie Einzelbäume, Gehölzstreifen, Krautsäume, Feldgehölze etc. fehlen weitestgehend. Dies führt dazu, dass die Bedeutung der Flächen für den Arten- und Biotopschutz nur noch sehr gering ist. Die vorhandenen höherwertigen Biotopstrukturen sind in der Regel durch eine isolierte Insellage und durch fehlende Pufferflächen beeinträchtigt. Ebenfalls gering ist das Erlebnispotential und damit die Erholungseignung.

Zur Behebung dieser Missstände, d.h. zur Aufwertung des Landschaftsbildes, zur Biotopvernetzung und zur Schaffung neuer Lebensräume für Flora und Fauna der Kulturlandschaft, soll – ergänzend zu einer Anpassung der landwirtschaftlichen Nutzung an die natürlichen Standortbedingungen (vgl. Kapitel 16.3.4) - innerhalb der ausgeräumten artenarmen Ackerflächen ein Anteil von ökologisch hochwertigen Flächen bzw. Strukturen an der Agrarfläche von mindestens 10 % angestrebt werden.

Die genaue Ausbildung der Flächen ist abhängig von der Fauna mit ihren spezifischen Lebensraumanprüchen, für die als Zielarten eine Aufwertung der Agrarflur erfolgen soll.

In den Bereichen, die gegenwärtig weitestgehend ausgeräumt sind, ist vorwiegend Lebensraum für Vögel der offenen Agrarlandschaft zu schaffen. Es gilt dort, durch einzelne Flächenstilllegungen oder Brachen, mindestens 0,25 ha großen Blühflächen bzw. 5 m breiten Blühstreifen, Fehlstellen innerhalb von Ackerflächen in Form von kleinen, nicht eingesäten Bereiche wie z.B. sogenannten „Feldlerchen-Fenster“ (im Wintergetreide mit einer Mindestgröße von 20 m<sup>2</sup>, im Raps mit einer Mindestgröße von 40 m<sup>2</sup>) oder linear als Anlage einer nicht eingesäten, „zusätzlichen Fahrgasse“, Ackerrand-/ Grasstreifen (mind. 3 m breit) und vegetationsarme Kleingewässer notwendige Lebensraumstrukturen für Feldvögel (wie Feldlerche, Rebhuhn, Wachtel) zu erhalten bzw. zu schaffen. Damit die Flächen von Feldvogelarten des Offenlands angenommen werden, sind Mindestabstände zu Gehölzen (Einzelbäume ca. 50 m, Baumreihen/ Feldgehölze ca. 120 m, Wald ca. 160 m) oder zu sonstigen visuellen Störwirkungen (wie Siedlungsrand, Verkehrsstrassen, Hochspannungsmasten/-freileitungen) von Bedeutung.

Für Arten der halboffenen Agrarlandschaft steht der Erhalt bzw. die Anlage von Extensivgrünland, Grünlandbrachen, Altgrasstreifen, Säume/Hochstaudenfluren (entlang von Wegen, Gehölzbeständen, Gräben u. ä.),

Sukzessionsflächen, Streuobstbestände, Hecken, Gebüsch, Feldgehölzen, Einzelbäumen, Baumreihen/-gruppen, aber auch extensiv genutzten Feldgärten, im Vordergrund.

Die zu erhaltenden sowie die neu zu entwickelnden Flächen und Strukturen können mit anderen Maßnahmen, wie den Maßnahmen zum Erosionsschutz oder Entwicklung von extensiv genutztem Grünland/ Streuobstwiesen, bzw. mit bereits entsprechend bestehenden Vegetationsbeständen kombiniert werden. Die Gehölz-, Saum- und Grünlandbestände sollten möglichst miteinander verbunden werden, z. T. Funktionen als Trittsteinbiotope übernehmen bzw. an entsprechende Kernlebensräume anbinden.

*Übernahme in den Flächennutzungsplan:*

*Aufnahme in den Erläuterungsbericht als Zielvorgabe, Verzicht auf eine genaue lagemäßige Verortung neu anzulegender Strukturen.*

#### Erhaltung und Entwicklung von Streuobstbeständen

Im Verbandsgemeindegebiet bestehen – mit Ausnahme der Flächen westlich von Lamsheim - nur noch kleinere Reste ursprünglich größerer Bestände. Die Flächen westlich von Lamsheim zwischen der Isenach und der L 522 Lamsheim – Weisenheim am Sand mit den dort vorwiegend basenarmen Standorten weisen demgegenüber noch ausgedehnte Streuobstbestände auf, die zusammen mit den weiter westlich angrenzenden Beständen auf Gemarkung Weisenheim am Sand wertgebend sind für die Einbeziehung dieser Flächen in das Vogelschutzgebiet „Haardtrand“.

Streuobstwiesen bieten als Halboffenlandbiotope bedeutsame Lebens- bzw. Teillebensräume für viele, auch spezialisiertere, Arten der Kulturlandschaft, wie insbesondere die charakteristischen Vogelarten Wiedehopf, Neuntöter, Steinkauz, Wendehals und Gartenrotschwanz.

Der ökologische Werte einer Streuobstwiese hängt jedoch in erheblichem Maße von der Bewirtschaftungsweise und dem Besatz mit geeigneten Bäumen ab.

Streuobstwiesen tragen zudem erheblich zur Verbesserung des Erlebniswertes der Landschaft bei. Sie sind kulturhistorisch bedeutsam als Relikte der früher typischen ausgedehnten Übergangszonen zwischen Siedlung und freier Landschaft.

Die vorhandenen Streuobstbestände im Verbandsgemeindegebiet sind daher zu erhalten. Die Sicherung bestehender älterer Bestände durch Pflege und Nachpflanzung ist vorrangig vor der Neuanlage. Die Baumbestände sind - soweit nicht gegeben - sukzessive umzustellen auf regionstypische Hochstammbaumarten. Ebenso sind die Bestände sukzessive durch Neupflanzungen innerhalb bestehender Strukturen zu verjüngen. Anzustreben sind altersstrukturierte Bestände aus Obsthochstämmen mit mindestens 25% Alt- und Totholzanteil. Zur Steigerung der Lebensraumqualität sollte zudem anfallendes

Totholz auf der Fläche verbleiben. Zugleich sollen geeignete Nisthilfen sowie Stein- und Holzhaufen angelegt werden.

Die Bewirtschaftung der Wiesenflächen soll extensiv erfolgen. Insbesondere ist eine Mahd vor Mitte Juni zu vermeiden; das Mähgut ist zur Aushagerung der Flächen abzufahren. Eine Verwendung von Pflanzenschutzmitteln ist zu unterlassen.

Neben der Erhaltung der verbliebenen Streuobstbestände ist eine Extensivierung der bestehenden Erwerbsobstbauanlagen vorzusehen. Hierdurch kann wesentlich schneller als durch eine Neuanlage von Streuobstbeständen eine Ausweitung geeigneter Strukturen erreicht werden. Ungeachtet dessen ist eine Neuanlage von Streuobstwiesen an folgenden Stellen in Ortsrandnähe bzw. in Ergänzung vorhandener Nutzungsansätze vorzusehen:

- westlich von Lamsheim im Bereich zwischen der Isenach und der L 522 Lamsheim – Weisenheim am Sand zur Stärkung und Verjüngung bestehender Strukturen
- nordwestlich von Lamsheim innerhalb der durch Rebflächen geprägten Riedellagen, unter anderem durch Umnutzung bisheriger Weinbergsbrachen
- am nordwestlichen Ortsrand von Beindersheim
- in Beindersheim entlang des Hollergrabens

Als Alternative zur Neuanlage von Streuobstbeständen ist - vor allem zur Eingrünung der Siedlungsränder - anstelle von Streuobstwiesen auch die Anpflanzung von Hecken, Baumreihen bzw. -gruppen oder Wildobstwiesen möglich.

Für die Neupflanzungen sollen regionaltypische, robuste und an die örtlichen Boden- und Klimaverhältnisse angepasste Hochstamm-Obstsorten (Stammhöhe mind. 1,6 m) verwendet werden. Es sollen verschiedene Obstarten mit einem Pflanzabstand je nach Baumart von 10 - 15 m und einer Pflanzdichte 35 - 60 Bäume je ha gepflanzt werden.

*Übernahme in den Flächennutzungsplan:*

*Darstellung als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" mit Nennung der Zweckbestimmung*

#### Anlage von Feldgehölzen und Einzelbäumen in der Feldflur

Feldgehölze und Einzelbäume in der Feldflur bieten zahlreichen Tier- und Pflanzenarten einen Lebensraum. Sie sind Ansitz- und Singwarte für Vögel, bieten Nistmöglichkeit, Deckung und Schutz vor der Witterung und werden von vielen Tieren zur Nahrungssuche und als Winterquartier genutzt.

Feldgehölze und Einzelbäume bestehen im Verbandsgemeindegebiet jedoch nur noch sehr rudimentär. Umso bedeutsamer ist eine Erhaltung und Entwicklung dieser Flächen. Daher sollen in Ergänzung zu den bereits bestehenden Strukturen weitere Feldgehölze neu geschaffen werden. Durch die Anbindung an bereits entsprechend vorhandene Vegetationsstrukturen kann ein Netz von für die Biodiversität optimierten Standorten geschaffen werden, während weiterhin dazwischen liegende, zusammenhängende Produktionsflächen erhalten werden

An geeigneter Stelle sollen daher Pflanzungen von Gehölzen mit gebietstypischen Baum- und Straucharten durchgeführt werden. Neupflanzungen von Hecken und Gehölzstreifen sollten eine Breite von mind. 5 m bis max. 20 m aufweisen, stufig aufgebaut sein und beidseitig von einem krautigen Saum begleitet werden. Bei bestehenden Feldgehölzen sollten – soweit nicht bereits vorhanden - entsprechende Saumstreifen ergänzt werden.

Zur natürlichen Verjüngung der Bestände sollten die Gebüsche und Hecken in der Feldflur im Turnus von ca. 10 - 25 Jahren - je nach Bestandsentwicklung -abschnittsweise und außerhalb des Zeitraums zwischen 01. März und 30. September auf den Stock gesetzt werden.

Zur ergänzenden Anlage von Feldgehölzen und Einzelbäumen sind innerhalb der Verbandsgemeinde insbesondere kleinere Restflächen in der Agrarflur wie z.B. die Spitzen bei schräg geschnittenen Flurstücken sowie schmale wegeparallele Parzellen geeignet. Eine Kammerung der Landschaft ist jedoch zu vermeiden.

*Übernahme in den Flächennutzungsplan:*

*Aufnahme in den Erläuterungsbericht als Zielvorgabe, weitgehender Verzicht auf eine genaue lagemäßige Verortung neu anzulegender Strukturen. Nur an besonders geeigneten Standorten Darstellung als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" mit Nennung der Zweckbestimmung.*

### **16.3.2. Maßnahmen und Nutzungsregelungen zur Bewältigung der Klimawandelfolgen**

Trotz einer bereits über Jahrzehnte andauernden Forschung zum anthropogen induzierten Klimawandel können die genauen, innerhalb der kommenden Jahrzehnte zu erwartenden Folgen des Klimawandels auf globaler sowie auf kleinräumlicher Ebene bisher nicht abschließend oder eindeutig prognostiziert werden.

Einig sind sich die Prognosen für Deutschland in Bezug auf die Erwartung einer grundsätzlich höheren Durchschnittstemperatur, die sich insbesondere in wärmeren Wintern, längeren sommerlichen Hitzeperioden und einer Verschiebung der jährlichen Niederschläge hin zu feuchteren Wintern und trockeneren Sommern zeigt. Die Zahl der Extremwetterlagen wie Stürme, Hagel, unweatherartige Gewitter, kleinräumliche Starkregen und im Vergleich zur

Durchschnittstemperatur strenger winterlicher Kälteeinbrüche wird voraussichtlich weiter zunehmen.

Im Rahmen der Landschaftsplanung gilt es vor allem, Maßnahmen und Nutzungsregelungen zu entwickeln, mit denen den Folgen des Klimawandels begegnet werden kann.

Folgende Maßnahmen sind hier vorgesehen:

#### Verstärkte Wasserrückhaltung am Ort des Niederschlagswasseranfalls

Durch den Klimawandel ist in den Sommermonaten mit einer Zunahme von Starkregenereignissen zu rechnen. Bei Starkregenereignissen kommt es zu einem verstärkten Oberflächenwasserabfluss, da das natürliche Wasserrückhaltevermögen der Landschaft kurzzeitig überlastet wird. Damit wird einerseits zusätzlich zur künftig verstärkt auftretenden sommerlichen Trockenheit die Grundwasserneubildung vermindert. Andererseits führt der verstärkte Oberflächenwasserabfluss in den Hangbereichen nördlich von Lamsheim und Heuchelheim sowie westlich von Groß- und Kleinniedesheim zu Abflussereignissen mit stark strömenden Wassermassen, die entsprechend der Geländetopografie abfließen und auch abseits von Fließgewässern zu lokalen Hochwasserereignissen führen können. Das wild abfließende Wasser kann zudem zu einer erheblichen Bodenerosion führen, wobei sich die mitgeführten Schlammmassen bei einer Beruhigung des Wassers wieder absetzen.

Zur Minderung der Folgen von Starkregenereignissen gilt es, das Wasserrückhaltevermögen in der Landschaft insbesondere durch eine Gewährleistung einer möglichst lange anhaltenden Vegetationsbedeckung zu fördern.

Weiterhin gilt es, in den topographisch deutlich ausgeprägten Talsenken – dies ist insbesondere der Plattengrund zwischen Groß- und Kleinniedesheim – an geeigneten Stellen Auffangflächen zu schaffen, in denen das Wasser und vor allem mitgeführter Schlamm zurückgehalten werden kann.

#### *Übernahme in den Flächennutzungsplan:*

*Aufnahme in den Erläuterungsbericht als Zielvorgabe.*

*Darstellung von Auffangflächen als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" mit Nennung der Zweckbestimmung.*

#### Sicherung der Grundwasserstände

Durch den Klimawandel sind Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung zu erwarten, da bei Starkregenereignissen ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss eintritt. Durch erhöhte Temperaturen in den Sommermonaten kommt es weiterhin zu einer erhöhten Verdunstung und damit zu einem erhöhten Wasserbedarf der Vegetation. Insbesondere, wenn dieser erhöhte Wasserbedarf durch zusätzliche Entnahmen von Grundwasser oder Wasser aus Gewässern ausgeglichen wird, kann es insbesondere an grundwassernahen

Standorten zu einem Absenken des oberflächennahen Grundwasserspiegels kommen.

Zur Sicherung der Grundwasserstände ist daher neben einer Verbesserung des natürlichen Wasserrückhaltevermögens der Landschaft auch die Entnahme von Wasser aus dem Boden bzw. aus Fließgewässern zu mindern. Ein Anschluss landwirtschaftlicher Flächen an die Zentralberegnung kann daher die lokalen Folgen des Klimawandels in Hinblick auf die Grundwassersituation mindern.

*Übernahme in den Flächennutzungsplan:*

*Aufnahme in den Erläuterungsbericht als Zielvorgabe.*

#### Sicherung einer ausreichenden Mindestwasserführung der Gewässer

Unmittelbarer als beim Grundwasser wirken sich die durch den Klimawandel veränderten Niederschlagsstrukturen bei den Fließgewässern aus. Insbesondere bei den Fließgewässern mit nur begrenztem lokalem Einzugsgebiet kann ein Stagnieren des Wasserabflusses bzw. ein Austrocknen der Wasserläufe mit entsprechenden Folgen für die gewässerbezogene Flora und Fauna nicht ausgeschlossen werden.

Durch eine verstärkte Rückhaltung des Niederschlagswassers am Ort des Anfalls können die Grundwasservorräte aufgefüllt werden. Dies wirkt sich zeitverzögert positiv auf den Zufluss von Grundwasser in die Wasserläufe aus.

Wichtiger ist jedoch eine Reduzierung der unmittelbaren Wasserentnahmen aus den Fließgewässern. Zur Sicherung einer ausreichenden Mindestwasserführung der Gewässer ist daher – analog zum Grundwasser - neben einer Verbesserung des natürlichen Wasserrückhaltevermögens der Landschaft auch die Entnahme von Wasser aus Fließgewässern zu mindern. Ein Anschluss landwirtschaftlicher Flächen an die Zentralberegnung kann daher die lokalen Folgen des Klimawandels in Hinblick auf die Auswirkungen auf die Fließgewässer mindern.

*Übernahme in den Flächennutzungsplan:*

*Aufnahme in den Erläuterungsbericht als Zielvorgabe.*

#### Schutz vor Hitzefolgen

Die für die oberrheinische Tiefebene typische sommerliche Überwärmung versiegelter Flächen wird in Folge des Klimawandels weiter zunehmen. Insofern ist eine Erhaltung lokal bedeutsamer Frischluft- und Kaltluftleitbahnen von hoher Bedeutung. Angesichts der gering ausgeprägten Geländetopographie sind in der Verbandsgemeinde breitflächig angelegte, aber nur durch eine geringe Stärke gekennzeichnete Luftaustauschbewegungen gegeben. Um einen nächtlichen Austausch überwärmter Luft zu ermöglichen, sollte daher auf weitgehend geschlossene Siedlungsränder verzichtet werden. Weiterhin sollten

keine abriegelnden Gehölzstreifen entlang der Siedlungsränder angelegt werden. Vorzuziehen sind vielmehr offene Grünlandstrukturen mit einzelnen Gehölzen oder Bäumen, wie dies etwa bei Streuobstbeständen gegeben ist.

Weiterhin gilt es, im Siedlungsbereich bestehende größere Grünareale zu erhalten und den Versiegelungsgrad insgesamt zu mindern – z.B. durch eine Begrünung von Dach- und Fassadenflächen.

*Übernahme in den Flächennutzungsplan:*

*Aufnahme in den Erläuterungsbericht als Zielvorgabe.*

### **16.3.3. Maßnahmen und Nutzungsregelungen im Bereich von Wasserflächen sowie in überschwemmungsgefährdeten Bereichen**

#### Erhalt naturnaher Fließgewässerabschnitte

Die wenigen naturnahen Fließgewässerabschnitte in der Verbandsgemeinde, d.h. Fließgewässerabschnitte mit einer Gewässerstrukturgüte von III („mäßig verändert“) oder besser, müssen erhalten werden. Zugleich soll eine naturnahe Entwicklung unter Beachtung der Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflicht zu dulden. Eine Verschlechterung des ökologischen und chemischen Zustands bzw. Potenzials ist zu vermeiden.

Dies betrifft insbesondere Abschnitte des Eckbachs bei Kleinniedesheim und Großniedesheim sowie des Fuchsbachs westlich von Lamsheim.

Der Floßbach östlich von Lamsheim wurde naturnah neu gestaltet.

*Übernahme in den Flächennutzungsplan:*

*Aufnahme in den Erläuterungsbericht als Zielvorgabe.*

*Darstellung der Gewässerabschnitte und der zugehörigen Randbiotopie als zu erhaltende Strukturen.*

#### Naturnahe Umgestaltung von naturfern ausgebauten Gewässern

Eine erheblicher Anteil der Fließgewässer im Verbandsgemeindegebiet weist eine Gewässerstrukturgüte schlechter als III auf. Für diese Gewässer ist eine naturnahe Umgestaltung vorzusehen. Ziel ist neben einer Aufwertung der Strukturgüte auch eine Verbesserung der biologischen Selbstreinigungskraft mit dem Mindestziel der Gewässergüteklasse II („mäßig belastet“)

Als Maßnahmen zur naturnahen Umgestaltung sind insbesondere vorzusehen:

- Wiederherstellung der biologischen Durchgängigkeit der Gewässer
- Wiederherstellung einer Verbindung von den Fließgewässern zu ihren Außenbereichen durch Schaffung von Wechselzonen Land-Ufer-Wasser als Lebensraum für gewässerbezogene Pflanzen und Tiere, z.B. durch Aufweitung von Böschungen
- Entwicklung einer angemessenen, standortgerechten Begleitvegetation in

den gehölzfreien Bereichen sowie langfristig Ersatz der nicht standortgerechten Pappeln.

- Bei sämtlichen Gehölzpflanzungen entlang der Gewässer ist darauf zu achten, dass durch die Pflanzung keine Fixierung des Gewässerlaufes in einem vorgegebenen Bett erfolgt; es ist Raum für eine angemessene fließgewässerdynamische Entwicklung (Auflandungen, Uferabbrüche, Mäanderbildung, Kolke etc.) zu lassen.
- Schaffung ausreichend breiter Pufferflächen entlang der Gewässer und Gräben, um einen Eintrag von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln in die Oberflächengewässer zu vermeiden bzw. zu vermindern.
- Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzflächen in den Überschwemmungsbereichen, um den Nährstoffeintrag und die Bodenerosion im Hochwasserfall zu begrenzen.

Die wasserwirtschaftlichen Funktionen der Gewässerläufe sind dabei zu beachten. Dies gilt auch für die Drainagefunktion der Entwässerungsgräben, sofern eine landwirtschaftliche Nutzung der an die Gräben angrenzenden Bereiche nicht aus anderen landespflegerischen Gründen zu extensivieren oder aufzugeben ist.

*Übernahme in den Flächennutzungsplan:*

*Aufnahme in den Erläuterungsbericht als Zielvorgabe.*

*Darstellung von Vorbehaltsflächen für die naturnahe Gestaltung von wasserführenden Bächen und Gräben in Kombination mit den Maßnahmen zur Gewässerrandentwicklung.*

#### Entwicklung der überwiegend trockenen Grabenläufe

Die überwiegend trockenen Grabenläufe im Verbandsgemeindegebiet haben vornehmlich eine Funktion zur Drainage der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen. Sofern nicht aufgrund sonstiger landespflegerischer Zielvorstellungen und Maßnahmenvorschläge die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung extensiviert oder aufgegeben werden soll, wird die drainierende Wirkung zugunsten der Landwirtschaft erhalten bleiben. Ansonsten ist eine Sohlanhebung, verbunden mit einer Aufgabe der Grabenunterhaltung, möglich und anzustreben. Zu beachten sind jedoch die unter Umständen großflächigen Auswirkungen einer Sohlanhebung, durch die eine Wiedervernässung von Böden entstehen können.

Zur Sicherung und Entwicklung der Biotopqualitäten der Gräben und zur Vermeidung des Eintrags von Nährstoffen und Pflanzenschutzmitteln in die Gräben über das abgeleitete Niederschlagswasser sollen die Gräben mit einer Pufferfläche von beidseitig mindestens je 10 m Breite versehen werden, wobei innerhalb der Pufferflächen landwirtschaftliche Wirtschaftswege verlaufen können. Im Bereich der Pufferflächen ist eine standortgerechte Vegetation auf

Grundlage der natürlichen Standortverhältnisse, d.h. insbesondere unter Beachtung der Boden- und Grundwasserverhältnisse, zu entwickeln. Die Vegetation soll dabei als lockere, gruppenweise konzentrierte Gehölzpflanzung mit längeren offenen Abschnitten in Form von Krautsäumen entwickelt werden, um den bestehenden offenen Charakter der Landschaft zu erhalten. Kaltluftabflussrinnen sind von Gehölzriegeln frei zu halten.

*Übernahme in den Flächennutzungsplan:*

*Darstellung der Pufferflächen als "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" mit Nennung der Zweckbestimmung.*

#### Entwicklung von Gewässerrandstreifen entlang der Fließgewässer

Gemäß § 38 WHG umfasst der Gewässerrandstreifen das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Gemäß § 38 WHG sind Gewässerrandstreifen in einer Breite von mindestens 5 m im Außenbereich vorzusehen. Gemäß § 33 Landeswassergesetz können auch breitere Gewässerrandstreifen festgelegt werden.

Für die dauerhaft wasserführenden Gewässer im Verbandsgemeindegebiet wird eine Breite des Gewässerrandstreifens von 5 m nicht als ausreichend erachtet. Anzustreben sind vielmehr Gewässerrandstreifen in einer Breite von 10 – 20 m, da nur so ein Eintrag von Pflanzenschutz- und Düngemittel in das Gewässer über das abgeleitete Niederschlagswasser wirksam vermieden und zugleich Raum für eine eigendynamischen Gewässerentwicklung geschaffen werden kann. Bestehende gewässerbegleitende Wege sind nach Möglichkeit an den Rand von Gewässerrandstreifen zu verlegen.

Im Bereich der Gewässerrandstreifen ist eine standortgerechte Vegetation auf Grundlage der natürlichen Standortverhältnisse, d.h. insbesondere unter Beachtung der Boden- und Grundwasserverhältnisse, zu entwickeln. Die Vegetation soll dabei als lockere, gruppenweise konzentrierte Gehölzpflanzung mit längeren offenen Abschnitten in Form von Krautsäumen entwickelt werden, um den bestehenden offenen Charakter der Landschaft zu erhalten.

Gewässerrandstreifen sind insbesondere auszuweisen

- entlang des Eckbachs zwischen Heuchelheim und Großniedesheim
- am Altbach südlich Heuchelheims
- entlang des Eckbachs zwischen Großniedesheim und Kleinniedesheim
- am Schrakelbach östlich Heßheims
- am Talgraben zwischen Lamsheim und Heßheim
- am Fuchsbach westlich von Lamsheim
- am Fuchsbach östlich von Lamsheim
- an der Isenach östlich von Lamsheim

### Sicherung und Entwicklung des Wasserrückhaltevermögens

Zur Minderung bzw. Vermeidung negativer Folgen von Hochwasserereignissen für Siedlungsbereiche zu vermeiden bzw. zu vermindern, sind die bestehenden natürlichen Retentionsräume entlang der Fließgewässer zu erhalten und vor einer Inanspruchnahme durch bauliche Anlagen zu schützen.

Weiterhin sind an geeigneten Stellen ausreichend große, naturnah angelegte Retentionsflächen neu zu schaffen. Hierzu sind vorrangig die Gewässerprofile im Zuge eines naturnahen Ausbaus der Gewässer gestuft mit Niedrigwasser-, Mittelwasser- und Hochwasserrinne bei gleichzeitiger Ausweitung des Hochwasserprofils als Rückhalteraum auszubilden. Die Anlage von Dämmen oder Verwallungen ist nach Möglichkeit zu vermeiden, da diese Strukturen landschaftsbildfremd sind.

Großflächige Abgrabungen zur Verbesserung des Wasserrückhaltevermögens sind insbesondere denkbar

- östlich von Heßheim zwischen der Autobahn und dem Lackegraben in Form einer Erweiterung bestehender Strukturen denkbar.
- östlich von Lamsheim am Fuchsbach und am Oberen Talgraben

*Übernahme in den Flächennutzungsplan:*

*Aufnahme in den Erläuterungsbericht als Zielvorgabe.*

*Darstellung von zusätzlichen Rückhalteflächen als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" mit Nennung der Zweckbestimmung.*

#### **16.3.4. Maßnahmen und Nutzungsregelungen im Bereich landwirtschaftlicher Flächen**

Aus Naturschutzsicht ist eine Landwirtschaft anzustreben, die die natürlichen Produktionsgrundlagen erhält, eine nachteilige Veränderung der Ertragsfähigkeit der Böden und der Bodenbiologie vermeidet und zu einer möglichst geringen Belastung des Grundwassers und der Oberflächengewässer mit Nähr-/Schadstoffen führt. Düngung und Pflanzenschutz sollen so durchgeführt werden, dass die natürlichen und naturnahen Ökosysteme wenig beeinträchtigt werden. Die Landwirtschaft soll zudem dazu beitragen, die für eine vielfältige Kulturlandschaft typischen naturnahen Landschaftselemente zu erhalten und wildlebende, heimische Tier- und Pflanzenarten sowohl in ihren nutzungsabhängigen als auch in ihren natürlichen Lebensräumen in ihrem Bestand zu sichern.

Für die landwirtschaftlich genutzten Flächen der Verbandsgemeinde werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

Anpassung der landwirtschaftlichen Nutzung an die natürlichen Standortbedingungen im Bereich von Flächen mit hohen Grundwasserständen, in Hochwasserbereichen sowie in Wasserschutzgebieten – Weiterführung bzw. Förderung einer nachhaltigen Bewirtschaftung

Eine intensive landwirtschaftliche Nutzung ist innerhalb bestehender oder geplanter Wasserschutzgebiete, auf frischen, feuchten und nassen Standorten wegen der potentiellen Gefährdung des Grundwassers sowie innerhalb der festgestellten Überschwemmungsgebiete wegen der Gefahr des Oberbodenabtrags und damit Nährstoffeintrags aus landespflegerischer Sicht nur vertretbar, wenn die naturräumlichen Standortbedingungen in besonderem Maße beachtet werden. Sofern nicht durch andere vorgesehene landespflegerische Maßnahmen ohnehin eine Nutzungsumwandlung vorgesehen ist, ist daher eine landwirtschaftliche Nutzung nur in einer im Vergleich mit der heutigen Nutzung extensivierten Form unter Beachtung der Wasserschutzfunktion und -fähigkeit des Bodens möglich. Mineralische und organische Düngungen in der Zeit von Mitte September bis Mitte Februar sind daher auszuschließen. In der übrigen Zeit ist nur eine pflanzenbedarfsgerechte Düngung auf der Basis von N-min-Untersuchungen zulässig. An Spritzmitteln sollen nur in Wasserschutzgebieten zugelassene verwendet werden.

Die ausgewiesenen Flächen decken sich - abgesehen vom bestehenden und geplanten Wasserschutzgebiet bei Großniedesheim - mit der Stilllegungskartierung des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht im Zuge des Programms einer 20-jährigen ökologischen Ackerflächenstilllegung. Entsprechend der landespflegerischen Zielsetzung einer Erhaltung der Kulturlandschaft wird jedoch eine flächige Extensivierung bzw. eine Anpassung der landwirtschaftlichen Nutzung an die natürlichen Standortbedingungen für sinnvoller gehalten als einzelne Flächenstilllegungen, die die Frage der künftigen Flächennutzung offen lassen.

*Übernahme in den Flächennutzungsplan:*

*Darstellung der Flächen als "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" und Nennung der Zweckbestimmung (Landwirtschaft unter Beachtung der Wasserschutzfunktion des Bodens), überlagert mit "Fläche für die Landwirtschaft"*

Anpassung der landwirtschaftlichen Nutzung an die natürlichen Standortbedingungen im Bereich von erosionsgefährdeten Flächen – Weiterführung bzw. Förderung einer nachhaltigen Bewirtschaftung

Die Bodenerosion führt neben einer Beeinträchtigung der naturhaushaltlichen Funktionen zu einer Minderung der Ertragsfähigkeit der landwirtschaftlichen Böden sowie zu einem Eintrag von nährstoffbelastetem Schwemmmaterial in Gewässer. Weiterhin kann die Bodenerosion insbesondere bei den künftig

aufgrund des Klimawandels verstärkt zu erwartenden sommerlichen Starkregenfällen mit oberflächigen Spitzenabflüssen zu Verschlammungen des Wege- und Straßennetzes bis in die Ortslagen hinein führen. Potenziell gefährdet sind hier insbesondere die an Hanglagen angrenzenden Bereiche von Kleinniedesheim, Großniedesheim und Heuchelheim.

Im Bereich der erosionsgefährdeten Lagen, d.h. in den geneigten Hangbereichen mit erosionsanfälligen Böden (vgl. Bodenpotential) sowie im Bereich der Abflussbereiche bei Hochwasserereignissen (vgl. Wasserpotenzial) sind daher bei der Bewirtschaftung folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

- Minimierung der Zeitspannen ohne Bodenbedeckung durch Fruchtfolgegestaltung, Zwischenfrüchte, Untersaaten und Strohmulch,
- Vermeidung hangabwärts gerichteter Fahrspuren
- höhenlinienparallele Bearbeitung und Einsaat abflusshemmender Grasstreifen quer zum Gefälle innerhalb der einzelnen Ackerschläge
- Vermeidung bzw. Beseitigung von Bodenverdichtungen, da diese zu einer Minderung der Wasseraufnahmekapazität des Bodens und damit zu einer verstärkten Oberflächenabfluss mit entsprechender Erosion angrenzenden Oberbodens führen kann.
- Im Rahmen der Beregnung Verzicht auf eine vollständige Ausschöpfung der Wasseraufnahmekapazität des Bodens, um noch ausreichende Aufnahmekapazitäten für natürliche Niederschläge vorzuhalten.
- Duldung eines Gras-Kraut-Untewuchses in Rebanlagen
- Erosionsmindernde Bodenbearbeitungs- und -saatverfahren insbesondere bei von Erosion besonders betroffenen Fruchtarten wie Mais, Zuckerrüben, Kartoffeln und Sonderkulturen
- – Anlage von Schutzstreifen in Form von Gehölzen, Feldrainen, Saumbiotope, Grünlandstreifen zur Schlagunterteilung

*Übernahme in den Flächennutzungsplan:*

*Darstellung der Flächen als "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" und Nennung der Zweckbestimmung (Landwirtschaft unter Beachtung der Erosionsgefährdung des Bodens), überlagert mit "Fläche für die Landwirtschaft"*

#### Produktionsintegrierte Maßnahmen

Unter produktionsintegrierten Maßnahmen versteht man Kompensationsmaßnahmen auf Flächen, die nicht der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden, sondern auf den Produktionsflächen gleichzeitig Leistungen für den biotischen und abiotischen Ressourcenschutz erbringen. Bei dieser Form der multifunktionalen Flächennutzung werden bisher intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen ökologisch aufgewertet. Die Flächen bleiben weiterhin als landwirtschaftliche Produktionsflächen erhalten.

Produktionsintegrierte Maßnahmen in der Feldflur können unter anderem folgende Ausprägung haben:

- Freihaltung von Lichtstreifen durch Verschließen von mindestens zwei Drillreihen bei der Aussaat.
- Doppelter Reihenabstand.
- Reduzierte Aussaatstärke.
- Kornstreifen: Ernteverzicht auf 2 - 5 Kornreihen
- Stoppelbrache.
- Ökolandbau.
- Einsaatbrache: Einsaat mit Kulturpflanzen konventionell oder in verminderter Aussaatstärke/Kein PSM/Keine Düngung.
- Selektiver Herbizideinsatz, Verzicht auf Teilflächen oder ganzen Parzellen.
- Reduzierte Düngung.
- Reduzierte Bodenbearbeitung.

Mit produktionsintegrierten Maßnahmen ist eine gezielte Förderung bestimmter Arten der Kulturlandschaft, wie insbesondere der Feldlerche möglich.

*Übernahme in den Flächennutzungsplan:*

*Aufnahme als Entwicklungsziel in die Begründung zum Flächennutzungsplan.*

Verzicht auf eine Intensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung bei Anschluss an die Zentralberegnung

Aus Gründen des Grundwasserschutzes sowie der Sicherung eines dauerhaften Wasserabflusses vor allem in den kleineren Fließgewässern bietet ein Ersatz lokaler Beregnungswasserentnahmen durch einen Anschluss an die Zentralberegnung Potenziale zur Sicherung der natürlichen Landschaftsfunktionen.

Ein Anschluss an eine Zentralberegnung darf jedoch nicht zu einer weitergehenden Intensivierung der ohnehin bereits intensiv bewirtschafteten landwirtschaftlichen Flächen führen.

*Übernahme in den Flächennutzungsplan:*

*Aufnahme als Entwicklungsziel in die Begründung zum Flächennutzungsplan.*

Einbindung landwirtschaftlicher Aussiedler in die Landschaft

Landwirtschaftliche Aussiedlungen haben im Verbandsgemeindegebiet zu einer stellenweise erheblichen Flächenzersiedelung und damit zu einer visuellen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes geführt. Dies ist insbesondere im

Süden Heßheims, im Osten Beindersheims sowie im Norden von Lamsheim der Fall.

Zur Einbindung der Aussiedlungen in die Landschaft ist auf eine ausreichende Eingrünung mit Gehölzen zu achten.

*Übernahme in den Flächennutzungsplan:*

*Die Maßnahme wird nicht in den Flächennutzungsplan übernommen, da ansonsten im Falle einer Erweiterung bestehender landwirtschaftlicher Aussiedlungen die lagemäßig konkretisierte Darstellung einer Randbegrünung als öffentlicher Belang im Sinne von §35 Abs.1 BauGB entgegen gehalten werden könnte. Eine Randeingrünung ergibt sich jedoch ohnehin zwingend aus den naturschutzrechtlichen Anforderungen, die im Einzelgenehmigungsverfahren durch einen Fachbeitrag Naturschutz darzulegen sind.*

#### Räumliche Konzentration künftiger Aussiedlungen

Zur Verhinderung einer weiteren Flächenzersiedelung soll aus Sicht der Landschaftsplanung eine räumliche Konzentration künftiger Aussiedler in Bereichen, in denen bereits entsprechende landwirtschaftliche Betriebe bestehen, erfolgen. Da landwirtschaftliche Aussiedlungen privilegierte Bauvorhaben im Sinne des § 35 Baugesetzbuches sind, besteht keine ausreichende rechtliche Handhabe. Anzustreben ist jedoch eine Konzentration der landwirtschaftlichen Aussiedler zur Sicherung der sonstigen freien Landschaft in folgenden Bereichen:

- südlich Heßheims zwischen Finkenhof und Hof am hohen Rech
- nordwestlich Heuchelheims "Im Kändelrain"
- östlich Beindersheims zwischen Hubertushof und Sonnenhof
- nördlich Lamsheims am Karlbacher Weg und „Auf der Brache“

*Übernahme in den Flächennutzungsplan:*

*Aufnahme als Entwicklungsziele in die Begründung zum Flächennutzungsplan.*

### **16.3.5. Maßnahmen und Nutzungsregelungen im Bereich bestehender Siedlungsflächen**

#### Einhaltung landespflegerisch bedeutsamer Siedlungsgrenzen

Zur Wahrung des Landschaftsbildes, welches auch wesentlich durch Siedlungen und ihre Einbindung in die Landschaft bestimmt wird, sind aus landespflegerischer Sicht Siedlungsbegrenzungen in Bereichen kulturhistorisch interessanter Ortsränder, entlang von Gewässerläufen sowie im Bereich wahrnehmbarer Geländekanten oder Reliefversprünge einzuhalten. Weitere Siedlungsbegrenzungen ergeben sich aus der Zielsetzung, die früher typischen

Nutzgärten und Obstgürtel um die dörflichen Gemeinden zu erhalten. Daher werden in folgenden Bereichen Siedlungsbegrenzungen definiert:

- Im Südwesten von Kleinniedesheim im Umfeld des Schlossparks
- Im Südosten von Kleinniedesheim zur Erhaltung des dort bestehenden Ortsrandes mit ausgeprägtem Scheunenkranz und vorgelagerten, reichhaltig strukturierten Gartenflächen
- Im Süden von Kleinniedesheim zur Erhaltung der gestaltprägenden Gestadekante
- im Osten Großniedesheims zur Freihaltung der Bachaue entlang des Eckbachs
- im Südwesten Großniedesheims zur Erhaltung des dort bestehenden Ortsrandes mit ausgeprägtem Scheunenkranz und vorgelagerten, reichhaltig strukturierten Gartenflächen
- im Nordwesten Beindersheims zur Erhaltung des dort bestehenden Ortsrandes mit ausgeprägtem Scheunenkranz und vorgelagerten, reichhaltig strukturierten Gartenflächen
- im Osten Heuchelsheims aufgrund der dort vorhandenen prägenden Ortsrandeingrünung am Friedhof, durch private Gärten und entlang des früheren Ringgrabens
- im Süden Heuchelheims am Eckbachring zur Freihaltung der Bachaue entlang des Eckbachs
- im Osten Heßheims zur Erhaltung des dort bestehenden Ortsrandes mit ausgeprägtem Scheunenkranz und vorgelagerten, reichhaltig strukturierten Gartenflächen
- im Süden Heßheims am Generationenpark zur Freihaltung der Gestadekante
- im Osten Lamsheims zur Vermeidung einer weitergehenden Bebauung in grundwassernahe und überschwemmungsgefährdete Standorte
- im Südwesten Lamsheims entlang der Isenach, die nicht durch eine weitergehende Siedlungstätigkeit übersprungen werden soll

Zudem soll ein Zusammenwachsen von Siedlungen zur Sicherung der Kaltluftströme und zur Gliederung der Landschaft verhindert werden. Im Verbandsgemeindegebiet ergibt sich eine entsprechende Gefahr eines Siedlungszusammenwuchses nur im Südosten Beindersheims Richtung Frankenthal. Daher wird auch hier eine landespflegerisch wünschenswerte Siedlungsgrenze definiert.

*Übernahme in den Flächennutzungsplan:*

*Indirekte Umsetzung durch Nicht-Ausweisung von Bauflächen*

*Durchgrünung der Siedlungsflächen*

Die Siedlungsbereiche im Verbandsgemeindegebiet unterliegen stellenweise erheblichen klimatischen Belastungen, die u.a. durch die hohen baulichen Dichten und den hohen Versiegelungsgrad hervorgerufen werden. Im Siedlungsbereich soll daher die klimatische Belastung abgebaut werden durch verstärkte Fassadenbegrünungen, Dachbegrünungen, Straßenbäume und Innenhofbepflanzungen. Die Erwärmung des Siedlungsbereiches soll dadurch vermindert werden. Gleichzeitig soll die Staubbelastung durch die verstärkte Filterwirkung der Pflanzen verringert werden.

#### Schutz vorhandener innerörtlicher Grünflächen

Vorhandene innerörtliche Grünflächen sollen zum Schutz ihrer kleinklimatischen Bedeutung erhalten und gesichert werden. Dies gilt auch für größere zusammenhängende private Nutzgartenflächen. Da für diese Flächen häufig ein Baurecht nach § 34 BauGB und somit die Gefahr einer unregelmäßigen Bebauung im Zuge einer Nachverdichtung besteht, soll durch qualifizierte Bebauungspläne für folgende Bereiche die klimatische Ausgleichsfunktion durch Festsetzungen als Grünflächen bzw. als nicht überbaubare Grundstücksflächen festgeschrieben werden:

- Kleinniedesheim, Gartenflächen entlang des Wormser Gärtchens
- Großniedesheim, nördlich der Schule bis zur Bebauung „In den Moltersgärten“ aufgrund des dortigen Baumbestands
- Großniedesheim, Pfarrgarten aufgrund des dortigen Baumbestands
- Großniedesheim, Innenbereich nördlich der Rosenstraße aufgrund des dortigen Baumbestands
- Heuchelheim, Gartenflächen südlich der Bebauung Dirmsteiner Straße als Verlängerung einer Grünachse vom Außenbereich in den Ort hinein
- Lamsheim, Gartenflächen östlich der Ringstraße
- Lamsheim, entlang des Fuchsbachs zwischen Bubensteig und Mühltorstraße als Verlängerung einer Grünachse vom Außenbereich in den Ort hinein

*Übernahme in den Flächennutzungsplan:*

*Darstellung als bestehende Grünfläche.*

#### Nachhaltige Siedlungsentwicklung

Aufgrund der anhaltend hohen Wohnbaulandnachfrage und dem in der Region auch mittelfristig noch zu erwartenden Bevölkerungszuwachs ist in den Ortsgemeinden mit einer weiteren Siedlungsentwicklung zu rechnen. Im Rahmen der Landschaftsplanung sind daher folgende Grundsätze für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung darzulegen:

- vor einer Inanspruchnahme neuer Bauflächen sind bestehende Innenentwicklungspotenziale durch Nutzung von Baulücken (soweit es sich nicht um

Gartenflächen mit altem Baumbestand handelt) bzw. durch Umnutzung oder Ersatz früher landwirtschaftlich genutzter Gebäude zu nutzen. Die artenschutzrechtlichen Belange in Hinblick auf mögliche Vorkommen von Fledermäusen und gebäudebrütenden Vogelarten sind zu beachten.

- Ausschöpfung einer angemessenen baulichen Dichte in den für eine Bebauung vorgesehenen Bereiche sowohl hinsichtlich der Grundfläche als auch der Geschossigkeit. Einer dichten, kompakten Bebauung ist der Vorzug vor einer lockeren, flächenbeanspruchenden Bebauung zu geben, auch wenn dann im Siedlungsbereich nur geringere Freiflächenanteile verbleiben.
- Flächensparende Erschließung neuer Bauflächen
- Begrünung der Dachflächen zumindest von Nebengebäuden und Garagen
- Verwendung wasserdurchlässiger und vegetationsfähiger Beläge für Fußwege, Terrassen und Stellplätze
- Breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone, soweit dies angesichts der natürlichen Boden- und Grundwasserhältnisse möglich ist.
- Verzicht auf Dachflächen aus unbeschichteten Metallen wie Zink, Blei und Kupfer zur Vermeidung eines Schwermetalleintrags in das Grundwasser
- Vorgaben zu einer Mindestbegrünung der privaten Gartenflächen mit standortgerechten und heimischen Laubgehölzen
- Verbot von lebensfeindlichen Stein- und Kiesgärten
- Freihaltung rückwärtiger Gartenflächen von einer Bebauung mit Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen zur Sicherung bzw. Entwicklung durchgängiger Gartenzonen
- Sicherung der Kleintierdurchgängigkeit von Einfriedungen durch Verbot von Mauern sowie Vorgabe von Abstandsmaßen zwischen Gelände und Unterkante Einfriedung.
- Minderung der Lichtverschmutzung, die zu Veränderungen des Biorhythmus von Säugetieren, zu Störungen nächtlicher Routen von Fledermäusen sowie zu "Insektensterben" am Licht führen kann, durch störungsarme Beleuchtungen. Zur Beleuchtung des Siedlungsbereichs sollten daher insektenfreundliche Leuchtmittel mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin, besser geringer (die verbreiteten Natriumhochdruckdampflampen haben 1800 K) verwendet werden. Weiterhin ist die Leuchtpunkthöhe möglichst niedrig zu wählen um weite Abstrahlung in die Umgebung zu verhindern. Denkbar ist auch der Einbau von Zeitschaltuhren, Dämmerungsschaltern und Bewegungsmeldern, um die Lichtemissionen auf die Zeiten zu begrenzen, in denen tatsächlich ein Beleuchtungsbedarf besteht.

*Übernahme in den Flächennutzungsplan:*

*Aufnahme als Entwicklungsziel in die Begründung zum Flächennutzungsplan.*

### Gestaltung der Siedlungsränder

Bestehende Ortsränder können insbesondere bei Siedlungen der zweiten Hälfte des vergangenen Jahrhunderts sowie bei gewerblich genutzten Bauflächen eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes darstellen, wenn weder durch die Führung der Erschließungsstraßen noch durch die Stellung der Baukörper oder eine angemessene Eingrünung ein fließender Übergang in die Landschaft erreicht wird. Problematisch sind hier insbesondere Ortsrandabschnitte von Lamsheim, Heßheim und Beindersheim.

Angestrebt wird hier eine mindestens 5 m, besser 10 m breite Eingrünung mit standortgerechten und heimischen Gehölzen einschließlich Obstgehölzen, wobei die Eingrünung durchaus lückig mit zwischenliegenden Wildkrautfluren ausgebildet sein kann. Ziel ist nicht ein Verstecken der Siedlungen, sondern ein harmonischer Übergang von den Siedlungen in die Landschaft. Neben der Eingrünung kommt auch der baulichen Ausbildung horizontal und vertikal gegliederter Siedlungsränder (bspw. durch Höhenstaffelung der Gebäude, Traufständigkeit der Gebäude) eine hohe Bedeutung zu.

An geeigneten Stellen sollen darüber hinaus entsprechend der historisch überlieferten Situation wieder Obstbaumbestände im direkten Siedlungsumfeld entwickelt werden.

### *Übernahme in den Flächennutzungsplan:*

*Darstellung der Ortsrandbegrünung als öffentliche Grünfläche geplant. Darstellung der geplanten Obstbaumbestände als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.*

### Fledermausschutz und Schutz gebäudebrütender Vogelarten in den altbebauten Ortslagen

Die altbebauten Ortslagen sind gekennzeichnet durch bauliche Strukturen, in denen in besonderem Maße geeignete Lebensraumpotenziale für gebäudebewohnende Fledermäuse sowie für gebäudebrütende Vogelarten anzunehmen sind. Schwerpunktmäßig ist in diesen Bereichen bei allen Veränderungen, die historische Bausubstanz betreffen können, besonders auf mögliche Auswirkungen solcher Maßnahmen auf Fledermäuse und gebäudebrütende Vogelarten zu achten. Dies betrifft bspw. die Veränderung von Dächern, Kellern oder ungenutzten Gebäudeteilen, die als Quartiere von Bedeutung sein können.

### *Übernahme in den Flächennutzungsplan:*

*Darstellung der altbebauten Ortslagen als Bereiche für besondere Bedeutung für den Artenschutz*

## **16.3.6. Maßnahmen und Nutzungsregelungen im Bereich von Flächen für die**

## **Ver- und Entsorgung**

### Landschaftsgerechte Ausbildung der Abschlussrekultivierung Mülldeponie

Die Abschlussrekultivierung der Mülldeponie Heßheim soll entsprechend der planfestgestellten Konzeption als Kombination aus höhenstrukturierten Gehölzflächen, Grünland- bzw. Krautflächen und Sukzessionsbereichen ausgebildet werden. Insbesondere durch Gehölzpflanzungen an den Böschungsfüßen soll eine optische Einbindung des verbleibenden Deponiekörpers in die Landschaft bewirkt werden.

Die südlich und östlich angrenzenden Sandgrubenareale sollen entsprechend der Planfeststellung als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme für die Erweiterung der Deponie ökologisch als Rückzugsraum für seltene und in ihrem Bestand gefährdete Tierarten aufgewertet werden. Vorgesehen ist die Freiräumung der Flächen von Betriebsanlagen und abgelagerten Maschinen, die Schaffung feuchtigkeitsbeeinflusster Strukturen im Bereich der Grabensohle sowie die weitestgehende Überlassung der Gesamtfläche einer natürlichen Sukzession nach initialen Gestaltungs- und Pflanzmaßnahmen. Bezüglich näherer Aussagen wird auf den Landschaftspflegerischen Begleitplan zur Abschlussrekultivierung der Hausmülldeponie Heßheim verwiesen.

### *Übernahme in den Flächennutzungsplan:*

*Die in der Landschaftsplanung vorgeschlagene Darstellung als "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" mit Nennung der Zweckbestimmung "Ausgleichs- und Ersatzflächen Mülldeponie" wird nicht übernommen, da die betreffenden Flächen im Einheitlichen Regionalplan als Vorranggebiet für die Rohstoffsicherung ausgewiesen sind. Entsprechend der Pflicht zur Anpassung der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung kann daher keine Übernahme der landespflegerischen Zielvorstellung erfolgen.*

## **16.3.7. Maßnahmen und Nutzungsregelungen im Bereich von Flächen für die Verkehrswege**

Landespflegerisches Leitbild für Maßnahmen im Bereich der Verkehrswege ist eine Minderung der von diesen Anlagen hervorgerufenen Beeinträchtigungen der Landschaftspotenziale. Die Maßnahmen sollen dabei in die oben genannten Maßnahmen für die einzelnen Landschaftsbereiche integriert werden.

### Begrünung der Straßenränder

Zur Einbindung der klassifizierten Straßen in die Landschaft wird vorgeschlagen, die Seitenbereiche in einer Breite von beidseitig mindestens je 5 m in Form einer alleearartigen Bepflanzung mit einem Unterwuchs aus Halbtrockenrasenstrukturen zu begrünen bzw. eine schon vorhandene Begrünung zu sichern und entsprechend zu entwickeln. Damit kann auch die visuelle

Beeinträchtigung der Landschaft durch den fließenden Verkehr gemindert werden.

Soweit entlang der klassifizierten Straßen Radwege geplant sind, stehen die Darstellungen von Flächen für eine Begrünung der Straßenränder einer Anordnung von straßenbegleitenden Radwegen nicht entgegen.

*Übernahme in den Flächennutzungsplan:*

*Darstellung als "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" mit Nennung der Zweckbestimmung.*

#### Anlage von Immissionsschutzstreifen entlang der Autobahnen

Entlang vielbefahrener Straßen reichern sich im Boden in hohem Maße Schadstoffe an, wobei das Maß und die Ausbreitung des Schadstoffeintrages vom jeweiligen Schadstoff abhängig ist. Eine landwirtschaftliche Nahrungsmittelproduktion ist in den erheblich betroffenen Geländestreifen aus landespflegerischer Sicht nicht mehr vertretbar. Daher wird vorgesehen, die Straßenränder entlang der Autobahnen A 6 und A 61 in einer Breite von ca. 25 m, gemessen vom Fahrbahnrand, mit Gehölzen und Krautstrukturen zu begrünen. In Bereichen, in denen die Autobahn in Dammlage geführt ist, ist ein ausreichend dichter Gehölzgürtel vorzusehen, sofern damit nicht Kaltluftströme behindert oder unterbrochen werden. Die Flächen sollen, soweit nicht andere landespflegerische Zielaussagen greifen, der natürlichen Sukzession überlassen werden.

Mit der Begrünung der Immissionsschutzstreifen kann durch Gehölzpflanzungen die Ausbreitung der Schadstoffe vermindert werden. Zugleich ergibt sich eine verbesserte Einbindung der Autobahnen in die Landschaft, eine Abschirmung der durch den fließenden Verkehr hervorgerufenen visuellen Beeinträchtigung der Landschaft und zumindest im subjektiven Sinne eine Verminderung der Lärmwahrnehmung und damit eine Verbesserung der Erholungseignung der Flächen im weiteren Autobahnumfeld.

*Übernahme in den Flächennutzungsplan:*

*Darstellung als "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" mit Nennung der Zweckbestimmung.*

### **16.3.8. Maßnahmen und Nutzungsregelungen zur Erholungsvorsorge**

#### Verbesserung und Entwicklung siedlungsnaher Erholungsbereiche

Zur Sicherung und Entwicklung einer den aktuellen Wohnansprüchen der Bevölkerung entsprechenden Wohnqualität ist neben einer Verbesserung der Erholungseignung der die Siedlungen umgebenden Landschaft auch für ausreichende siedlungsnaher Erholungsbereiche zu sorgen, um den zeitlich kurzen, aber häufigen siedlungsbezogenen Erholungstätigkeiten ausreichend Raum zu geben. In Großniedesheim, Heßheim und Lamsheim bestehen hierzu

durch das sog. "Biotop" bzw. durch die Freizeitanlage, den Vogelpark, den Park an der Friedhofstraße und den Generationenpark am südlichen Ortsrand in Heßheim sowie durch das Naherholungsgebiet am Nachtweidensee in Lamsheim wesentliche Ansätze.

In den anderen Ortsgemeinden sind jedoch keine Flächen für die siedlungsnahe Erholung entwickelt.

Daher wird vorgeschlagen, folgende Bereiche für eine siedlungsnahe Erholungsnutzung vorzusehen und entsprechend durch eine differenzierte Bepflanzung, eine wegemäßige Erschließung und Ausstattung mit Einrichtungen wie Spielplätzen, Bänken etc. zu gestalten:

- Beindersheim: Bereich entlang des Schrakelbaches angrenzend an die bestehenden Sportflächen. Voraussetzung ist hier allerdings ein ausreichender Lärmschutz gegenüber der Autobahn
- Heuchelheim: Bereich zwischen altem Ortskern und den noch vorhandenen Resten des historischen Ringgrabens
- Kleinniedesheim: ehemaliger Schlossgarten
- Lamsheim: Bereich entlang der Bahnlinie sowie das frühere Schwimmbadgelände im Südwesten der Gemeinde, das bei Erhaltung der Randgehölze als siedlungsnahe Erholungsfläche geöffnet und entwickelt werden kann.

*Übernahme in den Flächennutzungsplan:*

*Darstellung als öffentliche Grünflächen - geplant - mit Nennung der Zweckbestimmung.*

*Erhaltung und Verbesserung der Ausstattung der Landschaft mit natürlichen und kulturbedingten Elementen*

- Erhaltung landschaftsprägender Geländestrukturen, insbesondere der Geländekanten im Übergang der Frankenthaler Terrasse zu den Riedelflächen
- Erhaltung und Entwicklung landschaftsprägender Vegetationsstrukturen wie Feldgehölze, Feldhecken und Grabengehölze
- Erhaltung und Entwicklung der Bereiche, die bereits heute eine im Vergleich mit dem sonstigen Verbandsgemeindegebiet hohe Vielfältigkeit besitzen (z.B. der Flächen östlich angrenzend an Großniedesheim)
- Durchgrünung der Feldflur mit Feldgehölzen, Streuobstbeständen, Wiesenflächen, Krautsäumen etc. entsprechend der landschaftlichen Gegebenheiten
- Erhaltung der ortstypischen, historisch geformten Siedlungsränder (z.B. Scheunenkränze im Osten von Heßheim und im Westen von Großniedesheim, alte Baumbestände im Osten Heuchelheims)
- Erhaltung kulturhistorisch wertvoller Baumbestände, vor allem im Bereich der Friedhöfe und der Dorfkirchen (z.B. Jüdischer Friedhof Heuchelheim,

Christlicher Friedhof Heuchelheim, Friedhof und Kirchengrund Beindersheim)

- Renaturierung der Fließgewässer zur Aufwertung des Landschaftsbildes
- Freihaltung der landschaftstypischen weiten Blickmöglichkeiten, aber Verbesserung der Orientierungsmöglichkeiten in der Landschaft, um die Sichtbeziehungen einordenbar zu machen.

Verbesserung der Erholungseignung der Landschaft durch eine Minderung von Belastungen

- Verbesserung der Übergangsbereiche von Siedlungsflächen in die Landschaft; insbesondere durch eine ausreichende Eingrünung bzw. eine landschaftsgerechte Ausformung des Siedlungsrandes, der Baukörper und Erschließungsanlagen
- Verbesserung der Einbindung der landwirtschaftlichen Aussiedler in die Landschaft durch verstärkte Eingrünung und Verknüpfung mit umgebenden Strukturen (bestehende oder geplante)
- Vermeidung einer weiteren Flächenzersiedelung durch räumliche Konzentration künftiger Aussiedler in Bereiche, die bereits heute Aussiedlungen aufweisen
- Abbau der visuellen Beeinträchtigungen der Landschaft durch den fließenden Verkehr auf den Autobahnen z.B. durch Gehölzpflanzungen in den Randbereichen
- Abbau der visuellen Beeinträchtigungen der Landschaft durch Rückbau baulicher Anlagen

Im Außenbereich bestehen zum Teil bauliche Anlagen, die nach § 35 BauGB nicht genehmigungsfähig sind. Zum Teil führen diese baulichen Anlagen zu einer erheblichen Beeinträchtigung, insbesondere wenn es sich um frühere Wohnwagen in Grabelandflächen, überdimensionierte Gartenhäuser (größer ca. 50 m<sup>3</sup> umbauten Raums) oder um nicht-landwirtschaftliche Lagerflächen handelt. Betroffen sind insbesondere die Bereiche westlich von Lamsheim beidseits des Fuchsbachs sowie im Nordosten Lamsheims. Auch für das frühere Freibad in Lamsheim ist ein Rückbau der nicht mehr genutzten baulichen Anlagen anzustreben.

In der landespflegerischen Entwicklungskonzeption sind betreffende Bereiche mit einer Signatur „Rückbau baulicher Anlagen“ gekennzeichnet.

- Abbau der durch die Hauptverkehrsstraßen und insbesondere durch die Autobahnen hervorgerufenen Lärmbelastungen der Landschaft durch verstärkte Lärmschutzmaßnahmen. Durch eine optische Abschirmung der Autobahnen von der umgebenden Landschaft, z.B. durch Gehölzpflanzungen, kann zumindest eine subjektive Minderung der Beeinträchtigung erreicht werden, wenn die Lärmquelle nicht mehr deutlich wahrnehmbar ist. Zielkonflikte mit dem Klimaschutz und der Erhaltung des typischen Landschaftsbildes (Ebene) sind durch geeignete Ausbildung der Maßnahmen zu lösen.

- Landschaftsgerechte Ausbildung der Abschlussrekultivierung Mülldeponie und Einbindung des Hügels, der langfristig als Fremdkörper in der Landschaft verbleiben wird, in die umgebenden Strukturen.

Verbesserung der Erschließung der Landschaft für die Erholung

- Verbesserung der Erschließung von für die Naherholung geeigneten Flächen durch Anlage von Wander- und Radwanderwegen, insbesondere entlang des Eckbachs. Weitere Flächeninanspruchnahmen sind jedoch insbesondere durch Ausnutzung des vorhandenen oder aufgrund wasserwirtschaftlicher Maßnahmen künftig erforderlichen Wegenetzes zu minimieren.

*Übernahme in den Flächennutzungsplan:*

*Darstellung als öffentliche Grünflächen - geplant - mit Nennung der Zweckbestimmung.*