

Anlage 1



Stadtverwaltung Frankenthal • 67225 Frankenthal (Pfalz)

Verbandsgemeinde Lamsheim-Heßheim
Verwaltungsstelle Heßheim
Hauptstraße 14
67258 Heßheim

Bereich Planen und Bauen
Abteilung Stadtplanung
Julia Kaiser

Nachtweideweg 1-7
Zimmer 4.15
Telefon 89-625
Telefax 89-15 525
Julia.Kaiser@frankenthal.de

61-2/Ka

23.01.2025

Bebauungsplan „Kleinniedesheimer Straße“ der Ortsgemeinde Großniedesheim, hier: frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie

1. Änderung des Flächennutzungsplans 2035 im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Kleinniedesheimer Straße“ der Ortsgemeinde Großniedesheim, hier: frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Ihre Schreiben vom 19.12.2024

Sehr geehrte Frau Müller,
sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Übermittlung der Unterlagen für die o. g. Verfahren.

Durch die vorliegende Planung werden die Belange der Stadt Frankenthal nicht berührt. Daher hat die Stadt Frankenthal keine Bedenken gegenüber dem Vorentwurf des Bebauungsplans „Kleinniedesheimer Straße“ der Ortsgemeinde Großniedesheim sowie gegenüber dem Vorentwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplans 2035 der Verbandsgemeinde Lamsheim-Heßheim.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Julia Kaiser



Stadtverwaltung Frankenthal
Rathausplatz 2-7
67227 Frankenthal (Pfalz)
Telefon 06233 / 89-0
Eink. Behördenrufnummer 115

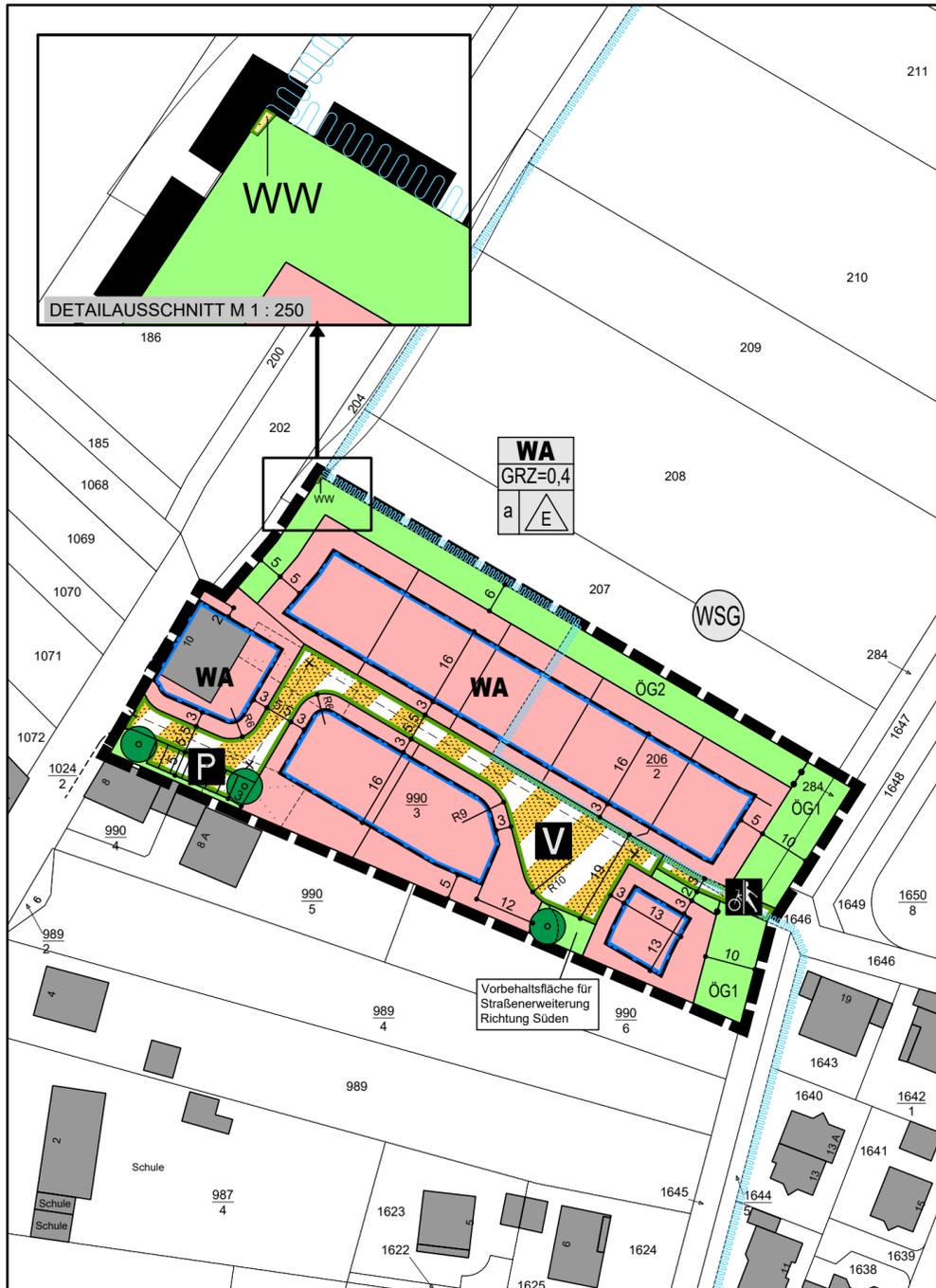
Internet: www.frankenthal.de
E-Mail:
stadtverwaltung@frankenthal.de
Dig. Sign. E-Mail:
city.frankenthal@necstella.de

Bankverbindungen:
Sparkasse Rhein Haardt Kto. 55 525 BLZ 546 512 40
IBAN: DE53 54651240 0000055525 BIC: MALADE51DKH
Postbank Ludwigshafen Kto. 120 673 BLZ 545 100 67
IBAN: DE92 54510067 0000120673 BIC: PBNKDE33



ORTSGEMEINDE GROSSNIEDESHEIM

BEBAUUNGSPLAN "KLEINNIEDESHEIMER STRASSE"



LEGENDE

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1-7) BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ=0,4 Grundflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise

E Einzelhäuser

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P Öffentliche Parkfläche

V Verkehrsberuhigter Bereich

Rad- und Gehweg

WW Wirtschaftsweg

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

ÖG1-ÖG2 Bezeichnung der öffentl. Grünflächen, vgl. textliche Festsetzungen

B. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abrenzung unterschiedlicher Nutzung

C. Hinweise und Kennzeichnungen

Gebäude Bestand

Gebäude abzureißen

Bemassung

Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Trinkwasserschutzgebiet

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB
- Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB
- Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
- Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB
- Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB
- Über die während der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung am Beschluss gefasst.
- Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB
- Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben.

Großniedesheim, den

Michael Walther
Ortsbürgermeister

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Großniedesheim, den

Michael Walther
Ortsbürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

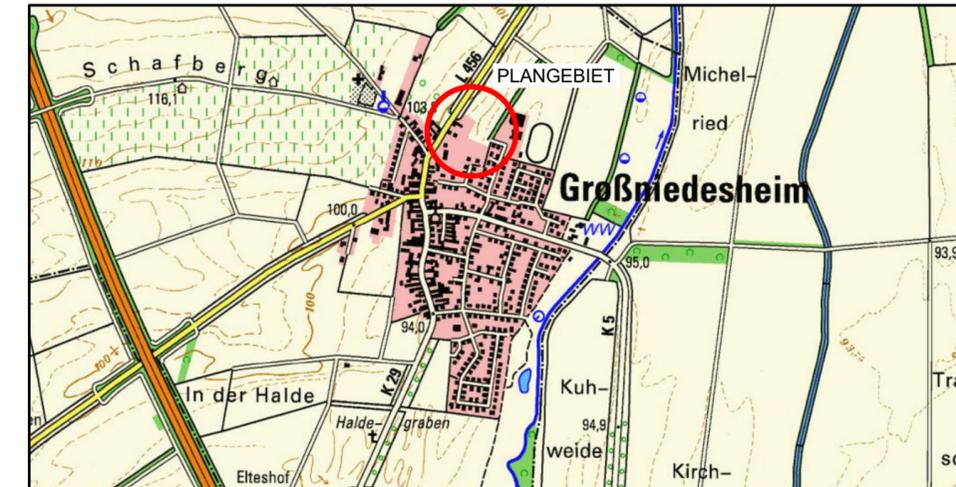
BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

PlanzV: Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

LBauO: Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 24. November 1998 (BVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 403)

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



PLANUNGSBÜRO PISKE Telefon 06 21 / 54 50 31 info@piske.com www.piske.com	BAUH: Ortsgemeinde Großniedesheim	PROJ.NR.: 23136	PLAN NR.: BP
	PROJEKT: Bebauungsplan "Kleinniedesheimer Straße"	BEARB.: sh	
	PLAN: Bebauungsplan - Vorentwurf	GEZ.: JS	MASSTB: 1:1000

Ortsgemeinde Großniedesheim

Bebauungsplan „Kleinniedesheimer Straße“

Textliche Festsetzungen

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

1.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind ausnahmsweise zulässig

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

1.1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet sind unzulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Die festgesetzte Grundflächenzahl darf gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise durch Terrassen und überdachte Terrassen im Rahmen der maximal zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden. Wintergärten sind von dieser Regelung nicht umfasst.

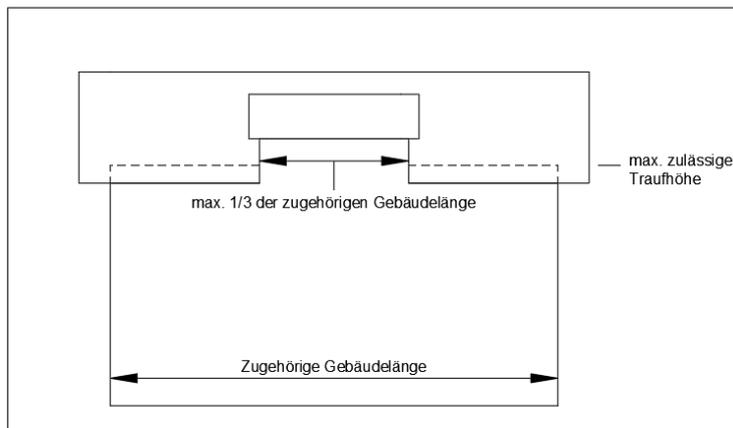
2.2 Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Traufhöhe und Gebäudehöhe ist die Höhenlage der das Grundstück erschließenden und in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte des Grundstücks auf der Straßenachse (Gradientenhöhe) der Verkehrsfläche. Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen (Referenzhöhen) zu ermitteln. Bei Eckgrundstücken (d.h. durch zwei Straßen erschlossenen Grundstücken) gilt die höhere Höhe als Bemessungsgrundlage.

2.3 Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt

- bei Gebäuden mit geneigten Dächern 7,0 m.
- bei Gebäuden mit Flachdächern 7,5 m.

Sie wird definiert als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und Oberkante Dachhaut bzw. der Oberkante Attika. Bei Pultdächern gilt die tiefer liegende Schnittlinie der Gebäudewand mit der Dachhaut als Traufhöhe.

- 2.4 Die maximal zulässige Traufhöhe darf bei Gebäuden mit geneigten Dächern auf maximal $\frac{1}{3}$ der zugehörigen Gebäudelänge überschritten werden.



- 2.5 Die maximale zulässige Traufhöhe darf bei Gebäuden mit Flachdächern um bis zu 2,50 m überschritten werden, wenn das oberste Geschoss an mindestens zwei Gebäudeseiten von den Außenwänden der tieferliegenden Geschosse eingerückt wird. Die Tiefe der Einrückung muss mindestens der Höhe der Überschreitung der maximal zulässigen Traufhöhe entsprechen.

- 2.6 Die maximal zulässige Gebäudehöhe baulicher Anlagen beträgt

- bei Gebäuden mit geneigtem Dach 11,5 m.
- bei Gebäuden mit Flachdächern 10,0 m.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ermittelt sich aus dem vertikalen Abstand zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachhaut bzw. der Oberkante Attika.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die abweichende Bauweise ist entsprechend der offenen Bauweise, jedoch mit einer Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudelänge auf 20 m, festgesetzt.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 Garagen und Stellplätze sowie gemäß LBauO genehmigungspflichtigen Nebenanlagen sind nur

- innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen,

- in den Flächen zwischen den straßenseitigen Grundstücksgrenzen und den überbaubaren Grundstücksflächen,
 - innerhalb der Flächen seitlich der überbaubaren Grundstücksflächen bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen sowie
 - im Übrigen bis zu einer Tiefe von 11 m ab Straßenbegrenzungslinie zulässig. Für die Zulässigkeit genügt es, wenn eine der vier Voraussetzungen erfüllt ist.
- 4.2 Garagen sowie Carports mit Seitenwänden sind zusätzlich mit ihrer Zufahrtsseite um mindestens 5 m hinter die Straßenkante zurückzusetzen.
- 4.3 Gemäß LBauO nicht genehmigungspflichtige Nebenanlagen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sowie Terrassen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 5. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 5.1 Dachflächen, Rinnen und Fallrohre aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.
- 5.2 Auf den privaten Baugrundstücken sind PKW-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird. Der Abflussbeiwert der Flächenbefestigung darf höchstens 0,6 betragen.
- 5.3 Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 2.700 Kelvin zum Einsatz kommen, die nach unten abstrahlen.
- 5.4 Im Bereich der privaten Baugrundstücke ist – außer im Traufbereich der Gebäude bis maximal 0,8 m Abstand zur Außenfassade der Gebäude - die Verwendung von Stein-, Kiesel- und sonstigen Materialschüttungen mit mehr als 1 m² Fläche zur Gestaltung von Vegetationsflächen unzulässig. Im Bereich der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke ist zudem die Verwendung von Gevliesen und Kunststofffolien unter Vegetationsflächen sowie Kunstrasen unzulässig.
- 5.5 Bei Einfriedungen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 20 cm einzuhalten. Auf durchgehende Mauersockel ist zu verzichten.
- 5.6 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ÖG 1 sind bauliche Anlagen einschließlich baulicher Einfriedungen sowie Erhöhungen des natürlichen Geländes unzulässig.
- 6. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
(wird nach Vorlage eines Schallgutachtens ergänzt)

7. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7.1 Dachflächen bis 10° Neigung sind mit einer mindestens 8 cm mächtigen, Vegetation tragenden Boden- / Substratschicht mit standortgerechten Gräsern oder standortgerechten Stauden oder Sedumsprossen zu begrünen, soweit sie nicht durch Dachausstiege, Oberlichter oder technischen Aufbauten genutzt werden. Kombinationssysteme aus Dachflächenbegrünung und Regenrückhaltung sind zulässig.

Bei Vordächern und untergeordneten Gebäudeteilen kann auf eine Dachbegrünung verzichtet werden, wenn das auf diesen Dachflächen anfallende Niederschlagswasser an anderer Stelle innerhalb des Baugrundstücks zurückgehalten bzw. versickert wird.

Thermische Solaranlagen sowie Photovoltaikanlagen auf den begrüneten Dachflächen sind zulässig. Diese sind mit einem Höhenabstand von mind. 30 cm von der Dachfläche anzubringen. Auch unter Solar- und Photovoltaikanlagen ist vollflächig Substrat aufzubringen und zu begrünen.

7.2 Die öffentliche Grünfläche ÖG1 ist als extensive Wiesenfläche anzulegen und zu pflegen.

7.3 Die öffentliche Grünfläche ÖG 2 ist mit Sträuchern der Qualität 2 x verpflanzt, 60 – 100 cm bei einem Pflanzabstand von maximal 1,50 m zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist als gemischte Hecke aus mindestens 3 verschiedenen Gehölzarten anzulegen. Mindestens 2/3 der Pflanzen sind aus der folgenden Pflanzliste auszuwählen:

Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Holzapfel	Malus sylvestris
Holzbirne	Pyrus pyraeaster
Eibe	Taxus baccata
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

7.4 Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind als standortgerechte und heimische Laubbäume in dreimal verpflanzter Qualität, Stammumfang 14-16 cm, zu pflanzen.

7.5 Die Pflanzungen sind dauerhaft mit Ersatzverpflichtung zu erhalten,

8. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Ein 3,0 m breiter Geländestreifen entlang der im Plan festgesetzten Verkehrsflächen wird als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des

Straßenkörpers festgesetzt.

9. Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1 a BauGB)

(wird im weiteren Verfahren ergänzt)

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

10. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- 10.1 Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer mit bis zu 40° Neigung.
- 10.2 Dachaufbauten sind nur bei Dächern mit einer Neigung von über 30° zulässig.
- 10.3 Dachaufbauten, Nebengiebel und Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn ihre Breite in der Summe die Hälfte der zugehörigen Trauflänge (Länge der Schnittkante zwischen Wand und Dach) nicht überschreiten. Die Breite der einzelnen Dachaufbauten, Nebengiebel bzw. Dacheinschnitte darf 1/3 der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten.

11. Zahl der notwendigen Stellplätze (§88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

11.1 Es sind

- je Wohnung bis 50 qm Wohnfläche 1 Pkw-Stellplatz
- je Wohnung mit 50 bis 70 qm Wohnfläche 1,5 Pkw-Stellplätze
- je Wohnung mehr als 70 qm Wohnfläche 2 Pkw-Stellplätze

im Bereich der privaten Grundstücke nachzuweisen.

Bei nicht ganzem Ergebnis ist die Summe der notwendigen Stellplätze für ein Gebäude ist auf die nächstfolgende ganze Zahl aufzurunden.

C. HINWEISE

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das anfallende Niederschlagswasser vorbehaltlich einer gegebenenfalls erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung auf den Grundstücksflächen zu versickern.

Das Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung ist durch die künftigen Bauherren mit der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz abzustimmen.

Bauliche Anlagen im Gewässerrandbereich

Die Errichtung von baulichen Anlagen – hierzu gehören auch Auffüllungen - innerhalb des 10 m Bereiches eines Gewässers III. Ordnung bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung nach § 31 Landeswassergesetz (LWG). Zuständig ist die Untere Wasserbehörde des Rhein-Pfalz-Kreises.

Denkmalschutz

In der Fundstellenkartierung der Generaldirektion kulturelles Erbe (GDKE), Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine mögliche archäologische Fundstelle und Grabungsschutzgebiet verzeichnet.

Bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Eingriffen in den Boden sind die folgenden Punkte zu beachten:

- Erdarbeiten sind mindestens 14 Tage vor Beginn der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Amt Speyer, anzuzeigen.
- Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
- Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
- Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese dürfen von Planierungen o. ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Altablagerungen

Bei Hinweisen auf abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährlichen Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z.B. Schadstoffverunreinigungen, Bodenverdichtungen oder -erosionen (Verdachtsflächen bzw. Bodenveränderungen) sind umgehend die Untere Wasserbehörde bei der Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis bzw. die SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz - Neustadt a.d.Wstr. zu informieren.

Artenschutz

Im Planungsgebiet ist das Vorkommen streng geschützter Tierarten (insbesondere europäische Vogelarten) nicht auszuschließen. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind insbesondere bei Arbeiten zur

Baureifmachung im Plangebiet zu beachten. Gegebenenfalls werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG erforderlich.

Natürliches Radonpotenzial

Im Bereich des Oberrheingrabens kann das natürliche Radonpotenzial lokal erhöht sein. Es wird daher empfohlen, bei Neubauten darauf zu achten, dass eine durchgängige Betonfundamentplatte erstellt wird und der DIN-gerechte Schutz gegen Bodenfeuchte gewährleistet ist. In Kellerräumen oder Räumen mit erdbeberührenden Wänden, die dauerhaft durch Personen als Wohn- oder Arbeitsbereich genutzt werden, sollte auf ausreichende (Fenster) – Lüftung (Stoßlüften) vor allem während der Heizperiode geachtet werden.

Zur Feststellung der konkreten Radonkonzentration im Bereich des einzelnen Bauplatzes können orientierende Radonmessungen in der Bodenluft sinnvoll sein.

Nachbarrecht

Soweit zwischen den Beteiligten nichts anderes vereinbart ist, sind bei allen Anpflanzungen und Einfriedungen die nach dem Nachbarrecht Rheinland-Pfalz gültigen Grenzabstände einzuhalten.

Anlage 2

ORTSGEMEINDE GROSSNIEDESHEIM

BEBAUUNGSPLAN „KLEINNIEDESHEIMER STRASSE“

BEGRÜNDUNG VORENTWURF

OKTOBER 2024

Inhalt

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	6
2. Erforderlichkeit der Planung und wesentliche Planungsziele	7
3. Erforderlichkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	8
4. Verhältnis zu übergeordneten Planungen und sonstigen Plänen	8
4.1. Regionalplanung	8
4.1.1. Gemeindefunktion	8
4.1.2. Freiraumschützende Zielvorgaben	9
4.1.3. Wohnbauflächenbedarf	10
4.2. Flächennutzungsplan	11
4.3. Bestehendes Baurecht im Planungsgebiet	12
4.4. Bebauungspläne im Umfeld	13
4.5. Geh- und Radweg entlang der L 456 (Kleinniedesheimer Straße)	15
5. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen	16
5.1. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete	16
5.2. Wasserrechtliche Schutzgebiete	16
5.3. Denkmalschutz	17
6. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation	18
6.1. Vorhandene Nutzung	18
6.2. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur	19
6.3. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft	19
6.4. Sturzflutgefährdung	19
6.5. Immissionsschutz	21
6.6. Bodenschutz	21
6.7. Radon	22
7. Planung	24
7.1. Städtebauliche Konzeption	24
7.2. Planungsrechtliche Festsetzungen	25
7.2.1. Art der baulichen Nutzung	25
7.2.2. Maß der baulichen Nutzung	26
7.2.3. Überbaubare Grundstücksflächen	27

7.2.4.	Bauweise	28
7.2.5.	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	28
7.2.6.	Immissionsschutz	29
7.2.7.	Verkehrerschließung / Verkehrsflächen	29
7.3.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	30
7.3.1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	30
7.3.2.	Zahl notwendiger Stellplätze	30
7.4.	Grünordnung	30
7.4.1.	Umfang der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft	30
7.4.2.	Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes	30
7.4.3.	Artenschutzrechtliche Maßnahmen	32
7.4.4.	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs	33
7.4.5.	Schutzgutbezogener Kompensationsbedarf	33
7.4.6.	Kompensation der Eingriffe in die Biotopstrukturen	36
7.4.7.	Kompensation der Eingriffe in den Boden	37
7.4.8.	Externe Ausgleichsflächen	37
7.5.	Ver- und Entsorgung	37
7.5.1.	Technische Infrastruktur	37
7.5.2.	Schmutzwasser	37
7.5.3.	Niederschlagswasser	38
7.5.4.	Wasserhaushaltsbilanz	38
8.	Bodenordnung	38
9.	Umweltbericht	39
9.1.	Beschreibung der Planung	39
9.1.1.	Anlass und Aufgabenstellung	39
9.1.2.	Lage und Kurzcharakteristik des Plangebietes	39
9.1.3.	Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	41
9.1.4.	Flächenbedarf der Planung	41
9.2.	Übergeordnete Vorgaben	42
9.2.1.	Fachgesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes	42
9.2.2.	Fachrechtliche Unterschützstellung	45
9.3.	Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens	47
9.3.1.	Beschreibung des Untersuchungsrahmens	47
9.3.2.	Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens	47
9.4.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	48
9.4.1.	Natur und Landschaft	48

9.4.2.	Schutzgut Mensch und Erholung	55
9.4.3.	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	55
9.4.4.	Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern	56
9.5.	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen	58
9.6.	Alternativenprüfung	58
9.6.1.	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	58
9.6.2.	Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe von Auswahlgründen im Hinblick auf die Umweltauswirkungen	59
9.6.3.	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	60
9.6.4.	Maßnahmen zum Artenschutz	62
9.6.5.	Maßnahmen zum Immissionsschutz	63
9.7.	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	63
9.7.1.	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	63
9.7.2.	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	65
9.8.	Zusätzliche Angaben	65
9.8.1.	Technischer Umweltschutz (Abfall, Abwasser, eingesetzte Stoffe)	65
9.8.2.	Energie	65
9.8.3.	Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels	66
9.8.4.	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	66
9.8.5.	Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete.	66
9.8.6.	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren	67
9.8.7.	Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Aufgaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	67
9.8.8.	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	67
9.8.9.	Referenzliste der Quellen, die im Rahmen des Umweltberichts herangezogen wurden	67
9.9.	Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts	68

10. ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG	69
10.1. Zielsetzung der Planung	69
10.2. Berücksichtigung der Umweltbelange	69
10.3. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	69
10.4. Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten	69

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,76 Hektar und befindet sich im Nordosten der Ortslage von Großniedesheim. Die Fläche befindet sich zwischen der westlich angrenzenden Kleinniedesheimer Straße und dem im Osten befindlichen Weihergraben mit dem anschließenden Eckbachplatz.



Lage des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden: durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 207 und 204,
- im Osten: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 1645, 1646 (In den Moltersgärten) und 1647,
- im Süden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 990/4, 990/5 und 990/6,
- im Westen: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 1024/2 und 204 (L 456, Kleinniedesheimer Str.).

Der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 206/2 und 990/3 sowie einen Teil des Flurstücks 284.

Ortsgemeinde Großniedesheim, Begründung zum Bebauungsplan "Kleinniedesheimer Straße"
Entwurf vom 31.10.2024



Lageplan Abgrenzung Geltungsbereich

Der genaue Verlauf der Plangebietsumgrenzung sowie des einbezogenen Flurstücks ergeben sich abschließend aus der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB.

(Der Geltungsbereich der Ausgleichsfläche wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

2. Erforderlichkeit der Planung und wesentliche Planungsziele

Die Ortsgemeinde Großniedesheim unterliegt einem hohen Siedlungsdruck, der sich in einer starken Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken äußert. Um dieser gegebenen Nachfrage Rechnung zu tragen, hat die Ortsgemeinde im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der VG Lamsheim-Heßheim den Bedarf für eine Neubaufläche angemeldet. Diesem Bedarf ist durch die Ausweisung einer geplanten Wohnbauflächen am nördlichen Ortsrand zwischen den Flächen eines Speditionsbetriebs und dem Weihergraben Rechnung getragen worden.

Zwischenzeitlich hat die Eigentümerin des bislang durch einen Speditionsbetrieb genutzten Geländes am nördlichen Ortsrand mitgeteilt, dass die bisherige gewerbliche Nutzung endgültig aufgegeben werden soll. Daher sah sich die

Ortsgemeinde gehalten, für diese Fläche die Möglichkeiten einer städtebaulich verträglichen Nachfolgenutzung zu prüfen, um das Entstehen einer Gewerbebrache zu vermeiden. Es zeigt sich dabei, dass eine Fortführung der gewerblichen Nutzung zu einer Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten der angrenzenden Flächen führen würde. Daher ist aus Sicht der Ortsgemeinde eine Umwandlung der Fläche in ein Wohngebiet städtebaulich sinnvoll. Zudem wird mit einer Umwandlung der Fläche des bisherigen Speditionsbetriebs in ein Wohngebiet eine Erschließung der östlich gelegenen Neubaufäche ermöglicht, bei der auf eine Querung des Weihergrabens durch eine Straße verzichtet werden kann.

Die Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt die städtebauliche Zielsetzung der Ortsgemeinde, eine planungsrechtliche Voraussetzung für die Umnutzung und bauliche Entwicklung der Flächen für eine Wohnbebauung zu schaffen.

3. Erforderlichkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Gemäß § 1 Abs. 2 BauGB sollen landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen nur in notwendigem Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher 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.

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans 2025 der VG Lambsheim-Heßheim wurden die Möglichkeiten der Innenentwicklung zur Deckung des Wohnbaulandbedarfs in allen Ortsgemeinden geprüft. Dabei hat sich gezeigt, dass die Innenentwicklungspotenziale in der Ortsgemeinde Großniedesheim nicht ausreichend sind, um dem Bedarf angemessen Rechnung zu tragen. Daher wurde im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans 2025 der VG Lambsheim-Heßheim eine Neubaufäche von ca. 0,35 ha ausgewiesen. Von diesen 0,35 ha werden aktuell ca. 0,27 ha ackerbaulich genutzt.

Aus Sicht der Ortsgemeinde ist die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Fläche erforderlich, um dem bestehenden Wohnbaufächenbedarf Rechnung tragen zu können.

4. Verhältnis zu übergeordneten Planungen und sonstigen Plänen

4.1. Regionalplanung

4.1.1. Gemeindefunktion

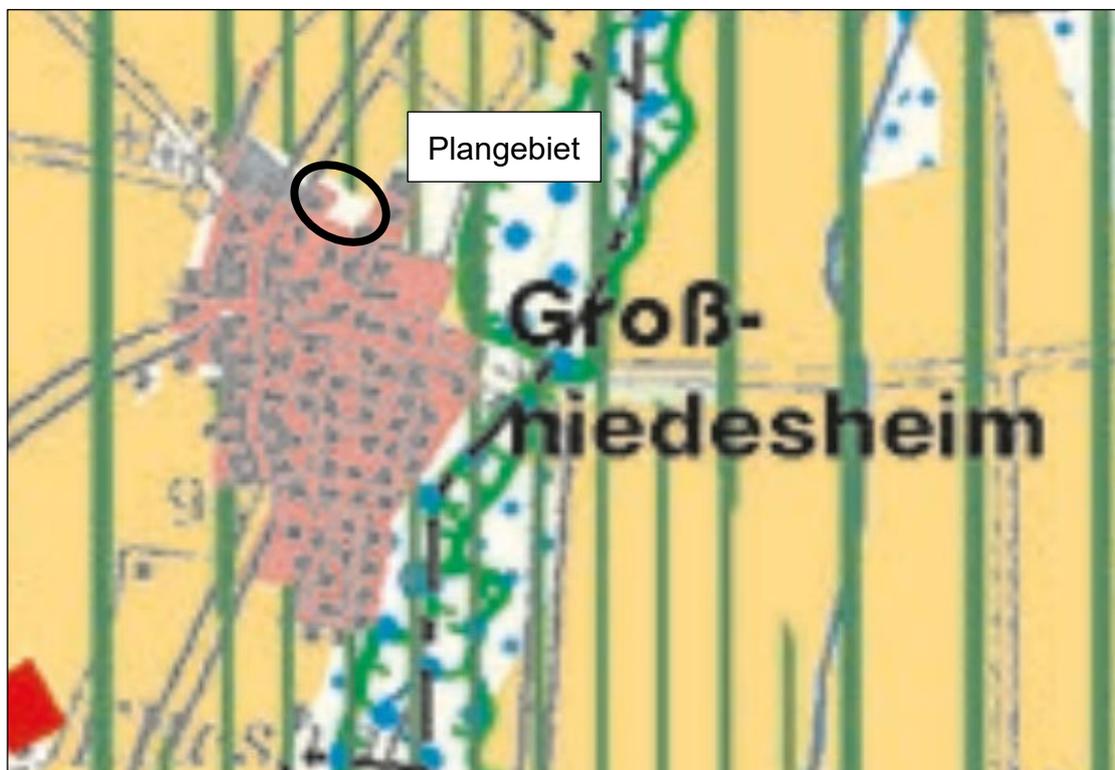
Die Ortsgemeinde Großniedesheim verfügt nicht über eine zentralörtliche Funktion. Sie ist zudem in Bezug auf die weitere wohnliche Entwicklung auf eine Eigenentwicklung begrenzt. Neue wohnlich genutzte Bauflächen sollen in den Gemeinden mit der Funktionszuweisung „Eigenentwicklung Wohnen“ nur für

den Eigenbedarf entsprechend der absehbaren Bedarfssituation ausgewiesen werden.

4.1.2. Freiraumschützende Zielvorgaben

Neben den übergeordneten Vorgaben zur Gemeindefunktion ist der Schutz natürlicher Lebensgrundlagen ein wesentliches Ziel der Regionalplanung. Daher sind im einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar auch wesentliche Zielaussagen zum Schutz der Freiräume enthalten.

Im Einheitlichen Regionalplan ist die westliche Fläche des Plangebiets als Siedlungsfläche Wohnen dargestellt. Die östliche Fläche des Plangebiets ist als sonstiges landwirtschaftliches Gebiet und sonstige Fläche dargestellt. Nördlich des Plangebiets schließen eine Grünstäur und ein Vorranggebiet Landwirtschaft an.



Auszug aus der 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar

Im Rahmen der 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar ergeben sich für das Plangebiet gemäß der Beschlussfassung vom 15.12.2023 keine veränderten Darstellungen.

4.1.3. Wohnbauflächenbedarf

Im Rahmen der 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar wurde im Plankapitel 1.4 „Wohnbauflächen“ der Rechenweg für die Regionale Bedarfsermittlung der den Gemeinden für die weitere Entwicklung zugestandenen Wohnbauflächen verankert. Dabei wird den auf die Eigenentwicklung beschränkten Ortsgemeinden ein Baulandbedarf in der Größenordnung von 0,8% der vorhandenen Wohneinheiten für den Zeitraum von jeweils 5 Jahren zugestanden. 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, der für Großniedesheim mit 25 Wohnungen/ha anzusetzen ist. Für Großniedesheim ergibt sich dabei folgender Baulandbedarf:

	Siedlungsdichte WE/ha	Faktor für 5 Jahre bis 2030	EW 2023	WE-Be- darf in 5 Jahren	Flächen- bedarf in 5 Jahren	Flächenbe- darf in 15 Jahren
Großniedesheim	25	0,8 %	1.396	6	0,22	0,7* ha

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

Dem berechneten Wohnbauflächenbedarf sind die vorhandenen Wohnbauflächenpotenziale gegenüberzustellen. Eine Ausweisung neuer Wohnbauflächen durch die Flächennutzungsplanung der Kommunen ist nur zulässig, wenn ein entsprechendes Wohnbauflächendefizit nachgewiesen wird.

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.

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans 2035 der Ortsgemeinde Großniedesheim wurde ein Innenentwicklungspotenzial von 0,4 ha ermittelt. Die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Neubaufäche umfasst 0,3 ha, so dass rechnerisch eine Bedarfsdeckung gegeben ist.

Mit der Fläche des bisherigen Speditionsbetriebs kommt nun eine Fläche von ca. 0,4 ha hinzu. Von diesen 0,4 ha sind jedoch 0,15 ha bereits bislang durch ein Wohngebäude mit zugehörigen Nebengebäuden bebaut. Als „zusätzliche“ Baufläche für eine Wohnbauentwicklung ergeben sich damit lediglich ca. 0,25 ha.

Die Vereinbarkeit dieser zusätzlichen Wohnbauflächen mit den Zielen von Raumordnung und Landesplanung wird im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme, die zur parallel erforderlichen Flächennutzungsplan-Änderung einzuholen ist, geprüft.

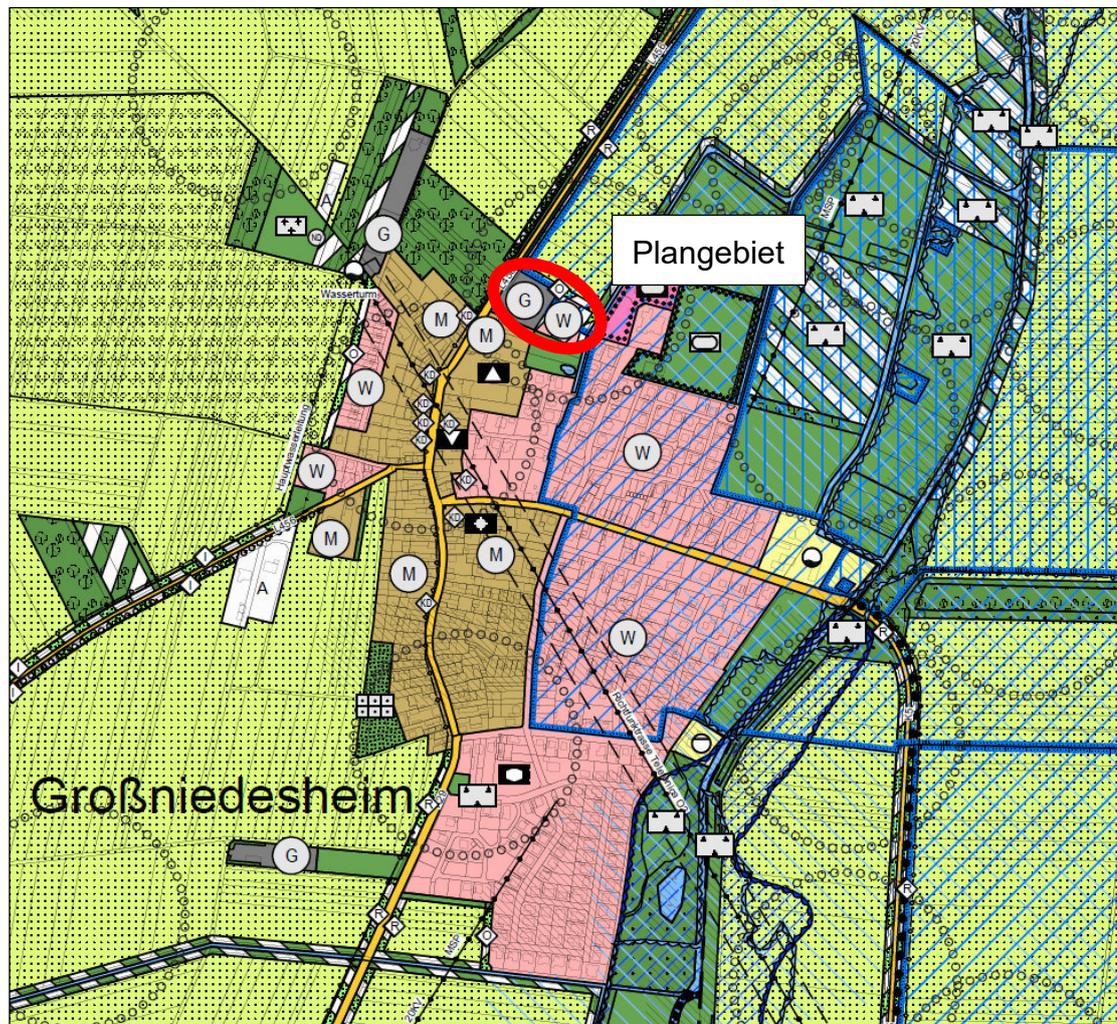
4.2. Flächennutzungsplan

Der im Dezember 2023 beschlossene Flächennutzungsplan der VG Lambsheim-Heßheim 2035 stellt die Fläche im Westen als gewerbliche Baufläche, im Osten als geplante Wohnbaufläche dar. Des Weiteren ist im Bereich des Plangebiets eine Fläche mit möglichen archäologischen Funden abgegrenzt. Im Norden und Osten am Rand entlang der geplanten Wohnbaufläche ist eine geplante Fläche zur Verbesserung der Ortsrandeingrünung dargestellt.

Die angrenzenden Flächen im Süden sind als gemischte Baufläche und Grünfläche dargestellt. Die Fläche im Osten ist als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt. Die bestehende Sporthalle ist ergänzend mit einem Symbol als sportliche Anlage gekennzeichnet.

Die Fläche westlich der Kleinniedesheimer Straße ist als Erhaltungs- und Entwicklungsfläche von Streuobstwiesen dargestellt.

Nördlich des Plangebiets ist neben der Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft eine Wasserschutzgebietszone dargestellt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2035 der VG Lamsheim-Heßheim

Aufgrund der Darstellung eines Teils des Plangebiets als gewerbliche Baufläche kann der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, muss parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Kleinniedesheimer Straße“ der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Lamsheim-Heßheim geändert werden.

4.3. Bestehendes Baurecht im Planungsgebiet

Im westlichen Bereich des Plangebiets bestehen keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Dem entsprechend liegt dieser Teil des Bebauungsplangebiets im unbepflanzten Innenbereich. Daher richtet sich das Baurecht derzeit nach § 34 BauGB. Demnach ist dort ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und

Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Für zusätzliche Wohngebäude nördlich und östlich des bestehenden Wohngebäudes liegen die Voraussetzungen für ein Einfügen im Sinne des § 34 BauGB nicht vor.

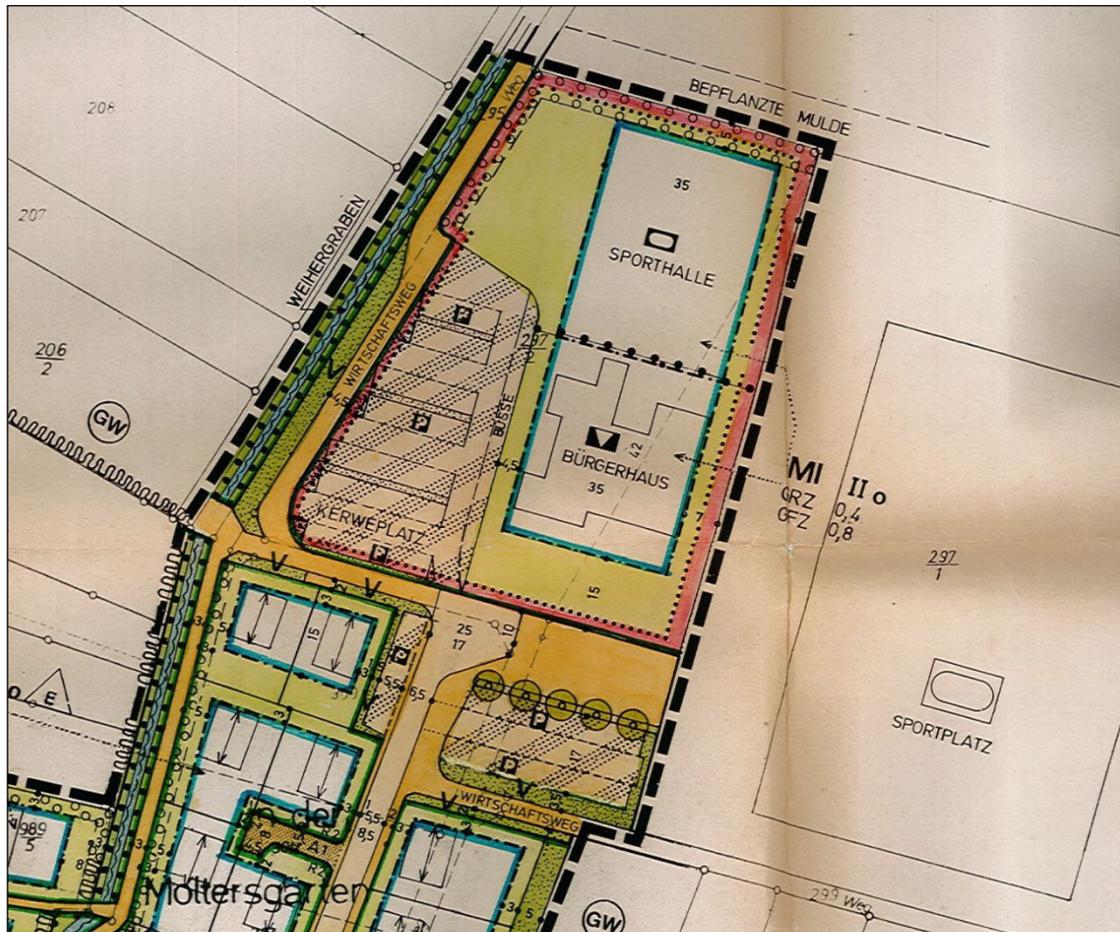
Der östliche Bereich des Plangebiets, die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche, ist dem unbeplanten Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Aufgrund dessen ist die Bebauung in diesem Bereich - mit Ausnahme einzelner privilegierter Vorhaben - grundsätzlich unzulässig.

Daher ist zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

4.4. Bebauungspläne im Umfeld

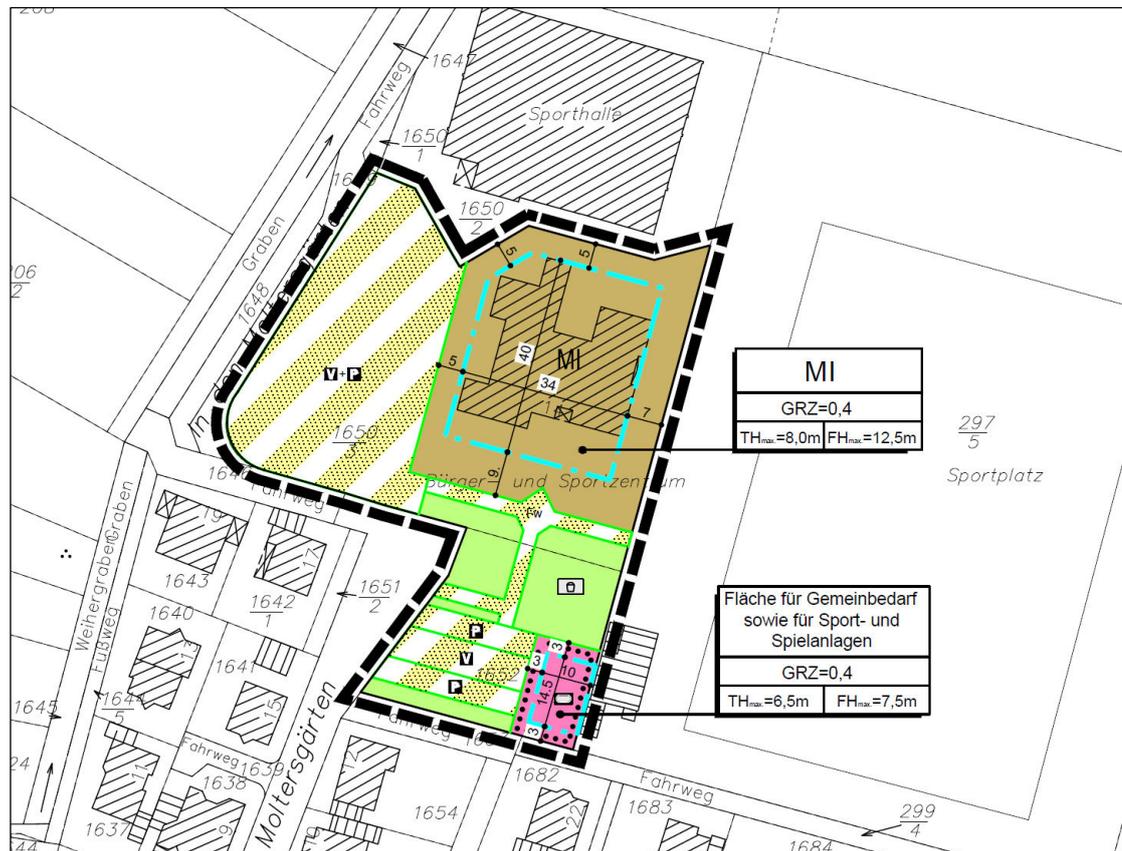
Im Osten und Süden grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan „In den Moltersgärten“ und seiner 1. Änderungen an das Plangebiet. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „In den Moltersgärten“ ist für die Siedlungsstruktur südlich bzw. südöstlich des Plangebiets ein Dorfgebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt.

Ortsgemeinde Großniedesheim, Begründung zum Bebauungsplan "Kleinniedesheimer Straße"
Entwurf vom 31.10.2024



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „in den Moltersgärten“

Der rechtskräftige Bebauungsplan „In den Moltersgärten - 1. Änderung“ setzt für den Eckbachplatz, der sich östlich des Plangebiets gegenüber des Weihergrabens befindet, eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ und „Öffentlicher Parkplatz“ fest. Östlich dessen ist ein Mischgebiet mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Darüber hinaus setzt er hierfür eine maximale Traufhöhe von 8 m und eine maximale Firsthöhe von 12,5 m fest. Tankstellen, Gartenbaubetriebe sowie Vergnügungsstätten sind dort unzulässig. Südlich des Mischgebiets sind Grünflächen, unter anderem als Spielplatz, weitere Parkplätze und eine Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt. Die Fläche für Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen ist ebenfalls mit einer GRZ von 0,4 sowie mit einer maximalen Traufhöhe von 6,5 m und maximalen Firsthöhe von 7,5 m festgesetzt.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „In den Moltersgärten - 1. Änderung“

Für die sonstigen an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzenden Flächen bestehen keine Bebauungspläne.

4.5. Geh- und Radweg entlang der L 456 (Kleinniedesheimer Straße)

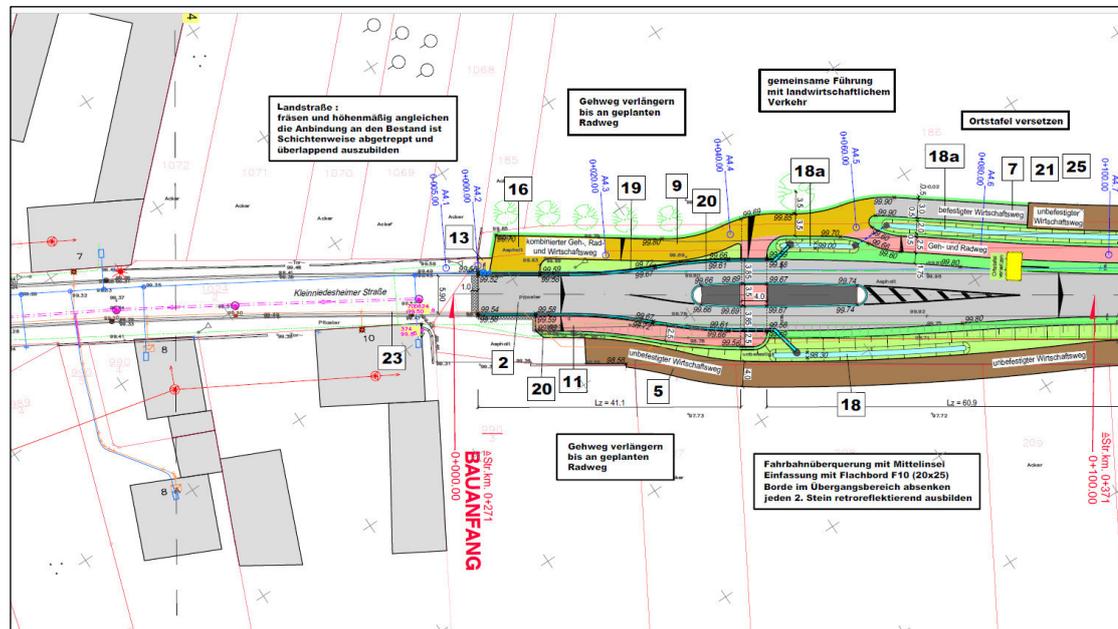
Der Landesbetrieb Mobilität Speyer beabsichtigt die Ergänzung eines Geh- und Radweges entlang der L 456 in den Abschnitten Heuchelheim – Großniedesheim und Großniedesheim - Kleinniedesheim jeweils in den außerhalb der Ortslage befindlichen Abschnitten. Teil der Maßnahme sind zudem Querungshilfen an den Ortseingängen von Heuchelheim und Großniedesheim.

Die L 456 ist im Abschnitt Heuchelheim – Großniedesheim - Kleinniedesheim Teil des "Großräumigen Radwegenetzes Rheinland-Pfalz". Dieser Streckenabschnitt weist jedoch bislang keine gesonderten Radwege auf. Mit Realisierung der Maßnahme kann ein Lückenschluss zwischen den vorhandenen Radwegen entlang der L 453 im Süden und entlang der L 456 und 457 nördlich und östlich von Kleinniedesheim geschaffen werden.

Im Zuge dieser Maßnahme ist eine neue Querungshilfe am nördlichen Ortseingang von Großniedesheim geplant.

Ortsgemeinde Großniedesheim, Begründung zum Bebauungsplan "Kleinniedesheimer Straße"
Entwurf vom 31.10.2024

Die baurechtliche Absicherung des ist durch den Planfeststellungsbeschluss vom 10. April 2024 erfolgt.



Ausschnitt aus dem Feststellungsentwurf zum „Ausbau der L 456 durch den Bau eines Rad- und Gehweges mit teilweiser zugelassener Nutzung durch den landwirtschaftlichen Verkehr zwischen Heuchelheim – Großniedesheim – Kleinniedesheim“, Landesbetrieb Mobilität Speyer, 2020

5. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen

5.1. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Im Plangebiet selbst und angrenzend an dieses befinden sich keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete.

5.2. Wasserrechtliche Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines durch Rechtsverordnung festgesetzten Überschwemmungsgebiets. Etwa 200 m östlich des Plangebiets befindet sich jedoch ein durch Rechtsverordnung festgesetztes Überschwemmungsgebiet entlang des Eckbachs. Das Plangebiet ist unabhängig davon gemäß Hochwassergefahrenkarte im Hochwasserfall nicht durch Überflutungen gefährdet.

Darüber hinaus befindet sich im östlichen Bereich des Plangebiets über einen großen Teil der bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche ein durch Rechtsverordnung festgesetztes Trinkwasserschutzgebiet (Zone III).



Trinkwasserschutzgebiet (Zone III) im Osten des Plangebiets, Quelle: Geoportal LfU Rlp

Die Schutzzone III dient gemäß der Verordnung vor allem dem Schutz gegen weitreichende chemische und radioaktive Verunreinigung und gegen sonstige Beeinträchtigungen des Grundwassers. Die Nutzungseinschränkungen in dieser Schutzzone beschränken sich im Wesentlichen auf den Ausschluss von möglicherweise grundwassergefährdenden Nutzungen.

Die Verbote und sonstigen Bestimmungen der Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet stehen der geplanten Ausweisung eines Allgemeine Wohngebiets nicht entgegen.

5.3. Denkmalschutz

Im Plangebiet selbst befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude.

Die Generaldirektion kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Amt Speyer, hat für das Gebiet der Verbandsgemeinde Lamsheim-Heßheim insgesamt 157 Fundstellen markiert. 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.

Im Plangebiet befindet sich eine entsprechend gekennzeichnete Fläche. Daher wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass Erdarbeiten vor Beginn der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Amt Speyer, anzuzeigen sind. Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Zudem ist nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, archäologischen Denkmale bekannt. Daher ist es möglich, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können.

6. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

6.1. Vorhandene Nutzung

Beim Plangebiet handelt es sich im Westen um eine bereits bebaute Fläche eines Speditionsbetriebes innerhalb der Ortslage von Großniedesheim. Diese Fläche ist größtenteils versiegelt und in Richtung der landwirtschaftlich genutzten Fläche mit Gehölzstrukturen umsäumt. Die Fläche ist zudem aufgeschüttet. Zur landwirtschaftlichen Fläche besteht eine ca. 3 m hohe Böschung. Auch innerhalb der bislang gewerblich genutzten Fläche befinden sich vereinzelt Bäume. Daneben besteht ein Wohnhaus angrenzend an die Kleinniedesheimer Straße sowie mehrere, dem Speditionsbetrieb zugehörige Nebengebäude.

Im östlichen Bereich des Plangebiets befindet sich eine aktuell intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche. Zum Weihergraben hin ist ein Gewässerrandstreifen in Form eines für Pflegezwecke befahrbaren Wiesenstreifens ausgebildet.

Südlich des Plangebiets grenzt der überwiegend wohnbaulich geprägte Siedlungskörper der Ortsgemeinde Großniedesheim an. Im Osten befindet sich – östlich des nicht regelmäßig wasserführenden Weihergrabens – neben Wohngebäuden ein Platz, der überwiegend als Pkw-Stellplatz, aber auch als Festplatz, genutzt wird.

Im Norden und Westen befinden sich weiterhin landwirtschaftlich genutzte Flächen bestehend aus Feldern und einer Obstwiese.



Luftbild des Plangebiets, Quelle: LANIS

6.2. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist derzeit im Westen über die Kleinniedesheimer Straße erschlossen. Der östliche Teil des Plangebiets grenzt an die Straße „In den Moltersgärten“ an, ist jedoch darüber nicht erschlossen. Der Weihergraben trennt die Straße und den Eckbachplatz von der intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche. Eine bestehende Überbrückung des Grabens ist bisher nur mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen zu befahren.

6.3. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Bezüglich der vorhandenen Situation von Natur und Landschaft wird auf den Umweltbericht (Kap. 9.4.1) verwiesen, in dem die Belange des Umweltschutzes ausgeführt werden.

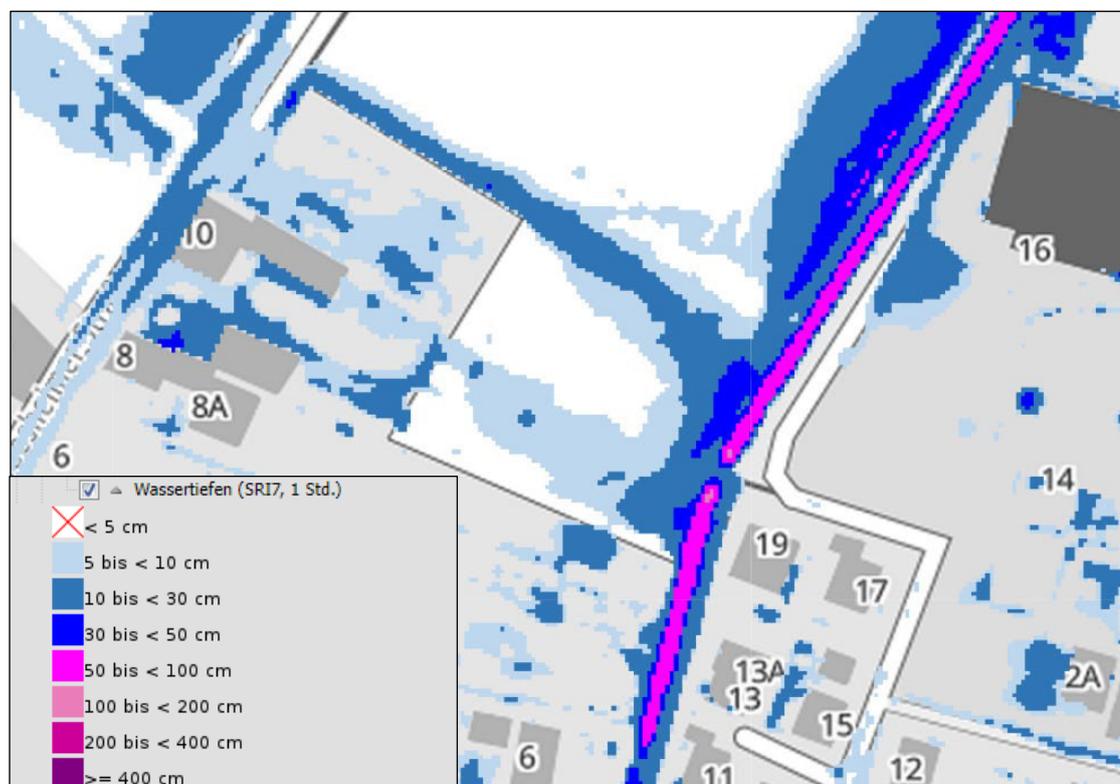
6.4. Sturzflutgefährdung

Aus den Sturzflutgefahrenkarten des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität (MKUEM), Abteilung Wasserwirtschaft, ergibt sich für Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine Starkregengefährdung. Die im Internet veröffentlichten Sturzflutkarten zeigen die Wassertiefen, die Fließgeschwindigkeiten und die Fließrichtungen von oberflächlich

abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen. Dafür wurden Szenarien mit unterschiedlicher Niederschlagshöhe und -dauer betrachtet.

- ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7). Dies entspricht je nach Region einer Regenmenge von ca. 40 - 47 mm (bzw. l/m²) in einer Stunde.
- ein extremes Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 10). Dies entspricht je nach Region einer Regenmenge von ca. 80 - 94 mm in einer Stunde.
- ein extremes Starkregenereignis mit einer Regendauer von vier Stunden (SRI 10). Dies entspricht je nach Region einer Regenmenge von ca. 112 - 136 mm in vier Stunden.

Für Bebauungsplanverfahren ist nach Angaben der Obersten Wasserbehörde in der Regel ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7) heranzuziehen. Für dieses Regenereignis ergibt sich folgendes Bild:



Sturzflutgefährdung im Planungsgebiet für ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7). Quelle: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten>.

6.5. Immissionsschutz

Von der Fläche des Planungsgebiets gehen bislang Emissionen durch die Nutzung als Abstellfläche für LKW aus. Nähere Angaben zum Umfang dieser Emissionen liegen nicht vor.

Bei den auf die Fläche einwirkenden Schallquellen handelt es sich um

- den Verkehrslärm der Landesstraße L 456
- um den Sportanlagenlärm des östlich liegenden Sportplatzes und der Sporthalle (hier insbesondere durch den induzierten Kfz-Verkehr) und
- den Freizeitlärm durch die auf dem östlich gegenüber des Weihergrabens angrenzenden Festplatz abgehaltene Kerwe.

Zur Prüfung der Auswirkungen der auf das Planungsgebiet einwirkenden Immissionen wird im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens ein schalltechnisches Gutachten eingeholt.

(wird nach Vorlage des Schallgutachtens ergänzt)

6.6. Bodenschutz

Gemäß Angaben der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, ist die bislang durch eine Spedition genutzte Fläche im Bodenschutzkataster (BIS-BoKat) erfasst:

Registriernummer	Bezeichnung
338 06 009 - 0001/000 - 00	Ehem. Spedition Hofmann, Kleinniedesheimer Str. 10

Zur Prüfung der bodenschutzrechtlichen Relevanz des Altstandorts wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens – aufbauend auf einer historischen Erkundung – eine orientierende Untersuchung durchgeführt. Zielsetzung der Untersuchung ist die Prüfung, ob schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes vorliegen und welche Sanierungsmaßnahmen gegebenenfalls durchzuführen sind, um gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des BauGB gewährleisten zu können.

(wird nach Vorlage der Orientierenden Untersuchung ergänzt)

Soweit bekannt liegen im Bereich der bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen weder Altlasten noch altlastverdächtige Flächen vor. Sollten dennoch wider Erwarten Bodenbelastungen gegeben sein, reichen die bestehenden gesetzlichen Regelungen des Bodenschutzes aus, um die eventuell aus bodenschutzrechtlichen Gründen erforderlichen Maßnahmen (z. B. Untersuchungen, Sanierungsmaßnahmen, Bauverbote) gegenüber den Verantwortlichen anordnen zu können.

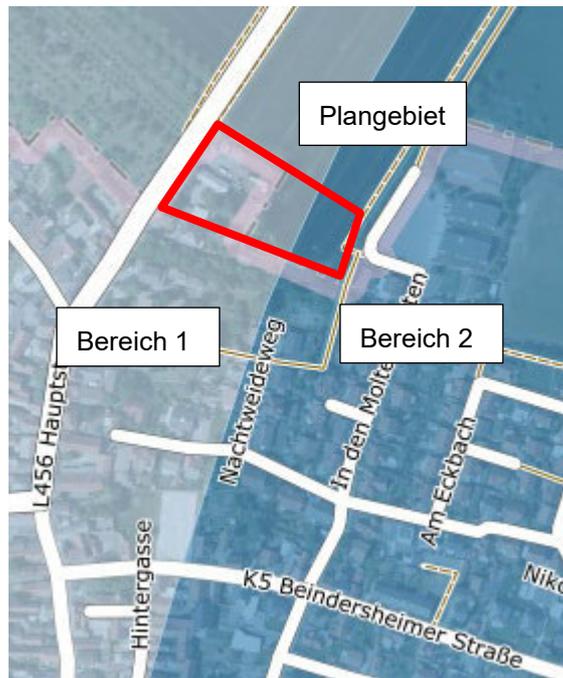
6.7. Radon

Radon ist ein natürlich vorkommendes, radioaktives Edelgas, das durch den Zerfall der in Spuren in der Erdkruste vorhandenen Elemente Uran und Thorium entsteht. Das gasförmige Radon kann mit der Bodenluft über Klüfte im Gestein und durch den Porenraum der Gesteine und Böden an die Erdoberfläche wandern.

Während das aus der Erdkruste freigesetzte Radon sich außerhalb von Gebäuden rasch in der Außenluft verdünnt und praktisch keine gesundheitsgefährdenden Konzentrationen bildet, können sich – in Abhängigkeit von der natürlichen Radonbelastung des Untergrundes, der verwendeten Bauweise und dem Lüftungsverhalten - innerhalb von Gebäuden wesentlich höhere Radonkonzentrationen in der Raumluft ansammeln. Radioaktive Stoffe wie Radon und seine Zerfallsprodukte senden ionisierende Strahlen aus, die die Zellen eines lebenden Organismus schädigen können. Beim Atmen werden die luftgetragenen Schwebstoffe mit den anhaftenden Radon-Folgeprodukten hauptsächlich in den Bronchien der Lunge abgelagert. Die radioaktiven Radon-Folgeprodukte zerfallen dort in der direkten Nähe der Zellen und schädigen dadurch das empfindliche Lungengewebe. Sind Menschen langfristig und dauerhaft dieser Strahlung ausgesetzt, können daraus erhöhte Risiken einer Erkrankung an Lungenkrebs resultieren.

Gemäß der geologischen Radonkarte Rheinland-Pfalz, erarbeitet vom Landesamt für Umwelt, liegen im Plangebiet zwei Bereiche mit unterschiedlichen Werten vor. Bereich 1 liegt in der Fläche des bisherigen Speditionsbetriebs und erstreckt sich in Richtung Osten bis zur Hälfte der landwirtschaftlich genutzten Fläche. Bereich 2 beginnt von dort aus und erstreckt sich in östliche Richtung.

In Bereich 1 liegt die im Boden vorhandene Radonkonzentration mit 28 kBq/m^3 im mittleren Bereich. In Bereich 2 ist die im Boden vorhandene Radonkonzentration mit $25,5 \text{ kBq/m}^3$ relativ niedrig. Die Permeabilität, also die Durchlässigkeit des Bodens für aus dem Boden austretendes Radon, ist in Bereich 1 mit $2,0 \cdot 10^{-12} \text{ m}^2$ im Mittelfeld und in Bereich 2 mit $1,0 \cdot 10^{-11} \text{ m}^2$ jedoch relativ hoch. In der Folge ist das Radonpotenzial in Bereich 1 mit einem Wert von 15,8 im unteren Bereich und in Bereich 2 mit einem Wert von 29,3 im mittleren Bereich.



Bereich 1 und 2 des Radonpotenzials im Plangebiet, Quelle: geologische Radonkarte Rheinland-Pfalz, GDA Wasser Rlp

Das Radonpotential ist eine physikalische Größe, die sich aus der Radonkonzentration in der Luft im Porenraum des Erdbodens sowie aus der Gasdurchlässigkeit (Permeabilität) dieses Erdbodens zusammensetzt. Das Radonpotential hat keine physikalische Einheit. Je höher das Radonpotential ist, desto wahrscheinlicher ist eine Überschreitung des Referenzwerts in Gebäuden. Bei einem Radonpotential von 44 wird erwartet, dass der Referenzwert in Gebäuden dreimal häufiger überschritten wird als im Bundesdurchschnitt. Das Landesamt für Umwelt empfiehlt ab einer Radonkonzentration in der Bodenluft von mehr als 100.000 Bq/m^3 oder einem Radonpotential über 44 besondere Maßnahmen beim Neubau von Gebäuden zu erwägen. Dies können beispielsweise eine geologische Untersuchung des Baugrunds oder zusätzliche abdichtende Maßnahmen des Bauwerks sein.

7. Planung

7.1. Städtebauliche Konzeption

Geplant ist die Umnutzung der ehemaligen gewerblich genutzten Fläche in eine Wohnbaufläche. Es handelt sich hierbei um ein bislang durch einen Speditionsbetrieb genutzten Geländes am nördlichen Ortsrand. Die bisherige gewerbliche Nutzung soll endgültig aufgegeben werden. Die östlich anschließende Fläche bis zum Weihergraben soll im gleichen Zug ebenfalls mit Wohnbebauung geplant werden.



Städtebauliches Konzept, Stand August 2024

Die Wohnbebauung ist in Form von zweigeschossigen Einzelhäusern mit Staffelgeschoss bzw. ausgebautem Dachgeschoss vorgesehen, wobei seitens der Ortsgemeinde durchaus eine Bebauung mit kleineren Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden soll. In der städtebaulichen Konzeption wurden daher Grundstücksgrößen im Bereich von 600 m² zugrunde gelegt.

Die Erschließung soll mittels einer von der Kleinniedesheimer Straße ausgehenden Stichstraße aus erfolgen. Am Ende der Stichstraße ist eine für

Müllfahrzeuge geeignete Wendemöglichkeit vorgesehen. Eine für Kfz-Verkehr geeignete Durchbindung an die Straße „In den Moltersgärten“ erfolgt bewusst nicht, um Durchgangsverkehre zwischen Beindersheim und Kleinniedesheim zur Umgehung des Ortszentrums, die zu einer vermeidbaren zusätzlichen Belastung der bestehenden Wohnbebauung im Baugebiet „In den Moltersgärten“ führen würde, zu vermeiden. Es ist jedoch eine Rad- und Fußwegeverbindung bei Nutzung der bestehenden Querung des Weihergrabens geplant.

Die Anbindung an die Kleinniedesheimer Straße ist so gelegt, dass einerseits eine Erhaltung des bestehenden Wohngebäudes möglich ist und andererseits gewährleistet wird, dass sich die Anbindung innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage befindet. Zudem wird damit ein ausreichend Abstand zur geplanten Querungshilfe des LBM (siehe Kapitel 4.5) sichergestellt.

Richtung Süden wird bei der Erschließung eine mögliche Bebauung der südlich angrenzenden Gartenflächen berücksichtigt. Daher wird der Wendehammer in der städtebaulichen Konzeption in südlicher Richtung orientiert. Zusätzlich ist eine Vorranggebietsfläche für eine künftige Straßenverkehrsfläche bis an die südliche Grenze des Geltungsbereichs vorgesehen.

7.2. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.2.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der der Planung zugrundeliegenden städtebaulichen Zielsetzung der Ortsgemeinde ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet werden gegenüber dem Nutzungskatalog des § 4 BauNVO lediglich die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen im Plangebiet ausgeschlossen. Tankstellen sind aufgrund ihres besonderen Störpotenzials für die vorhandene Wohnnutzung unzulässig. Gartenbaubetriebe sind aufgrund ihres erheblichen, mit dem bestehenden Wohngebiet nicht zu vereinbarenden Platzbedarfs unzulässig.

Die gemäß § 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen durch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind im Plangebiet nur ausnahmsweise zulässig, da diese Nutzungen je nach konkreter Größe und Ausgestaltung durchaus mit einem gewissen Störpotenzial für die umgebende Wohnbebauung einhergehen können. Das durch die ausnahmsweise Zulässigkeit dieser Nutzungen erforderliche Baugenehmigungsverfahren bietet die Möglichkeit, dass eine gemäß § 15 BauNVO aufgrund ihrer Eigenart im Einzelfall unzulässige Nutzung rechtzeitig erkannt und die Entstehung von Konflikten verhindert werden kann.

7.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), der maximalen Zahl der Vollgeschosse und der zulässigen Gebäudehöhe bestimmt.

Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 17 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Damit wird der Orientierungswert für die Obergrenze des § 17 BauNVO ausgeschöpft, um im Sinne der sparsamen Nutzung von Grund und Boden eine angemessene bauliche Ausnutzung der begrenzten Baufläche realisieren zu können. Die festgesetzte GRZ darf dabei gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO regelmäßig durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % überschritten werden.

Darüber hinaus darf die GRZ gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise durch Terrassen und überdachte Terrassen im Rahmen der maximal zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden, da diese deutlich weniger städtebaulich wirksam werden wie Gebäude. Klarstellend wird geregelt, dass nach LBauO nicht genehmigungspflichtige Terrassen und überdachte Terrassen ohne Seitenwände, die nicht mit dem Hauptgebäude verbunden sind, regelmäßig auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Wintergärten sind aufgrund ihrer größeren baulichen Ausmaße von dieser Regelung nicht umfasst.

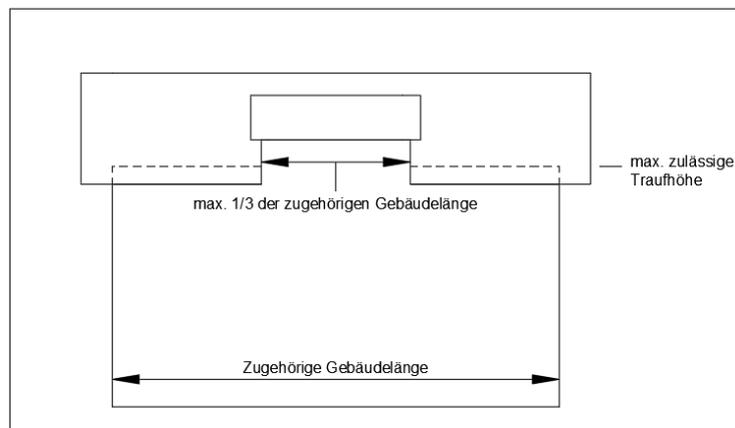
Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Allgemeinen Wohngebiet auf maximal zwei Vollgeschosse beschränkt. Zuzüglich eines Staffelgeschosses bzw. Dachgeschosses wird dieses bauliche Maß von der Ortsgemeinde angesichts der umgebenden Wohnbebauung als Obergrenze einer städtebaulich verträglichen Bebauung angesehen.

Gebäudehöhen

Die festgesetzte Gebäudehöhe von 11,5 m für Gebäude mit geneigten Dächern bzw. 10 m bei Gebäuden mit Flachdächern bietet zum einen ein hohes Maß an Flexibilität in der Ausgestaltung der Gebäude und fügt sich zum anderen in die Umgebungsbebauung ein, wie auch das bestehende Gebäude im Westen des Plangebiets. Die festgesetzte Traufhöhe von 7,0 m bei Gebäuden mit geneigten Dächern ist so gewählt, dass grundsätzlich zwei „echte“ Vollgeschosse mit gerader Wand und ohne Kniestock im Obergeschoss möglich sind und das Gefälle des Gebiets berücksichtigt wird. Die festgesetzte maximale Traufhöhe darf unabhängig von der Ausführung eines Staffelgeschosses – zur Ermöglichung von

Fassadenrücksprünge - auf maximal $\frac{1}{3}$ der zugehörigen Gebäudelänge überschritten werden. Als Gebäudelänge gilt hier die Länge der Außenwand des Gebäudes.



Um bei Gebäuden mit Flachdächern ebenfalls die bauliche Möglichkeit für zwei Vollgeschosse zu eröffnen, wird die Traufhöhe für diese Gebäude angesichts der erforderlichen Attika-Ausbildung mit maximal 7,5 m festgesetzt.

Für die Ausbildung eines Staffelgeschosses darf die festgesetzte Traufhöhe bei Flachdachgebäuden um bis zu 2,50 m überschritten werden, wenn das oberste Geschoss an mindestens zwei Gebäudeseiten von den Außenwänden der tieferliegenden Geschosse eingerückt wird. Die Tiefe der Einrückung muss mindestens der Höhe der Überschreitung der maximal zulässigen Traufhöhe entsprechen.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächen- oder Baumassenzahl kann verzichtet werden, da die maximal mögliche Kubatur ausreichend über die Festsetzung der Grundfläche sowie der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen geregelt ist.

Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Höhe baulicher Anlagen ist die Höhenlage der das Grundstück erschließenden und in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte des Grundstücks auf der Straßenachse (Gradientenhöhe) der Verkehrsfläche, festgelegt. Hierfür werden die Höhen der künftigen Straßen gemäß dem Entwurf der Erschließungsplanung in den Bebauungsplan aufgenommen.

7.2.3. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Allgemeinen Wohngebiet durchgängig durch Baugrenzen abgegrenzt und entsprechend dem

städtebaulichen Konzept entlang der Erschließungsstraße orientiert in Bändern zusammengefasst, um den Straßenraum städtebaulich zu fassen. Die festgesetzte Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche von überwiegend 16 m erscheint dabei für die Anordnung der Hauptgebäude ausreichend. Die straßenseitigen Baugrenzen sind in einem Abstand von 3 m von der Straße vorgegeben. Im Falle des Anwesens Kleinniedesheimer Straße 10 befindet sich das Gebäude näher an der Straße. Daher werden hier die Baugrenzen im Sinne des Bestandsschutzes so abgegrenzt, dass das Bestandsgebäude vollständig in die Baugrenze einbezogen ist. Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen orientiert sich an der bestehenden Bebauung und wird im Bereich der geplanten Bebauung großzügig entsprechend der jeweiligen Grundstückstiefe abgegrenzt, um eine angemessene bauliche Ausnutzung der Grundstücke realisieren zu können.

7.2.4. Bauweise

Ausgehend vom städtebaulichen Konzept wird eine abweichende Bauweise entsprechend der offenen Bauweise, jedoch mit Begrenzung der Gebäudelänge auf 20 m festgesetzt. Mit der Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudelänge soll eine Bebauung durch einen ortsuntypischen langen Gebäuderiegel am Ortsrand vermieden werden. Zugleich ermöglicht die Begrenzung der maximal zulässigen gebäudelänge einen Verzicht auf eine Begrenzung der Zahl der maximal zulässigen Wohnungen je Wohngebäude.

7.2.5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen wird ein städtebauliches Regelungsbedürfnis gesehen, um eine Versiegelung in den rückwärtigen Gartenflächen zu vermeiden und diese von störenden Nutzungen wie Stellplätzen freizuhalten. Daher wird festgesetzt, dass Garagen, Stellplätze und bauordnungsrechtlich genehmigungspflichtige Nebenanlagen nur

- innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen,
- in den Flächen zwischen den straßenseitigen Grundstücksgrenzen und den überbaubaren Grundstücksflächen,
- innerhalb der Flächen seitlich der überbaubaren Grundstücksflächen bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen sowie
- im Übrigen bis zu einer Tiefe von 11 m ab Straßenbegrenzungslinie zulässig sind.

Die Möglichkeit, Garagen, Stellplätze und genehmigungspflichtige Nebenanlagen bis zum Abstand von 11 m zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten, eröffnet für Eckgrundstücke die Möglichkeit, Garagen und Stellplätze nicht nur an der Straße des Haupteingangs, sondern auch an der Seitenstraße anzuordnen. Die Tiefe von 11 m ergibt sich aus der notwendigen Tiefe zur Errichtung einer um 5 m hinter die Straßenkante zurückgestellte Garage von 6 m mit einem

vorgelagerten Pkw-Stellplatz. Bei allen anderen Baugrundstücken umfasst die Fläche zumindest den Vorgartenbereich, in dem Garagen und Stellplätze zulässig sind.

Garagen sowie Carports mit Seitenwänden sind zusätzlich mit der Zufahrtsseite um mindestens 5 m hinter die Straßenkante zurückzustellen. Damit ist sichergestellt, dass das Fahrzeug zum Öffnen und Schließen des Garagentores auf dem eigenen Grundstück abgestellt werden kann. Darüber hinaus wird die städtebaulich unschöne und erdrückend wirkende Situation von großformatigen Garagentoren direkt an der Straßenkante vermieden.

Gemäß LBauO nicht genehmigungspflichtige Nebenanlagen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sowie Terrassen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, da sich diese nicht wesentlich auf das Siedlungsbild auswirken, bzw. aus technischen Gründen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden müssen.

7.2.6. Immissionsschutz

(wird im weiteren Verfahren nach Vorlage eines Schallgutachtens ergänzt).

7.2.7. Verkehrserschließung / Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung erfolgt mittels einer von der Kleinniedesheimer Straße ausgehenden Stichstraße aus. Die Straße wird als Mischverkehrsfläche mit einer Breite von 5,50 m ausgebaut und dementsprechend im Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Am Ende der Stichstraße ist eine für Müllfahrzeuge geeignete Wendemöglichkeit mit einer Tiefe von 18 m vorgesehen. Zusätzlich wird auf eine Vorbehaltsfläche für eine künftige Erweiterung der Straßenverkehrsfläche bis an die südliche Grenze des Geltungsbereichs hingewiesen.

In Verlängerung der Stichstraße erfolgt eine 3 m breite Fuß- und Radwegeverbindung zum Baugebiet „In den Moltersgärten“. Zur Querung des Weihergrabens wird die bestehende Brücke genutzt.

Die Anbindung an die Kleinniedesheimer Straße ist so gelegt, dass einerseits eine Erhaltung des bestehenden Wohngebäudes möglich ist und andererseits gewährleistet wird, dass sich die Anbindung innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortlage befindet. Zudem wird damit ein ausreichender Abstand zur geplanten Querungshilfe des LBM (siehe Kapitel 4.5) sichergestellt.

Im Westen des Plangebiets wird eine Reihe mit 8 Senkrechtparkplätzen angeordnet, um den Parkplatzbedarf von Besuchern des Plangebiets zu decken.

7.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

7.3.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Auswahl der zulässigen Dachformen und Dachneigungen ist bewusst weit gefasst, um die Bauherren nicht unnötig einzuschränken und auch moderne Bauformen zu ermöglichen. Diese Festsetzungen beschränken sich auf die Vorgabe einer maximal zulässigen Dachneigung von bis zu 40° für geneigte Dächer. Flachdächer sind ebenfalls zulässig.

Vorgaben zur Dachform, neben der Limitierung auf geneigte Dächer, oder zur Fassadengestaltung werden nicht als erforderlich angesehen.

Durch Regelungen zu Dachaufbauten, Nebengiebeln und Dacheinschnitten wird sichergestellt, dass gestalterische Fehlentwicklungen durch Dachaufbauten auf flach geneigten Dächern vermieden und zugleich die Dachflächen nicht übermäßig zergliedert werden können.

7.3.2. Zahl notwendiger Stellplätze

Durch die Festsetzung zur Zahl der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze in Abhängigkeit zur Wohnungsgröße wird eine ausreichende Zahl an Stellplätzen auf den privaten Baugrundstücken sichergestellt und gleichzeitig im Bebauungsplan eine abschließende Regelung getroffen. Der öffentliche Straßenraum kann so weitgehend von parkenden Fahrzeugen freigehalten werden.

7.4. Grünordnung

Gemäß § 1a Baugesetzbuch sind im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Naturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

7.4.1. Umfang der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft

Bezüglich des Umfangs der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft wird auf die Flächenbilanz im Umweltbericht, Kapitel 9.1.4, verwiesen.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind insbesondere durch die im Bereich der zusätzlichen Bauflächen zulässig werdende Flächenversiegelung und aufgrund der Veränderung des Landschaftsbilds zu erwarten.

7.4.2. Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes

Zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden innerhalb des Plangebiets verschiedene Maßnahmen zur Begrenzung der Versiegelung und zur Begrünung vorgesehen:

- Durch die öffentliche Grünfläche ÖG 2, im Bereich einer bestehenden Böschung im Norden/Nordosten des Geltungsbereichs sowie deren Verlängerung entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 207, mit 6 m Breite ist sichergestellt, dass bei der Bepflanzung zur angrenzenden Ackerfläche die Abstandsgebote nach Landesnachbarrecht eingehalten werden können. Diese sind als Strauchhecke zu bepflanzen.
- Aus Gründen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen der Oberflächengewässer wird ein 10 m breiter Abstandsstreifen (öffentliche Grünfläche ÖG 1) westlich des Weihergrabens festgesetzt, der als extensive Wiesenfläche angelegt werden soll. Bauliche Anlagen einschließlich baulicher Einfriedungen sind hier unzulässig.
- Flachdächer und Dächer bis 10° Neigung sind mit einer mindestens 8 cm mächtigen, Vegetation tragenden Boden- / Substratschicht mit standortgerechten Gräsern oder standortgerechten Stauden oder Sedumsprossen zu begrünen, soweit sie nicht durch Dachausstiege, Oberlichter oder technischen Aufbauten genutzt werden. Kombinationssysteme aus Dachflächenbegrünung und Regenrückhaltung sind zulässig.

Bei Vordächern und untergeordneten Gebäudeteilen kann auf eine Dachbegrünung verzichtet werden, wenn das auf diesen Dachflächen anfallende Niederschlagswasser an anderer Stelle innerhalb des Baugrundstücks zurückgehalten wird.

Thermische Solaranlagen sowie Photovoltaikanlagen auf den begrüneten Dachflächen sind zulässig. Diese sind mit einem Höhenabstand von mind. 30 cm von der Dachfläche anzubringen. Auch unter Solar- und Photovoltaikanlagen ist vollflächig Substrat aufzubringen und zu begrünen.

Die Festsetzung zur Dachflächenbegrünung wird zu einer Verminderung der Überwärmung beitragen. Darüber hinaus wird das auf diesen Dachflächen anfallende Niederschlagswasser innerhalb der Dachbegrünung zurückgehalten und zumindest zum Teil durch die Verdunstung wieder in den natürlichen Wasserkreislauf eingebracht. Damit können auch die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt wirksam vermindert werden.

- Im Bereich der Stellplätze im Westen des Plangebiets sowie im Westen der Vorbehaltsfläche für eine Straßenerweiterung Richtung Süden sind insgesamt drei standortgerechte und heimische Laubbäume in dreimal verpflanzter Qualität, Stammumfang 14-16 cm zu pflanzen.
- Auf den privaten Baugrundstücken sind PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird. Der Abflussbeiwert der Flächenbefestigung darf höchstens 0,6 betragen.
- Die Anbringung von Dachflächen, Rinnen und Fallrohren aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei ist unzulässig. Der Ausschluss

von diesen Dachflächen, Rinnen und Fallrohren aus unbehandelten Metallen dient dem Boden-, Gewässer- und Grundwasserschutz, da Metalle vom Regen ausgewaschen und über die Versickerung oder Ableitung von Niederschlagswasser in Boden und Grundwasser oder in die oberirdischen Gewässer gelangen.

- Der Ausschluss von Schotter- und Kiesgärten, der Verwendung von Geovliesen und Kunststoffolien unter Vegetationsflächen sowie von Kunstrasen soll die Lebensraumeignung der Frei- und Gartenflächen innerhalb des Plangebiets für die heimischen Tierarten der Siedlung und Gärten (insbesondere für Insekten, heimische Vogelarten, Amphibien und Kleinsäuger) erhalten und gleichzeitig der sommerlichen Überwärmung entgegenwirken. Moderne, nach Abtragung der durchwurzeltten Bodenschicht in der Regel durch ein Geotextil unterlegte, Schotter- oder Kiesgärten gelten zwar als „pflegeleicht“, sowohl in ihrer ökologischen Wertigkeit als auch in ihrer kleinklimatischen Wirkung sind diese Flächen jedoch eher mit einer vollständig versiegelten Pflaster- oder Asphaltfläche zu vergleichen. Gerade bei sommerlichen Hochdruckwetterlagen heizen sich die Steinschüttungen über Tag in der Sonne stark auf. Die gespeicherte Wärme wird dann – vergleichbar den Steinen eines Saunaofens – bis in die Nacht hinein an die Umgebung abgegeben und wirkt so der nächtlichen Abkühlung der bepflanzten Gartenflächen entgegen.
- Die Festsetzung zur für Kleintiere durchwanderbaren Gestaltung baulicher Einfriedungen stellt sicher, dass der Lebensraum der künftigen privaten Grünflächen auch ohne vermeidbare Zerschneidung für Arten der Feldflur zur Verfügung steht.
- Die Festsetzung zur Farbtemperatur der Außenbeleuchtung soll die insektenanziehende Wirkung der Außenbeleuchtung verringern und damit die Population der nachtaktiven, fliegenden Insekten schützen.

Da der Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft nicht innerhalb des Baugebiets möglich ist, erfolgt dieser durch Zuordnung einer externen Ausgleichsfläche.

7.4.3. Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Gemäß dem „Fachbeitrag Artenschutz – 1. Stufe Potentialabschätzung zum Vorhaben Wohnbebauung – Kleinniedesheimer Straße“, erstellt durch das Büro Wilhelmi, Consultant für Umweltplanung, Mutterstadt, 24.10.2024, können im Bereich des Bebauungsplans Vorkommen streng geschützter Arten bzw. europäischer Vogelarten nicht ausgeschlossen werden.

In Bereichen, in denen im Rahmen der Ausführung der Planung Eingriffe in Gehölze und deren Saumstrukturen sowie der Abriss von Gebäuden stattfinden, werden daher die artenschutzfachlichen Verbotstatbestände relevant. Eine Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und eine

Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsstadien können nicht ausgeschlossen werden.

Zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wird daher als Vermeidungsmaßnahme empfohlen, Arbeiten zur Baufeldräumung, insbesondere die Rodung von Bäumen, ausschließlich im Zeitraum vom ersten Oktober bis zum letzten Tag im Februar, außerhalb der Vogelschutzzeit, durchzuführen.

Diese Maßnahme wird in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

Darüber hinaus wird im Fachbeitrag Artenschutz empfohlen, einen markanten Mammutbaum und zwei, an den Straßenraum angrenzende starken Eiben zu erhalten. Diese Erhaltungsempfehlung ist artenschutzrechtlich jedoch nicht zwingend. Dieser Empfehlung wird im Bebauungsplan nicht gefolgt, da eine zwingende Verpflichtung zur Erhaltung dieser Bäume der städtebaulichen Zielsetzung der Ausweisung von Wohnbauflächen entgegen stehen würde und zu zusätzlichen Erschließungserfordernissen bei gleichzeitig verminderter Bau- landfläche führen würden.

7.4.4. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Durch die Gegenüberstellung der durch die Planung ausgelösten Konflikte und den im Plangebiet selbst vorgesehenen Maßnahmen zur Verminderung, Vermeidung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft wird der möglicherweise verbleibende Eingriff bestimmt, der innerhalb des Plangebiets selbst nicht ausgeglichen werden kann und dem eine Ausgleichsfläche oder Ausgleichsmaßnahme an einem anderen Ort innerhalb des gleichen Naturraums zugewiesen werden muss.

Die Bestimmung des möglicherweise vorhandenen Ausgleichsbedarfs erfolgt entsprechend dem „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“ herausgegeben vom Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität im Mai 2021. Ziel des Leitfadens ist es, die Bewertung von Eingriffen sowie die daraus folgende Kompensationsmaßnahmen landesweit zu harmonisieren, transparent und nachvollziehbar zu gestalten und so den Vollzug der Eingriffsregelung zu unterstützen.

7.4.5. Schutzgutbezogener Kompensationsbedarf

Ein schutzgutbezogener Ausgleichsbedarf ergibt sich gemäß dem Leitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz nur dann, wenn bezogen auf das Schutzgut eine *erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere* zu erwarten ist. Die besondere Schwere eines Eingriffs wird in Abhängigkeit der Ausprägung des jeweiligen Schutzguts im Wirkungsbereich der

Planung und der Intensität der vorhabenbezogenen Wirkung anhand der folgenden Matrixtabelle bestimmt:

Bedeutung der Funktionen des jeweiligen Schutzgutes nach Wertstufen	Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen / Wirkungsstufe		
	I gering	II mittel	III hoch
1 Sehr gering	--	--	eB
2 Gering	--	eB	eB
3 Mittel	eB	eB	eBS
4 Hoch	eB	eBS	eBS
5 Sehr hoch	eBS	eBS	eBS
6 Hervorragend	eBS	eBS	eBS

– : keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten, d. h. kein Eingriff

eB : erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten, d. h. Kompensation durch Integrierte Biotopbewertung

eBS : erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere zu erwarten, d. h. ggf. weitere, schutzgutbezogene Kompensation erforderlich

Matrixtabelle zur Bestimmung erheblicher Beeinträchtigungen und erheblicher Beeinträchtigungen besonderer Schwere – Zuordnung der Schutzgüter, Quelle: „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz; Hrsg.: Ministerium für Klima, Umwelt, Energie und Mobilität, Mainz, Mai 2021, S. 14

Für das Plangebiet stellt sich die Bewertung der Schutzgüter sowie die Intensität der vorhabenbezogenen Wirkung bei einer maximalen Mehrversiegelung von 1.140 m² wie folgt dar:

Schutzgut	Bedeutung der Funktion des jeweiligen Schutzguts nach Wertstufe	Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen / Wirkungsstufe	Bewertung der zu erwartende Beeinträchtigung des Schutzguts
<u>Landschaftsbild</u>	<u>gering</u> Stark versiegelte, bebaute Fläche im Westen, die	<u>mittel</u> Durch die Planung kommt es zu einer baulichen	eB erhebliche Beeinträchtigung,

Ortsgemeinde Großniedesheim, Begründung zum Bebauungsplan "Kleinniedesheimer Straße"
Entwurf vom 31.10.2024

Schutzgut	Bedeutung der Funktion des jeweiligen Schutzguts nach Wertstufe	Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen / Wirkungsstufe	Bewertung der zu erwartende Beeinträchtigung des Schutzguts
	<p>bislang gewerblich und als LKW-Abstellplatz genutzt wurde.</p> <p>Randeingrünung zwischen gewerblicher und landwirtschaftlich genutzter Fläche durch Nadelbäume</p> <p>Landwirtschaftliche Fläche und Fettwiese mit bachbegleitenden Gehölzen im Osten. Die vorhandenen Ortsränder sind nicht eingegrünt; die Fläche wirkt als Baulücke</p>	<p>Überformung eines bislang als Baulücke wirkenden Bereichs im Außenbereich. Zudem wird ein bislang als Fremdkörper wirkender LKW-Abstellplatz bebaut. Die bisherige Randeingrünung durch Nadelbäume entfällt und wird durch Laubgehölze standortgerechter und heimischer Arten ersetzt.</p>	<p>die jedoch im Rahmen des biotopbezogenen Ausgleichs kompensiert wird.</p>
<u>Klima/ Luft</u>	<p><u>mittel</u></p> <p>Die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche wirkt bei austauscharmen sommerlichen Hochdruckwetterlagen im Zusammenhang mit der umgebenden freien Landschaft als Kaltluftentstehungsfläche. Die entstehende Kaltluft kommt jedoch lediglich den direkt angrenzenden Bauflächen zugute.</p>	<p><u>mittel</u></p> <p>Durch die Planumsetzung geht die Funktion als Kaltluftentstehungsfläche verloren. Der Wirkraum wird jedoch allenfalls gering betroffen.</p> <p>Zugleich wird eine weitgehend versiegelte Fläche teilentsiegelt.</p>	<p>eB</p> <p>erhebliche Beeinträchtigung, die jedoch im Rahmen des biotopbezogenen Ausgleichs kompensiert wird.</p>
<u>Wasser</u>	<p><u>mittel</u></p> <p>Angrenzend an das Planungsgebietes ist ein Gewässer vorhanden.</p> <p>Die Fläche ist nicht überflutungsgefährdet.</p> <p>Die Grundwasserneubildungsrate wird im Geoportal Wasser mit ca. 22 mm/Jahr angegeben und ist damit sehr gering.</p>	<p><u>gering</u></p> <p>Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird innerhalb des Plangebiets zur Versickerung gebracht.</p> <p>Der Gewässerrandstreifen bleibt unberührt.</p>	<p>eB</p> <p>erhebliche Beeinträchtigung, die jedoch im Rahmen des biotopbezogenen Ausgleichs kompensiert wird.</p>

Schutzgut	Bedeutung der Funktion des jeweiligen Schutzguts nach Wertstufe	Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen / Wirkungsstufe	Bewertung der zu erwartende Beeinträchtigung des Schutzguts
<u>Boden</u>	<p><u>mittel</u></p> <p>Stark versiegelte, bebaute Fläche im Westen, die bislang gewerblich und als LKW-Abstellplatz genutzt wurde.</p> <p>Teilweise Auffüllungsböden mit erheblichem Versiegelungsgrad.</p> <p>Teilweise grundwasserbeeinflusste Böden.</p> <p>Es liegen Belastungen durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung sowie durch die Befahrung mit schweren Maschinen vor.</p>	<p><u>sehr hoch</u></p> <p>Durch die geplante Mehrversiegelung auf bis zu 1.140 m² gehen die natürlichen Bodenfunktionen (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, Standort für die natürliche Vegetation) vollständig verloren.</p> <p>Verdichtung des Bodens im Rahmen der Baumaßnahmen, dadurch Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen.</p>	<p>eBS</p> <p>erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere, die jedoch im Rahmen des biotopbezogenen Ausgleichs kompensiert wird.</p>
<u>Pflanzen</u>	<p><u>hoch</u></p> <p>landwirtschaftliche Fläche sowie Fettwiese mit bachbegleitenden Gehölzen auf einem grundwassernahen Standort.</p> <p>Im Bereich des Speditionsgeländes dichte Nadelholzbestände und vereinzelte Laubbäume.</p>	<p><u>hoch</u></p> <p>Durch die Bebauung geht ein Teil des Plangebiets als Vegetationsfläche verloren. Betroffen ist eine Fläche von maximal 1.140 m².</p>	<p>eBS</p> <p>erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere, die jedoch im Rahmen des biotopbezogenen Ausgleichs kompensiert wird.</p>
<u>Tiere</u>	<p><u>hoch</u></p> <p>landwirtschaftliche Fläche sowie Fettwiese mit bachbegleitenden Gehölzen auf einem grundwassernahen Standort.</p> <p><i>(wird nach Vorlage eines artenschutzrechtlichen Gutachtens ergänzt)</i></p>	<p><u>mittel</u></p> <p>Durch die Bebauung geht ein Teil des Plangebiets als Lebensraum für Tiere verloren. Die bisherige Randeingrünung durch Nadelbäume entfällt und wird durch Laubgehölze standortgerechter und heimischer Arten ersetzt.</p>	<p>eBS</p> <p>erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere, die jedoch im Rahmen des biotopbezogenen Ausgleichs kompensiert wird.</p>

7.4.6. Kompensation der Eingriffe in die Biotopstrukturen

Zur Bestimmung des Ausgleichs im Rahmen der integrierten Biotopbewertung wird zunächst der Biotopwert im Ursprungszustand des Plangebiets bestimmt. Hierzu werden die von der Planung betroffenen Biotoptypen bestimmt und ihnen auf Basis der Biotopwertliste ein grundsätzlicher Biotopwert in Form von

Wertpunkten zugeordnet, die entsprechend der konkreten Situation Zu- oder Abschläge erfahren können. Der Biotopwert multipliziert mit der Größe des Biotops ergibt die Anzahl der Biotopwertpunkte, die der Fläche als quantitative Wertigkeit zugeschrieben werden. Bei Biotopen mit Entwicklungszeiten von über 30 Jahren ist für den time-lag-Effekt der Faktor 2 anzusetzen. Bei Biotopen mit Entwicklungszeiten von 10 bis 30 Jahren (z.B. bei Feldgehölzen) ist für den time-lag-Effekt der Faktor 1,5 anzusetzen und bei Biotopen mit Entwicklungszeiten von 5 bis 10 Jahren (z.B. bei Wiesenflächen) ist für den time-lag-Effekt der Faktor 1,2 anzusetzen.

Aus dem Vergleich der Biotopwertpunkte des Eingriffsgebiet vor und nach dem Eingriff (ohne externe Ausgleichsflächen) ergibt sich gemäß der in Anlage 1 beigefügten Eingriffs- / Ausgleichsbilanz ein Ausgleichsdefizit von 6.893 Biotopwertpunkten. Der Eingriff in die Biotopstrukturen ist daher mit einer externen Ausgleichsfläche von 1.061 m² zu kompensieren. Es handelt sich hierbei um eine Umwandlung von intensiv genutztem Ackerland in eine mäßig artenreiche Fettwiese.

7.4.7. Kompensation der Eingriffe in den Boden

Gemäß der Bewertungsmatrix des Praxisleitfadens zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs ist eine ergänzende schutzgutbezogene Eingriffsbewertung für das Schutzgut Boden erforderlich. Die schutzgutbezogene Bewertung des Schutzguts Boden erfolgt gemäß der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB – Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz“, Hrsg.: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, Wiesbaden, 2018. Im Ergebnis zeigt sich für die Außenbereichsfläche (intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche) ein Ausgleichsbedarf von 2,37 Bodenwerteinheiten (vgl. Anlage 2).

7.4.8. Externe Ausgleichsflächen

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt)

7.5. Ver- und Entsorgung

7.5.1. Technische Infrastruktur

Die versorgungstechnische Erschließung kann über die in der Kleinniedesheimer Straße vorhandenen Leitungen erfolgen.

7.5.2. Schmutzwasser

Das Schmutzwasser kann am Schacht 50937512 in den Kanal in der Straße „In den Moltersgärten“ abgeleitet werden. Die Kanalsole liegt bei 91.23 NN, die Sole des Weihergrabens zwischen 92.38 - 92.40 NN. Damit ist eine Anbindung aller Voraussicht nach möglich.

7.5.3. Niederschlagswasser

(wird nach Vorlage einer Entwässerungskonzeption ergänzt)

7.5.4. Wasserhaushaltsbilanz

(wird nach Vorlage einer Entwässerungskonzeption ergänzt)

8. Bodenordnung

Angesichts der gegebenen Eigentumsverhältnisse ist davon auszugehen, dass eine freiwillige private Bodenordnung erfolgt. Daher ist zur Umsetzung des Bebauungsplans keine gesetzliche Neuordnung der Flurstücke erforderlich.

9. Umweltbericht

Im Bauleitplanverfahren ist eine Umweltprüfung erforderlich. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB definiert die Umweltprüfung als Verfahrensabschnitt, in dem die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB dargestellt und ermittelt, sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

9.1. Beschreibung der Planung

9.1.1. Anlass und Aufgabenstellung

Die Ortsgemeinde Großniedesheim unterliegt einem hohen Siedlungsdruck, der sich in einer starken Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken äußert. Um dieser gegebenen Nachfrage Rechnung zu tragen, hat die Ortsgemeinde im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der VG Lamsheim-Heßheim den Bedarf für eine Neubaufäche angemeldet. Diesem Bedarf ist durch die Ausweisung einer geplanten Wohnbauflächen am nördlichen Ortsrand zwischen den Flächen eines Speditionsbetriebs und dem Weihergraben Rechnung getragen worden.

Zwischenzeitlich hat die Eigentümerin des bislang durch einen Speditionsbetrieb genutzten Geländes am nördlichen Ortsrand mitgeteilt, dass die bisherige gewerbliche Nutzung endgültig aufgegeben werden soll. Daher sah sich die Ortsgemeinde gehalten, für diese Fläche die Möglichkeiten einer städtebaulich verträglichen Nachfolgenutzung zu prüfen, um das Entstehen einer Gewerbebrache zu vermeiden. Es zeigt sich dabei, dass eine Fortführung der gewerblichen Nutzung zu einer Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten der angrenzenden Flächen führen würde. Daher ist aus Sicht der Ortsgemeinde eine Umwandlung der Fläche in ein Wohngebiet städtebaulich sinnvoll. Zudem wird mit einer Umwandlung der Fläche des bisherigen Speditionsbetriebs in ein Wohngebiet eine Erschließung der östlich gelegenen Neubaufäche ermöglicht, bei der auf eine Querung des Weihergrabens durch eine Straße verzichtet werden kann.

9.1.2. Lage und Kurzcharakteristik des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,76 Hektar und befindet sich im Nordosten der Ortslage von Großniedesheim. Die Fläche befindet sich zwischen der westlich angrenzenden Kleinniedesheimer Straße und dem im Osten befindlichen Eckbachplatz.



Lage des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden: durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 207 und 204,
- im Osten: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 1645, 1646 (In den Moltersgärten) und 1647,
- im Süden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 990/4, 990/5 und 990/6,
- im Westen: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 1024/2 und 202 (L 456, Kleinniedesheimer Str.).

Der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 206/2 und 990/3 sowie einen Teil des Flurstücks 284.

Beim Plangebiet handelt es sich im Westen um eine bereits bebaute Fläche eines ehemaligen Speditionsbetriebes innerhalb der Ortslage von Großniedesheim. Diese Fläche ist größtenteils versiegelt und in Richtung der landwirtschaftlich genutzten Fläche mit Gehölzstrukturen umsäumt. Auch innerhalb der ehemals gewerblich genutzten Fläche befinden sich vereinzelt Bäume.

Daneben liegt ein Wohnhaus angrenzend an die Kleinniedesheimer Straße, sowie dem ehemaligen Speditionsbetrieb zugehörige Nebengebäude vor.

Im östlichen Bereich des Plangebiets befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, die planungsrechtlich dem unbeplanten Außenbereich zuzuordnen ist.

Südlich des Plangebiets grenzt der überwiegend wohnlich geprägte Siedlungskörper der Ortsgemeinde Großniedesheim. Im Osten befindet sich ein Platz, der überwiegend als Pkw-Stellplatz genutzt wird. Im Norden und Westen befinden sich weiterhin landwirtschaftlich genutzte Flächen bestehend aus Feldern und Streuobstwiesen.

9.1.3. Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt die städtebauliche Zielsetzung der Ortsgemeinde, eine planungsrechtliche Voraussetzung für die Umnutzung und bauliche Entwicklung der Fläche für eine Wohnbebauung zu schaffen.

Im Wesentlichen ergeben sich folgende Festsetzungen:

- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes unter Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen
- Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, maximal II Vollgeschossen, maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe von 6,5 m und 11,0 m. Zulässig sind Gebäude in offener Bauweise mit einer Länge von maximal 20 m.
- Festsetzung einer Erschließungsstraße mit 5,5 m Breite mit einem Wendehammer am östlichen Ende, von dem aus ein Fuß- und Radweg Richtung Osten zur dort bestehenden Bebauung weiter geführt wird.

9.1.4. Flächenbedarf der Planung

Durch die geplante Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet ergeben sich entsprechend den Festsetzungen zur GRZ sowie den grünordnerischen Festsetzungen folgende Änderungen der Flächennutzungen:

Nutzung	Bestand in m ²	Planung in m ²	Differenz in m ²
Versiegelte Flächen			
Stellplatzfläche	630	70	
Sonstige versiegelte Fläche	290	--	
Fläche mit wassergebundener Decke (Bestand)	1.500	--	
Gebäude im Bestand	610	200	

Maximale überbaubare Grundstücksfläche im Allgemeinen Wohngebiet (bei GRZ 0,4 + 50% Überschreitung für Nebenanlagen inkl. Bestandsgebäude)	--	2.940	
Öffentliche Verkehrsfläche	--	960	
Summe versiegelte Fläche	3.030	4.170	+ 1.140
Unversiegelte Flächen			
Ackerfläche (intensiv bewirtschaftet)	2.840	--	
Ackerrain	460	--	
Gebüsch	370	--	
Baumhecke	320	--	
Siedlungsgehölz	560	--	
Unversiegelter Wirtschaftsweg	1	1	
Öffentliche Grünfläche	--	1.450	
Ziergrünflächen (bei Planung: unversiegelte Flächen innerhalb der privaten Baugrundstücke (bei GRZ 0,4 + 50% Überschreitung für Nebenanlagen)	--	1.960	
Summe unversiegelte Flächen	4.551	3.411	- 1.140
Gesamtsumme	7.581	7.581	

9.2. Übergeordnete Vorgaben

9.2.1. Fachgesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Für den Umweltbericht sind insbesondere das Bundesnaturschutzgesetz, das Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG), das Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LWG) und alle den Immissionsschutz im Städtebau regelnden einschlägigen Gesetze und Normen relevant.

Bau- und Planungsrecht

Grundsätzliche Planungsziele ergeben sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung sowie aus den §§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 1 BauGB. Danach soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet und dazu beigetragen werden, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen. Bezogen auf den

Bebauungsplan sind insbesondere folgende umweltbezogenen Planungsgrundsätze und –ziele relevant:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern,
- der sachgerechte Umgang mit Abwässern, hier durch die Vorgabe einer Versickerung bzw. Rückhaltung und gedrosselte Ableitung von Niederschlagswasser
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden

Naturschutzrecht

Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im Bundesnaturschutzgesetz definiert. Demnach sind Natur und Landschaft so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist.

Artenschutzrecht

Für das Planungsgebiet ist nicht gänzlich auszuschließen, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorkommen. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten die artenschutzrechtlichen Verbote allerdings bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben nur für in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten

sowie die europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie (eine Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG ist bislang nicht erlassen).

Für alle sonstigen Arten gelten die artenschutzrechtlichen Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote bei zulässigen Eingriffen nicht. Dessen ungeachtet ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes im Rahmen der Eingriffsregelung über die Zulassung von Eingriffen auch vor dem Hintergrund der Auswirkungen auf besonders geschützte Arten zu entscheiden.

Bezogen auf die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten gilt das Verbot einer Schädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtung kommt daher der Frage der Situation im räumlichen Zusammenhang eine maßgebende Bedeutung zu.

Das Verbot einer unvermeidbaren Beeinträchtigung von in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie von europäischen Vogelarten gilt ebenso nicht, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Vermeidbare Beeinträchtigungen (einschließlich der Tötung) bleiben unzulässig.

Wasserrecht

Gemäß Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz als Ausformung des Wasserhaushaltsgesetzes des Bundes sollen natürliche oder naturnahe Gewässer erhalten werden. Bei anderen Gewässern ist ein naturnaher Zustand anzustreben. Die öffentliche Wasserversorgung ist zu sichern.

Gemäß § 55 WHG ist Abwasser so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Gemäß den Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes des Bundes ist bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um

- eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden,
- eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers sicherzustellen,
- die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und
- eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.

An oberirdischen Gewässern sind natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen.

Immissionsschutzrecht

Menschen, Tiere, Pflanzen, Böden, Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und Sachgüter sind entsprechend den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen. Dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen.

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen so einander zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen ausgehende Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Gleichzeitig sollen neben dem Schutz der angrenzenden Gebiete gesunde Arbeitsverhältnisse innerhalb des Gebietes herrschen.

9.2.2. Fachrechtliche Unterschützstellung

Im Bereich des Planungsgebietes bestehen folgende fachrechtlichen Unterschützstellungen:

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Im Plangebiet selbst und angrenzend an dieses befinden sich keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete.

Wasserrechtliche Schutzgebiete

Direkt östlich des Plangebiets verläuft der Weihergraben, ein Gewässer III. Ordnung. Ein schmaler Streifen am östlichen Rand des Plangebietes befindet sich damit im Gewässerrandstreifen des Weihergrabens gemäß § 76 Landeswassergesetz (LWG). § 76 LWG besagt, dass die Errichtung oder wesentliche Veränderung von Anlagen in und an oberirdischen Gewässern, die weniger als 10 m von der Uferlinie eines Gewässers III. Ordnung entfernt sind, der Genehmigung bedarf.

Darüber hinaus befindet sich im östlichen Bereich des Plangebiets über einen großen Teil der bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche ein durch Rechtsverordnung festgesetztes Trinkwasserschutzgebiet (Zone III).



Trinkwasserschutzgebiet (Zone III) im Osten des Plangebiets, Quelle: Geoportal LfU Rlp

Die Schutzzone III dient gemäß der Verordnung vor allem dem Schutz gegen weitreichende chemische und radioaktive Verunreinigung und gegen sonstige Beeinträchtigungen des Grundwassers. Die Nutzungseinschränkungen in dieser Schutzzone beschränken sich im Wesentlichen auf den Ausschluss von möglicherweise grundwassergefährdenden Nutzungen.

Die Verbote und sonstigen Bestimmungen der Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet stehen der geplanten Ausweisung eines Allgemeine Wohngebiets nicht entgegen.

Denkmalschutz

Im Plangebiet selbst befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude.

Die Generaldirektion kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Amt Speyer, hat für das Gebiet der Verbandsgemeinde Lamsheim-Heßheim insgesamt 157 Fundstellen markiert. 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.

Im Plangebiet befindet sich eine entsprechend gekennzeichnete Fläche.

Zudem 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.

9.3. Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens

9.3.1. Beschreibung des Untersuchungsrahmens

Im Rahmen der Beteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplans werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auch zu einer Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

9.3.2. Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens

Im Zuge der Erschließung des Plangebietes und Errichtung der baulichen Anlage ist allgemein mit folgenden Wirkfaktoren zu rechnen:

Baubedingte Wirkungen

Baubedingte Wirkungen charakterisieren sich durch die entsprechenden Baustellentätigkeiten und deren Flächeninanspruchnahme im Zuge der Herstellung der baulichen Anlagen (Gebäude und Infrastrukturen). Sie wirken für eine begrenzte Zeit (zeitlicher Umfang der Baumaßnahme).

- Neuordnung und Baureifmachung der Flächen für die künftige bauliche Nutzung.
- Temporäre Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung, Lagern von Baumaterial/-geräten, Baustraßen, Inanspruchnahme bestehender Wegebeziehungen, Leitungsverlegungen.
- Abbau, Transport, Lagerung, und Durchmischung von Boden.
- Bodenverdichtung durch Baumaschinen (Erschütterungen, Vibrationen, Befahrung von Flächen).
- Lärm-/ Staub- und Schadstoffemissionen.
- Unfallgefahren.

Anlagenbedingte Wirkungen

Anlagenbedingte Wirkungen entstehen durch die baulichen Anlagen selbst (zum Beispiel durch Flächeninanspruchnahme, Zerschneidung, Beschattung) und wirken dauerhaft.

- Flächeninanspruchnahme durch Verkehrsflächen, Gebäude und Nebenanlagen.
- Verkleinerung von Lebens- und Landschaftsbildräumen, Frisch- und Kaltluftentstehungsflächen.
- Veränderung des Wasserhaushalts (veränderter Oberflächenabfluss).

Betriebsbedingte Wirkungen

Betriebsbedingte Wirkungen gehen von der Nutzung der baulichen Anlagen aus (zum Beispiel Lärm, Emissionen, erhöhter Nutzungsdruck) und wirken für die Dauer der Nutzung.

- Zunahme Geräusche / Lärm durch Verkehr und die normalen Wohngeräusche eines allgemeinen Wohngebiets
- Schadstoffimmissionen durch Heizen und Verkehr
- Lichtimmissionen und visuelle Effekte durch Verkehr und Außenbeleuchtung von Gebäuden

9.4. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

9.4.1. Natur und Landschaft

Naturräumliche Gliederung

Naturräumlich zählt das Planungsgebiet zur „nördlichen Oberrheinniederung“ in der Haupteinheit "Vorderpfälzer Tiefland" sowie innerhalb der Untereinheit „Frankenthaler Terrasse“.

Aufgrund der für die landwirtschaftliche Produktion günstigen Produktionseigenschaften ist die Frankenthaler Terrasse, wie auch im östlichen Bereich des Plangebiets, überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt, was auf Parabraunerden und Schwarzerden zurückzuführen ist, die sich durch sandige Ablagerungen entwickelt haben. Diese besitzen aufgrund von Nährstoffreichtums und guter Durchlüftung eine hohe nutzbare Feldkapazität im Wurzelraum.

Landschaftsbild

Das Plangebiet zeigt sich überwiegend als Standort eines bisherigen Speditionsbetriebs mit einem Wohngebäude und verschiedenen Nebenanlagen sowie als unbebaute Ackerfläche, welches östlich der Kleinniedesheimer Straße liegt. Die Fläche ist mittig durch eine Baumreihe gegliedert. Der im Osten angrenzende Weihergraben ist durch einige Bäume sowie durch dichte Gehölzflächen gefasst.

Im Osten, gegenüber des Weihergrabens, grenzt das Planungsgebiet an eine wohnbauliche Nutzung „In den Moltersgärten“ sowie den Eckbachplatz.

Fläche

Das Planungsgebiet stellt sich – mit Ausnahme der Fläche des ehemaligen Speditionsbetriebes - bislang als unbebaute Außenbereichsfläche in Form einer intensiv genutzten landwirtschaftlichen Fläche dar.

Geologie und Böden

Die Ortsgemeinde Großniedesheim liegt im zentralen Bereich des nahezu 300 km langen Oberrheingrabens, der Teil einer überregionalen Bruchzone ist, die Europa von Nordosten nach Südwesten durchzieht. Im Oberrheingraben erfolgten in der Folge Sedimentablagerungen verschiedenen Ursprungs.

Gemäß dem Kartenviewer des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz ist innerhalb des Planungsgebietes die Bodenart Lehm zu finden. Die potenzielle Ertragspotenzial ist laut Angaben des Landesamtes als sehr hoch einzustufen.

Relief

Das Plangebiet zeigt sich im westlichen Teil als weitgehend ebene Fläche. Diese ebene Fläche ist jedoch offenkundig durch Auffüllungen entstanden. Richtung Norden und Osten bestehen daher markante Böschungen mit einer Höhendifferenz von bis zu 3 m. Beginnend bei der Kleinniedesheimer Straße bis zu der Überbrückung des Weihergrabens ist insgesamt eine Höhendifferenz von etwa 6 m zu verzeichnen.

Altlasten

Gemäß Angaben der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, ist die bislang durch eine Spedition genutzte Fläche im Bodenschutzkataster (BIS-BoKat) erfasst:

Registriernummer	Bezeichnung
338 06 009 - 0001/000 - 00	Ehem. Spedition Hofmann, Kleinniedesheimer Str. 10

Zur Prüfung der bodenschutzrechtlichen Relevanz des Altstandorts wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens – aufbauend auf einer historischen Erkundung – eine orientierende Untersuchung durchgeführt. Zielsetzung der Untersuchung ist die Prüfung, ob schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes vorliegen und welche Sanierungsmaßnahmen gegebenenfalls durchzuführen sind, um gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des BauGB gewährleisten zu können.

(wird nach Vorlage der Orientierenden Untersuchung ergänzt)

Soweit bekannt liegen im Bereich der bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen weder Altlasten noch altlastverdächtige Flächen vor..

Gewässerhaushalt

Direkt östlich des Plangebiets verläuft der Weihergraben, ein Gewässer III. Ordnung. Ein schmaler Streifen am östlichen Rand des Plangebietes befindet sich damit im Gewässerrandstreifen des Weihergrabens gemäß § 76 Landeswassergesetz (LWG). § 76 LWG besagt, dass die Errichtung oder wesentliche Veränderung von Anlagen in und an oberirdischen Gewässern, die weniger als 10 m von der Uferlinie eines Gewässers III. Ordnung entfernt sind, der Genehmigung bedarf.

(Angaben zu den Grundwasserständen und zu den Versickerungseigenschaften des Bodens werden nach Vorlage eines Bodengutachtens ergänzt).

Klima

Die Ortsgemeinde Großniedesheim liegt im klimaräumlichen Gefüge des „nördlichen Oberrhein-Tieflandes“. Der Grundcharakter ist ein kontinentales Beckenklima, welches sich durch sommerliche Wärme und winterliche Milde auszeichnet. Mit einer mittleren Summe an Niederschlägen von 500 bis 550 mm im Jahr zählt das Gebiet zu einem der trockensten Deutschlands.

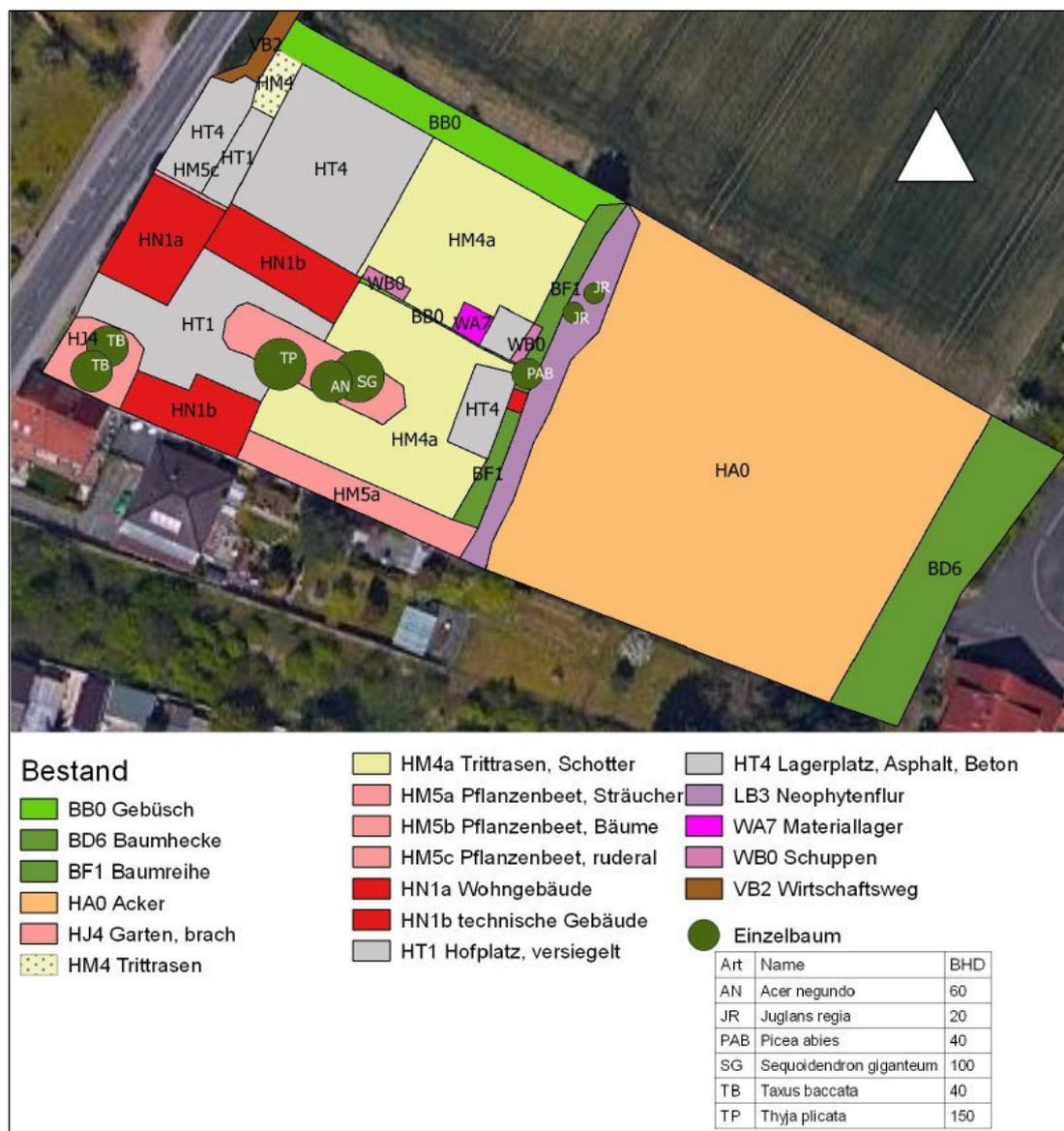
Durch die ausgeprägte Leelage zum Pfälzer Wald und die morphologische Struktur des Rheingrabens ergibt sich eine Ablenkung und Abbremsung der vorherrschenden Großwinde. Es kommt in 40% des Jahres zu windschwachen und austauscharmen Wetterlagen mit klimatischen Belastungszuständen. Im Sommer führt eine starke Erwärmung zu Schwüle und Überhitzungssituationen. Im Winter kommt es häufig zu einer für das Klimageschehen im Rheintal typischen winterlichen Temperaturumkehr (Inversionswetterlage). Von besonderer Bedeutung sind daher kleinräumige Regional- und Flurwindssysteme sowie Kaltluftabflüsse, die einen klimatisch lufthygienischen bedeutsamen Austausch zwischen Freiraum und Siedlung darstellen. Das Plangebiet stellt sich zum Teil als kleinflächiges Freiland-Klimatop dar. Es kommt zu einer nächtlichen Frischluft- und Kaltluftproduktion. Aufgrund der angrenzend vorhandenen Bebauung und der nach Norden gerichteten Geländeneigung wirkt diese Frischluft- und Kaltluftproduktion jedoch nur kleinräumig begünstigend.

Biotopstrukturen

Beim Planungsgebiet handelt es sich im Osten um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche, die durch eine steile, dicht mit Nadelbäumen bestandene Böschung nach Westen hin gegliedert ist. Entlang des Weihergrabens, außerhalb des Plangebiets, bestehen Ufergehölze mittlerer Ausprägung sowie weitere Feldgehölze. Zwischen dem Randstreifen entlang des Weihergrabens und den Ackerflächen befindet sich ein Grasweg.

Ortsgemeinde Großniedesheim, Begründung zum Bebauungsplan "Kleinniedesheimer Straße"
Entwurf vom 31.10.2024

Im westlichen Bereich der Fläche befindet sich eine bislang durch einen Speditionsbetrieb gewerblich genutzte Fläche. Aufgrund der Nutzung eines Großteils der Fläche als Stellplatz für Lkw-Fahrzeuge ist die Fläche zum großen Teil versiegelt. Innerhalb der Fläche befinden sich jedoch auch einzelne Freiflächen mit nadelgehölzdominierten Gehölzstrukturen. Die Fläche ist überdies im Norden zu den weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen mit Gebüsch und im Süden zu der angrenzenden Wohnnutzung mit weiteren Nadelgehölzen abgegrenzt.



Bestandsplan Biotoptypen. Aus: Fachbeitrag Artenschutz – 1. Stufe Potentialabschätzung zum Vorhaben Wohnbebauung – Kleinniedesheimer Straße“, Wilhelmi, Consultant für Umweltplanung, Mutterstadt, 24.10.2024

Artenschutz

Für das Plangebiet ist angesichts der bestehenden unversiegelten Freiflächen und Gehölzbestände anzunehmen, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorkommen. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben gelten die Bestimmungen jedoch nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie die heimischen europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie. Ein Verstoß gegen das Störungsverbot und das Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten liegt zudem in diesem Fall nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Für das Plangebiet konnte nicht abschließend ausgeschlossen werden, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (insbesondere Eidechsen oder europäische Vogelarten) vorkommen. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Daher wurde zum geplanten Vorhaben eine artenschutzfachliche Potentialabschätzung eingeholt („Fachbeitrag Artenschutz – 1. Stufe Potentialabschätzung zum Vorhaben Wohnbebauung – Kleinniedesheimer Straße“, Wilhelmi, Consultant für Umweltplanung, Mutterstadt, 24.10.2024), in der geprüft wurde, ob im Geltungsbereich des Bebauungsplans besonders oder streng geschützte Arten durch die Planung betroffen sein können.

Als erste Grundlage der Untersuchung wurde die Meldeliste des 2x2km-Rasters verwendet, die bereits im Vorfeld Aufschluss über potentiell vorhandene und artenschutzfachlich relevante Arten bietet. Die dort für das 2x2km-Raster genannte Feldlerche (*Alauda arvensis*) und die Wiesenschafstelze (*Motacilla flava*) können für den Bereich des Bebauungsplangebiets jedoch ausgeschlossen werden, da diese üblicherweise die im Plangebiet vorhandenen Biotope meiden. Darüber hinaus sind einige weitere Arten registriert, die potentiell im Plangebiet vorkommen können:

Dt. Name	lat. Name	Rote Liste RLP	Bemerkung
registrierte Arten			
Hausrotschwanz	Phoenichuros ochruros	x	Brut an Gebäuden möglich
Rotkehlchen	Erithacus rubecula	x	Brut möglich
Amsel	Turdus merula	x	Brut hinreichend sicher
Girlitz	Serinus serinus	x	Brut wahrscheinlich in hohen Nadelgehölzen
Elster	Pica pica	x	Nahrungsgast, keines der auffälligen und dauerhaften Nester registriert
Rabenkrähe	Corvus corone	x	Nahrungsgast, keines der auffälligen und dauerhaften Nester registriert
Ringeltaube	Columba palumbus	x	Brut wahrscheinlich, bevorzugt dicht bezweigte Bäume wie Fichten, Eiben u.ä.
Erwartungsarten			
Star	Sturnus vulgaris	V	Rastvogel in hohen Bäumen
Mönchsgrasmücke	Sylvia atricapilla	x	Brut in den Gehölzen oder an Gebäuden möglich
Grünfink	Chloris chloris	x	
Hausperling	Passer domesticus	3	
Zaunkönig	Troglodytes troglodytes	x	

RL: x = ungefährdet, 3 = gefährdet,

Im Rahmen der Potentialabschätzung registrierte und potentielle Vogelarten; mit hoher Wahrscheinlichkeit für das Vorhaben relevante Arten sind rot unterlegt

Im Plangebiet befinden sich zwei Schwalben-Nisthilfen, die jedoch nicht besetzt sind.

Aus der Gilde der Gebüschbrüter und Ökoton-Bewohner (i.d.R. kleinere Singvogelarten bis Amsel-Größe, die zur Fortpflanzung/zum Nestbau auf Gehölze angewiesen sind, ihren Aktionsraum aber weit ins angrenzende Offenland ausdehnen, können weitere Arten in der südöstlichen Baumhecke erwartet werden. Gleichwohl werden laut Gutachten aufgrund inner- und zwischenartlicher Konkurrenz je Art kaum mehr als ein Brutpaar im Betrachtungsraum und auch nicht alle genannten Arten vertreten sein. Vielmehr wird sich das Artenspektrum aus den registrierten und den Erwartungsarten rekrutieren, wobei die registrierten Arten die höhere Stetigkeit der Präsenz zeigen werden. Betroffen ist folglich nur ein kleiner Teil der besonders geschützten heimischen Vogelarten. Als Brutvögel sind vor allem die häufigen und ungefährdeten Arten betroffen.

Reptilien

Im Rahmen der Begehung wurden keine Reptilien nachgewiesen. Die Ortsbegehung erfolgte zu einem recht späten Zeitpunkt. Dennoch waren die Bedingungen mit Sonnenschein und gemessenen, bodennahen Temperaturen von 23 ° C für den Nachweis von Mauereidechsen, deren Aktivitätszeit (v.a. der Jungtiere) noch nicht abgeschlossen ist, geeignet; am gleichen Tag aufgesuchte Referenzflächen andernorts ergaben unmittelbare Sichtungen von Alt- und Jungtieren. Der Befund vor Ort ist laut Gutachten überdies plausibel, da alle besonnten Flächen entweder versiegelt oder so hoch verdichtet sind, dass grabbares Substrat für eine Eiablage und erfolgreiche Reproduktion nicht vorhanden ist. Andere Bereiche sind stark beschattet oder gänzlich dicht bewachsen und kommen als geeignetes Reptilienhabitat kaum in Frage.

Säugetiere

Die zum Abriss vorgesehenen Gebäude wurden auf Hinweise einer Quartiernahme durch Fledermäuse inspiziert. Typische Hinweise einer vorhabenrelevanten, Quartiernahme (z.B. etablierte Wochenstuben) wurden dabei nicht registriert.

Als Quartier geeignete Baumhöhlen sind ebenfalls nicht vorhanden. Die Stammbereiche der solitären Bäume sind als Spaltenquartiere nicht geeignet (keine Risse, Spalten, Rindenabplatzungen)

Amphibien

Das Vorkommen streng geschützter und im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Amphibienarten kann aufgrund mangelnder erforderlicher Habitatstrukturen im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Insekten

Da fortpflanzungsrelevante Larvalsubstrate sowie Eiablage- und Raupennährpflanzen im Plangebiet fehlen, können die Arten der FFH-Richtlinie ausgeschlossen werden.

Pflanzen

Das Vorkommen besonders und streng geschützter Pflanzen wird aufgrund der Struktur und anhaltenden Nutzung der un bebauten Flächen im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Auch andere Artengruppen, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt sind, sind im Plangebiet laut artenschutzfachlicher Potentialabschätzung auszuschließen.

9.4.2. Schutzgut Mensch und Erholung

Schutzwürdigkeit der bestehenden Nutzungen

Im Plangebiet sowie in dessen Umfeld befinden immissionsschutzrechtlich schutzwürdigen Nutzungen in Form bestehender Wohnnutzungen.

Vorbelastung Schall

Von der Fläche des Planungsgebiets gehen bislang Emissionen durch die Nutzung als Abstellfläche für LKW aus. Nähere Angaben zum Umfang dieser Emissionen liegen nicht vor.

Bei den auf die Fläche einwirkenden Schallquellen handelt es sich um

- den Verkehrslärm der Landesstraße L 456
- um den Sportanlagenlärm des östlich liegenden Sportplatzes und der Sporthalle (hier insbesondere durch den induzierten Kfz-Verkehr) und
- den Freizeitlärm durch die auf dem östlich gegenüber des Weihergrabens angrenzenden Festplatz abgehaltene Kerwe.

Zur Prüfung der Auswirkungen der auf das Planungsgebiet einwirkenden Immissionen wird im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens ein schalltechnisches Gutachten eingeholt. Im Rahmen dieses Schallgutachtens ergeben sich auch Aussagen zur gegenwärtigen Immissionsbelastung.

(wird nach Vorlage des Schallgutachtens ergänzt)

Vorbelastung Luftschadstoffimmissionen

Das Planungsgebiet unterliegt keiner über das im bebauten Gebiet von Großniedesheim ohnehin bestehende Maß hinausgehenden besonderen Luftschadstoffbelastung. Gewerbebetriebe mit relevanten Luftschadstoffemissionen sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Grün- und Freiflächen:

Im Plangebiet sind keine öffentlichen Grün- und Freiflächen vorhanden.

Erholungspotenzial

Der Fläche kommt keine Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung zu.

9.4.3. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich als Sachgüter ein vorhandenes Wohngebäude, mehrere Nebengebäude und ausgedehnte befestigte Abstell- und Lagerflächen. Diesen Sachgütern kommt keine besondere Schutzwürdigkeit zu.

Es bestehen keine denkmalgeschützten Gebäude. Das Plangebiet wird jedoch von einer als Verdachtsfläche für mögliche archäologische Fundstellen

gekennzeichneten Fläche tangiert.

Darüber hinaus ist es möglich, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können.

9.4.4. Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

Die nach den Vorhaben des BauGB zu betrachtenden Umweltbelange beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten zu betrachten. Nachfolgend sind in der Tabelle die Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen zusammengefasst dargestellt:

Ortsgemeinde Großniedesheim, Begründung zum Bebauungsplan "Kleinniedesheimer Straße"
Entwurf vom 31.10.2024

Wirkfaktor → wirkt auf ↓	Mensch	Tiere/Pflanzen	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Mensch		Vielart in Struktur und Ausstattung der Umwelt, Erholungswirkung	Grundlage für alle Nutzungsformen (zum Beispiel Grünstrukturen im Siedlungsbereich)	Wasser erhöht Erholungsfunktion	Frisch- und Kaltluftversorgung der Siedlungsflächen (Biotiklima)	Bestimmt die Erholungsfunktion	Gebäude als Wohn-, Freizeit- und Arbeitsstätten
Tiere/Pflanzen	Veränderung der Standortbedingungen, Störung	Pflanzen als Lebensgrundlage für Tiere sowie Ausgestaltung des Lebensraums	Lebensraum; Speicher lebenswichtiger Stoffe (Wasser, Mineralien)	Lebensgrundlage	Bestimmung der Standort- und Lebensraumbedingungen von Pflanzen und Tieren	bildet Lebensraum; Vernetzung von Lebensräumen	(Teil-) Lebensraum (zum Beispiel für Fledermäuse, Vögel), Veränderung der Habitatqualität
Boden	Veränderung durch Versiegelung, Verdichtung, Abtragung, Umlagerung, Schadstoffeintrag (Unfallgefahr), Bearbeitung	Erosionsschutz, Wasser- und Mineralienentzug durch Pflanzen, Bloturbation, Beitrag zur Bodenbildung, Humuseintrag		Faktor für die Bodenentstehung und -zusammensetzung, Eintrag von Schadstoffen aus Luft und von Oberflächen durch Niederschlag	Faktor für die Bodenentstehung und -zusammensetzung, Erosion durch Wind & Niederschläge, Transport von Schadstoffen, die auf Boden ausgewaschen oder abgelagert werden		Versiegelung, Veränderung natürliche Bodenbildung
Wasser	Einschränkung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung und Regenwassernutzung, Reduzierung Grundwasserschutz	Vegetation verbessert Wasserspeicher- und Filterfähigkeit des Bodens, durch Transpiration Verdunstung von Wasser, Wasserentzug	Schadstofffilter und -puffer, Speicher und Regler (Grundwasserneubildung), Ausgleichskörper im Wasserkreislauf		Beeinflussung der Grundwasserneubildung durch Niederschlag und Verdunstung		Verschiebung des Auftreffens von Niederschlagswasser auf den Boden, ggf. Regenwassernutzung und Änderung des Wasserhaushaltes
Klima/Luft	Verkehrsemissionen, Emissionen durch Heizungen, Wandlung von kaltluftproduzierender Fläche zu Siedlungsfläche	Vegetation (v.a. Gehölze) wirken klimatisch ausgleichend, Transpiration kühlt Umgebungsluft, Schadstofffilter	Wärmespeicher	Durch Verdunstung Beitrag zum Temperaturausgleich, Niederschlag verbessert Luftqualität		Einflussfaktor auf das Mikroklima sowie auf die Belüftungsfunktion	Beeinflussung von Kaltluft- und Windströmungen
Landschaft	Bebauung, Neugestaltung des Gebiets	Vegetation als Gestaltungselement im Siedlungsbereich	Topographie als Gestaltungselement im Siedlungsbereich	Wasser als Gestaltungselement in Stadtlandschaften	Einfluss auf Erholungswert der Landschaft (Gerüche, Schadstoffe, Reizklima)		Gebäude prägen Orts-/Landschaftsbild
Kultur- und Sachgüter	Funktionserfüllung der Sachgüter für den Menschen, werden vom Menschen geschaffen	Besiedlung von Kultur- und Sachgütern		Beschleunigung von Korrosion und Fäulnis	Beschleunigung Verwitterung		

9.5. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen

9.6. Alternativenprüfung

9.6.1. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Grundlage für den Umweltbericht ist ein Vergleich der Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Realisierung und bei Nicht-Realisierung der Aufstellung des Bebauungsplanes.

Bezogen auf die einzelnen Landschaftspotenziale ist von folgender Entwicklung auszugehen:

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens	
Schutzgut	Auswirkungen
Mensch	Im Bereich der landwirtschaftlich genutzten Flächen sind keine Veränderungen zu erwarten. Im Bereich der bislang gewerblich genutzten Flächen ist davon auszugehen, dass die Fläche weiterhin als Abstellfläche für Kraftfahrzeuge genutzt werden wird. Für andere Nachfolgenutzungen wäre jeweils eine planungsrechtliche Absicherung erforderlich.
Tiere und Pflanzen	Im Bereich der landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgt weiterhin eine intensive landwirtschaftliche Nutzung, die wenig Entwicklungsmöglichkeiten für Tiere und Pflanzen bietet. Im Bereich der bislang gewerblich genutzten Flächen ist davon auszugehen, dass die bestehenden Nadelgehölze kurz- bis mittelfristig gerodet werden müssen, da sie erkennbare Trockenschäden aufweisen bzw. bereits teilweise abgestorben sind. Die versiegelten Flächen bleiben entweder im gegenwärtigen Zustand erhalten oder es erfolgt eine ruderale Vegetationsentwicklung.
Boden	Im Bereich der landwirtschaftlich genutzten Flächen sind keine Veränderungen zu erwarten. Der Eintrag von Pflanzenschutz und Düngemitteln aufgrund der ackerbaulichen Nutzung bleibt bestehen. Im Bereich der bislang gewerblich genutzten Flächen ist davon auszugehen, dass die Fläche weiterhin versiegelt bleiben.
Wasser	Im Bereich der landwirtschaftlich genutzten Flächen sind keine Veränderungen zu erwarten. Die Fläche bleibt als Ackerfläche genutzt. Im Bereich der bislang gewerblich genutzten Flächen ist davon auszugehen, dass die Fläche weiterhin versiegelt bleiben.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens	
Schutzgut	Auswirkungen
Luft / Klima	Es sind keine Veränderungen zu erwarten. Die landwirtschaftliche Fläche bleibt als nächtliche Kaltluftproduktionsfläche bestehen.
Landschaftsbild	Im Bereich der bislang gewerblich genutzten Flächen ist davon auszugehen, dass die bestehenden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes unverändert bestehen bleiben bzw. bei einer Sekundärnutzung (z.B. Abstellung von Schrottfahrzeugen) gegebenenfalls sogar noch verstärkt werden. Die Freifläche bleibt als Lücke zwischen der Bebauung erhalten.
Biologische Vielfalt	Bei einer Beibehaltung der bisherigen Nutzungen sind keine Veränderungen zu erwarten. Sofern die gewerblich genutzten Flächen nicht mehr genutzt und sich selbst überlassen werden, ist eine ruderale Vegetationsentwicklung anzunehmen, die zu einer Erhöhung der biologischen Vielfalt führen wird.
Kultur- und Sachgüter	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.
FFH- und Vogelschutzgebiete	FFH- und Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen

9.6.2. Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe von Auswahlgründen im Hinblick auf die Umweltauswirkungen

Nutzungsalternativen

Als Nutzungsalternative kommt eine Beibehaltung der gewerblichen Nutzung im westlichen Teil des Planungsgebiets in Betracht. In diesem Fall würden sich dort keine wesentlichen Auswirkungen auf die Naturgüter ergeben. Ob sich relevante Veränderungen der immissionsschutzrechtlichen Situation ergeben würden, hängt von der Art einer gewerblichen Nachnutzung ab und kann nicht mit ausreichender Wahrscheinlichkeit prognostiziert werden.

Für die bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen ist eine andere bauliche Nutzung als eine Wohnnutzung angesichts der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung als nicht umfeldverträglich einzustufen.

Standortalternativen

Standortalternativen wurden im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans 2025 durch die Verbandsgemeinde Lamsheim-Heßheim geprüft. Es hat sich gezeigt, dass angesichts der raumordnerischen Vorgaben zum

Freiraumschutz, der bestehenden Überschwemmungsgebiete, der zu erwartenden Immissionsbelastungen und der Erfordernisse einer ausreichenden Erschließung nur im Bereich des Planungsgebiets angemessene Rahmenbedingungen für eine weitere wohnbauliche Entwicklung der Ortsgemeinde vorliegen.

Erschließungsalternativen

Die Erschließung des Baugebiets soll durch eine Stichstraße von der Kleinniedesheimer Straße aus erfolgen. Denkbar wäre jedoch auch eine Durchbindung bis zur Straße „In den Moltersgärten“ oder eine Stichstraßenerschließung von der Straße „In den Moltersgärten“ aus.

Eine Durchbindung an die Straße „In den Moltersgärten“ erfolgt bewusst nicht, um Durchgangsverkehre zwischen Beindersheim und Kleinniedesheim zur Umgehung des Ortszentrums, die zu einer vermeidbaren zusätzlichen Belastung der bestehenden Wohnbebauung im Baugebiet „In den Moltersgärten“ führen würde, zu vermeiden. Daher wird nur eine Rad- und Fußwegeverbindung bei Nutzung der bestehenden Querung des Weihergrabens geplant. Zugleich wird damit der Neubau einer Brücke über den Weihergraben vermieden. Der Flächenverbrauch wäre bei dieser Variante jedoch geringfügig geringer als bei der ausgewählten Planung, da auf den flächenintensiven Wendehammer verzichtet werden könnte.

Eine Stichstraßenerschließung von der Straße „In den Moltersgärten“ aus würde ebenfalls den Neubau einer Brücke über den Weihergraben erforderlich machen. Zudem würde auch hier eine zusätzliche – wenngleich im Vergleich zu einer Durchbindung der Straße geringere – Zusätzliche Belastung für die vorhandene Wohnbebauung im Baugebiet „In den Moltersgärten“ entstehen.

9.6.3. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden innerhalb des Plangebiets verschiedene Maßnahmen zur Begrenzung der Versiegelung und zur Begrünung vorgesehen:

- Durch die 6 m breite öffentliche Grünfläche ÖG 2, im Bereich einer bestehenden Böschung im Norden/Nordosten des Geltungsbereichs sowie deren Verlängerung entlang der Flurstücksgrenze, ist sichergestellt, dass bei der Bepflanzung zur angrenzenden Ackerfläche die Abstandsgebote nach Landesnachbarrecht eingehalten werden können.
- Aus Gründen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen der Oberflächengewässer wird ein 10 m breiter Abstandsstreifen (öffentliche Grünfläche ÖG 1) westlich des Weihergrabens festgesetzt. Bauliche Anlagen einschließlich baulicher Einfriedungen sind hier unzulässig.

- Flachdächer und Dächer bis 10° Neigung sind mit einer mindestens 8 cm mächtigen, Vegetation tragenden Boden- / Substratschicht mit standortgerechten Gräsern oder standortgerechten Stauden oder Sedumsprossen zu begrünen, soweit sie nicht durch Dachausstiege, Oberlichter oder technischen Aufbauten genutzt werden. Kombinationssysteme aus Dachflächenbegrünung und Regenrückhaltung sind zulässig.

Bei Vordächern und untergeordneten Gebäudeteilen kann auf eine Dachbegrünung verzichtet werden, wenn das auf diesen Dachflächen anfallende Niederschlagswasser an anderer Stelle innerhalb des Baugrundstücks zurückgehalten wird.

Thermische Solaranlagen sowie Photovoltaikanlagen auf den begrüneten Dachflächen sind zulässig. Diese sind mit einem Höhenabstand von mind. 30 cm von der Dachfläche anzubringen. Auch unter Solar- und Photovoltaikanlagen ist vollflächig Substrat aufzubringen und zu begrünen.

Die Festsetzung zur Dachflächenbegrünung wird zu einer Verminderung der Überwärmung beitragen. Darüber hinaus wird das auf diesen Dachflächen anfallende Niederschlagswasser innerhalb der Dachbegrünung zurückgehalten und zumindest zum Teil durch die Verdunstung wieder in den natürlichen Wasserkreislauf eingebracht. Damit können auch die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt wirksam vermindert werden.

- Im Bereich der Stellplätze im Westen des Plangebiets sowie im Westen der Vorbehaltsfläche für eine Straßenerweiterung Richtung Süden sind insgesamt drei standortgerechte und heimische Laubbäume in dreimal verpflanzter Qualität, Stammumfang 14-16 cm zu pflanzen.
- Auf den privaten Baugrundstücken sind PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird. Der Abflussbeiwert der Flächenbefestigung darf höchstens 0,6 betragen.
- Die Anbringung von Dachflächen, Rinnen und Fallrohren aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei ist unzulässig. Der Ausschluss von diesen Dachflächen, Rinnen und Fallrohren aus unbehandelten Metallen dient dem Boden-, Gewässer- und Grundwasserschutz, da Metalle vom Regen ausgewaschen und über die Versickerung oder Ableitung von Niederschlagswasser in Boden und Grundwasser oder in die oberirdischen Gewässer gelangen.
- Der Ausschluss von Schotter- und Kiesgärten, der Verwendung von Geotextilien und Kunststofffolien unter Vegetationsflächen sowie von Kunstrasen soll die Lebensraumeignung der Frei- und Gartenflächen innerhalb des Plangebiets für die heimischen Tierarten der Siedlung und Gärten (insbesondere für Insekten, heimische Vogelarten, Amphibien und Kleinsäuger) erhalten und gleichzeitig der sommerlichen Überwärmung entgegenwirken. Moderne, nach Abtragung der durchwurzelten Bodenschicht in der Regel durch ein

Geotextil unterlegte, Schotter- oder Kiesgärten gelten zwar als „pflegeleicht“, sowohl in ihrer ökologischen Wertigkeit als auch in ihrer kleinklimatischen Wirkung sind diese Flächen jedoch eher mit einer vollständig versiegelten Pflaster- oder Asphaltfläche zu vergleichen. Gerade bei sommerlichen Hochdruckwetterlagen heizen sich die Steinschüttungen über Tag in der Sonne stark auf. Die gespeicherte Wärme wird dann – vergleichbar den Steinen eines Saunaofens – bis in die Nacht hinein an die Umgebung abgegeben und wirkt so der nächtlichen Abkühlung der bepflanzten Gartenflächen entgegen.

- Die Festsetzung zur für Kleintiere durchwanderbaren Gestaltung baulicher Einfriedungen stellt sicher, dass der Lebensraum der künftigen privaten Grünflächen auch ohne vermeidbare Zerschneidung für Arten der Feldflur zur Verfügung steht.
- Die Festsetzung zur Farbtemperatur der Außenbeleuchtung soll die insektenanziehende Wirkung der Außenbeleuchtung verringern und damit die Population der nachtaktiven, fliegenden Insekten schützen.

9.6.4. Maßnahmen zum Artenschutz

Gemäß dem „Fachbeitrag Artenschutz – 1. Stufe Potentialabschätzung zum Vorhaben Wohnbebauung – Kleinniedesheimer Straße“, erstellt durch das Büro Wilhelmi, Consultant für Umweltplanung, Mutterstadt, 24.10.2024, können im Bereich des Bebauungsplans Vorkommen streng geschützter Arten bzw. europäischer Vogelarten nicht ausgeschlossen werden.

In Bereichen, in denen im Rahmen der Ausführung der Planung Eingriffe in Gehölze und deren Saumstrukturen sowie der Abriss von Gebäuden stattfinden, werden daher die artenschutzfachlichen Verbotstatbestände relevant. Eine Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und eine Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsstadien können nicht ausgeschlossen werden.

Zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wird daher als Vermeidungsmaßnahme empfohlen, Arbeiten zur Baufeldräumung, insbesondere die Rodung von Bäumen, ausschließlich im Zeitraum vom ersten Oktober bis zum letzten Tag im Februar, außerhalb der Vogelschutzzeit, durchzuführen.

Diese Maßnahme wird in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

Darüber hinaus wird im Fachbeitrag Artenschutz empfohlen, einen markanten Mammutbaum und zwei, an den Straßenraum angrenzende starken Eiben zu erhalten. Diese Erhaltungsempfehlung ist artenschutzrechtlich jedoch nicht zwingend.

9.6.5. Maßnahmen zum Immissionsschutz

(wird nach Vorlage eines Schallgutachtens ergänzt)

9.7. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

9.7.1. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Durch die Planung wird eine ca. 3.600 m² große, bisher unbebaute Fläche in die bebaute Ortslage einbezogen und einer baulichen Nutzung zugeführt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Durch den Bebauungsplan sind überwiegend die unbebauten Ackerflächen im östlichen Teil des Plangebiets betroffen. Es kommt es zu einer bisher nicht vorhandenen Versiegelung von bis zu 1.140 m². Mit der Versiegelung gehen die natürlichen Bodenfunktionen (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe) verloren.

Neben der unmittelbaren Flächeninanspruchnahme ist im Rahmen der Errichtung der Anlagen von einer Befahrung der Flächen mit Baufahrzeugen auszugehen. Die hierdurch zu erwartende Bodenverdichtung entspricht jedoch der Bodenverdichtung, die auch im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung durch ein Befahren mit Traktoren entsteht.

Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere

Durch die Planumsetzung kommt es zum Verlust von ca. 3.600 m² bislang als Ackerland und Wiese genutzter Fläche, die als Wohnbaufläche, öffentliche Verkehrsfläche und öffentliche Grünfläche in Anspruch genommen wird.

Dem steht die Neuschaffung folgender Flächen und Biotoptypen entgegen (gesamtes Areal):

- ca. 1.450 m² öffentliche Grünfläche zur Randeingrünung zur nördlichen landwirtschaftlich genutzten Fläche sowie zum Gewässer im Osten
- mindestens 1.960 m² private Gartenflächen in Form von Ziergärten innerhalb des allgemeinen Wohngebiets

Da die neu entstehenden Biotoptypen in ihrer Lebensraumqualität gegenüber den umgewandelten Biotoptypen mindestens als gleichwertig zu bewerten sind, gehen lediglich die durch Verkehrsflächen und bauliche Anlagen genutzten Flächen in der Größenordnung von maximal 1.140 m² tatsächlich als potenzieller

Lebensraum Pflanzen und die Tiere der offenen Landschaft und des Siedlungsrandes verloren.

(Ob sich eine Betroffenheit streng geschützter Arten bzw. europäischer Vogelarten ergibt, wird nach Vorlage eines artenschutzrechtlichen Gutachtens ergänzt)

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Durch die geplanten Maßnahmen gehen bis zu 1.140 m² offener Boden als Versickerungsfläche sowie als Wasserspeicher verloren.

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG ist das anfallende Niederschlagswasser ortsnah zur Versickerung zu bringen, so dass in der Summe kein wesentlicher Eingriff in die Grundwasserneubildung verbleibt.

Durch die Aufgabe der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung kommt es zudem zu einer Verringerung der anthropogenen Einträge von Nähr- und Schadstoffen in den Boden bzw. in das Grundwasser.

Beeinträchtigungen des angrenzenden Weihergrabens können angesichts der Pufferstreifenbreite von 10 m ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf das Schutzgut Luft/Klima

Durch die Planung wird eine bisher zur nächtlichen Kaltluftentstehung beitragende Ackerfläche durch eine Siedlungsfläche ersetzt. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung mit nicht ständigem Vegetationsbewuchs im Bereich der Ackerflächen ist die Luftfilterwirkung für diesen Teil des Plangebiets nur gering. In Verbindung mit der geringen Größe des Plangebiets im Verhältnis zu den umgebenden Gärten und Ackerflächen und der Lage des Plangebiets im Verhältnis zum Ortskern und den umgebenden Bauflächen ist durch die Planung keine nennenswerte oder spürbare Veränderung des Siedlungsklimas zu erwarten. Die tendenziell erhöhte Erwärmung durch die zulässige Versiegelung wird durch das entstehende Grünvolumen der öffentlichen und privaten Grün- und Gartenflächen bei einer normalen Gartennutzung zumindest gemindert, möglicherweise sogar mehr als ausgeglichen.

Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

Durch die Planung wird im östlichen Teil eine bisher unbebaute landwirtschaftliche Fläche erstmals als Siedlungsfläche in Anspruch genommen, wodurch sich das Landschaftsbild dementsprechend verändert. Aufgrund der Lage des Plangebiets, das sich an die bereits bestehende Ortslage anschließt, sowie aufgrund der Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhe stellt sich diese Veränderung jedoch als Abrundung der Ortslage dar.

Im westlichen Teil des Planungsgebiets wird eine bestehende Beeinträchtigung des Landschaftsbilds durch eine Neubebauung mit entsprechendem Grünanteil gemindert.

Durch die vorgesehene Eingrünung der Bauflächen am nördlichen Rand des Plangebiets wird eine Einbindung in die umgebende Landschaft hergestellt.

9.7.2. Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet selbst befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude. Daneben ist es möglich, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können.

Im Plangebiet befindet sich eine als Verdacht für mögliche archäologische Fundstellen gekennzeichnete Fläche. Bei Eingriffen in den Boden besteht damit eine erhöhte Wahrscheinlichkeit, dass archäologische Zeugnisse zu Tage treten.

Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplans die zuständige Denkmalfachbehörde, die untere Denkmalschutzbehörde, die Verbandsgemeindeverwaltung oder die Gemeindeverwaltung zu benachrichtigen. Der Direktion Landesarchäologie ist ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit diese ihre Rettungsgrabungen in Absprache mit den ausführenden Firmen planmäßig und den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen kann.

9.8. Zusätzliche Angaben

9.8.1. Technischer Umweltschutz (Abfall, Abwasser, eingesetzte Stoffe)

Mit Umsetzung des Vorhabens entstehen Nutzungen mit zusätzlichem Schmutzwasseraufkommen. Es ist die für ein Allgemeines Wohngebiet durchschnittliche Menge an Schmutzwasser zu erwarten. Weitere oder genauere Aussagen können auf der Ebene des Bebauungsplans noch nicht getroffen werden.

Gleiches gilt auch im Hinblick auf das zu erwartende Abfallaufkommen. Aufgrund der vorgesehenen Nutzungen durch eine Wohnbebauung sind jedoch ausschließlich die typischen Siedlungsabfälle zu erwarten, die über das bestehende Entsorgungssystem gesammelt und verwertet oder entsorgt werden können.

9.8.2. Energie

Mit Umsetzung des Vorhabens entstehen Nutzungen mit zusätzlichem Energiebedarf. Nähere Angaben zum zu erwartenden Energiebedarf können auf Ebene des Bebauungsplanes jedoch nicht getroffen werden.

9.8.3. Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels

Trotz einer bereits über Jahrzehnte andauernder 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, unwetterartige Gewitter, kleinräumliche Starkregen und im Vergleich zur Durchschnittstemperatur strenger winterlicher Kälteeinbrüche wird voraussichtlich weiter zunehmen.

Das geplante Vorhaben unterliegt den gesetzlichen Anforderungen zur Minderung des Ausstoßes schädlicher Klimagase, insbesondere der EnEV. Damit ist davon auszugehen, dass den gesetzlichen Anforderungen an den Klimaschutz in ausreichendem Maße Rechnung getragen wird.

Das geplante Vorhaben weist keine besondere Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels auf.

9.8.4. Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Durch die geplanten Vorhaben ergeben sich keine besonderen Risiken für die menschliche Gesundheit. Dies gilt auch in Hinblick auf mögliche Risiken durch Unfälle oder Katastrophen.

Aufgrund der im Bereich des Plangebiets verzeichneten archäologische Fundstellen besteht eine höhere Wahrscheinlichkeit, dass bei Bodeneingriffen archäologische Zeugnisse zu Tage treten

Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplans die zuständige Denkmalfachbehörde, die untere Denkmalschutzbehörde, die Verbandsgemeindeverwaltung oder die Gemeindeverwaltung zu benachrichtigen. Der Direktion Landesarchäologie wird in diesem Fall die notwendigen Rettungsgrabungen planmäßig, den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend und in Absprache mit den ausführenden Firmen durchführen.

9.8.5. Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete.

Im Umfeld des Plangebiets bestehen derzeit keine weiteren Entwicklungsbestrebungen. In Bezug auf die normalen Auswirkungen eines Wohngebiets ist

das Plangebiet im Zusammenhang mit der bestehenden Ortslage von Großniedesheim zu sehen.

9.8.6. Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren

Die Bestandsaufnahme und -analyse der Umweltsituation im Bereich des Plangebietes erfolgte mittels Ortsbegehung und Recherchen einschlägiger Fachliteratur und -gesetze.

9.8.7. Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Aufgaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten. Technische Lücken oder fehlende Kenntnisse, die in Hinblick auf die in der Bauleitplanung relevanten Belange maßgebend wären, haben sich nicht ergeben.

9.8.8. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Entsprechend § 4 c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen durch die Gemeinde zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Unvorhergesehen sind Auswirkungen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Die Gemeinde erhält gemäß § 4 Abs. 3 BauGB Informationen von Fachbehörden, die durch ihre bestehenden Überwachungssysteme unerwartete Auswirkungen überprüfen. Somit erfolgt bereits eine fachbezogene Überwachung der möglichen Umweltauswirkungen, die die Gemeinde als Grundlage ihrer Analyse der Umweltauswirkungen aufgrund der Umsetzung des Bebauungsplans heranziehen kann. Eine eigene Bestanderhebung der fachbezogenen Umweltauswirkungen ist somit nicht erforderlich.

9.8.9. Referenzliste der Quellen, die im Rahmen des Umweltberichts herangezogen wurden

Im Rahmen des Umweltberichts wurden – neben eigenen Begehungen des Plangebiets und eigenen Einschätzungen - folgende Quellen herangezogen:

- Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz „lanis“; im Internet aufzurufen unter: http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php
- Hochwassergefahrenkarte des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten; Aufgerufen unter: <https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/servlet/is/200041/>

- Bodenvierer des Landesamts für Geologie und Bergbau, im Internet aufzurufen unter: „https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=19“.

(wird nach Vorlage der Fachgutachten ergänzt)

9.9. Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Die Ortsgemeinde Großniedesheim hat im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der VG Lamsheim-Heßheim den Bedarf für eine Neubaufäche angemeldet. Diesem Bedarf ist durch die Ausweisung einer geplanten Wohnbauflächen am nördlichen Ortsrand zwischen den Flächen eines Speditionsbetriebs und dem Weihergraben Rechnung getragen worden.

Zwischenzeitlich hat die Eigentümerin des bislang durch einen Speditionsbetrieb genutzten Geländes am nördlichen Ortsrand mitgeteilt, dass die bisherige gewerbliche Nutzung endgültig aufgegeben werden soll. Da eine Fortführung der gewerblichen Nutzung zu einer Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten der angrenzenden Flächen führen würde, ist aus Sicht der Ortsgemeinde eine Umwandlung der Fläche in ein Wohngebiet städtebaulich sinnvoll.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind insbesondere durch die zulässig werdende Flächenversiegelung und durch die Veränderung des Landschaftsbildes zu erwarten. Das anfallende Niederschlagswasser wird innerhalb der öffentlichen Grünflächen im Plangebiet zurückgehalten und zur Versickerung gebracht, so dass keine wesentlichen negative Auswirkungen auf den Wasserkreislauf zu erwarten sind.

Zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden innerhalb des geplanten Baugebiets verschiedene Maßnahmen zur Eingrünung, zur Begrenzung der Gebäudehöhen, zur Versickerung von Niederschlagswasser und zum Schutz des Grundwassers gegen den Eintrag von Schwermetallen vorgesehen.

Da der Ausgleich nicht vollständig innerhalb des Baugebiets nachgewiesen werden kann, wird eine externe Ausgleichsfläche zugeordnet.

(wird im weiteren Verfahren ergänzt)

10. ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

10.1. Zielsetzung der Planung

Die Ortsgemeinde Großniedesheim hat im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der VG Lamsheim-Heßheim den Bedarf für eine Neubafläche angemeldet. Diesem Bedarf ist durch die Ausweisung einer geplanten Wohnbauflächen am nördlichen Ortsrand zwischen den Flächen eines Speditionsbetriebs und dem Weihergraben Rechnung getragen worden.

Zwischenzeitlich hat die Eigentümerin des bislang durch einen Speditionsbetrieb genutzten Geländes am nördlichen Ortsrand mitgeteilt, dass die bisherige gewerbliche Nutzung endgültig aufgegeben werden soll. Da eine Fortführung der gewerblichen Nutzung zu einer Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten der angrenzenden Flächen führen würde, ist aus Sicht der Ortsgemeinde eine Umwandlung der Fläche in ein Wohngebiet städtebaulich sinnvoll.

Die Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt die städtebauliche Zielsetzung der Ortsgemeinde, eine planungsrechtliche Voraussetzung für die Umnutzung und bauliche Entwicklung der Fläche für eine Wohnbebauung zu Deckung des örtlichen Baulandbedarfs zu schaffen.

10.2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltbelange sind im Planungsverfahren durch eine Erhebung des derzeitigen Zustands von Natur und Landschaft, eine Erfassung der durch die Planung zu erwartenden Eingriffe und eine Regelung der zum Ausgleich dieser Eingriffe erforderlichen Maßnahmen berücksichtigt.

10.3. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

... wird im weiteren Verfahren ergänzt

10.4. Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten Nutzungsalternativen

Als Nutzungsalternative kommt eine Beibehaltung der gewerblichen Nutzung im westlichen Teil des Planungsgebiets in Betracht. In diesem Fall würden sich dort keine wesentlichen Auswirkungen auf die Naturgüter ergeben. Ob sich relevante Veränderungen der immissionsschutzrechtlichen Situation ergeben würden, hängt von der Art einer gewerblichen Nachnutzung ab und kann nicht mit ausreichender Wahrscheinlichkeit prognostiziert werden.

Für die bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen ist eine andere bauliche Nutzung als eine Wohnnutzung angesichts der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung als nicht umfeldverträglich einzustufen.

Standortalternativen

Standortalternativen wurden im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans 2025 durch die Verbandsgemeinde Lamsheim-Heßheim geprüft. Es hat sich gezeigt, dass angesichts der raumordnerischen Vorgaben zum Freiraumschutz, der bestehenden Überschwemmungsgebiete, der zu erwartenden Immissionsbelastungen und der Erfordernisse einer ausreichenden Erschließung nur im Bereich des Planungsgebiets angemessene Rahmenbedingungen für eine weitere wohnbauliche Entwicklung der Ortsgemeinde vorliegen.

Erschließungsalternativen

Die Erschließung des Baugebiets soll durch eine Stichstraße von der Kleinniedesheimer Straße aus erfolgen. Denkbar wäre jedoch auch eine Durchbindung bis zur Straße „In den Moltersgärten“ oder eine Stichstraßenerschließung von der Straße „In den Moltersgärten“ aus.

Eine Durchbindung an die Straße „In den Moltersgärten“ erfolgt bewusst nicht, um Durchgangsverkehre zwischen Beindersheim und Kleinniedesheim zur Umgehung des Ortszentrums, die zu einer vermeidbaren zusätzlichen Belastung der bestehenden Wohnbebauung im Baugebiet „In den Moltersgärten“ führen würde, zu vermeiden. Daher wird nur eine Rad- und Fußwegeverbindung bei Nutzung der bestehenden Querung des Weihergrabens geplant. Zugleich wird damit der Neubau einer Brücke über den Weihergraben vermieden. Der Flächenverbrauch wäre bei dieser Variante jedoch geringfügig geringer als bei der ausgewählten Planung, da auf den flächenintensiven Wendehammer verzichtet werden könnte.

Eine Stichstraßenerschließung von der Straße „In den Moltersgärten“ aus würde ebenfalls den Neubau einer Brücke über den Weihergraben erforderlich machen. Zudem würde auch hier eine zusätzliche – wenngleich im Vergleich zu einer Durchbindung der Straße geringere – Zusätzliche Belastung für die vorhandene Wohnbebauung im Baugebiet „In den Moltersgärten“ entstehen.

Ortsgemeinde Großniedesheim, Begründung zum Bebauungsplan "Kleinniedesheimer Straße"
Entwurf vom 31.10.2024

Anlage 1:
Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

Ausgleichsbilanzierung BP "Kleinniedesheimer Straße" der OG Großniedesheim - Stand: 29.08.2024												
Gemäß "Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz"												
Art und Größe der Flächen												
Code	Art der Fläche	Bestand				Arten- und Biopotenzial				Entwicklungs- wert	Entwicklungs- wert	
		m²	Bestand	Bestandswert	m²	Bestand	Bestandswert	m²	Entwicklung			
	<i>Bestand</i>											
HA0	Acker intensiv bewirtschaftet	2.840	6	17.040	0	6	0	0	0	0	0	0
HC1	Ackerrain (eutropher Standort)	460	16	7.360	0	16	0	0	0	0	0	0
BB0	Gebüsch (Krautbeere)	370	10	3.700	0	10	0	0	0	0	0	0
BD6	Baumhecke (aus vorwiegend nicht autochthonen Arten, alte Ausprägung)	320	14	4.480	0	14	0	0	0	0	0	0
BJ	Siedlungsgehölz (mittlere Ausprägung)	560	13	7.280	0	13	0	0	0	0	0	0
HN1	Gebäude Bestand	610	0	0	200	0	0	0	0	0	0	0
HV1	versiegelte Fläche Bestand (Großparkplatz)	630	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
HT1	versiegelte Fläche Bestand (Hofplatz)	290	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
HV3	versiegelte Fläche Bestand (wassergebundene Decke)	1.500	3	4.500	0	3	0	0	0	0	0	0
VB1	unbefestigter Wirtschaftsweg	1	9	9	1	9	0	0	0	0	0	0
	<i>Planung</i>											
EA1	öffentliche Grünflächen ÖG1 (mäßig artenreiche Fettwiese)	0	15	0	490	0	0	0	0	0	0	6.125
BD2	öffentliche Grünflächen ÖG2 (Strauchhecke, mit Überhältern mittlerer Ausprägung)	0	15	0	770	0	0	0	0	0	0	7.700
HM3	sonstige öffentlichen Grünflächen (strukturarme Grünanlage)	0	8	0	190	0	0	0	0	0	0	1.520
HJ1	private Grünflächen (strukturarme Gartenflächen)	0	7	0	1.960	0	0	0	0	0	0	13.720
HN1	maximal überbaubare Grundstücksfläche bei GRZ 0,4 + Überschreitung für Nebenanlagen bis 0,6	0	0	0	2.160	0	0	0	0	0	0	0
HN1	Gebäude mit extensiver Dachbegrünung mit Sedum (Annahme GRZ von 0,4 wird zu 50 % mit Gebäuden ausgenutzt, 80 % der Dachflächen werden begrünt)	0	10	0	780	0	0	0	0	0	0	7.800
HV3	öffentlicher Parkplatz	0	2	0	70	0	0	0	0	0	0	140
VA2	öffentliche Verkehrsfläche	0	0	0	960	0	0	0	0	0	0	0
BF3	drei Einzelbäume (Stammumfang 14 cm)	0	0	0	42	0	0	0	0	0	0	462
	Zwischensumme	7.581		44.369	7.581							37.476
	Externe Ausgleichsflächen											
HA0 zu EA2	Umwandlung von Ackerland in mäßig artenreiche Fettwiese	1.061	6	6.366	1.061	6	0	0	0	0	0	13.263
	Gesamtfläche (Kontrolle)*:	8.642		50.735	8.642							50.739
	Differenz Bestand-Entwicklung			4								
	Ausgleichsfüllungsgrad in %			100								

**Anlage 2:
Bodenbilanzierung**

Berücksichtigung der Minderungsmaßnahmen und Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Teilflächen der Planung	Minderungsmaßnahmen (MM)	Fläche ha	Wertstufendifferenz des Eingriffs				Wertstufendifferenz nach Berücksichtigung der MM				Kompensationsbedarf					
			Standort- typisierung; Biotop- entwick- lungspotenzial*	Ertrags- potenzial	Feld- kapazität	Nitrat- rückhalte- vermögen	Standort- typisierung; Biotop- entwick- lungspotenzial*	Ertrags- potenzial	Feld- kapazität	Nitrat- rückhalte- vermögen	Standort- typisierung; Biotop- entwick- lungspotenzial*	Ertrags- potenzial	Feld- kapazität	Nitrat- rückhalte- vermögen		
Öffentliche Verkehrsfläche	dezentrale Versickerung extensive Dachbegrünung (einschichtig) mit max. 8 cm Substrat und 25 Vol.-% Wasserspeicherfähigkeit	0,06	-1,00	5,00	4,00	5,00	-1,00	5,00	3,75	5,00	3,75	5,00	-1,00	0,30	0,23	0,30
Bauflächen (Gebäude und Nebenanlagen)		0,04	-1,00	5,00	4,00	5,00	-1,00	4,60	3,80	4,60	3,80	5,00	-1,00	0,18	0,15	0,20
Bauflächen (Gebäude und Nebenanlagen) nicht überbaubare Flächen des Allgemeinen Wohngebiets (bauzeitliche Beanspruchung bisher nicht versiegelter Flächen)		0,08	-1,00	4,00	3,00	3,00	-1,00	4,00	3,00	4,00	3,00	3,00	-1,00	0,32	0,24	0,24
Öffentliche Grünfläche	bodenkundliche Baubegleitung	0,08	-1,00	1,25	1,00	1,25	-1,00	0,50	0,40	0,50	0,40	0,50	-1,00	0,04	0,03	0,04
	bodenkundliche Baubegleitung	0,09	-1,00	1,25	1,00	1,25	-1,00	0,40	0,30	0,40	0,30	0,30	-1,00	0,04	0,03	0,03
Summe Ausgleichsbedarf nach Bodenfunktionen (BWE)														0,88	0,88	0,81
Gesamtsumme Ausgleichsbedarf Schutzzeit																2,37

Erläuterung:

Einträgen der geplanten Minderungsmaßnahme (MM) sowie deren Wirkung auf die WS (vgl. Anhang 3 in der Arbeitshilfe)

*Methodenbedingt wird die Bodenfunktion „Lebensraum für Pflanzen“ für das Bewertungskriterium „Standorttypisierung für die Biotopentwicklung“ nur bei den Wertstufen 4 und 5 mit berücksichtigt

Anlage 2

OG Großniedesheim

Fachbeitrag Artenschutz

1. Stufe Potentialabschätzung

zum Vorhaben

Wohnbebauung - Kleinniedesheimer Straße



Lage des Vorhabens (rot) im räumlichen Kontext

Auftraggeber:

Verbandsgemeinde
LamsheimHeßheim
Mühltorstraße 25
67245 Lamsheim

Bearbeitung:

Dr. Friedrich K. Wilhelmi, Biologe u. Geograph
Consultant für Umweltplanung
Friedensstraße 30
67112 Mutterstadt
06234 1761
fk.wilhelmi@t-online.de

Stand: 24.10.2024

Inhalt

1. Aufgabenstellung	3
2. Charakterisierung des Bestands	5
3. Potential Fauna und Flora	7
3.1 Avifauna	7
3.2 Reptilien	9
3.3 Kleinsäuger – Fokus Fledermäuse	9
3.4 Amphibien	9
3.5 Xylobionte Käferarten	10
3.6 Schmetterlinge	10
3.7 Pflanzen	10
3.8 Andere Artengruppen	10
4. Risikobetrachtung	11
4.1 Darstellung des Vorhabens	11
4.2 Antizipierter Eintritt der Verbotstatbestände	11
5. Maßnahmen	12
6. Fazit	13

1. Aufgabenstellung

Auf einer Fläche von ca. 0,78 ha am Ortsrand von Großniedesheim ist eine Wohnbebauung, de facto die Neuordnung und Erweiterung der bestehenden baulichen Nutzung, geplant.

Auf Anfrage der VG Lamsheim-Heßheim, Fachbereich 2, ist zunächst eine artenschutzfachliche Potentialabschätzung auszuarbeiten

Sie soll prüfen, inwieweit besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten durch das Vorhaben in signifikanter Weise betroffen sein können und ob dadurch die Verbote nach § 44 BNatSchG tatbeständig werden.

Die Ausarbeitung stützt sich auf eine kursorische Ortsbegehungen am 20. Oktober 2024 mit Erfassung relevanter Habitatstrukturen und Meldelisten zu Artvorkommen auf den einschlägigen Datenplattformen (Artenfinder und ArteFakt im Landschaftsinformationssystem Rheinland-Pfalz, ornitho.de u.ä.), sowie während der Begehungen registrierter Tierarten.

Zeichnen sich auf dieser Grundlage bereits Maßnahmen ab, die auch ohne den vertieften Erkenntnisgewinn einer Hauptstudie planerisch zu beachten sind, werden sie hier aufgeführt.

Rechtsgrundlage

Die Zugriffsverbote des § 44 Abs.1 BNatSchG, nämlich die Verbote

- Nr. 1 wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- Nr. 2 wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Nr. 3 Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- Nr. 4 wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

gelten grundsätzlich für alle besonders geschützten Tier- (Ziff.1, 3) und Pflanzenarten (Ziff. 4) bzw. alle streng geschützten Tierarten und die europäischen Vogelarten (Ziff. 2).

Eine Legalausnahme von den Tatbeständen enthält §44 Abs. 5 BNatSchG.:

Bei Handlungen im Rahmen zulässiger Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung resp. nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs gelten die Verbote zur Zeit nur für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für heimische Vogelarten. Bei diesen Arten stellen die

Beschädigung/ Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie die unvermeidbare Verletzung und Tötung von Individuen zudem keine Verbotstatbestände dar, sofern die ökologischen Funktionen der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Soweit erforderlich können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

Ausnahmen von den Verboten des §44 BNatSchG sind nur in Einzelfällen möglich und darüber hinaus nur, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Population einer Art nicht verschlechtert.

Alle Tier- und Pflanzenarten, auch die auf nationaler Ebene besonders geschützten, sind als Teil des Naturhaushaltes im Rahmen der Eingriffsregelung zu berücksichtigen¹.

Darüber hinaus ist §39 (5) Ziff. 2 BNatSchG zu beachten:

(5) Es ist verboten,

....

2. Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen,

.....

Da dieser Paragraph im Wesentlichen die Fortpflanzung heimischer Vogelarten schützt², ist er sinngemäß und falls erforderlich, auch auf Boden- und Gebäudebrüter anzuwenden.

¹ Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen. Hilfen für den Umgang mit den Arten des Anhangs IV der FFH-RL und den europäischen Vogelarten in Planungs- und Zulassungsverfahren 2. Fassung (Mai 2011)

² Der Erhalt der Fortpflanzungsstätte per se wird damit nicht gesichert

2. Charakterisierung des Bestands

Der Biotoptypen-Bestand im anvisierten Geltungsbereich ist in Abb. 1 gezeigt und in Tabelle 1 kurz charakterisiert.



Bestand

- BB0 Gebüsch
- BD6 Baumhecke
- BF1 Baumreihe
- HA0 Acker
- HJ4 Garten, brach
- HM4 Tritrasen

- HM4a Tritrasen, Schotter
- HM5a Pflanzenbeet, Sträucher
- HM5b Pflanzenbeet, Bäume
- HM5c Pflanzenbeet, ruderal
- HN1a Wohngebäude
- HN1b technische Gebäude
- HT1 Hofplatz, versiegelt

- HT4 Lagerplatz, Asphalt, Beton
- LB3 Neophytenflur
- WA7 Materiallager
- WB0 Schuppen
- VB2 Wirtschaftsweg

Einzelbaum

Art	Name	BHD
AN	Acer negundo	60
JR	Juglans regia	20
PAB	Picea abies	40
SG	Sequoiendron giganteum	100
TB	Taxus baccata	40
TP	Thyja plicata	150

Abb. 1: Bestand im Geltungsbereich; Erläuterungen siehe Text (unmaßstäblich)

Die folgenden Einheiten des rheinland-pfälzischen Biotoptypenschlüssels können zugeordnet werden:

Tab. 1: Biotoptypen und Kurzbeschreibung

Biotoop-Kode	Biotoptyp und Kurzbeschreibung (Habitatbewertung nach interner Betrachtung)
BB0	Gebüsch – überwachsener Zaun und 2,5 m hohe Böschung zur Ackerfläche; nahezu Reinbestand aus Waldrebe (<i>Clematis vitalba</i>), vereinzelt Wildrosensukzession geringer Habitatwert
BD6	Baumhecke – linearer Bewuchs als Abschirmung zu Wohngebiet und Sportflächen, gutes Vogelgehölz im Siedlungsbereich, hoher Habitatwert
BF1	Baumreihe , einreihig, dicht, auf Oberkante einer ca. 2,5 m hohen Böschung ohne Strauchunterwuchs, eine Kronenetage, vereinzelt bis mittleres Baumholz (BHD 35-40 cm) Aspektprägende Arten: Thuja plicata – Lebensbaum, dominant Picea abies – Fichte, vereinzelt mäßig geeignetes Vogelgehölz, mittlerer Habitatwert
HA0	Acker – intensiv bewirtschaftet
HJ4	Garten – Pflege +/- eingestellt bis brachliegend; Solitärbaum-Überschirmung mit Steinskulptur?, völlig Efeu-überwachsen
HM4	Trittrassen – in Randlage, weniger genutzt als folgende Einheit sehr geringer Habitatwert
HM4a	Trittrassen – künstlich entstandener Schotterrasen über Feinschotterauflage, fahrverdichtet, als Lagerplatz für Material und Fahrzeuge genutzt geringer Habitatwert
HM5a	Pflanzenbeet – Strauchbewuchs, z.T. Formschnitt, generell extensive Pflege <u>Aspektprägende Arten</u> Taxus baccata – Eibe Corylus avellana – Hasel Sambucus nigra – Schw. Holunder Culcita arborescens - Blasenstrauch geringer Wert als Vogelgehölz – geringer Habitatwert
HM5b	Pflanzenbeet mit Betoneinfassung – Strauchbewuchs, z.T. Formschnitt mit Überschirmung durch mittleres bis starkes Baumholz, extensive Pflege <u>Aspektprägende Arten</u> Sequoiendendron giganteum – Mammutbaum Brusthöhendurchm. (BHD) 100+ cm Acer negundo – Eschenahorn, doppelstämmig BHD 2x 35 cm Thuja plicata – Lebensbaum, vielstämmig, BHD > > 100 cm <u>Unterwuchs:</u> Taxus baccata – Eibe Picea pungens - Blaufichte Syringia spec - Flieder Cornus sanguineus - Hartriegel Ligustrum vulgare – Liguster geringer Wert als Vogelgehölz – mittlerer Habitatwert (Reifegrad Solitärbäume) Mammutbaum ggf. von besonderer Bedeutung als erhaltenswerter, ortsbildprägender Baum!!
HM5c	Pflanzenbeet i.w.S.- schmaler, hochgemauerter Sockel mit Kiesfüllung und ruderaler, lückiger Spontanvegetation ohne Habitatwert
HN1a	Wohngebäude ohne Habitatwert
HN1b	Technische Gebäude – Lagerhallen, Garagen, u.ä. ohne Habitatwert
HT1	Hofplatz – versiegelt, überwiegend Verbundstandpflaster – ohne Habitatwert
HT4	Lagerplatz – versiegelt (Asphalt oder Beton) Regiefläche und Stellplatz für

Biotop-Kode	Biotoptyp und Kurzbeschreibung (Habitatbewertung nach interner Betrachtung)
	Fahrzeuge- ohne Habitatwert
LB3	Neophytenflur – auf steiler Böschung, neben ruderaler Vegetation und Überwuchs durch Waldrebe, großer in Ausbreitung begriffener Horst des Staudenknöterichs (<i>Fallopia japonica/bohemica</i>) geringer Habitatwert
WA7	Materiallager – Altreifen, Maschinenteile, Pflastersteine etc. ohne Habitatwert
WB0	Schuppen u.ä. - Schleppdachschuppen, Großcontainer ohne Habitatwert

3. Potential Fauna und Flora

Als erste Grundlage der faunistischen Potentialabschätzung dient die Meldeliste der 2x2km-Rasters, in denen der Vorhabensbereich liegt oder angrenzt. Eine Abschichtung der Meldeliste des gesamten TK25-Messtischblatts erscheint angesichts der Lage und der Größe des Geltungsbereichs obsolet.

Artenschutzfachlich relevant werden gelistet:

Name		Bemerkung / Abschichtung
Feldlerche	<i>Alauda arvensis</i>	Aufgrund von ausgeprägtem Meideverhalten zu Vertikalkulissen im beanspruchten Offenland als Brutvogel auszuschließen
Wiesenschafstelze	<i>Motacilla flava</i>	Siedlungsabholde Art – im Geltungsbereich als Brutvogel auszuschließen
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	In allen Baumbeständen wurden keine Höhlen als potentielle Niststätten registriert, nur als Rastvogel in hohen Bäumen zu erwarten

Verbliebene Arten werden bei der Betrachtung der Artengruppen genannt und durch Registrierungen während der Geländebegehung ergänzt.

3.1 Avifauna

Tabelle 2 nennt die registrierten und potentiell vertretenen Vogelarten – die Meldelisten selbst nennen zu den o.g. keine weiteren Vogelarten.

Als Vogellebensräume können die Gehölzstrukturen gelten (vgl. Tab. 1), die für Gebüschbrüter, Freinestbrüter der oberen Kronenetape und für kleine Höhlenbrüter-Arten geeignet sind.

Bodenbrüter des Offenlands wie Feldlerche, Schwarzkehlchen, Hühnervogel u.ä. können für den Geltungsbereich mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden; in der Meldeliste ist auch keine Art dieser Vogelgilde genannt.

Tabelle 2: Registrierte und potentielle Vogelarten; mit hoher Wahrscheinlichkeit vorhabensrelevante Arten sind rot unterlegt

Dt. Name	lat. Name	Rote Liste RLP	Bemerkung
registrierte Arten			
Hausrotschwanz	Phoenichuros ochruros	x	Brut an Gebäuden möglich
Rotkehlchen	Erithacus rubecula	x	Brut möglich
Amsel	Turdus merula	x	Brut hinreichend sicher
Girlitz	Serinus serinus	x	Brut wahrscheinlich in hohen Nadelgehölzen
Elster	Pica pica	x	Nahrungsgast, keines der auffälligen und dauerhaften Nester registriert
Rabenkrähe	Corvus corone	x	Nahrungsgast, keines der auffälligen und dauerhaften Nester registriert
Ringeltaube	Columba palumbus	x	Brut wahrscheinlich, bevorzugt dicht bezweigte Bäume wie Fichten, Eiben u.ä.
Erwartungsarten			
Star	Sturnus vulgaris	V	Rastvogel in hohen Bäumen
Mönchsgrasmücke	Sylvia atricapilla	x	Brut in den Gehölzen oder an Gebäuden möglich
Grünfink	Chloris chloris	x	
Haussperling	Passer domesticus	3	
Zaunkönig	Troglodytes troglodytes	x	

RL: x = ungefährdet, 3 = gefährdet,

An einem Lagergebäude befinden sich zwei Schwalben-Nisthilfen, die augenscheinlich dieses Jahr und nach Aussage der Anwohner auch in den vergangenen Jahren nicht besetzt waren.

Aus der Gilde der Gebüschbrüter und Ökoton-Bewohner (i.d.R. kleinere Singvogelarten bis Amsel-Größe, die zur Fortpflanzung/zum Nestbau auf Gehölze angewiesen sind, ihren Aktionsraum aber weit ins angrenzende Offenland ausdehnen, können weitere Arten in der südöstlichen Baumhecke erwartet werden.

Gleichwohl werden zu keiner Zeit aufgrund inner- und zwischenartlicher Konkurrenz je Art kaum mehr als ein Brutpaar im Betrachtungsraum und auch nicht alle genannten Arten vertreten sein. Vielmehr wird sich das Artenspektrum aus den registrierten und den Erwartungsarten rekrutieren, wobei die registrierten Arten die höhere Stetigkeit der Präsenz zeigen werden.

3.2 Reptilien

In der Meldeliste werden keine Reptilien für die 2x2 km Raster aufgeführt.

Während der Begehung wurden keine Reptilien – Erwartungsart war die Mauereidechse (*Podarcis muralis*) – registriert.

Besonderes Augenmerk galt allen hohl liegenden Gegenständen (Pflastersteine, Reifenlager, altes Brettholz u.ä.) die als Versteck und erhobene Sonnungsplätze dienen können.

Die Ortsbegehung erfolgte zu einem recht späten Zeitpunkt und NULL-Beobachtungen sind allgemein bei kryptischen Arten immer kritisch zu bewerten. Dennoch waren die Bedingungen mit Sonnenschein und gemessenen, bodennahen Temperaturen von 23 ° C für den Nachweis von Mauereidechsen, deren Aktivitätszeit (v.a. der Jungtiere) noch nicht abgeschlossen ist, geeignet; am gleichen Tag aufgesuchte Referenzflächen (z.B. Friedhof und Wohngrundstück in Mutterstadt, Gewerbegebiet Hassloch) ergaben unmittelbare Sichtungen von Alt- und Jungtieren.

Der Befund vor Ort ist überdies plausibel, da alle besonnten Flächen entweder versiegelt oder so hoch verdichtet sind, dass grabbares Substrat für eine Eiablage und erfolgreiche Reproduktion nicht vorhanden ist. Andere Bereiche sind stark beschattet oder gänzlich dicht bewachsen und kommen als geeignetes Reptilienhabitat kaum in Frage.

Hinzu kommt die glaubhafte Aussage der Bewohner, dass Eidechsen zu keiner Zeit in der Vergangenheit auffällig wurden.

Mithin kann eine planungsrelevante Population streng geschützter Eidechsenarten hinreichend sicher verneint werden.

3.3 Kleinsäuger – Fokus Fledermäuse

Die zum Abriss vorgesehenen Gebäude wurden auf Hinweise einer Quartiernahme durch Fledermäuse inspiziert. De facto in Frage kommt dafür nur die zentral stehende Lagerhalle in Verlängerung des Wohnhauses. Es handelt sich um ein Gebäude mit Wellblech-Bedachung ohne für Fledermäuse geeignete Unterkonstruktion.

Typische Hinweise einer vorhabensrelevanten, traditionellen Quartiernahme durch zahlreiche Tiere (z.B. etablierte Wochenstuben) wurden nicht registriert.

Als Quartier geeignete Baumhöhlen sind ebenfalls nicht vorhanden. Die Stammbereiche der solitären Bäume sind als Spaltenquartiere nicht geeignet (keine Risse, Spalten, Rindenabplatzungen)

3.4 Amphibien

Planungsrelevante, streng geschützte und im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Amphibienarten können im Vorhabensbereich ausgeschlossen werden. Es fehlen die für einen lokalen, bodenständigen Besatz erforderlichen Habitatstrukturen.

3.5 Xylobionte Käferarten

Arten der FFH-Richtlinie, wie Hirschkäfer (*Lucanus cervus*), Heldbock (*Cerambyx cerdo*), Eremit (*Osmoderma eremita*), oder Scharlachkäfer (*Cucujus cinnebarinus*) können im Vorhabensbereich ausgeschlossen werden, da die fortpflanzungsrelevanten Larvalsubstrate fehlen.

3.6 Schmetterlinge

Streng geschützte Arten der FFH-Richtlinie, wie Ameisenbläulinge (*Maculinea* sp.), Großer Feuerfalter (*Lycaena dispar*), Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpina*) können im Vorhabensbereich ausgeschlossen werden. Es fehlen sowohl die Habitatbedingungen als auch die essentiellen Eiablage- und Raupennährpflanzen in ausreichender Zahl.

3.7 Pflanzen

Die Struktur und anhaltende Nutzung der unbebauten Flächen des Geltungsbereichs schließt das Vorkommen besonders und streng geschützter Pflanzen aus.

Registriert wurden lediglich ubiquitäre Ruderalarten und typische, weit verbreitete Arten der Trittrasen- und Pflasterfugengesellschaften; sie werden nicht eigens aufgeführt.

3.8 Andere Artengruppen

Andere Artengruppen, von denen Vertreter im Anhang IV der FFH-Richtlinie geführt sind (Fische, Rundmäuler, Schnecken, Muscheln), sind im Eingriffsbereich auszuschließen.

4. Risikobetrachtung

4.1 Darstellung des Vorhabens

Zur Darstellung des Vorhabens kann zur Zeit der städtebauliche Entwurf dienen (Abb.2).



Abb. 2: Städtebaulicher Entwurf Wohnbebauung Kleinniedesheimer Straße

Ein gänzlicher Verlust ist für die Baumreihe aus überwiegend fremdländischen Gehölzen (BF1) und für die Einzelbäume auf dem jetzigen Wohngrundstück, u.a. auch ein markanter Einzelbaum, absehbar. Die Zuwegung von Osten führt zu Eingriffen/Teilverlust der Baumhecke BD6

Saumbereiche im Norden und Süden werden vermutlich, wenn überhaupt, nur temporär beansprucht und können als Abstandsflächen mit Eingrünung teilweise sogar aufgewertet werden.

4.2 Antizipierter Eintritt der Verbotstatbestände

Bei Eingriffen in Gehölze und deren Saumstrukturen werden mit Sicherheit die Verbote

- Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (v.a. Vogelarten),
- Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsstadien (bei Vögeln v.a. zur Brut-/Nestlingszeit)

tatbeständig.

Gleiches gilt für abzureißende Gebäude, falls diese zu Arbeitsbeginn mit Gebäudebrütern besetzt sind. Akute Hinweise dafür gab es nicht (auch keine Reste von Altnestern)

Der Tatbestand der Störung zu den genannten Zeiten mit signifikant negativer Wirkung auf den Erhaltungszustand der Population ist bei den registrierten Vogelarten nicht herleitbar.

Die Beanspruchung der Ackerfläche löst aus artenschutzfachlicher Sicht keinen der Verbotstatbestände aus. Der Verlust von Nahrungsfläche wird erst dann verbotstatbeständig, wenn dadurch der Reproduktionserfolg einer Art erheblich reduziert wird.

Bei der aktuellen Bewirtschaftungsform der Ackerfläche ist dies nicht herleitbar.

5. Maßnahmen

Aus der Potentialabschätzung lassen sich auch ohne eine vertiefende Hauptstudie bereits folgende Maßnahmen herleiten:

Maßnahme 1 : Bauzeitenregelung

Vorbereitende Flächenarbeiten, v.a. Gehölzrodungen, dürfen nur in der Zeit von Oktober bis Februar gemäß den Fristen des § 39 BNatSchG.

Abrissarbeiten, v.a. die Entfernung der oberen Gebäudeteile, soll ebenfalls in diesem Zeitfenster erfolgen.

Begründung: Schutz von Vogelarten und ihrer Brut

Für weitere Artengruppen sind keine zwingenden Maßnahmen herleitbar. Im Rahmen der allgemeinen naturschutzfachlichen Eingriffskompensation können die geringen bis marginalen Habitatverluste aufgefangen werden.

Maßnahmenempfehlung und weiterer Hinweis

Erhalt des markanten Mammutbaums und der beiden an den Straßenraum angrenzenden starken Eiben - zumindest letzteres scheint aufgrund der Entwurfsplanung realistisch³.

Das Baugelände zeigt einen topographischen Versatz von ca. 2,5 m (Höhenlinien Top-Karte), markiert durch die Thuja-Baumreihe, der hinreichend sicher ausgeglichen werden muss. Eine Beeinträchtigung des Gehölzstreifens BD6 ist dann durch Überdeckung des Wurzelbereichs nicht auszuschließen. Dies kann zu einem naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarf führen, der über dem akuten Verlust durch die Zuwegung hinaus geht.

³ Das Internetportal der VG Lamsheim-Heßheim führt keine regelnde Baumschutzsatzung auf

6. Fazit

Am Ortsrand von Großniedesheim ist auf privaten Grundstücken eine Wohnbebauung in der Größe von ca. 0,78 ha geplant

Im Rahmen einer artenschutzfachlichen Potentialabschätzung wurde beurteilt, inwieweit besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten von dem Vorhaben betroffen werden.

Im Resultat ist ein kleines Spektrum der durchweg besonders geschützten heimischen Vogelarten – als Brutvögel v.a. die (noch) häufigen und ungefährdeten Arten - betroffen.

Andere Artengruppen mit Vertretern der FFH-Anhang IV Liste oder streng geschützter Arten wurden nicht registriert und können aufgrund der Raumausstattung mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Planerische oder bauzeitliche Restriktionen ergeben sich aus § 39 BNatSchG zum Schutz heimischer Brutvögel und ihrer Entwicklungsstadien.

Eine artenschutzfachliche Hauptstudie wird keinen vertiefenden Erkenntnisgewinn bringen und erscheint nach Auffassung des Verfassers, vorbehaltlich der Einschätzung der zuständigen Naturschutzbehörde, nicht erforderlich.

Eine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. in Verbindung mit Art. 16 FFH-RL erübrigt sich.

Dr. Friedrich K. Wilhelmi
Consultant für Umweltplanung



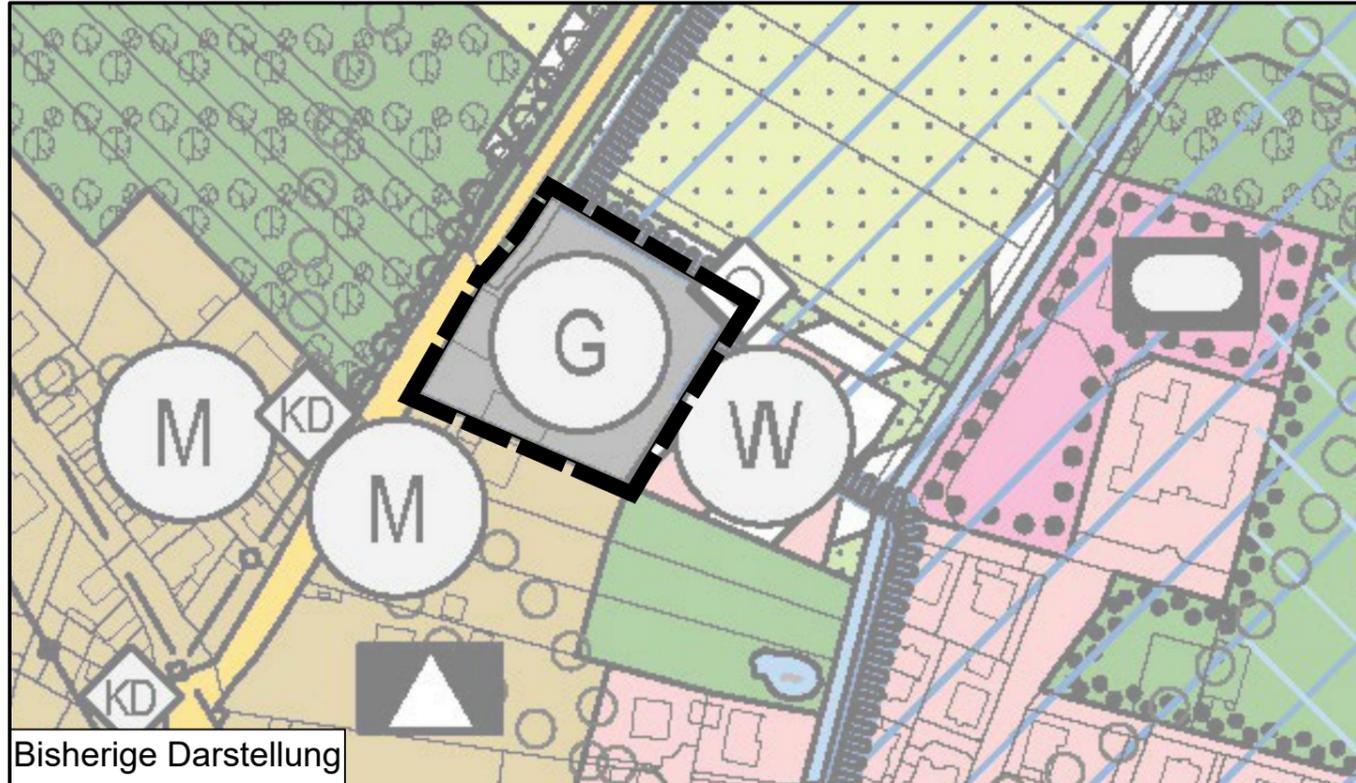
Friedensstrasse 30
67112 Mutterstadt

Mutterstadt, den 28.10.2024

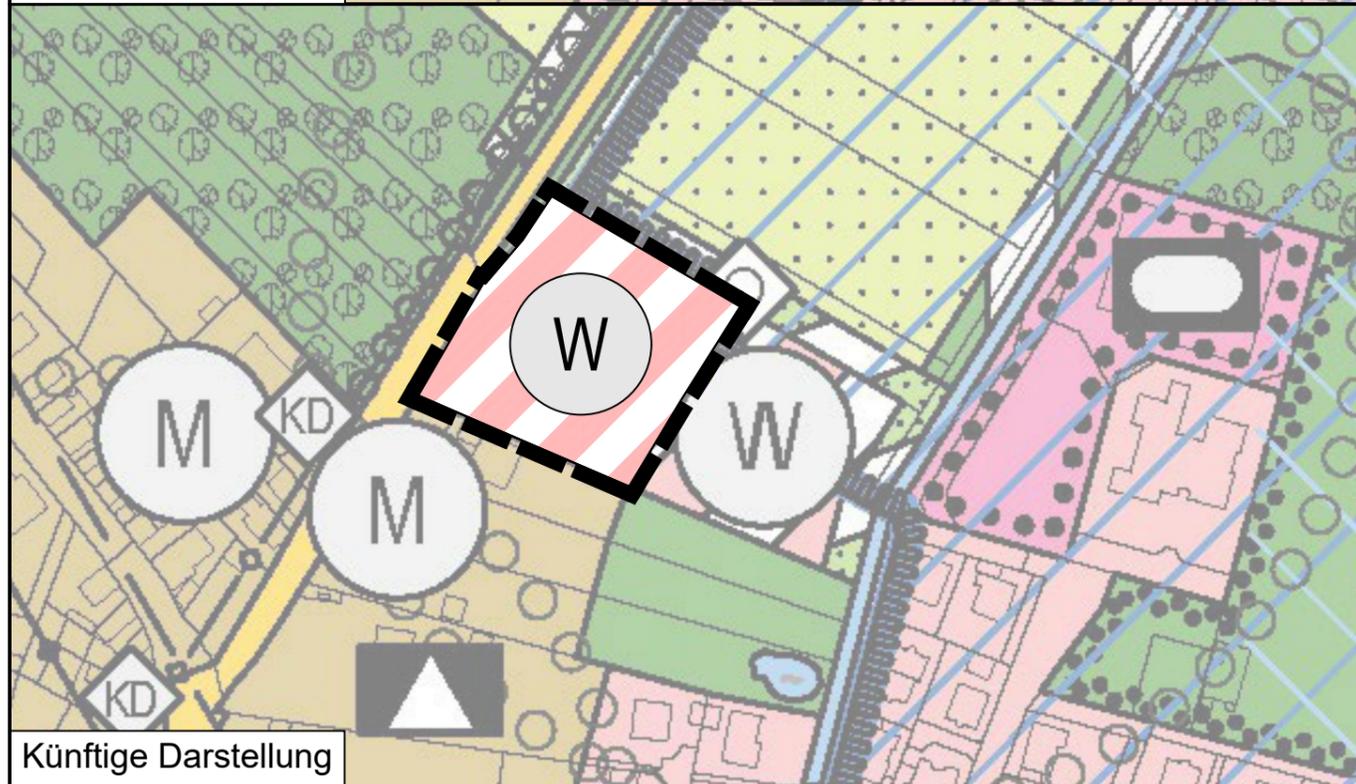
Sapienti sat est (Terenz, 150 v. Chr.)

VERBANDSGEMEINDE LAMBSHEIM-HESSHEIM

1. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS 2035 IN DER ORTSGEMEINDE GROSSNIEDESHEIM IM BEREICH "KLEINNIEDESHEIMER STRASSE"



Bisherige Darstellung



Künftige Darstellung

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs.1 BauGB _____
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs.1 BauGB _____
3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB von _____ bis _____
4. Frühzeitige Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und Abstimmung der Planung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB von _____ bis _____
5. Über die während des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung am _____ abgewogen und entschieden. _____
6. Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und über die Durchführung der (regulären) Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB _____
7. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB _____
8. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit der dazugehörigen Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von _____ bis _____
9. (Reguläre) Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom _____
10. Über die während den Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung am _____ abgewogen und entschieden. _____

Die Abwägungsentscheidung wurde den Einsendern gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 mit Schreiben vom _____ bekanntgegeben. _____
11. Gleichzeitig Beschlussfassung als Flächennutzungsplan - Änderung gemäß § 5 BauGB am _____

Lamsheim, den _____

(Siegel)

(Michael Reith)
Verbandsbürgermeister
12. Genehmigungsvermerk der höheren Verwaltungsbehörde gemäß § 6 Abs. 1 BauGB _____
13. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am _____ wird der 18 Änderungsplan gemäß § 6 Abs. 5 Satz 2 BauGB wirksam.

Lamsheim, den _____

(Siegel)

(Michael Reith)
Verbandsbürgermeister

LEGENDE

BESTAND	PLANUNG
BAUFLÄCHEN	
	Gewerbliche Baufläche
	Wohnbauflächen
	Gemischte Bauflächen
GRÜNFLÄCHEN	
	Geltungsbereich des Änderungsplanes zum Flächennutzungsplan
	Grünflächen
FLÄCHEN FÜR GEMEINDEBEDARF	
	Flächen für Gemeindebedarf
	Schule
WASSERRECHTLICHE RESTRIKTIONEN	
	Trinkwasserschutzgebiet
MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	
	Erhaltung und Entwicklung von Streuobstwiesen
	Verbesserung der Ortsrandeingrünung
SONSTIGE FLÄCHEN IM AUSSENBEREICH	
	sonstige Flächen im Außenbereich. Differenzierung nach Einarbeitung der Landschaftsplanung



PLANUNGSBÜRO PISKE Telefon 06 21 / 54 50 31 info@piske.com www.piske.com	BAUJH. PROJ.NR. 23136	PLAN.NR. FNPÄ
	BEARB. sh GEZ. ML BLGR. A3	MASSSTB 1:2000 DATUM Oktober 2024
PLAN Änderungsplan		

VERBANDSGEMEINDE LAMBSHEIM HESSHEIM

1. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS 2035 IN DER ORTSGEMEINDE GROSSNIEDESHEIM IM BEREICH DER KLEINNIEDESHEIMER STRASSE

BEGRÜNDUNG VORENTWURF

NOVEMBER 2024

Inhalt

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
2. Erforderlichkeit der Planung und Anlass der Flächennutzungsplan-Änderung	4
3. Übergeordnete Planungen	5
3.1. Regionalplanung	5
3.1.1. Gemeindefunktion	5
3.1.2. Freiraumschützende Zielvorgaben	5
3.1.3. Wohnbauflächenbedarf	6
3.2. Landesplanerische Stellungnahme	8
4. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen	9
4.1. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete	9
4.2. Wasserrechtliche Schutzgebiete	9
4.3. Denkmalschutz	10
5. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation	10
5.1. Vorhandene Nutzung	10
5.2. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur	11
5.3. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft	11
5.4. Sturzflutgefährdung	11
5.5. Immissionsschutz	13
5.6. Bodenschutz	13
6. Planung	14
6.1. Planerische Konzeption	14
6.2. Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan 2035	15
6.3. Inhalt der Planänderung	16
6.4. Eignung der Fläche für eine wohnbauliche Entwicklung	17
7. Umweltbericht	18
7.1. Beschreibung des Vorhabens	18
7.1.1. Anlass und Aufgabenstellung	18
7.1.2. Lage und Kurzcharakteristik des Plangebietes	18
7.1.3. Ziele und Inhalte sowie Flächenbedarf der FNP-Änderung	20
7.2. In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes	20

7.3.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	23
7.3.1.	Natur und Landschaft	23
7.3.2.	Schutzgut Mensch und Erholung	31
7.3.3.	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	31
7.3.4.	Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern	32
7.4.	Alternativenprüfung	34
7.4.1.	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	34
7.4.2.	Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe von Auswahlgründen im Hinblick auf die Umweltauswirkungen	35
7.5.	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen	35
7.5.1.	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	35
7.5.2.	Maßnahmen zum Immissionsschutz	35
7.6.	Beschreibung der zu erwartenden Umweltauswirkungen	36
7.6.1.	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	36
7.6.2.	Auswirkungen auf Menschen	37
7.6.3.	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	37
7.7.	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren	38
7.8.	Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Aufgaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	38
7.9.	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	38
7.9.1.	Referenzliste der Quellen, die im Rahmen des Umweltberichts herangezogen wurden	38
7.10.	Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts	39
8.	ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG	41
8.1.	Zielsetzung der Planung	41
8.2.	Berücksichtigung der Umweltbelange	41
8.3.	Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	42
8.4.	Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten	42

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplans 2035 der Verbandsgemeinde (VG) Lamsheim-Heßheim liegt in der Gemarkung der Ortsgemeinde Großniedesheim.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,4 Hektar und befindet sich im Norden der Ortslage von Großniedesheim, östlich der Landesstraße L 456 (Kleinniedesheimer Straße).



Lage des Plangebietes

Die Lage des Änderungsbereichs ergibt sich abschließend aus dem Plan der 1. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) 2035.

2. Erforderlichkeit der Planung und Anlass der Flächennutzungsplan-Änderung

In der Ortsgemeinde Großniedesheim hat die Eigentümerin eines bislang durch einen Speditionsbetrieb genutzten Geländes am nördlichen Ortsrand – nach der Offenlage zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2035 - mitgeteilt,

dass die bisherige gewerbliche Nutzung endgültig aufgegeben werden soll. Daher sah sich die Ortsgemeinde gehalten, für diese Fläche die Möglichkeiten einer städtebaulich verträglichen Nachfolgenutzung zu prüfen, um das Entstehen einer Gewerbebrache zu vermeiden. Es zeigt sich dabei, dass eine Fortführung der gewerblichen Nutzung zu einer Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten der angrenzenden Flächen führen würde. Daher ist aus Sicht der Ortsgemeinde eine Umwandlung der Fläche in ein Wohngebiet städtebaulich sinnvoll. Zudem wird mit einer Umwandlung der Fläche des bisherigen Speditionsbetriebs in ein Wohngebiet eine Erschließung der im Flächennutzungsplan 2035 neu dargestellten östlich gelegenen geplanten Wohnbaufläche ermöglicht, bei der dann auf eine Querung des Weihergrabens durch eine Straße verzichtet werden kann.

Zur planungsrechtlichen Absicherung der Planung wird die Aufstellung eines Bebauungsplans durch die Ortsgemeinde Großniedesheim erforderlich. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, muss parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans „Kleiniedesheimer Straße“ der FNP 2035 der Verbandsgemeinde Lamsheim-Heßheim geändert werden. Bisher ist die betreffende Fläche als gewerbliche Baufläche dargestellt.

3. Übergeordnete Planungen

3.1. Regionalplanung

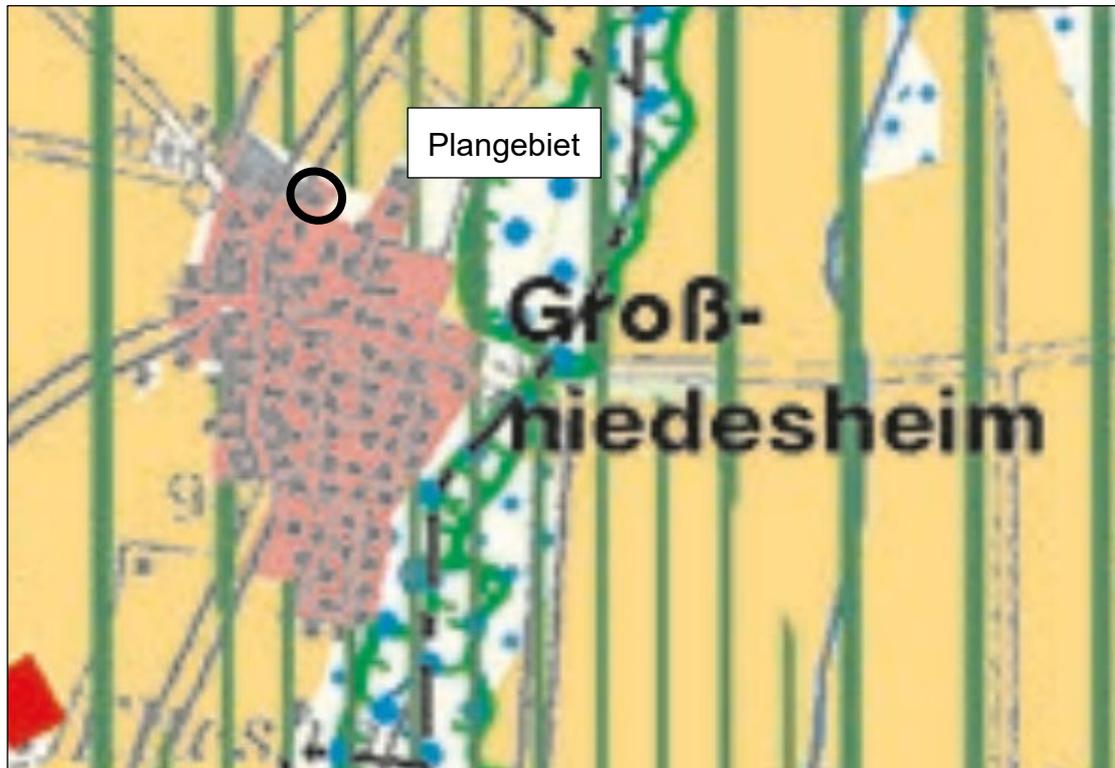
3.1.1. Gemeindefunktion

Die Ortsgemeinde Großniedesheim verfügt nicht über eine zentralörtliche Funktion. Sie ist zudem in Bezug auf die weitere wohnliche Entwicklung auf eine Eigenentwicklung begrenzt. Neue wohnlich genutzte Bauflächen sollen in den Gemeinden mit der Funktionszuweisung „Eigenentwicklung Wohnen“ nur für den Eigenbedarf entsprechend der absehbaren Bedarfssituation ausgewiesen werden.

3.1.2. Freiraumschützende Zielvorgaben

Neben den übergeordneten Vorgaben zur Gemeindefunktion ist der Schutz natürlicher Lebensgrundlagen ein wesentliches Ziel der Regionalplanung. Daher sind im einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar auch wesentliche Zielaussagen zum Schutz der Freiräume enthalten.

Im Einheitlichen Regionalplan ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen dargestellt. Im Osten grenzt eine als sonstiges landwirtschaftliches Gebiet und sonstige Fläche dargestellte Fläche an. Nördlich des Plangebiets schließen eine Grünzäsur und ein Vorranggebiet Landwirtschaft an.



Auszug aus der 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar

Im Rahmen der 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar ergeben sich für das Plangebiet gemäß der Beschlussfassung vom 15.12.2023 keine veränderten Darstellungen.

3.1.3. Wohnbauflächenbedarf

Im Rahmen der 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar wurde im Plankapitel 1.4 „Wohnbauflächen“ der Rechenweg für die Regionale Bedarfsermittlung der den Gemeinden für die weitere Entwicklung zugestandenen Wohnbauflächen verankert. Dabei wird den auf die Eigenentwicklung beschränkten Ortsgemeinden ein Baulandbedarf in der Größenordnung von 0,8% der vorhandenen Wohneinheiten für den Zeitraum von jeweils 5 Jahren zugestanden. 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, der für Großniedesheim mit 25 Wohnungen/ha anzusetzen ist. Für Großniedesheim ergibt sich dabei folgender Baulandbedarf:

Verbandsgemeinde Lamsheim-Heßheim, Begründung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans 2035
 Entwurf vom 11.11.2024

	Siedlungsdichte WE/ha	Faktor für 5 Jahre bis 2030	EW 2023	WE-Bedarf in 5 Jahren	Flächenbedarf in 5 Jahren	Flächenbedarf in 15 Jahren
Großniedesheim	25	0,8 %	1.396	6	0,22	0,7* ha

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

Dem berechneten Wohnbauflächenbedarf sind die vorhandenen Wohnbauflächenpotenziale gegenüberzustellen. Eine Ausweisung neuer Wohnbauflächen durch die Flächennutzungsplanung der Kommunen ist nur zulässig, wenn ein entsprechendes Wohnbauflächendefizit nachgewiesen wird.

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.

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans 2035 der VG Lamsheim-Heßheim wurde ein Innenentwicklungspotenzial von 0,4 ha ermittelt. Die im Flächennutzungsplan 2035 ausgewiesene Neubaufläche umfasst 0,3 ha, so dass rechnerisch eine Bedarfsdeckung gegeben ist.

Verbandsgemeinde Lamsheim-Heßheim, Begründung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans 2035
Entwurf vom 11.11.2024

Ortsgemeinde Großniedesheim			
Art der Flächenreserve	Bezeichnung der Fläche	Gesamtfläche	davon bis 2040 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
Summe			0,7 ha
Wohnbauflächenbedarf gemäß Teilfortschreibung Einheitlicher Regionalplan (bis 2040)			0,7 ha
Gesamtbilanz			+/- 0 ha

Mit der Fläche des bisherigen Speditionsbetriebs kommt nun eine Fläche von ca. 0,4 ha hinzu. Von diesen 0,4 ha sind jedoch 0,15 ha bereits bislang durch ein Wohngebäude mit zugehörigen Nebengebäuden bebaut. Als „zusätzliche“ Baufläche für eine Wohnbauentwicklung ergeben sich damit lediglich ca. 0,25 ha.

Die Vereinbarkeit dieser zusätzlichen Wohnbauflächen mit den Zielen von Raumordnung und Landesplanung wird im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme, die zur parallel erforderlichen Flächennutzungsplan-Änderung einzuholen ist, geprüft.

3.2. Landesplanerische Stellungnahme

(wird nach Durchführung des Verfahrensschritts ergänzt)

4. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen

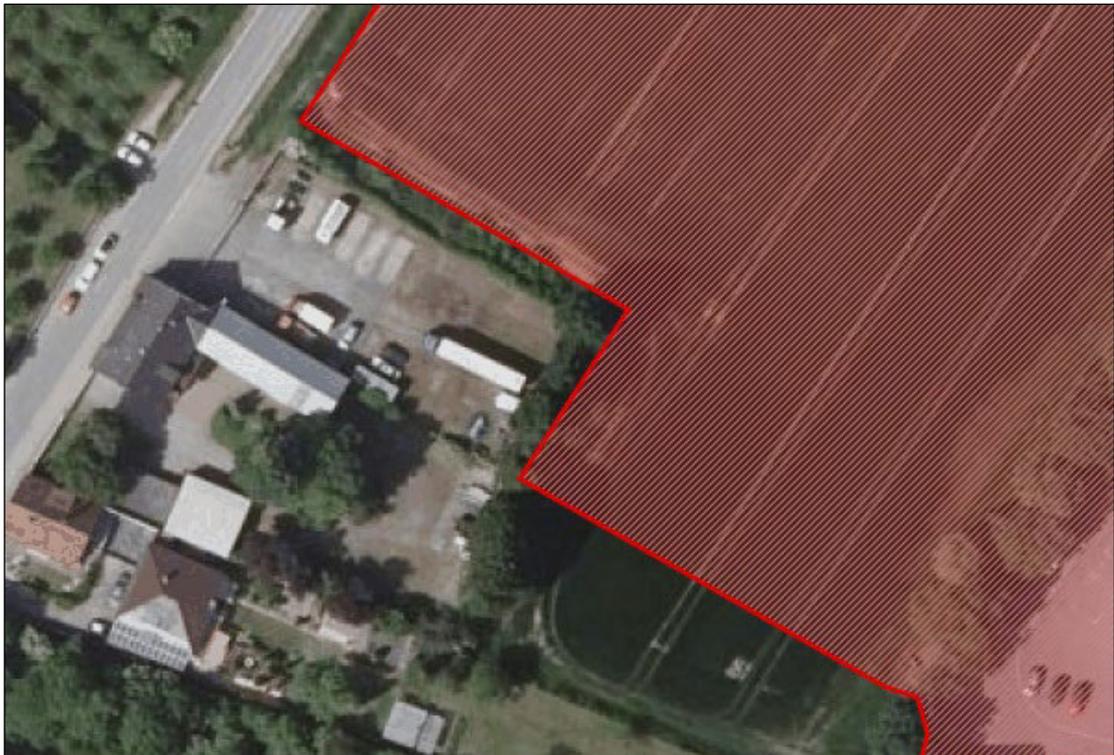
4.1. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Im Plangebiet selbst und angrenzend an dieses befinden sich keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete.

4.2. Wasserrechtliche Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines durch Rechtsverordnung festgesetzten Überschwemmungsgebiets. Etwa 250 m östlich des Plangebiets befindet sich jedoch ein durch Rechtsverordnung festgesetztes Überschwemmungsgebiet entlang des Eckbachs. Das Plangebiet ist unabhängig davon gemäß Hochwassergefahrenkarte im Hochwasserfall nicht durch Überflutungen gefährdet.

Darüber hinaus befindet sich östlich und nördlich angrenzend an das Plangebiet, über einen großen Teil der bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche, ein durch Rechtsverordnung festgesetztes Trinkwasserschutzgebiet (Zone III).



Trinkwasserschutzgebiet (Zone III) östlich und nördlich angrenzend an das Plangebiet, Quelle: Geoportal LfU Rlp

Die Schutzzone III dient gemäß der Verordnung vor allem dem Schutz gegen weitreichende chemische und radioaktive Verunreinigung und gegen sonstige Beeinträchtigungen des Grundwassers. Die Nutzungseinschränkungen in

dieser Schutzzone beschränken sich im Wesentlichen auf den Ausschluss von möglicherweise grundwassergefährdenden Nutzungen.

4.3. Denkmalschutz

Im Plangebiet selbst befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude.

Die Generaldirektion kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Amt Speyer, hat für das Gebiet der Verbandsgemeinde Lamsheim-Heßheim insgesamt 157 Fundstellen markiert. 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 2035 nachrichtlich dargestellt.

Eine dieser Fundstellen tangiert auch den Änderungsbereich des Flächennutzungsplans.

5. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

5.1. Vorhandene Nutzung

Beim Plangebiet handelt es sich im Westen um eine bereits bebaute Fläche eines Speditionsbetriebes innerhalb der Ortslage von Großniedesheim. Diese Fläche ist größtenteils versiegelt und in Richtung der landwirtschaftlich genutzten Fläche mit Gehölzstrukturen umsäumt. Die Fläche ist zudem aufgeschüttet. Zur landwirtschaftlichen Fläche besteht eine ca. 3 m hohe Böschung. Auch innerhalb der bislang gewerblich genutzten Fläche befinden sich vereinzelt Bäume. Daneben besteht ein Wohnhaus angrenzend an die Kleinniedesheimer Straße sowie mehrere, dem Speditionsbetrieb zugehörige Nebengebäude.

Im östlichen Bereich des Plangebiets befindet sich eine aktuell intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche. Zum Weihergraben hin ist ein Gewässerrandstreifen in Form eines für Pflegezwecke befahrbaren Wiesenstreifens ausgebildet.

Südlich des Plangebiets grenzt der überwiegend wohnbaulich geprägte Siedlungskörper der Ortsgemeinde Großniedesheim an. Im Osten befindet sich – östlich des nicht regelmäßig wasserführenden Weihergrabens – neben Wohngebäuden ein Platz, der überwiegend als Pkw-Stellplatz, aber auch als Festplatz, genutzt wird.

Im Norden und Westen befinden sich weiterhin landwirtschaftlich genutzte Flächen bestehend aus Feldern und einer Obstwiese.



Luftbild des Plangebiets, Quelle: LANIS

5.2. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist derzeit im Westen über die Kleinniedesheimer Straße erschlossen. Der östliche Teil des Plangebiets grenzt an die Straße „In den Moltersgärten“ an, ist jedoch darüber nicht erschlossen. Der Weihergraben trennt die Straße und den Eckbachplatz von der intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche. Eine bestehende Überbrückung des Grabens ist bisher nur mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen zu befahren.

5.3. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Bezüglich der vorhandenen Situation von Natur und Landschaft wird auf den Umweltbericht (Kap. 7.3) verwiesen, in dem die Belange des Umweltschutzes ausgeführt werden.

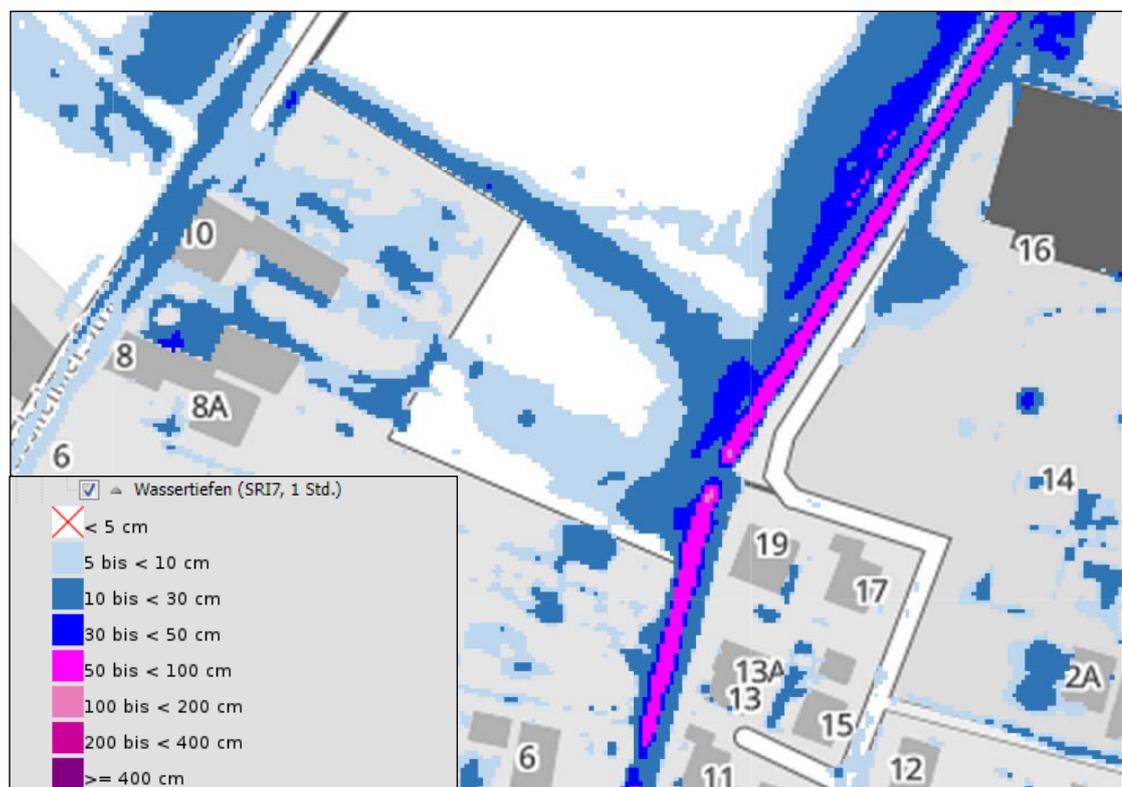
5.4. Sturzflutgefährdung

Aus den Sturzflutgefahrenkarten des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität (MKUEM), Abteilung Wasserwirtschaft, ergibt sich für Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine Starkregengefährdung. Die im Internet veröffentlichten Sturzflutkarten zeigen die Wassertiefen, die Fließgeschwindigkeiten und die Fließrichtungen von oberflächlich

abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen. Dafür wurden Szenarien mit unterschiedlicher Niederschlagshöhe und -dauer betrachtet.

- ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7). Dies entspricht je nach Region einer Regenmenge von ca. 40 - 47 mm (bzw. l/m²) in einer Stunde.
- ein extremes Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 10). Dies entspricht je nach Region einer Regenmenge von ca. 80 - 94 mm in einer Stunde.
- ein extremes Starkregenereignis mit einer Regendauer von vier Stunden (SRI 10). Dies entspricht je nach Region einer Regenmenge von ca. 112 - 136 mm in vier Stunden.

Für Bauleitplanverfahren ist nach Angaben der Obersten Wasserbehörde in der Regel ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7) heranzuziehen. Für dieses Regenereignis ergibt sich folgendes Bild:



Sturzflutgefährdung im Planungsgebiet für ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7). Quelle: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten>.

5.5. Immissionsschutz

Von der Fläche des Planungsgebiets gehen bislang Emissionen durch die Nutzung als Abstellfläche für LKW aus. Nähere Angaben zum Umfang dieser Emissionen liegen nicht vor.

Bei den auf die Fläche einwirkenden Schallquellen handelt es sich vor allem um den Verkehrslärm der Landesstraße L 456. Der östlich des Weihergrabens liegende Sportplatzes und die dortige Sporthalle sind durch deutlich näher liegende Wohnbebauung in Hinblick auf ihre Emissionen bereits so weit eingeschränkt, dass für das Planungsgebiet von keinem relevantem Einfluss mehr auszugehen ist. Die auf dem Parkplatz vor der Sporthalle einmal jährlich stattfindende Kerwe wurde zwischenzeitlich an einen anderen Ort in der Gemeinde verlegt und ist daher ebenfalls nicht mehr relevant.

Zur Prüfung der Auswirkungen der auf das Planungsgebiet einwirkenden Immissionen wird im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens ein schalltechnisches Gutachten eingeholt.

(wird nach Vorlage des Schallgutachtens ergänzt)

5.6. Bodenschutz

Gemäß Angaben der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, ist die bislang durch eine Spedition genutzte Fläche im Bodenschutzkataster (BIS-BoKat) erfasst:

Registriernummer	Bezeichnung
338 06 009 - 0001/000 - 00	Ehem. Spedition Hofmann, Kleinniedesheimer Str. 10

Zur Prüfung der bodenschutzrechtlichen Relevanz des Altstandorts wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens – aufbauend auf einer historischen Erkundung – eine orientierende Untersuchung durchgeführt. Zielsetzung der Untersuchung ist die Prüfung, ob schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes vorliegen und welche Sanierungsmaßnahmen gegebenenfalls durchzuführen sind, um gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des BauGB gewährleisten zu können.

(wird nach Vorlage der Orientierenden Untersuchung ergänzt)

Soweit bekannt liegen im Bereich der bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen weder Altlasten noch altlastverdächtige Flächen vor. Sollten dennoch wider Erwarten Bodenbelastungen gegeben sein, reichen die bestehenden gesetzlichen Regelungen des Bodenschutzrechtes aus, um die eventuell aus bodenschutzrechtlichen Gründen erforderlichen Maßnahmen (z. B. Untersuchungen, Sanierungsmaßnahmen, Bauverbote) gegenüber den Verantwortlichen anordnen zu können.

6. Planung

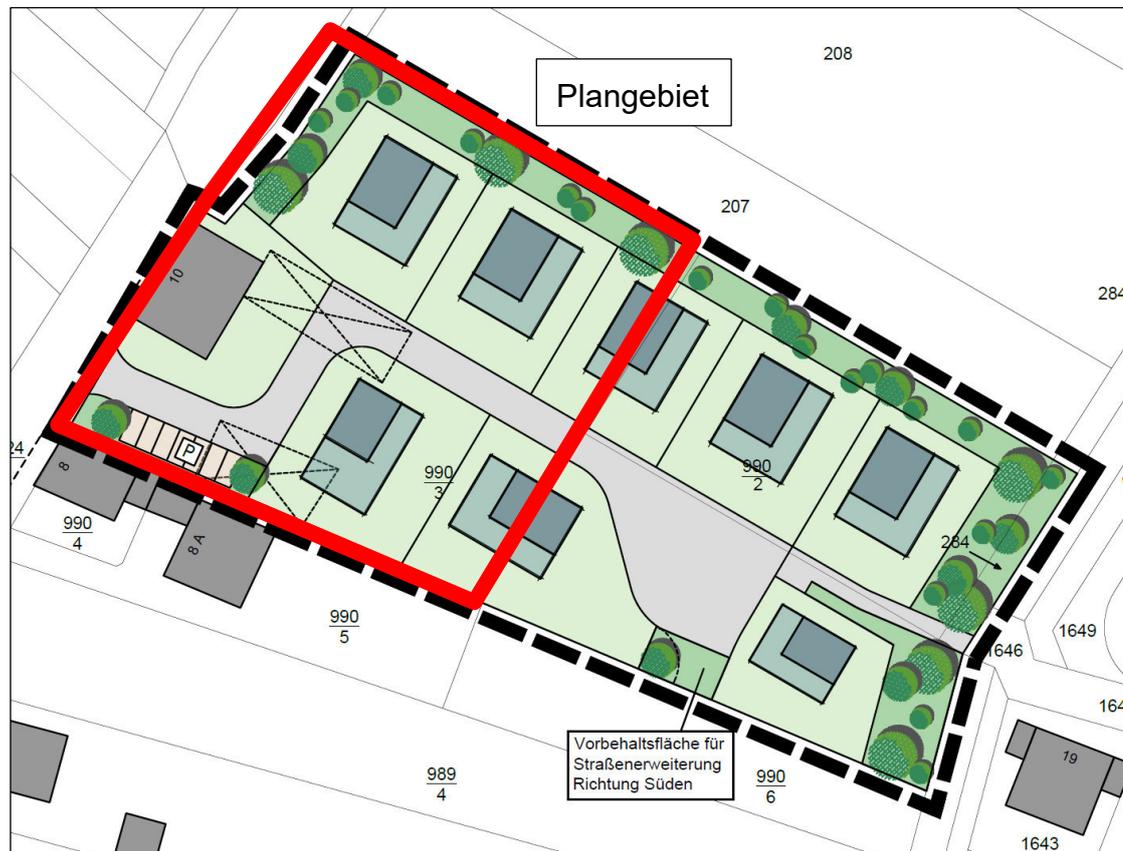
6.1. Planerische Konzeption

Geplant ist die Umnutzung der ehemaligen gewerblich genutzten Fläche in eine Wohnbaufläche. Es handelt sich hierbei um ein bislang durch einen Speditionsbetrieb genutztes Gelände am nördlichen Ortsrand. Die bisherige gewerbliche Nutzung soll endgültig aufgegeben werden. Die östlich anschließende Fläche bis zum Weihergraben soll im gleichen Zug ebenfalls mit Wohnbebauung geplant werden.

Die Erschließung soll mittels einer von der Kleinniedesheimer Straße (L 456) ausgehenden Stichstraße aus erfolgen. Am Ende der Stichstraße ist eine für Müllfahrzeuge geeignete Wendemöglichkeit vorgesehen. Eine für Kfz-Verkehr geeignete Durchbindung an die Straße „In den Moltersgärten“ erfolgt bewusst nicht, um Durchgangsverkehre zwischen Beindersheim und Kleinniedesheim zur Umgehung des Ortszentrums, die zu einer vermeidbaren zusätzlichen Belastung der bestehenden Wohnbebauung im Baugebiet „In den Moltersgärten“ führen würde, zu vermeiden. Es ist jedoch eine Rad- und Fußwegeverbindung bei Nutzung der bestehenden Querung des Weihergrabens geplant.

Die Anbindung an die Kleinniedesheimer Straße ist so gelegt, dass einerseits eine Erhaltung des bestehenden Wohngebäudes möglich ist und andererseits gewährleistet wird, dass sich die Anbindung innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage befindet.

Richtung Süden wird bei der Erschließung eine mögliche Bebauung der südlich angrenzenden Gartenflächen berücksichtigt. Daher wird der Wendehammer in der städtebaulichen Konzeption in südlicher Richtung orientiert. Zusätzlich ist eine Vorranggebietsfläche für eine künftige Straßenverkehrsfläche bis an die südliche Grenze des Geltungsbereichs vorgesehen.



Städtebauliches Konzept, Stand August 2024 und Lage des Plangebiets der FNP-Änderung (rot)

6.2. Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan 2035

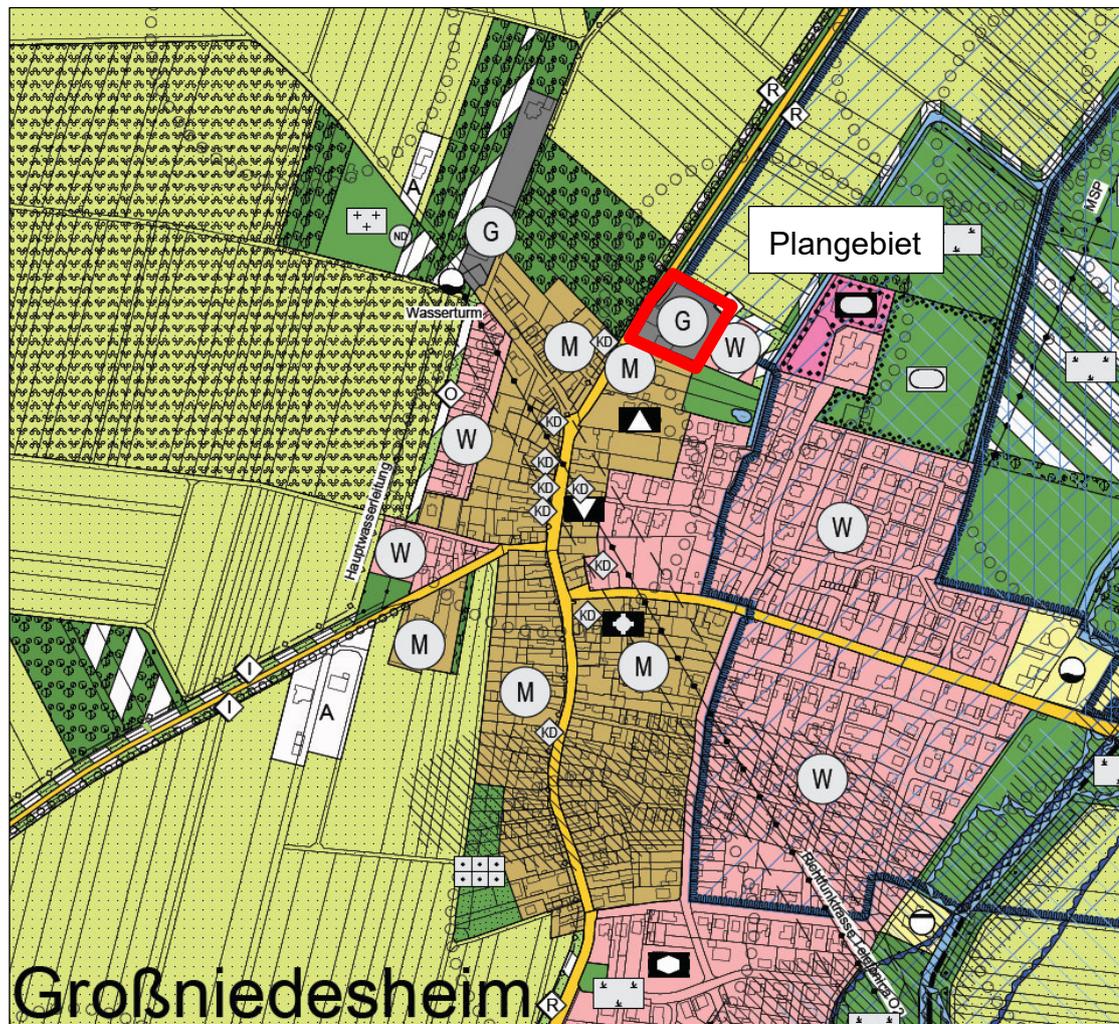
Der im Dezember 2023 beschlossene Flächennutzungsplan der VG Lambsheim-Heßheim 2035 stellt die Fläche des Plangebiets als gewerbliche Baufläche dar. Des Weiteren ist im Bereich des Plangebiets eine Fläche mit möglichen archäologischen Funden abgegrenzt.

Im Norden und Osten am Rand entlang der geplanten Wohnbaufläche ist eine geplante Fläche zur Verbesserung der Ortsrandeingrünung dargestellt. Im Osten grenzt eine geplante Wohnbaufläche an. Die angrenzenden Flächen im Süden sind als gemischte Baufläche und Grünfläche dargestellt. Die Fläche im Osten ist als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt. Die bestehende Sporthalle ist ergänzend mit einem Symbol als sportliche Anlage gekennzeichnet.

Die Fläche westlich der Kleinniedesheimer Straße (L 456) ist als Erhaltungs- und Entwicklungsfläche von Streuobstwiesen dargestellt.

Nördlich des Plangebiets ist neben der Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft eine Wasserschutzgebietszone dargestellt.

Verbandsgemeinde Lamsheim-Heßheim, Begründung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans 2035 Entwurf vom 11.11.2024



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2035 der VG Lamsheim-Heßheim

6.3. Inhalt der Planänderung

Inhalt der Planänderung ist ein Ersatz der bisherigen Darstellung als „Gewerbliche Baufläche“ durch eine „Wohnbaufläche“.

Durch die Planänderung ergibt sich folgende Änderung der Flächenbilanz:

Flächenart	Bestand	Planung
Gewerbliche Baufläche	0,4 ha	--
Wohnbaufläche	--	0,4 ha

6.4. Eignung der Fläche für eine wohnbauliche Entwicklung

Aus der Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation ergibt sich, dass eine grundsätzliche Eignung der Fläche für eine wohnbauliche Entwicklung gegeben ist. Die bislang durch einen Gewerbebetrieb und ein Wohngebäude gemischt genutzte Fläche ist bereits Teil des Siedlungskörpers und weist einen hohen Versiegelungsgrad auf. Die gewerbliche Nutzung wirkt jedoch an dieser Stelle aufgrund der Wohnungen im Umfeld als Fremdkörper im Siedlungsgefüge. Eine Wohnnutzung fügt sich besser in das Umfeld ein.

Der Ausweisung einer zur Wohnnutzung bestimmten Fläche stehen überdies weder wasserrechtliche noch naturschutzrechtliche Schutzgebiete entgegen.

Einzig die Nähe zur Landesstraße L 456 schränkt die Eignung aufgrund der Verkehrslärmimmissionen ein. Die Landesstraße ist jedoch mit ca. 1.560 Kfz/Tag mit einem Schwerverkehrsanteil von 2 % vergleichsweise gering belastet, sodass diesbezüglich davon ausgegangen werden kann, dass den Erfordernissen des Verkehrslärmschutzes im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Rechnung getragen werden kann.

7. Umweltbericht

Im Bauleitplanverfahren ist eine Umweltprüfung erforderlich. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB definiert die Umweltprüfung als Verfahrensabschnitt, in dem die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB dargestellt und ermittelt, sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

7.1. Beschreibung des Vorhabens

7.1.1. Anlass und Aufgabenstellung

In der Ortsgemeinde Großniedesheim hat die Eigentümerin eines bislang durch einen Speditionsbetrieb genutzten Geländes am nördlichen Ortsrand – nach der Offenlage zur Neuaufrstellung des Flächennutzungsplans 2035 - mitgeteilt, dass die bisherige gewerbliche Nutzung endgültig aufgegeben werden soll. Daher sah sich die Ortsgemeinde gehalten, für diese Fläche die Möglichkeiten einer städtebaulich verträglichen Nachfolgenutzung zu prüfen, um das Entstehen einer Gewerbebrache zu vermeiden. Es zeigt sich dabei, dass eine Fortführung der gewerblichen Nutzung zu einer Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten der angrenzenden Flächen führen würde. Daher ist aus Sicht der Ortsgemeinde eine Umwandlung der Fläche in ein Wohngebiet städtebaulich sinnvoll. Zudem wird mit einer Umwandlung der Fläche des bisherigen Speditionsbetriebs in ein Wohngebiet eine Erschließung der im Flächennutzungsplan 2035 neu dargestellten östlich gelegenen geplanten Wohnbaufläche ermöglicht, bei der dann auf eine Querung des Weihergrabens durch eine Straße verzichtet werden kann.

Zur planungsrechtlichen Absicherung der Planung wird die Aufstellung eines Bebauungsplans durch die Ortsgemeinde Großniedesheim erforderlich. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, muss parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans „Kleinniedesheimer Straße“ der FNP 2035 der Verbandsgemeinde Lamsheim-Heßheim geändert werden. Bislang ist die betreffende Fläche als gewerbliche Baufläche dargestellt.

7.1.2. Lage und Kurzcharakteristik des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplans 2035 der Verbandsgemeinde (VG) Lamsheim-Heßheim liegt in der Gemarkung der Ortsgemeinde Großniedesheim.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,4 Hektar und befindet sich im Norden der Ortslage von Großniedesheim, östlich der Landesstraße L 456 (Kleinniedesheimer Straße).



Lage des Plangebietes

Die Lage des Änderungsbereichs ergibt sich abschließend aus dem Plan der 1. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) 2035.

Beim Plangebiet handelt es sich um eine bereits bebaute Fläche eines ehemaligen Speditionsbetriebes innerhalb der Ortslage von Großniedesheim. Diese Fläche ist größtenteils versiegelt und in Richtung der landwirtschaftlich genutzten Fläche mit Gehölzstrukturen umsäumt. Auch innerhalb der ehemals gewerblich genutzten Fläche befinden sich vereinzelt Bäume. Daneben liegt ein Wohnhaus angrenzend an die Kleinniedesheimer Straße (L 456), sowie dem ehemaligen Speditionsbetrieb zugehörige Nebengebäude vor.

Im Osten des Plangebiets grenzt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, die im FNP 2035 bereits als geplante Wohnbaufläche dargestellt ist. Südlich des Plangebiets grenzt der überwiegend wohnlich geprägte Siedlungskörper der Ortsgemeinde Großniedesheim an. Im Norden und Westen befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, bestehend aus Feldern und Streuobstwiesen.

7.1.3. Ziele und Inhalte sowie Flächenbedarf der FNP-Änderung

Inhalt der Planänderung ist ein Ersatz der bisherigen Darstellung als „Gewerbliche Baufläche“ durch eine „Wohnbaufläche“.

Durch die Planänderung ergibt sich folgende Änderung der Flächenbilanz:

Flächenart	Bestand	Planung
Gewerbliche Baufläche	0,4 ha	--
Wohnbaufläche	--	0,4 ha

7.2. In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Für den Umweltbericht sind insbesondere das Bundesnaturschutzgesetz, das Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG), das Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LWG) und alle den Immissionsschutz im Städtebau regelnden einschlägigen Gesetze und Normen relevant.

Für die Änderung des Flächennutzungsplans sind folgende in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes maßgebend:

Bau- und Planungsrecht

Grundsätzliche Planungsziele ergeben sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung sowie aus den §§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 1 BauGB. Danach soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet und dazu beigetragen werden, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen. Bezogen auf die Änderung des Flächennutzungsplans sind insbesondere folgende umweltbezogenen Planungsgrundsätze und –ziele relevant:

- Die Bauleitpläne sollen 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 sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB)
- Die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes ist zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB).
- Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, sind zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB)

Naturschutzrecht

Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im Bundesnaturschutzgesetz definiert. Demnach sind Natur und Landschaft so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist.

Artenschutzrecht

Für das Planungsgebiet ist nicht gänzlich auszuschließen, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorkommen. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten die artenschutzrechtlichen Verbote allerdings bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben nur für in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie (eine Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG ist bislang nicht erlassen).

Für alle sonstigen Arten gelten die artenschutzrechtlichen Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote bei zulässigen Eingriffen nicht. Dessen ungeachtet ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplans im Rahmen der Eingriffsregelung über die Zulassung von Eingriffen auch vor dem Hintergrund der Auswirkungen auf besonders geschützte Arten zu entscheiden.

Bezogen auf die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten gilt das Verbot einer Schädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht, soweit die

ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtung kommt daher der Frage der Situation im räumlichen Zusammenhang eine maßgebende Bedeutung zu.

Das Verbot einer unvermeidbaren Beeinträchtigung von in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie von europäischen Vogelarten gilt ebenso nicht, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Vermeidbare Beeinträchtigungen (einschließlich der Tötung) bleiben unzulässig.

Wasserrecht

Gemäß Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz als Ausformung des Wasserhaushaltsgesetzes des Bundes sollen natürliche oder naturnahe Gewässer erhalten werden. Bei anderen Gewässern ist ein naturnaher Zustand anzustreben. Die öffentliche Wasserversorgung ist zu sichern.

Gemäß § 55 WHG ist Abwasser so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Gemäß den Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes des Bundes ist bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um

- eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden,
- eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers sicherzustellen,
- die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und
- eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.

An oberirdischen Gewässern sind natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen.

Immissionsschutzrecht

Menschen, Tiere, Pflanzen, Böden, Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und Sachgüter sind entsprechend den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen. Dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen.

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen so einander zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen ausgehende Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Gleichzeitig sollen neben dem Schutz der angrenzenden Gebiete gesunde Arbeitsverhältnisse innerhalb des Gebietes herrschen.

7.3. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

7.3.1. Natur und Landschaft

Naturräumliche Gliederung

Naturräumlich zählt das Plangebiet zur „nördlichen Oberrheinniederung“ in der Haupteinheit "Vorderpfälzer Tiefland" sowie innerhalb der Untereinheit „Frankenthaler Terrasse“.

Aufgrund der für die landwirtschaftliche Produktion günstigen Produktionseigenschaften ist die Frankenthaler Terrasse, wie auch im östlichen Bereich des Plangebiets, überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt, was auf Parabraunerden und Schwarzerden zurückzuführen ist, die sich durch sandige Ablagerungen entwickelt haben. Diese besitzen aufgrund von Nährstoffreichtums und guter Durchlüftung eine hohe nutzbare Feldkapazität im Wurzelraum.

Landschaftsbild

Das Plangebiet zeigt sich als Standort eines bisherigen Speditionsbetriebs mit einem Wohngebäude und verschiedenen Nebenanlagen, welches östlich der Kleinniedesheimer Straße liegt. Die Fläche ist Richtung Osten durch eine Baumreihe und Richtung Norden durch ein Böschungsgehölz begrenzt. Der weiter im Osten folgende Weihergraben ist durch einige Bäume sowie durch dichte Gehölzflächen gefasst.

Östlich des Weihergrabens folgt eine wohnbauliche Nutzung „In den Moltersgärten“ sowie der Eckbachplatz.

Fläche

Das Planungsgebiet stellt sich aufgrund der Nutzung durch einen ehemaligen Speditionsbetrieb als Teil des Siedlungskörpers dar.

Geologie und Böden

Die Ortsgemeinde Großniedesheim liegt im zentralen Bereich des nahezu 300 km langen Oberrheingrabens, der Teil einer überregionalen Bruchzone ist, die

Europa von Nordosten nach Südwesten durchzieht. Im Oberrheingraben erfolgten in der Folge Sedimentablagerungen verschiedenen Ursprungs.

Aufgrund der bestehenden baulichen Nutzung mit ihren großflächigen Versiegelungen sind im Planungsgebiet nur noch auf Restflächen offene Bodenflächen vorhanden.

Relief

Das Plangebiet zeigt sich als weitgehend ebene Fläche. Diese ebene Fläche ist jedoch offenkundig durch Auffüllungen entstanden. Richtung Norden und Osten bestehen daher markante Böschungen mit einer Höhendifferenz von bis zu 3 m. Beginnend bei der Kleinniedesheimer Straße bis zu der Überbrückung des Weihergrabens ist insgesamt eine Höhendifferenz von etwa 6 m zu verzeichnen.

Altlasten

Gemäß Angaben der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, ist die bislang durch eine Spedition genutzte Fläche im Bodenschutzkataster (BIS-BoKat) erfasst:

Registriernummer	Bezeichnung
338 06 009 - 0001/000 - 00	Ehem. Spedition Hofmann, Kleinniedesheimer Str. 10

Zur Prüfung der bodenschutzrechtlichen Relevanz des Altstandorts wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens – aufbauend auf einer historischen Erkundung – eine orientierende Untersuchung durchgeführt. Zielsetzung der Untersuchung ist die Prüfung, ob schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes vorliegen und welche Sanierungsmaßnahmen gegebenenfalls durchzuführen sind, um gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des BauGB gewährleisten zu können.

(wird nach Vorlage der Orientierenden Untersuchung ergänzt)

Gewässerhaushalt

Etwa 60 m östlich des Plangebiets verläuft der Weihergraben, ein Gewässer III. Ordnung. Laut dem Kartendienst des Landesamts für Umwelt liegt im Plangebiet eine ungünstige Grundwasserüberdeckung vor.

Klima

Die Ortsgemeinde Großniedesheim liegt im klimaräumlichen Gefüge des „nördlichen Oberrhein-Tieflandes“. Der Grundcharakter ist ein kontinentales Beckenklima, welches sich durch sommerliche Wärme und winterliche Milde

auszeichnet. Mit einer mittleren Summe an Niederschlägen von 500 bis 550 mm im Jahr zählt das Gebiet zu einem der trockensten Deutschlands.

Durch die ausgeprägte Leelage zum Pfälzer Wald und die morphologische Struktur des Rheingrabens ergibt sich eine Ablenkung und Abbremsung der vorherrschenden Großwinde. Es kommt in 40% des Jahres zu windschwachen und austauscharmen Wetterlagen mit klimatischen Belastungszuständen. Im Sommer führt eine starke Erwärmung zu Schwüle und Überhitzungssituationen. Im Winter kommt es häufig zu einer für das Klimageschehen im Rheintal typischen winterlichen Temperaturumkehr (Inversionswetterlage). Von besonderer Bedeutung sind daher kleinräumige Regional- und Flurwindssysteme sowie Kaltluftabflüsse, die einen klimatisch lufthygienischen bedeutsamen Austausch zwischen Freiraum und Siedlung darstellen.

Das Plangebiet besitzt aufgrund seiner bestehenden großflächigen Versiegelung keine positiven Eigenschaften für das Mikroklima.

Die östlich angrenzende, bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche stellt sich als kleinflächiges Freiland-Klimatop dar. Es kommt zu einer nächtlichen Frischluft- und Kaltluftproduktion. Aufgrund der angrenzend vorhandenen Bebauung und der nach Norden gerichteten Geländeneigung wirkt diese Frischluft- und Kaltluftproduktion jedoch nur kleinräumig begünstigend.

Biotopstrukturen

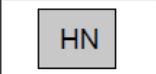
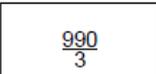
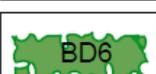
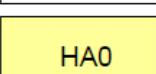
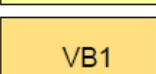
Beim Plangebiet handelt es sich um eine bislang durch einen Speditionsbetrieb gewerblich genutzte Fläche. Aufgrund der Nutzung eines Großteils der Fläche als Stellplatz für Lkw-Fahrzeuge ist die Fläche zum großen Teil versiegelt. Innerhalb der Fläche befinden sich jedoch auch einzelne Freiflächen mit nadelgehölzdominierten Gehölzstrukturen. Die Fläche ist überdies im Norden zu den weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen mit Gebüsch und im Süden zu der angrenzenden Wohnnutzung mit weiteren Nadelgehölzen abgegrenzt.

Verbandsgemeinde Lamsheim-Heßheim, Begründung zur 1. Änderung des
 Flächennutzungsplans 2035
 Entwurf vom 11.11.2024



Bestandsplan Biotopstrukturen im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung

LEGENDE

	Gebäude Bestand
	Plangebietsgrenze
	Flurstücksnummer
	Flurstücksgrenze
	Hofplatz
	Großparkplatz
	Parkfläche, wassergebundene Decke
	Gebüsch (Kratzbeere)
	Baumhecke (aus vorwiegend nicht autochthonen Arten)
	Siedlungsgehölz (mittlere Ausprägung)
	Acker (intensiv bewirtschaftet)
	unbefestigter Wirtschaftsweg
	Rad- und Fußweg (versiegelt)

Legende Bestandsplan Biotopstrukturen

Artenschutz

Für das Planungsgebiet ist angesichts der bestehenden Gehölzbestände anzunehmen, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorkommen. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben gelten die Bestimmungen jedoch nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die heimischen europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie. Ein Verstoß gegen das Störungsverbot und das Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten liegt zudem in diesem Fall nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Für das Plangebiet konnte nicht abschließend ausgeschlossen werden, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (insbesondere Eidechsen oder europäische Vogelarten) vorkommen. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Daher wurde zum geplanten Vorhaben eine artenschutzfachliche Potentialabschätzung eingeholt („Fachbeitrag Artenschutz – 1. Stufe Potentialabschätzung zum Vorhaben Wohnbebauung – Kleinniedesheimer Straße“, Wilhelmi, Consultant für Umweltplanung, Mutterstadt, 24.10.2024), in der geprüft wurde, ob im Geltungsbereich des Bebauungsplans besonders oder streng geschützte Arten durch die Planung betroffen sein können.

Als erste Grundlage der Untersuchung wurde die Meldeliste des 2x2km-Rasters verwendet, die bereits im Vorfeld Aufschluss über potentiell vorhandene und artenschutzfachlich relevante Arten bietet. Die dort für das 2x2km-Raster genannte Feldlerche (*Alauda arvensis*) und die Wiesenschafstelze (*Motacilla flava*) können für den Bereich des Bebauungsplangebiets jedoch ausgeschlossen werden, da diese üblicherweise die im Plangebiet vorhandenen Biotope meiden. Darüber hinaus sind einige weitere Arten registriert, die potentiell im Plangebiet vorkommen können:

Verbandsgemeinde Lamsheim-Heßheim, Begründung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans 2035
Entwurf vom 11.11.2024

Dt. Name	lat. Name	Rote Liste RLP	Bemerkung
registrierte Arten			
Hausrotschwanz	Phoenichuros ochruros	x	Brut an Gebäuden möglich
Rotkehlchen	Erithacus rubecula	x	Brut möglich
Amsel	Turdus merula	x	Brut hinreichend sicher
Girlitz	Serinus serinus	x	Brut wahrscheinlich in hohen Nadelgehölzen
Elster	Pica pica	x	Nahrungsgast, keines der auffälligen und dauerhaften Nester registriert
Rabenkrähe	Corvus corone	x	Nahrungsgast, keines der auffälligen und dauerhaften Nester registriert
Ringeltaube	Columba palumbus	x	Brut wahrscheinlich, bevorzugt dicht bezweigte Bäume wie Fichten, Eiben u.ä.
Erwartungsarten			
Star	Sturnus vulgaris	V	Rastvogel in hohen Bäumen
Mönchsgrasmücke	Sylvia atricapilla	x	Brut in den Gehölzen oder an Gebäuden möglich
Grünfink	Chloris chloris	x	
Hausperling	Passer domesticus	3	
Zaunkönig	Troglodytes troglodytes	x	

RL: x = ungefährdet, 3 = gefährdet,

Im Rahmen der Potentialabschätzung registrierte und potentielle Vogelarten; mit hoher Wahrscheinlichkeit für das Vorhaben relevante Arten sind rot unterlegt

Im Plangebiet befinden sich zwei Schwalben-Nisthilfen, die jedoch nicht besetzt sind.

Aus der Gilde der Gebüschbrüter und Ökoton-Bewohner (i.d.R. kleinere Singvogelarten bis Amsel-Größe, die zur Fortpflanzung/zum Nestbau auf Gehölze angewiesen sind, ihren Aktionsraum aber weit ins angrenzende Offenland ausdehnen, können weitere Arten in der südöstlichen Baumhecke erwartet werden. Gleichwohl werden laut Gutachten aufgrund inner- und zwischenartlicher Konkurrenz je Art kaum mehr als ein Brutpaar im Betrachtungsraum und auch nicht alle genannten Arten vertreten sein. Vielmehr wird sich das Artenspektrum aus den registrierten und den Erwartungsarten rekrutieren, wobei die registrierten Arten die höhere Stetigkeit der Präsenz zeigen werden. Betroffen ist folglich nur ein kleiner Teil der besonders geschützten heimischen Vogelarten. Als Brutvögel sind vor allem die häufigen und ungefährdeten Arten betroffen.

Reptilien

Im Rahmen der Begehung wurden keine Reptilien nachgewiesen. Die Ortsbegehung erfolgte zu einem recht späten Zeitpunkt. Dennoch waren die Bedingungen mit Sonnenschein und gemessenen, bodennahen Temperaturen von 23 ° C für den Nachweis von Mauereidechsen, deren Aktivitätszeit (v.a. der Jungtiere) noch nicht abgeschlossen ist, geeignet; am gleichen Tag aufgesuchte Referenzflächen andernorts ergaben unmittelbare Sichtungen von Alt- und Jungtieren. Der Befund vor Ort ist laut Gutachten überdies plausibel, da alle besonnten Flächen entweder versiegelt oder so hoch verdichtet sind, dass grabbares Substrat für eine Eiablage und erfolgreiche Reproduktion nicht vorhanden ist. Andere Bereiche sind stark beschattet oder gänzlich dicht bewachsen und kommen als geeignetes Reptilienhabitat kaum in Frage.

Säugetiere

Die zum Abriss vorgesehenen Gebäude wurden auf Hinweise einer Quartiernahme durch Fledermäuse inspiziert. Typische Hinweise einer vorhabenrelevanten, Quartiernahme (z.B. etablierte Wochenstuben) wurden dabei nicht registriert.

Als Quartier geeignete Baumhöhlen sind ebenfalls nicht vorhanden. Die Stammbereiche der solitären Bäume sind als Spaltenquartiere nicht geeignet (keine Risse, Spalten, Rindenabplatzungen)

Amphibien

Das Vorkommen streng geschützter und im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Amphibienarten kann aufgrund mangelnder erforderlicher Habitatstrukturen im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Insekten

Da fortpflanzungsrelevante Larvalsubstrate sowie Eiablage- und Raupennährpflanzen im Plangebiet fehlen, können die Arten der FFH-Richtlinie ausgeschlossen werden.

Pflanzen

Das Vorkommen besonders und streng geschützter Pflanzen wird aufgrund der Struktur und anhaltenden Nutzung der unbebauten Flächen im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Auch andere Artengruppen, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt sind, sind im Plangebiet laut artenschutzfachlicher Potentialabschätzung auszuschließen.

7.3.2. Schutzgut Mensch und Erholung

Schutzwürdigkeit der bestehenden Nutzungen

Im Plangebiet sowie in dessen Umfeld befinden immissionsschutzrechtlich schutzwürdigen Nutzungen in Form bestehender Wohnnutzungen.

Vorbelastung Schall

Von der Fläche des Planungsgebiets gehen bislang Emissionen durch die Nutzung als Abstellfläche für LKW aus. Nähere Angaben zum Umfang dieser Emissionen liegen nicht vor.

Bei den auf die Fläche einwirkenden Schallquellen handelt es sich vor allem um den Verkehrslärm der Landesstraße L 456. Der östlich des Weihergrabens liegende Sportplatzes und die dortige Sporthalle sind durch deutlich näher liegende Wohnbebauung in Hinblick auf ihre Emissionen bereits so weit eingeschränkt, dass für das Planungsgebiet von keinem relevantem Einfluss mehr auszugehen ist. Die auf dem Parkplatz vor der Sporthalle einmal jährlich stattfindende Kerwe wurde zwischenzeitlich an einen anderen Ort in der Gemeinde verlegt und ist daher ebenfalls nicht mehr relevant.

(wird nach Vorlage des Schallgutachtens ergänzt)

Vorbelastung Luftschadstoffimmissionen

Das Planungsgebiet unterliegt keiner über das im bebauten Gebiet von Großniedesheim ohnehin bestehende Maß hinausgehenden besonderen Luftschadstoffbelastung. Gewerbebetriebe mit relevanten Luftschadstoffemissionen sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Grün- und Freiflächen:

Im Plangebiet sind keine öffentlichen Grün- und Freiflächen vorhanden.

Erholungspotenzial

Der Fläche kommt keine Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung zu.

7.3.3. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich als Sachgüter ein vorhandenes Wohngebäude, mehrere Nebengebäude und ausgedehnte befestigte Abstell- und Lagerflächen. Diesen Sachgütern kommt keine besondere Schutzwürdigkeit zu.

Es bestehen keine denkmalgeschützten Gebäude. Das Plangebiet wird jedoch von einer als Verdachtsfläche für mögliche archäologische Fundstellen gekennzeichneten Fläche tangiert.

Darüber hinaus ist es möglich, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können.

7.3.4. Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

Die nach den Vorhaben des BauGB zu betrachtenden Umweltbelange beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten zu betrachten. Nachfolgend sind in der Tabelle die Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen zusammengefasst dargestellt:

Verbandsgemeinde Lamsheim-Heßheim, Begründung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans 2035

Wirkfaktor → wirkt auf ↓	Mensch	Tiere/Pflanzen	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Mensch		Vielart in Struktur und Ausstattung der Umwelt; Erholungswirkung	Grundlage für alle Nutzungsfunktionen (zum Beispiel Grünstrukturen im Siedlungsbereich)	Wasser erhöht Erholungsfunktion	Frisch- und Kaltluftversorgung der Siedlungsflächen (Bioland)	Bestimmt die Erholungsfunktion	Gebäude als Wohn-, Freizeit- und Arbeitsstätten
Tiere/Pflanzen	Veränderung der Standortbedingungen, Störung	Pflanzen als Lebensgrundlage für Tiere sowie Ausgestaltung des Lebensraums	Lebensraum; Speicher lebenswichtiger Stoffe (Wasser, Mineralien)	Lebensgrundlage	Bestimmung der Standort- und Lebensraumbedingungen von Pflanzen und Tieren	bildet Lebensraum; Vernetzung von Lebensräumen	(Teil-) Lebensraum (zum Beispiel für Fledermäuse, Vögel); Veränderung der Habitatqualität
Boden	Veränderung durch Versiegelung, Verdichtung, Abtragung, Umlagerung, Schadstoffeintrag (Unfallgefahr), Bearbeitung	Erosionsschutz, Wasser- und Mineralien-entzug durch Pflanzen, Bioturbation, Beitrag zur Bodenbildung, Humuseintrag		Faktor für die Bodenentstehung und -zusammensetzung, Eintrag von Schadstoffen aus Luft und von Oberflächenschlag durch Niederschlag	Faktor für die Bodenentstehung und -zusammensetzung; Erosion durch Wind & Niederschläge, Transport von Schadstoffen, die auf Boden ausgewaschen oder abgelagert werden		Versiegelung, Veränderung natürliche Bodenbildung
Wasser	Einschränkung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung und Regenwassernutzung, Reduzierung Grundwassersechutz	Vegetation verbessert Wasserspeicher- und Filterfähigkeit des Bodens, durch Transpiration Verdunstung von Wasser, Wasserentzug	Schadstofffilter und -puffer, Speicher und Regler (Grundwasserneubildung), Ausgleichskörper im Wasserkreislauf		Beeinflussung der Grundwasserneubildung durch Niederschlag und Verdunstung		Verschlebung des Auftretens von Niederschlagswasser auf den Boden, ggf. Regenwassernutzung und Änderung des Wasserhaushaltes
Klima/Luft	Verkehrsemissionen, Emissionen durch Heizungen, Wandlung von kalte/luftproduzierender Fläche zu Siedlungsfläche	Vegetation (v.a. Gehölze) wirken klimatisch ausgleichend, Transpiration kühlt Umgebungsluft, Schadstofffilter	Wärmespeicher	Durch Verdunstung Beitrag zum Temperaturausgleich, Niederschlag verbessert Luftqualität		Einflussfaktor auf das Mikroklima sowie auf die Belüftungsfunktion	Beeinflussung von Kaltluft- und Windströmungen
Landschaft	Bebauung, Neugestaltung des Gebiets	Vegetation als Gestaltungselement im Siedlungsbereich	Topographie als Gestaltungselement im Siedlungsbereich	Wasser als Gestaltungselement in Stadtlandschaften			Gebäude prägen Orts-/Landschaftsbild
Kultur- und Sachgüter	Funktionserfüllung der Sachgüter für den Menschen, werden vom Menschen geschaffen	Besiedlung von Kultur- und Sachgütern		Beschleunigung von Korrosion und Fallmris			

7.4. Alternativenprüfung

7.4.1. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Im Umweltbericht ist eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei **Nichtdurchführung der Planung** als Vergleichsgrundlage für die Beurteilung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung zu erstellen. Maßgebend ist die durch die Planung bedingte Veränderung im Planungsrecht.

Bezogen auf die einzelnen Landschaftspotenziale ist von folgender Entwicklung auszugehen:

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens	
Schutzgut	Auswirkungen
Mensch	Es ist davon auszugehen, dass die Fläche weiterhin als Abstellfläche für Kraftfahrzeuge genutzt werden wird. Für andere Nachfolgenutzungen wäre jeweils eine planungsrechtliche Absicherung erforderlich.
Tiere und Pflanzen	Es ist davon auszugehen, dass die bestehenden Nadelgehölze kurz- bis mittelfristig gerodet werden müssen, da sie erkennbare Trockenschäden aufweisen bzw. bereits teilweise abgestorben sind. Die versiegelten Flächen bleiben entweder im gegenwärtigen Zustand erhalten oder es erfolgt eine ruderale Vegetationsentwicklung.
Boden	Es ist davon auszugehen, dass die Fläche weiterhin versiegelt bleibt.
Wasser	Es ist davon auszugehen, dass die Fläche weiterhin versiegelt bleibt.
Luft / Klima	Es sind keine Veränderungen zu erwarten.
Landschaftsbild	Es ist davon auszugehen, dass die bestehenden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes unverändert bestehen bleiben bzw. bei einer Sekundärnutzung (z.B. Abstellung von Schrottfahrzeugen) gegebenenfalls sogar noch verstärkt werden.
Biologische Vielfalt	Bei einer Beibehaltung der bisherigen Nutzungen sind keine Veränderungen zu erwarten. Sofern die gewerblich genutzten Flächen nicht mehr genutzt und sich selbst überlassen werden, ist eine ruderale Vegetationsentwicklung anzunehmen, die zu einer Erhöhung der biologischen Vielfalt führen wird.
Kultur- und Sachgüter	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.
FFH- und Vogel-schutzgebiete	FFH- und Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen

7.4.2. Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe von Auswahlgründen im Hinblick auf die Umweltauswirkungen

Nutzungsalternativen

Als Nutzungsalternative kommt eine Beibehaltung der gewerblichen Nutzung in Betracht. In diesem Fall würden sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Naturgüter ergeben. Ob sich relevante Veränderungen der immissionsschutzrechtlichen Situation ergeben würden, hängt von der Art einer gewerblichen Nachnutzung ab und kann nicht mit ausreichender Wahrscheinlichkeit prognostiziert werden.

Standortalternativen

Standortalternativen für eine ergänzende Wohnbebauung wurden im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans 2035 durch die Verbandsgemeinde Lamsheim-Heßheim geprüft. Es hat sich gezeigt, dass angesichts der raumordnerischen Vorgaben zum Freiraumschutz, der bestehenden Überschwemmungsgebiete, der zu erwartenden Immissionsbelastungen und der Erfordernisse einer ausreichenden Erschließung nur am nördlichen Ortsrand von Großniedesheim angemessene Rahmenbedingungen für eine weitere wohnbauliche Entwicklung der Ortsgemeinde vorliegen.

7.5. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen

7.5.1. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Zentrale Maßnahme zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen in Natur und Landschaft auf Ebene der Flächennutzungsplanung ist eine Planung von Nutzungen auf Flächen, die in Hinblick auf die Belange des Naturschutzes nur von geringerer Bedeutung sind.

Die Umwandlung der bislang gewerblich genutzten Fläche in eine Wohnbaufläche erlaubt eine solche räumliche Zuordnung als Fläche, die in Hinblick auf die Belange des Naturschutzes nur von geringerer Bedeutung ist.

Es sind keine bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans relevanten Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Eine Darstellung von Maßnahmen im Flächennutzungsplan ist daher entbehrlich.

7.5.2. Maßnahmen zum Immissionsschutz

Zentrale Maßnahme zum Immissionsschutz auf Ebene der Flächennutzungsplanung ist eine geeignete räumliche Zuordnung der verschiedenen Nutzungen zueinander. Die in Hinblick auf mögliche Immissionen relevanten Planungen

wurden daher so angeordnet, dass keine nicht bewältigbaren Umwelteinwirkungen auf die Fläche zu erwarten sind.

Weitergehende Maßnahmen zum Immissionsschutz können auf Ebene der Flächennutzungsplanung nicht ergriffen werden.

7.6. Beschreibung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

7.6.1. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Durch die Umsetzung der Planung kommt es zu einer Umwandlung einer bislang gewerblich genutzten und großflächig versiegelten Fläche in eine Wohnbaufläche.

Wesentliche Eingriffe in das Arten- und Biotoppotenzial sind hierdurch nicht zu befürchten. Durch die Planung einer Wohnbaufläche ist in diesem konkreten Fall nicht von auf Flächennutzungsplan-Ebene relevanten Auswirkungen auf Natur und Landschaft auszugehen.

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Durch den Bauleitplan ist eine bereits nahezu vollständig versiegelte Fläche betroffen. Im Rahmen der Umsetzung des geplanten Vorhabens auf der Bebauungsplanebene ist mit einer Entsiegelung der Fläche zu rechnen. Mit der Entsiegelung werden die natürlichen Bodenfunktionen (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe) im konkreten Fall begünstigt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere

Durch die Planumsetzung kommt es zu einer Umwandlung von gewerblich genutzter Fläche in Wohnbauflächen, öffentliche Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen. Es ist davon auszugehen, dass die bestehenden nadelgehölzdominierten Vegetationsstrukturen zumindest weitestgehend entfallen und durch Gartenflächen der privaten Wohnbebauung ersetzt werden. Die Eingrünung der Baufläche Richtung Norden ist gemäß Flächennutzungsplan zu erhalten bzw. zu ersetzen.

Da die neu entstehenden Biotoptypen in ihrer Flächenausdehnung und Lebensraumqualität gegenüber den umgewandelten Biotoptypen als zumindest gleichwertig zu bewerten sind, ist in Bezug auf die betroffenen Biotoptypen von keinen erheblichen Auswirkungen auszugehen.

(Ob sich eine Betroffenheit streng geschützter Arten bzw. europäischer Vogelarten ergibt, wird nach Vorlage eines artenschutzrechtlichen Gutachtens ergänzt)

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Durch die geplanten Maßnahmen können im Bereich der bislang gewerblich genutzten Fläche, Flächen als Versickerungsfläche sowie als Wasserspeicher gewonnen werden.

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG ist das anfallende Niederschlagswasser ortsnah zur Versickerung zu bringen, so dass in der Summe kein wesentlicher Eingriff in die Grundwasserneubildung verbleibt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Luft/Klima

Durch die Planung wird eine bisher gewerblich genutzte Fläche durch eine Wohnbaufläche ersetzt. Die bislang nahezu vollständig versiegelte Fläche trägt nicht zur nächtlichen Kaltluftentstehung bei. Die im konkreten Vorhaben entstehenden Freiflächen in Form von Ziergärten sorgen für eine zumindest geringfügige Luftfilterwirkung. In Verbindung mit der geringen Größe des Plangebiets im Verhältnis zu den umgebenden Gärten und Ackerflächen und der Lage des Plangebiets im Verhältnis zum Ortskern und den umgebenden Bauflächen ist durch die Planung jedoch keine nennenswerte oder spürbare Veränderung des Siedlungsklimas zu erwarten. Die Erwärmung durch die bislang bestehende Versiegelung wird durch das entstehende Grünvolumen der öffentlichen und privaten Grün- und Gartenflächen bei einer normalen Gartennutzung gemindert.

Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

Durch die Planung wird eine bislang gewerblich genutzte Fläche, die bislang nahezu vollständig versiegelt ist und als Fremdkörper im Siedlungszusammenhang wirkt, in eine wohnlich genutzte Fläche umgenutzt.

Durch eine Neubebauung mit entsprechendem Grünanteil wird eine bestehende Beeinträchtigung des Landschaftsbilds gemindert.

Durch die vorgesehene Eingrünung der Bauflächen am nördlichen Rand des Plangebiets wird eine Einbindung in die umgebende Landschaft hergestellt.

7.6.2. Auswirkungen auf Menschen

Mit Umsetzung der Planung entstehen schutzwürdige Nutzungen, die den Verkehrslärmimmissionen der Landesstraße L 456 ausgesetzt sind. Zur Prüfung des Ausmaßes dieser Immissionsbelastung wird ein schalltechnisches Gutachten eingeholt.

(Wird nach Vorlage eines Schallgutachtens ergänzt)

7.6.3. Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Im Zuge der Umsetzung der Planung ist davon auszugehen, dass die bestehenden Sachgüter in Form der vorhandenen Bebauung abgebrochen werden.

Im Plangebiet befindet sich eine als Verdachtsfläche für mögliche archäologische Fundstellen gekennzeichnete Fläche. Bei Eingriffen in den Boden besteht damit eine erhöhte Wahrscheinlichkeit, dass archäologische Zeugnisse zu Tage treten.

Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist unabhängig von den Darstellungen im Flächennutzungsplan die zuständige Denkmalfachbehörde, die untere Denkmalschutzbehörde oder die Verbandsgemeindeverwaltung zu benachrichtigen. Der Direktion Landesarchäologie ist ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit diese ihre Rettungsgrabungen in Absprache mit den ausführenden Firmen planmäßig und den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen kann.

7.7. Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren

Die Bestandsaufnahme und -analyse der Umweltsituation im Bereich des Plangebietes erfolgte mittels Ortsbegehung und Recherchen einschlägiger Fachliteratur und -gesetze.

7.8. Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Aufgaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten. Technische Lücken oder fehlende Kenntnisse, die in Hinblick auf die in der Bauleitplanung relevanten Belange maßgebend wären, haben sich nicht ergeben.

7.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Entsprechend § 4 c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen durch die Gemeinde zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Unvorhergesehen sind Auswirkungen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Aufgrund der Planungsinhalte sind Auswirkungen, die nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren, nicht zu erwarten. Überwachungsmaßnahmen werden daher nicht für erforderlich gehalten.

7.9.1. Referenzliste der Quellen, die im Rahmen des Umweltberichts herangezogen wurden

Im Rahmen des Umweltberichts wurden – neben eigenen Begehungen des Plangebiets und eigenen Einschätzungen - folgende Quellen herangezogen:

- Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz „lanis“; im Internet aufzurufen unter: http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php
- Hochwassergefahrenkarte des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten; Aufgerufen unter: <https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/servlet/is/200041/>

(wird nach Vorlage der Fachgutachten ergänzt)

7.10. Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

In der Ortsgemeinde Großniedesheim hat die Eigentümerin eines bislang durch einen Speditionsbetrieb genutzten Geländes am nördlichen Ortsrand – nach der Offenlage zur Neuauftellung des Flächennutzungsplans 2035 - mitgeteilt, dass die bisherige gewerbliche Nutzung endgültig aufgegeben werden soll. Daher sah sich die Ortsgemeinde gehalten, für diese Fläche die Möglichkeiten einer städtebaulich verträglichen Nachfolgenutzung zu prüfen, um das Entstehen einer Gewerbebrache zu vermeiden. Es zeigt sich dabei, dass eine Fortführung der gewerblichen Nutzung zu einer Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten der angrenzenden Flächen führen würde. Daher ist aus Sicht der Ortsgemeinde eine Umwandlung der Fläche in ein Wohngebiet städtebaulich sinnvoll. Zudem wird mit einer Umwandlung der Fläche des bisherigen Speditionsbetriebs in ein Wohngebiet eine Erschließung der im Flächennutzungsplan 2035 neu dargestellten östlich gelegenen geplanten Wohnbaufläche ermöglicht, bei der dann auf eine Querung des Weihergrabens durch eine Straße verzichtet werden kann.

Zur planungsrechtlichen Absicherung der Planung wird die Aufstellung eines Bebauungsplans durch die Ortsgemeinde Großniedesheim erforderlich. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, muss parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans „Klein-niedesheimer Straße“ der FNP 2035 der Verbandsgemeinde Lamsheim-Heßheim geändert werden. Bislang ist die betreffende Fläche als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Zielsetzung der 1. Änderung des Flächennutzungsplans 2035 der Verbandsgemeinde Lamsheim-Heßheim ist daher eine Anpassung der vorbereitenden Bauleitplanung an die aktuellen städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Ortsgemeinde Großniedesheim. Beabsichtigt ist daher die Umwandlung einer bislang als Gewerbliche Baufläche dargestellten Fläche in eine Wohnbaufläche. Durch die Planung ist nicht von auf Flächennutzungsplan-Ebene relevanten Auswirkungen auf Natur und Landschaft auszugehen.

Die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt und ausgeglichen werden.

In Hinblick auf den Immissionsschutz werden die zu erwartenden Lärmimmissionen der L 456 auf die schutzwürdige Wohnnutzung im parallel zur

Flächennutzungsplan-Änderung zu erstellenden Bebauungsplan durch entsprechende Schallschutzmaßnahmen kompensiert.

8. ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Gemäß § 6 (5) BauGB ist dem Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, die erläutert, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

8.1. Zielsetzung der Planung

In der Ortsgemeinde Großniedesheim hat die Eigentümerin eines bislang durch einen Speditionsbetrieb genutzten Geländes am nördlichen Ortsrand – nach der Offenlage zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2035 - mitgeteilt, dass die bisherige gewerbliche Nutzung endgültig aufgegeben werden soll. Daher sah sich die Ortsgemeinde gehalten, für diese Fläche die Möglichkeiten einer städtebaulich verträglichen Nachfolgenutzung zu prüfen, um das Entstehen einer Gewerbebrache zu vermeiden. Es zeigt sich dabei, dass eine Fortführung der gewerblichen Nutzung zu einer Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten der angrenzenden Flächen führen würde. Daher ist aus Sicht der Ortsgemeinde eine Umwandlung der Fläche in ein Wohngebiet städtebaulich sinnvoll. Zudem wird mit einer Umwandlung der Fläche des bisherigen Speditionsbetriebs in ein Wohngebiet eine Erschließung der im Flächennutzungsplan 2035 neu dargestellten östlich gelegenen geplanten Wohnbaufläche ermöglicht, bei der dann auf eine Querung des Weihergrabens durch eine Straße verzichtet werden kann.

Zur planungsrechtlichen Absicherung der Planung wird die Aufstellung eines Bebauungsplans durch die Ortsgemeinde Großniedesheim erforderlich. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, muss parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans „Klein-niedesheimer Straße“ der FNP 2035 der Verbandsgemeinde Lamsheim-Heßheim geändert werden. Bislang ist die betreffende Fläche als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Zielsetzung der 1. Änderung des Flächennutzungsplans 2035 der Verbandsgemeinde Lamsheim-Heßheim ist daher eine Anpassung der vorbereitenden Bauleitplanung an die aktuellen städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Ortsgemeinde Großniedesheim. Beabsichtigt ist daher die Umwandlung einer bislang als Gewerbliche Baufläche dargestellten Fläche in eine Wohnbaufläche.

8.2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Durch die Planung ist nicht von auf Flächennutzungsplan-Ebene relevanten Auswirkungen auf Natur und Landschaft auszugehen.

Die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt und ausgeglichen werden.

In Hinblick auf den Immissionsschutz werden die zu erwartenden Lärmimmissionen der L 456 auf die schutzwürdige Wohnnutzung im parallel zur Flächennutzungsplan-Änderung zu erstellenden Bebauungsplan durch entsprechende Schallschutzmaßnahmen kompensiert.

8.3. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

... wird im weiteren Verfahren ergänzt

8.4. Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

Nutzungsalternativen

Als Nutzungsalternative kommt eine Beibehaltung der gewerblichen Nutzung in Betracht. In diesem Fall würden sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Naturgüter ergeben. Ob sich relevante Veränderungen der immissionsschutzrechtlichen Situation ergeben würden, hängt von der Art einer gewerblichen Nachnutzung ab und kann nicht mit ausreichender Wahrscheinlichkeit prognostiziert werden.

Standortalternativen

Standortalternativen für eine ergänzende Wohnbebauung wurden im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans 2035 durch die Verbandsgemeinde Lamsheim-Heßheim geprüft. Es hat sich gezeigt, dass angesichts der raumordnerischen Vorgaben zum Freiraumschutz, der bestehenden Überschwemmungsgebiete, der zu erwartenden Immissionsbelastungen und der Erfordernisse einer ausreichenden Erschließung nur am nördlichen Ortsrand von Großniedesheim angemessene Rahmenbedingungen für eine weitere wohnbauliche Entwicklung der Ortsgemeinde vorliegen.