



Verbandsgemeinde Rüdesheim / Nahe

Flächennutzungsplan 7. Teilfortschreibung

Begründung gem. § 5 Abs. 5 BauGB

11.12.2019, abschließender Planbeschluss



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPANUNG**

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler
Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH
Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern
Telefon 0631 / 36158 - 0
Telefax 0631 / 36158 -24
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Im Auftrag der



Verbandsgemeinde Rüdesheim / Nahe

Fachbereich Finanzen und Bauen

Nahestraße 63

55593 Rüdesheim / Nahe

Ansprechpartner

Katharina Lüttger | katharina.luetzger@vg-ruedesheim.de

Erstellt durch



STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler
Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern
Telefon 0631 / 36158 - 0
Telefax 0631 / 36158 -24
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

BBP Stadtplanung Landschaftsplanung

Bruchstraße 5

67655 Kaiserslautern

Telefon: 0631 / 36158 - 0

Telefax: 0631 / 36158 - 24

E-Mail: buero@bbp-kl.de

Web: www.bbp-kl.de

Ansprechpartner

Walter Ruppert | w.ruppert@bbp-kl.de

Antje Funck | a.funck@bbp-kl.de

Sarah Kallenbach | s.kallenbach@bbp-kl.de

Kaiserslautern im Dezember 2019

Inhaltsverzeichnis**Teil A****Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung gem. § 2 a Nr. 1 BauGB**

1	Erfordernis und Zielsetzung der 7. Teilfortschreibung	3
1.1	Planungsanlass	3
1.2	Bisheriges Planverfahren.....	4
2	Berücksichtigung des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe	4
2.1	Vorrang- und Vorbehaltsausweisungen.....	4
2.2	Siedlungsentwicklung: Bedarfswerte für die Wohnbauflächenausweisung	5
3	Landesplanerische Stellungnahme	6
4	Darstellung der Änderungen der 7. Teilfortschreibung	6
4.1	Änderungsbereich „We1“	7
4.2	Änderungsbereich „We2“	10
4.3	Änderungsbereich „We3“	12
4.4	Änderungsbereich „We4“	14
5	Wesentliche Auswirkung der 7. Teilfortschreibung	15
6	Hinweise an nachgelagerte Bebauungsplan- bzw. Genehmigungsverfahren	16
6.1	Hinweise zum Themenbereich Boden	16
6.2	Hinweise zum Themenbereich Wasser	19

Teil B**Umweltbericht gem. § 2 a Nr. 2 BauGB**

1	Kurzdarstellung von Inhalt und Zielen des Flächennutzungsplans	20
2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung	20
2.1	Zu berücksichtigende übergeordnete Ziele des Umweltschutzes	20
2.2	Ziele aus einschlägigen Fachgesetzen, Verordnungen und Richtlinien	21
2.3	Ziele aus einschlägigen Fachplänen sowie deren Berücksichtigung.....	22
3	Ermittlung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	22
3.1	Änderungsbereich „We1“	24
3.2	Änderungsbereich „We2“	30
3.3	Änderungsbereich „We3“	34
4	Zusätzliche Angaben	38
4.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben	38
4.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen des Monitorings	39
4.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben.....	39
4.4	Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden.....	40

Anlage

TEIL A

ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG GEM. § 2 A NR. 1 BAUGB

1 Erfordernis und Zielsetzung der 7. Teilfortschreibung

1.1 Planungsanlass

Die Ortsgemeinde Weinsheim kann derzeit den zahlreichen Interessenten für Bauplätze keine Flächen bereitstellen. Die in der Ortslage - in zudem sehr verstreuter Form - vorhandenen Baulücken stehen nicht im Eigentum der Ortsgemeinde, sondern sind in privater Hand und stehen Bauwilligen trotz mehrerer (und unverändert betriebener) Bemühungen der Verwaltung nur in sehr seltenen Fällen zur Verfügung.

Die Ortsgemeinde sieht sich aber, angesichts der sehr guten Verkehrsanbindung, der guten Infrastruktur und der hohen Wohnlagenqualität, einer hohen (und gerade in den letzten Jahren nochmals signifikant zunehmenden) Nachfrage nach Baugrundstücken für Eigenheime aus Reihen ihrer Bürger und anderer Ortsverbundener ausgesetzt, die aber durch (grundsätzlich anzustrebende) Nachverdichtungen bzw. Umnutzungen im Innenbereich mangels geeigneter und dafür verfügbarer Möglichkeiten eben nicht gedeckt werden kann.

Das letzte Neubaugebiet „Am Fossgraben, Am Romerberg, Am Hasselbach“ wurde im Jahr 2000 planungsrechtlich gesichert und anschließend in wenigen Jahren fast vollständig realisiert; auch hier stehen die wenigen noch unbebauten (Privat-)Grundstücke nicht dem Immobilienmarkt zur Verfügung.

Ein im Jahr 2013 initiiertes Bebauungsplan im nord-nordwestlichen Teilgebiet „Wasserborner Weg / An der Fels“ konnte aus ökologischen (insbesondere artenschutzrechtlichen) Gründen nicht weiterverfolgt werden, so dass gegenwärtig keine aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Baupotenziale für die Gemeinde Weinsheim bestehen.

Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde Weinsheim das Bebauungsplanverfahren „In der Lay - Glockenacker - Hörnchen“ initiiert, nachdem die Gemeindeverwaltung, in Abstimmung mit dem damals zuständigen Kreisplaner und der Verbandsgemeindeverwaltung in den vergangenen Jahren selbst nach geeigneten Flächen in der Gemeinde gesucht hatte.

Aufgrund der Tatsache, dass das Gebiet „In der Lay - Glockenacker - Hörnchen“ nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, ist ein Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchzuführen. In diesem Zusammenhang erfolgte im Sommer 2019 ein Zusammentragen und Prüfung weiterer potentieller Wohnbauflächen, die für eine Aufnahme in den Flächennutzungsplan sinnvoll erscheinen und auch die kurz- bis mittelfristigen Wohnbauflächenbedarfe der Gemeinde befriedigen.

Von den in diesem Zusammenhang vertiefend untersuchten fünf potentiellen Wohnbauflächen, wurde letztendlich für drei Flächen eine Empfehlung zur Entwicklung als zukünftige Wohnbaufläche ausgesprochen. Hierüber hat der Gemeinderat von Weinsheim in seiner Sitzung vom 25.06.2019 beraten und beschlossen, den Verbandsgemeinderat zu bitten, den Flächennutzungsplan entsprechend fortzuschreiben, um den Anforderungen des BauGB hinsichtlich § 1 Abs. 3 BauGB („Die Gemeinden haben [...] Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist.“) gerecht zu werden.

Der Verbandsgemeinderat hat sich mit diesem Anliegen befasst und neben der Fläche für das Gebiet „In der Lay - Glockenacker - Hörnchen“, über die er bereits einmal in seiner Sitzung am 22.02.2017 beraten hatte, auch für die übrigen beiden Flächen eine Fortschreibung des Flächennutzungsplans in seiner Sitzung vom 26.06.2019 beschlossen.

1.2 Bisheriges Planverfahren

Der Verbandsgemeinderat von Rüdesheim hatte am 22.02.2017 den Beschluss zur Aufstellung der „5. Teilfortschreibung“ des Flächennutzungsplanes gefasst, in der auch die Änderungsfläche „In der Lay - Glockenacker - Hörnchen“ auf der Gemarkung der Ortsgemeinde Weinsheim enthalten war, und in seiner Sitzung vom 20.06.2018 die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung beschlossen.

Aufgrund noch laufender ergänzender Untersuchungen und Abstimmungen zwischen der Verbandsgemeinde als Planungsträgerin des Flächennutzungsplanung und der Ortsgemeinde Weinsheim als Planungsträgerin der Bebauungsplanung, die speziell diese Änderungsfläche betrafen, hat sich der Verbandsgemeinderat im Benehmen mit der Ortsgemeinde Weinsheim dafür ausgesprochen, diese Änderung zukünftig in einer eigenständigen Fortschreibung zu behandeln und hat daher in seiner Sitzung am 03.04.2019 die Ausgliederung aus der laufenden „5. Teilfortschreibung“ und in gleicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss für eine „7. Teilfortschreibung“ gefasst.

Aus oben genannten Gründen hatte sich der Verbandsgemeinderat auch nicht in seiner Sitzung am 03.04.2019 mit den Stellungnahmen befasst, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur „5. Teilfortschreibung“ zur Änderungsfläche „In der Lay - Glockenacker - Hörnchen“ eingingen. Dieses erfolgte jedoch in der Sitzung vom 26.06.2019 zusammen mit dem Beschluss zwei weitere Flächen im Flächennutzungsplan in der Gemarkung Weinsheim als Wohnbaufläche darzustellen und auf eine bestehende Darstellung zukünftig zu verzichten. Des Weiteren sprach sich der Verbandsgemeinderat dafür aus, mit dieser geänderten Planung die öffentliche Auslegung durchzuführen.

2 Berücksichtigung des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die übergeordneten Vorgaben der Raumordnung bei der Aufstellung eines Flächennutzungsplanes zu beachten. Im vorliegenden Fall sind dies insbesondere folgende Aspekte des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe:

2.1 Vorrang- und Vorbehaltsausweisungen

Mit den im Rahmen der 7. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Rüdesheim geplanten Neudarstellungen ergeben sich Überlagerungen mit den raumordnerischen Grundsätzen „Vorbehaltsgebiet Freizeit, Erholung und Landschaftsbild“ (Änderungsflächen „We1“, „We2“ und „We3“) und „Vorbehaltsgebiet Regionaler Biotopverbund“ (Änderungsflächen „We1“ und „We3“) des seit Juni 2016 verbindlichen Regionalen Raumordnungsplans der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe.

Bei beiden Darstellungen handelt es sich jedoch nur um Grundsätze der Raumordnung, die der Abwägung zugänglich sind. In Anbetracht der Kleinflächigkeit der Vorhaben in Relation zur jeweiligen raumordnerischen Gebietsdarstellung sowie, dass auf Ebene der die Flächennutzungsplanung konkretisierenden Bebauungsplanung konkrete Maßnah-

men getroffen werden können, die diese Belange entsprechend würdigen bzw. Im Rahmen der Bebauungsplanung „In der Lay - Glockenacker - Hörnchen“ bereits getroffen wurden, ist davon auszugehen, dass eine Vereinbarkeit besteht.

Vorrangausweisungen der Regionalplanung werden durch die Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans nicht berührt, auch eine Beeinträchtigung von Vorrangausweisungen im weiteren Umfeld ist durch die Teilfortschreibung nicht ersichtlich.

2.2 Siedlungsentwicklung: Bedarfswerte für die Wohnbauflächenausweisung

Mit Inkrafttreten des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe 2014 im November 2015 wurde erstmals für die Region die Begrifflichkeit „Schwellenwerte für die Wohnbauflächenausweisung / Wohnbauflächenbedarfswerte“ eingeführt und im Zuge der Teilfortschreibung zum Raumordnungsplan 2014 inhaltlich ergänzt. Mit diesen Wohnbauflächenbedarfswerten sollte der Regionale Raumordnungsplan zukünftig der Bauleitplanung einen quantitativen Rahmen für die Siedlungsentwicklung vorgeben, um die Flächenneuanspruchnahme zu reduzieren.

Mit Schreiben vom 07.04.2017 hat die Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe mitgeteilt, dass nach erkannter Unwirksamkeit das Themenfeld Siedlungsentwicklung mit den Ausführungen zu den Wohnbauflächenbedarfswerten für die Wohnbauflächenausweisung (Ziele 20 - 22) ab dem 27.03.2017 keine Bindungswirkung mehr entfaltet.

Vor diesem Hintergrund wurde eine Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans initiiert. Die 2. Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014 befindet sich gegenwärtig bis einschließlich 01.10.2019 im (zweiten) Anhörungsverfahren. Wann ein Planentwurf dem zuständigen Ministerium zur Genehmigung vorgelegt werden kann, steht gegenwärtig nicht fest.

Gemäß den Unterlagen der Teilfortschreibung in der Fassung der 2. Anhörung wurden, mit Stichtag 03.04.2019, die in der Verbandsgemeinde vorhandenen Wohnbauflächenreserven auf 35,0 ha beziffert. Der rechnerisch ermittelte Wohnbauflächenbedarf beträgt in der Verbandsgemeinde Rüdesheim in den nächsten 15 Jahren 60,0 ha; für die Ortsgemeinde Weinsheim 4,1 ha.

In diesem Zusammenhang sind vorhandene Außenpotentiale hiervon in Abzug zu bringen. Die im Raum+ dargestellten Außenreserve „Am Wasserborner Weg“ in Weinsheim hat eine Größe von 0,50 ha. Da jedoch an dieser Außenreserve aus artenschutzrechtlichen Gründen (Orchideenwiese) nicht weiter festgehalten werden soll und in der laufenden Flächennutzungsplanänderung zurückgenommen wird, wird es als zulässig erachtet, der Gemeinde Weinsheim den gesamten Wohnbauflächenbedarfswert von 4,1 ha zu zugestehen.¹

Im Rahmen der vorliegenden 7. Teilfortschreibung sollen nun Wohnbauflächen in einer Größenordnung von 4,30 ha erstmals im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Der durch die Regionalplanung vorgegebene Wohnbauflächenbedarf der nächsten 15 Jahre von 4,10 ha würde somit um 0,20 ha, und somit nur geringfügig überschritten. Dies erscheint auch gerechtfertigt, da seit den 2000er Jahren keine signifikante Baulandent-

¹ Hinweis: In der, der Begründung als Anlage beigefügten „Bewertung potentieller Wohnbauflächen“ vom 18.06.2019 sind u.a. zum Wohnbauflächenbedarfswert von den hier genannten Werten noch geringfügig abweichende Zahlen aufgeführt. Dies begründet sich darin, dass sich die Wohnbauflächenbewertung noch auf die Ausführungen des „1. Anhörungsentwurfs“ der 2. Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe von bezieht. Die Unterlagen des „2. Anhörungsentwurfs“, mit aktuelleren Zahlen, stehen erst seit dem 06.08.2019 der Öffentlichkeit zur Verfügung.

wicklung ins Weinsheim stattgefunden hat. Darüber hinaus wird der in der 2. Teilfortschreibung (2. Anhörungsentwurf) des Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe dargelegte, der Verbandsgemeinde Rüdesheim zugebilligte Wert für die Wohnbauflächenentwicklung von 60,0 ha, auch unter Berücksichtigung der vorhandenen Wohnbauflächenreserven, bei Weitem nicht ausgeschöpft.²

3 Landesplanerische Stellungnahme

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens der 7. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Rüdesheim / Nahe wurde auch die landesplanerische Stellungnahme nach § 20 LPIG eingeholt.

Hierzu hat mit Schreiben vom 22.10.2019 hat die Kreisverwaltung Bad Kreuznach, im Benehmen mit der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe, mitgeteilt, dass bezüglich der für die Wohnbauflächenausweisungen der Ortsgemeinde Weinsheim im Flächennutzungsplan vorgesehenen Flächen aus regional- bzw. landesplanerischer Sicht keine Bedenken bestehen.

Es wurde jedoch ergänzend angeregt, nach Rechtskraft der fünften und siebten Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Rüdesheim / Nahe eine Aktualisierung von Raum+Monitor insbesondere hinsichtlich der Angaben zu den Außenreserven „Wohnen“ vorzunehmen.

4 Darstellung der Änderungen der 7. Teilfortschreibung

Ergänzend zu den bereits bestehenden und vom Verbandsgemeinderat gebilligten Planungsüberlegungen der Gemeinde Weinsheim hinsichtlich der Änderungsfläche „In der Lay - Glockenacker - Hörnchen“, hat die Ortsgemeinde im Juni 2019, aufbauend auf einer „Bewertung potenzieller Wohnbauflächen“, zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung, weitere planerische Entwicklungsvorstellungen in das Planverfahren eingebracht.

Im Zuge der 7. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Rüdesheim sollen nunmehr drei Wohnbauflächen erstmals eine Darstellung erfahren. Darüber hinaus soll die bestehende Außenreserve „Am Wasserborner Weg“ planerisch nicht mehr weiterverfolgt und somit auch im Flächennutzungsplan nicht mehr dargestellt werden.

Der Verbandsgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 26.06.2019 dieser Vorgehensweise grundsätzlich zugestimmt.

Nachfolgend werden die in der Planzeichnung dargestellten Flächenänderungen im Einzelnen beschrieben und bewertet.

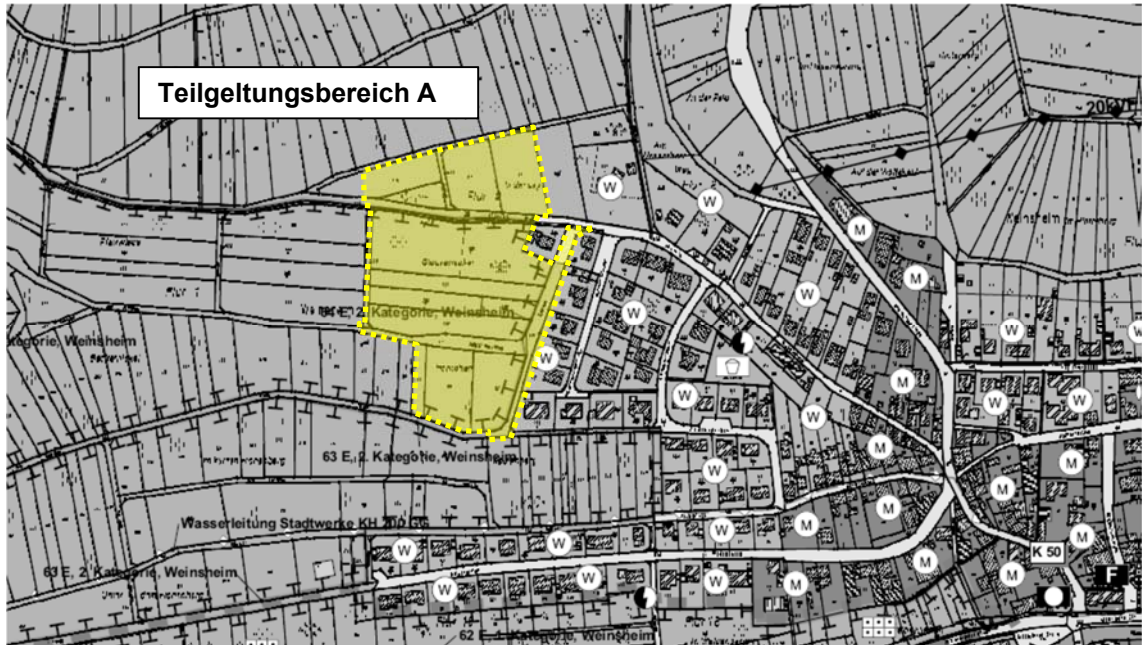
² siehe hierzu auch die Begründung zur 5. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Rüdesheim (Entwurf, Stand 07/2019).

4.1 Änderungsbereich „We1“

We1

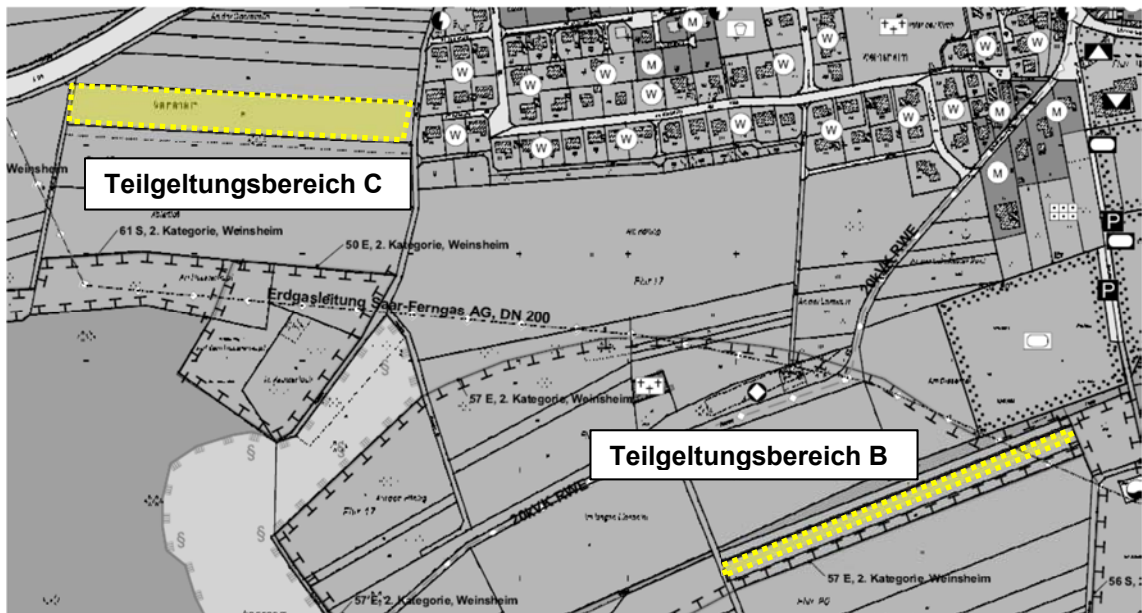
Änderungsbereich gesamt ca. 3,3 ha

Bebauungsplan „In der Lay-Glockenacker-Hörnchen“



Lage des Teilgeltungsbereich A im bestehenden Flächennutzungsplan

Änderung der Darstellung: „Fläche für Landwirtschaft“ in „Wohnbaufläche, geplant“, „Grünflächen“, „Verkehrsflächen“ und „Flächen für Versorgungsanlagen (hier: Rückhalte- und Versickerungsbecken)“ sowie Darstellung der Ausgleichflächen“.



Lage der Ausgleichflächen (Teilgeltungsbereiche B und C) im bestehenden Flächennutzungsplan

Änderungen der Darstellung in Teilgeltungsbereich B und C: „Flächen für Landwirtschaft“ in „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“.

Zur Befriedigung der aktuellen Nachfrage nach Wohnbauland hat die Ortsgemeinde Weinsheim das Bebauungsplanverfahren mit der Bezeichnung „In der Lay-Glockenacker-Hörnchen“ initiiert, mit dem auf einer Fläche von ca. 2,6 ha die Neuausweisung von Wohnbauflächen im Nordwesten der Ortslage realisiert werden sollen. Zur Bewältigung der durch die Planung verursachten Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgten ergänzende Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs.

Seitens der Unteren Landesplanungsbehörde der Kreisverwaltung Bad Kreuznach sowie der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe wurden im Verfahren keine Bedenken erhoben. Die Würdigung der in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen erfolgte im Spätherbst 2018; der Satzungsbeschluss am 25.05.2019, nachdem der Gemeinderat festgestellt hatte, dass sich - auch unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Bewertung potenzieller Wohnbauflächen und den hieraus resultierenden Empfehlungen - sich die bisherigen Ratsbeschlüsse zur Entwicklung des Gebiets „In der Lay - Glockenacker - Hörnchen“ als gerechtfertigt darstellen. Insbesondere vor dem Hintergrund der Tatsache, dass Flächenpotenziale im Bestand innerhalb des Gemeindegebiets nicht zur Verfügung stehen, die Gemeinde alleiniger Grundstückseigentümer der Eignungsfläche „We1“ ist und angesichts der großen Wohnbaulandnachfrage - insbesondere aus der eigenen Gemeinde - hat sich die Gemeinde in diesem Zusammenhang erneut für eine prioritäre Entwicklung der Fläche ausgesprochen.

Im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wurde seitens der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz auf das Vorhandensein einer Altablagerung im Änderungsbereich sowie dass ein Gewässer III. Ordnung durch die Planung berührt wird, hingewiesen. Des Weiteren erfolgte durch die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, hier vertreten durch die Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz der Hinweis, dass aufgrund von archäologischen Funden in den 1970er Jahren, die Änderungsfläche als archäologische Verdachtsfläche zu bewerten ist.

Die Verbandsgemeinde geht, auch nach Rücksprache mit der Gemeinde Weinsheim, in diesem Zusammenhang zum gegenwärtigen Zeitpunkt davon aus, dass diesen Hinweis in der Planungsstufe der verbindlichen Bauleitplanung bereits adäquat Rechnung getragen wurde bzw. im Rahmen der Vorhabenrealisierung noch Rechnung getragen werden kann.

Landespflegerische Bewertung:³

Bestandssituation und Bewertung

- Der „Teilgeltungsbereich A“, bei dem es sich um eine bisher unversiegelte Fläche im Außenbereich am nordwestlichen Ortsrand handelt, wird überwiegend als Grünland verschiedener Arten (Mähwiesen, Weideland, Wiesenbrache) genutzt.
- Der Landschaftsplan von 1996 sieht als Entwicklungsziele eine Biotopmindestaussstattung der landwirtschaftlichen Flächen bzw. die Entwicklung magerer Wiesen bzw. Extensivwiesen vor mit konkreten Maßnahmenvorschlägen für das Plangebiet und seine unmittelbare Umgebung.

³ Ausführliche Beschreibung und Bewertung vgl. Kap. 3.1 Teil B: Umweltbericht

Schutzgebietsausweisungen

- keine Natura2000-Gebiete
- Naturpark „Soonwald-Nahe“
- gemäß den Aussagen der artenschutzrechtlichen Prüfung, die im Rahmen der gemeindlichen Bebauungsplanung erstellt wurde, ist nicht gänzlich auszuschließen, dass Teile der extensiven Wiesen und Weiden im Änderungsbereich dem Pauschal-schutz des § 15 LNatSchG unterliegen
- der „Teilgeltungsbereich B“ liegt innerhalb der Zonen II bzw. III des abgegrenzten Trinkwasserschutzgebiets „Weinsheim-Diesental“⁴

Zu erwartende Auswirkungen auf den Naturhaushalt / das Landschaftsbild

- Verlust von bisher unverbauter Fläche am Ortsrand im Außenbereich verbunden mit erheblichem Verlust von Bodenfunktionen
- Überbauung / Verlust von gem. § 15 LNatSchG geschützten Flächen
- Lebensraumverlust für die streng geschützte Zauneidechse:
Hinweis: Mit Umsetzung des im Gutachten des Fachbüros Viriditas benannten Maß-nahmenkonzepts können jedoch artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG und erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.
- Verlust von Gehölzen und Extensivwiesen mit Lebensraumfunktion

Landespflegerische Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, zum Ausgleich so-wie zur Gestaltung

- Durchführung von CEF-Maßnahmen für die Zauneidechse.
- Begrünung der überbaubaren Grundstücksfläche.
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch umlaufende Ortsrandeingrünung minderbar
- Ausgleich für Neuversieglung nur extern möglich. Hierzu setzt der als Satzung be-schlossene Bebauungsplan in den „Teilgeltungsbereichen B und C“ die Umwand-lung von Acker in Extensivgrünland fest.

Zusammengefasste landespflegerische Beurteilung

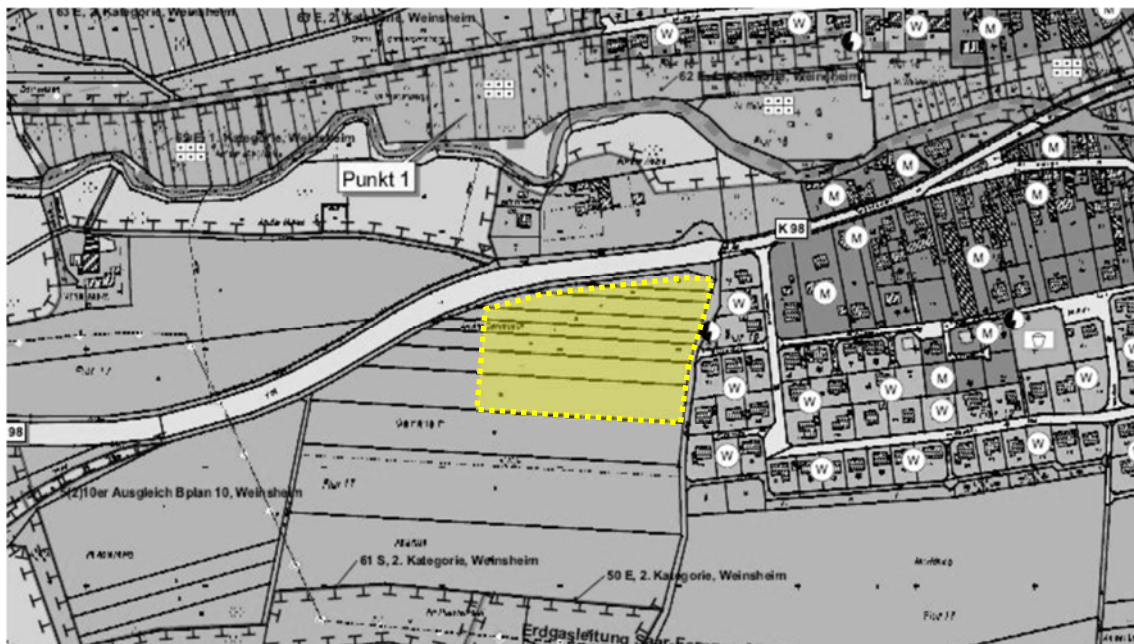
Eine Realisierung der Wohnbebauung an dieser Stelle bedeutet zwar eine deutliche Er-weiterung in den bisherigen Außenbereich hinein. Es betrifft einen Bereich, der hinsicht-lich der biologischen Vielfalt von hoher Bedeutung ist. Hierbei ist jedoch auch herauszu-stellen, dass die Flächen mit hoher Bedeutung über die Grenzen des geplanten Bauge-biets hinausgehen und der Landschaftsraum insgesamt eine hohe Bedeutung aufweist. Die ermittelten naturschutzrechtlichen Restriktionen lassen sich jedoch, gemäß den vor-liegenden Untersuchungen und Gutachten, die im Rahmen der kommunalen Bebau-ungsplanung „In der Lay - Glockenacker - Hörnchen“ erstellt wurden, überwinden.

⁴ gem. Mitteilung der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz vom 21.10.2019 be-stehen jedoch aufgrund der geplanten Nutzung keine Bedenken für den Grundwasserschutz

4.2 Änderungsbereich „We2“

We2

Änderungsbereich gesamt ca. 1,7 ha



Lage des Geltungsbereichs im bestehenden Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde

Änderung der Darstellung: „Fläche für Landwirtschaft“ in „Wohnbaufläche, geplant“

Zur Deckung der mittelfristigen Nachfrage nach Wohnbauland in der Gemeinde Weinsheim soll eine ca. 1,7 ha große Wohnbaufläche im Westen der Ortslage, entlang der K98, ausgewiesen werden.

Im Rahmen der durchgeführten Prüfung und Bewertung potenzieller Wohnbauflächen für die Gemarkung Weinsheim hat sich die hier in Rede stehende Fläche als grundsätzlich geeignet erwiesen.⁵

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan bisher als Fläche für Landwirtschaft dargestellt, in der Teilfortschreibung erfolgt daher eine Darstellung als geplante Wohnbaufläche.

Landespflegerische Bewertung:⁶

Bestandssituation und Bewertung

- Das Plangebiet, bei dem es sich um eine bisher unversiegelte Fläche im Außenbereich am südwestlichen Ortsrand handelt, wird ausschließlich als Intensiv-Ackerland genutzt. Eine Bebauung bedeutet eine deutliche Erweiterung in den Außenbereich.
- Der Landschaftsplan von 1996 sieht - außer einer unverbindlichen Zielsetzung der Extensivierung landwirtschaftlicher Nutzung - keinerlei Maßnahmen vor.

⁵ Ausführliche Beschreibung und Bewertung vgl. „Gemeinde Weinsheim - Bewertung Wohnbauflächen“ vom Juni 2019 (Kap. 4.3)

⁶ Ausführliche Beschreibung und Bewertung vgl. Kap. 3.2 Umweltbericht

Schutzgebietsausweisungen

- Keine Natura2000-Gebiete
- Naturpark „Soonwald-Nahe“
- Keine Schutzgebiete gem. Wasserhaushaltsgesetz

Zu erwartende Auswirkungen auf den Naturhaushalt / das Landschaftsbild

- Verlust von bisher unverbauter Fläche am Ortsrand im Außenbereich
- Erhebliche Auswirkungen auf Boden durch Versiegelung und Verdichtung
- Keine erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Tiere/Pflanzen zu erwarten.
- Veränderung des Landschaftsbildes ⇒ Vermeidung/Minderung durch Eingrünung möglich

Landespflegerische Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, zum Ausgleich sowie zur Gestaltung

- Eingrünung der Bauflächen nach Westen und Norden zur Neugestaltung des Ortsrandes.
- Begrünung der überbaubaren Grundstücksfläche (innere Durchgrünung).
- Oberflächenwasserbewirtschaftungskonzept unter Berücksichtigung ökologischer Aspekte, Vorkehrungen zum Schutz vor Außengebietswasser aus den südlich angrenzenden Hanglagen.
- Externer Ausgleich für Neuversiegelung erforderlich.

Zusammengefasste landespflegerische Beurteilung

Die Fläche ist ackerbaulich intensiv genutzt und ohne Biotopstrukturen. Eine Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen ist - auch aufgrund der mit der Siedlungsrandlage verbundenen Störeffekte - nahezu auszuschließen. Aufgrund der einsehbaren Lage am Ortseingang stellt die projizierte Bebauung eine Landschaftsbildbeeinträchtigung dar, die aber durch effektive Eingrünung des Gebiets weitgehend vermieden werden kann. Die erheblichen Beeinträchtigungen des Bodens sind durch externe extensivierende Maßnahmen zu kompensieren.

4.3 Änderungsbereich „We3“

We3

Änderungsbereich gesamt ca. 0,2 ha



Lage des Geltungsbereichs im bestehenden Flächennutzungsplan

Änderung der Darstellung: „Fläche für Landwirtschaft“ in „Wohnbaufläche, geplant“

Die Ortsgemeinde Weinsheim beabsichtigt zur Deckung der Nachfrage nach Wohnbauland auf einer Fläche von ca. 0,2 ha die Ausweisung von Wohnbauflächen im Norden der Ortslage. Im gültigen Flächennutzungsplan ist die Fläche bisher als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Im Zuge der Teilfortschreibung erfolgt eine Darstellung als geplante Wohnbaufläche.

Flächenpotenziale im Bestand innerhalb des Gemeindegebiets stehen nicht zur Verfügung. Die parallel zur Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans durchgeführte Wohnbauflächenanalyse kam zu dem Ergebnis der Eignung der Fläche für eine Wohnbaunutzung.⁷

Landespflegerische Bewertung:⁸

Bestandssituation und Bewertung

- Das Plangebiet, bei dem es sich um eine leicht hangige, bisher unversiegelte Fläche im Außenbereich am nördlichen Ortsrand handelt, wird als Weinbauland (geringer Teil verbuschte Brache) genutzt. Eine Bebauung ist als Ortsrandabrundung zu bewerten.
- Der Landschaftsplan von 1996 sieht die Entwicklung landwirtschaftlicher Fläche mit Biotopmindestausstattung ohne konkret Maßnahmen zu benennen.

⁷ Ausführliche Beschreibung und Bewertung vgl. „Gemeinde Weinsheim - Bewertung Wohnbauflächen“ vom Juni 2019 (Kap. 4.5)

⁸ Ausführliche Beschreibung und Bewertung vgl. Kap. 3.3 Teil B: Umweltbericht

Schutzgebietsausweisungen

- Keine Natura2000-Gebiete
- Naturpark „Soonwald-Nahe“
- Keine Schutzgebiete gem. Wasserhaushaltsgesetz

Zu erwartende Auswirkungen auf den Naturhaushalt / das Landschaftsbild

- Verlust von bisher unverbauter Fläche am Ortsrand im Außenbereich (Ortsrandabrundung)
- Eingriffe in die Geländetopografie durch Schaffung ebener Bauflächen
- Erhebliche Auswirkungen auf Boden durch Versiegelung und Verdichtung

Landespflegerische Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, zum Ausgleich sowie zur Gestaltung

- Eingrünung der Bauflächen nach Norden zur Neugestaltung des Ortsrandes.
- Begrünung der überbaubaren Grundstücksfläche.
- Externer Ausgleich für Neuversiegelung erforderlich

Zusammengefasste landespflegerische Beurteilung

Die ca. 0,2 ha große Fläche We3 grenzt an den nördlichen Ortsrand der Ortsgemeinde Weinsheim und befindet sich auf aktuell noch weinbaulich genutzten, leicht hangigen Flächen. Eine Entwicklung des Gebiets würde eine teilweise Arrondierung des Ortsrandes bedeuten.

Der breite Gebüschstreifen auf der brachgefallenen Teilfläche besitzt für den Biotop- und Artenschutz einen mittleren Wert, insgesamt wäre bei Einhaltung der Rodungsfristen und funktionalem Ausgleich keine Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere / Pflanzen zu erwarten. Durch seine Geländeneigung besitzt die Fläche eine mittlere Bedeutung für das Siedlungsklima (Kaltluftabflussbahn), deren Verlust durch Überbauung aber aufgrund der geringen Flächengröße als insgesamt ausgleichbar zu bewerten ist.

4.4 Änderungsbereich „We4“

We4

Änderungsbereich ca. 0,50 ha

Baugebiet „Wasserborner Weg / An der Fels“



Lage des Änderungsbereichs im bestehenden Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde

Änderung der Darstellung: „Wohnbaufläche, geplant“ in „Flächen für Landwirtschaft“

Ein im Jahr 2013 initiiertes Bebauungsplan für das Gebiet „Wasserborner Weg / An der Fels“, welches bislang im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde als Wohnbauflächenpotenzial dargestellt ist, zeigte auf, dass eine städtebauliche Entwicklung des Gebiets aus ökologischen und insbesondere artenschutzrechtlichen Gründen (Orchideenwiese) nicht weiterverfolgt werden sollte.

Demzufolge soll diese Fläche in der laufenden Flächennutzungsplanteilfortschreibung zurückgenommen werden. Hierfür haben sich sowohl der Gemeinderat von Weinsheim in seiner Sitzung vom 25.06.2019, als auch der Verbandsgemeinderat Rüdesheim in seiner Sitzung vom 26.06.2019 mehrheitlich ausgesprochen.

Folglich wird die Darstellung einer „Wohnbaufläche, geplant“ im Flächennutzungsplan zurückgenommen und entsprechend des Bestands als „Fläche für Landwirtschaft“ dargestellt.

Da sich somit gegenüber der derzeitigen ausgeübten Nutzung nichts ändern wird, ist eine landespflegerische Bewertung nicht erforderlich. Gleiches gilt für die Prüfung von Standortalternativen.

5 Wesentliche Auswirkung der 7. Teilfortschreibung

Entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches sind gemäß § 2 a Nr. 1 BauGB, entsprechende dem Stand des Verfahrens, die wesentlichen Auswirkungen der Planung darzulegen.

Zur Vermeidung wesentlicher Auswirkungen (u.a. im Bereich der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung) wurden bereits bei Suche nach geeigneten Flächen zahlreiche Aspekte berücksichtigt, um eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Mit den geplanten Flächendarstellungen werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplans ermittelt werden.

Eine Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes erfolgt separat im Umweltbericht, der einen gesonderten Teil der Begründung bildet, so dass hier auf eine eigenständige Darstellung der Belange verzichtet wird.

Gleichwohl lassen sich nicht alle Auswirkungen vorsorgend vermeiden bzw. manche Auswirkungen sind auch positiver Art, wie u.a. die Rücknahme von Wohnbauflächenpotenzialen zugunsten des Naturschutzes. Übrig bleiben damit insbesondere Auswirkungen auf nachfolgend aufgeführte, nicht umweltbezogene Belange.

- Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Die geplanten Darstellungen von Siedlungsergänzungen werden bei Realisierung zwangsläufig zu einer Veränderung des Landschaftsbildes führen.

Das Landschaftsbild ist in diesem Zusammenhang das vom Menschen wahrnehmbare Erscheinungsbild einer Landschaft. Ob und inwieweit dessen Veränderung als nachteilig zu beurteilen ist, hängt, neben der individuellen subjektiven Wahrnehmung eines Einzelnen sowie von den jeweiligen örtlichen Verhältnissen ab.

Des Weiteren wurden im Zuge der „Landespflegerischen Bewertung“ Hinweise und Empfehlungen zur Durchführung von landespflegerischen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, zum Ausgleich sowie zur Gestaltung getroffen, um Auswirkungen auf das Landschaftsbild so gering wie möglich zu halten.

- Auswirkungen auf die Land- und Forstwirtschaft

Gemäß § 1a BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. In diesem Zusammenhang wird seitens des Gesetzgebers gefordert, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen zu begründen ist (§ 1a Abs. 2 S. 4 BauGB).

Die Erforderlichkeit für die Inanspruchnahme insbesondere von landwirtschaftlich genutzten Flächen im Rahmen der vorliegenden Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans ergibt sich aus der Berücksichtigung des öffentlichen Interesses an der Deckung des Wohnraumbedarfs, welches auch nicht innerhalb der bestehenden Siedlungsfläche von Weinsheim gedeckt werden kann.

Es wurde jedoch bei der Flächennutzungsplanung Wert daraufgelegt, keine Vorrangflächen für die Landwirtschaft für Flächenneuausweisungen in Anspruch zu nehmen.

- Auswirkungen auf Belange der technischen Ver- und Entsorgung
Die zur Erschließung der dargestellten Siedlungsflächenerweiterungen erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen können von den zuständigen Trägern durch Anschluss an bzw. Ausbau bereits bestehende Netze bereitgestellt werden.

6 Hinweise an nachgelagerte Bebauungsplan- bzw. Genehmigungsverfahren

Im Rahmen des bisherigen Abstimmungs- und Beteiligungsverfahrens wurden von Behörden und sonstigen von der Planung berührten Trägern öffentlicher Belange Hinweise formuliert, die sich an nachgeordnete Verfahren richten und dort entsprechend zu beachten sind. Diese sind im Folgenden aufgeführt:

6.1 Hinweise zum Themenbereich Boden

6.1.1 Archäologische Befunde / Fundstellen

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, hier vertreten durch die Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz hat mit Schreiben vom 28.10.2019 darauf hingewiesen, dass in den einzelnen Änderungsbereichen archäologische Funde nicht bekannt sind.

Unmittelbar nördlich der Änderungsfläche „We1“ bzw. ca. 80 m westlich der Fläche „We4“ wurden jedoch bei Baumaßnahmen in den 1970er Jahren immer wieder Teile einer möglicherweise römischen bzw. mittelalterlich/neuzeitlichen Tonleitung beobachtet, die parallel zu einem ehemaligen Hohlweg verlief. Daher ist seitens der Fachbehörde die Änderungsfläche „We1“ als archäologische Verdachtsfläche eingestuft worden.

Darüber hinaus handelt es sich bei der Fläche „We3“ ebenfalls um eine archäologische Verdachtsfläche, da auf dem westlich gelegenen Nachbargrundstück 1935 ein fränkisches Gräberfeld angeschnitten wurde.

Für die Verdachtsflächen werden seitens der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz daher geomagnetische Voruntersuchungen angeregt.

Grundsätzlich weist die Fachbehörde darauf hin, dass der Beginn von Erdarbeiten bei der Landesarchäologie vier Wochen im Voraus schriftlich oder per E-Mail anzuzeigen ist: GDKE Landesarchäologie Mainz, Große Langgasse 29, 55116 Mainz. E-Mail: landesarchaeologie-mainz@gdke.rlp.de Fax: 06131-2016-333.

Des Weiteren wird seitens der Fachbehörde vorsorglich darauf hingewiesen, dass sollten bei Erdarbeiten archäologische Befunde angetroffen werden, diese vor der Zerstörung wissenschaftlich dokumentiert und ausgegraben werden müssen, wobei ggf. das Verursacherprinzip gem. § 21 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz zum Tragen käme.

6.1.2 Boden / Baugrund

Das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz empfiehlt, bei Eingriffen in den Baugrund grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind bei allen Bodenarbeiten die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Des Weiteren weist die Fachbehörde darauf hin, dass nach vorliegenden geologischen Informationen im Bereich der Änderungsflächen „We1“ sowie „We3“ voraussichtlich

oberflächennah Sedimentgesteine des Rotliegend anstehen. Diese setzen sich hier vorwiegend aus einer Wechselfolge von Ton- und Sandsteinen zusammen. Insbesondere die Tonsteine sind für ihre Rutschungs- und Wasserempfindlichkeit bekannt.

Aufgrund der genannten Gegebenheiten empfiehlt das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz dringend die Erstellung von Baugrundgutachten einschließlich der Prüfung der Hangstabilität im Rahmen nachgelagerter Bebauungsplanverfahren.⁹

6.1.3 Radon

Radon ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem natürlich vorkommenden, radioaktiven Schwermetall Uran entsteht. Da Uran, wenn auch nur in geringer Konzentration, fast überall in der Erdkruste vorhanden ist, ist Radon dort ebenfalls im Erdreich nachzuweisen.

Das gasförmige Radon kann in diesem Zusammenhang mit der Bodenluft über Klüfte im Gestein und durch den Porenraum der Gesteine und Böden an die Erdoberfläche wandern.

In der Luft außerhalb von Gebäuden wird das aus dem Boden austretende Radon sofort durch die Atmosphärenluft auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt. Innerhalb von Gebäuden können jedoch aufgrund des Bauuntergrundes und der Bauweise beträchtliche Radonkonzentrationen auftreten.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz weist daraufhin, dass alle Änderungsbereiche innerhalb von Bereichen liegen, in dem erhöhtes und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten hohes Radonpotential ermittelt wurde.

Es wird daher vorsorglich empfohlen, im Zuge einer Projektrealisierung eine vorhabenbezogene Radonmessung in der Bodenluft eines Bauplatzes durchzuführen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Versorgungsmaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei Werte über 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft festgestellt, wird fachbehördlich angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

6.1.4 Bergbau / Altbergbau

Das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz hat im Planaufstellungsverfahren mitgeteilt, dass eine Prüfung der vorhandenen Unterlagen ergab, dass in den Geltungsbereichen der 7. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes kein Altbergbau dokumentiert ist und aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.

Vorsorglich wurde jedoch darauf hingewiesen, dass in einer alten topographischen Karte eine Ziegelei im „Teilgeltungsbereich A“ des Änderungsbereiches „We1“ verzeichnet ist. Weitere Informationen und Unterlagen hierzu liegen der Behörde jedoch nicht vor.

⁹ Ergänzend sei hier darauf hingewiesen, dass die mitgeteilten Aspekte in der Planung der Ortsgemeinde für den Bereich „We1“ durch ergänzende Untersuchungen (u.a. „Geotechnischer und umwelttechnischer Bericht“ des Instituts für Baustoff-, Boden- und Umweltprüfungen (baucontrol), Bingen/Rhein von 05/2016) und planerische Festsetzungen bereits Berücksichtigung gefunden haben.

6.1.5 Kupfergehalte im Boden

Die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz hat mit Schreiben vom 21.10.2019 darauf hingewiesen, dass in den Änderungsbereichen „We1“ und „We3“ aufgrund der weinbaulichen Nutzung mit erhöhten Kupfergehalten im Boden gerechnet werden muss.

Soweit die Fachbehörde in diesem Zusammenhang auf § 1 Abs. 6 BauGB verweist, sei hier darauf hingewiesen, dass gemäß den Ausführungen der Landwirtschaftlichen Untersuchungs- und Forschungsanstalt (LUFA) Speyer vom 25.04.2013 des Landesamts für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz (LUWG; heute: Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz (LfU) vom 04.03.2013 eine Realisierung von Wohnbauvorhaben auch auf erheblich mit Kupfer belasteten Böden grundsätzlich möglich erscheint, wenn entsprechende Vorsorgemaßnahmen (von: Pflanzenteile, die im Boden wachsen, sollten vor der Zubereitung nicht nur gewaschen, sondern auch geschält werden; Kalkungsmaßnahmen; humusaufbauende Bewirtschaftungsmaßnahmen bis hin zum Bodenaustausch) ergriffen werden.

Zur Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sollte daher im Rahmen nachgelagerter Planverfahren eine entsprechende Bodenuntersuchung vorgenommen werden.

6.1.6 Altablagerungen oder sonstige schädliche Bodenbelastungen

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen keine Kenntnisse über Altablagerungen oder sonstige schädliche Bodenbelastungen in den Änderungsbereichen „We2“, „We3“ und „We4“ vor.

Im Bereich der Änderungsfläche „We1 (Teilgeltungsbereich A)“ ist jedoch die Ablagerungsstelle Weinsheim, Glockenacker (Registrier-Nr. 133 06 112-0208) im Bodenschutzkataster Rheinland-Pfalz kartiert (Gemarkung Weinsheim, Flur 2, Flurstück 166).

Für die Ablagerungsstelle besteht nach Mitteilung der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz der Verdacht auf das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit (altlastverdächtige Fläche i. S. v. § 2 Abs. 6 BBodSchG).

Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde Weinsheim im Rahmen der Bebauungsplanung „In der Lay - Glockenacker - Hörnchen“ die Ablagerungsstelle durch das Büro Baucontrol, Bingen, am 26.04.2016 orientierend untersuchen sowie zur räumlichen Abgrenzung der Altablagerungsfläche am 30.10.2016 insgesamt 15 Baggerschürfe durchführen lassen.

Die hieraus resultierenden Erkenntnisse wurden in der Bebauungsplanung der Gemeinde Weinsheim aufgegriffen und in der Gesamtabwägung berücksichtigt. In diesem Zusammenhang wurden den fachbehördlichen Ausführungen durch Kennzeichnung sowie Festsetzungen und Hinweise dazu im Bebauungsplan „In der Lay - Glockenacker - Hörnchen“ Rechnung getragen: Die Altablagerung muss demnach gemäß den fachbehördlichen und den gutachterlichen Empfehlungen saniert werden, bevor eine Wohnnutzung entwickelt wird. Die seitens der Fachbehörde der Gemeinde Weinsheim mitgeteilten Erfordernisse wurden zudem in den Bebauungsplan „In der Lay - Glockenacker - Hörnchen“ aufgenommen und damit planungsrechtlich gesichert. Zudem wurde die Ablagerungsstelle auch im Flächennutzungsplan nachrichtlich gekennzeichnet.

6.2 Hinweise zum Themenbereich Wasser

6.2.1 Allgemeine Hinweise zu wasserwirtschaftlichen Aspekten

Die Untere Wasserbehörde der Kreisverwaltung Bad Kreuznach hat im Rahmen der Teilfortschreibung mitgeteilt, dass im Rahmen nachgelagerter Bebauungsplanverfahren

- die allgemeinen wasserwirtschaftlichen Aspekte, wie die Sicherstellung eines geordneten Abflussverhaltens durch Rückhalte- bzw. Versickerungsmaßnahmen zu beachten sind.
- bei Gebieten, die in Hanglagen ausgewiesen werden sollen, die Problematik der Außengebietsentwässerung eingehend zu untersuchen ist, um eine Gefährdung der geplanten Gebiete durch Starkniederschläge mit entsprechend hohen Abflussereignissen zu vermeiden (Stichwort: „kommunale Überflutungsvorsorge“).
In diesem Zusammenhang stellt aus fachbehördlicher Sicht die Freihaltung von Fließwegen und Flutflächen zur gezielten Flutung bei Starkregen ggf. eine mögliche Variante der Vorsorge dar. Erforderlichenfalls sind auch sonstige geeignete Rückhaltemaßnahmen, Verwaltungen oder sonstige Maßnahmen zur Überflutungsvorsorge vorzusehen (umweltgerechte Stadt- und Infrastrukturplanung).
- Entwässerungskonzepte (Oberflächenwasser) mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen sind.

6.2.2 Bauliche Maßnahmen in der Nähe von Fließgewässern und Quellbereichen

Bei Realisierung von baulichen Anlagen auf den Änderungsflächen ist, soweit erforderlich, auf einen ausreichenden Abstand zu Fließgewässern und Quellbereichen zu achten. Außerdem besteht im gewässernahen Bereich eine wassergesetzliche Genehmigungspflicht. Die Ziele und Grundsätze zum Gewässerschutz und einer nachhaltigen Gewässerentwicklung sind zu beachten.

6.2.3 Oberflächenwasserbewirtschaftung

Die Beseitigung des Niederschlagswassers hat unter Berücksichtigung der §§ 5 und 55 WHG und des § 2 Abs. 2 LWG zu erfolgen.

Daher sind neue Baugebiete so zu erschließen, dass nicht klärpflichtige Wässer wie z.B. oberirdisch abfließendes Niederschlagswasser in der Nähe des Entstehungsortes wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden.

Dabei ist auch sicherzustellen, dass aufgrund von Starkregenereignissen abfließendes Wasser im Außenbereich zurückgehalten oder schadlos durch die Bebauung geleitet wird. Nähere Hinweise können auch den entsprechenden Merkblättern entnommen werden wie z.B. dem rheinlandpfälzischen Leitfaden Starkregen „Was können die Kommunen tun?“, erschienen Februar 2013.

TEIL B

UMWELTBERICHT GEM. § 2 A NR. 2 BAUGB

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans ist auf der Grundlage der nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführenden Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden, Aussagen zur Ermittlung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die von der Planung ausgehen sowie Ausführungen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

1 Kurzdarstellung von Inhalt und Zielen des Flächennutzungsplans

Aufgabe des Flächennutzungsplanes, des sog. „Vorbereitenden Bauleitplans“ ist es, gem. § 1 Abs.1 BauGB die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der gesamten Verbandsgemeinde vorzubereiten und zu leiten. Im Flächennutzungsplan ist die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinden in den Grundzügen für das gesamte Verbandsgemeindegebiet darzustellen.

Für diese Planung ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Sinne einer baurechtlich beabsichtigten Abschichtung soll sich die Umweltprüfung nur auf das beziehen, was nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB).

Maßgeblicher Aufgabenbereich des Flächennutzungsplans ist die Prüfung alternativer Flächen für eine zukünftige Bebauung sowie deren Differenzierung in Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, gewerbliche Bauflächen sowie sonstige Nutzungen.

Hierüber hinausgehende Aussagen wie etwa Festsetzungen zu den zulässigen baulichen Kubaturen, den Überbauungsziffern und Versiegelungen, der Stellung baulicher Anlagen, der Ein- und Durchgrünung oder ähnlichen für das Landschaftsbild wesentlichen Faktoren sind Aufgabe eines Bebauungsplanes.

Die Prüfung weitergehender Planungsmöglichkeiten, die über die Diskussion alternativer Standorte hinausgehen, muss somit im Rahmen der nachfolgenden planerischen Verwirklichung erfolgen. Hier muss nicht mehr der im Rahmen des Flächennutzungsplans erörterte Standort in Frage gestellt werden.

2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

2.1 Zu berücksichtigende übergeordnete Ziele des Umweltschutzes

Für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Fläche, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild und Erholung, Kultur- und sonstige Sachgüter werden in verschiedenen Fachgesetzen, Verordnungen und Richtlinien Ziele des Umweltschutzes definiert, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind.

Wesentliche Vorschriften für die Beachtung umweltbezogener Belange im Bauleitplanverfahren stellen vor allem das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das rheinland-pfälzische Naturschutzgesetz (LNatSchG), das Wasserhaushaltsgesetz (WHG), das rheinland-pfälzische Wassergesetz (LWG) sowie das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) dar.

Im Folgenden sind die wesentlichen zu beachtenden Zielsetzungen für die benannten Schutzgüter bezogen auf die vorliegende Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans aufgeführt.

2.2 Ziele aus einschlägigen Fachgesetzen, Verordnungen und Richtlinien

- | | |
|---|--|
| § 1 Abs. 5 BauGB | Bauleitplanung in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz |
| § 1 Abs. 6 Nr.1 BauGB: | Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse |
| § 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB: | Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (..). |
| § 1 Abs. 6 Nr.8 BauGB: | Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft (..). |
| § 1a Abs. 2 BauGB. | Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden. |
| § 1 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG | Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts kommt dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durchzunehmende Nutzung erneuerbarer Energien eine besondere Bedeutung zu. |
| §§ 1 und 13 ff BNatSchG
und §§ 1 und 9 LNatSchG: | Natur und Landschaft sind zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, damit die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume dauerhaft gesichert ist.
Veränderungen der Gestalt oder Nutzung, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, sind gemäß § 14 BNatSchG und § 9 LNatSchG als „Eingriffe“ definiert. Solche Eingriffe sollen gemäß § 15 BNatSchG grundsätzlich vermieden werden. Ist dies nicht möglich, und gehen die Belange des Naturschutzes im betreffenden Fall nicht vor, so ist zunächst eine Minimierung anzustreben und ggf. verbleibende Eingriffe sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen bzw. zu ersetzen. |
| §§ 1a WHG, § 2 Abs. 2 LWG | Sicherung und Erhalt der oberirdischen Gewässer und des Grundwassers als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Der Anfall von Abwasser ist soweit wie möglich zu vermeiden. Niederschlagswasser soll nur in dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann, und die Möglichkeit nicht besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar abfließen zu lassen. |

§ 1 BImSchG: Schutz und Vorsorge gegen Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen (...)

2.3 Ziele aus einschlägigen Fachplänen sowie deren Berücksichtigung

2.3.1 Regionaler Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft

Die vorliegende Planung entspricht den Ausführungen der Regionalplanung (Regionaler Raumordnungsplan 2014). Die in diesem Planwerk aufgeführten umweltrelevanten Ziele sind in die Auswahl der Änderungsbereiche und in die Planbegründung eingeflossen.

2.3.2 Landschaftsplan der Verbandsgemeinde

Eine Grundlage der Bewertung ist der Landschaftsplan der Verbandsgemeinde Rüdesheim aus dem Jahr 1996. Zu berücksichtigende Ziele sind nachfolgend projektbezogen benannt. Aufbauend auf diesen erfolgte im Zuge der vorliegenden Teilfortschreibung eine landespflegerische Beurteilung durch die BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbH (Kaiserslautern), die in die Planbegründung eingeflossen ist und die die genannten Ziele des Umweltschutzes berücksichtigt.

3 Ermittlung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Im Folgenden werden die zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen der Planung beschrieben und bewertet. Dieses Kapitel ist nach den einzelnen Ortsgemeinden aufgegliedert.

Die im Rahmen der Ermittlung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen darzustellenden Erkenntnisse und Informationen sollen gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB folgende Angaben enthalten:

- a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiete
- b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung
- c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
- d) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Plans

Es erscheint zweckmäßig, die Punkte a) bis d) jeweils für die einzelnen Bauflächen in tabellarischer Form separat abzuhandeln.

Bei der Bewertung des jetzigen Zustandes der einzelnen Schutzgüter wurde von fünf Wertstufen ausgegangen: nachrangig, gering, mittel hoch und sehr hoch. Die Bewertung orientiert sich an den Zielen der für die jeweiligen Schutzgüter maßgebenden Gesetzesgrundlagen oder anderen, fachlich relevanten, Grundlagen, wie dem Landschaftsplan. So wurden z. B. natürliche, unbelastete Vegetationsstrukturen, die artenreich und selten sind, mit hoch bewertet, während artenarme Vegetationsstrukturen oder vorbelastete Bereiche u.a. im Hinblick auf das Landschaftsbild mit nachrangig bewertet wurden. Liegen keine relevanten Besonderheiten eines Schutzgutes vor oder ist in Bezug auf Schutzgebiete und -objekte keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten, ist eine Bewertung nicht erforderlich und wird mit einem „--“ gekennzeichnet.

Das Ausmaß der Beeinträchtigung, d. h. ihrer Erheblichkeit oder Unerheblichkeit, ergibt sich durch den jetzigen Zustand von Natur und Landschaft bzw. der Empfindlichkeit der einzelnen Schutzgüter in Hinblick auf die Art und den Umfang der vorgesehenen Flächenausweisung.

Im folgenden Abschnitt werden die geprüften Änderungsflächen der „Allgemeinden Bauleitplanung“ einzeln beschrieben, bewertet und die durch sie entstehenden erheblichen Einflüsse auf die Umwelt dargestellt.

Quellennachweis für alle nachfolgenden Luftbilddarstellungen und für Angaben zu den Schutzgütern Tiere/Pflanzen, Klima und Schutzgebiete:

LANIS Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung RLP: http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, Stand 07/2016, abgerufen 08/2019


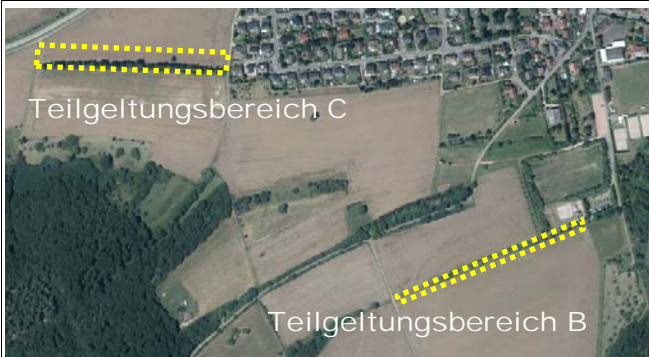
Quellennachweis Boden und Wasser:

Online-Aufruf: <http://mapclient.lgb-rlp.de> abgerufen 08/2019

Online-Aufruf: <http://www.gda-wasser.rlp.de/GDAWasser> abgerufen 08/2019

3.1 Änderungsbereich „We1“

Bebauungsplan „In der Lay - Glockenacker - Hörnchen“

<p>Änderungsbereich insgesamt ca. 3,13 ha</p>	 <p>Teilgeltungsbereich A</p>
<p>vorgesehene Änderungen im Teilgeltungsbereich A (ca. 2,62 ha): <i>„Fläche für Landwirtschaft“ in „Wohnbaufläche, geplant“, „Grünflächen“, „Verkehrsflächen“ und „Flächen für Versorgungsanlagen (hier: Rückhalte- und Versickerungsbecken)“</i></p>	 <p>Teilgeltungsbereich C</p> <p>Teilgeltungsbereich B</p>
<p>vorgesehene Änderungen im Teilgeltungsbereich B (ca. 0,34 ha) und im Teilgeltungsbereich C (ca. 1,17 ha): <i>Flächen für die Landwirtschaft“ in „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“</i></p>	



Blick von Westen über den nördlichen Teilbereich, Quelle: BBP



Blick von Nordosten über den höher gelegenen südlichen Teilbereich (im Hintergrund die Ortslage von Weinsheim), Quelle: BBP

Zu berücksichtigende Entwicklungsziele des Landschaftsplans in der Fassung von 08/1996:

Teilgeltungsbereich A:

Strukturreiches Gebiet mit hohem Anteil an standortgerechten Vegetationsbeständen:

- Entwicklung landwirtschaftlicher Fläche mit Biotopmindestausstattung (nördl. des Weges „In der Lay“)
- Entwicklung von mageren Wiesen bzw. Extensivwiesen (südl. des Weges „In der Lay“)

Maßnahmen: Fläche Nr. 64 E:

Südlich des Weges „In der Lay“:

- Intensivgrünland: Umwidmung zu Extensivgrünland (reduzierter Düngereinsatz), maximal zweischürige Mahd (nicht vor dem 15.06.), bei Beweidung maximal 2 GVE/ha,
- Auf Grenzertragsstandorten Umwidmung zu mageren Wiesen, Aushagerung der Fläche,
- Vorrangig Ausbildung von Pufferzonen zu hochwertigen Flächen, (...)
- Extensivgrünland: Fortführung der extensiven Bewirtschaftung mit reduziertem Düngereinsatz, max. zweischürige Mahd (nicht vor dem 15.06.), bei Beweidung maximal 2 GVE/ha

Teilgeltungsbereich B:

Strukturreiches Gebiet mit hohem Anteil an standortgerechten Vegetationsbeständen:

Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung

Maßnahmen: Fläche Nr. 57 E:

Aufbau und Pflege eines entsprechend vielfältigen Strukturinventars (z. B. Feldgehölze, Hecken, Feld- und Wegraine) bei reduzierter Nutzungsintensität, kontrollierter Dünger- und Biozideinsatz (vorrangig im Anschluss an hochwertige Biotope)

Teilgeltungsbereich C:

Strukturreiches Gebiet mit hohem Anteil an standortgerechten Vegetationsbeständen:

Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung

Maßnahmen: keine

Bewertung Teilgeltungsbereich A			
Bestandsaufnahme und Bewertung der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale der voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiete¹⁰			
Schutzgüter <i>(Belange gem. § 1 Abs.6 Nr. 7a, c, d, i und § 1a BauGB)</i>	Beschreibung	Bewertung	Erhebliche Beeinflussung durch das Planvorhaben ↓
Tiere / Pflanzen und biologische Vielfalt	<p>Vielfältige Struktur aus Wiesen und Weiden, Ruderalflächen, Gehölze, Gärten mit altem Baumbestand, Obst, Gehölz bestandenes Fließgewässer</p> <p>Keine § 30 BNatSchG-Biotope betroffen.</p> <p>Im Rahmen der Bebauungsplanung wurde eine artenschutzrechtliche Studie durchgeführt mit dem Ergebnis, dass eine Bebauung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der streng geschützten Zauneidechse auslöst¹¹: möglich mit Realisierung der im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag¹² beschriebenen CEF-Maßnahmen und sonstig benannten Vermeidungsmaßnahmen im Vorfeld der Bebauung</p> <p>Bereich mit hoher Bedeutung hinsichtlich der biologischen Vielfalt, arten- und naturschutzrechtliche Betroffenheit → Vermeidung bzw. Ausgleich mit hohem Aufwand möglich</p>	hoch	x
	Fläche	Gesamte Fläche unversiegelt, Ortsrandlage, deutliche Erweiterung in den Außenbereich	
Boden	<p>Ertragspotenzial: mittel bzw. hoch Standorttypisierung Biotopentwicklung: mittel Durchlässigkeit: mäßig bis gering Boden als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte: nein</p> <p><i>Bodenfunktionsbewertung insg.: mittel</i> <u>Vorbelastung: Altlasten:</u> Im Bereich des Flurstücks 166 befindet sich eine <i>organoleptisch auffällige Auffüllung im Bereich der Oberbodenzone mit auszugsweise Bauschutt- bzw. Bimsbeton- und Ziegelresten.</i>¹³</p>	mittel	x

¹⁰ Bestandsaufnahme und -bewertung Boden, Wasser, Klima (tlw.) und Erholungsinfrastruktur aus Landschaftsplan VG Rüdesheim (1996)

¹¹ Büro Viriditas: Ortsgemeinde Weinsheim, Artenschutzrechtliche Prüfung zum Gebiet „In der Lay - Glockenacker - Hörnchen“; Weiler, 19.04.2018

¹² Büro Viriditas: Ortsgemeinde Weinsheim, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Zauneidechse (Lacerta agilis) zum Gebiet „In der Lay - Glockenacker - Hörnchen“, 19.04.2018

¹³ gemäß Baugrundgutachten zum Gebiet „In der Lay - Glockenacker - Hörnchen“: Institut für Baustoff-, Boden und Umweltprüfungen (2016): Geotechnischer und Umwelttechnischer Bericht, Nr. 7824-16, Bingen

Bewertung Teilgeltungsbereich A			
Bestandsaufnahme und Bewertung der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale der voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiete¹⁰			
Schutzgüter <i>(Belange gem. § 1 Abs.6 Nr. 7a, c, d, i und § 1a BauGB)</i>	Beschreibung	Bewertung	Erhebliche Beeinflussung durch das Planvorhaben ↓
Wasser	ungünstige Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung Namenloses Gewässer 3. Ordnung im „Teilgeltungsbereich A“ ¹⁴ der „Teilgeltungsbereich B“ liegt innerhalb der Zonen II bzw. III des abgegrenzten Trinkwasserschutzgebiets „Weinsheim-Diesental“ ¹⁵	mittel	-
Klima / Luft	Offenlandflächen: Teil eines Kaltluftentstehungsgebiets, reliefbedingtes Abfließen der Frischluft möglich, jedoch lediglich kleinflächige Siedlungsrelevanz	Gering bis mittel	-
Landschafts-/ Ortsbild, Erholung	Landschaftsbild hoher Reliefenergie und verhältnismäßig guter Ausstattung mit gliedernden und belebenden Strukturen, bereichsweise überprägt typische Ortsrandnutzungen (Pferdeweiden mit Stallung) keine Bedeutung als Ortsrandeingrünung Erholungsfunktion: Ortsrand, Pferdehaltung	Landschaftsbild: mittel Erholungsfunktion: nachrangig	-
Gesundheit des Menschen und Bevölkerung	Im Bereich des Flurstücks 166 befindet sich eine organoleptisch auffällige Auffüllung mit auszugsweise Bauschutt- bzw. Bimsbeton- und Ziegelresten („Ablagerungsstelle Weinsheim, Glockenacker“, Registrier-Nummer 133 06 112-0208); aufgrund der früheren weinbaulichen Nutzung muss mit erhöhten Kupfergehalten im Boden gerechnet werden	Sanierung der Altablagerung vor einer Nutzung als Wohnbaufläche erforderlich; eine Bodenuntersuchung auf Kupferrückstände sollte vorgenommen werden	-
Kultur- und sonstige Sachgüter	keine archäologischen Funde oder Befunde im Gebiet bekannt, da jedoch im Umfeld aus den 1970er Jahren (römische bzw. mittelalterliche/neuzeitliche) Funde bekannt sind, wird das Plangebiet als eine archäologische Verdachtsfläche gelistet ¹⁶	die zuständige Fachbehörde ist in die weiteren Planungen einzubinden; eine geomagnetische Prospektion des Geländes wird angeraten	-
Wechselwirkungen	Keine bekannt.		-

¹⁴ siehe Stellungnahme vom 19.12.2018 der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft Abfallwirtschaft Bodenschutz Koblenz

¹⁵ gem. Mitteilung der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz vom 21.10.2019 bestehen jedoch aufgrund der geplanten Nutzung keine Bedenken für den Grundwasserschutz

¹⁶ siehe Stellungnahme vom 03.12.2018 der GDKE, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz

Schutzgebiete und -objekte	Benennung	Erhebliche Beeinflussung
Natura 2000-Gebiete	Weder im Plangebiet, noch in seiner unmittelbaren Umgebung vorhanden	--
Schutzgebiete und -objekte gem. §§ 23 - 29 Bundesnaturschutzgesetz bzw. § 15 LNatSchG RLP	Naturpark „Soonwald-Nahe“ Gemäß den Aussagen der Artenschutzrechtlichen Prüfung unterliegen Teile der extensiven Wiesen und Weiden vermutlich dem Pauschalschutz des § 15 LNatSchG ¹⁷	x
Flächen des landesweiten Biotopverbunds (LEPIV) und des Biotopkatasters	--	--
Schutzgebiete gem. §§ 51, 53 und 76 Wasserhaushaltsgesetz	der „Teilgeltungsbereich B“ liegt innerhalb der Zonen II bzw. III des abgegrenzten Trinkwasserschutzgebiets „Weinsheim-Diesental“ ¹⁸	--

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung sowie Wechselwirkungen

Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante):

Beibehaltung der landwirtschaftlichen (Grünland-)Nutzung und zunehmende Verbrachung der Wiesenflächen (= Artenschutzfachlicher Wertverlust)

Prognose bei Durchführung der Planung / Beschreibung der zu erwartenden Umweltauswirkungen:

Verlust von bisher unverbaubarer Fläche am Ortsrand im Außenbereich verbunden mit erheblichem Verlust von Bodenfunktionen

Überbauung / Verlust von gem. § 15 LNatSchG geschützten Wiesen und Weiden

Erheblicher Lebensraumverlust für die streng geschützte Zauneidechse:

(Hinweis: Mit Umsetzung des im Gutachten des Fachbüros Viriditas benannten Maßnahmenkonzepts können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG und erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden)

Verlust von Gehölzen und Extensivwiesen mit Lebensraumfunktion

Die bei der Durchführung der Planung anfallenden, belasteten Aushubmassen der Ablagerungsstelle Weinsheim (Ablagerungsstelle Weinsheim, Glockenacker, Register Nr. 133 06 112-0208) werden abfallrechtlich deklariert und ordnungsgemäß und schadlos entsorgt, so dass in diesen Teilbereichen durch die Sanierung eine deutliche Aufwertung zu konstatieren ist.

Wechselwirkungen:

Geringfügige Auswirkungen auf Klima durch Bodenversiegelung (Abstrahlungswärme).

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Durchführung von CEF-Maßnahmen für die Zauneidechse.

Begrünung der überbaubaren Grundstücksfläche.

Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch umlaufende Ortsrandeingrünung minderbar.

Ausgleich für Neuversiegelung nur extern möglich. Hierzu setzt der als Satzung beschlossene Bebauungsplan in den Teilgeltungsbereichen B und C die Umwandlung von Acker in Extensivgrünland fest.

¹⁷ Büro Viriditas: Ortsgemeinde Weinsheim, Artenschutzrechtliche Prüfung zum Gebiet „In der Lay - Glockenacker - Hörnchen“; Weiler, 19.04.2018

¹⁸ gem. Mitteilung der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz vom 21.10.2019 bestehen jedoch aufgrund der geplanten Nutzung keine Bedenken für den Grundwasserschutz

Weitere Belange des Umweltschutzes <i>(gem. § 1 Abs.6 Nr. 7 e, f, h, j und § 1a BauGB)</i>	Beschreibung	Hinweise an das anschließende Bebauungsplanverfahren
Vermeidung von Emissionen / Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	Außerordentliche Lärmemissionen durch Nutzung des einzelnen Grundstücks oder den Anliegerverkehr sind nicht zu erwarten. Schadstoffemissionen (z. B. Abgase des Anliegerverkehrs, Heizanlagen) von nachrangiger Bedeutung	Zur Vermeidung von Umweltauswirkungen sind die geltenden Rechtsvorschriften der gültigen BImSchV einzuhalten und in den Verfahren weiter festzulegen.
Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser	Entstehung von Sonderabfallformen, die über die üblich zu erwartenden Abfälle von Gewerbebetrieben hinausgehen, derzeit nicht absehbar; Abwasser in üblichen Mengen; die im Rahmen der Sanierung der Ablagerungsstelle Weinsheim (Ablagerungsstelle Weinsheim, Glockenacker, Register Nr. 133 06 112-0208) anfallenden, belasteten Aushubmassen werden abfallrechtlich deklariert und ordnungsgemäß und schadlos entsorgt, so dass in diesen Teilbereichen durch die Sanierung eine deutliche Aufwertung zu konstatieren ist.	Anfallende Abfälle sind sachgerecht zu entsorgen. Der Umgang mit anfallendem Niederschlagswassers hat unter Berücksichtigung der §§ 5 und 55 WHG und des § 57 LWG erfolgen. Ausschließlich das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser ist an die Ortskanalisation mit zentraler Abwasserreinigungsanlage anzuschließen.
Nutzung erneuerbarer Energien und Energieeffizienz		Keine einschränkende Vorgaben hinsichtlich des Einsatzes regenerativer Energie; Einhaltung der Vorgaben des Erneuerbare Energien Wärmegesetzes und der Energieeinsparverordnung im Rahmen der Baugenehmigung
Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	Der „Teilgeltungsbereich A“ liegt sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete, Hochwassergefahrenbereiche und sonstiger wassersensibler Bereiche. Es werden keine Vorhaben ermöglicht, bei denen schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, die Auswirkungen auf die Schutzgüter haben könnten.	Es ist sicherzustellen, dass aufgrund von Starkregenereignissen abfließendes Wasser im Außenbereich zurückgehalten oder schadlos durch die Bebauung geleitet wird. Es ist zu prüfen, ob ein gesonderter Rettungsweg und eine Feuerwehrezufahrt einzuplanen ist und ob für Müllfahrzeuge ein Wendehammer/-kreis notwendig ist, da ein Rückwärtsfahren im Regelfall unzulässig ist. Belange des Brandschutzes im Zuge des Bauantrags zu berücksichtigen.
Kumulierung von Umweltauswirkungen benachbarter Gebiete	Nicht erkennbar	

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Plans

Flächenpotenziale im Bestand innerhalb des Gemeindegebiets stehen nicht zur Verfügung bzw. für die noch im Raum+ ausgewiesene Außenreserve „Am Wasserborner Weg“ hat sich der Gemeinderat dafür ausgesprochen die Fläche aus ökologischen und artenschutzrechtlichen Gründen (Orchideenwiese) nicht weiterzuverfolgen.

Vor diesem Hintergrund erfolgte ein Zusammentragen und die Prüfung potentieller Wohnbauflächen im Rahmen einer Alternativenprüfung im Sinne der Anlage 1 des Baugesetzbuchs für das Gemeindegebiet von Weinsheim. Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass von den fünf untersuchten potentiellen Wohnbauflächen aufgrund der lokalen Gegebenheiten für drei Flächen eine Empfehlung zur Entwicklung als zukünftige Wohnbaufläche ausgesprochen werden konnte- die hier thematisierte Fläche „We1“ gehörte dazu.

Eine Realisierung der Wohnbebauung an dieser Stelle bedeutet zwar eine deutliche Erweiterung in den bisherigen Außenbereich hinein. Es betrifft einen Bereich, der hinsichtlich der biologischen Vielfalt von hoher Bedeutung ist. Hierbei ist jedoch auch herauszustellen, dass die Flächen mit hoher Bedeutung über die Grenzen des geplanten Baugebiets hinausgehen und der Landschaftsraum insgesamt eine hohe Bedeutung aufweist. Die ermittelten naturschutzrechtlichen Restriktionen lassen sich, gemäß den vorliegenden Untersuchungen und Gutachten, überwinden.

Eine verkehrsmäßige Anbindung kann über die bis in das Baugebiet bereits herangeführte Straße „In der Lay“ und „Gruschelheck“ erfolgen. In diesem Zusammenhang ist jedoch anzumerken, dass insbesondere der Straßenabschnitt „Gruschelheck“ im Bereich des Ortskerns aufgrund der verfügbaren Straßenbreiten keine optimale Trasse darstellt, durch die geplante Bebauung jedoch auch keine Überlastung erfährt.

Relevante Einschränkungen bzgl. der Herstellung der Ver- und Entsorgung des Gebiets werden nicht gesehen.

3.2 Änderungsbereich „We2“

Änderungsbereich gesamt ca. 1,70 ha
vorgesehene Änderungen: „Flächen für Landwirtschaft“ in „Wohnbauflächen (geplant)“
Zu berücksichtigende Entwicklungsziele des Landschaftsplans in der Fassung von 08/1996:
<u>Entwicklungsziel:</u> Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung
<u>Maßnahmen:</u> keine





Panoramablick in Richtung K98, Quelle: BBP



Blick vom Kaulenberg Richtung Süden auf „An der Oberstraße“, Quelle: BBP

Bestandsaufnahme und Bewertung der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale der voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiete			
Schutzgüter (Belange gem. § 1 Abs.6 Nr. 7a, c, d, i und § 1a BauGB)	Beschreibung	Bewertung	Erhebliche Beeinflussung durch das Planvorhaben ↓
Tiere / Pflanzen und biologische Vielfalt	Intensiv-Acker, keine Gehölzstrukturen oder relevante Krautsäume/-bestände Vorkommen bodenbrütender Vogelarten aufgrund der Störungen aus den Randbereich (Siedlung, Kreisstraße) nicht anzunehmen. Kein sonstiges Lebensraumpotential Keine Flächen des landesweiten Biotopkatasters oder geschützten Biotope.	nachrangig	-
Fläche	Gesamte Fläche unversiegelt im Außenbereich am südwestlichen Ortsrand, nahezu ebene Fläche, Ortsrandlage, deutliche Erweiterung in den Außenbereich		
Boden	Ertragspotential: mittel (bzw. hoch) Durchlässigkeit: gering Boden als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte: nein <i>Bodenfunktionsbewertung insg.: keine Angaben</i>	Mittel bis hoch	x
Wasser	Mittlere bis günstige Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung Keine Oberflächengewässer	mittel	-

Bestandsaufnahme und Bewertung der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale der voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiete			
Klima / Luft	Kaltluftsammlgebiet im Talgrund des Ellerbachs, jedoch aufgrund der nach Nordosten abfallenden Topografie ohne relevante Siedlungswirksamkeit	gering	-
Landschafts-/ Ortsbild, Erholung	Teil einer großen offenen Ackerfläche, Bedeutung als Landschaftsbereich am Ortsrand, Plangebiet selber relativ naturfernes Erscheinungsbild in der Tallage des Ellerbaches entlang der Kreisstraße, keine gliedernden Strukturen, mäßige Erlebnisqualität Keine Erholungsfunktion	Landschaftsbild: mäßig Erholungsfunktion: -	-
Gesundheit des Menschen und Bevölkerung	Vorbelastung durch Verkehrslärm der K98 im Norden Emissionen des nördlich der K98 angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebs (Weinbau) möglich ¹⁹	gering	-
Kultur- und sonstige Sachgüter	Keine Denkmäler oder dergleichen vorhanden.	--	-
Wechselwirkungen	Keine bekannt.		-

Schutzgebiete und -objekte	Benennung	Erhebliche Beeinflussung
Natura 2000-Gebiete	Weder im Plangebiet noch in seiner unmittelbaren Umgebung vorhanden	--
Schutzgebiete und -objekte gem. §§ 23 – 29 Bundesnaturschutzgesetz bzw. § 15 LNatSchG RLP	Naturpark „Soonwald-Nahe“	--
Flächen des landesweiten Biotopverbunds (LEPIV) und des Biotopkatasters	--	--
Schutzgebiete gem. §§ 51, 53 und 76 Wasserhaushaltsgesetz	--	--

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung sowie Wechselwirkungen

Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante):

Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung

Prognose bei Durchführung der Planung / Beschreibung der zu erwartenden Umweltauswirkungen:

Verlust von bisher unverbauter Fläche am Ortsrand im Außenbereich

Erhebliche Auswirkungen auf Boden durch Versiegelung und Verdichtung

Keine erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Tiere/Pflanzen zu erwarten.

Veränderung des Landschaftsbildes ⇒ Vermeidung/Minderung durch Eingrünung möglich

¹⁹ Zum Kartierungszeitpunkt am 18.06.2018 konnten keine landwirtschaftlichen Geruchs- oder Lärmbelastungen wahrgenommen werden.

Wechselwirkungen:

Geringfügige Auswirkungen auf Klima durch Bodenversiegelung (Abstrahlungswärme).

Gep plante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Eingrünung der Bauflächen nach Westen und Norden zur Neugestaltung des Ortsrandes.

Begrünung der überbaubaren Grundstücksfläche (Innere Durchgrünung).

Oberflächenwasserbewirtschaftungskonzept unter Berücksichtigung ökologischer Aspekte, Vorkehrungen zum Schutz vor Außengebietswasser aus den südlich angrenzenden Hanglagen.

Externer Ausgleich für Neuversiegelung erforderlich.

Weitere Belange des Umweltschutzes <i>(gem. § 1 Abs.6 Nr. 7 e, f, h, j und § 1a BauGB)</i>	Beschreibung	Hinweise an das anschließende Bebauungsplanverfahren
Vermeidung von Emissionen / Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	Außerordentliche Lärmemissionen durch die wohnbauliche Nutzung des einzelnen Grundstücks oder den Anliegerverkehr sind nicht zu erwarten. Schadstoffemissionen (z. B. Abgase des Anliegerverkehrs, Heizanlagen) von nachrangiger Bedeutung	Zur Vermeidung von Umweltauswirkungen sind die geltenden Rechtsvorschriften der gültigen BImSchV einzuhalten und in den Verfahren weiter festzulegen.
Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser	Keine aus der künftigen Nutzung entstehende Sonderabfallformen, die über die üblich zu erwartenden Abfälle hinausgehen, absehbar; Abwasser aus Wohnnutzung in üblichen Mengen	Anfallende Abfälle sind sachgerecht zu entsorgen. Der Umgang mit anfallendem Niederschlagswassers hat unter Berücksichtigung der §§ 5 und 55 WHG und des § 57 LWG erfolgen. Ausschließlich das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser ist an die Ortskanalisation mit zentraler Abwasserreinigungsanlage anzuschließen.
Nutzung erneuerbarer Energien und Energieeffizienz		Keine einschränkenden Vorgaben hinsichtlich des Einsatzes regenerativer Energie; Einhaltung der Vorgaben des Erneuerbare Energien Wärmegesetzes und der Energieeinsparverordnung im Rahmen der Baugenehmigung
Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	Das Plangebiet liegt sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete, Hochwassergefahrenbereiche und sonstiger wassersensibler Bereiche. Es werden keine Vorhaben ermöglicht, bei denen schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, die Auswirkungen auf die Schutzgüter haben könnten.	Es ist sicherzustellen, dass aufgrund von Starkregenereignissen abfließendes Wasser im Außenbereich zurückgehalten oder schadlos durch die Bebauung geleitet wird. Es ist zu prüfen, ob ein gesonderter Rettungsweg und eine Feuerwehruzufahrt einzuplanen ist und ob für Müllfahrzeuge ein Wendehammer/-kreis notwendig ist, da ein Rückwärtsfahren im Regelfall unzulässig ist. Belange des Brandschutzes im Zuge des Bauantrags zu berücksichtigen.

Weitere Belange des Umweltschutzes <i>(gem. § 1 Abs.6 Nr. 7 e, f, h, j und § 1a BauGB)</i>	Beschreibung	Hinweise an das anschließende Bebauungsplanverfahren
Kumulierung von Umweltauswirkungen benachbarter Gebiete	Keine erkennbar	

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Plans

Flächenpotenziale im Bestand innerhalb des Gemeindegebiets stehen nicht zur Verfügung bzw. für die noch im Raum+ ausgewiesene Außenreserve „Am Wasserborner Weg“ hat sich der Gemeinderat dafür ausgesprochen die Fläche aus ökologischen und artenschutzrechtlichen Gründen (Orchideenwiese) nicht weiterzuverfolgen.

Vor diesem Hintergrund erfolgte ein Zusammentragen und die Prüfung potentieller Wohnbauflächen im Rahmen einer Alternativenprüfung im Sinne der Anlage 1 des Baugesetzbuchs für das Gemeindegebiet von Weinsheim. Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass von den fünf untersuchten potentiellen Wohnbauflächen aufgrund der lokalen Gegebenheiten für drei Flächen eine Empfehlung zur Entwicklung als zukünftige Wohnbaufläche ausgesprochen werden konnte - die hier thematisierte Fläche „We2“ gehörte dazu.

Die Fläche befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Weinsheim, eine Realisierung der Wohnbauflächen hätte daher eine Erweiterung des Siedlungskörpers in den Außenbereich zur Folge.

Die Fläche ist ackerbaulich genutzt mit einem überwiegend (geringem bis) mittlerem Ertragspotential. Aus diesen Gründen ergeben sich weder schwerwiegende Konkurrenzen von Nutzungsansprüchen, noch offensichtliche Restriktionen aufgrund von Naturschutz oder Landschaftspflege. Potentielle Nutzungskonflikte könnten jedoch durch den nördlich der K98 gelegenen, landwirtschaftlichen Betrieb (Weinbau) entstehen. Durch die an der nördlichen Grenze verlaufende K98 ist zudem mit einer Belastung durch Verkehrslärm zu rechnen, was jedoch ggf. bei einem entsprechenden Einsatz von Lärmschutzmaßnahmen eher von untergeordneter Bedeutung sein dürfte.

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes kann durch das östlich angrenzende Baugebiet erfolgen, was aufgrund der Dimensionierung der Straßen und der Größe der Fläche mit ca. 1,7 Hektar als unkritisch zu betrachten ist. Ein möglicher Erschließungsast ist in diesem Zusammenhang bereits vorhanden (Akazienweg).

3.3 Änderungsbereich „We3“

Änderungsbereich gesamt ca. 0,20 ha	
vorgesehene Änderungen: „Flächen für Landwirtschaft“ in „Wohnbaufläche, geplant“	
Zu berücksichtigende Entwicklungsziele des Landschaftsplans in der der Fassung von 08/1996:	
Entwicklungsziel: Entwicklung landwirtschaftlicher Fläche mit Biotopmindestausstattung Maßnahmen: Keine	



Blick von Nordosten in Richtung „An der Mandeler Hohl“ (links die Ortslage), Quelle: BBP

Bestandsaufnahme und Bewertung der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale der voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiete ²⁰			
Schutzgüter <i>(Belange gem. § 1 Abs.6 Nr. 7a, c, d, i und § 1a BauGB)</i>	Beschreibung	Bewertung	Erhebliche Beeinflussung durch das Planvorhaben ↓
Tiere / Pflanzen und biologische Vielfalt	Keine Flächen des landesweiten Biotopkatasters oder geschützten Biotope. Weinbergslage mit einer schmalen Fläche Weinbergsbrache jungen Stadiums (Gebüschstreifen) Keine floristischen oder faunistischen Besonderheiten derzeit erkennbar. Möglicher Lebensraum für geschützte Reptilien auf der Brachfläche	Gering bis mittel	-
Fläche	Gesamte Fläche unversiegelt im Außenbereich am nördlichen Ortsrand, Ortsrandabrundung südexponiert mit leicht hangiger Geländeneigung (ca. 14 bis 17 %)		
Boden	Ertragspotenzial: gering bis mittel Boden als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte: nein <i>Bodenfunktionsbewertung insg.: keine Angaben</i>	gering bis mittel	x
Wasser	Mittlere Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung Keine Oberflächengewässer	mittel bis gering	-
Klima / Luft	Kleine Teilfläche einer Kaltluftabflussbahn mit Siedlungsrelevanz	gering bis mittel	-
Landschafts-/ Ortsbild, Erholung	Ortstypisches Landschaftsbild der weinbaulich geprägten Ortsrandlagen: Relativ naturfernes Erscheinungsbild ohne gliedernde Strukturen Keine Erholungsfunktion	Landschaftsbild: nachrangig Erholungsfunktion: -	-

²⁰ Bestandsaufnahme und -bewertung Boden, Wasser, Klima (tlw.) und Erholungsinfrastruktur aus Landschaftsplan VG Rüdesheim (1996)

Bestandsaufnahme und Bewertung der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale der voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiete²⁰			
Gesundheit des Menschen und Bevölkerung	Keine Vorbelastung durch Verkehrslärm erkennbar; aufgrund der früheren weinbaulichen Nutzung muss mit erhöhten Kupfergehalten im Boden gerechnet werden	eine Bodenuntersuchung auf Kupferrückstände sollte vorgenommen werden	-
Kultur- und sonstige Sachgüter	Keine Denkmäler oder dergleichen bekannt. Im westlichen Nachbargrundstück wurde 1935 ein fränkisches Gräberfeld angeschnitten; daher handelt es sich hier um eine archäologische Verdachtsfläche	eine geomagnetische Voruntersuchung sollte vorgenommen werden	-
Wechselwirkungen	Keine bekannt.		-

Schutzgebiete und -objekte	Benennung	Erhebliche Beeinflussung
Natura 2000-Gebiete	Weder im Plangebiet noch in seiner unmittelbaren Umgebung vorhanden	--
Schutzgebiete und -objekte gem. §§ 23 - 29 Bundesnaturschutzgesetz bzw. § 15 LNatSchG RLP	Naturpark „Soonwald-Nahe“	--
Flächen des landesweiten Biotopverbunds (LEPIV) und des Biotopkatasters	--	--
Schutzgebiete gem. §§ 51, 53 und 76 Wasserhaushaltsgesetz	--	--

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung sowie Wechselwirkungen
<p><u>Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante):</u> Beibehaltung der weinbaulichen Nutzung</p> <p><u>Prognose bei Durchführung der Planung / Beschreibung der zu erwartenden Umweltauswirkungen:</u> Verlust von bisher unverbauter Fläche am Ortsrand im Außenbereich (Ortsrandabrundung) Eingriffe in die Geländetopografie durch Schaffung ebener Bauflächen Erhebliche Auswirkungen auf Boden durch Versiegelung und Verdichtung</p> <p><u>Wechselwirkungen:</u> Keine erkennbar</p>

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
<p>Eingrünung der Bauflächen nach Norden zur Neugestaltung des Ortsrandes. Begrünung der überbaubaren Grundstücksfläche. Externer Ausgleich für Neuversiegelung erforderlich.</p>

Weitere Belange des Umweltschutzes <i>(gem. § 1 Abs.6 Nr. 7 e, f, h, j und § 1a BauGB)</i>	Beschreibung	Hinweise an das anschließende Bebauungsplanverfahren
Vermeidung von Emissionen / Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	Außerordentliche Lärmemissionen durch die geplante Nutzung des Grundstücks sind nicht zu erwarten. Schadstoffemissionen von nachrangiger Bedeutung.	Zur Vermeidung von Umweltauswirkungen sind die geltenden Rechtsvorschriften der gültigen BImSchV einzuhalten und in den Verfahren weiter festzulegen.
Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser	Entstehung von Sonderabfallformen, die über die üblich zu erwartenden Abfälle eines Supermarktes hinausgehen, derzeit nicht absehbar; Abwasser in üblichen Mengen	Anfallende Abfälle sind sachgerecht zu entsorgen. Der Umgang mit anfallendem Niederschlagswassers hat unter Berücksichtigung der §§ 5 und 55 WHG und des § 57 LWG erfolgen. Ausschließlich das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser ist an die Ortskanalisation mit zentraler Abwasserreinigungsanlage anzuschließen.
Nutzung erneuerbarer Energien und Energieeffizienz		Keine einschränkende Vorgaben hinsichtlich des Einsatzes regenerativer Energie; Einhaltung der Vorgaben des Erneuerbare Energien Wärmegesetzes und der Energieeinsparverordnung im Rahmen der Baugenehmigung
Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	Das Plangebiet liegt sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete, Hochwassergefahrenbereiche und sonstiger wassersensibler Bereiche. Aufgrund der steileren Hanglage oberhalb ist die Gefahr von Hangrutschungen bei Starkregenereignissen nicht auszuschließen. Es werden keine Vorhaben ermöglicht, bei denen schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, die Auswirkungen auf die Schutzgüter haben könnten.	Es ist sicherzustellen, dass aufgrund von Starkregenereignissen abfließendes Wasser im Außenbereich zurückgehalten oder schadlos durch die Bebauung geleitet wird. Belange des Brandschutzes im Zuge des Bauantrags zu berücksichtigen.
Kumulierung von Umweltauswirkungen benachbarter Gebiete	Nicht erkennbar	
In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Plans		
Flächenpotenziale im Bestand innerhalb des Gemeindegebiets stehen nicht zur Verfügung bzw. für die noch im Raum+ ausgewiesene Außenreserve „Am Wasserborner Weg“ hat sich der Gemeinderat dafür ausgesprochen die Fläche aus ökologischen und artenschutzrechtlichen Gründen (Orchideenwiese) nicht weiterzuverfolgen.		

Vor diesem Hintergrund erfolgte ein Zusammentragen und die Prüfung potentieller Wohnbauflächen im Rahmen einer Alternativenprüfung im Sinne der Anlage 1 des Baugesetzbuchs für das Gemeindegebiet von Weinsheim. Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass von den fünf untersuchten potentiellen Wohnbauflächen aufgrund der lokalen Gegebenheiten für drei Flächen eine Empfehlung zur Entwicklung als zukünftige Wohnbaufläche ausgesprochen werden konnte - die hier thematisierte Fläche „We3“ gehörte dazu.

Die ca. 0,2 ha große Fläche We3 grenzt an den nördlichen Ortsrand der Ortsgemeinde Weinsheim und befindet sich auf aktuell noch weinbaulich genutzten Flächen. Die Fläche ist topographisch leicht hangig (ca. 14 bis 17 %) und leicht nach Süden exponiert. Eine Entwicklung des Gebiets würde eine teilweise Arrondierung des Ortsrandes bedeuten.

Der Bereich ist durch die Fritz-Bohr-Straße bereits erschlossen und bietet Platz für etwa zwei bis drei Bauplätze. Die Niederschlagswasserbeseitigung müsste, wenn nicht vor Ort zurückgehalten werden kann, über das bestehende Mischsystem erfolgen.

4 Zusätzliche Angaben

4.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben

Bei der Durchführung der Umweltprüfung für die oben dargestellten Änderungsflächen wurden unter Berücksichtigung des Verfahrensstands des Flächennutzungsplans keine technischen Verfahren wie bspw. Bodengutachten oder Lärmmessungen durchgeführt. Für einzelne Flächen wurden diesbezüglich im Umweltbericht Hinweise / Empfehlungen für das weitere Bauleitplanverfahren ausgesprochen.

Im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichts für die Änderungsflächen wurde die Bestandssituation u.a. an Hand von Luftbildern und im Rahmen einer örtlichen Sichtung (06/2019) erfasst.

Der für die abschließende Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung notwendige Erhebungsumfang ist auf FNP-Ebene noch nicht sinnvoll, zumal auch noch keine genauen Eingriffsdaten vorliegen. Ausnahme bildet hierbei die Beurteilung der Änderungsfläche „We1“ für die bereits eine Bebauungsplanung vorliegt. Bei der Erarbeitung des Umweltberichts für diese Fläche konnte auf die ausführlichen Unterlagen des Bebauungsplans einschl. der hierfür erarbeiteten Fachgutachten zum Themen Artenschutz und Boden zurückgegriffen werden. So wurden Ergebnisse und Aussagen zur Auslösung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG eingearbeitet.

Spezielle Erfassungen von Tier- und Pflanzenarten wurden für die anderen Änderungsflächen nicht durchgeführt. Artenschutzprüfungen mit vertiefenden Art-zu-Art-Betrachtungen der nachgelagerten verbindlichen Bauleitplanung bzw. den nachgelagerten Zulassungsverfahren sind vorbehalten. Untersuchungen „ins Blaue hinein“ sind nicht veranlassbar (vgl. BVerwG, Urteil vom 9. Juli 2008, AZ.: 9A14.07).

Letztendlich traten bei der Zusammenstellung der für die Umweltprüfung erforderlichen Angaben keine Probleme auf.

4.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen des Monitorings

Entsprechend § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen durch die Gemeinde zu überwachen, um u.a. erhebliche unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen der Durchführung der Planung 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.

Aussagen zum Monitoring sind auf Ebene des Flächennutzungsplans nur eingeschränkt möglich. Bezüglich dieses Punktes sowie auch zur Prüfung der über den Detaillierungsgrad eines Flächennutzungsplans hinausgehenden planerischen Aussagen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich negativer Auswirkungen wird auf die im Rahmen der nachfolgenden Bebauungspläne durchzuführenden Umweltprüfung bzw. den diesbezüglichen naturschutzfachlichen Beitrag verwiesen.

Es sollen jedoch ggf. im weiteren Verfahren Hinweise und Informationen von Fachbehörden als Empfehlungen für die Baugenehmigungsbehörde ergänzend formuliert werden.

Für die Änderungsfläche „We1“ benennt der Umweltbericht des Bebauungsplans „In der Lay - Glockenacker - Hörnchen“, basierend auf der Grundlage durchgeführter artenschutzrechtlicher Untersuchungen, folgende Monitoring-Maßnahme:

„Die Betroffenheit der streng geschützten Art Zauneidechse erfordert ein Monitoring durch entsprechend geschultes Personal, um die Effizienz der durchgeführten Maßnahmen zu gewährleisten und ggf. negativen Entwicklungen gegensteuern zu können. Das Monitoring wird begleitend im Jahr der Umsiedlung und anschließend über einen Zeitraum von zunächst drei Jahren durchgeführt. Sollte nach Ablauf dieser Zeit ersichtlich werden, dass noch keine gesicherten Erkenntnisse über den Populationserhalt vorliegen, wird der Zeitraum entsprechend verlängert. Das Monitoring kann beendet werden, wenn der Nachweis erbracht ist, dass die Eignung der festgesetzten Umsetzungsfläche als hinreichend hochwertiger Zauneidechsenlebensraum gegeben und die Sicherung der lokalen Zauneidechsenpopulation unter Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität gelungen ist.“²¹

4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Im Rahmen der 7. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Rüdesheim / Nahe wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Im Zuge dieser Umweltprüfung war ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung / von den Änderungen berührt werden, Aussagen zur Ermittlung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die von der Planung ausgehen sowie Ausführungen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Die vorliegende Umweltprüfung beschränkt sich im Sinne der baurechtlich beabsichtigten Abschichtung auf den Aufgabenbereich der vorbereitenden Bauleitplanung. Eine weitreichendere Prüfung würde in die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eingreifen und ist somit Aufgabe der aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungspläne.

²¹ Dörhöfer & Partner: Bebauungsplan ‚In der Lay - Glockenacker - Hörnchen‘ Ortsgemeinde Weinsheim; Umweltbericht, Stand: 26.11.2018; Engelstadt, S. 29

Hinsichtlich der Prüfung alternativer Flächen erfolgte parallel zur hier vorliegenden Teilfortschreibung ein Zusammentragen und eine Prüfung potentieller Wohnbauflächen für das Gemeindegebiet von Weinsheim. In diesem Zusammenhang wurden in einem ersten Schritt der Standortsuche nachfolgenden Aspekte als unmittelbare Ausschlusskriterien bestimmt:

- Flächen, die als Natura 2000 Gebiet oder Naturschutzgebiet ausgewiesen sind
- Flächen, die als Vorrangflächen für Landwirtschaft ausgewiesen sind

In einem nächsten Schritt wurden folgende weitere Ausschlusskriterien für die Suche von Alternativstandorten formuliert:

- Flächen, die sich durch die starke Hanglage als topographische Siedlungszäsur wirken,
- Flächen in Gewerbegebietslage bzw. in unmittelbarer Umgebung von Gewerbegebieten,
- Flächen im Bachauenbereich des Ellerbachs,
- Flächen, die deutlich im Außenbereich der Ortslage liegen und nicht über den bestehenden Siedlungskörper erschlossen werden können.

Auf Basis dieser Vorabschichtung konnten in einem dritten Schritt fünf Flächen identifiziert werden, welche weiter betrachtet und auf Ihre Eignung als Wohnbaufläche vertiefend untersucht und bewertet wurden.

Letztendlich konnte aufgrund der lokalen Gegebenheiten für drei Flächen eine Empfehlung zur Entwicklung als Wohnbaufläche ausgesprochen werden.

Diese drei Flächen wurden im Rahmen der vorliegenden Umweltprüfung einzeln beschrieben und bewertet. Weiterhin wurde aufgezeigt, inwieweit durch sie erhebliche Beeinträchtigungen entstehen. Probleme bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind nicht aufgetreten.

Gemäß § 4c des Baugesetzbuchs müssen die im Rahmen der Umweltprüfung prognostizierten, erheblichen Umweltauswirkungen überwacht werden (Monitoring). Aussagen zum Monitoring sind auf Ebene des Flächennutzungsplans im Regelfall nur eingeschränkt möglich. Bezüglich dieses Punktes sowie auch zur Prüfung der über den Detaillierungsgrad eines Flächennutzungsplans hinausgehenden planerischen Aussagen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich negativer Auswirkungen wird daher auf die im Rahmen der nachfolgenden Bebauungspläne durchzuführende Umweltprüfung bzw. den diesbezüglichen naturschutzfachlichen Beitrag verwiesen.

Da für die Änderungsfläche „We1“ in der gemeindlichen Bebauungsplanung „In der Lay - Glockenacker - Hörnchen“ bereits artenschutzrechtliche Monitoring-Maßnahmen für die Zauneidechse zur Gewährleistung der Effizienz der durchgeführten Umsiedlungsmaßnahmen aufgeführt sind, wurden diese vorliegend aufgegriffen und dargestellt.

4.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

4.4.1 Gesetze

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).

- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771).
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771).
- **Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG RLP)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.09.2017 (GVBl. S. 237).
- **Landesnaturenschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG RLP)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583).

4.4.2 Fachpläne/Fachgutachten

- **Regionaler Raumordnungsplan (ROP)** der Planungsgemeinschaft Rheinhes-sen-Nahe, unter http://www.pg-rhein Hessen-nahe.de/images/ROP14_Druckvorlage_Karte.pdf abgerufen 08/2018 und 08/2019
- **Verbandsgemeinde Rüdesheim**
 - Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Rüdesheim (2006)
 - Landschaftsplan (1996)
- **Gemeinde Weinsheim und Verbandsgemeinde Rüdesheim / Nahe**
 - Gemeinde Weinsheim: Bewertung potentieller Wohnbauflächen, BBP Part-GmbH, Kaiserslautern (06/2019)
- **Artenschutz zum Bebauungsplan „In der Lay - Glockenacker - Hörnchen“**
 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Zauneidechse (*Lacerta agilis*), viriditas, Weiler (04/2018)
 - Artenschutzrechtliche Prüfung, viriditas, Weiler (04/2018)
- **Gemeinde Weinsheim**
 - Bebauungsplan „In der Lay - Glockenacker - Hörnchen“, Dörhöfer & Partner, Engelstadt (11/2018)

4.4.3 Weitere Quellen

- **LANIS RLP** - Landschaftsinformationssystem Rheinland-Pfalz des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz, Mainz unter http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php abgerufen 08/2019
 - Biotopkartierung Rheinland-Pfalz (Stand 2008 - 2010)
 - Schutzgebietskartierung
 - Luftbilder, Topografische Karten, Liegenschaftskataster
- **GDA Wasser** - GIS Client des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz (MUEEF RLP), Mainz unter <http://www.geoportal-wasser.rlp.de/servlet/is/2025/>, abgerufen 08/2019
- **LGB RLP** - Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz / Kartenviewer unter http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=17, abgerufen 08/2019
BFD5 L, BFD200, BFD50/200, BFD50

- **Lfu RLP** - Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz, Mainz
 - Planung vernetzter Biotopsysteme (VBS) unter <https://lfu.rlp.de/de/naturschutz/daten-zur-natur/vbs/>, abgerufen 08/2019
 - ARTeFAKT unter <http://www.artefakt.rlp.de/>, abgerufen 07/2018
 - Artdatenportal unter <http://map.final.rlp.de/artdatenportal/>, abgerufen 07/2018
- **GDKE RLP** - Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz unter http://denkmallisten.gdke-rlp.de/Bad_Kreuznach.pdf, abgerufen 08/2018

ANLAGE

- „Gemeinde Weinsheim: Bewertung potentieller Wohnbauflächen“ der BBP PartGmbH (Kaiserslautern) vom 18.06.2019, ergänzt gemäß den Beschlüssen des Verbandsgemeinderates vom 11.12.2019