



# **VERBANDSGEMEINDE OFFENBACH / QUEICH**

## **5. Änderung des Flächennutzungsplans**

### **Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB**

**Fassung zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB  
und zur Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Stand: 28.02.2014



**STADTPLANUNG  
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler  
Dipl. Ing. Frank Böhme SRL  
Dipl. Ing. Heiner Jakobs SRL  
Stadtplaner Roland Kettering

Bruchstraße 5  
67655 Kaiserslautern

Telefon: 0631 . 361 58 - 0  
Telefax: 0631 . 361 58 - 24  
E-Mail : buero@bbp-kl.de  
Web : www.bbp-kl.de

## INHALT

<b>ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>A PLANUNGSANLASS UND AUFSTELLUNGSBESCHLUSS.....</b>	<b>3</b>
<b>B BERÜCKSICHTIGUNG ÜBERÖRTLICHER PLANUNGEN .....</b>	<b>3</b>
<b>C ÄNDERUNGEN AM PLANENTWURF AUFGRUND / NACH DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG GEM. §§ 3 ABS. 1 UND 4 ABS. 1 BAUGB .....</b>	<b>5</b>
<b>1 Zurückstellung von Änderungsaspekten .....</b>	<b>5</b>
<b>2 Änderung der bisherigen Planungsabsicht .....</b>	<b>5</b>
<b>3 Neuaufnahme von Änderungspunkten.....</b>	<b>6</b>
<b>D DARSTELLUNG DER ÄNDERUNGEN .....</b>	<b>9</b>
<b>1 Offenbach .....</b>	<b>9</b>
1.1 Inhaltliche Änderungen .....	9
1.2 Redaktionelle und nachrichtliche Änderungen .....	16
<b>2 Bornheim .....</b>	<b>25</b>
2.1 Inhaltliche Änderungen .....	25
2.2 Redaktionelle und nachrichtliche Änderungen .....	25
<b>3 Essingen .....</b>	<b>28</b>
3.1 Inhaltliche Änderungen .....	28
3.2 Redaktionelle und nachrichtliche Änderungen .....	28
<b>4 Hochstadt .....</b>	<b>32</b>
4.1 Inhaltliche Änderungen .....	32
4.2 Redaktionelle und nachrichtliche Änderungen .....	35
<b>E HINWEISE FÜR NACHGELAGERTE BAU- UND GENEHMIGUNGSVERFAHREN .....</b>	<b>39</b>
<b>1 Hinweise verkehrlichen Aspekten.....</b>	<b>39</b>
<b>2 Hinweise zu archäologischen Denkmälern und Funden.....</b>	<b>40</b>
<b>3 Hinweise zur Entwässerung von Baugebieten .....</b>	<b>41</b>
<b>4 Hinweise zu Altlasten / Altablagerungen.....</b>	<b>42</b>
<b>5 Hinweise zum Schutz von Gewässern.....</b>	<b>42</b>
<b>6 Hinweise zum Hochwasserschutz .....</b>	<b>42</b>
<b>7 Hinweise zum Trinkwasserschutzgebiet „Dreihof, Offenbacher Wald“ .....</b>	<b>42</b>
<b>8 Hinweise zum Baugrund .....</b>	<b>42</b>
<b>9 Hinweise zu Bergbau / Altbergbau.....</b>	<b>43</b>
<b>10 Allgemeine Hinweise zum Schutz von Kabeltrassen und Leitungen / zur Koordination der Leitungsarbeiten und zu Erschließungsmaßnahmen .....</b>	<b>43</b>

<b>F</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNG DER ÄNDERUNGEN.....</b>	<b>44</b>
1	<b>Anpassung an die Ziele der Landesplanung und Raumordnung .....</b>	<b>44</b>
2	<b>Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung .....</b>	<b>44</b>
3	<b>Belange der technischen Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>45</b>
4	<b>Belange der verkehrlichen Erschließung .....</b>	<b>45</b>
5	<b>Belange der Wasserwirtschaft .....</b>	<b>45</b>
6	<b>Belange des Umweltschutzes .....</b>	<b>45</b>
7	<b>Belange des Denkmalschutzes, Kultur und sonstige Sachgüter .....</b>	<b>45</b>
	<b>UMWELTBERICHT .....</b>	<b>46</b>
<b>A</b>	<b>EINLEITENDE ANGABEN .....</b>	<b>46</b>
1	<b>Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplanänderung .....</b>	<b>46</b>
2	<b>Darstellung der für den Plan bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung .....</b>	<b>46</b>
<b>B</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN, DIE IN DER UMWELTPRÜFUNG ERMITTELT WURDEN.....</b>	<b>47</b>
1	<b>Offenbach / Queich .....</b>	<b>48</b>
2	<b>Hochstadt .....</b>	<b>56</b>
<b>C</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN .....</b>	<b>60</b>
1	<b>Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben .....</b>	<b>60</b>
2	<b>Monitoring .....</b>	<b>60</b>
3	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben..</b>	<b>60</b>
	<b>AUFSTELLUNGSVERMERK .....</b>	<b>61</b>

## **ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **A PLANUNGSANLASS UND AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Der Verbandsgemeinderat Offenbach an der Queich hat in seiner Sitzung am 16.02.2011 die Durchführung der 5. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Das Erfordernis der Änderung des derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Offenbach a. d. Queich ergibt sich aus der Notwendigkeit der Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in einzelnen Ortsgemeinden.

Die Gemeinden haben in diesem Zusammenhang ihre planerischen Entwicklungsvorstellungen eingebracht. Dies betrifft sowohl redaktionelle, als auch inhaltliche Änderungen.

### **B BERÜCKSICHTIGUNG ÜBERÖRTLICHER PLANUNGEN**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die übergeordneten Vorgaben der Raumordnung bei der Aufstellung eines Flächennutzungsplanes zu beachten.

In diesem Zusammenhang sind im vorliegenden Fall insbesondere die in der landesplanerischen Stellungnahme aufgeführten Aspekte zu einzelnen Änderungspunkten, soweit an diesen seitens des Verbandsgemeinderates festgehalten wurde, zu beachten:

- Die Ziele Z31 bis Z33 des Landesentwicklungsprogramms (LEP) IV und das Ziel 1.4.2.4 des Entwurfes des Einheitlichen Regionalplans der Metropolregion Rhein-Neckar sind zu berücksichtigen.

Ziel 1.4.2.4 sagt, dass die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen nur noch zulässig ist, „wenn ein entsprechendes Wohnbauflächendefizit nach der Wohnbauflächenbilanz Rhein-Neckar“ nachgewiesen ist.“ Danach (Anhang 2 zum einheitlichen Regionalplan) hat die Verbandsgemeinde Offenbach einen Wohnbauflächenbedarf von 18 ha bis zum Jahr 2020. Dem steht jedoch ein Potenzial von 28 ha gegenüber.

Es ist somit kein Wohnbauflächendefizit, sondern ein Flächenüberhang von 10 ha vorhanden. Dies stellt einen Zielkonflikt dar, der dergestalt bewältigt werden muss, dass bauleitplanerisch gesicherte Flächen an anderer Stelle im (Verbands-)Gemeindegebiet reduziert werden müssen.

- ⇒ Zur Berücksichtigung der vorgetragenen Bedenken hat sich der Verbandsgemeinderat Offenbach im Benehmen mit dem Ortsgemeinderat Offenbach in seiner Sitzung vom 19.02.2014 dafür ausgesprochen, auf bestehende Wohnbauflächendarstellungen zu verzichten, um im Gegenzug Änderungen an anderer Stelle umsetzen zu können.

- Die Gemeinde Hochstadt verfügt nicht über eine gewerbliche Gemeindefunktion, d.h. die Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen darf ausschließlich zur Deckung des Eigenbedarfes erfolgen.

Des Weiteren steht die Änderung „Hoch 1“ zusätzlich im Konflikt mit den Zielen der Raumordnung. Der Vorentwurf des Einheitlichen Regionalplans weist hier die Vor-

rangflächen Landwirtschaft und Regionaler Grünzug aus.

- ⇒ In diesem Zusammenhang hat der Verband Region Rhein-Neckar zwischenzeitlich mitgeteilt, dass unabhängig von der geplanten gewerblichen Erweiterung der ortsansässigen Fa. Theis, der Ortsgemeinde Hochstadt für den örtlichen Eigenbedarf die Entwicklung von bis zu 2,0 ha gewerblicher Bauflächen gestattet werden.

Auf eine Darstellung von freiraumsichernden Vorrangausweisungen in dem in Rede stehenden Bereich wurde zudem in dem den zuständigen Ministerien derzeit zur Genehmigung vorliegenden Entwurf des Einheitlichen Regionalplans seitens des Verbandes Region Rhein-Neckar verzichtet. So dass diesbezüglich keine Betroffenheit mehr vorhanden ist.

- Die ursprünglich vorgesehene Darstellung des Änderungsbereichs „Hoch 2“ stellt einen Zielkonflikt dar. Sowohl im Regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz als auch im Entwurf zum einheitlichen Regionalplan wird ein Regionaler Grünzug ausgewiesen. Dieser Konflikt kann nur durch ein Zielabweichungsverfahren bewältigt werden.

- ⇒ Diesbezüglich hat die SGD Süd, Obere Landesplanung, bei einem Abstimmungstermin mitgeteilt, dass eine Gewerbeflächendarstellung bis zum bestehenden Regenrückhaltebecken hin nicht mitgetragen wird und somit auch eine positive Bescheidung eines Zielabweichungsverfahrens nicht in Aussicht gestellt werden kann.

In diesem Zusammenhang ist jedoch zu berücksichtigen, dass Regionalpläne in Rheinland-Pfalz in einem Kartenwerk auf Papier in einem großen Maßstab, in der Regel 1 : 75.000, zur Rechtsverbindlichkeit gebracht werden. Durch diesen Maßstab ergibt sich zwangsläufig eine gewisse Unschärfe in den Randbereichen der dargestellten Gebietsabgrenzungen. Diese regionalplanerische Unschärfe ist beabsichtigt und ermöglicht einen gewissen Gestaltungsspielraum insbesondere für die Kommunen und wird in der Regel in den Regionalplänen durch Planzeichen ausgedrückt, die an den Rändern offen sind.

Die Verbandsgemeinde hat sich daher, in Abstimmung mit der Oberen Landesplanungsbehörde, dafür entscheiden, die Ausweisung soweit zurückzunehmen, dass eine Beeinträchtigung der Zielsetzung „Regionaler Grünzug“ nicht mehr gegeben ist.

Unter Berücksichtigung des aktuellen Sachstandes und den in den nachfolgenden Kapiteln gemachten Ausführungen ist daher davon auszugehen, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt und Kenntnisstand die nachfolgend aufgeführten vorgesehenen Änderungen den raumordnerischen Belangen und Anforderungen entsprechen.

## **C ÄNDERUNGEN AM PLANENTWURF AUFGRUND / NACH DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG GEM. §§ 3 ABS. 1 UND 4 ABS. 1 BAUGB**

### **1 Zurückstellung von Änderungsaspekten**

Der Verbandsgemeinderat hat sich in seiner Sitzung am 13.11.2013 dafür ausgesprochen, nachfolgend aufgeführte Änderungsaspekte in der vorliegenden 5. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht weiter zu verfolgen.

Des Weiteren wurde auf Änderungen verzichtet, zu denen die Obere Landesplanungsbehörde mitgeteilt hat, dass eine diesbezügliche raumordnerische Zustimmung versagt wird.

In Teilen sollen diese Änderungen Thema eines eigenständigen Änderungsverfahrens werden.

#### **Offenbach**

---

- **Off 2:** Darstellung von Mischbauflächen an der Bahntrasse („Böhlweg“)
- **Off 4:** Darstellung von Mischbauflächen an der Brühlfahrt und Darstellung einer geplanten Straßenverbindung („Brühlfahrt/Böhlweg“)
- **Off 6:** Darstellung einer geplanten Ortsumgehungsstraße
- **Off 14:** Änderungen der Zweckbestimmung der „Sonderbaufläche ‚Forschung und Entwicklung‘“ (ehem. BASF-Forschungsstation Ernährung)

#### **Essingen**

---

- **Ess 1:** Darstellung von gewerblichen Bauflächen im Bereich Dreihof
- **Ess 2:** Darstellung einer „gemischten Baufläche“ östlich der Grundschule

#### **Hochstadt**

---

- **Hoch 3:** Darstellung von gewerblichen Bauflächen nördlich des Regenrückhaltebeckens (Fa. Theis)
- **Hoch 4:** Darstellung von Sonderbauflächen für den großflächigen Einzelhandel

### **2 Änderung der bisherigen Planungsabsicht**

Für nachfolgend aufgeführte Bereiche hat sich der Verbandsgemeinderat in seinen Sitzungen vom 13.11.2013 bzw. vom 19.02.2014 für eine Änderung der bislang verfolgten Darstellung ausgesprochen:

#### **Offenbach**

---

- **Off 2:** *Aufgrund der Tatsache, dass die südlich des Böhlwegs gelegenen Grundstücke von Bahnzwecken freigestellt wurden, die Orgemeinde Offenbach jedoch noch im Unklaren ist, in welche Richtung eine zukünftige Entwicklung stattfinden soll, hat sich der Verbandsgemeinderat in seiner Sitzung vom 13.11.2013 dafür ausgesprochen, die Fläche im Sinne des § 5 Abs. 1 S. 2 BauGB aus der Flächennutzungsplanung auszunehmen und eine Darstellung zu einem späteren Zeitpunkt vorzunehmen.*

⇒ „keine Darstellung“ im Sinne des § 5 Abs. 1 S. 2 BauGB

- **Off 8:** *Die Landwirtschaftskammer hat im Beteiligungsverfahren darauf hingewiesen, dass es sich innerhalb der dargestellten Fläche um keinen landwirtschaftlichen Aussiedlerhof handelt, sondern um Anlagen des Geflügelzuchtvereins.*
  - ⇒ Darstellung: „Grünfläche, Zweckbestimmung: ‚Sport, Freizeit und Erholung“

### Hochstadt

- **Hoch 1:** *Entsprechend den Forderungen des Verbandes Region Rhein-Neckar wurde die geplante Gewerbefläche auf eine Größe von 2,0 ha reduziert. Die „frei-werdenden“ Flächen sind, da im Genehmigungsentwurf des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar als Vorrangflächen für die Landwirtschaft gekennzeichnet, wieder als „Flächen für die Landwirtschaft“ darzustellen.*
  - ⇒ Darstellung „Flächen für die Landwirtschaft“

## 3 Neuaufnahme von Änderungspunkten

Für nachfolgend aufgeführte Bereiche hat sich der Verbandsgemeinderat in seinen Sitzungen vom 13.11.2013 bzw. vom 19.02.2014 für eine ergänzende Aufnahme weiterer Änderungsaspekte ausgesprochen:

### Offenbach

1) Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hatte der Verband Region Rhein-Neckar mitgeteilt, dass die Verbandsgemeinde Offenbach gemäß der „Wohnbauflächenbilanz Rhein-Neckar 2020“ einen erheblichen Flächenüberhang an Wohnbauflächen aufweist. Mit der Folge, dass eine weitere Darstellung von Bauflächen im Flächennutzungsplan, die zu Wohnbauzwecken genutzt werden können gegen die Ziele Z31 und Z32 des Landesentwicklungsprogramms (LEP) IV verstoßen würde. Aus diesem Grund können Planungen nur dann weiter verfolgt werden, wenn in entsprechender Größe bislang bauleitplanerisch gesicherte Flächen an anderer Stelle im Verbandsgemeindegebiet reduziert werden.

In diesem Zusammenhang ist bei der Darstellung von neuen „gemischten Bauflächen“ im Flächennutzungsplan auf bestehende „geplante gemischte Bauflächen“ im Verhältnis 1:1 bzw. bestehende „geplante Wohnbauflächen“ im Verhältnis 1:2 zu verzichten. Ähnliches gilt für die Darstellung von neuen „Wohnbauflächen“.

Der Verbandsgemeinderat Offenbach hat sich daher im Benehmen mit dem Ortsgemeinderat Offenbach in seiner Sitzung vom 19.02.2014 dafür ausgesprochen, auf die nachfolgend dargelegten Wohnbauflächendarstellungen zu verzichten, um im Gegenzug Änderungen an anderer Stelle umsetzen zu können. Die betroffenen Flächen sollen (wieder) als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt werden.

Ermittlung des Reduktionsbedarfs:

- **Off 2:** Darstellung von Wohnbauflächen  
rund 8.120 qm Flächenansatz 1:1
- **Off 3:** Darstellung von gemischten Bauflächen

- **Off 18:** Darstellung von Wohnbauflächen  
rund 21.070 qm      Flächenansatz 1:2
  - **Off 18:** Darstellung von Wohnbauflächen  
rund 7.000 qm      Flächenansatz 1:1
- Gesamt Reduktionsbedarf:                      25.655 qm**

Verzicht auf bisherige Darstellungen:

- **Off 5:** *Verzicht auf eine Wohnbauflächendarstellung im Osten und Süden des Bereichs „Hinter der Kirche“*  
rund 5.680 qm      Flächenansatz 1:1
  - **Off 6:** *Reduzierung einer geplanten Wohnbauflächendarstellung im südlichen Gemeindebereich (Parzellen 1069, 1070 und 1071)*  
rund 3.675 qm      Flächenansatz 1:1
  - **Off 7:** *Verzicht auf Wohnbauflächen am westlichen Ortsrand*  
rund 16.300 qm      Flächenansatz 1:1
- Vorgesehene Flächenreduktion:                      25.655 qm**

2) Der Gemeinderat von Offenbach hat den Bebauungsplan „Hinter der Kirche“ aufgestellt. Planungsziel ist die Ausweisung von Wohnbauflächen zwecks Schaffung von rund 65 Bauplätzen. Der Bebauungsplan wurde zwischenzeitlich als Satzung beschlossen.

Da der Bebauungsplan jedoch nicht in Gänze aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde, hätte ein Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt werden müssen. Der Bebauungsplan hätte dann, auch vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden können, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.

Da jedoch der parallele Planungsvollzug versäumt wurde, hat die Kreisverwaltung bislang die nach § 10 Abs. 2 BauGB erforderliche Genehmigung versagt.

Durch die hier nun ergänzende Berücksichtigung der Bebauungsplanung im Flächennutzungsplan wird den Bedenken der Kreisverwaltung Rechnung getragen.

- **Off 18:** *Änderungen der Darstellung: „Flächen für die Landwirtschaft“ zu „Wohnbauflächen“ und „Öffentliche Grünflächen“ in Überlagerung mit „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ sowie Änderung der Darstellung „Wohnbauflächen ,geplant“ in „Wohnbauflächen ,bestand“*



- 3)** Nachdem im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens die Kreisverwaltung eine Änderung der Zweckbestimmung im Bereich der ehemaligen „BASF-Forschungsstation Ernährung“, wie sie der Verbandsgemeinderat beschlossen hatte abgelehnt hatte, fand zwischenzeitlich ein Abstimmungsgespräch zwischen Verbandsgemeindeverwaltung und Kreisverwaltung statt. Hierbei hat man sich darauf verständigt, dass der Bereich im Flächennutzungsplan als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt werden kann.

Eine solche Vorgehensweise wird auch von der SGD als Obere Landesplanungsbehörde mitgetragen. Zudem sieht der zur Genehmigung vorliegende Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar diesen Bereich ebenfalls als „Siedlungsfläche: Industrie- und Gewerbe“ vor.

Die Kreisverwaltung hat in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass zur Erreichung der Genehmigungsfähigkeit von einzelnen Bauvorhaben in diesem Bereich ergänzend ein Bebauungsplan aufzustellen ist.

- **Off 4:** Änderungen der Darstellung: „Sonderbaufläche ‚Forschung und Entwicklung““ in „gewerbliche Bauflächen

## D DARSTELLUNG DER ÄNDERUNGEN

Nachfolgend werden die in den einzelnen Planausschnitten der Planzeichnung dargestellten Flächenänderungen nach Ortsgemeinden aufgeschlüsselt und im Einzelnen beschrieben und bewertet.

Hinweis: In den beigefügten Planzeichnungen der einzelnen Ortslagen wurden zum besseren Verständnis die Änderungen einschließlich ihrer Nummerierung graphisch hervorgehoben.

Durch die Zurückstellung zahlreicher Änderungsaspekte bzw. die Neuaufnahme von Änderungspunkten ergibt sich eine Nummerierung, die von der Änderungsnummerierung der frühzeitigen Beteiligungsphase abweicht.

### 1 Offenbach

#### 1.1 Inhaltliche Änderungen

##### 1.1.1 Off

1

Erweiterung des „Gewerbegebiets Interpark“ bzw. Änderung von Flächendarstellungen

*„Flächen für die Landwirtschaft“ in „gewerbliche Bauflächen“, „gewerbliche Bauflächen“ in „Sonderbauflächen, Zweckbestimmung ‚Einzelhandel‘“ und „Flächen für die Landwirtschaft“ in „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“*

Die Gemeinde Offenbach ist im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar als regionaler Gewerbeschwerpunkt eingestuft. Aus diesem Grund ist die Gemeinde bestrebt, die bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen zwischen dem östlichen Ortsrand und dem Industriegebiet „Interpark“ zur längerfristigen Flächenbevorratung in gewerbliche Bauflächen zu entwickeln.

Diesem Ansinnen muss durch eine Änderung des Flächennutzungsplanes Rechnung getragen werden.

Aufgrund der standörtlichen Gegebenheiten bietet sich eine solche Entwicklungsoption als sinnvolle Nutzung an.

#### Landespflegerische Bewertung:

##### ▪ **Bestandssituation**

Überwiegend ackerbaulich genutzt, im nördlichen Bereich brachliegende Wiesenflächen. Südlich auf einer Parzelle Obstwiesenbrache mit Verbuschung sowie südwestlich eine „Weihnachtsbaumkultur“.

##### ▪ **Schutzgebietsausweisungen**

*keine*

##### ▪ **Zu erwartende Auswirkungen auf den Naturhaushalt / das Landschaftsbild**

- Großflächige Versiegelungen von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen

- Verlust der Bodenfunktion und der Grundwasserneubildung
  - Verlust von (Teil-)Lebensraum für ubiquitäre Vogelarten, Kleinsäuger sowie sonstige bodenbezogene Kleintierarten und Insekten
  - Verlust von Kaltluftentstehungsflächen
  - kleinklimatisch thermische Belastungssituation
  - potenzieller Verlust einer Obstwiesenbrache mit Lebensraumpotential
  - mögliche Zunahme von Lärmimmissionen durch eine gewerbliche Nutzung
- **Landespflegerische Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, zum Ausgleich sowie zur Gestaltung**
- Erhalt der vorhandenen Obstwiesenbrache (Integration in eine interne Ausgleichsfläche) sowie extensive Pflege zum Erhalt der Strukturvielfalt
  - Erstellung eines Artenschutzgutachten im Rahmen der Bebauungsplanung mit dem Schwerpunkt „Tagfalter und Heuschrecken“
  - Ausgleichsmaßnahmen für die Versiegelung sowie Gehölzpflanzungen als Pufferfläche zur Wohnnutzung im Westen notwendig
  - Eingrünung von größeren Stellplatzflächen und Verwendung von wasser-durchlässigem Bodenbelag im Bereich der Stellplatzflächen
  - Versickerung des Niederschlagwassers nach Möglichkeit vor Ort
  - ggf. Ergreifung von Lärmschutzmaßnahmen
- **Zusammengefasste landespflegerische Beurteilung**
- Insbesondere durch die großflächige Versiegelung natürlicher Bodenstandorte sind erhebliche Auswirkungen auf den Bodenhaushalt zu erwarten.
  - Externe Ausgleichsmaßnahmen sind notwendig.
  - Die Obstwiesenbrache ist zu erhalten; der bestehende Ortsrand einzugrünen
  - zu erwartende Lärmschutzmaßnahmen sollten bei der Kompensationsplanung berücksichtigt und nach Möglichkeit in diese integriert werden (z.B. begrünter Lärmschutzwall)
  - Eine Betroffenheit geschützter Arten kann nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund hat die Untere Naturschutzbehörde bereits darauf hingewiesen, dass für den Änderungsbereich im Rahmen der Erstellung eines Bebauungsplanes ein Artenschutzgutachten mit dem Schwerpunkt „Tagfalter und Heuschrecken“ zu erstellen ist.

### 1.1.2 Off

2

Neuausweisung von Wohnbauflächen am Friedhof („Bildgärten“)

„Grünflächen ,Dauerkleingärten“ in „Wohnbauflächen“

Die Gemeinde Offenbach ist bestrebt, den in Rede stehende Bereich zukünftig einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen.

Zur Berücksichtigung raumordnerischer Zielvorstellungen hat sich der Verbandsgemeinderat Offenbach im Benehmen mit dem Ortsgemeinderat Offenbach in seiner Sitzung vom 19.02.2014 dafür ausgesprochen, um die hier dargelegte Wohnbauflächenausweisung zu realisieren, im Gegenzug auf die in den Änderungspunkten 4.1.5 und 4.1.5 sowie 4.1.7 dargelegten bisherigen Baulanddarstellungen im Flächennutzungsplan zu verzichten.

Im Sinne der vorrangigen Umsetzung des landesplanerischen Ziels „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ sind Standortalternativen nicht gegeben.

Landespflegerische Bewertung:

▪ **Bestandssituation**

Überwiegend Gartenland als Nutzgarten sowie brachgefallenes Gartenland, süd-östlich mit Laub- und Nadelbäumen (Walnussbaum, Kirsche, etc.). Nordöstlich nitrophile Hochstaudenflur mit kleiner Erddeponie.

▪ **Schutzgebietsausweisungen**

*keine*

▪ **Zu erwartende Auswirkungen auf den Naturhaushalt / das Landschaftsbild**

- Versiegelung von bisher offenen Gartenflächen, dadurch Verlust der Bodenfunktion
- Verlust von (Teil-)Lebensraum für ubiquitäre Vogelarten, Kleinsäuger sowie sonstige bodenbezogene Kleintierarten und Insekten
- Verlust von Gehölzstrukturen

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

- Erstellung eines Artenschutzgutachten im Rahmen der Bebauungsplanung mit dem Schwerpunkt „Reptilien und Fledermäuse“
- Erhalt von ortsbildprägender Einzelbäumen
- Ausgleichsmaßnahmen für die Versiegelung notwendig
- Versickerung des Niederschlagswassers nach Möglichkeit vor Ort

▪ **Zusammengefasste landespflegerische Beurteilung**

- Eine Betroffenheit geschützter Arten kann nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund hat die Untere Naturschutzbehörde bereits darauf hingewiesen, dass für den Änderungsbereich im Rahmen der Erstellung eines Bebauungsplanes ein Artenschutzgutachten mit dem Schwerpunkt „Reptilien und Fledermäuse“ zu erstellen ist.
- Insbesondere durch die Versiegelung natürlicher Bodenstandorte sind erhebliche Auswirkungen auf den Bodenhaushalt zu erwarten.
- (Externe) Ausgleichsmaßnahmen sind notwendig.

1.1.3 **Off**

3

Ausweisung einer Mischbaufläche östlich des Queichtalbades

„Grünfläche“ [„Sonderbaufläche ‚Freizeiteinrichtung / Bürogebäude‘] in „gemischte Bauflächen“

Für den in Rede stehenden Bereich wurde bereits 1979/1980 ein Bebauungsverfahren durchgeführt und die Fläche damals als „Sondergebiet Freizeiteinrichtung / Bürogebäude“ ausgewiesen. Da der Bebauungsplan zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses nicht aus dem FNP entwickelt war, wurde eine Genehmigung durch die Kreisverwaltung erforderlich. Diese wurde mit Datum vom 30.02.1980 ausgesprochen.

Eine Korrektur der Darstellung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich wurde in den nachfolgenden Jahren versäumt.

Der Flächennutzungsplan wäre daher vorliegend nur an die Planung des Bebauungsplanes „Verwaltungs-, Sport- und Freizeitzentrum und Gewerbegebiet ‚Im Schlangengarten‘“ anzupassen. Da sich jedoch eine Entwicklung der Baufläche hinsichtlich der bisherigen Festsetzung - mangels Nachfrage - nicht realisieren lässt, hat man sich nunmehr dafür ausgesprochen, den betroffenen Bereich im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung nicht „nachrichtlich“ als „Sonderbaufläche - Freizeiteinrichtung / Bürogebäude“ sondern als „gemischte Baufläche“ darzustellen.

Zur Berücksichtigung raumordnerischer Zielvorstellungen hat sich der Verbandsgemeinderat Offenbach im Benehmen mit dem Ortsgemeinderat Offenbach in seiner Sitzung vom 19.02.2014 dafür ausgesprochen, um die hier dargelegte Wohnbauflächenausweisung zu realisieren, im Gegenzug auf die in den Änderungspunkten 4.1.5 und 4.1.5 sowie 4.1.7 dargelegten bisherigen Baulanddarstellungen im Flächennutzungsplan zu verzichten.

Unter Berücksichtigung der gemachten Ausführungen und der Tatsache, dass mittlerweile sechs weitere Änderungsverfahren des Bebauungsplanes „Verwaltungs-, Sport- und Freizeitzentrum und Gewerbegebiet ‚Im Schlangengarten‘“, unter jeweiliger Beteiligung der Kreisverwaltung durchgeführt wurden, kann davon ausgegangen werden, dass eine ausreichende Berücksichtigung natur- und artenschutzrechtlicher Belange in den jeweiligen Bebauungsplanverfahren erfolgte. Daher wird auf eine entsprechende artenschutzrechtliche Voruntersuchung im vorliegenden Änderungsverfahren auf Ebene der Flächennutzungsplanung verzichtet.

Eine Prüfung alternativer Standorte ist vor dem geschilderten Hintergrund nicht erforderlich.

#### Landespflegerische Bewertung:

##### ▪ **Bestandssituation**

Intensiv genutzte Ackerfläche. Randbereiche, jedoch außerhalb des Änderungsbereichs gelegen, mit Gehölzstrukturen eingegrünt.

##### ▪ **Schutzgebietsausweisungen**

- *keine*
- angrenzend: Nördlich bzw. nordwestlich der L509: Vogelschutzgebiet „Offenbacher Wald, Bellheimer Wald und Queichwiesen“ (6715-401) sowie FFH-Gebiet „Bellheimer Wald mit Queichtal“ (FFH-6715-302).

##### ▪ **Zu erwartende Auswirkungen auf den Naturhaushalt / das Landschaftsbild**

- Versiegelung für die bauliche und verkehrliche Nutzungen. Verlust von Bodenfunktionen.
- Verlust von (Teil-)Lebensraum für ubiquitäre Vogelarten, Kleinsäuger sowie sonstige bodenbezogene Kleintierarten und Insekten

##### ▪ **Landespflegerische Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, zum Ausgleich sowie zur Gestaltung**

- (Externe) Ausgleichsmaßnahmen für die Versiegelung notwendig
- Versickerung des Niederschlagwassers nach Möglichkeit vor Ort

▪ **Zusammengefasste landespflegerische Beurteilung**

- Insbesondere durch die Versiegelung natürlicher Bodenstandorte sind erhebliche Auswirkungen auf den Bodenhaushalt zu erwarten.
- (Externe) Ausgleichsmaßnahmen sind notwendig
- Eine Betroffenheit geschützter Arten ist nicht zu vermuten, ggf. sind jedoch aufgrund der Nähe zu europäischen Schutzgebietsausweisungen in einem nachfolgenden Bebauungsplanverfahren ergänzende Untersuchungen durchzuführen.

1.1.4 **Off**

4

Nachnutzung „Ehem. BASF-Forschungsstation Ernährung“

„Sonderbaufläche ‚Forschung und Entwicklung‘“ in „gewerbliche Bauflächen“

Die bislang im Flächennutzungsplan dargestellte Sonderbaufläche „Forschung und Entwicklung“ fußt auf der damaligen Nutzung des Areals als „BASF- Forschungsstation Ernährung“. Diese Nutzung wurde jedoch bereits vor über 10 Jahren aufgegeben. In den vergangenen Jahren wurden die vorhandenen Gebäude als Reiterhof und Gestüt sowie für Wohnzwecke genutzt. Bis auf das Wohnhaus steht das Anwesen derzeit leer.

Ein potenzieller Investor möchte hier nunmehr gewerbliche Nutzungen ansiedeln sowie ggf. das Gestüt wieder reaktivieren.

Die Verbandsgemeindeverwaltung hat diesbezüglich mit der Kreisverwaltung Rücksprache gehalten. Der Verwaltung wurde daraufhin angeraten, das Gebiet zukünftig als „gewerbliche Baufläche“ im Flächennutzungsplan darzustellen, dies auch vor dem Hintergrund der angrenzenden Kläranlage.

Die Kreisverwaltung hat ergänzend dargelegt, dass zur Erreichung der Genehmigungsfähigkeit von einzelnen Bauvorhaben in diesem Bereich zudem ein Bebauungsplan aufzustellen ist.

Da es sich um die Konversion einer ehemals als „Forschungsstation“ genutzten Liegenschaft handelt, ist eine Prüfung alternativer Standorte nicht erforderlich.

Landespflegerische Bewertung:

▪ **Bestandssituation**

Der westliche Plangebietsteil ist bereits, auf Grund der früheren Nutzung als „BASF-Forschungsstation Ernährung“ sowie sonstiger gestatteter Nachnutzungen der vergangenen Jahre, weitgehend baulich in Anspruch genommen (Wohngebäude, sonstige Haupt- und Nebengebäude (z.B. Stallungen), Reitplatz, Parkplatz bzw. (landschafts-)gärtnerisch gepflegt.

Der östliche, außerhalb der Umzäunung befindliche Teilbereich wird landwirtschaftlich genutzt.

▪ **Schutzgebietsausweisungen**

- Liegt innerhalb des Vogelschutzgebiets „Offenbacher Wald, Bellheimer Wald und Queichwiesen“ (VSG 6715-401).
- Grenzt östlich direkt das FFH-Gebiet „Bellheimer Wald mit Queichtal“ (FFH-6715-302)

- östlich und südlich direkt angrenzend befindet sich das gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet (RVO-AZ 31.566-281) der Queich bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis
- **Zu erwartende Auswirkungen auf den Naturhaushalt / das Landschaftsbild**
  - Inanspruchnahme einer bisher unbebauten, als Wiese genutzten Teilfläche des Vogelschutzgebiets „Offenbacher Wald, Bellheimer Wald und Queichwiesen“ (VSG 6715-401); dadurch potentielle Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des VSG-Gebietes (siehe unten)
  - potentielle Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des angrenzenden FFH-Gebietes (FFH-6715-302) (siehe unten)
  - die geplante gewerbliche Nachnutzung wird zu einer weiteren Versiegelung von Wiesenflächen und landwirtschaftlichen Nutzflächen führen, dadurch Verlust der Bodenfunktion
  - Verlust von (Teil-)Lebensraum für ubiquitäre Vogelarten, Kleinsäuger sowie sonstige bodenbezogene Kleintierarten und Insekten.
  - Verlust von vorhandenen Gehölzen
- **Landespflegerische Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, zum Ausgleich sowie zur Gestaltung**
  - Zur Abschätzung der Beeinträchtigungsintensität bzw. der Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des VSG-Gebiets sowie des angrenzenden FFH-Gebiete ist gem. § 34 BNatSchG im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren eine Verträglichkeitsprüfung zu erarbeiten.
  - Ausgleichsmaßnahmen sind notwendig
  - Eingrünung
  - Versickerung des Niederschlagwassers nach Möglichkeit vor Ort
- **Zusammengefasste landespflegerische Beurteilung**
  - Zur Abschätzung der Beeinträchtigungsintensität bzw. der Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des VSG-Gebiets sowie des angrenzenden FFH-Gebiete ist gem. § 34 BNatSchG im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren eine Verträglichkeitsprüfung zu erarbeiten.
  - Eine Betroffenheit geschützter Arten ist zwar nicht zu vermuten, kann aber auch nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund ist ggf. im Rahmen der Erstellung eines Bebauungsplanes eine artenschutzrechtliche Prüfung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erstellen.
  - Insbesondere durch die Versiegelung natürlicher Bodenstandorte sind erhebliche Auswirkungen auf den Bodenhaushalt zu erwarten.
  - (Externe) Ausgleichsmaßnahmen sind notwendig

### 1.1.5 Off

5

#### Wohnbauflächenreduzierung

„geplante‘ Wohnbauflächen“ in „Flächen für die Landwirtschaft“

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hatte der Verband Region Rhein-Neckar mitgeteilt, dass die Verbandsgemeinde Offenbach gemäß der „Wohnbauflächenbilanz Rhein-Neckar 2020“ einen erheblichen Flächenüberhang an Wohnbauflächen aufweist.

Mit der Folge, dass eine weitere Ausweisung von Bauflächen, die zu Wohnbauzwecken genutzt werden können gegen die Ziele Z31 und Z32 des Landesentwicklungsprogramms (LEP) IV verstoßen würde. Aus diesem Grund können Planungen nur dann weiter verfolgt werden, wenn in entsprechender Größe bislang bauleitplanerisch gesicherte Flächen an anderer Stelle im verbandsgemeindegebiet reduziert werden.

Aus diesem Grund hat sich der Verbandsgemeinderat Offenbach im Benehmen mit dem Ortsgemeinderat Offenbach in seiner Sitzung vom 19.02.2014 dafür ausgesprochen, auf die hier dargelegte Wohnbauflächenausweisung zu verzichten, um im Gegenzug die in den Änderungspunkten 4.1.2 und 4.1.3 sowie 4.2.18 dargelegten Änderungen umsetzen zu können. Die betroffene Fläche soll (wieder) als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt werden.

Da sich gegenüber der derzeitigen ausgeübten realen Nutzung nichts ändern wird, ist eine landespflegerische Bewertung nicht erforderlich. Gleiches gilt für die Prüfung alternativer Standortvarianten.

#### 1.1.6

##### **Off**

6

##### Wohnbauflächenreduzierung

*„geplante‘ Wohnbauflächen“ in „Flächen für die Landwirtschaft“*

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hatte der Verband Region Rhein-Neckar mitgeteilt, dass die Verbandsgemeinde Offenbach gemäß der „Wohnbauflächenbilanz Rhein-Neckar 2020“ einen erheblichen Flächenüberhang an Wohnbauflächen aufweist. Mit der Folge, dass eine weitere Ausweisung von Bauflächen, die zu Wohnbauzwecken genutzt werden können gegen die Ziele Z31 und Z32 des Landesentwicklungsprogramms (LEP) IV verstoßen würde. Aus diesem Grund können Planungen nur dann weiter verfolgt werden, wenn in entsprechender Größe bislang bauleitplanerisch gesicherte Flächen an anderer Stelle im verbandsgemeindegebiet reduziert werden.

Aus diesem Grund hat sich der Verbandsgemeinderat Offenbach im Benehmen mit dem Ortsgemeinderat Offenbach in seiner Sitzung vom 19.02.2014 dafür ausgesprochen, auf die hier dargelegte Wohnbauflächenausweisung zu verzichten, um im Gegenzug die in den Änderungspunkten 4.1.2 und 4.1.3 sowie 4.2.18 dargelegten Änderungen umsetzen zu können. Die betroffene Fläche soll (wieder) als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt werden.

Da sich gegenüber der derzeitigen ausgeübten realen Nutzung nichts ändern wird, ist eine landespflegerische Bewertung nicht erforderlich. Gleiches gilt für die Prüfung alternativer Standortvarianten.

#### 1.1.7

##### **Off**

7

##### Wohnbauflächenreduzierung

*„geplante‘ Wohnbauflächen“ in „Flächen für die Landwirtschaft“*

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hatte der Verband Region Rhein-Neckar mitgeteilt, dass die Verbandsgemeinde Offenbach gemäß der „Wohnbauflächenbilanz Rhein-Neckar 2020“ einen erheblichen Flächenüberhang an Wohnbauflächen aufweist. Mit der Folge, dass eine weitere Darstellung von Bauflächen im Flächennutzungsplan, die zu Wohnbauzwecken genutzt werden können, gegen die Ziele Z31 und Z32 des Landesentwicklungsprogramms (LEP) IV verstoßen würde. Aus diesem Grund können



Planungen nur dann weiter verfolgt werden, wenn in entsprechender Größe bislang bauleitplanerisch gesicherte Flächen an anderer Stelle im Verbandsgemeindegebiet reduziert werden.

Aus diesem Grund hat sich der Verbandsgemeinderat Offenbach im Benehmen mit dem Ortsgemeinderat Offenbach in seiner Sitzung vom 19.02.2014 dafür ausgesprochen, auf die hier dargelegte Wohnbauflächenausweisung zu verzichten, um im Gegenzug die in den Änderungspunkten 4.1.2 und 4.1.3 sowie 4.2.18 dargelegten Änderungen umsetzen zu können. Die betroffene Fläche soll (wieder) als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt werden.

Da sich gegenüber der derzeitigen ausgeübten realen Nutzung nichts ändern wird, ist eine landespflegerische Bewertung nicht erforderlich. Gleiches gilt für die Prüfung alternativer Standortvarianten.

## 1.2 Redaktionelle und nachrichtliche Änderungen

### 1.2.1 **Off**

1

Bebauungsplan „Hauptstraße / Kirchpfad“

*Änderungen der Darstellung: „gemischte Baufläche ,bestehend“ zu „Sonderbaufläche, Zweckbestimmung Einzelhandel ,bestehend“ sowie „Wohnbaufläche ,bestehend“ in „gemischte Baufläche ,bestehend“*

Der Gemeinderat von Offenbach hat für diesen Bereich den Bebauungsplan „Hauptstraße / Kirchpfad“ aufgestellt. Wesentliches Planungsziel war die Ausweisung einer Sonderbaufläche „Einkaufs- und Geschäftszentrum Ortsmitte“. Auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hauptstraße / Kirchpfad“ wurde an diesem Standort zwischenzeitlich eine Einzelhandelsnutzung umgesetzt sowie ergänzende Wohn- und Geschäftsbauten errichtet.

Im Zuge der vorliegenden 5. Änderung des Flächennutzungsplans wird das Gebiet des Bebauungsplans daher als Sonderbaufläche „Einzelhandel“ sowie als „gemischte Baufläche“ übernommen.

Die Umweltbelange wurden bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gewürdigt und abgewogen. Aufgrund der Bestandssituation kann von einer naturschutzfachlichen Beurteilung sowie einer Prüfung alternativer Standortvarianten abgesehen werden.

### 1.2.2 **Off**

2

*Änderungen der Darstellung: „Flächen für die Landwirtschaft“ zu „Wasserfläche“*

Nordöstlich der Siedlungsflächen von Offenbach, an der Gemarkungsgrenze zur Verbandsgemeinde Bellheim, befindet sich eine Wasserfläche, die bislang nicht im Flächennutzungsplan dargestellt war. Diese wird im Rahmen der vorliegenden 5. Änderung in die Planzeichnung übernommen.

Da es sich um eine reine Bestandsübernahme handelt, wird von einer naturschutzfachlichen Beurteilung abgesehen. Eine Prüfung von Standortvarianten erübrigt sich.

### 1.2.3 Off

3

Bebauungsplan „Südlich der Landauer Straße“

*Änderungen der Darstellung: „Wohnbaufläche ‚geplant‘“ zu „Wohnbaufläche, bestehend“ bzw. „gemischte Baufläche ‚bestehend““ sowie „gemischte Baufläche ‚bestehend““ zu „Wohnbaufläche, bestehend““*

Der Gemeinderat von Offenbach hat für diesen Bereich den Bebauungsplan „Südlich der Landauer Straße, 9. Änderung“ aufgestellt. Wesentliches Planungsziel war die Ausweisung von Wohn- und Mischbauflächen. Auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans - einschließlich seiner Vorgängerversionen - wurde das Plangebiet zwischenzeitlich erschlossen und weitgehend bebaut.

Im Zuge der vorliegenden 5. Änderung des Flächennutzungsplans wird das Gebiet des Bebauungsplans „Südlich der Landauer Straße, 9. Änderung“ daher als bestehende Wohnbaufläche bzw. bestehende gemischte Baufläche übernommen.

Die Umweltbelange wurden bereits im Rahmen diverser Bebauungsplanverfahren gewürdigt und abgewogen. Aufgrund der Bestandssituation kann von einer naturschutzfachlichen Beurteilung sowie einer Prüfung alternativer Standortvarianten abgesehen werden.

### 1.2.4 Off

4

Sonderbauflächen „Windkraft“

*Übernahme der Darstellung der geplanten „Sonderbauflächen, Zweckbestimmung Windkraft“ aus der laufenden 6. Teilfortschreibung sowie Änderung der Darstellung der bisher als „geplant“ dargestellten Flächen als „bestehend“*

Die Ausweisung der dargestellten Sonderbaufläche ist eigenständiges Thema der laufenden 6. Änderung des Flächennutzungsplans. Da dort bereits eine naturschutzfachliche Beurteilung sowie eine Prüfung von Standortalternativen auf Verbandsgemeindeebene vorgenommen wurden, wird im vorliegenden Fall von einer erneuten Prüfung abgesehen und die Fläche nachrichtlich übernommen.

Auf der im Flächennutzungsplan bislang als geplant dargestellten Sonderbaufläche „Windkraft“ wurden zwischenzeitlich drei Windenergieanlagen errichtet. Daher erfolgt im vorliegenden Fall, unter Berücksichtigung der Bestandssituation, lediglich eine Korrektur der Darstellung von „Sonderbaufläche, Zweckbestimmung Windkraft“ ‚geplant‘“ zu „Sonderbaufläche, Zweckbestimmung Windkraft“ ‚bestehend‘“.

Da es sich hierbei um eine reine Inhaltsklarstellung handelt, kann von einer naturschutzfachlichen Beurteilung abgesehen werden. Eine Alternativenprüfung erübrigt sich.

### 1.2.5 Off

5

*Änderung der Darstellung: „Grünfläche, Zweckbestimmung ‚Erhalt bzw. Erweiterung zusammenhängender Grünzüge (Wiesenflächen)““ zu „Flächen für Maßnahmen“*

*zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ sowie „Flächen für die Landwirtschaft“*

Die Flächen werden derzeit zum Teil intensiv als Acker- oder Grünlandflächen bewirtschaftet. Die übrigen Flächen sind zumeist bewaldet.

Unter Verweis auf die aktuelle Rechtsprechung ist eine Darstellung als „Grünfläche, Zweckbestimmung ‚Erhalt bzw. Erweiterung zusammenhängender Grünzüge (Wiesenflächen)“ planungsrechtlich nicht möglich.

Im Zuge der vorliegenden 5. Änderung des Flächennutzungsplans werden die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche daher als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit der Kennzeichnung Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Die vorgenommene Inhaltsklarstellung hat keine Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter. Eine naturschutzfachliche Beurteilung erübrigt sich daher. Da es sich zudem um die Darstellung einer bereits bestehenden Nutzung handelt, entfällt auch die Prüfung alternativer Standorte.

#### 1.2.6

##### Off

6

Bebauungspläne „Zwischen Sandstraße und Gaulgasse“ und „Storchengasse“

*Änderung der Darstellung: „Wohnbaufläche ‚geplant“ zu „Wohnbaufläche ‚bestehend“*

Der Gemeinderat von Offenbach hat für diesen Bereich die Bebauungspläne „Zwischen Sandstraße und Gaulgasse, 1. Änderung“ bzw. „Storchengasse“ aufgestellt. Planungsziel war die Ausweisung von Wohnbauflächen. Auf Grundlage der rechtskräftigen Bebauungspläne wurde das Plangebiet zwischenzeitlich erschlossen und weitgehend bebaut.

Im Zuge der vorliegenden 5. Änderung des Flächennutzungsplans wird das Gebiet entsprechend den Festsetzungen der Bebauungspläne daher als bestehende Wohnbaufläche übernommen.

Die Umweltbelange wurden bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gewürdigt und abgewogen. Aufgrund der Bestandssituation kann von einer naturschutzfachlichen Beurteilung sowie einer Prüfung alternativer Standortvarianten abgesehen werden.

#### 1.2.7

##### Off

7

Bebauungsplan „Verwaltungs-, Sport- und Freizeitzentrum und Gewerbegebiet ‚Im Schlangengarten“

*Änderung der Darstellung: „Grünfläche, Zweckbestimmung ‚Tennisplatz‘ bzw. ‚Spielplatz“ zu „Sonderbaufläche, Zweckbestimmung ‚Freizeiteinrichtung‘, ‚bestehend“*

Der Gemeinderat von Offenbach hat für diesen Bereich den Bebauungsplan „Verwaltungs-, Sport- und Freizeitzentrum und Gewerbegebiet ‚Im Schlangengarten‘, 7. Änderung“ aufgestellt. Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes - einschließlich seiner Vorgängerversionen - wurde das Plangebiet zwischenzeitlich erschlossen und weitgehend bebaut.

Im Zuge der vorliegenden 5. Änderung des Flächennutzungsplans wird der hier in Rede stehende Teilbereich entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes daher als bestehende Sonderbaufläche, Zweckbestimmung „Freizeiteinrichtung“ übernommen.

Die Umweltbelange wurden bereits im Rahmen diverser Bebauungsplanverfahren gewürdigt und abgewogen. Aufgrund der Bestandssituation wird von einer naturschutzfachlichen Beurteilung sowie einer Prüfung alternativer Standortvarianten abgesehen.

### 1.2.8 Off

8

*Änderung der Darstellung: „Grünfläche, Zweckbestimmung ‚Geflügelzucht‘“ bzw. „Grünfläche, geplante Zweckbestimmung ‚Sport- und Freizeiteinrichtung / Grillplatz‘“ zu „Grünfläche, Zweckbestimmung ‚Sport, Freizeit und Erholung‘“*

Unter Verweis auf die aktuelle Rechtsprechung ist eine Darstellung als „Grünfläche, Zweckbestimmung ‚Geflügelzucht‘“ planungsrechtlich nicht möglich.

Im Zuge der vorliegenden 5. Änderung des Flächennutzungsplans wird der betroffene Bereich daher als Grünfläche, Zweckbestimmung ‚Sport, Freizeit und Erholung‘ gekennzeichnet.

Die vorgenommene Inhaltsklarstellung hat keine Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter. Eine naturschutzfachliche Beurteilung erübrigt sich daher. Da es sich zudem um die Darstellung einer bereits bestehenden Nutzung handelt, entfällt auch die Prüfung alternativer Standorte.

Des Weiteren wurde zwischenzeitlich die geplante Grünflächennutzung realisiert. Daher erfolgt im vorliegenden Fall, unter Berücksichtigung der Bestandssituation, lediglich eine Korrektur der Darstellung von „Grünfläche, geplante Zweckbestimmung ‚Sport- und Freizeiteinrichtung / Grillplatz‘“ zu „Grünfläche, Zweckbestimmung ‚Sport, Freizeit und Erholung‘“.

Da es sich hierbei um eine reine Inhaltsklarstellung handelt, wird von einer naturschutzfachlichen Beurteilung abgesehen. Eine Alternativenprüfung erübrigt sich.

### 1.2.9 Off

9

Bebauungspläne „Interpark“ bzw. „Interpark, 1. Änderung“

*Änderung der Darstellung: „Flächen für die Landwirtschaft“ zu „gewerbliche Bauflächen, bestehend“*

Der Gemeinderat von Offenbach hat für diesen Bereich die Bebauungspläne „Interpark“ bzw. „Interpark, 1. Änderung“ aufgestellt. Planungsziel war die Ausweisung von industriell nutzbaren Flächen. Auf Grundlage der rechtskräftigen Bebauungspläne wurde das Plangebiet zwischenzeitlich erschlossen und bebaut.

Im Zuge der vorliegenden 5. Änderung des Flächennutzungsplans wird das Gebiet entsprechend den Festsetzungen der Bebauungspläne daher als bestehende gewerbliche Baufläche übernommen.

Die Umweltbelange wurden bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gewürdigt und abgewogen. Aufgrund der Bestandssituation kann von einer naturschutzfachli-

chen Beurteilung sowie einer Prüfung alternativer Standortvarianten abgesehen werden.

#### 1.2.10 Off

10

Bebauungsplan „Hochstadter Straße, 3. Änderung und Erweiterung“

*Änderungen der Darstellung: „gewerbliche Baufläche ‚geplant‘“ zu „gewerbliche Baufläche ‚bestehend“*

Der Gemeinderat von Offenbach hat für diesen Bereich den Bebauungsplan „Hochstadter Straße, 3. Änderung und Erweiterung“ aufgestellt. Wesentliches Planungsziel war die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen. Das Plangebiet ist zwischenzeitlich entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes entwickelt worden.

Da der betroffene Bereich im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche bereits gekennzeichnet ist, die Umweltbelange im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gewürdigt und abgewogen wurden, erfolgt im vorliegenden Fall, unter Berücksichtigung der Bestandssituation, lediglich eine Korrektur der Darstellung von „Gewerbfläche ‚geplant“ zu „Gewerbflächen ‚bestehend“.

Da es sich hierbei um eine reine Inhaltsklarstellung handelt, wird von einer natur-schutzfachlichen Beurteilung abgesehen. Eine Alternativenprüfung erübrigt sich.

#### 1.2.11 Off

11

Bebauungsplan „Interpark“

*Änderung der Darstellung: Grünfläche, Zweckbestimmung ‚Landschaftsgebundene Grünfläche‘“ zu „Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“; Grünfläche, geplante Zweckbestimmung ‚Landschaftsgebundene Grünfläche‘“ zu „Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ und „Versorgungsanlage, geplante Zweckbestimmung ‚Rückhaltebecken‘“ zu „Versorgungsanlage, Zweckbestimmung ‚Rückhaltebecken“*

In Zusammenhang mit der Realisierung des Bebauungsplanes „Interpark“ erfolgten im bisher gültigen Flächennutzungsplan die oben dargestellten Ausweisungen.

Unter Verweis auf die aktuelle Rechtsprechung ist eine Darstellung als „Grünfläche Zweckbestimmung ‚Landschaftsgebundene Grünfläche“ planungsrechtlich nicht möglich.

Im Zuge der vorliegenden 5. Änderung des Flächennutzungsplans wird der betroffene Bereich daher als Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gekennzeichnet.

Die vorgenommene Inhaltsklarstellung hat keine Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter. Eine naturschutzfachliche Beurteilung erübrigt sich daher. Da es sich zudem um die Darstellung einer bereits bestehenden Nutzung handelt, entfällt auch die Prüfung alternativer Standorte.

Des Weiteren wurden zwischenzeitlich die geplanten, oben aufgeführten Nutzungen, realisiert. Daher erfolgt im vorliegenden Fall, unter Berücksichtigung der Bestandssi-

tuation, lediglich eine Korrektur der Darstellung von „Versorgungsanlage, geplante Zweckbestimmung ‚Rückhaltebecken‘“ zu „Versorgungsanlage, Zweckbestimmung ‚Rückhaltebecken‘“.

Da es sich hierbei um eine reine Inhaltsklarstellung handelt, wird von einer naturschutzfachlichen Beurteilung abgesehen. Eine Alternativenprüfung erübrigt sich.

#### 1.2.12 Off

12

Bebauungsplan „Neumühle“

*Änderung der Darstellung: „gemischte Bauflächen ‚bestehend‘ zu „Wohnbauflächen ‚bestehend“*

Der Gemeinderat von Offenbach hat für diesen Bereich den Bebauungsplan „Neumühle“ aufgestellt. Wesentliches Planungsziel war die zukünftige Umsetzung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der besonderen Eigenart des Gebietes mit gemischter Nutzung von Wohnen und Gewerbe.

Im Zuge der vorliegenden 5. Änderung des Flächennutzungsplans wird das Gebiet entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes daher als bestehende Wohnbaufläche übernommen.

Die Umweltbelange wurden bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gewürdigt und abgewogen. Aufgrund der Bestandssituation wird von einer naturschutzfachlichen Beurteilung sowie einer Prüfung alternativer Standortvarianten abgesehen.

#### 1.2.13 Off

13

Bebauungsplan „Verwaltungs-, Sport- und Freizeitzentrum und Gewerbegebiet ‚Im Schlangengarten‘“

*Änderung der Darstellung: „gemischte Bauflächen ‚bestehend‘ zu „Wohnbauflächen ‚bestehend“*

Der Gemeinderat von Offenbach hat für diesen Bereich den Bebauungsplan „Verwaltungs-, Sport- und Freizeitzentrum und Gewerbegebiet ‚Im Schlangengarten‘, 7. Änderung“ aufgestellt. Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes - einschließlich seiner Vorgängerversionen - wurde das Plangebiet zwischenzeitlich entwickelt.

Im Zuge der vorliegenden 5. Änderung des Flächennutzungsplans wird der hier in Rede stehende Teilbereich entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes daher als bestehende Wohnbaufläche übernommen.

Die Umweltbelange wurden bereits im Rahmen diverser Bebauungsplanverfahren gewürdigt und abgewogen. Aufgrund der Bestandssituation wird von einer naturschutzfachlichen Beurteilung sowie einer Prüfung alternativer Standortvarianten abgesehen.

#### 1.2.14 Off

14

Bebauungsplan „Hermann-Platz-Straße“

*Änderungen der Darstellung: „Wohnbaufläche ‚bestehend“ zu „gemischte Baufläche ‚bestehend“*

Der Gemeinderat von Offenbach hat für diesen Bereich den Bebauungsplan „Hermann-Platz-Straße“ aufgestellt. Wesentliches Planungsziel war die Gestattung einer baulichen Nachverdichtung dieses innerörtlichen Bereiches. Erste Gebäude wurden zwischenzeitlich errichtet.

Im Zuge der vorliegenden 5. Änderung des Flächennutzungsplans wird der hier in Rede stehende Teilbereich entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes daher als bestehende gemischte Baufläche übernommen.

Die Umweltbelange wurden bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gewürdigt und abgewogen. Aufgrund der Bestandssituation wird von einer naturschutzfachlichen Beurteilung sowie einer Prüfung alternativer Standortvarianten abgesehen.

#### 1.2.15 Off

15

Bebauungsplan „Germersheimer Straße 77“

*Änderungen der Darstellung: „gemischte Baufläche ,bestehend“ zu „Wohnbaufläche ,bestehend“*

Der Gemeinderat von Offenbach hat für diesen Bereich den Bebauungsplan „Germersheimer Straße 77“ aufgestellt. Wesentliches Planungsziel war die Gestattung einer baulichen Nachverdichtung dieses innerörtlichen Bereiches. Der Bebauungsplan wurde zwischenzeitlich umgesetzt.

Im Zuge der vorliegenden 5. Änderung des Flächennutzungsplans wird das hier in Rede stehende Gebiet entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes daher als bestehende Wohnbaufläche übernommen.

Die Umweltbelange wurden bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gewürdigt und abgewogen. Aufgrund der Bestandssituation wird von einer naturschutzfachlichen Beurteilung sowie einer Prüfung alternativer Standortvarianten abgesehen.

#### 1.2.16 Off

16

Bebauungsplan „Niedergasse“

*Änderungen der Darstellung: „gemischte Baufläche ,bestehend“ zu „Grünfläche, Zweckbestimmung ‚Dauerkleingärten‘“ bzw. zu „Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“; „Grünfläche, Zweckbestimmung ‚Dauerkleingärten‘“ zu „Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“*

Der Gemeinderat von Offenbach hat für diesen Bereich den Bebauungsplan „Niedergasse“ aufgestellt. Wesentliches Planungsziel war die Gestattung einer baulichen Nachverdichtung dieses innerörtlichen Bereiches.

Im Zuge der vorliegenden 5. Änderung des Flächennutzungsplans wird das hier in Rede stehende Gebiet entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes im Flächennutzungsplan dargestellt.

Die Umweltbelange wurden bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gewürdigt und abgewogen. Aufgrund der planungsrechtlichen Bestandssituation wird von einer naturschutzfachlichen Beurteilung sowie einer Prüfung alternativer Standortvarianten abgesehen.





### 1.2.17 Off

17

*Änderungen der Darstellung: „Grünfläche, ohne Zweckbestimmung“ zu „Flächen für Wald“ bzw. „Flächen für die Landwirtschaft“*

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist der Auenbereich des Brühlgrabens von der Ortslage von Offenbach bis zur Verbandsgemeindengrenze Bellheim als Grünfläche ohne konkretisierende Zweckbestimmung dargestellt.

Unter Verweis auf die aktuelle Rechtsprechung ist eine Darstellung als „Grünfläche“ planungsrechtlich nicht möglich.

Im Zuge der vorliegenden 5. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt daher eine Übernahme des tatsächlichen Nutzungsspektrums für diesen Bereich und somit eine Darstellung als „Flächen für Wald“ bzw. „Flächen für die Landwirtschaft“.

Da es sich um eine reine Bestandsübernahme handelt, wird von einer naturschutzfachlichen Beurteilung abgesehen. Eine Prüfung von Standortvarianten erübrigt sich.

### 1.2.18 Off

18

Bebauungsplan „Hinter der Kirche“

*Änderungen der Darstellung: „Flächen für die Landwirtschaft“ zu „Wohnbauflächen“ und „Öffentliche Grünflächen“ in Überlagerung mit „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ sowie Änderung der Darstellung „Wohnbauflächen ,geplant““ in „Wohnbauflächen ,bestand“*

Der Gemeinderat von Offenbach hat für diesen Bereich den Bebauungsplan „Hinter der Kirche“ aufgestellt. Planungsziel war die Ausweisung von Wohnbauflächen zwecks Schaffung von rund 65 Bauplätzen. Der Bebauungsplan wurde zwischenzeitlich als Satzung beschlossen.

Im Zuge der vorliegenden 5. Änderung des Flächennutzungsplans wird das hier in Rede stehende Gebiet entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes daher im Wesentlichen als bestehende Wohnbaufläche übernommen.

Zur Berücksichtigung raumordnerischer Zielvorstellungen hat sich der Verbandsgemeinderat Offenbach im Benehmen mit dem Ortsgemeinderat Offenbach in seiner Sitzung vom 19.02.2014 dafür ausgesprochen, um die hier dargelegte Wohnbauflächenausweisung zu realisieren, im Gegenzug auf die in den Änderungspunkten 4.1.5 und 4.1.5 sowie 4.1.7 dargelegten bisherigen Baulanddarstellungen im Flächennutzungsplan zu verzichten.

Die Umweltbelange wurden bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Hinter der Kirche“ umfassend gewürdigt und abgewogen. Daher wird von einer naturschutzfachlichen Beurteilung sowie einer Prüfung alternativer Standortvarianten abgesehen.

## 2 Bornheim

### 2.1 Inhaltliche Änderungen

Bei der Änderung des Flächennutzungsplans sind seitens der Ortsgemeinde Bornheim keine inhaltlichen Änderungswünsche zu berücksichtigen.

### 2.2 Redaktionelle und nachrichtliche Änderungen

#### 2.2.1 **Bor**

1

*Änderung der Darstellung: „Flächen für die Landwirtschaft mit ergänzender Darstellung ‚Wasserwerk‘ und ‚Brunnen‘“ zu „Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung ‚Wasserversorgung‘“*

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist der Standort des Wasserwerks der Verbandsgemeindewerke nur als Symbol dargestellt. Zukünftig soll der betroffene Bereich flächenhaft dargestellt werden. Daher erfolgt im vorliegenden Fall, unter Berücksichtigung der Bestandssituation, lediglich eine Korrektur der Darstellung in der Planzeichnung von „Flächen für die Landwirtschaft mit ergänzender Darstellung ‚Wasserwerk‘ und ‚Brunnen‘“ zu „Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung ‚Wasserversorgung‘“.

Da es sich hierbei um eine reine Inhaltsklarstellung handelt, wird von einer naturschutzfachlichen Beurteilung abgesehen. Eine Alternativenprüfung erübrigt sich.

#### 2.2.2 **Bor**

2

Bebauungspläne „Steinsteggewanne“ sowie „Steinsteggewanne, 1. Änderung“

*Änderung der Darstellung: „Flächen für die Landwirtschaft“ zu „Wohnbaufläche ‚bestehend‘“ sowie „Wohnbaufläche ‚geplant‘“ zu „Wohnbaufläche ‚bestehend‘“*

Der Gemeinderat von Bornheim hat für diesen Bereich die Bebauungspläne „Steinsteggewanne“ sowie „Steinsteggewanne, 1. Änderung“ aufgestellt. Planungsziel war die Ausweisung von Wohnbauflächen. Auf Grundlage der rechtskräftigen Bebauungspläne wurde ein erster Bauabschnitt zwischenzeitlich erschlossen und weitgehend bebaut.

Im Zuge der vorliegenden 5. Änderung des Flächennutzungsplans wird das Gebiet entsprechend den Festsetzungen der Bebauungspläne daher als bestehende Wohnbaufläche übernommen.

Die Umweltbelange wurden bereits im Rahmen der Bebauungsplanverfahren gewürdigt und abgewogen. Aufgrund der Bestandssituation wird von einer naturschutzfachlichen Beurteilung sowie einer Prüfung alternativer Standortvarianten abgesehen.

### 2.2.3 **Bor** 3

---

Bebauungsplan „Krautgarten“

*Änderung der Darstellung: „Wohnbaufläche ‚geplant‘“ zu „Wohnbaufläche ‚bestehend“*

Der Gemeinderat von Bornheim hat für diesen Bereich den Bebauungsplan „Krautgarten“ aufgestellt. Planungsziel war die Ausweisung von Wohnbauflächen. Auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans wurde das Plangebiet zwischenzeitlich erschlossen und bebaut.

Im Zuge der vorliegenden 5. Änderung des Flächennutzungsplans wird das Gebiet entsprechend den Festsetzungen der Bebauungspläne daher als bestehende Wohnbaufläche übernommen.

Da die Wohnbaufläche bereits im derzeit gültigen Flächennutzungsplan enthalten war und für diese Flächen ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, wird von einer naturschutzfachlichen Beurteilung sowie einer Prüfung alternativer Standortvarianten abgesehen.

### 2.2.4 **Bor** 4

---

*Änderung der Darstellung: „Waldfläche ‚geplant“ zu „Waldfläche ‚bestehend“*

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Aufforstungsfläche dargestellt. Zwischenzeitlich ist diese Maßnahme vollzogen worden und die Fläche als Mischwald entwickelt.

Im Zuge der vorliegenden 5. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt daher lediglich eine Korrektur der Plandarstellung von „Waldfläche ‚geplant“ zu „Waldfläche ‚bestehend“.

Da es sich hierbei um eine reine Inhaltsklarstellung handelt, wird von einer naturschutzfachlichen Beurteilung abgesehen. Eine Alternativenprüfung erübrigt sich.

### 2.2.5 **Bor** 5

---

Bebauungsplan „Industrie-, Gewerbe- und Sondergebiet, 2. Änderung“

*Änderung der Darstellung: „gewerbliche Bauflächen ‚geplant“ zu „gewerbliche Bauflächen ‚bestehend“*

Der Gemeinderat von Bornheim hat für diesen Bereich den Bebauungsplan „Industrie-, Gewerbe- und Sondergebiet, 2. Änderung“ aufgestellt. Planungsziel war die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen und Flächen für Verbrauchermärkte. Auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans - einschließlich seiner Vorgängerversionen - wurde das Plangebiet zwischenzeitlich erschlossen und weitgehend bebaut.

Im Zuge der vorliegenden 5. Änderung des Flächennutzungsplans wird der hier in Rede stehende Teilbereich entsprechend den Festsetzungen der Bebauungspläne daher als bestehende gewerbliche Baufläche übernommen.

Da die gewerbliche Baufläche bereits im derzeit gültigen Flächennutzungsplan enthalten war und für diese Flächen ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, wird von einer naturschutzfachlichen Beurteilung sowie einer Prüfung alternativer Standortvarianten abgesehen.

### 2.2.6 **Bor**

6

Bebauungsplan „Industrie-, Gewerbe- und Sondergebiet, 2. Änderung“

*Änderung der Darstellung: „Flächen für die Landwirtschaft, Zweckbestimmung ‚Ruderalfluren als Pufferflächen‘“ zu „Flächen für die Landwirtschaft“ bzw. „Grünflächen, Zweckbestimmung ‚Parkanlage‘“*

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist die in Rede stehende Fläche als „Flächen für die Landwirtschaft, Zweckbestimmung ‚Ruderalfluren als Pufferflächen‘“ dargestellt. Eine entsprechende Flächennutzung hat sich jedoch niemals eingestellt bzw. es kann aus heutiger Sicht auch nicht mehr nachvollzogen werden, was mit der damals verwendeten Zweckbestimmung erreicht werden sollte.

Aus diesem Grund erfolgt im Zuge der vorliegenden 5. Änderung des Flächennutzungsplans eine Korrektur der Plandarstellung auf die tatsächliche Nutzung: Die südlichen Flächenbereiche werden als Flächen für die Landwirtschaft, die nördlichen Flächenbereiche als Grünfläche, Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt.

Da es sich hierbei um eine reine Inhaltsklarstellung mit Übernahme der Bestandssituation handelt, wird von einer naturschutzfachlichen Beurteilung abgesehen. Eine Alternativenprüfung erübrigt sich.

### 2.2.7 **Bor**

7

*Änderung der Darstellung: „Flächen für die Landwirtschaft, Zweckbestimmung ‚Ruderalfluren als Pufferflächen‘“ zu „Flächen für die Landwirtschaft“ bzw. „Grünflächen, Zweckbestimmung ‚Parkanlage‘“*

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist die Änderungsfläche als „Flächen für die Landwirtschaft, Zweckbestimmung ‚Streuobst‘“ bzw. bzw. als „Grünfläche, geplante Zweckbestimmung ‚Sporthalle‘“ dargestellt.

Diese Plandarstellung ist zum einen aus planungsrechtlicher Sicht heutzutage nicht mehr möglich, zum andern stellt sich die tatsächliche Bestandssituation anders dar.

Aus diesem Grund erfolgt im Zuge der vorliegenden 5. Änderung des Flächennutzungsplans eine Korrektur der Plandarstellung auf die tatsächliche Nutzung: Der Änderungsbereich wird als Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Sportanlage“ dargestellt.

Da es sich hierbei um eine reine Inhaltsklarstellung mit Übernahme der Bestandssituation handelt, wird von einer naturschutzfachlichen Beurteilung abgesehen. Eine Alternativenprüfung erübrigt sich.

### 3 Essingen

#### 3.1 Inhaltliche Änderungen

Bei der Änderung des Flächennutzungsplans sind seitens der Ortsgemeinde Essingen keine inhaltlichen Änderungswünsche zu berücksichtigen.

#### 3.2 Redaktionelle und nachrichtliche Änderungen

##### 3.2.1 **Ess**

---

*Änderung der Darstellung: „Grünfläche, Zweckbestimmung ‚Sportplatz‘“ zu „Grünfläche, Zweckbestimmung ‚Sport, Freizeit und Erholung“*

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dargestellt. Die Sportplatznutzung wurde zwischenzeitlich aufgegeben, das Areal wird jedoch weiterhin zu Sport-, Freizeit- und Erholungszwecken genutzt.

Im Zuge der vorliegenden 5. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt daher lediglich eine Korrektur der Plandarstellung von Grünfläche, Zweckbestimmung „Sportplatz“ zu Grünfläche, Zweckbestimmung „Sport, Freizeit und Erholung“.

Da es sich hierbei um eine reine Inhaltsklarstellung handelt, wird von einer naturschutzfachlichen Beurteilung abgesehen. Eine Alternativenprüfung erübrigt sich.

##### 3.2.2 **Ess**

---

*Ergänzung der Darstellung: „Gartenbaulicher Betrieb (BG)“*

Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche hat sich ein gartenbaulicher Betrieb mit Gewächshäusern und Nebenanlagen angesiedelt, der bislang nicht im Flächennutzungsplan dargestellt war. Da es sich hierbei um ein nach § 35 BauGB privilegiertes Vorhaben handelt und eine Baugenehmigung vorliegt, wird diese Ansiedlung im Rahmen der vorliegenden 5. Änderung in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

Da es sich um eine reine Bestandsübernahme handelt, wird von einer naturschutzfachlichen Beurteilung abgesehen. Eine Prüfung von Standortvarianten erübrigt sich.

##### 3.2.3 **Ess**

---

*Änderungen der Darstellung: „Sonderbaufläche, Zweckbestimmung ‚Aufstell- und Ausstellungsfläche‘“ zu „Sonderbaufläche, Zweckbestimmung ‚Hotel, Sport, Freizeit“*

Der Gemeinderat von Essingen hat sich für eine Änderung der im Flächennutzungsplan bislang dargelegten Zweckbestimmung der bestehenden Sonderbaufläche ausgesprochen.

Da der betroffene Bereich im derzeit gültigen Flächennutzungsplan bereits als Sonderbaufläche gekennzeichnet ist, erfolgt im vorliegenden Fall, unter Berücksichtigung der Bestandssituation, lediglich eine Korrektur der Zweckbestimmung von „Aufstell- und Ausstellungsfläche“ zu „Hotel, Sport, Freizeit“.

Da es sich hierbei um eine reine Inhaltsklarstellung handelt, wird von einer naturschutzfachlichen Beurteilung abgesehen. Eine Alternativenprüfung erübrigt sich.

### 3.2.4 Ess

4

Bebauungspläne „Am Turnplatz“ sowie „Am Turnplatz, 1. Änderung“

*Änderung bzw. Ergänzung der Darstellung: „Gemeinbedarfsflächen , bestehend“ zu „gemischte Bauflächen , bestehend““ sowie Ergänzung des Symbols „Schule“ auf der Gemeinbedarfsfläche*

Der Gemeinderat von Essingen hat für diesen Bereich die Bebauungspläne „Am Turnplatz“ sowie „Am Turnplatz, 1. Änderung“ aufgestellt. Wesentliches Planungsziel war die Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen für Schule, Kindergarten, Feuerwehr und Dorfgemeinschaftshaus sowie von gemischten Bauflächen.

Auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans - einschließlich seiner Vorgängerversion - wurde das Plangebiet zwischenzeitlich entwickelt.

Im Zuge der vorliegenden 5. Änderung des Flächennutzungsplans wird der hier in Rede stehende Teilbereich entsprechend den Festsetzungen der Bebauungspläne daher als bestehende gemischte Baufläche übernommen und auf der Gemeinbedarfsfläche das Symbol „Schule“ ergänzt.

Die Umweltbelange wurden bereits im Rahmen der Bebauungsplanverfahren gewürdigt und abgewogen. Aufgrund der Bestandssituation wird von einer naturschutzfachlichen Beurteilung sowie einer Prüfung alternativer Standortvarianten abgesehen.

### 3.2.5 Ess

5

Bebauungspläne „In den Baumgärten, 1. Bauabschnitt“, „In den Baumgärten, 1. Bauabschnitt, 1. Änderung“ und „In den Baumgärten Nord“

*Änderung der Darstellung: „Wohnbaufläche ,geplant“ zu „Wohnbaufläche , bestehend““ sowie „Grünflächen, geplante Zweckbestimmung ,Erhalt bzw. Erweiterung zusammenhängender Grünzüge (Wiesenflächen)““ zu „Versorgungsflächen, Zweckbestimmung, Regenrückhaltebecken““*

Der Gemeinderat von Essingen hat für diesen Bereich drei Bebauungspläne aufgestellt: „In den Baumgärten, 1. Bauabschnitt“, „In den Baumgärten, 1. Bauabschnitt, 1. Änderung“ und „In den Baumgärten Nord“.

Wesentliches Planungsziel war die Ausweisung von Wohnbauflächen. Auf Grundlage der rechtskräftigen Bebauungspläne wurde das Plangebiet zwischenzeitlich erschlossen und weitgehend bebaut.

Im Zuge der vorliegenden 5. Änderung des Flächennutzungsplans wird das Gebiet entsprechend den Festsetzungen der Bebauungspläne daher als bestehende Wohnbaufläche übernommen sowie die Standorte der Regenrückhaltebecken dargestellt.

Die Umweltbelange wurden bereits im Rahmen der Bebauungsplanverfahren gewürdigt und abgewogen. Aufgrund der planungsrechtlichen Bestandssituation wird von einer naturschutzfachlichen Beurteilung sowie einer Prüfung alternativer Standortvarianten abgesehen.

### 3.2.6

#### **Ess**

6

*Änderung der Darstellung: „Grünfläche, Zweckbestimmung ‚Erhalt bzw. Erweiterung zusammenhängender Grünzüge (Wiesenflächen)‘“ zu „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ sowie „Flächen für die Landwirtschaft“*

Die Flächen werden überwiegend intensiv als Acker- und Grünlandflächen genutzt. Innerhalb der Fläche verläuft der Hainbach und wird von Auengehölzen und Röhrichten gesäumt.

Unter Verweis auf die aktuelle Rechtsprechung ist eine Darstellung als „Grünfläche, Zweckbestimmung ‚Erhalt bzw. Erweiterung zusammenhängender Grünzüge (Wiesenflächen)‘“ planungsrechtlich nicht möglich.

Im Zuge der vorliegenden 5. Änderung des Flächennutzungsplans werden die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche daher als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit der Kennzeichnung Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Die vorgenommene Inhaltsklarstellung hat keine Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter. Eine naturschutzfachliche Beurteilung erübrigt sich daher. Da es sich zudem um die Darstellung einer bereits bestehenden Nutzung handelt, entfällt auch die Prüfung alternativer Standorte.

### 3.2.7

#### **Ess**

7

*Änderung der Darstellung: „Grünfläche, Zweckbestimmung ‚Erhalt bzw. Erweiterung zusammenhängender Grünzüge (Wiesenflächen)‘“ zu „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ sowie „Flächen für die Landwirtschaft“*

Die Flächen befinden sich überwiegend in landwirtschaftlich intensiver Nutzung (Acker,- Grünland und Weinanbau), teilweise mit Einzelbaumbeständen. Entlang des Hainbaches bestehen daneben Gehölzstrukturen.

Unter Verweis auf die aktuelle Rechtsprechung ist eine Darstellung als „Grünfläche, Zweckbestimmung ‚Erhalt bzw. Erweiterung zusammenhängender Grünzüge (Wiesenflächen)‘“ planungsrechtlich nicht möglich.

Im Zuge der vorliegenden 5. Änderung des Flächennutzungsplans werden die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche daher als Flächen für Maßnahmen zum

Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit der Kennzeichnung Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Die vorgenommene Inhaltsklarstellung hat keine Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter. Eine naturschutzfachliche Beurteilung erübrigt sich daher. Da es sich zudem um die Darstellung einer bereits bestehenden Nutzung handelt, entfällt auch die Prüfung alternativer Standorte.

### 3.2.8 **Ess**

---

Bebauungsplan „Gewerbegebiet“

*Änderung der Darstellung: „Flächen für die Landwirtschaft“ zu „gewerbliche Bauflächen, bestehend“*

Der Gemeinderat von Essingen hat für diesen Bereich den Bebauungsplan „Gewerbegebiet“ aufgestellt.

Wesentliches Planungsziel war die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen. Auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans wurde das Plangebiet zwischenzeitlich in Teilen erschlossen und bebaut.

Im Zuge der vorliegenden 5. Änderung des Flächennutzungsplans wird der hier in Rede stehende Teilbereich entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans daher als bestehende gewerbliche Bauflächen übernommen.

Die Umweltbelange wurden bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gewürdigt und abgewogen. Aufgrund der planungsrechtlichen Bestandssituation wird von einer naturschutzfachlichen Beurteilung sowie einer Prüfung alternativer Standortvarianten abgesehen.

### 3.2.9 **Ess**

---

Kreisverkehrsanlage „L542 / Dreihof“

*Änderung der Darstellung: Verortung des tatsächlichen Standortes der Kreisverkehrsanlage „L542 / Dreihof“ sowie Änderung von „Verkehrsanlage ‚geplant‘“ zu „Verkehrsanlage ‚bestehend“*

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist im Bereich Dreihof bereits eine geplante Kreisverkehrsanlage dargestellt. Zwischenzeitlich wurde die Kreisverkehrsanlage realisiert. In diesem Zusammenhang wurde der ursprünglich vorgesehene Standort aufgegeben und die Verkehrsanlage um ca. 70 m in südliche Richtung verschoben.

Im Zuge der vorliegenden 5. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt daher lediglich eine Korrektur der Standortdarstellung sowie der Plandarstellung von Verkehrsanlage „geplant“ zu Verkehrsanlage „bestehend“.

Da es sich hierbei um eine reine Inhaltsklarstellung handelt, wird von einer naturschutzfachlichen Beurteilung abgesehen. Eine Alternativenprüfung erübrigt sich.



## 4 Hochstadt

### 4.1 Inhaltliche Änderungen

#### 4.1.1 Hoch 1

---

Neudarstellung von „gewerblichen Bauflächen“ im Kreuzungsbereich von B272 und L540

*Neudarstellung von „gewerblichen Bauflächen“ bisher „Flächen für die Landwirtschaft“*

Die Ortsgemeinde Hochstadt beabsichtigt die Neudarstellung von gewerblichen Bauflächen für die Deckung des lokalen Eigenbedarfs im Kreuzungsbereich von B272 und L540, da innerhalb der Gemeinde keine sonstigen gewerblichen Flächenpotenziale mehr vorhanden sind.

Entsprechend den Forderungen des Verbandes Region Rhein-Neckar wurden die geplanten Gewerbeflächen auf eine Größe von 2,0 ha reduziert. Diesen Wert hat der Planungsverband als Eigenbedarfswert für die Gemeinde für den Zielhorizont 2020 ausgegeben.

Aufgrund der Tatsache, dass eine weitere Siedlungsentwicklung der Gemeinde durch regionalplanerische Vorrangausweisungen (Landwirtschaft und Regionaler Grünzug) bzw. durch die B272 stark eingeschränkt ist und dass die geplante gewerbliche Baufläche in verkehrlich günstiger Lage liegt, im näheren Umfeld weitere gewerbliche Nutzungen bereits bestehen sowie eine Abrundung des bestehenden Siedlungskörpers darstellt, ist eine sinnvolle Realisierung an anderer Stelle nicht gegeben.

#### Landespflegerische Bewertung:

- **Bestandssituation**  
Weitgehend intensiv genutzte Ackerflächen.
- **Schutzgebietsausweisungen**  
*Keine*
- **Zu erwartende Auswirkungen auf den Naturhaushalt / das Landschaftsbild**
  - Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen
  - Verlust der Bodenfunktion und der Grundwasserneubildung
  - Verlust von (Teil-)Lebensraum für ubiquitäre Vogelarten, Kleinsäuger sowie sonstige bodenbezogene Kleintierarten und Insekten.
  - Beeinträchtigung des Landschaftsbildes
  - Verlust von Kaltluftentstehungsflächen, kleinklimatisch thermische Belastungssituation
  - Lärmimmissionen durch gewerbliche Nutzung
- **Landespflegerische Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, zum Ausgleich sowie zur Gestaltung**
  - Eingrünung der gewerblichen Bauflächen zur Verminderung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen u.a. durch Ergänzung der Baumpflanzungen an der

B272 und durch Anlage einer neuen Ortsrandbepflanzung an der östlichen Plangebietsgrenze.

- Eingrünung von Stellplatzflächen und Verwendung von wasserdurchlässigem Bodenbelag im Bereich der Stellplatzflächen.
  - Versickerung des Niederschlagwassers nach Möglichkeit vor Ort.
  - ggf. Ergreifung von Lärmschutzmaßnahmen
  - (Externe) Ausgleichsmaßnahmen für die Versiegelung notwendig
- **Zusammengefasste landespflegerische Beurteilung**
- Insbesondere durch die Versiegelung natürlicher Bodenstandorte sind erhebliche Auswirkungen auf den Bodenhaushalt zu erwarten.
  - Ausgleichsmaßnahmen sind notwendig.
  - Zu erwartende Lärmschutzmaßnahmen sollten bei der Kompensationsplanung berücksichtigt und nach Möglichkeit in diese integriert werden (z.B. begrünter Lärmschutzanlagen).
  - Eine Betroffenheit geschützter Arten ist zwar nicht zu vermuten, kann aber auch nicht ausgeschlossen werden.

#### 4.1.2 Hoch 2

Erweiterung von gewerblichen Bauflächen im Bereich der Firma Theis

*Neudarstellung von „gewerblichen Bauflächen“ bisher „Flächen für die Landwirtschaft“*

Zwecks bauleitplanerischer Vorbereitung von Erweiterungsabsichten der Fa. Theis ist man bestrebt entsprechende gewerblich nutzbare Flächen im direkten Umfeld des Firmensitzes neu darzustellen.

Die in Rede stehenden Flächen befinden sich in Randlage eines Regionalen Grünzugs. Eine raumordnerische Verträglichkeit der Darstellung wurde durch die Obere Landesplanungsbehörde sowie durch den Planungsverband Rhein-Neckar der Verbandsgemeinde signalisiert. Die Obere Landesplanungsbehörde hat jedoch ergänzend mitgeteilt, dass eine (weitere) Erweiterung des Firmensitzes in den Regionalen Grünzug hinein keine raumordnerische Zustimmung erfahren wird. Demzufolge kann bei evtl. künftigen Betriebserweiterungen nur eine Teilverlagerung auf andere Grundstücke in Erwägung gezogen werden.

Aufgrund der Absicht „Erweiterung eines bestehenden Firmensitzes“ sind jedoch unter Berücksichtigung der im Umfeld vorhandenen naturräumlichen Gegebenheiten sowie der regionalplanerischen Zielvorstellungen und der gegebenen betrieblichen Abläufe Standortalternativen nicht gegeben.

Landespflegerische Bewertung:

▪ **Bestandssituation**

Gewerbliche Brachfläche zwischen der Retentionsfläche und dem Gewerbebetrieb: in den Randbereichen gehölzdominiert, teilweise als (Ab-)Lagerungsfläche genutzt, teilweise aufgeschüttet oder überformt (bereichsweise kein natürlicher Bodenstandort) oder versiegelt. Südlich angrenzender Teilbereich als extensive Obstwiese genutzt, durch Heckenpflanzung aus verschiedenen Sträuchern und Bäumen abgegrenzt.

Südlich Gartenparzellen mit Kirschbäumen. Übrige Flächen werden als Abstell- und Ablagerungsflächen des bestehenden Gewerbebetriebes genutzt.

▪ **Schutzgebietsausweisungen**

*Keine*

▪ **Zu erwartende Auswirkungen auf den Naturhaushalt / das Landschaftsbild**

- Großflächige Versiegelungen von landwirtschaftlich genutzten Flächen und Gartenflächen
  - Verlust der Bodenfunktion und der Grundwasserneubildung
  - Verlust von (Teil-)Lebensraum für ubiquitäre Vogelarten, Kleinsäuger sowie sonstige bodenbezogene Kleintierarten und Insekten.
  - Verlust von Kaltluftentstehungsflächen, kleinklimatisch thermische Belastungssituation
  - Verlust von Baumbeständen
  - Beeinträchtigung des Landschaftsbildes
  - Zunahme von Lärmimmissionen durch gewerbliche Nutzungen
- **Landespflegerische Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, zum Ausgleich sowie zur Gestaltung**
- Erstellung eines Artenschutzgutachten im Rahmen der Bebauungsplanung mit dem Schwerpunkt „Tagfalter und Heuschrecken“
  - (Externe) Ausgleichsmaßnahmen für die Versiegelung notwendig
  - Umlaufende Eingrünung zur Reduzierung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen
  - Eingrünung von Stellplatzflächen und Verwendung von wasserdurchlässigem Bodenbelag im Bereich der Stellplatzflächen
  - Versickerung des Niederschlagswassers nach Möglichkeit vor Ort
  - ggf. Ergreifung von Lärmschutzmaßnahmen
- **Zusammengefasste landespflegerische Beurteilung**
- Insbesondere durch die Versiegelung natürlicher Bodenstandorte sind erhebliche Auswirkungen auf den Bodenhaushalt zu erwarten.
  - Eine Betroffenheit geschützter Arten kann nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund hat die Untere Naturschutzbehörde bereits darauf hingewiesen, dass die für den Änderungsbereich im Rahmen der Erstellung eines Bebauungsplanes ein Artenschutzgutachten mit dem Schwerpunkt „Tagfalter und Heuschrecken“ zu erstellen ist.
  - Zu erwartende Lärmschutzmaßnahmen sollten bei der Kompensationsplanung berücksichtigt und nach Möglichkeit in diese integriert werden.
  - Ausgleichsmaßnahmen sind notwendig.

## 4.2 Redaktionelle und nachrichtliche Änderungen

### 4.2.1

#### Hoch

---

Bebauungsplan „Oberwiesen II“

*Änderung der Darstellung:* „Wohnbaufläche ‚geplant‘“ zu „Wohnbaufläche ‚bestehend““

Der Gemeinderat von Hochstadt hat für diesen Bereich den Bebauungsplan „Oberwiesen II“ aufgestellt. Planungsziel war die Ausweisung von Wohnbauflächen. Auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans wurde das Plangebiet zwischenzeitlich erschlossen und ist weitgehend bebaut.

Im Zuge der vorliegenden 5. Änderung des Flächennutzungsplans wird das Gebiet entsprechend den Festsetzungen der Bebauungspläne daher als bestehende Wohnbaufläche übernommen.

Da die Wohnbaufläche bereits im derzeit gültigen Flächennutzungsplan enthalten war und für diese Flächen ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, wird von einer naturschutzfachlichen Beurteilung sowie einer Prüfung alternativer Standortvarianten abgesehen.

### 4.2.2

#### Hoch

---

*Änderung der Darstellung:* „gewerbliche Bauflächen ‚geplant‘“ bzw. „Flächen für die Landwirtschaft“ zu „gewerbliche Bauflächen ‚bestehend““

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan sind die in Rede stehenden Flächen als geplante gewerbliche Bauflächen bzw. als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Auf Basis diverser Baugenehmigungen wurde den in diesem Bereich ansässigen Unternehmen gestattet bauliche Erweiterungen in den planerischen Außenbereich vorzunehmen.

Im Zuge der vorliegenden 5. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt daher, auf Basis der ausgesprochenen Baugenehmigungen, eine Korrektur der Plandarstellung für diesen Bereich zu „gewerbliche Bauflächen ‚bestehend““.

Da es sich um eine reine Bestandsübernahme handelt, wird von einer naturschutzfachlichen Beurteilung abgesehen. Eine Prüfung von Standortvarianten erübrigt sich.

### 4.2.3

#### Hoch

---

*Ergänzung der Darstellung:* „Landwirtschaftliche Aussiedlungen ‚A‘“

Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche befindet sich eine landwirtschaftliche Aussiedlung, die bislang nicht im Flächennutzungsplan dargestellt war. Da es sich hierbei um nach § 35 BauGB privilegierte Vorhaben handelt und eine Baugenehmigung vorliegt, wird diese Ansiedlungen im Rahmen der vorliegenden 5. Änderung in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

Da es sich um eine reine Bestandsübernahme handelt, wird von einer naturschutzfachlichen Beurteilung abgesehen. Eine Prüfung von Standortvarianten erübrigt sich.

#### 4.2.4

#### **Hoch**

4

*Änderung der Darstellung: „Flächen für die Landwirtschaft“ zu „Grünfläche, Zweckbestimmung ‚Friedhof‘“ bzw. zu „Flächen für den ruhenden Verkehr“*

Der Friedhof von Hochstadt wurde vor einiger Zeit in nördliche Richtung erweitert, in diesem Zusammenhang wurden auch öffentliche Stellplätze südlich des Friedhofs angelegt.

Beide baulichen Maßnahmen sind im bestehenden Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1995 noch nicht dargestellt.

Im Zuge der vorliegenden 5. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt daher eine Übernahme dieser Bereiche mit ihren tatsächlichen Nutzungen.

Da es sich um eine reine Bestandsübernahme handelt, wird von einer naturschutzfachlichen Beurteilung abgesehen. Eine Prüfung von Standortvarianten erübrigt sich.

#### 4.2.5

#### **Hoch**

5

*Änderung der Darstellung: „Flächen für die Landwirtschaft“ zu „Grünfläche, Zweckbestimmung ‚Dauerkleingärten‘“*

Östlich des Friedhofes und nördlich an die Ortslage angrenzend befindet sich eine Dauerkleingartenanlage, die bislang nicht im Flächennutzungsplan dargestellt war.

Im Zuge der vorliegenden 5. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt daher eine Übernahme dieses Bereichs und Darstellung als Grünfläche, Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“

Da es sich um eine reine Bestandsübernahme handelt, wird von einer naturschutzfachlichen Beurteilung abgesehen. Eine Prüfung von Standortvarianten erübrigt sich.

#### 4.2.6

#### **Hoch**

6

*Änderung der Darstellung: „Grünfläche, Zweckbestimmung ‚Erhalt bzw. Erweiterung zusammenhängender Grünzüge (Wiesenflächen)‘“ zu „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ sowie „Flächen für die Landwirtschaft“*

Die Flächen sind im Biotopkataster Rheinland-Pfalz als schutzwürdige Biotope erfasst (Auengehölze). Zum Teil sind es Röhrichtbestände entlang des Hainbaches die nach § 30 BNatSchG bereits geschützte sind. Die übrigen Flächen werden landwirtschaftlich intensiv bewirtschaftet. Entlang des Hainbaches befindet sich außerdem eine Wiesenfläche mit Gehölzstrukturen.

Unter Verweis auf die aktuelle Rechtsprechung ist eine Darstellung als „Grünfläche, Zweckbestimmung ‚Erhalt bzw. Erweiterung zusammenhängender Grünzüge (Wiesenflächen)“ planungsrechtlich nicht möglich.

Im Zuge der vorliegenden 5. Änderung des Flächennutzungsplans werden die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche daher als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit der Kennzeichnung Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Die vorgenommene Inhaltsklarstellung hat keine Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter. Eine naturschutzfachliche Beurteilung erübrigt sich daher. Da es sich zudem um die Darstellung einer bereits bestehenden Nutzung handelt, entfällt auch die Prüfung alternativer Standorte.

#### 4.2.7 **Hoch**

---

*Änderung der Darstellung: „Grünfläche, Zweckbestimmung ‚Erhalt bzw. Erweiterung zusammenhängender Grünzüge (Wiesenflächen)“ zu „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ sowie „Flächen für die Landwirtschaft“*

Innerhalb der Flächen verläuft der Hainbach. Obstbäume und weitere Gehölze sind auf den Flächen vorhanden. Westlich befinden sich zwei Aussiedlerhöfe sowie im mittleren Bereich eine Kläranlage innerhalb der Umgrenzung der Flächen. Lagerplätze und Gartenparzellen sind ebenso vorhanden, wie brachgefallene Wiesenflächen. Nördlich bis nordöstlich befinden sich die Flächen in landwirtschaftlich intensiver Nutzung.

Unter Verweis auf die aktuelle Rechtsprechung ist eine Darstellung als „Grünfläche, Zweckbestimmung ‚Erhalt bzw. Erweiterung zusammenhängender Grünzüge (Wiesenflächen)“ planungsrechtlich nicht möglich.

Im Zuge der vorliegenden 5. Änderung des Flächennutzungsplans werden die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche daher als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit der Kennzeichnung Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Die vorgenommene Inhaltsklarstellung hat keine Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter. Eine naturschutzfachliche Beurteilung erübrigt sich daher. Da es sich zudem um die Darstellung einer bereits bestehenden Nutzung handelt, entfällt auch die Prüfung alternativer Standorte.

#### 4.2.8 **Hoch**

---

*Ergänzung der Darstellung: „Landwirtschaftliche Aussiedlungen ‚A“*

Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche haben sich zwei landwirtschaftliche Aussiedlungen angesiedelt, die bislang nicht im Flächennutzungsplan dargestellt waren. Da es sich hierbei um nach § 35 BauGB privilegierte Vorhaben handelt und eine Baugenehmigung vorliegt, werden diese Ansiedlungen im Rahmen der vorliegenden 5. Änderung in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

Da es sich um eine reine Bestandsübernahme handelt, wird von einer naturschutzfachlichen Beurteilung abgesehen. Eine Prüfung von Standortvarianten erübrigt sich.

#### 4.2.9

#### Hoch

9

*Änderung der Darstellung: „Wasserfläche ,geplant“ zu „Wasserfläche ,bestehend“*

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist die in Rede stehende Fläche als geplante Wasserfläche dargestellt. Zwischenzeitlich wurde diese Maßnahme vollzogen, die betroffene Fläche stellt sich als Teichfläche mit Gehölzen und Wiesenflächen dar.

Im Zuge der vorliegenden 5. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt daher lediglich eine Korrektur der Plandarstellung von „Wasserfläche ,geplant“ zu „Wasserfläche ,bestehend“.

Da es sich hierbei um eine reine Inhaltsklarstellung handelt, wird von einer naturschutzfachlichen Beurteilung abgesehen. Eine Alternativenprüfung erübrigt sich.

#### 4.2.10

#### Hoch

10

Kreisverkehrsanlage „B 272 / L 540“

*Darstellung der geplanten Verkehrsanlagen*

Für die geplante Kreisverkehrsanlage besteht bereits in Zuge des durchgeführten Abstimmungsverfahrens Baurecht. Die landespflegerische Bewertung wurde bereits umfassend abgearbeitet, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden festgelegt.

Da es sich somit um eine reine Bestandsübernahme handelt, wird von einer naturschutzfachlichen Beurteilung abgesehen. Eine Prüfung von Standortvarianten erübrigt sich.

#### 4.2.11

#### Hoch

11

*Darstellung eines Regenrückhaltebeckens*

Im Rahmen der Flurbereinigung wurde im planerischen Außenbereich, nördlich des bestehenden Siedlungsrandes ein größeres Regenrückhaltebecken errichtet und an seinen Rändern mit Gehölzen bepflanzt, um insbesondere das von den weinbaulich genutzten Flächen abfließende Oberflächenwasser vor dem Siedlungskörper abzufangen.

Da es sich somit um eine reine Bestandsübernahme handelt, wird von einer naturschutzfachlichen Beurteilung abgesehen. Eine Prüfung von Standortvarianten erübrigt sich.

## **E HINWEISE FÜR NACHGELAGERTE BAU- UND GENEHMIGUNGSVERFAHREN**

Zu den vorgenannten Änderungsaspekten wurden seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Einholung der landesplanerischen Stellungnahme sowie der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zahlreiche Hinweise abgegeben, die insbesondere in nachgelagerten Bebauungsplanungen oder sonstigen Genehmigungsverfahren zu beachten sind:

### **1 Hinweise verkehrlichen Aspekten**

#### **1.1 Anbindung einzelner Änderungsbereiche an das übergeordnete klassifizierte Straßennetz**

- *Off 1: Erweiterung des „Gewerbegebiets Interpark“*  
Die Erschließung des Gebietes ist vorab mit dem Landesbetrieb Mobilität Speyer abzustimmen. Hierbei ist auch die Leistungsfähigkeit der bestehenden Anschlüsse im Bereich der klassifizierten Straßen in Bezug auf das erhöhte Verkehrsaufkommen nachzuweisen. Gegebenenfalls notwendig werdende Änderungen gehen dabei zu Lasten des Verursachers.
- *Off 2: Neuausweisung von Wohnbauflächen am Friedhof*  
Die Erschließung ist mit dem Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, LBM Speyer abzustimmen
- *Off 3: Ausweisung einer Mischbaufläche östlich des Queichtalbades*  
Die Erschließung ist über bestehende Gemeindestraßen vorzusehen. Sollten aufgrund einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens Änderungen an den klassifizierten Straßen notwendig werden, so gehen diese zu Lasten des Verursachers.
- *Hoch 1: Neudarstellung von gewerblichen Bauflächen im Kreuzungsbereich von B272 und L540*  
Die Anbindung des Gewerbegebietes an die B272 hat ausschließlich über die Kreisverkehrsanlage zu erfolgen. Erst nach Fertigstellung dieses Anschlusses darf das Gewerbegebiet verwirklicht werden.
- *Hoch 3: Erweiterung von gewerblichen Bauflächen im Bereich der Firma Theis*  
Der Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz weist darauf hin, dass eine Erschließung nicht über den nördlich des Gebietes befindlichen, in die L540 einmündenden Wirtschaftsweg erfolgen darf.  
  
Es darf von der L540 nur über die mit einer Linksabbiegespur ausgebaute Anbindung des Edesheimer Weges zugefahren werden.

#### **1.2 Ortumgehung Ottersheim / Knittelsheim**

Hinsichtlich der Fortführung der L509 (Ortumgehung Ottersheim / Knittelsheim im Zuge der L509) in den Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Offenbach verweist der Landesbetrieb Mobilität Speyer auf den vorliegenden raumordnerischen Entscheid.

Danach ist im Zusammenhang mit dem Netzschluss im Bereich Offenbach / Ottersheim als Option ein Korridor östlich des Gewerbegebietes in einer Breite von rund 300 m langfristig freizuhalten, d.h. es sind alle Maßnahmen zu unterlassen, die einer Trassierung der L509-neu im Bereich der Gemarkungs- bzw. Kreisgrenze zuwiderlaufen oder sie erheblich erschweren würden.



Sämtliche Planungen und Maßnahmen in diesem Bereich sind mit der Oberen Landesplanungsbehörde abzustimmen.

### **1.3 Radweg zwischen Hochstadt und Zeiskam**

Der Landesbetrieb Mobilität Speyer weist daraufhin, dass der Bau eines Radweges zwischen Hochstadt und Zeiskam entlang der L540 vorgesehen ist. Die Flächenbereitstellung erfolgt im Rahmen eines Flurbereinigungsverfahrens.

### **1.4 Berücksichtigung der Bauverbotszonen**

Im Übrigen macht der Landesbetrieb Mobilität Speyer darauf aufmerksam, dass in den nachgelagerten Bebauungsplan und/oder sonstigen Genehmigungsverfahren grundsätzlich die Bauverbotszonen gemäß Bundesfern- und Landesstraßengesetz zu berücksichtigen sind.

### **1.5 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes**

Der Landesbetrieb Mobilität weist daraufhin, dass die einzelnen Ortsgemeinden durch entsprechende Festsetzungen in den folgenden Planurkunden bzw. in deren textlichen Festsetzungen den Erfordernissen des § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen, für die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maß Rechnung zu tragen haben.

Die hierzu erforderlichen Nachweise sind durch die Träger der Bauleitplanung in eigener Verantwortung zu erbringen. Dieser trägt auch die Gewähr für die Richtigkeit der schalltechnischen Beurteilung.

Die Gemeinden haben mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auch sicherzustellen, dass der Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der klassifizierten Straßen nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Gemeinden im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätten regeln müssen.

## **2 Hinweise zu archäologischen Denkmälern und Funden**

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE) Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer weist darauf hin, dass sollten im Bereich von bekannten Fundstellenkartierung Bebauungsplanungen durchgeführt bzw. Baugenehmigungen ausgesprochen werden, so ist die Landesarchäologie unbedingt direkt und frühzeitig zu beteiligen.

Insbesondere sollte der Landesarchäologie die Möglichkeit eingeräumt werden im Vorfeld konkreter Bauarbeiten - mit möglichst großem zeitlichen Abstand - eine zerstörungsfreie Bodenprospektion durchzuführen, die besseren-Aufschluss über wohlmöglich im Baubereich vorhandene archäologische Denkmäler geben und so Planungssicherheit vermitteln könnte. Sollten sich tatsächlich archäologische Spuren ausmachen lassen, so müssen diese vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen archäologisch untersucht, dokumentiert und die Funde geborgen werden.

Da insbesondere Gräber einen erheblichen Ausgrabungsaufwand verursachen, sind mehrere Monate für derartige Ausgrabungen einzuplanen.

Wenn durch eine Baumaßnahme bekannte Bodendenkmale zerstört werden, hat der Bauträger die Kosten für die ggf. durchzuführenden Ausgrabungen in angemessener Höhe zu tragen.

Da jedoch insgesamt nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen prä-historischen Denkmale bekannt sind, sind nachfolgende Aspekte grundsätzlich zu beachten:

- Da bei Erdbewegungen Fundstellen kulturgeschichtlich bedeutsamer Denkmäler jedoch angeschnitten oder aus Unkenntnis zerstört werden könnten, ist der Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinländisches Landesmuseum) anzuzeigen.
- Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger bzw. Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinländisches Landesmuseum) zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
- Der Bauträger bzw. Bauherr hat die ausführenden Baufirmen eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) (vom 23.03.1978, GVBl. S. 159, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.09.2010, GVBl. S. 301) hinzuweisen. Danach ist jeder zu Tage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
- Die vorgenannten Vorschriften entbinden den Bauträger bzw. Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinländisches Landesmuseum).
- Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchgeführt werden können.

### **3 Hinweise zur Entwässerung von Baugebieten**

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Bodenschutz Abfallwirtschaft, Neustadt / Weinstraße hat auf Nachfolgendes hingewiesen:

- Generell werden bei der Ausweisung von neuen Bauflächen, Straßen etc. zuvor bewachsene Flächen versiegelt, wodurch bei Regenereignissen ein erhöhter und beschleunigter Niederschlagswasserabfluss erzeugt wird.

Gemäß §§ 61, 62 LWG ist der Verursacher zum Ausgleich der Wasserführung verpflichtet.

Der Ausgleich soll orts- und zeitnah in Form von Versickerung / Verdunstung vor Ort, Rückhaltung oder Einleitung in ein Gewässer mit gedrosseltem Abfluss erbacht werden. Die Grundsätze nach § 55 WHG sind bei der Umsetzung der Niederschlagswasserbewirtschaftung zu berücksichtigen.

- Schmutzwasser ist grundsätzlich der Schmutzwasserkanalisation mit Anschluss an eine zentrale Kläranlage zuzuleiten.
- Wir empfehlen die Entwässerungsplanung frühzeitig mit unserem Hause abzustimmen.

#### **4 Hinweise zu Altlasten / Altablagerungen**

- In unmittelbarer Nähe zum bestehenden Kreuzungsbereich von B272 und L540 in Hochstadt befindet sich eine Tankstelle mit der registrierten Altablagerungsnummer 337-07-041-3001.
- Weitere Standorte mit Altablagerungen oder sonstigen schädlichen Bodenbelastungen sind der Verbandsgemeinde Offenbach / Queich nicht bekannt.  
Sollten bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist umgehend die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Neustadt / Weinstraße zu informieren.

#### **5 Hinweise zum Schutz von Gewässern**

- Soweit Vorhaben im 40-Meterbereich zur Queich (Gewässer II. Ordnung) bzw. im 10 Meterbereich zu einem Gewässer III. Ordnung geplant sind, ist das Einvernehmen der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

#### **6 Hinweise zum Hochwasserschutz**

- Gegenwärtig besteht im Bereich der Verbandsgemeinde Offenbach / Queich noch ein durch Rechtsverordnung vom 10.04.2002 festgesetztes Überschwemmungsgebiet, welches jedoch durch das im Rahmen der Erstellung der Hochwassergefahrenkarten neu ermittelte Überschwemmungsgebiet ersetzt wird.  
Aufgrund von Korrekturen im Oberlauf der Queich hat sich das Rechtsverfahren verzögert. Für den Bereich von Offenbach scheinen nach Mitteilung der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt / Weinstraße die festgestellten neuen Grenzen plausibel und bedürfen keiner Korrektur.  
Da jedoch eine digitale Abgrenzung noch nicht vorliegt bzw. bislang durch das LUWG (Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbe) nicht zur Verfügung gestellt werden konnte, konnte die neue Abgrenzung noch nicht nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen werden.
- Sollten Maßnahmen im Überschwemmungsgebiet der Queich geplant werden, sind die Schutzvorschriften des § 78 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) und des § 89 LWG (Landeswassergesetz) grundsätzlich zu beachten.

#### **7 Hinweise zum Trinkwasserschutzgebiet „Dreihof, Offenbacher Wald“**

- Bei Vorhaben im Bereich des Trinkwasserschutzgebietes „Dreihof, Offenbacher Wald“ sind die Schutzvorschriften der hierfür erlassenen Rechtsverordnung zu beachten.

#### **8 Hinweise zum Baugrund**

- Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

## 9 Hinweise zu Bergbau / Altbergbau

Das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz hat mitgeteilt, dass

- im Bereich des Flächennutzungsplanes kein Altbergbau dokumentiert ist.
- Mehrere Änderungsflächen liegen jedoch im Bereich der unter Bergaufsicht stehenden Erdwärmegewinnungs- bzw. Erdölgewinnungsbetriebe „Offenbach/Queich“ und „Landau“.

Die Eigentümerin des Gewinnungsbetriebes für Erdwärme „Offenbach/Queich“ ist die Firma HotRock GmbH, Erbprinzenstraße 27 in 76133 Karlsruhe. Eigentümerin des Erdölgewinnungsbetriebes „Landau“ ist die Firma Wintershall AG, Erdölwerke Barnstorf, Rechterner Straße 2 in 49406 Bamstorf.

- Das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz macht weiterhin darauf aufmerksam, dass Bereiche des Flächennutzungsplanes von dem auf Kohlenwasserstoffe und Erdwärme verliehenen, gleichnamigen, Erlaubnisfeld „Offenbach/Pfalz“ überdeckt werden.

Eigentümerin des Erlaubnisfeldes für Kohlenwasserstoffe „Offenbach/Pfalz“ ist die Firma GOF SUEZ E&P Deutschland GmbH, Waldstraße 39 in 49808 Lingen (Ems).

Eigentümerin des Erlaubnisfeldes für Erdwärme „Offenbach/Pfalz“ ist die Firma HotRock Holding GmbH, Erbprinzenstraße 27 in 76133 Karlsruhe.

- Weitere Flächen werden von dem Bewilligungsfeld für Kohlenwasserstoffe „Landau Ost 111“ überdeckt.

Inhaber ist die Firma Hermann von Rautenkrantz, Internationale Tiefbohr GmbH & Co. KG ITAG, Itagstraße in 29221 Celle.

- Des Weiteren weist das Landesamt darauf hin, dass sich im Bereich des Flächennutzungsplanes mehrere bereits verfüllte Kohlenwasserstoffbohrungen befinden.
- Bei der Aufstellung / Änderung von Bebauungsplänen sowie bei Einzelbauvorhaben im Bereich des Flächennutzungsplanes wird eine erneute Beteiligung des Landesamtes für Geologie und Bergbau für dringend erforderlich gehalten.

## 10 Allgemeine Hinweise zum Schutz von Kabeltrassen und Leitungen / zur Koordination der Leitungsarbeiten und zu Erschließungsmaßnahmen

- Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern sind die Abstandsempfehlungen der DIN 1988, die geltenden Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 sowie das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 1989 zu beachten.

Andernfalls sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) zu treffen.

- Im Rahmen von Erschließungs- und Baumaßnahmen ist die jeweils bauausführende Firma auf ihrer Erkundigungspflicht nach vorhandenen Versorgungsanlagen hinzuweisen
- Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten, damit eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und Dimensionierung der einzelnen Leitungszonen vorgenommen werden kann.

## **F WESENTLICHE AUSWIRKUNG DER ÄNDERUNGEN**

Entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches sind gemäß § 2 a Abs. 1 BauGB wesentliche Auswirkungen der Planung darzulegen.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans ergeben sich keine unmittelbaren Auswirkungen, da die vorliegende Flächennutzungsplanung nicht Drittwirksam ist. Auswirkungen können sich erst im Zuge der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung ergeben.

Zur grundsätzlichen Vermeidung wesentlicher Auswirkungen wurden jedoch bereits im Rahmen der der vorliegenden 5. Änderung zahlreiche Aspekte berücksichtigt, um eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen.

### **1 Anpassung an die Ziele der Landesplanung und Raumordnung**

Unter Berücksichtigung des aktuellen Sachstandes und den gemachten Ausführungen ist davon auszugehen, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt und Kenntnisstand die aufgeführten vorgesehenen (inhaltlichen) Änderungen den raumordnerischen Belangen und den in der Landesplanerischen Stellungnahmen mitgeteilten Anforderungen entsprechen.

### **2 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung**

Zur Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung wurden insbesondere nachfolgend dargelegte Aspekte betrachtet.

#### **2.1 Belange des Immissionsschutzes**

Grundsätzlich ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt davon auszugehen, dass der insbesondere durch die Darstellung von geplanten gewerblichen Bauflächen induzierte Immissionskonflikt (hier im Wesentlichen Lärm) bewältigt werden kann.

Zwar können im Flächennutzungsplan selbst diesbezüglich nur sehr bedingt mögliche Konflikte reduzieren werden. Gleichwohl ist davon auszugehen, dass in der weiteren Planungsstufe der verbindlichen Bauleitplanung sowie des Baugenehmigungsverfahrens durch Festsetzung von konkreten Maßnahmen (wie z.B. Errichtung eines Lärmschutzwalls, Bestimmung von Lärmkontingenten, Zonierung von Baugebieten) und/oder Auflagen in der Baugenehmigung ausreichend Regelungen zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung getroffen werden können.

Bei der Bewertung des Lärms sind daneben auch andere, überlagernde Lärmquellen bei den Lärmprognosen mit zu berücksichtigen. Die Einhaltung der Grenzwerte der TA Lärm ist im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren nachzuweisen.

#### **2.2 Altlasten / Altablagerungen**

Es liegen derzeit keine Anhaltspunkte für schädliche Bodenverunreinigungen vor, die eine Nutzung der in Rede stehenden Flächen beeinträchtigen könnten.

Sollten wider Erwarten bei Baumaßnahmen Abfälle angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise ergeben, wird in der Begründung zum Flächennutzungsplan darauf hingewiesen, dass die Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Süd, Regionalstelle

Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt / Weinstraße umgehend zu informieren ist.

### **3 Belange der technischen Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung der einzelnen Änderungsbereiche kann in der Regel über das bestehende Leitungsnetz erfolgen.

Eine Anpassung der Kapazitäten ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht erforderlich und kann ggf. in den nachfolgenden Planungsschritten erfolgen.

### **4 Belange der verkehrlichen Erschließung**

Die Änderungsflächen können weitgehend über bestehende Straßen erschlossen werden. Gleichwohl kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt ein Ausbau des Erschließungsnetzes nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

In diesem Zusammenhang sind insbesondere die vom Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, LBM Speyer abgegebenen Hinweise zur Anbindung von Änderungsbereichen an das klassifizierte Straßennetz zu beachten.

### **5 Belange der Wasserwirtschaft**

Von den Planänderungen sind keine größeren Fließgewässer, stehenden Gewässer oder nach Wasserrecht festgesetzte Schutzgebiete betroffen.

### **6 Belange des Umweltschutzes**

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.

### **7 Belange des Denkmalschutzes, Kultur und sonstige Sachgüter**

Archäologische Denkmäler und Fundstellen wurden, gemäß Mitteilung der Fachbehörde im Flächennutzungsplan mit 200 m Schutzradius dargestellt.

Durch die Flächennutzungsplanänderungen werden die Belange des Denkmalschutzes nicht beeinträchtigt. Wo sich Flächenänderungen in Überlagerung zu bekannten Grabungsschutzgebieten befinden, wurde in der Planung entsprechend darauf verwiesen. Insbesondere wurde dargelegt, dass der Landesarchäologie die Möglichkeit einzuräumen ist im Vorfeld konkreter Bauarbeiten - mit möglichst großem zeitlichen Abstand - eine zerstörungsfreie Bodenprospektion durchzuführen.

## **UMWELTBERICHT**

Im Rahmen der vorliegenden 5. Änderung 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.

Der Untersuchungsraum des Umweltberichts umfasst den Geltungsbereich der einzelnen Änderungsaspekte

### **A EINLEITENDE ANGABEN**

#### **1 Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplanänderung**

Allgemeine 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 in diesem Zusammenhang für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinden in den Grundzügen 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 angemessenerweise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB).

Das Erfordernis der Änderung des derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Offenbach / Queich ergibt sich aus der Notwendigkeit der Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in einzelnen Ortsgemeinden.

Die Gemeinden haben in diesem Zusammenhang ihre planerischen Entwicklungsvorstellungen eingebracht. Dies betrifft sowohl redaktionelle, als auch inhaltliche Änderungsaspekte. Der Flächennutzungsplan soll zudem die Ergebnisse eines grundsätzlichen politischen und fachlichen Planungsprozesses zusammenfassen.

#### **2 Darstellung der für den Plan bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung**

Bei der Umweltbewertung werden die allgemeinen Grundsätze wie z.B. der Schutz von Natur und Landschaft (Vermeidung von Eingriffen, Schutz von Tieren und Pflanzen), der Bodenschutz (sparsamer Umgang mit Grund und Boden), der Immissionsschutz (Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen), der Klimaschutz (Sicherung von Kaltluftströmen) oder der Gewässerschutz (Grundwasserschutz und Sicherung von Oberflächengewässer) der für die jeweiligen Schutzgüter maßgebenden Gesetzesgrundlagen herangezogen. Da es sich um eine allgemeine Bewertung handelt, wird nicht auf spezielle Paragraphen und Gesetzestexte verwiesen.

Im Zuge der vorliegenden 5. Änderung des Planwerks erfolgte, soweit erforderlich eine landespflegerische Beurteilung der einzelnen Planänderungen, die in die Planbegründung eingeflossen ist und die Ziele des Umweltschutzes berücksichtigt.

## **B BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN, DIE IN DER UMWELTPRÜFUNG ERMITTELT WURDEN**

Im Folgenden werden die zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen der vorgesehenen Änderungen beschrieben und bewertet. Für Nachträge bestehender baulicher Anlagen, Anpassungen an rechtskräftige Bebauungspläne sowie redaktionelle Änderungen erfolgte keine Umweltprüfung.

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:

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

Es erscheint im Rahmen des Flächennutzungsplans zweckmäßig, diese Punkte jeweils für die einzelnen Bauflächen in tabellarischer Form abzuhandeln.

Bei der Bewertung des jetzigen Zustandes der einzelnen Schutzgüter wurde von drei Wertstufen ausgegangen: gering, mittel und 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 gering bewertet wurden. Liegen keine relevanten Besonderheiten eines Schutzgutes vor, 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 Flächen einzeln beschrieben, bewertet und die durch sie entstehenden erheblichen Einflüsse auf die Umwelt dargestellt. Das Kapitel selbst ist nach den einzelnen Ortsgemeinden aufgegliedert.



## 1 Offenbach / Queich

<b>Off 1: Erweiterung Gewerbegebiet „Interpark“</b>			
Die Gemeinde Offenbach / Queich beabsichtigt die Erweiterung des Gewerbegebietes in Richtung Westen.			
<b>Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale der voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiete</b>			
<b>Schutzgut</b>	<b>Beschreibung</b>	<b>Bewertung</b>	<b>Erhebl. Beeinflussung ↓</b>
Tiere / Pflanzen	Ackerbauliche Nutzung, im nördlichen Bereich brachliegende Wiesenflächen. Südlich Obstwiesenbrache mit Verbuschung sowie südwestlich „Weihnachtsbaumkultur“.	überwiegend geringe, in Teilen ggf. mittlere Bedeutung für den Arten-/Biotopschutz Prüfung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit von „Heuschrecken und Tagfaltern“	-
Boden	--	unversiegelt	x
Wasser	keine Oberflächengewässer	Gering bis mittel, Verminderung der Grundwasserneubildung	x
Luft / Klima	Kaltluftentstehungsfläche	mittel	-
Landschaftsbild/Erholung	--	nachrangig	-
Gesundheit des Menschen / Emissionen	keine	Störwirkungen der westlich angrenzenden Wohnbebauung	-
Kulturgüter / Sachgüter	keine bekannt	--	-
Wechselwirkungen	keine bekannt	Über die bereits dargestellten Auswirkungen hinausgehende erhebliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind nachzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.	-
<b>Schutzkriterien nach Anlage 2 UVPG</b>	<b>vorhanden: ja / nein Welche?</b>	<b>Auswirkungen ja / nein</b>	<b>Bemerkung</b>
Schutzgebiete	nein	--	--
Gebiete mit Umweltrelevanz	nein	--	--

### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung**

#### Prognose bei Nullvariante (Nicht-Durchführung der Planung):

Keine Veränderung der Bestandssituation auf den Ackerflächen und der Obstbauplantage, landwirtschaftliche Nutzung; Auf den Brachflächen weitere sukzessive Entwicklung von Gehölzen, Ansiedlung von Tier- und Pflanzenarten.

#### Prognose bei Durchführung der Planung:

Verlust der Bodenfunktionen, Grundwasserneubildung sowie Kaltluftentstehungsflächen durch großflächige Versiegelung. Erhöhung der kleinklimatisch thermischen Belastungssituation. Verlust von bestehender Obstwiesenbrache. Verlust von (Teil-)Lebensraum für ubiquitäre Vogelarten, Kleinsäuger sowie sonstige bodenbezogene Kleintierarten und Insekten. Mögliche Zunahme von Lärmimmissionen.

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

- Eine Betroffenheit geschützter Arten kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund hat die Untere Naturschutzbehörde bereits darauf hingewiesen, dass für den Änderungsbereich im Rahmen der Erstellung eines Bebauungsplanes ein Artenschutzgutachten mit dem Schwerpunkt „Tagfalter und Heuschrecken“ zu erstellen ist.
- Erhalt der vorhandenen Obstwiesenbrache (Integration in eine interne Ausgleichsfläche) sowie extensive Pflege zum Erhalt der Strukturvielfalt.
- Versickerung des Niederschlagwassers nach Möglichkeit vor Ort.
- Einhaltung eines Pufferbereiches zur westlichen Wohnbebauung durch Herstellung einer Grünfläche mit Gehölzpflanzungen.
- Verwendung von wasserdurchlässigem Bodenbelag im Bereich der Stellplatzflächen und Eingrünung
- Ausgleichsmaßnahmen für Versiegelung notwendig.
- zu erwartende Lärmschutzmaßnahmen sollten bei der Kompensationsplanung berücksichtigt und nach Möglichkeit in diese integriert werden (z.B. begrünter Lärmschutzwall)

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

Nicht gegeben, da aufgrund standörtlicher Gegebenheiten die Fläche eine sinnvolle Arrondierung des vorhandenen Gewerbegebiets darstellt.

<b>Off 2: Neuausweisung von Wohnbauflächen am Friedhof</b>			
Die Ortsgemeinde Offenbach / Queich beabsichtigt die Schaffung von Wohnbauland östlich des Friedhofes.			
<b>Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale der voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiete</b>			
<b>Schutzgut</b>	<b>Beschreibung</b>	<b>Bewertung</b>	<b>Erhebl. Beeinflussung ↓</b>
Tiere / Pflanzen	Überwiegend Gärten als Nutzgärten sowie brachgefallenes Gartenland, südöstlich mit Laub- und Nadelbäumen (Walnussbaum, Kirsche, etc.). Nordöstlich nitrophile Hochstaudenflur mit Erdablagerungen.	geringe bis mittlere Bedeutung für den Arten-/Biotopschutz Prüfung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit von „Reptilien und Fledermäusen“	-
Boden	--	unversiegelt	x
Wasser	keine Oberflächengewässer	gering, Verminderung der Grundwasserneubildung	-
Luft / Klima	Kaltluftentstehungsfläche inmitten des Siedlungskörpers	gering	-
Landschaftsbild / Erholung	--	nachrangig	-
Gesundheit des Menschen / Emissionen	--	--	-
Kulturgüter / Sachgüter	keine bekannt	--	-
Wechselwirkungen	keine bekannt	Über die bereits dargestellten Auswirkungen hinausgehende erhebliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind nachzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.	-
<b>Schutzkriterien nach Anlage 2 UVPG</b>	<b>vorhanden: ja / nein Welche?</b>	<b>Auswirkungen ja / nein</b>	<b>Bemerkung</b>
Schutzgebiete	nein	--	--
Gebiete mit Umweltrelevanz	nein	--	--

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

Prognose bei Nullvariante (Nicht-Durchführung der Planung):

Weitere Nutzung als Gartenflächen, z. T. zum Eigenbedarfsanbau. Auf den Brachflächen sukzessive Entwicklung, Ansiedlung von Tier- und Pflanzenarten.

Prognose bei Durchführung der Planung:

Versiegelung von bisher offenen Gartenflächen, dadurch teilweise Verlust der Bodenfunktionen und Gehölzstrukturen. Verlust von (Teil-)Lebensraum für ubiquitäre Vogelarten, Kleinsäuger sowie sonstige bodenbezogene Kleintierarten und Insekten.

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

- Eine Betroffenheit geschützter Arten kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund hat die Untere Naturschutzbehörde bereits darauf hingewiesen, dass für den Änderungsbereich im Rahmen der Erstellung eines Bebauungsplanes ein Artenschutzgutachten mit dem Schwerpunkt „Reptilien und Fledermäuse“ zu erstellen ist.
- Erhalt von prägnantem Baumbestand.
- Versickerung des Niederschlagwassers nach Möglichkeit vor Ort
- Weitere Ausgleichsmaßnahmen für die Versiegelung notwendig.

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

Nicht gegeben, da es sich hier um eine Nachverdichtung innerhalb der Ortslage handelt.

<b>Off 3: Änderung des im Flächennutzungsplan als Grünfläche [„Sonderbaufläche, Freizeiteinrichtung / Bürogebäude“] dargestellten Bereiches in eine Mischbaufläche</b>			
Die Gemeinde Offenbach / Queich beabsichtigt die Ausweisung einer Mischbaufläche am nördlichen Ortsrand.			
<b>Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale der voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiete</b>			
<b>Schutzgut</b>	<b>Beschreibung</b>	<b>Bewertung</b>	<b>Erhebl. Beeinflussung ↓</b>
Tiere / Pflanzen	Ackerland intensiv bewirtschaftet, nördlich und westlich außerhalb von überwiegend Laub-Gehölzen eingefasst.	geringe Bedeutung für den Arten-/ Biotopschutz	-
Boden	--	unversiegelt	x
Wasser	keine Oberflächengewässer	gering, Verminderung der Grundwasserneubildung	-
Luft / Klima	--	--	-
Landschaftsbild/Erholung	--	nachrangig	-
Gesundheit des Menschen / Emissionen	--	--	-
Kulturgüter / Sachgüter	keine bekannt	--	-
Wechselwirkungen	keine bekannt	Über die bereits dargestellten Auswirkungen hinausgehende erhebliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind nachzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.	-

<b>Schutzkriterien nach Anlage 2 UVPG</b>	<b>vorhanden: ja / nein Welche?</b>	<b>Auswirkungen ja / nein</b>	<b>Bemerkung</b>
Schutzgebiete	nein [Nördl. bzw. nordwestl. der L509 außerhalb angrenzend: VSG „Offenbacher Wald, Bellheimer Wald und Queichwiesen“ (6715-401) sowie FFH-Gebiet „Bellheimer Wald mit Queichtal“ (FFH-6715-302)]	--	-- [Ausreichende Berücksichtigung natur- und artenschutzrechtlicher Belange in den jeweiligen vorangegangenen Bebauungsplanverfahren unter jeweiliger Beteiligung der Kreisverwaltung]
Gebiete mit Umwelrelevanz	nein	--	--

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

Prognose bei Nullvariante (Nicht-Durchführung der Planung):

Weitere landwirtschaftliche Nutzung.

Prognose bei Durchführung der Planung:

Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung. Verlust von (Teil-)Lebensraum für ubiquitäre Vogelarten, Kleinsäuger sowie sonstige bodenbezogene Kleintierarten und Insekten.

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

- Versickerung des Niederschlagwassers nach Möglichkeit vor Ort.
- Externe Ausgleichsmaßnahmen für die Versiegelung notwendig.

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

Nicht gegeben.

<b>Off 4: Änderung der Darstellung vom Sonderbaufläche „Forschung und Entwicklung“ in Gewerbegebietsflächen</b>			
Die Ortsgemeinde Offenbach / Queich beabsichtigt die Ausweisung einer Gewerbegebietsfläche nordöstlich außerhalb der Ortslage.			
<b>Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale der voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiete</b>			
<b>Schutzgut</b>	<b>Beschreibung</b>	<b>Bewertung</b>	<b>Erhebl. Beeinflussung ↓</b>
Tiere / Pflanzen	Westliche Plangebietsteil: bereits weitgehend baulich in Anspruch genommen (Wohngebäude, sonstige Haupt- und Nebengebäude (z.B. Stallungen), Reitplatz, Parkplatz bzw. (landschafts-) gärtnerisch gepflegt. Östlich: Weide/Wiese	Die Bedeutung für den Arten-/ Biotopschutz definiert sich über die Schutzgebietsausweisung als VSG bzw. angrenzend als FFH-Gebiet (vgl. Erläuterungen unten). Eine Betroffenheit geschützter Arten ist kann nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund ist ggf. im Rahmen der Erstellung eines Bebauungsplanes eine artenschutzrechtliche Prüfung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erstellen.	
Boden	im Bereich Verkehrsflächen, der Gebäude, der Nebenflächen, des Reitplatzes bereits versiegelt	ca. zu 40 % bereits versiegelt	<b>x</b>
Wasser	keine Oberflächengewässer	gering, Verminderung der Grundwasserneubildung	-
Luft / Klima	--	--	-
Landschaftsbild/Erholung	--	nachrangig	-
Gesundheit des Menschen / Emissionen	--	--	-
Kulturgüter / Sachgüter	keine bekannt	--	-
Wechselwirkungen	keine bekannt	Über die bereits dargestellten Auswirkungen hinausgehende erhebliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.	-

Schutzkriterien nach Anlage 2 UVPG	vorhanden: ja / nein Welche?	Auswirkungen ja / nein	Bemerkung
Schutzgebiete	<p>ja:</p> <p>VSG „Offenbacher Wald, Bellheimer Wald und Queichwiesen“ (6715-401)</p> <hr/> <p>[Östlich außerhalb angrenzend: FFH-Gebiet „Bellheimer Wald mit Queichtal“ (FFH-6715-302)]</p> <hr/> <p>[Östl. u. südl. außerhalb angrenzend: Überschwemmungsgebiet (RVO-AZ 31.566-281) der Queich)]</p>	<p>ja:</p> <p>Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen des VGS bzw. Nutzungsänderung in bereits bebauten Bereichen</p> <hr/> <p>[Potentielle Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des angrenzenden FFH-Gebietes]</p> <hr/> <p>--</p>	<p>Zur Abschätzung der Beeinträchtigungsintensität bzw. der Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des VSG-Gebiets sowie des angrenzenden FFH-Gebiete ist gem. § 34 BNatSchG im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren eine Verträglichkeitsprüfung zu erarbeiten.</p> <hr/> <p>--</p>
Gebiete mit Umweltrelevanz	nein	--	--

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

Prognose bei Nullvariante (Nicht-Durchführung der Planung):

Beibehaltung der derzeitigen Nutzung.

Prognose bei Durchführung der Planung:

Inanspruchnahme von VSG-Flächen, potentielle Beeinträchtigung von VSG- und FFH-Flächen Verlust von (Teil-)Lebensraum für ubiquitäre Vogelarten, Kleinsäuger sowie sonstige bodenbezogene Kleintierarten und Insekten. Verlust von vorhandenen Gehölzen. Die geplante gewerbliche Nachnutzung wird zu einer weiteren Versiegelung von Wiesenflächen und landwirtschaftlichen Nutzflächen führen, dadurch Verlust der Bodenfunktion

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

- Zur Abschätzung der Beeinträchtigungsintensität bzw. der Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des VSG-Gebiets sowie des angrenzenden FFH-Gebiete ist gem. § 34 BNatSchG im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren eine Verträglichkeitsprüfung zu erarbeiten.
- Darüber hinaus ggf. im Rahmen der Erstellung eines Bebauungsplanes eine artenschutzrechtliche Prüfung
- Ausgleichsmaßnahmen notwendig
- Eingrünung
- Versickerung des Niederschlagwassers nach Möglichkeit vor Ort

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

Nicht gegeben, da es sich um die Konversion einer ehemals als „Forschungsstation“ genutzten Liegenschaft handelt.



## 2 Hochstadt

<b>Hoch 1: Darstellung von gewerblichen Bauflächen im Kreuzungsbereich von B272 und L540</b>			
Die Ortsgemeinde Hochstadt beabsichtigt die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche nordöstlich des Kreuzungsbereichs von B272 und L540. Die Flächen sind derzeit als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.			
<b>Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale der voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiete</b>			
<b>Schutzgut</b>	<b>Beschreibung</b>	<b>Bewertung</b>	<b>Erhebl. Beeinflussung ↓</b>
Tiere / Pflanzen	Überwiegend intensiv genutzte Ackerflächen. Südlich straßenbegleitender Lindenbestand.	geringe Bedeutung für den Arten-/ Biotopschutz	-
Boden	--	unversiegelt	x
Wasser	keine Oberflächengewässer	gering, Verminderung der Grundwasserneubildung	-
Luft / Klima	teilw. Kaltluftentstehungsgebiet	gering	-
Landschaftsbild / Erholung	--	--	-
Gesundheit des Menschen / Emissionen	keine	Störwirkungen der nördlich und westlich angrenzenden Wohnbebauung	-
Kulturgüter / Sachgüter	die Änderungsfläche liegt weitgehend innerhalb eines 200 m „Schutzpuffer“ zu mehreren archäologischen Fundstellen	Sollte im Bereich der bekannten Fundstellenkartierung eine Bebauungsplanung durchgeführt bzw. Baugenehmigungen ausgesprochen werden, so ist die Landesarchäologie unbedingt direkt und frühzeitig zu beteiligen.  Sollten sich archäologische Spuren ausmachen lassen, so müssen diese vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen archäologisch untersucht, dokumentiert und die Funde geborgen werden.	x
Wechselwirkungen	keine bekannt	Über die bereits dargestellten Auswirkungen hinausgehende erhebliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht zu erwarten.	-

<b>Schutzkriterien nach Anlage 2 UVPG</b>	<b>vorhanden: ja / nein Welche?</b>	<b>Auswirkungen ja / nein</b>	<b>Bemerkung</b>
Schutzgebiete	ja; Grabungsschutzgebiet		Auswirkungen können zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht ausgeschlossen werden, da die tatsächliche Ausdehnung der archäologischen Überreste im Boden nicht bekannt ist
Gebiete mit Umweltrelevanz	nein	--	--

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

Prognose bei Nullvariante (Nicht-Durchführung der Planung):

Keine Veränderung der Bestandssituation, landwirtschaftliche Nutzung

Prognose bei Durchführung der Planung:

Versiegelungen von landwirtschaftlich genutzten Flächen dadurch Verlust der Bodenfunktion. Mögliche Zunahme von Lärmimmissionen durch eine gewerbliche Nutzung. Verlust von (Teil-)Lebensraum für ubiquitäre Vogelarten, Kleinsäuger sowie sonstige bodenbezogene Kleintierarten und Insekten.

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

- Umlaufende Eingrünung
- Pflanzung einer durchgängigen Straßenbaumreihe an der B 272
- Eingrünung von Stellplatzflächen und Verwendung von wasserdurchlässigem Bodenbelag im Bereich der Stellplatzflächen
- Externe Ausgleichsmaßnahmen
- Ggf. Ergreifung von Lärmschutzmaßnahmen

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

Aufgrund der Tatsache, dass eine weitere Siedlungsentwicklung der Gemeinde durch regionalplanerische Vorrangausweisungen bzw. durch die B272 stark eingeschränkt ist und dass die geplante gewerbliche Baufläche in verkehrlich günstiger Lage liegt, im näheren Umfeld weitere gewerbliche Nutzungen bereits bestehen sowie eine Abrundung des bestehenden Siedlungskörpers darstellt, ist eine sinnvolle Realisierung an anderer Stelle nicht gegeben.

<b>Hoch 2: Erweiterung des Gewerbegebietes im Bereich der Firma Theis</b>			
Die Gemeinde Hochstadt beabsichtigt die ergänzende Darstellung von gewerblichen Bauflächen im Nordosten der bestehenden Siedlungsfläche.			
<b>Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale der voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiete</b>			
<b>Schutzgut</b>	<b>Beschreibung</b>	<b>Bewertung</b>	<b>Erhebl. Beeinflussung ↓</b>
Tiere / Pflanzen	Teilweise Weinbauflächen. teilweise Brachflächen, insbesondere zwischen der geplanten Retentionsfläche und dem Gewerbebetrieb; in den Randbereichen gehölzdominiert, teilweise als (Ab-) Lagerungsfläche genutzt, teilweise aufgeschüttet oder überformt (bereichsweise kein natürlicher Bodenstandort) oder versiegelt. Südlich angrenzender Teilbereich als Obstwiese genutzt, durch Heckenpflanzung aus verschiedenen Sträuchern und Bäumen abgegrenzt.	geringe bis mittlere Bedeutung für den Arten-/ Biotopschutz  Eine Betroffenheit geschützter Arten kann nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund hat die Untere Naturschutzbehörde bereits darauf hingewiesen, dass die für den Änderungsbereich im Rahmen der Erstellung eines Bebauungsplanes ein Artenschutzgutachten mit dem Schwerpunkt „Tagfalter und Heuschrecken“ zu erstellen ist.	-
Boden	--	unversiegelt, teilw. versiegelt oder gestört	x
Wasser	keine Oberflächengewässer	gering, Verminderung der Grundwasserneubildung	-
Luft / Klima	teilw. Kaltluftentstehungsgebiet ohne Siedlungsrelevanz	nachrangig	-
Landschaftsbild/Erholung	weiträumig einsehbarer Landschaftsbereich in Ortsrandlage	mittel	x
Gesundheit des Menschen / Emissionen	Lärmvorbelastung	mittel	-
Kulturgüter / Sachgüter	keine bekannt	--	-
Wechselwirkungen	keine bekannt	Über die bereits dargestellten Auswirkungen hinausgehende erhebliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind nachzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.	-

<b>Schutzkriterien nach Anlage 2 UVPG</b>	<b>vorhanden: ja / nein Welche?</b>	<b>Auswirkungen ja / nein</b>	<b>Bemerkung</b>
Schutzgebiete	nein	--	--
Gebiete mit Umweltrelevanz	nein	--	--

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

Prognose bei Nullvariante (Nicht-Durchführung der Planung):

Z.T. keine Veränderung der Bestandssituation: landwirtschaftliche Nutzung; weitere Inanspruchnahme von Flächen für Abstell- und Ablagerungsflächen. Sukzessive Entwicklung der bereits brachgefallenen Flächen.

Prognose bei Durchführung der Planung:

Großflächige Versiegelungen von landwirtschaftlich genutzten Flächen, Gartenflächen sowie einer Brachfläche, die bereits in Teilen gestörte Bodenverhältnisse aufweist. Verlust der Bodenfunktion und der Grundwasserneubildung. Verlust von (Teil-)Lebensraum für ubiquitäre Vogelarten, Kleinsäuger sowie sonstige bodenbezogene Kleintierarten und Insekten. Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

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

- Erstellung eines Artenschutzgutachten im Rahmen der Bebauungsplanung mit dem Schwerpunkt „Tagfalter und Heuschrecken“
- Umlaufende Eingrünung
- Eingrünung von Stellplatzflächen und Verwendung von wasserdurchlässigem Bodenbelag im Bereich der Stellplatzflächen
- Externe Ausgleichsmaßnahmen für die Versiegelung.

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

Nicht gegeben, da Sicherung der Entwicklungsperspektiven bestehende Gewerbebetriebe am vorhandenen Standort im Rahmen der Eigenentwicklung.

## **C ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

### **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 wurden folgende allgemeine Datengrundlagen verwendet:

- Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2020 (Vorlage zur Genehmigung, Stand 02/2014)
- NATURA 2000-Gebiete, aktueller Stand
- Landesweite Biotopkartierung Rheinland-Pfalz
- Schutzgebietskartierung Rheinland-Pfalz

Vertiefende gebietsbezogene Unterlagen wurden aufgrund der Maßstabsebene des Flächennutzungsplans nicht verwendet.

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind über diese Thematik hinaus keine Schwierigkeiten bezüglich fehlender Erkenntnisse aufgetreten.

Der Detaillierungsgrad einzelner Gebietsprüfungen muss in der verbindlichen Bauleitplanung bzw. sonstiger Genehmigungsverfahren vertieft werden. Auch die topografischen Verhältnisse im Bezug auf einzelne Flächen sind genauer zu untersuchen.

### **2 Monitoring**

Entsprechend § 4 c 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.

Durch die vorliegende 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Offenbach / Queich werden keine unmittelbaren Baurechte begründet. Diese würden sich auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nur beispielsweise bei der Festlegung von Konzentrationsbereichen für die Windkraft, Deponien, etc. ergeben.

Die getroffenen Darstellungsänderungen lassen zudem keine unvorhergesehenen erheblichen Umweltauswirkungen erwarten.

Insofern sind im Sinne der Abschichtung der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 S. 3 BauGB) weitergehende Aussagen zum Monitoring in der vorliegenden Planungsebene nicht notwendig. Maßnahmen zum Monitoring beschränken sich auf die Prüfung im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren. Unbenommen von diesen Monitoring-Maßnahmen ist die Überprüfung seitens der für den Umweltschutz zuständigen Behörden gem. § 4 (3) BauGB.

### **3 Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben**

Der Flächennutzungsplan ist das grundlegende Steuerungs- und Planungsinstrument der räumlichen Gesamtplanung der Verbandsgemeinde Offenbach / Queich und stellt in Grundzügen die Art der Bodennutzung für das gesamte Verbandsgemeindegebiet dar.

Die vorliegende 5. Änderung befasst sich mit diversen städtebaulichen Veränderungen im Verbandsgemeindegebiet. Im Rahmen dieser Änderung ist es rechtlich notwendig eine Umweltprüfung durchzuführen.

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Flächennutzungsplanänderung voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Der Umweltbericht enthält in diesem Zusammenhang Angaben zu Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von den einzelnen Änderungen berührt werden, Aussagen zur Ermittlung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die von der Planung ausgehen sowie Hinweise zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Bei der Prüfung wurde jede inhaltliche Änderung einzeln beschrieben und bewertet, sofern eine Bewertung notwendig war. Grundsätzlich nicht bewertet wurden in diesem Zusammenhang Änderungen, die aufgrund rechtskräftiger Bebauungspläne oder schon abgewogener Konzepte bereits anderweitig bewertet worden sind (redaktionelle und nachrichtliche Änderungen). Weiterhin wurde aufgezeigt, inwieweit durch sie erhebliche Beeinträchtigungen entstehen. Wesentliche Probleme bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind nicht aufgetreten.

Erhebliche Umweltauswirkungen gem. § 2 (4) BauGB entstehen in den einzelnen Änderungsgebieten voraussichtlich nicht. Negative Umweltfolgen für die Schutzgüter Mensch, Wasser, Klima/Luft und Landschaft sind weitgehend als gering zu beurteilen. Hingegen sind die Beeinträchtigung der Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden kleinräumig als hoch einzustufen, in der Regel bedingt durch den anzunehmenden Verlust von Teillebensräumen und die Beeinträchtigung der Bodenfunktion durch Überbauung. Insbesondere die Vorschläge zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich erheblicher Eingriffe in die Natur und Landschaft tragen dazu bei, dass es zu keiner Erheblichkeit des Eingriffs kommt.

Geprüfte Flächen, welche in den Flächennutzungsplan aufgenommen wurden und mit Schutzfunktionen belegt sind (hier: VSG-Gebiet), müssen zudem in der weiteren Bauleitplanung hinsichtlich der Beeinträchtigungen vertiefend geprüft werden.

Vertiefende Aussagen zum Monitoring sind auf Ebene der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung nicht notwendig, da diese keine unmittelbaren Baurechte begründet.

## **AUFSTELLUNGSVERMERK**

Erstellt im Auftrag der  
**Verbandsgemeinde Offenbach / Queich**  
durch  
**BBP Stadtplanung Landschaftsplanung**  
Kaiserslautern, Februar 2014