

VERBANDSGEMEINDE LAMBSHEIM-HESSHEIM

1. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS 2035

**IN DER ORTSGEMEINDE
GROSSNIEDESHEIM IM BEREICH DER
KLEINNIEDESHEIMER STRASSE**

**BEGRÜNDUNG
FASSUNG ZUR OFFENLAGE**

SEPTEMBER 2026

Inhalt

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
2. Erforderlichkeit der Planung und Anlass der Flächennutzungsplan-Änderung	4
3. Übergeordnete Planungen	5
3.1. Regionalplanung	5
3.1.1. Gemeindefunktion	5
3.1.2. Freiraumschützende Zielvorgaben	5
3.1.3. Wohnbauflächenbedarf	6
3.2. Landesplanerische Stellungnahme	9
4. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen	9
4.1. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete	10
4.2. Wasserrechtliche Schutzgebiete	10
4.3. Denkmalschutz	11
5. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation	12
5.1. Vorhandene Nutzung	12
5.2. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur	13
5.3. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft	13
5.4. Sturzflutgefährdung	13
5.5. Immissionsschutz	14
5.6. Bodenschutz	15
6. Planung	16
6.1. Planerische Konzeption	16
6.2. Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan 2035	17
6.3. Inhalt der Planänderung	18
6.4. Eignung der Fläche für eine wohnbauliche Entwicklung	19
7. Umweltbericht	20
7.1. Beschreibung des Vorhabens	20
7.1.1. Anlass und Aufgabenstellung	20
7.1.2. Lage und Kurzcharakteristik des Plangebietes	20
7.1.3. Ziele und Inhalte sowie Flächenbedarf der FNP-Änderung	22
7.2. In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes	22

7.3.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	25
7.3.1.	Natur und Landschaft	25
7.3.2.	Schutzgut Mensch und Erholung	32
7.3.3.	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	34
7.3.4.	Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern	35
7.4.	Alternativenprüfung	37
7.4.1.	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	37
7.4.2.	Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe von Auswahlgründen im Hinblick auf die Umweltauswirkungen	38
7.5.	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen	38
7.5.1.	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	38
7.5.2.	Maßnahmen zum Immissionsschutz	38
7.6.	Beschreibung der zu erwartenden Umweltauswirkungen	39
7.6.1.	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	39
7.6.2.	Auswirkungen auf Menschen	41
7.6.3.	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	41
7.7.	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren	41
7.8.	Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Aufgaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	41
7.9.	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	42
7.9.1.	Referenzliste der Quellen, die im Rahmen des Umweltberichts herangezogen wurden	42
7.10.	Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts	42
8.	ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG	44
8.1.	Zielsetzung der Planung	44
8.2.	Berücksichtigung der Umweltbelange	44
8.3.	Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	45
8.4.	Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten	45

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

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

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



Lage des Plangebietes

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

2. Erforderlichkeit der Planung und Anlass der Flächennutzungsplan-Änderung

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

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

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

3. Übergeordnete Planungen

3.1. Regionalplanung

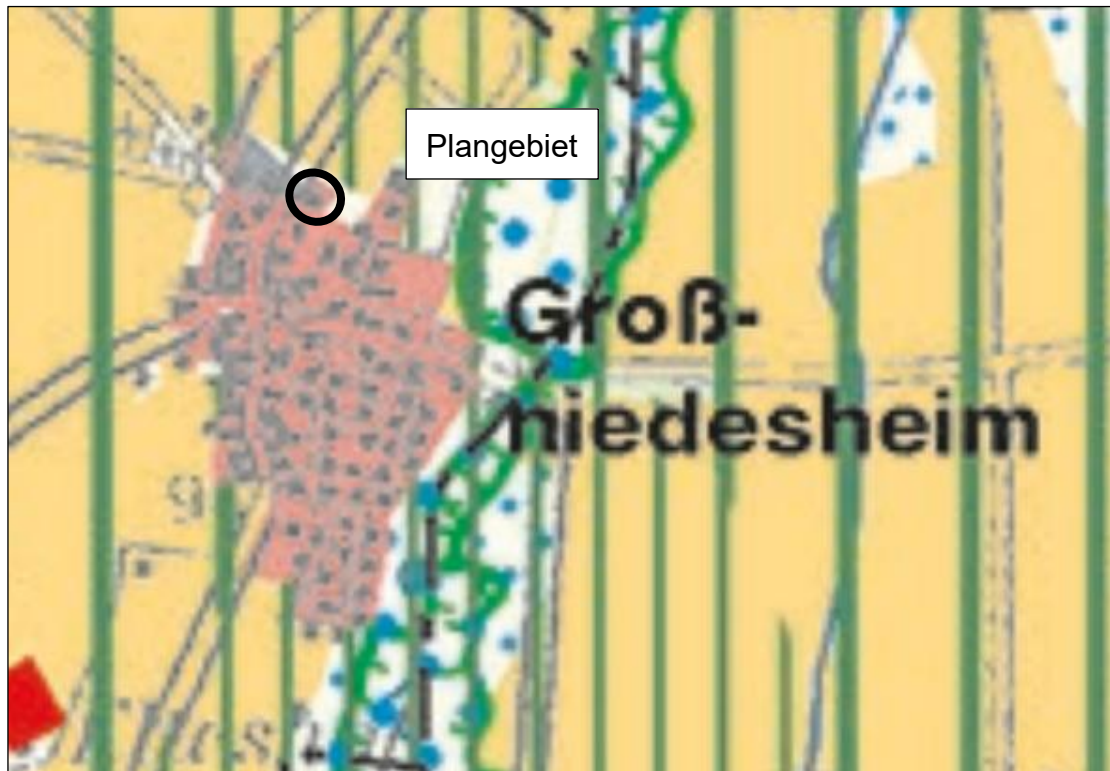
3.1.1. Gemeindefunktion

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

3.1.2. Freiraumschützende Zielvorgaben

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

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



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

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

3.1.3. Wohnbauflächenbedarf

Im Rahmen der 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar wurde im Plankapitel 1.4 „Wohnbauflächen“ der Rechenweg für die Regionale Bedarfsermittlung der den Gemeinden für die weitere Entwicklung zugestandenen Wohnbauflächen verankert. Dabei wird den auf die Eigenentwicklung beschränkten Ortsgemeinden ein Baulandbedarf in der Größenordnung von 0,8% der vorhandenen Wohneinheiten für den Zeitraum von jeweils 5 Jahren zugestanden. Zur Bestimmung der Anzahl der Wohneinheiten wird eine Belegungsdichte von mindestens 2,0 Einwohnern pro Wohneinheit angesetzt. Der berechnete Wohnbauflächenbedarf ergibt sich durch Division der benötigten Wohneinheiten durch den regionalplanerischen Siedlungsdichtewert, der für Großniedesheim mit 25 Wohnungen/ha anzusetzen ist. Für Großniedesheim ergibt sich dabei folgender Baulandbedarf:

Verbandsgemeinde Lambsheim-Heßheim, Begründung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans 2035
Entwurf vom 09.09.2026

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

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

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

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

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

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

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

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

Verbandsgemeinde Lambsheim-Heßheim, Begründung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans 2035
Entwurf vom 09.09.2026

Ortsgemeinde Großniedesheim			
Art der Flächenreserve	Bezeichnung der Fläche	Gesamtfläche	davon bis 2040 verfügbar
Baulücken	Wohnbauflächen und gemischte Baufläche innerhalb der Ortslage	0,7 ha	bei ca. 20 %: ca. 0,1 ha
	Wohnbauflächen innerhalb von Neubaugebieten	0,2 ha	bei ca. 80 %: 0,2 ha
Neuerschließung Blockinnenbereich	Zwischen Kleinniedesheimer Straße und Weihergraben	0,4 ha	--
	„Östlich Backmuldtpfad	0,3 ha	--
	Nördlich Rosenstraße	0,3 ha	--
	Südlich Rosenstraße	0,2 ha	--
	„Westlich der Gartenstraße“	0,1 ha	0,1 ha
	Nördlich Birkenweg	0,2 ha	--
Konversionsfläche	--	--	--
Außenreserve	--	--	--
Zusätzliche Wohnbaufläche	„Westlich vom Weihergraben Nord“	0,3 ha	0,3 ha
Summe			0,7 ha
Wohnbauflächenbedarf gemäß Teilfortschreibung Einheitlicher Regionalplan (bis 2040)			0,7 ha
Gesamtbilanz			+/- 0 ha

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

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

3.2. Landesplanerische Stellungnahme

Auf Grundlage eines Antrags der Verbandsgemeinde Lamsheim-Heßheim vom 24.04.2025 hat die Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis als Untere Landesplanungsbehörde mit Schreiben vom 16.03.2026 eine landesplanerische Stellungnahme zur Planung abgegeben. In der landesplanerischen Stellungnahme gibt die zuständige Landesplanungsbehörde im Benehmen mit der regionalen Planungsgemeinschaft (Verband Region Rhein-Neckar) den Trägern der Bauleitplanung die maßgeblichen Erfordernisse der Raumordnung bekannt.

Die Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis als Untere Landesplanungsbehörde beurteilt in ihrer landesplanerischen Stellungnahme die Planung wie folgt:

„Für die landesplanerische Beurteilung der Änderung des Flächennutzungsplans sind in erster Linie die einschlägigen überfachlichen und fachlichen Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms (LEP IV inkl. 4. Teilfortschreibung LEP IV) und des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar (ERP) maßgeblich.

Die Ortsgemeinde Großniedesheim liegt gemäß Raumstrukturgliederung des Landesentwicklungsprogramms (LEP IV) im „hoch verdichteten Bereich“. Der ERP weist einen „hoch verdichteten Kernraum“ aus.

Im ERP ist die Fläche bereits als Wohnbaufläche dargestellt, insoweit ist hier kein Zielkonflikt erkennbar.

Großniedesheim verfügt nicht über eine zentralörtliche Funktion. Sie ist zudem in Bezug auf die weitere wohnliche Entwicklung auf eine Eigenentwicklung begrenzt. Neue wohnlich genutzte Bauflächen sollen in den Gemeinden mit der Funktionszuweisung „Eigenentwicklung Wohnen“ nur für den Eigenbedarf entsprechend der absehbaren Bedarfssituation ausgewiesen werden (PS 1.4.2.2 Z).

Der Begründung zum Flächennutzungsplan 2035 der Verbandsgemeinde Lamsheim-Heßheim kann auf Seite 138 entnommen werden, dass die ausgewiesenen Wohnbauflächen den Wohnbauflächenbedarf für die Ortsgemeinde Großniedesheim um ca. 0,1 ha überschreiten. Auch die Flächenbilanz für die gesamte Verbandsgemeinde (vgl. Seite 181 der Begründung), weist keine Reserven aus. Vielmehr überschreitet die Planung den rechnerischen Bedarf um ca. 1,1 ha.

Zu der beabsichtigten Flächenneuausweisung kommt die Untere Landesplanungsbehörde zu folgendem Ergebnis:

Die Flächenausweisung übersteigt den rechnerischen Bedarf für die Ortsgemeinde Großniedesheim um 0,4 ha. Für die gesamten Verbandsgemeinde erhöht sich die Überschreitung von 1,1 auf 1,5 ha. Hier handelt es sich jedoch nicht um die Inanspruchnahme von Außengebietsflächen, vielmehr betrifft die Änderung eine Konversionsfläche im Bestand. Die verbindliche Bauleitplanung sieht in diesem Falle Verfahrenserleichterungen nach § 13 Absatz 2 Nr. 2

BauGB vor, nach denen der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen wäre.

Da die Fläche zusammen mit der östlich gelegenen Freifläche entwickelt werden soll und es sich um eine Konversionsfläche handelt, wird hiervon Abstand genommen.

Unter Berücksichtigung der zuvor genannten Punkte wird die Mehrausweisung in der Größenordnung von 0,4 ha ausnahmsweise für vertretbar gehalten. Es wird zwingend empfohlen, öffentliche Interessen durch eine städtebauliche Vereinbarung zu sichern. Hierzu gehört insbesondere ein zeitnahe Bauverpflichtung.

Die untere Landesplanungsbehörde kommt nach der landesplanerischen Bewertung und Abwägung der Planungsabsichten der Verbandsgemeinde Lambsheim-Heßheim zu folgendem Ergebnis:

- ***Gegen die Änderung der ausgewiesenen Nutzung von Gewerbe in Wohnen bestehen keine Bedenken.***

4. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen

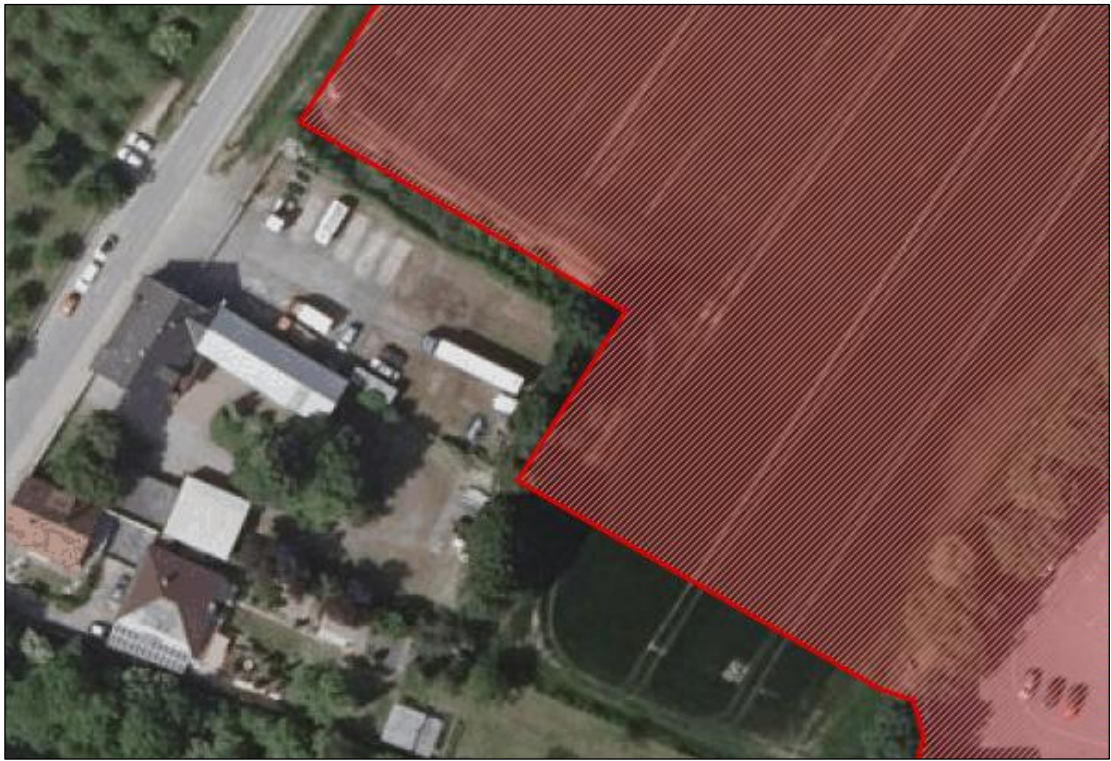
4.1. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

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

4.2. Wasserrechtliche Schutzgebiete

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

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



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

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

4.3. Denkmalschutz

Im Plangebiet selbst befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude.

Die Generaldirektion kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Amt Speyer, hat für das Gebiet der Verbandsgemeinde Lamsheim-Heßheim insgesamt 157 Fundstellen markiert. Die Fundstellen sind nicht abschließend abgrenzbar und sind daher mit einem Umring mit einem Radius von 150 m umgeben. Innerhalb dieser Bereiche besteht ein konkreter Verdacht auf mögliche archäologisch relevante Funde. Die Fundstellen sind in der Planzeichnung des Flächennutzungsplans 2035 nachrichtlich dargestellt.

Eine dieser Fundstellen tangiert auch den Änderungsbereich des Flächennutzungsplans.

5. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

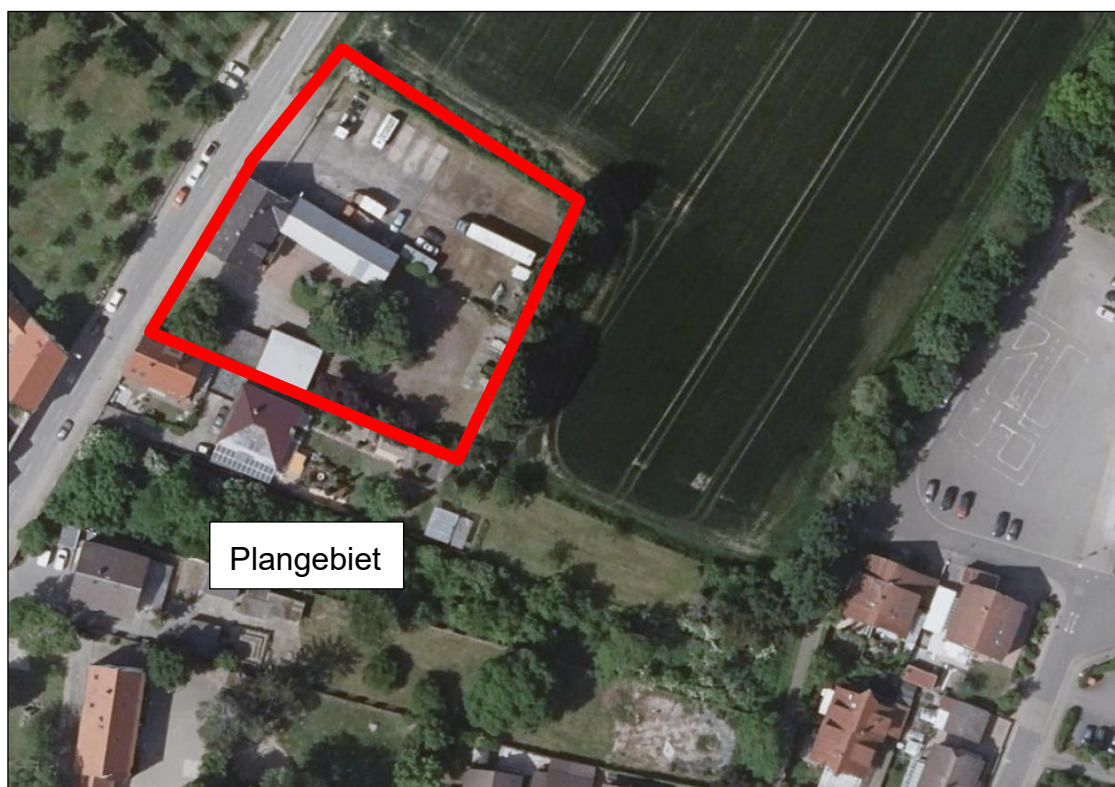
5.1. Vorhandene Nutzung

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

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

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

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



Luftbild des Plangebiets, Quelle: LANIS

5.2. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur

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

5.3. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

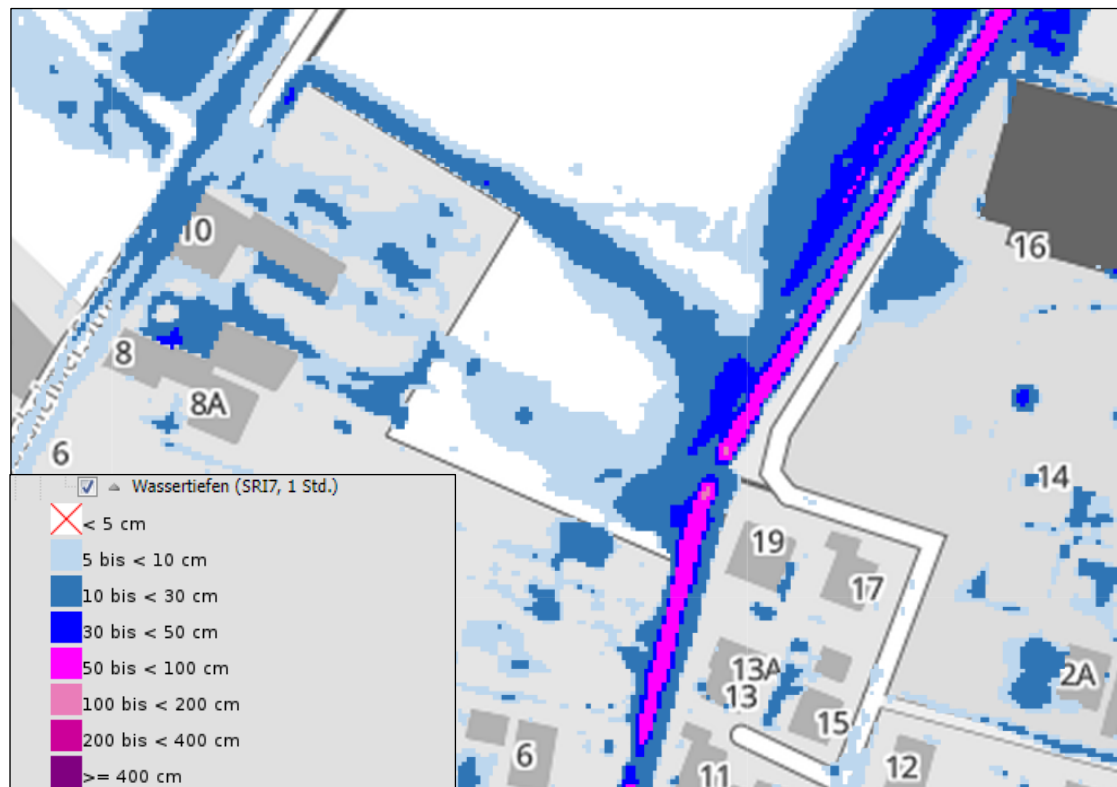
Bezüglich der vorhandenen Situation von Natur und Landschaft wird auf den Umweltbericht (Kap. 7.3) verwiesen, in dem die Belange des Umweltschutzes ausgeführt werden.

5.4. Sturzflutgefährdung

Aus den Sturzflutgefahrenkarten des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität (MKUEM), Abteilung Wasserwirtschaft, ergibt sich für Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine Starkregengefährdung. Die im Internet veröffentlichten Sturzflutkarten zeigen die Wassertiefen, die Fließgeschwindigkeiten und die Fließrichtungen von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen. Dafür wurden Szenarien mit unterschiedlicher Niederschlagshöhe und -dauer betrachtet.

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

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



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

5.5. Immissionsschutz

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

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

Zur Prüfung der Auswirkungen der auf das Planungsgebiet einwirkenden Immissionen wurde im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens ein schalltechnisches Gutachten eingeholt. In der „Schalltechnischen Immissionsprognose Bebauungsplanverfahren „Kleinniedesheimer Straße“ der Ortsgemeinde Großniedesheim“ des Ingenieurbüros für Bauphysik, Kallstadt, vom 14.11.2024, wurde der einwirkenden Geräuschimmissionen des Verkehrslärms

auf der öffentlichen Straße, welche in Bezug auf das Plangebiet immissionsrelevant sind, nach der Richtlinie für Lärmschutz an Straßen RLS 19 berechnet und nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Beiblatt 1 bewertet. Zusätzlich wurde der Bewertung des auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärms die 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) zu Grunde gelegt.

Im Ergebnis zeigt sich, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im Tag- und Nachtzeitraum von den einwirkenden Straßenverkehrsgeräuschen bezogen auf die Gebietseinstufung Allgemeines Wohngebiet teilweise deutlich überschritten werden. Die den Gesundheitsschutz markierenden Obergrenzen des Beurteilungspegels von tags $L_{r,A} = 70 \text{ d B(A)}$ und nachts $L_{r,A} = 60 \text{ d B(A)}$ werden jedoch innerhalb des gesamten Plangebietes auch ohne zusätzliche aktive Schallschutzmaßnahmen unterschritten.

Bezüglich der kartographischen Ergebnisse des Schallgutachtens wird auf den Umweltbericht, Kapitel 7.3.2, verwiesen.

5.6. Bodenschutz

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

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

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

Gemäß dem Gutachten „Bericht zur orientierenden bodenschutztechnischen Untersuchung“ der IGB Rhein-Neckar Ingenieurgesellschaft mbH, Ludwigshafen, vom 25.08.2025, hat sich der Anfangsverdacht für wesentliche Teile der Verdachtsflächen nicht bestätigt. Auf Grundlage der vorliegenden Ergebnisse ist für diese Bereiche nicht von einer schädlichen Bodenveränderungen auszugehen.

Im Bereich eines ehemaligen Altöltanks wurde eine Überschreitung des oPW 1 durch PAK 11-16 festgestellt. Da nicht nur der oPW 2 eingehalten, sondern auch die Vorsorgewerte nach BBodSchV (Einstufung „BM-0“) eingehalten sind und daher nach ALEX-Merkblatt 02 eine sensible Nutzung möglich ist, ist eine Gefährdung durch diesen Parameter nicht zu befürchten.

Für den Boden unterhalb der LKW-Garage gibt es eine leichte Überschreitung des pH-Wertes. Nach fachgutachterlicher Bewertung geht von diesem Parameter jedoch keine Gefährdung aus. Der gemessene Wert für aromatisierte Kohlenwasserstoffe liegt unterhalb des Richtwertes, sodass keine Gefahr für den Wirkungspfad Boden – Bodenluft besteht. Somit besteht für die LKW-Garage kein weiterer Verdacht auf das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen.

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

6. Planung

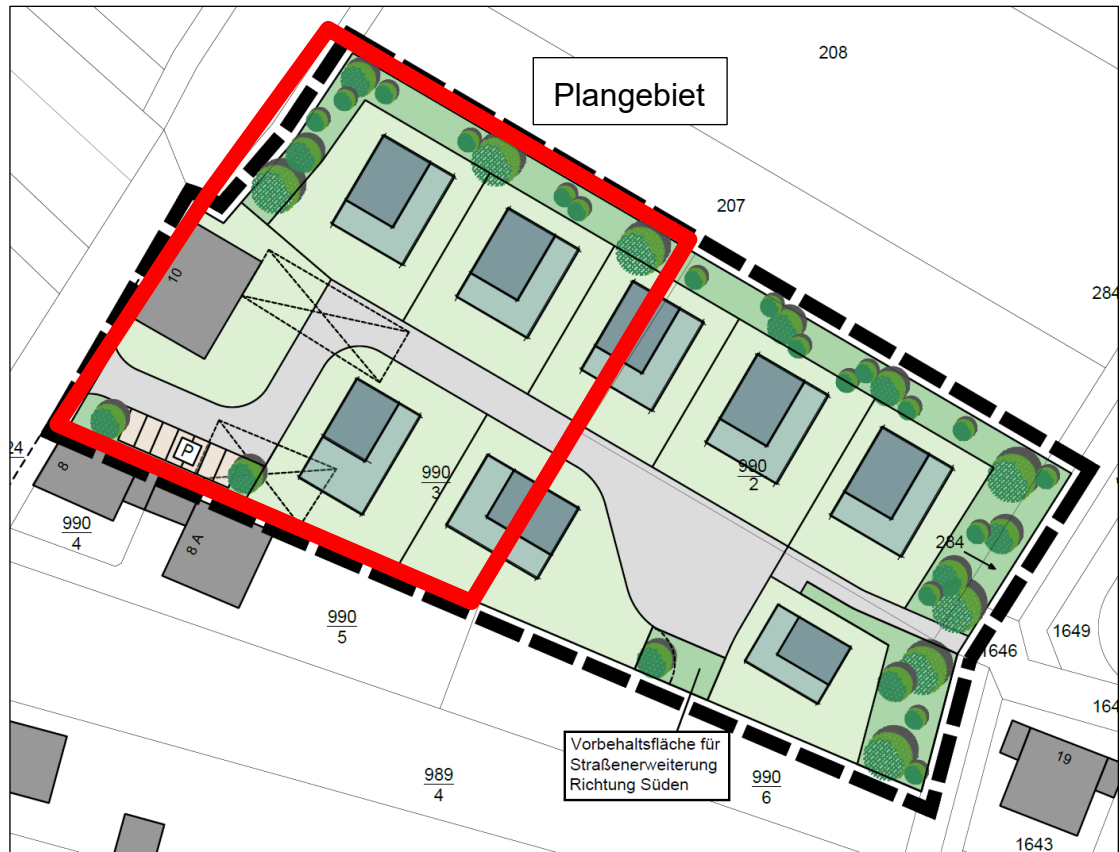
6.1. Planerische Konzeption

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

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

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

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



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

6.2. Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan 2035

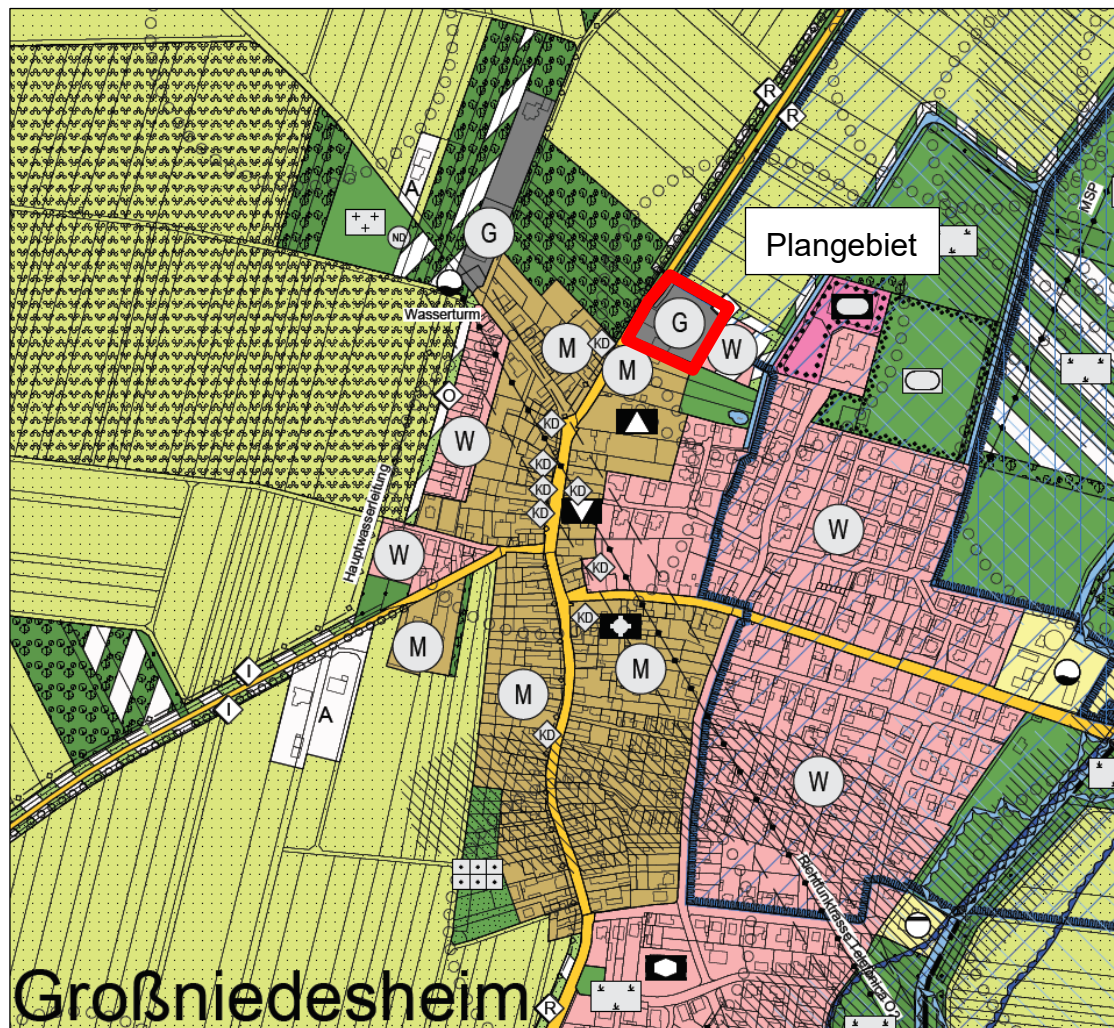
Der im Dezember 2023 beschlossene Flächennutzungsplan der VG Lambsheim-Heßheim 2035 stellt die Fläche des Plangebiets als gewerbliche Baufläche dar. Des Weiteren ist im Bereich des Plangebiets eine Fläche mit möglichen archäologischen Funden abgegrenzt.

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

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

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

Verbandsgemeinde Lamsheim-Heßheim, Begründung zur 1. Änderung des
Flächennutzungsplans 2035
Entwurf vom 09.09.2026



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2035 der VG Lamsheim-Heßheim

6.3. Inhalt der Planänderung

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

Durch die Planänderung ergibt sich folgende Änderung der Flächenbilanz:

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

6.4. Eignung der Fläche für eine wohnbauliche Entwicklung

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

Der Ausweisung einer zur Wohnnutzung bestimmten Fläche stehen überdies weder wasserrechtliche noch naturschutzrechtliche Schutzgebiete entgegen. Gleiches gilt auch für die möglicherweise bestehenden Bodenbelastungen, die - falls von ihnen Gefährdungen ausgehen sollten – ohnehin gesichert bzw. saniert werden müssen.

Einzig die Nähe zur Landesstraße L 456 schränkt die Eignung aufgrund der Verkehrslärmimmissionen ein. Entsprechend den Ergebnissen des zum Bebauungsplan erstellten Schallgutachtens (siehe Kapitel 5.5) kann davon ausgegangen werden kann, dass den Erfordernissen des Verkehrslärmschutzes im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden Rechnung getragen werden kann.

7. Umweltbericht

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

7.1. Beschreibung des Vorhabens

7.1.1. Anlass und Aufgabenstellung

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

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

7.1.2. Lage und Kurzcharakteristik des Plangebietes

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

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



Lage des Plangebietes

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

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

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

7.1.3. Ziele und Inhalte sowie Flächenbedarf der FNP-Änderung

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

Durch die Planänderung ergibt sich folgende Änderung der Flächenbilanz:

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

7.2. In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

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

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

Bau- und Planungsrecht

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

- Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB)
- Die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes ist zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB).
- Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, sind zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB)

Naturschutzrecht

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

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

Artenschutzrecht

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

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

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

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

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

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

Wasserrecht

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

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

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

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

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

Immissionsschutzrecht

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

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

7.3. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

7.3.1. Natur und Landschaft

Naturräumliche Gliederung

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

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

Landschaftsbild

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

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

Fläche

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

Geologie und Böden

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

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

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

Im Rahmen des parallel erstellten Bebauungsplans wurde ein Bodengutachten eingeholt. Gemäß dem Gutachten „Bericht zur Baugrundvorerkundung mit geo- und abfalltechnischer Beratung“ (IGB Rhein-Neckar Ingenieurgesellschaft mbH, Ludwigshafen, 25.08.2025) wurde im Bereich der bereits bebauten Flächen folgender vereinfachter Aufbau des Untergrunds festgestellt:

- Oberflächenversiegelung (bebauter Teilbereich)

Die Flächen im Bereich der Flächennutzungsplan-Änderung sind – soweit sie nicht durch Gebäude bebaut sind - zum Teil mit Verbundstein oder auch Beton versiegelt. Teilweise liegen auch offene Schotterflächen vor,

- Künstliche Auffüllungen (Schicht 1a)

Direkt unterhalb der teilweise vorhandenen Oberflächenversiegelungen wurden zunächst anthropogene Auffüllungsböden angetroffen. Die Auffüllungen reichen bis in Tiefen von 0,6 m bis mindestens 3,0 m unter Geländeoberkante. Die Auffüllungen werden gebildet von sandigen, teilweise schwach schluffigen Kiesen, sowie kiesigen, schwach schluffigen Sanden mit graubrauner und hell- bis dunkelbrauner Färbung. Es wurden anthropogene Beimengungen (Fremdbestandteile) in Form von Sandsteinbruch, Betonbruch, Ziegelbruch, sowie vereinzelt Schlacke ausgemacht. Insgesamt wird der Anteil an Fremdstoffen anhand der punktuellen Aufschlüsse auf 10% - 50 % geschätzt.

- Anstehende Schluffe – bindige Deckschicht (Schicht 2)

Unterhalb der Schicht 1 folgt im gesamten Projektgebiet eine bindige Deckschicht. Die Matrix wird gebildet von feinsandigen bis stark feinsandigen und teilweise (schwach) tonigen Schluffen bzw. stark schluffigen Feinsanden mit überwiegend hellbrauner Färbung.

Relief

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

Altlasten

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

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

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

Gemäß dem Gutachten „Bericht zur orientierenden bodenschutztechnischen Untersuchung“ der IGB Rhein-Neckar Ingenieurgesellschaft mbH, Ludwigshafen, vom 25.08.2025, hat sich der Anfangsverdacht für wesentliche Teile der Verdachtsflächen nicht bestätigt. Auf Grundlage der vorliegenden Ergebnisse ist für diese Bereiche nicht von einer schädlichen Bodenveränderungen auszugehen.

Im Bereich eines ehemaligen Altöltanks wurde eine Überschreitung des oPW 1 durch PAK 11-16 festgestellt. Da nicht nur der oPW 2 eingehalten, sondern auch die Vorsorgewerte nach BBodSchV (Einstufung „BM-0“) eingehalten sind und daher nach ALEX-Merkblatt 02 eine sensible Nutzung möglich ist, ist eine Gefährdung durch diesen Parameter nicht zu befürchten.

Für den Boden unterhalb der LKW-Garage gibt es eine leichte Überschreitung des pH-Wertes. Nach fachgutachterlicher Bewertung geht von diesem Parameter jedoch keine Gefährdung aus. Der gemessene Wert für aromatisierte Kohlenwasserstoffe liegt unterhalb des Richtwertes, sodass keine Gefahr für den Wirkungspfad Boden – Bodenluft besteht. Somit besteht für die LKW-Garage kein weiterer Verdacht auf das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen.

Gewässerhaushalt

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

Im Rahmen des Bodengutachtens (IGB Rhein-Neckar Ingenieurgesellschaft mbH, Ludwigshafen, 25.08.2025) konnte kein freier Grundwasserspiegel eingemessen werden. Der mittlere Flurabstand kann mit ca. 5–7 m angenommen werden.

Klima

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

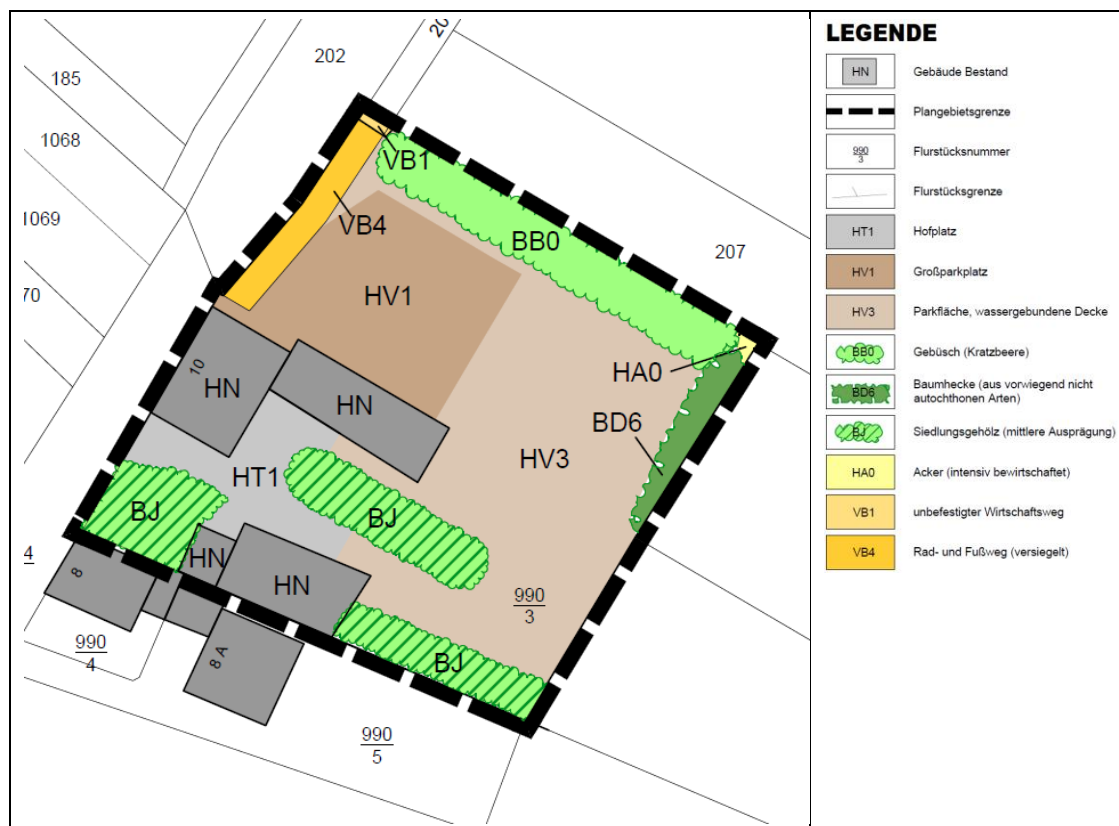
Durch die ausgeprägte Leelage zum Pfälzer Wald und die morphologische Struktur des Rheingrabens ergibt sich eine Ablenkung und Abbremsung der vorherrschenden Großwinde. Es kommt in 40% des Jahres zu windschwachen und austauscharmen Wetterlagen mit klimatischen Belastungszuständen. Im Sommer führt eine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

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

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

Biotopstrukturen

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



Bestandsplan Biotopstrukturen im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung

Artenschutz

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

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

Für das Plangebiet konnte nicht abschließend ausgeschlossen werden, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (insbesondere Eidechsen oder europäische

Vogelarten) vorkommen. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote. Daher wurde zum geplanten Vorhaben eine artenschutzfachliche Potentialabschätzung eingeholt („Fachbeitrag Artenschutz – 1. Stufe Potentialabschätzung zum Vorhaben Wohnbebauung – Kleinniedesheimer Straße“, Wilhelmi, Consultant für Umweltplanung, Mutterstadt, 24.10.2024), in der geprüft wurde, ob im Geltungsbereich des Bebauungsplans besonders oder streng geschützte Arten durch die Planung betroffen sein können.

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

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

RL: x = ungefährdet, 3 = gefährdet,

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

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

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

Reptilien

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

Säugetiere

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

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

Amphibien

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

Insekten

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

Pflanzen

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

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

7.3.2. Schutzgut Mensch und Erholung

Schutzwürdigkeit der bestehenden Nutzungen

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

Vorbelastung Schall

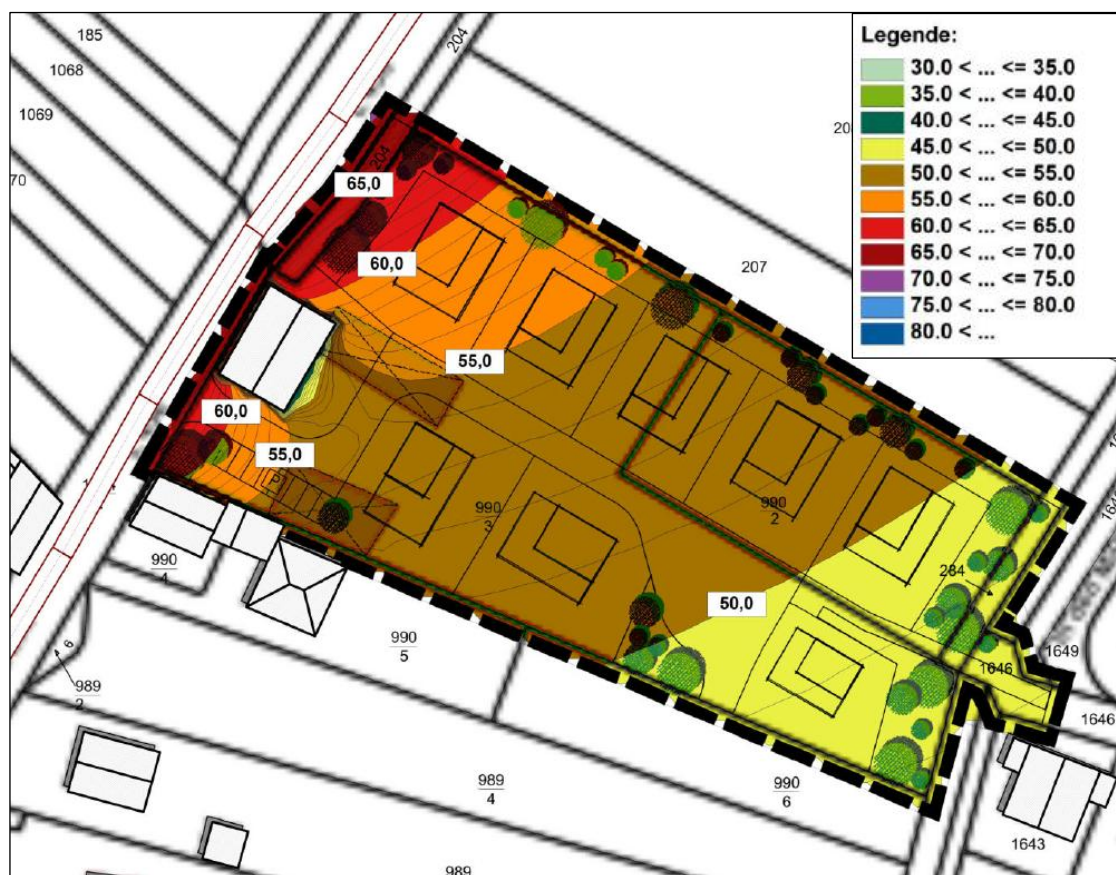
Von der Fläche des Planungsgebiets gehen bislang Emissionen durch die Nutzung als Abstellfläche für LKW aus. Nähere Angaben zum Umfang dieser Emissionen liegen nicht vor.

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

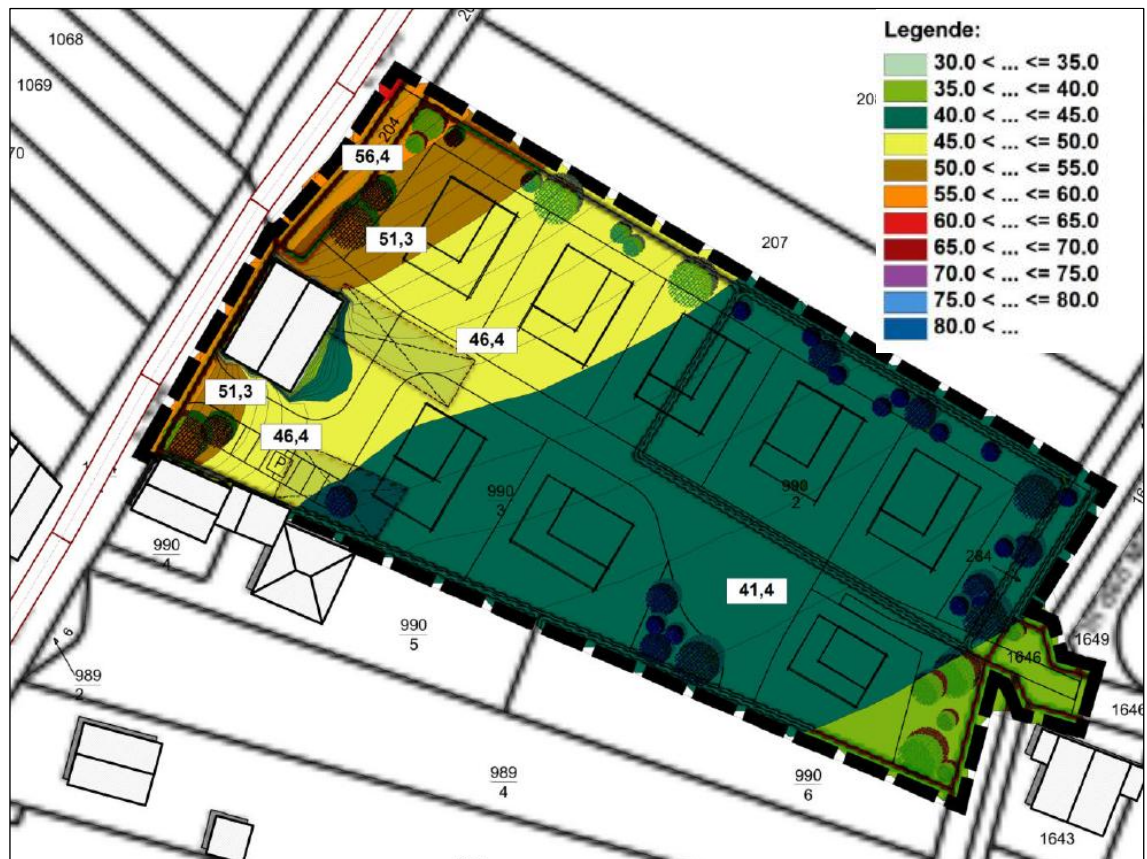
Zur Prüfung der Auswirkungen der auf das Planungsgebiet einwirkenden Immissionen wurde im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens ein schalltechnisches Gutachten eingeholt. In der „Schalltechnischen Immissionsprognose Bebauungsplanverfahren „Kleinniedesheimer Straße“ der Ortsgemeinde Großniedesheim“ des Ingenieurbüros für Bauphysik, Kallstadt, vom 14.11.2024, wurde der einwirkenden Geräuschimmissionen des Verkehrslärms auf der öffentlichen Straße, welche in Bezug auf das Plangebiet immissionsrelevant sind, nach der Richtlinie für Lärmschutz an Straßen RLS 19 berechnet und nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Beiblatt 1 bewertet.

Zusätzlich wurde der Bewertung des auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärms die 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) zu Grunde gelegt.

Im Ergebnis zeigt sich, dass - bezogen auf die Gebietseinstufung Allgemeines Wohngebiet - die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht im Tag- und Nachtzeitraum von den einwirkenden Straßenverkehrsgeräuschen teilweise deutlich überschritten werden.



Beurteilungspegel Tag, 3 m über Gelände, Prognosejahr 20230. Aus: Schalltechnische Immissionsprognose Bebauungsplanverfahren „Kleinniedesheimer Straße“ der Ortsgemeinde Großniedesheim“, Ingenieurbüros für Bauphysik, Kallstadt, 14.11.2024, Anlage 4.1a



Beurteilungspegel Nacht, 3 m über Gelände, Prognosejahr 2030. Aus: Schalltechnische Immissionsprognose Bebauungsplanverfahren „Kleinniedesheimer Straße“ der Ortsgemeinde Großniedesheim“, Ingenieurbüros für Bauphysik, Kallstadt, 14.11.2024, Anlage 4.2a

Vorbelastung Luftschadstoffimmissionen

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

Grün- und Freiflächen:

Im Plangebiet sind keine öffentlichen Grün- und Freiflächen vorhanden.

Erholungspotenzial

Der Fläche kommt keine Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung zu.

7.3.3. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich als Sachgüter ein vorhandenes Wohngebäude, mehrere Nebengebäude und ausgedehnte befestigte Abstell- und

Lagerflächen. Diesen Sachgütern kommt keine besondere Schutzwürdigkeit zu.

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

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

7.3.4. Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

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

Verbandsgemeinde Lamsheim-Heßheim, Begründung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans 2035
Entwurf vom 09.09.2026

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

7.4. Alternativenprüfung

7.4.1. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

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

Bezogen auf die einzelnen Landschaftspotenziale ist von folgender Entwicklung auszugehen:

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

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

Nutzungsalternativen

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

Standortalternativen

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

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

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

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

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

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

7.5.2. Maßnahmen zum Immissionsschutz

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

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

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

7.6. Beschreibung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

7.6.1. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

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

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

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

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

Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere

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

In Bereichen, in denen im Rahmen der Ausführung der Planung Eingriffe in Gehölze und deren Saumstrukturen sowie der Abriss von Gebäuden stattfinden, werden die artenschutzfachlichen Verbotstatbestände relevant. Eine Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und eine Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsstadien können nicht ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wird daher im „Fachbeitrag Artenschutz – 1. Stufe Potentialabschätzung zum Vorhaben Wohnbebauung – Kleinniedesheimer Straße“, Wilhelmi, Consultant für Umweltplanung, Mutterstadt, 24.10.2024, als Vermeidungsmaßnahme empfohlen, Arbeiten zur Baufeldräumung, insbesondere die Rodung von Bäumen,

ausschließlich im Zeitraum vom ersten Oktober bis zum letzten Tag im Februar, außerhalb der Vogelschutzzeit, durchzuführen. Eine Betroffenheit kann damit vermieden werden.

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

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

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

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

Auswirkungen auf das Schutzgut Luft/Klima

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

Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

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

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

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

7.6.2. Auswirkungen auf Menschen

Mit Umsetzung der Planung entstehen schutzwürdige Nutzungen, die den Verkehrslärmimmissionen der Landesstraße L 456 ausgesetzt sind. Zur Prüfung des Ausmaßes dieser Immissionsbelastung wurde ein schalltechnisches Gutachten eingeholt. Im Ergebnis zeigt sich, dass - bezogen auf die Gebietseinstufung Allgemeines Wohngebiet - die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht im Tag- und Nachtzeitraum von den einwirkenden Straßenverkehrsgeräuschen teilweise deutlich überschritten werden.

Die den Gesundheitsschutz markierenden Obergrenzen des Beurteilungspiegels von tags $L_r, A = 70$ dB(A) und nachts $L_r, A = 60$ dB(A) werden jedoch innerhalb des gesamten Plangebietes auch ohne zusätzliche aktive Schallschutzmaßnahmen unterschritten.

Die Auswirkungen durch die bestehende Immissionsbelastung können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch die Festsetzung geeigneter Schallschutzmaßnahmen begrenzt werden.

7.6.3. Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

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

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

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

7.7. Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren

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

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

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten. Technische Lücken oder fehlende Kenntnisse, die in Hinblick auf die in der

Bauleitplanung relevanten Belange maßgebend wären, haben sich nicht ergeben.

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

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

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

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

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

- Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz „lanis“; im Internet aufzurufen unter: http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz
- Hochwassergefahrenkarte des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten; Aufgerufen unter: <https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de>
- Schallgutachten „Schalltechnische Immissionsprognose Bebauungsplanverfahren „Kleinniedesheimer Straße“ der Ortsgemeinde Großniedesheim“, Ingenieurbüro für Bauphysik, Kallstadt, 14.11.2024.
- Artenschutzrechtliches Gutachten „Fachbeitrag Artenschutz – 1. Stufe Potentialabschätzung zum Vorhaben Wohnbebauung – Kleinniedesheimer Straße“, Wilhelmi, Consultant für Umweltplanung, Mutterstadt, 24.10.2024.
- „Bericht zur orientierenden bodenschutztechnischen Untersuchung“, IGB Rhein-Neckar Ingenieurgesellschaft mbH, Ludwigshafen, 25.08.2025.
- „Bericht zur Baugrundvorerkundung mit geo- und abfalltechnischer Beratung“, IGB Rhein-Neckar Ingenieurgesellschaft mbH, Ludwigshafen, 25.08.2025.

7.10. Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

In der Ortsgemeinde Großniedesheim hat die Eigentümerin eines bislang durch einen Speditionsbetrieb genutzten Geländes am nördlichen Ortsrand – nach der Offenlage zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2035 - mitgeteilt, dass die bisherige gewerbliche Nutzung endgültig aufgegeben werden soll.

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

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

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

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

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

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

8. ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

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

8.1. Zielsetzung der Planung

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

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

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

8.2. Berücksichtigung der Umweltbelange

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

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

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

8.3. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

... wird im weiteren Verfahren ergänzt

8.4. Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

Nutzungsalternativen

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

Standortalternativen

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