

**ORTSGEMEINDE
GROSSNIEDESHEIM**

**BEBAUUNGSPLAN
„KLEINNIEDESHEIMER
STRASSE“**

**BEGRÜNDUNG
VORENTWURF**

OKTOBER 2024

Inhalt

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

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

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

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

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

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



Lage des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

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

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

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



Lageplan Abgrenzung Geltungsbereich

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

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

2. Erforderlichkeit der Planung und wesentliche Planungsziele

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

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

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

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

3. Erforderlichkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Gemäß § 1 Abs. 2 BauGB sollen landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen nur in notwendigem Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

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

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

4. Verhältnis zu übergeordneten Planungen und sonstigen Plänen

4.1. Regionalplanung

4.1.1. Gemeindefunktion

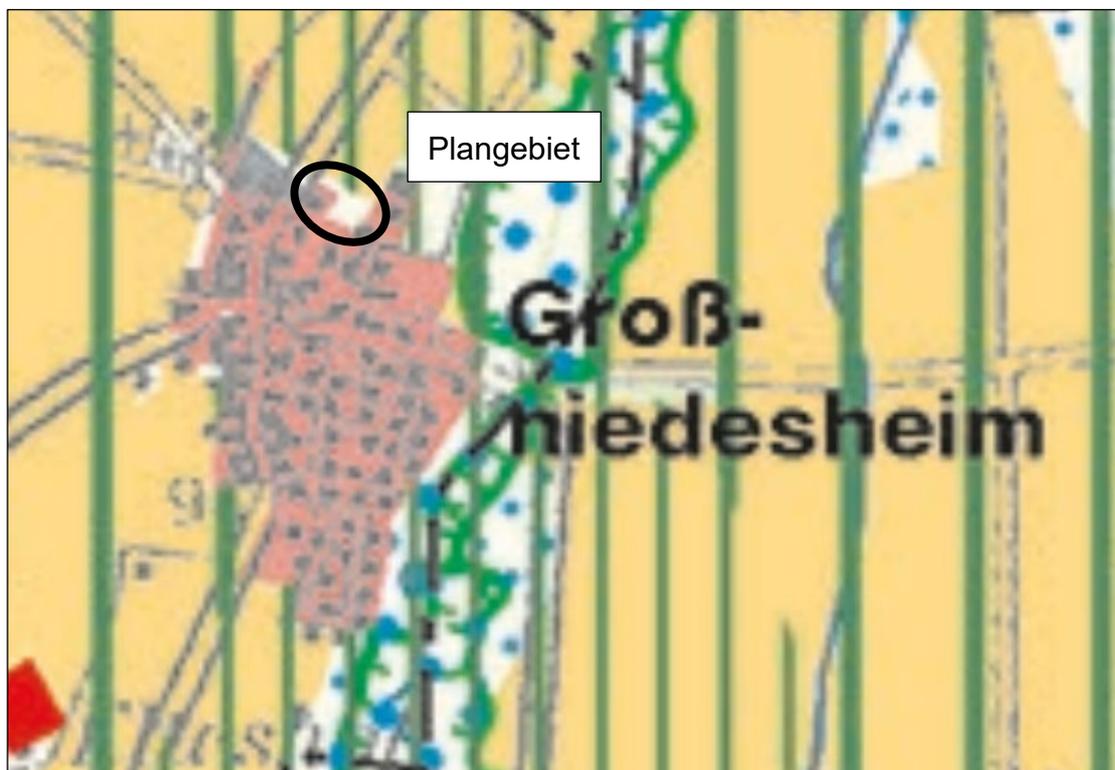
Die Ortsgemeinde Großniedesheim verfügt nicht über eine zentralörtliche Funktion. Sie ist zudem in Bezug auf die weitere wohnliche Entwicklung auf eine Eigenentwicklung begrenzt. Neue wohnlich genutzte Bauflächen sollen in den Gemeinden mit der Funktionszuweisung „Eigenentwicklung Wohnen“ nur für

den Eigenbedarf entsprechend der absehbaren Bedarfssituation ausgewiesen werden.

4.1.2. Freiraumschützende Zielvorgaben

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

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



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

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

4.1.3. Wohnbauflächenbedarf

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

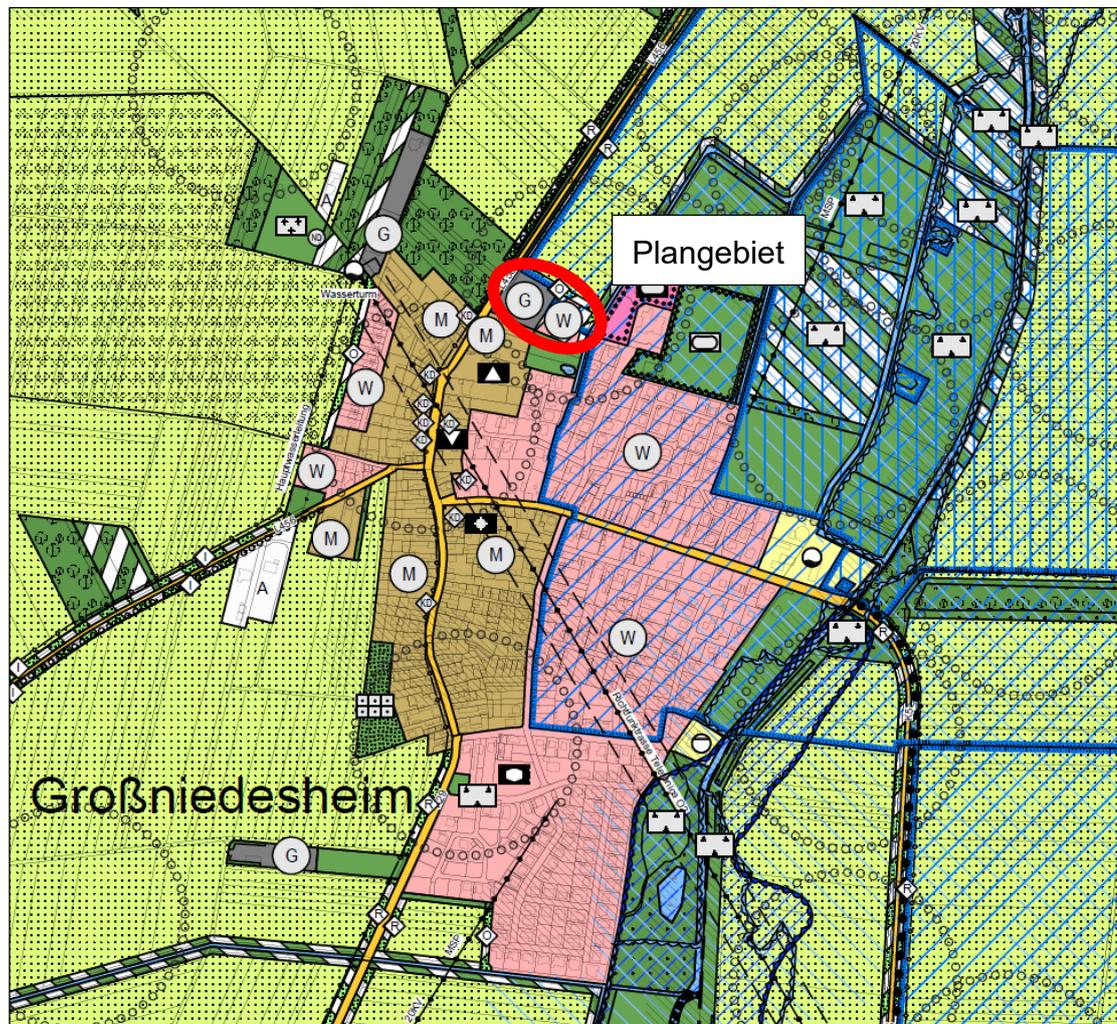
4.2. Flächennutzungsplan

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

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

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

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



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2035 der VG Lamsheim-Heßheim

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

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

4.3. Bestehendes Baurecht im Planungsgebiet

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

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

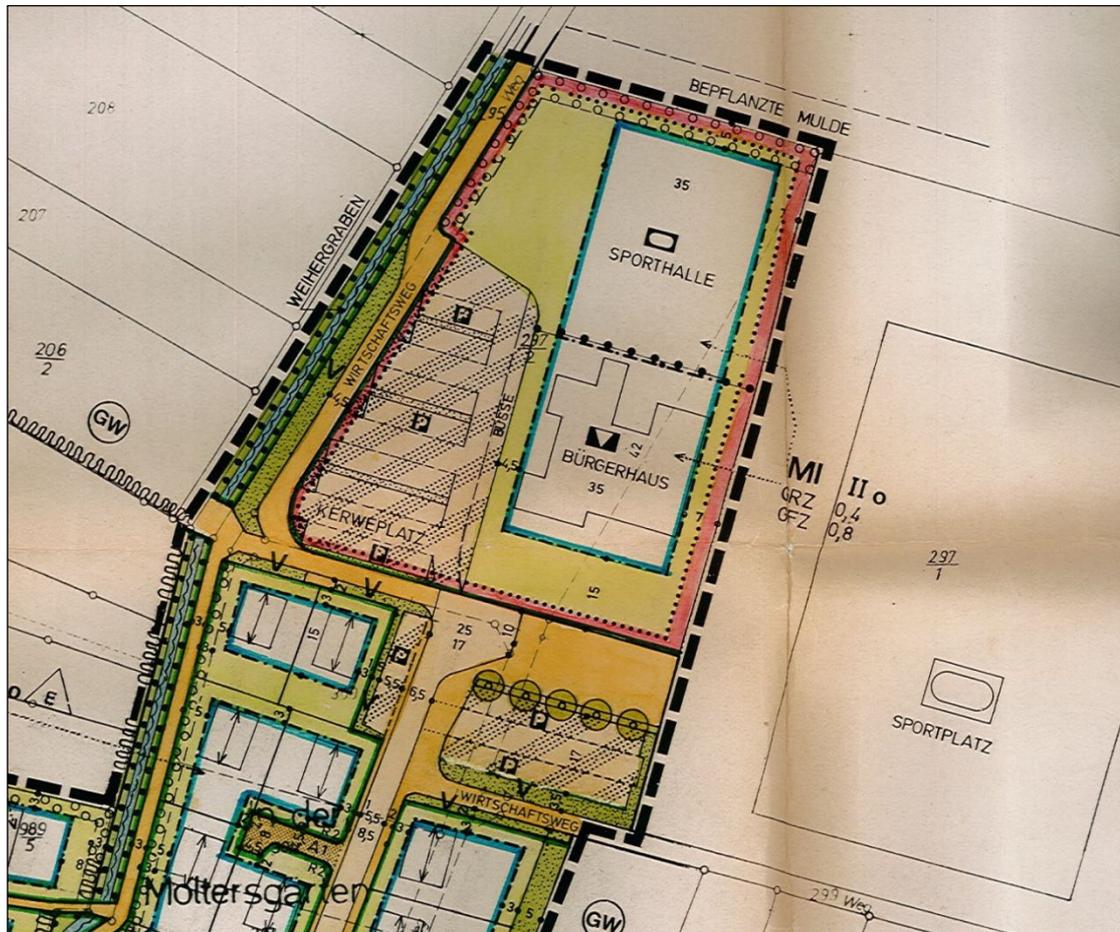
Der östliche Bereich des Plangebiets, die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche, ist dem unbeplanten Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Aufgrund dessen ist die Bebauung in diesem Bereich - mit Ausnahme einzelner privilegierter Vorhaben - grundsätzlich unzulässig.

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

4.4. Bebauungspläne im Umfeld

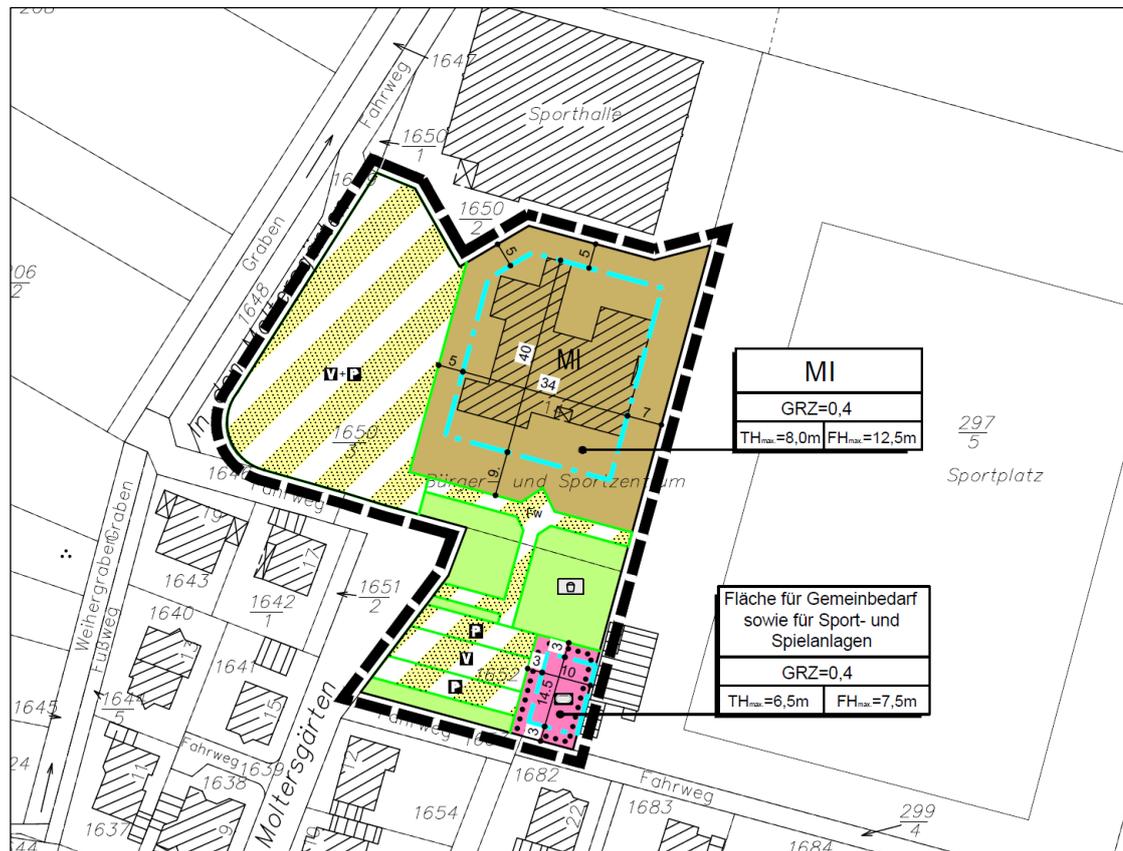
Im Osten und Süden grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan „In den Moltersgärten“ und seiner 1. Änderungen an das Plangebiet. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „In den Moltersgärten“ ist für die Siedlungsstruktur südlich bzw. südöstlich des Plangebiets ein Dorfgebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ)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

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



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „in den Moltersgärten“

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



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

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

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

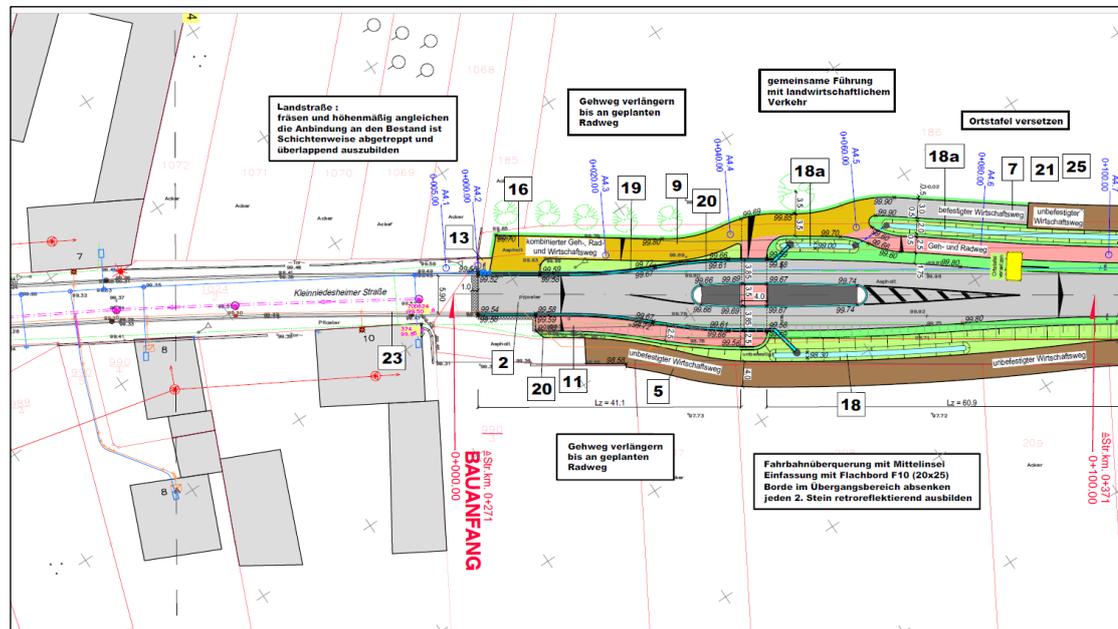
Der Landesbetrieb Mobilität Speyer beabsichtigt die Ergänzung eines Geh- und Radweges entlang der L 456 in den Abschnitten Heuchelheim – Großniedesheim und Großniedesheim - Kleinniedesheim jeweils in den außerhalb der Ortslage befindlichen Abschnitten. Teil der Maßnahme sind zudem Querungshilfen an den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

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

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

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

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



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

5. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen

5.1. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

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

5.2. Wasserrechtliche Schutzgebiete

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

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



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

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

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

5.3. Denkmalschutz

Im Plangebiet selbst befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude.

Die Generaldirektion kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Amt Speyer, hat für das Gebiet der Verbandsgemeinde Lamsheim-Heßheim insgesamt 157 Fundstellen markiert. Die Fundstellen sind nicht abschließend abgrenzbar und sind daher mit einem Umring mit einem Radius von 150 m

umgeben. Innerhalb dieser Bereiche besteht ein konkreter Verdacht auf mögliche archäologisch relevante Funde. Die Fundstellen sind in der Planzeichnung des Flächennutzungsplans nachrichtlich dargestellt.

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

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

6. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

6.1. Vorhandene Nutzung

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

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

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

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



Luftbild des Plangebiets, Quelle: LANIS

6.2. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur

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

6.3. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

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

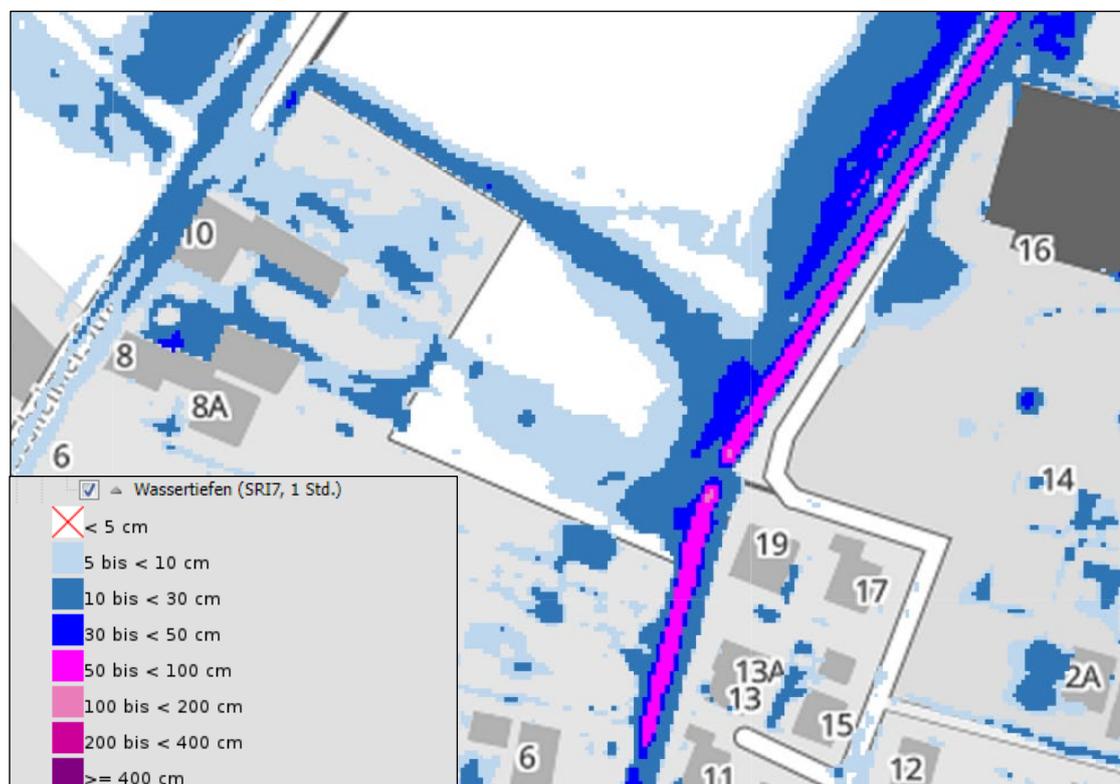
6.4. Sturzflutgefährdung

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

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

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

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



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

6.5. Immissionsschutz

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

Bei den auf die Fläche einwirkenden Schallquellen handelt es sich um

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

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

(wird nach Vorlage des Schallgutachtens ergänzt)

6.6. Bodenschutz

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

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

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

(wird nach Vorlage der Orientierenden Untersuchung ergänzt)

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

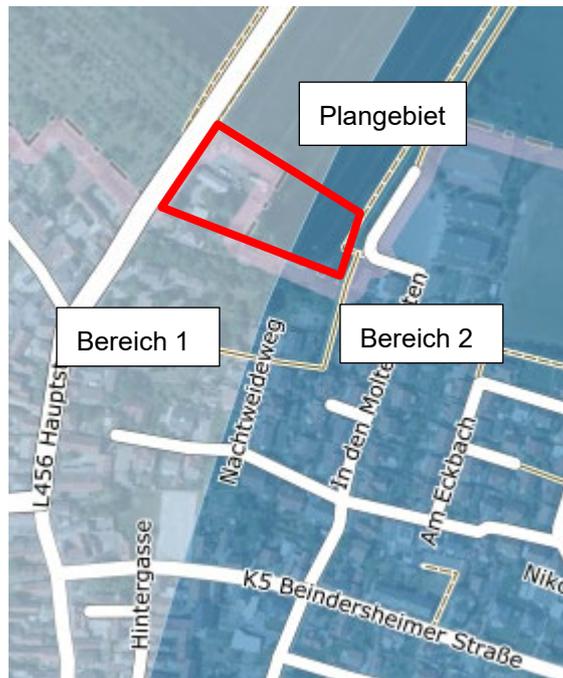
6.7. Radon

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

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

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

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



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

Das Radonpotential ist eine physikalische Größe, die sich aus der Radonkonzentration in der Luft im Porenraum des Erdbodens sowie aus der Gasdurchlässigkeit (Permeabilität) dieses Erdbodens zusammensetzt. Das Radonpotential hat keine physikalische Einheit. Je höher das Radonpotential ist, desto wahrscheinlicher ist eine Überschreitung des Referenzwerts in Gebäuden. Bei einem Radonpotential von 44 wird erwartet, dass der Referenzwert in Gebäuden dreimal häufiger überschritten wird als im Bundesdurchschnitt. Das Landesamt für Umwelt empfiehlt ab einer Radonkonzentration in der Bodenluft von mehr als 100.000 Bq/m³ oder einem Radonpotential über 44 besondere Maßnahmen beim Neubau von Gebäuden zu erwägen. Dies können beispielsweise eine geologische Untersuchung des Baugrunds oder zusätzliche abdichtende Maßnahmen des Bauwerks sein.

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

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

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

7.2. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.2.1. Art der baulichen Nutzung

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

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

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

7.2.2. Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl

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

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

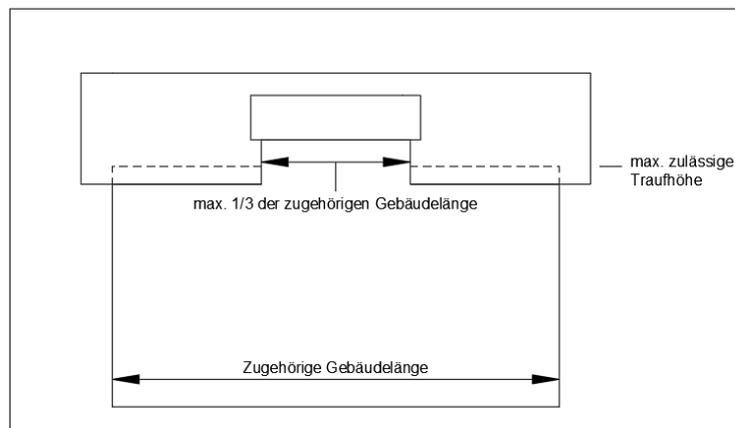
Zahl der Vollgeschosse

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

Gebäudehöhen

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

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



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

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

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

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

7.2.3. Überbaubare Grundstücksflächen

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

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

7.2.4. Bauweise

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

7.2.5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

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

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

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

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

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

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

7.2.6. Immissionsschutz

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

7.2.7. Verkehrserschließung / Verkehrsflächen

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

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

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

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

7.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

7.3.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

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

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

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

7.3.2. Zahl notwendiger Stellplätze

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

7.4. Grünordnung

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

7.4.1. Umfang der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft

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

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

7.4.2. Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.4.3. Artenschutzrechtliche Maßnahmen

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

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

Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsstadien können nicht ausgeschlossen werden.

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

Diese Maßnahme wird in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

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

7.4.4. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

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

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

7.4.5. Schutzgutbezogener Kompensationsbedarf

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.4.6. Kompensation der Eingriffe in die Biotopstrukturen

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

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

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

7.4.7. Kompensation der Eingriffe in den Boden

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

7.4.8. Externe Ausgleichsflächen

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt)

7.5. Ver- und Entsorgung

7.5.1. Technische Infrastruktur

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

7.5.2. Schmutzwasser

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

7.5.3. Niederschlagswasser

(wird nach Vorlage einer Entwässerungskonzeption ergänzt)

7.5.4. Wasserhaushaltsbilanz

(wird nach Vorlage einer Entwässerungskonzeption ergänzt)

8. Bodenordnung

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

9. Umweltbericht

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

9.1. Beschreibung der Planung

9.1.1. Anlass und Aufgabenstellung

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

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

9.1.2. Lage und Kurzcharakteristik des Plangebietes

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



Lage des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

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

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

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

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

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

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

9.1.3. Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

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

Im Wesentlichen ergeben sich folgende Festsetzungen:

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

9.1.4. Flächenbedarf der Planung

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

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

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

9.2. Übergeordnete Vorgaben

9.2.1. Fachgesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes

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

Bau- und Planungsrecht

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

Bebauungsplan sind insbesondere folgende umweltbezogenen Planungsgrundsätze und –ziele relevant:

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

Naturschutzrecht

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

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

Artenschutzrecht

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

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

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

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

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

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

Wasserrecht

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

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

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

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

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

Immissionsschutzrecht

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

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

9.2.2. Fachrechtliche Unterschützstellung

Im Bereich des Planungsgebietes bestehen folgende fachrechtlichen Unterschützstellungen:

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

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

Wasserrechtliche Schutzgebiete

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

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



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

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

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

Denkmalschutz

Im Plangebiet selbst befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude.

Die Generaldirektion kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Amt Speyer, hat für das Gebiet der Verbandsgemeinde Lamsheim-Heßheim insgesamt 157 Fundstellen markiert. Die Fundstellen sind nicht abschließend abgrenzbar und sind daher mit einem Umring mit einem Radius von 150 m

umgeben. Innerhalb dieser Bereiche besteht ein konkreter Verdacht auf mögliche archäologisch relevante Funde. Die Fundstellen sind in der Planzeichnung des Flächennutzungsplans nachrichtlich dargestellt.

Im Plangebiet befindet sich eine entsprechend gekennzeichnete Fläche.

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

9.3. Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens

9.3.1. Beschreibung des Untersuchungsrahmens

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

9.3.2. Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens

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

Baubedingte Wirkungen

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

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

Anlagenbedingte Wirkungen

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

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

Betriebsbedingte Wirkungen

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

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

9.4. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

9.4.1. Natur und Landschaft

Naturräumliche Gliederung

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

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

Landschaftsbild

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

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

Fläche

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

Geologie und Böden

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

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

Relief

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

Altlasten

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

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

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

(wird nach Vorlage der Orientierenden Untersuchung ergänzt)

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

Gewässerhaushalt

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

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

Klima

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

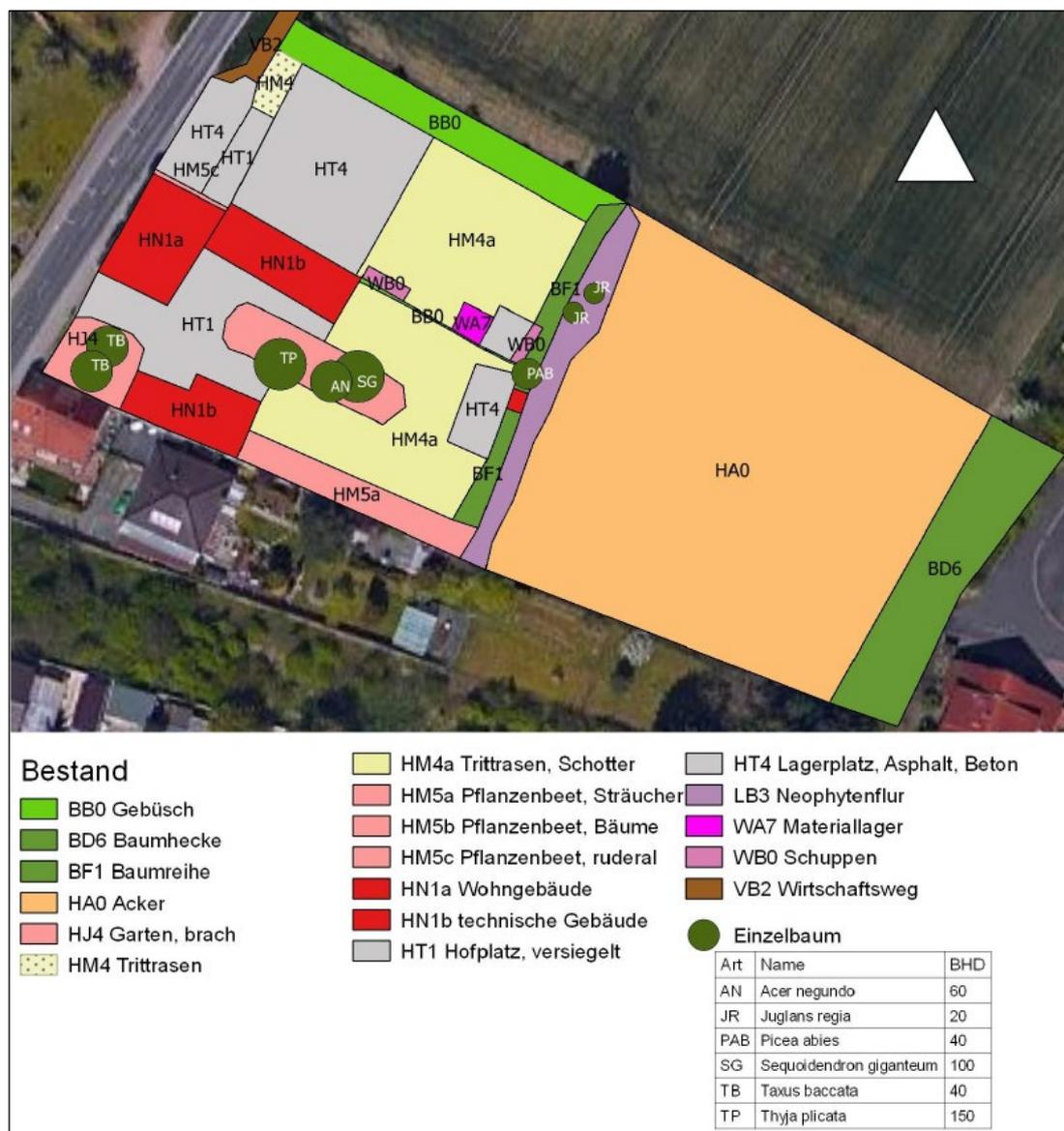
Durch die ausgeprägte Leelage zum Pfälzer Wald und die morphologische Struktur des Rheingrabens ergibt sich eine Ablenkung und Abbremsung der vorherrschenden Großwinde. Es kommt in 40% des Jahres zu windschwachen und austauscharmen Wetterlagen mit klimatischen Belastungszuständen. Im Sommer führt eine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

Biotopstrukturen

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

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

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



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

Artenschutz

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

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

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

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

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

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

RL: x = ungefährdet, 3 = gefährdet,

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

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

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

Reptilien

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

Säugetiere

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

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

Amphibien

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

Insekten

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

Pflanzen

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

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

9.4.2. Schutzgut Mensch und Erholung

Schutzwürdigkeit der bestehenden Nutzungen

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

Vorbelastung Schall

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

Bei den auf die Fläche einwirkenden Schallquellen handelt es sich um

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

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

(wird nach Vorlage des Schallgutachtens ergänzt)

Vorbelastung Luftschadstoffimmissionen

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

Grün- und Freiflächen:

Im Plangebiet sind keine öffentlichen Grün- und Freiflächen vorhanden.

Erholungspotenzial

Der Fläche kommt keine Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung zu.

9.4.3. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

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

gekennzeichneten Fläche tangiert.

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

9.4.4. Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

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

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

Wirkfaktor → wirkt auf ↓	Mensch	Tiere/Pflanzen	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Mensch	Vielart in Struktur und Ausstattung der Umwelt, Erholungswirkung	Grundlage für alle Nutzungsformen (zum Beispiel Grünstrukturen im Siedlungsbereich)	Wasser erhöht Erholungsfunktion	Frisch- und Kaltluftversorgung der Siedlungsflächen (Biotiklima)	Bestimmt die Erholungsfunktion	Gebäude als Wohn-, Freizeit- und Arbeitsstätten	
Tiere/Pflanzen	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	Erosionsschutz, Wasser- und Mineralien-entzug durch Pflanzen, Bloturbation, Beitrag zur Bodenbildung, Humuseintrag		Faktor für die Bodenentstehung und -zusammensetzung, Eintrag von Schadstoffen aus Luft und von Oberflächen durch Niederschlag	Faktor für die Bodenentstehung und -zusammensetzung, Erosion durch Wind & Niederschläge, Transport von Schadstoffen, die auf Boden ausgewaschen oder abgelagert werden		Versiegelung, Veränderung natürliche Bodenbildung	
Wasser	Vegetation verbessert Wasserspeicher- und Filterfähigkeit des Bodens, durch Transpiration Verdunstung von Wasser, Wasserentzug	Schadstofffilter und -puffer, Speicher und Regler (Grundwasserneubildung), Ausgleichskörper im Wasserkreislauf			Beeinflussung der Grundwasserneubildung durch Niederschlag und Verdunstung	Verschiebung des Auftreffens von Niederschlagswasser auf den Boden, ggf. Regenwassernutzung und Änderung des Wasserhaushaltes	
Klima/Luft	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	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-/Landschaftsprofil	
Kultur- und Sachgüter	Funktionserfüllung der Sachgüter für den Menschen, werden vom Menschen geschaffen	Besiedlung von Kultur- und Sachgütern	Beschleunigung von Korrosion und Fäulnis	Beschleunigung Verwitterung			

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

9.6. Alternativenprüfung

9.6.1. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

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

Bezogen auf die einzelnen Landschaftspotenziale ist von folgender Entwicklung auszugehen:

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

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

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

Nutzungsalternativen

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

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

Standortalternativen

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

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

Erschließungsalternativen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.6.4. Maßnahmen zum Artenschutz

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

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

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

Diese Maßnahme wird in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

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

9.6.5. Maßnahmen zum Immissionsschutz

(wird nach Vorlage eines Schallgutachtens ergänzt)

9.7. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

9.7.1. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

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

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

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

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

Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere

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

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

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

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

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

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

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

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

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

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

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

Auswirkungen auf das Schutzgut Luft/Klima

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

Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

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

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

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

9.7.2. Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

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

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

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

9.8. Zusätzliche Angaben

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

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

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

9.8.2. Energie

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

9.8.3. Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels

Trotz einer bereits über Jahrzehnte andauernder Forschung zum anthropogen induzierten Klimawandel können die genauen, innerhalb der kommenden Jahrzehnte zu erwartenden Folgen des Klimawandels auf globaler sowie auf kleinräumlicher Ebene bisher nicht abschließend oder eindeutig prognostiziert werden.

Einig sind sich die Prognosen für Deutschland in Bezug auf die Erwartung einer grundsätzlich höheren Durchschnittstemperatur, die sich insbesondere in wärmeren Wintern, längeren sommerlichen Hitzeperioden und einer Verschiebung der jährlichen Niederschläge hin zu feuchteren Wintern und trockeneren Sommern zeigt. Die Zahl der Extremwetterlagen wie Stürme, Hagel, unwetterartige Gewitter, kleinräumliche Starkregen und im Vergleich zur Durchschnittstemperatur strenger winterlicher Kälteeinbrüche wird voraussichtlich weiter zunehmen.

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

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

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

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

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

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

9.8.5. Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete.

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

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

9.8.6. Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(wird nach Vorlage der Fachgutachten ergänzt)

9.9. Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

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

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

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

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

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

(wird im weiteren Verfahren ergänzt)

10. ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

10.1. Zielsetzung der Planung

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

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

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

10.2. Berücksichtigung der Umweltbelange

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

10.3. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

... wird im weiteren Verfahren ergänzt

10.4. Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten Nutzungsalternativen

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

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

Standortalternativen

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

Erschließungsalternativen

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

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

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

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

Anlage 1:
Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

Ausgleichsbilanzierung BP "Kleinniedesheimer Straße" der OG Großniedesheim - Stand: 29.08.2024		Arten- und Biotoppotenzial									
Gemäß "Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz"											
Art und Größe der Flächen											
Code	Art der Fläche	Bestand		Biotoppwert		Entwicklung	Biotoppwert		Entwicklung	Biotoppwert	
		m²		Bestand	Bestandswert		m²	Entwicklung		Entwicklungswert	
	<i>Bestand</i>										
HA0	Acker intensiv bewirtschaftet	2.840	6	17.040	0	6	0	0	0	0	0
HC1	Ackerrain (eutropher Standort)	460	16	7.360	0	16	0	0	0	0	0
BB0	Gebüsch (Kratzbeere)	370	10	3.700	0	10	0	0	0	0	0
BD6	Baumhecke (aus vorwiegend nicht autochthonen Arten, alte Ausprägung)	320	14	4.480	0	14	0	0	0	0	0
BJ	Siedlungsgehölz (mittlere Ausprägung)	560	13	7.280	0	13	0	0	0	0	0
HN1	Gebäude Bestand	610	0	0	200	0	0	0	0	0	0
HV1	versiegelte Fläche Bestand (Großparkplatz)	630	0	0	0	0	0	0	0	0	0
HT1	versiegelte Fläche Bestand (Hofplatz)	290	0	0	0	0	0	0	0	0	0
HV3	versiegelte Fläche Bestand (wassergebundene Decke)	1.500	3	4.500	0	3	0	0	0	0	0
VB1	unbefestigter Wirtschaftsweg	1	9	9	1	9	9	9	9	9	9
	<i>Planung</i>										
EA1	öffentliche Grünflächen ÖG1 (mäßig artenreiche Fettwiese)	0	15	0	490	12,5	6.125	time-lag-Effekt Faktor 1,2			
BD2	öffentliche Grünflächen ÖG2 (Strauchhecke, mit Überhältern mittlerer Ausprägung)	0	15	0	770	10	7.700	time-lag-Effekt Faktor 1,5			
HM3	sonstige öffentlichen Grünflächen (strukturarme Grünanlage)	0	8	0	190	8	1.520				
HJ1	private Grünflächen (strukturarme Gartenflächen)	0	7	0	1.960	7	13.720				
HN1	maximal überbaubare Grundstücksfläche bei GRZ 0,4 + Überschreitung für Nebenanlagen bis 0,6	0	0	0	2.160	0	0				
HN1	Gebäude mit extensiver Dachbegrünung mit Sedum (Annahme GRZ von 0,4 wird zu 50 % mit Gebäuden ausgenutzt, 80 % der Dachflächen werden begrünt)	0	10	0	780	10	7.800				
HV3	öffentlicher Parkplatz	0	2	0	70	2	140				
VA2	öffentliche Verkehrsfläche	0	0	0	960	0	0				
BF3	drei Einzelbäume (Stammumfang 14 cm)	0	0	0	42	11	462				
	Zwischensumme	7.581		44.369	7.581		37.476				
	Externe Ausgleichsflächen										
HA0 zu EA2	Umwandlung von Ackerland in mäßig artenreiche Fettwiese	1.061	6	6.366	1.061	12,5	13.263	time-lag-Effekt Faktor 1,2			
	Gesamtfläche (Kontrolle)*:	8.642		50.735	8.642		50.739				
	Differenz Bestand-Entwicklung			4							
	Ausgleichsfüllungsgrad in %			100							

**Anlage 2:
Bodenbilanzierung**

Berücksichtigung der Minderungsmaßnahmen und Ermittlung des Kompensationsbedarfs

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

Erläuterung:

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

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