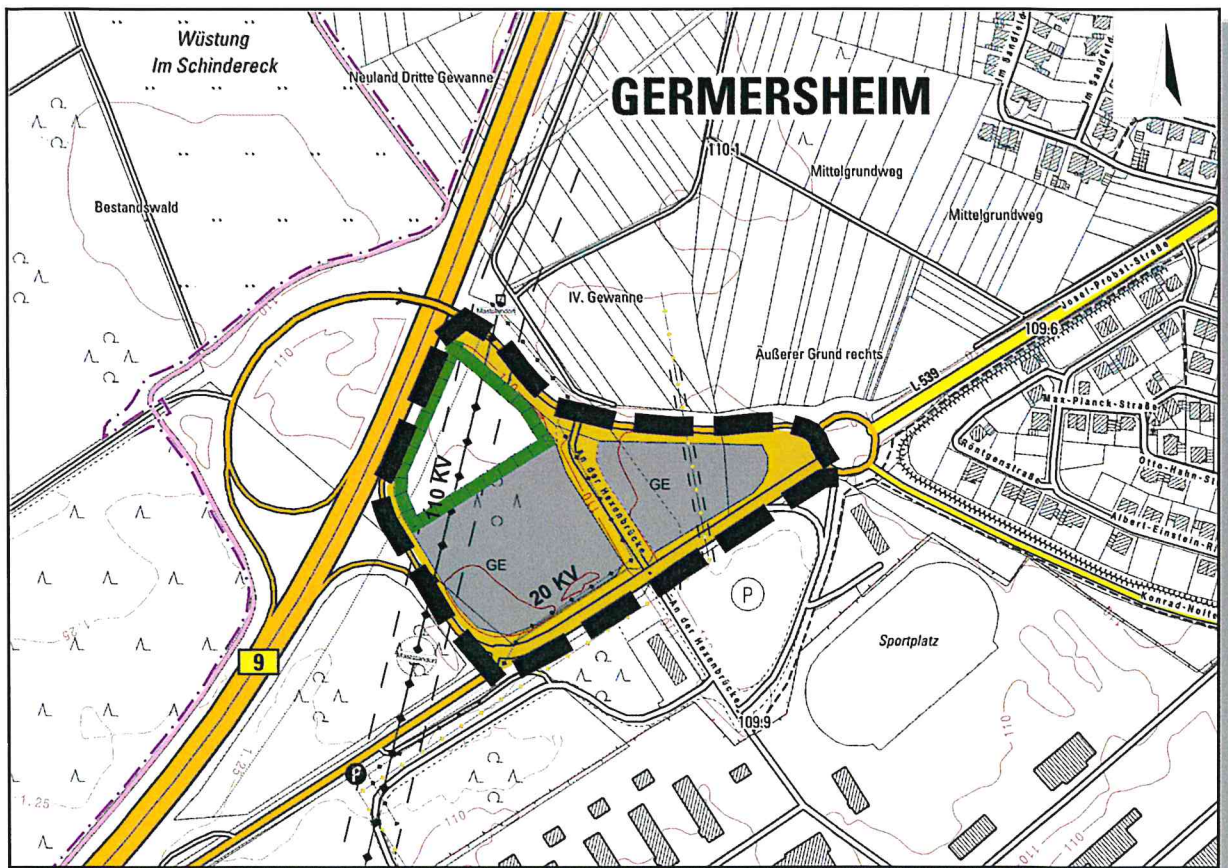


STADT GERMERSHEIM



14. Änderung des Flächennutzungsplans

im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 68 „Germersheim – Süd“

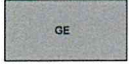



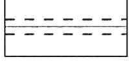



14. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
2010 DER STADT GERMERSHEIM

Genehmigt mit Verfügung vom 04.08.2016,
Az.: 31.5117.GER/Hes

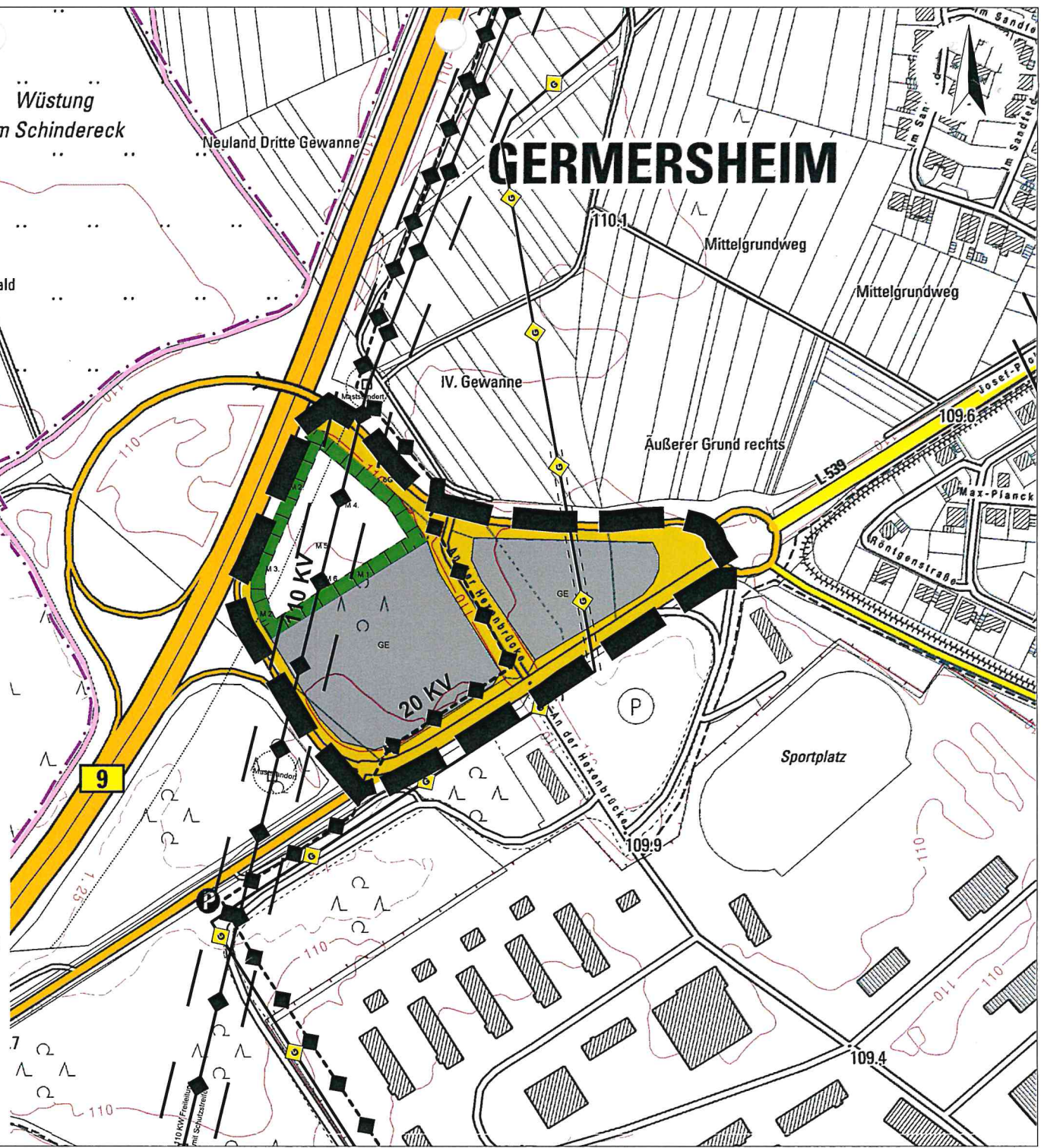
Germersheim, den 04.08.2016

im Auftrag
Stefan Hesse
Kreisverwaltung Germersheim

GERMERSHEIM

-  GE GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN
-  HAUPTVERKEHRSSTRASSEN
-  LEITUNG UNTERIRDISCH - GAS
MIT SCHUTZSTREIFEN 4M LINKS UND RECHTS
-  LEITUNG OBERIRDISCH - STROM
MIT SCHUTZSTREIFEN 20M LINKS UND RECHTS
-  SCHUTZSTREIFEN
-  LEITUNG OBERIRDISCH - PLANUNG
-  UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN
ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG
VON NATUR UND LANDSCHAFT
-  GELTUNGSBEREICH

M 1:4000



Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
Vorbemerkung	2
1 Erfordernis der Planaufstellung	3
2 Regionalplanung	4
2.1 Raumstruktur	4
2.2 Raumnutzungskarte	4
2.3 Gewerbliche Bauflächen	4
3 Schutzvorschrift und Restriktionen	5
4 Beschreibung der Umweltauswirkungen	5
4.1 Bestand und Prognose bei Umsetzung der Planung	5
4.2 Beurteilung der Umweltauswirkungen	6
4.3 Vorschläge für Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen	6
5 Planungsvarianten	7
5.1 Prognose ohne Umsetzung der Planung	7
5.2 Untersuchung weiterer Alternativen	7
6 Zusammenfassende Erklärung	7
7 Verfahrensvermerke	8

Vorbemerkung

Bestandteile des Flächennutzungsplans sind:

- Zeichnerischer Teil des Änderungsbereiches
- Begründung mit Umweltbericht
- Zusammenfassende Erklärung

Rechtsgrundlagen des Flächennutzungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283)
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.11.2015 (GVBl. S. 383)
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) in der Fassung vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2015 (GVBl. S. 477)

Die Verfahrensschritte gemäß BauGB zur Aufstellung dieses Flächennutzungsplanes sind:

- Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)
- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Genehmigung (§ 10 Abs. 2 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Für Flächennutzungspläne ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine **Umweltprüfung** durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, bewertet und beschrieben werden.

1 Erfordernis der Planaufstellung

Für das Feuerwehrgerätehaus besteht ein nicht unerheblicher Erweiterungsbedarf. Der derzeitige Standort ist jedoch infolge seiner Lage zum Wasserschutzgebiet, der Topographie, sowie der Gründungsproblematik nicht entwicklungsfähig und auf Grund des Sanierungsbedarfs der Bausubstanz nicht rentabel.

Aus diesem Grund wurde die Überlegung entwickelt, im Bereich der B9-Abfahrt Germersheim Süd einen Neubau zu etablieren.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Germersheim wurde im Jahr 2000 neu aufgestellt. Der betroffene Bereich unterlag damals noch nicht der Planungshoheit der Stadt Germersheim, so dass keine Nutzungen dargestellt sind. Erst im Jahr 2007 wurden im Rahmen einer Umgemarkung die Flächen östlich der B 9 aus der Gemarkung Oberlustadt übernommen. Für diesen bisher unbeplanten Bereich, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes mit Ergänzung der Darstellung der künftig geplanten Nutzungen erforderlich.

Mit der vorliegenden 14. Änderung sollen nicht nur die Voraussetzungen zur Errichtung des künftigen Feuerwehrgerätehauses geschaffen werden, sondern alle die restriktionsfreien Zwischenflächen des Anschlussknotens sollen gesamtheitlich betrachtet und überplant werden.



Rechtskräftiger Flächennutzungsplan der Stadt Germersheim (ohne best. Maßstab)

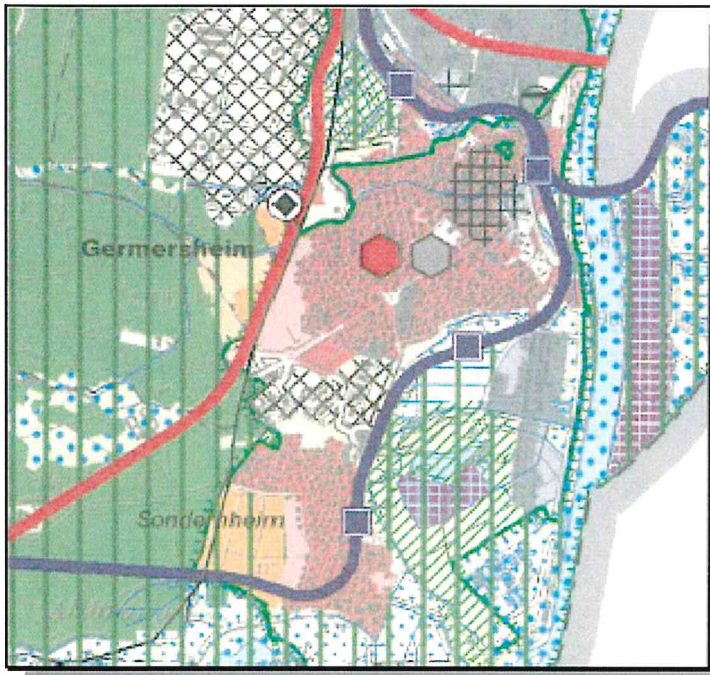
2 Regionalplanung

2.1 Raumstruktur

Die Stadt Germersheim ist in der Raumstrukturkarte zum Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar als Mittelzentrum in der verdichteten Randzone dargestellt. Gemäß Plansatz 1.1.4 sollen diese Bereiche „Ergänzungsfunktionen für den hochverdichteten Kernraum“ übernehmen als auch „zusätzliche Entwicklungsimpulse im ländlichen Raum“ auslösen. Als Mittelzentrum hat die Stadt gemäß Plansatz 1.2.3.2 neben der überörtlichen Grundversorgung auch den „gehobenen, spezialisierten Bedarf insbesondere an öffentlichen und privaten Dienstleistungen für ihren jeweiligen Verflechtungsbereich“ sicher zu stellen.

2.2 Raumnutzungskarte

In der Raumnutzungskarte zum Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (Fassung: Entwurf zur Anhörung) ist das Plangebiet als Sonderbaufläche Bund, Vorranggebiet für Wald- und Forstwirtschaft, sowie als Randbereich des Regionale Grünzugs dargestellt. Eine genaue Abgrenzung ist nicht ablesbar. Zielkonflikte bestehen laut der landesplanerischen Stellungnahme nicht.



Raumnutzungskarte zum Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar

2.3 Gewerbliche Bauflächen

Im Flächennutzungsplan 2010 wurde keine Bedarfsberechnung für gewerbliche Flächen durchgeführt. Dies ist begründet in der schwierigen Prognose der zukünftigen gewerblichen Entwicklung. Zwar stellt der FNP erhebliche gewerbliche Flächenreserven in Germersheim dar, gleichzeitig befindet sich jedoch ein Großteil dieser Flächen in der Hand ortsansässiger Firmen oder ist für verschiedene Projekte verplant. Aus diesem Grund stehen sie der Stadt als Planungsmasse nicht zur Verfügung.

Im Einheitlichen Regionalplan ist Germersheim als „Siedlungsbereich Gewerbe“ gemäß Ziffer 1.5.2.2 ausgewiesen. Damit kann sich die gewerbliche Entwicklung nicht nur auf den Eigenbedarf beschränken, sondern muss auch Möglichkeiten für Neuansiedlungen eröffnen.

Mit der Umwandlung von Brach- in Gewerbeflächen wird der Zielsetzung des Regionalplanes gemäß Ziffer 1.5.1.1 entsprochen, nach der „Brach- und Konversionsflächen vorrangig vor anderen Flächenpotenzialen“ zu nutzen sind. Zudem verfügen die gewerblichen Flächen über eine sehr gute Verkehrsanbindung.

3 Schutzvorschrift und Restriktionen

Natura 2000-Gebiete	Keine Betroffenheit
Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale	Keine Betroffenheit
Geschützte Biotope	Keine Betroffenheit
Geschützte Tiere und Pflanzen	Vorkommen von Brutvögeln und Reptilien möglich, Artenschutzrechtliche Untersuchung wird durchgeführt.
Wasserschutzgebiete	Keine Betroffenheit
Überschwemmungsgebiete	Keine Gefährdung
Immissionsschutz	Lärmimmissionen durch Verkehr (B 9) sowie Standortschießanlage
Wald	Betroffenheit möglich
Alllasten	Vorkommen von illegalen Alllasten möglich, belasteter Feinstaubeintrag durch Fahrzeugverkehr der B 9 möglich

4 Beschreibung der Umweltauswirkungen

4.1 Bestand und Prognose bei Umsetzung der Planung

Schutzgut	Bestand	Prognose
Mensch	Keine Erholungsfunktion Lärmbeeinträchtigungen durch Straße und Standortschießanlage	Schaffung von neuen Flächen für den Gemeinbedarf und von Gewerbeflächen. Gute Verkehrsanbindung. Gewerbe mit Betriebsbeschränkungen
Tiere und Pflanzen	Dichte Gehölzbestände als potenzielles Brutvogelhabitat Sukzessionsfläche als potentielles Reptilienhabitat	Beeinträchtigung von geschützten Tieren und Pflanzen möglich. Durchführung einer artenschutzrechtlichen Untersuchung.

Wasser	Keine offenen Gewässer innerhalb des Plangebietes. Evtl. teilweise als Rückhaltebereich für eine Entwässerung des nordöstlich geplanten Baugebiets im Trennsystem bedeutsam	Einbindung in das Abwasserkonzept des Baugebiets prüfen
Klima und Luft	Versiegelte Flächen führen zu beschleunigter Erwärmung. Unversiegelte Flächen mit dichtem Bewuchs wirken wärmeausgleichend.	Erhöhte Erwärmung des Areals durch Mehrversiegelung wahrscheinlich. Auswirkungen auf den Klimahaushalt teilw. durch Erhaltung bzw. Neuanpflanzung von Grünbeständen möglich. Gewerbe ohne relevante Emissionen
Landschaft	Lage am Rand des Siedlungskörpers. mäßige Fernwirkung. Bedeutung als „Stadteingangsbereich“	Städtebauliche Aufwertung der „Restflächen“ in den Verkehrsanlagen
Kultur- und sonstige Sachgüter	Innerhalb des Plangebietes keine bekannt.	Keine Beeinträchtigung

4.2 Beurteilung der Umweltauswirkungen

Durch die Planung werden größtenteils vorhandene ‚Restflächen‘ einer neuen Nutzung zugeführt. Zwar ist bei Umsetzung eines Gewerbegebietes und einer Fläche für den Gemeinbedarf von nicht unerheblichen Versiegelungen auszugehen, diese können jedoch teilweise durch Erhaltung bzw. Neuanpflanzung von Grünbeständen kompensiert werden.

Bei der Beurteilung der Umweltauswirkungen sollte nicht außer Acht gelassen werden, dass sich die überplanten Flächen in Insellage zwischen Verkehrsflächen befinden. Eine Vernetzung mit anderen Lebensräumen ist daher praktisch nur für die Avifauna und Entomofauna gegeben.

Eine artenschutzrechtliche Untersuchung kann diese Aspekte mitbetrachten.

Durch die Bebauung kann die Fläche nicht nur optisch aufgewertet werden, es entstehen auch neue Arbeitsplätze in günstiger Anbindung an die Stadt und das überörtliche Verkehrsnetz.

Insgesamt ergeben sich durch die Planung Eingriffe in den Naturhaushalt, die durch geeignete Maßnahmen vermindert oder ausgeglichen werden müssen. Hierzu ist eine entsprechende Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchzuführen.

4.3 Vorschläge für Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Begrenzung der Versiegelung von Flächen.

Ein- und Durchgrünung des Gebietes.

Artenschutzrechtliche bzw. naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen gemäß den Vorgaben des Umweltberichts.

5 Planungsvarianten

5.1 Prognose ohne Umsetzung der Planung

Ohne Umsetzung der Planung ist eine Beibehaltung der bisherigen Nutzungen wahrscheinlich. Teilbereiche werden weiter mit Bäumen bestanden sein, andere Teile werden brach liegen. Diese werden mit zunehmender Zeit verbuschen, bis sich am Ende die HpnV eingestellt hat.

5.2 Untersuchung weiterer Alternativen

Die Flächenausweisung und Nutzungszuordnung erfolgt nach Betrachtung aller Flächen innerhalb des Anschlussknotens. Weitere Alternativflächen sind im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden nicht untersucht worden.

Einzige Alternative zur vorliegenden Planung ist eine Erweiterung des Feuerwehrgerätehauses am derzeitigen Standort in der Sondernheimer Straße. Dieser Standort ist aber wegen der dort vorhandenen naturschutzfachlichen Vorgaben, der Lage im Wasserschutzgebiet und der geomorphologischen Gegebenheiten langfristig nicht entwicklungsfähig.

6 Zusammenfassende Erklärung

Das Plangebiet liegt in einem Grenzbereich zwischen unterschiedlichen Flächenfestlegungen der Regionalplanung. Die landesplanerische Stellungnahme kommt zu dem Ergebnis, dass keine Zielkonflikte bestehen.

Die Umsetzung der Planung wird Umweltauswirkungen zur Folge haben. Ein Ausgleich der Eingriffe ist jedoch möglich und wird im Umweltbericht zum Bebauungsplan näher erläutert. Insgesamt ist die vorliegende Planungsvariante die schonendste im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

7 Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Stadtrat der Stadt Gernersheim hat in seiner Sitzung am 18.06.2015 die Aufstellung dieser Flächennutzungsplanänderung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB erfolgte am 05.02.2016 durch Veröffentlichung im Stadtanzeiger.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden:

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 19.06.2015 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 22.07.2015.

Sie wurden zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (sog. Scoping) aufgefordert.

4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 05.02.2016 durch Veröffentlichung im Stadtanzeiger.

Der Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung mit der Begründung einschließlich Umweltbericht als Anhang lagen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 05.02.2016 bis 12.02.2016 aus.

5. Beteiligung der Behörden:

Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB wurde mit Schreiben vom 17.02.2016 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 21.03.2016.

7. Bekanntmachung der Auslegung:

Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 12.02.2016 durch Veröffentlichung im Stadtanzeiger.

Es wurde darauf hingewiesen, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und ausgelegt werden.

8. Auslegung des Entwurfs der Flächennutzungsplanänderung:

Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung mit der Begründung einschließlich Umweltbericht als Anhang sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen lagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.02.2016 bis 21.03.2016 aus.

9. Prüfung der Anregungen

Der Stadtrat der Stadt Germersheim hat die fristgemäß eingegangenen Anregungen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.04.2016 geprüft und das Ergebnis anschließend mitgeteilt bzw. mitgeteilt, wo und in welcher Zeit das Ergebnis der Prüfung eingesehen werden kann.

10. Feststellungsbeschluss:

Aufgrund der §§ 1 bis 7 BauGB hat der Rat der Stadt Germersheim den Änderungsplan in seiner Sitzung am 19.04.2016 beschlossen.

11. Genehmigungsverfahren:

Das Genehmigungsverfahren gemäß § 6 BauGB wurde am 02.05.2016 eingeleitet.

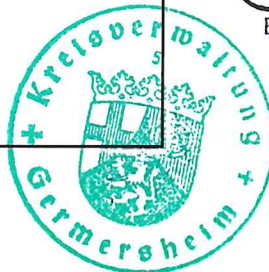


Genehmigt mit Verfügung vom 04.08.2016,
Az.: 31.5117.GER/Hes
Germersheim, den 04.08.2016


im Auftrag
Stefan Hesse
Kreisverwaltung Germersheim

Unterschrift


Dienstsiegel



Ausgefertigt

Germersheim, den 06. OKT. 2016

Stadtverwaltung


Bürgermeister



12. Bekanntmachung der Genehmigung:

Die Erteilung der Genehmigung wurde am 14. OKT. 2016 durch Veröffentlichung im Stadtanzeiger bekannt gegeben.


Bürgermeister

