



# Stadt Germersheim

## 15. Änderung des Flächennutzungsplanes 2010

Fassung für die Genehmigung  
08.05.2019

**Begründung  
mit Umweltbericht**



**Pröll - Miltner GmbH**  
Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe  
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46  
[www.proell-miltner.de](http://www.proell-miltner.de) ▪ [info@proell-miltner.de](mailto:info@proell-miltner.de)

## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis .....	1
Vorbemerkungen .....	2
1 Erfordernis und Ziel des Flächennutzungsplanes .....	3
2 Regionalplanung.....	5
2.1 Raumstruktur .....	5
2.2 Raumnutzungskarte.....	5
2.3 Natur, Landschaft und Umwelt.....	5
2.4 Wohnbauflächen .....	6
2.5 Gewerbliche Bauflächen .....	6
Umweltbericht.....	7
3 Schutzvorschrift und Restriktionen.....	7
4 Beschreibung der Umweltauswirkungen.....	7
4.1 Bestand und Prognose bei Umsetzung der Planung.....	7
4.2 Beurteilung der Umweltauswirkungen.....	8
4.3 Vorschläge für Vermeidungs-Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen.....	8
5 Planungsvarianten.....	9
5.1 Prognose ohne Umsetzung der Planung.....	9
5.2 Prognose für weitere Alternativen .....	9
Anlage: Flächennutzungsplan Germersheim 2010, 15. Änderung.....	10
Verfahrensvermerke .....	11

## Vorbemerkungen

Bestandteile des Flächennutzungsplanes sind:

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

Rechtsgrundlagen des Flächennutzungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448)

Die Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Flächennutzungsplanes gemäß BauGB sind:

- Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)
- Feststellungsbeschluss
- Genehmigung (§ 6 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Rechtswirksamkeit (§ 6 Abs. 5 BauGB)

## 1 Erfordernis und Ziel des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Germersheim wurde im Jahr 2000 neu aufgestellt. Dabei wurde eine umfassende Bedarfsberechnung für Wohnbauflächen und eine Prognose des Bedarfs an gewerblichen Bauflächen durchgeführt. Insgesamt wurden seit Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 14 Änderungsverfahren begonnen, hiervon wurden jedoch nicht alle abgeschlossen. Mit der vorliegenden 15. Änderung soll eine Fläche im Bereich des Bahnhofs umgewandelt werden.

Der Bahnhof der Stadt Germersheim fungiert heute als Knotenpunkt der Strecken Schifferstadt – Wörth sowie Germersheim – Graben-Neudorf und dient ausschließlich dem Personennahverkehr. Ursprünglich angegliederte Funktionen wie der Güterumschlag finden dagegen nicht mehr statt. Die hierfür vorgesehenen Flächen wurden größtenteils entwidmet und liegen brach oder werden als Lager genutzt.

Durch diese Flächen verlief bis 2014 die Gemarkungsgrenze zwischen Germersheim und Lingenfeld. In den entsprechenden bisher rechtsgültigen Flächennutzungsplänen sind die Flächen trotz Entwidmung als Bahnfläche dargestellt. Inzwischen erfolgte eine Ummarkung der Flächen, so dass eine Nachnutzung im Zuständigkeitsbereich der Stadt Germersheim erfolgt.

Die Flächen wurden durch einen Investor mit dem Ziel erworben, den Bereich städtebaulich neu zu ordnen und einer gewerblichen bzw. gemischten Nutzung zuzuführen. Seitens der Stadt wird eine Umstrukturierung begrüßt, kann sie doch zu einer erheblichen optischen Aufwertung des Bahnhofumfeldes führen. Dementsprechend wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 65 „Chausseewiesen - Teil 1“ sowie den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 65 „Chausseewiesen - Teil 2“ gefasst.

Zur Berücksichtigung des Entwicklungsgebotes hat parallel zur Aufstellung der Bebauungspläne die Änderung des Flächennutzungsplanes zu erfolgen. Hierbei werden die bisher dargestellten Bahnflächen in Mischbaufläche sowie in gewerbliche Baufläche umgewandelt. Ebenso wird das im Bebauungsplan vorgesehene Erschließungskonzept übernommen. Da die Ummarkung inzwischen abgeschlossen wurde, beschränkt sich die Änderung auf den Flächennutzungsplan der Stadt Germersheim. Ein in diesem Zuge umgemarktes Flurstück nördlich des Bahnhofareals wird dabei in die vorliegende Änderung mit einbezogen und als Grünfläche dargestellt.

Im Folgenden ist das Plangebiet in den bisher rechtsgültigen Flächennutzungsplänen der Stadt Germersheim sowie der Verbandsgemeinde Lingenfeld wiedergegeben.

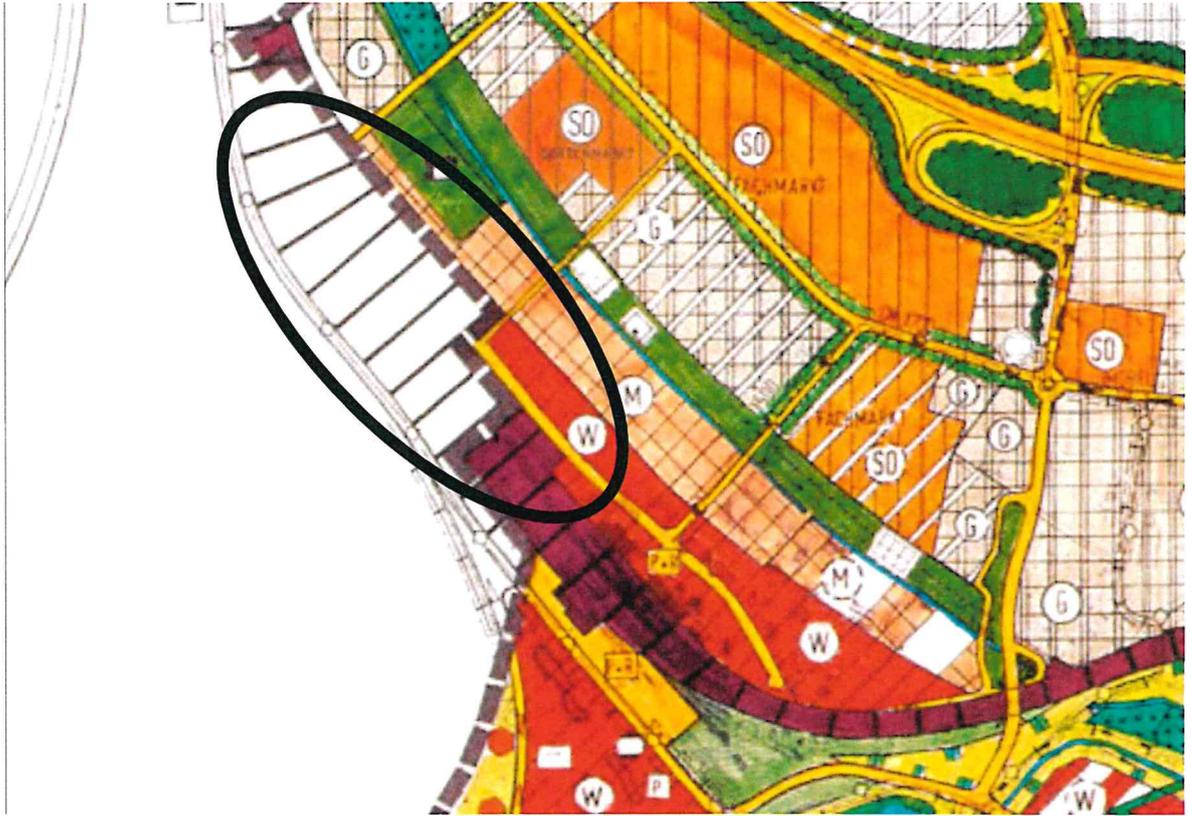


Bild 1: Flächennutzungsplan der Stadt Germersheim 2010, freier Maßstab



Bild 2: Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Lingenfeld, freier 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 ist das Plangebiet als bestehende Wohnbaufläche sowie als Bahnfläche dargestellt. Eine genaue Abgrenzung ist nicht ablesbar. Sonstige regionalplanerische Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

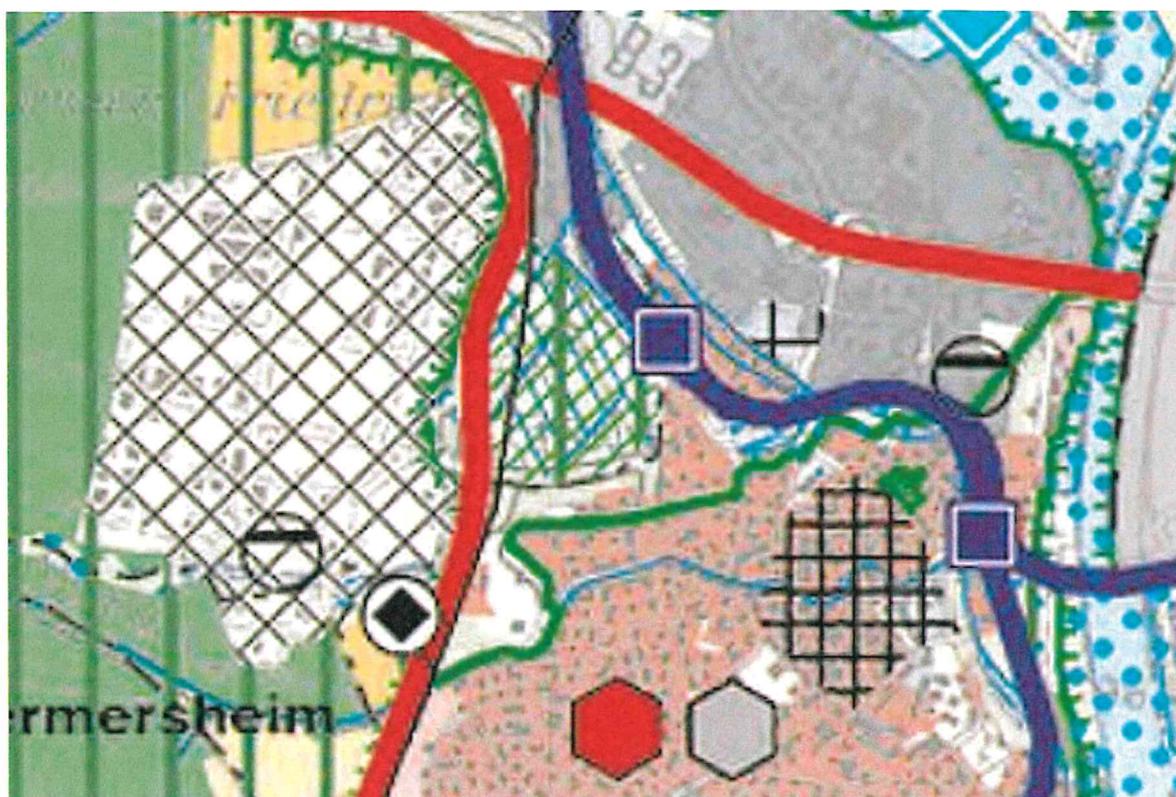


Bild 3: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, freier Maßstab

### 2.3 Natur, Landschaft und Umwelt

In der Erläuterungskarte Natur, Landschaft und Umwelt zum Regionalplan ist das Plangebiet als überschwemmungsgefährdeter Bereich dargestellt.

Weitere Darstellungen und Aussagen zum Plangebiet sind in der Karte nicht vorhanden.

## 2.4 Wohnbauflächen

Der Flächennutzungsplan 2010 sieht für die Stadt Germersheim einen Gesamtbedarf an Wohnbauflächen von 102 ha. Neu ausgewiesen wurden damals 14 ha.

Gemäß der Datenbank „Raum + Monitor“ des Ministeriums für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung besitzt die Stadt Germersheim aktuell noch ein Potenzial von 11 ha Wohnbaufläche in Außenbereichen sowie ca. 0,9 ha im Innenbereich.

Im einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar wird für Germersheim bis 2020 ein Wohnflächenbedarf von 42 ha berechnet. Dagegen wird ein Wohnflächenpotenzial von lediglich 40 ha genannt. Somit widerspricht die Ausweisung des Mischgebietes mit einem entsprechenden Wohnanteil nicht regionalplanerischen Zielen.

## 2.5 Gewerbliche Bauflächen

Im Flächennutzungsplan 2010 wurde keine Bedarfsberechnung für gewerbliche Flächen durchgeführt. Dies ist begründet in der schwierigen Prognose der zukünftigen gewerblichen Entwicklung. Zwar weist der FNP auf erhebliche gewerbliche Flächenreserven in Germersheim hin, stellt aber fest, dass ein Großteil dieser Flächen bereits reserviert ist und damit der Stadt nicht zur Verfügung steht.

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.

Gemäß der Datenbank „Raum + Monitor“ bestehen in Germersheim derzeit noch 30 ha im Außenbereich sowie ca. 16 ha im Innenbereich als gewerbliche Reserven. Allerdings sind von diesen Flächen lediglich ca. 5 ha tatsächlich noch als Potenzial einzustufen, die anderen Flächen sind reserviert oder werden in Kürze überbaut. Somit besitzt die Stadt nur noch ein geringes Potenzial an verfügbaren gewerblichen Bauflächen.

Mit der Flächenausweisung 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.

## Umweltbericht

### 3 Schutzvorschrift und Restriktionen

Im Folgenden wird die Betroffenheit von gesetzlich festgelegten Schutzgebieten, artenschutzrechtlichen Belangen sowie Belange des Boden- und Immissionsschutzes dargelegt.

Natura 2000-Gebiete	Keine Betroffenheit
Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale	Keine Betroffenheit
Geschützte Biotope	Keine Betroffenheit
Geschützte Tiere und Pflanzen	Artenschutzrechtliche Untersuchung wird durchgeführt. Vorkommen von Brutvögeln sowie Eidechsen wurde nachgewiesen. CEF-Maßnahmen sind vorzusehen.
Wasserschutzgebiete	Keine Betroffenheit
Überschwemmungsgebiete	Keine Gefährdung, Überschwemmung nur bei Deichbruch o. ä.
Immissionsschutz	Lärmimmissionen durch Verkehr (B 9, B 35, Schiene) sowie Schießplatz
Wald	Keine Betroffenheit
Altlasten	Vorkommen von Altlasten wahrscheinlich

### 4 Beschreibung der Umweltauswirkungen

#### 4.1 Bestand und Prognose bei Umsetzung der Planung

Schutzgut	Bestand	Prognose
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine Erholungsfunktion</li> <li>Lärmbeeinträchtigungen durch Straße und Schiene</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Schaffung von neuen Wohn- und Gewerbeflächen.</li> <li>Gute Verkehrsanbindung.</li> <li>Passive Schallschutzmaßnahmen</li> <li>Gewerbebeschränkungen</li> </ul>
Tiere und Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dichte Gehölzbestände als potenzielles Brutvogelhabitat</li> <li>Sukzessionsfläche als potentielles Reptilienhabitat</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Beeinträchtigung von geschützten Tieren und Pflanzen möglich.</li> <li>Durchführung einer artenschutzrechtlichen Untersuchung.</li> <li>CEF-Maßnahmen für Eidechsen.</li> </ul>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>Auffüllungen im Bereich der Bahnanlagen</li> <li>Großflächige Versiegelungen</li> <li>Kleingartenanlagen mit unversiegelten Flächen der ehem. Gartenbewirtschaftung</li> <li>Vorkommen von Altlasten wahrscheinlich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erhöhung des Versiegelungsgrades</li> <li>Durch bestehende Störung der Bodenfunktion jedoch nur bedingt erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Boden.</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine offenen Gewässer innerhalb des Plangebietes.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gewässerrandstreifen zum Schutz des wasserführenden Grabens.</li> <li>Entwässerung im Trennsystem.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Teilweise wasserführender Graben an der nordöstlichen Grenze.</li> </ul>	
Klima und Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Versiegelte Flächen führen zu beschleunigter Erwärmung.</li> <li>• Unversiegelte Flächen mit dichtem Bewuchs wirken wärmeausgleichend.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Weitergehende Versiegelung und damit Erwärmung möglich.</li> <li>• Keine erheblichen Auswirkungen auf den Klimahaushalt zu erwarten.</li> <li>• Gewerbe ohne relevanten Emissionen</li> </ul>
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lage innerhalb des Siedlungskörpers.</li> <li>• Keine Fernwirkung.</li> <li>• Jedoch Bedeutung als „Empfangsbereich“ der Stadt am Bahnhof.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufwertung des Bahnhofumfeldes.</li> </ul>
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Innerhalb des Plangebietes keine bekannt.</li> <li>• Südöstlich angrenzend der historische Alte Bahnhof.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Beeinträchtigung des historischen Bahnhofs.</li> </ul>

## 4.2 Beurteilung der Umweltauswirkungen

Durch die Planung werden größtenteils vorbelastete Flächen einer Nachnutzung zugeführt. Zwar ist bei Umsetzung eines Gewerbe- sowie eines Mischgebietes von erheblichen Versiegelungen auszugehen, diese werden sich aufgrund der bereits bestehenden Eingriffe jedoch nur in begrenztem Maß auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima auswirken.

In der inzwischen aufgegebenen Kleingartenanlage ist mit dem Vorkommen von Brutvögeln auszugehen, die Bahnflächen weisen Potenziale für Reptilien auf. Vorkommen wurden gutachterlich belegt. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß BNatSchG sind CEF-Maßnahmen vorzusehen.

Durch die Bebauung kann die Fläche nicht nur optisch aufgewertet werden, es entsteht auch neuer Wohnraum und Arbeitsplätze in günstiger Anbindung zum Bahnhof Germersheim.

Insgesamt ergeben sich durch die Planung Eingriffe in den Naturhaushalt, die durch geeignete Maßnahmen vermindert oder ausgeglichen werden müssen.

## 4.3 Vorschläge für Vermeidungs-Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

- Ein- und Durchgrünung des Gebietes.
- Sicherung eines Gewässerrandstreifens.
- Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen.

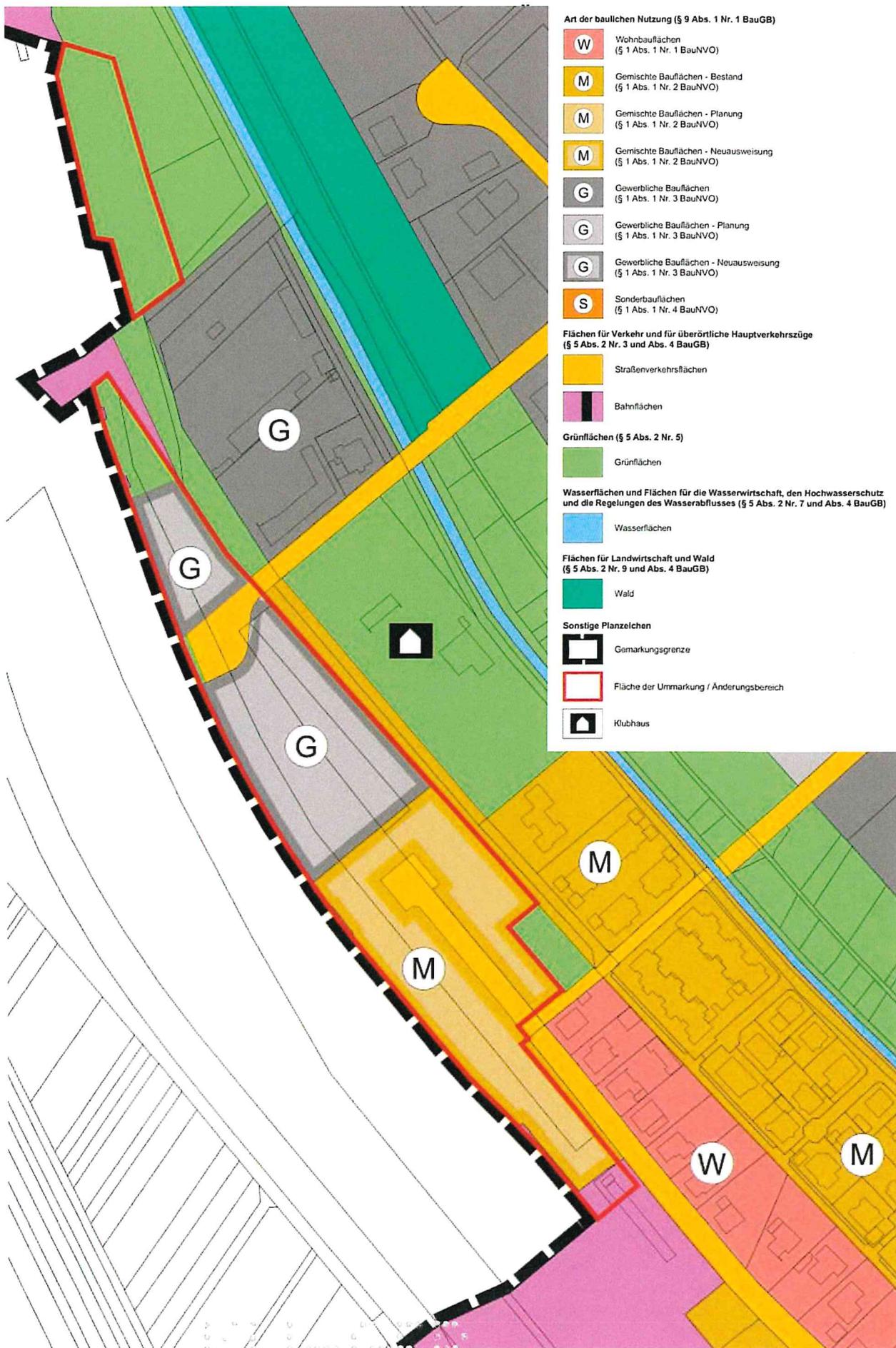
## **5 Planungsvarianten**

### **5.1 Prognose ohne Umsetzung der Planung**

Ohne Umsetzung der Planung ist eine Beibehaltung der bisherigen Nutzungen wahrscheinlich. Teilbereiche werden weiter als Lagerfläche verwendet, andere Teile werden brach liegen. Die Kleingartenanlage ist inzwischen aufgegeben und würde ohne Unterhaltung entsprechend verbuschen.

### **5.2 Prognose für weitere Alternativen**

Die Flächenausweisung erfolgt im Zuge einer Konversion. Die Planung entspricht damit den Vorgaben zur Innenentwicklung und zur Minderung des Flächenverbrauchs. Alternativflächen werden daher nicht untersucht.



## Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 8 Abs. 3 BauGB)	am 19.02.2015
Öffentliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am 01.05.2015
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung	am 16.04.2015
Öffentliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	am 01.05.2015
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	vom 08.05.2015 bis 08.06.2015
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	vom 04.05.2015 bis 10.06.2015
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen	am 02.11.2015
Beschluss zur öffentlichen Auslegung	am 03.12.2015 / 02.02.2016
Öffentliche Bekanntmachung	am 19.02.2016 / 04.03.2016
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 26.02.2016 bis 29.03.2016 / bis 11.04.2016
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	Vom 08.02.2016 bis 11.03.2016
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen	am 08.05.2019
Feststellungsbeschluss	am 08.05.2019
Genehmigung (§ 6 Abs. 1 BauGB)	am 13. JUNI 2019

**Genehmigt mit Verfügung vom  
13.06.2019**

Az.: 31.5117.GER/Tie  
Germersheim, im Auftrag

*Robert Tiesler*  
Robert Tiesler  
Kreisverwaltung Germersheim



## Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 08.05.2019 mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Stadtrates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Vorschriften beachtet wurden.

Germersheim, den 19. JUNI 2019

*Marcus Schaile*  
.....  
Marcus Schaile (Bürgermeister)



## Rechtswirksamkeit

Mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung vom 13.06.2019 erlangt die Änderung des Flächennutzungsplans Rechtswirksamkeit.

Germersheim, den 15. JULI 2019

*Marcus Schaile*  
.....  
Marcus Schaile (Bürgermeister)

