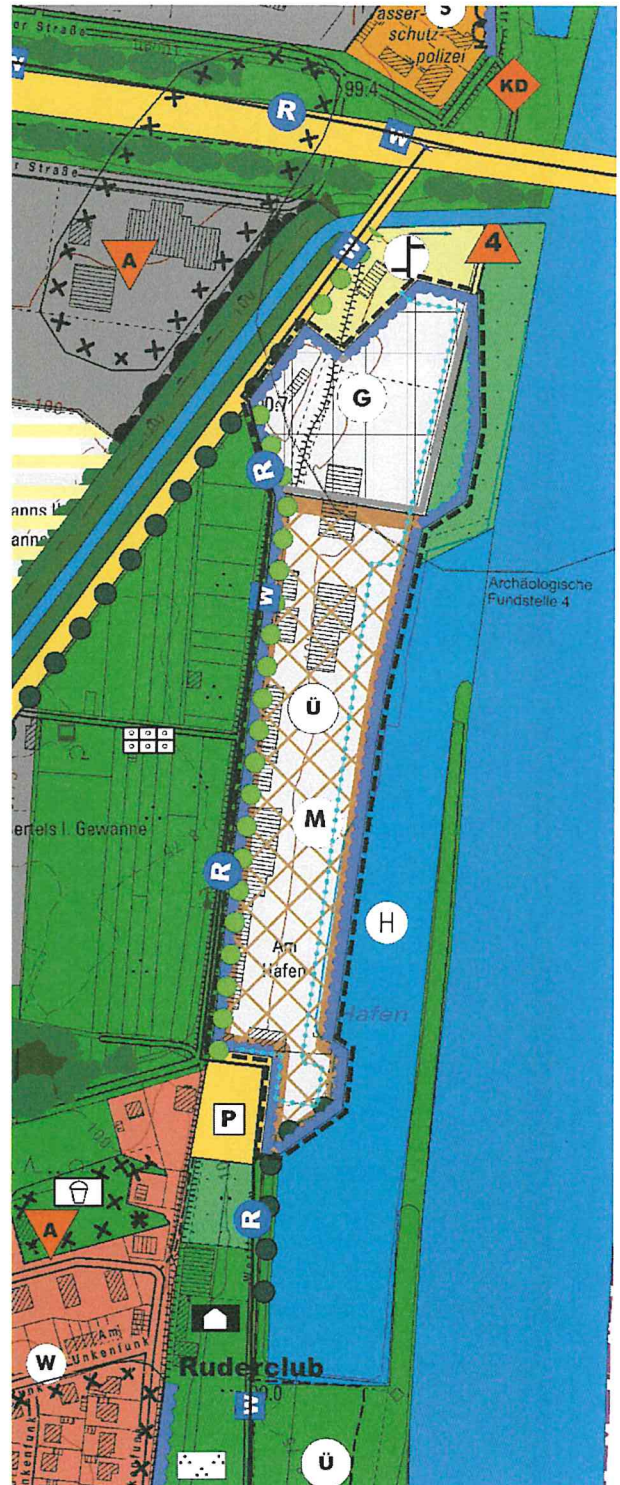


ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

IM PARALLELVERFAHREN ZU DER NEUAUFSTELLUNG
DES BEBAUUNGSPLANS NR. 62 ‚HAFEN‘



Fassung zur Genehmigung

- Planzeichnung
- Begründung mit Umweltbericht
- Rechtsgrundlagen
- Verfahrensvermerke

Mai 2020






FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT GERMERSHEIM

Änderung im Parallelverfahren zum
Bebauungsplan Nr. 62 'Hafen'




- > Umwidmung von gewerblicher Baufläche in gemischte Baufläche
- > Umwidmung von Grünflächen und Gehölzbeständen in gewerbliche Baufläche
- > Korrektur der Hafenfläche
- > Nachrichtliche Übernahme des Überschwemmungsgebietes



LEGENDE

-  Gemischte Baufläche, Planung
-  Gewerbliche Baufläche, Planung
-  Baumreihe, Planung
-  Grünland mit Feuchtgrünland und Stromtalwiesen
-  Geltungsbereich der Änderung

Nachrichtliche Übernahme

-  Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, Zweckbestimmung: Überschwemmungsgebiet des Rheins (natürlicher Retentionsraum/Deichschutzzone)
Hinweis: die Vorverlegung der Hochwasserschutzlinie ist genehmigt

Informative Darstellung

-  geplante Hochwasserschutzeinrichtung
-  Archäologische Fundstelle 4 (Germersheim 4)

(Alle Darstellungen außerhalb des Geltungsbereichs sind nur informativ)

**Genehmigt mit Verfügung vom
09.07.2020**

Az.: 19/0007/5117/GER
Germersheim, im Auftrage

Tiesler

Robert Tiesler
Kreisverwaltung Germersheim



Fassung zur Genehmigung

Stand: Mai 2020

Immissionsschutz Städtebau Umweltplanung

ISU

Jung-Stilling-Straße 19 67663 Kaiserslautern

Telefon 0631-310 90 590 Fax -310 90 592

E-Mail: mail@isu-kl.de Internet: www.isu-kl.de

STADT GERMERSHEIM

ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

IM PARALLELVERFAHREN ZU DER NEUAUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 62 ‚HAFEN‘

BEGRÜNDUNG

1	ZWECK DER PLANUNG UND VORGEHENSWEISE	1
2	STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG UND BESCHREIBUNG	2
3	INHALTE DER ÄNDERUNG	4
4	REGIONALPLANERISCHE VORGABEN	6
5	WESENTLICH BERÜHRTE BELANGE.....	8
6	UMWELTBERICHT.....	18
	RECHTSGRUNDLAGEN.....	27
	VERFAHRENSVERMERKE	28

ANLAGE: UMWELTBERICHT ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 62 ‚HAFEN‘ DER STADT GERMERSHEIM¹

1 ZWECK DER PLANUNG UND VORGEHENSWEISE

Mit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 62 ‚Hafen‘ beabsichtigt die Stadt Germersheim, den Bereich um die stillgelegte ehemalige Binnenschiffswerft einer höherwertigen städtebaulichen Nutzung zuzuführen. Ziel ist die Schaffung einer attraktiven Uferzone am Rhein mit baulichen und freizeitbezogenen Funktionen.

Ein privater Investor plant, auf dem brachliegenden Gelände der ehemaligen Binnenschiffswerft und ergänzenden Flächen eine anspruchsvolle Nachnutzung zu realisieren. Vorgesehen ist eine hochwertige, auf den Rhein ausgerichtete überwiegende Wohnbebauung. Diese soll ergänzt werden um einen Hotelkomplex und weitere gewerbliche Nutzungen im Nordteil sowie einen überwiegend gewerblich ausgerichteten Baukörper mit Büros im Süden. Insbesondere zum Wohnen im Mittelteil sollen im Sinne einer urbanen Durchmischung auch gewerbliche, kulturelle, soziale und andere Einrichtungen hinzukommen. Abstimmungen mit der Stadt als Trägerin der Planungshoheit wurden umfänglich vorgenommen.

¹ IUS Weibel & Ness: Bebauungsplan Nr. 62 „Hafen“, Stadt Germersheim, Umweltbericht mit integriertem Landschaftsplanerischen Beitrag und Fachbeitrag Artenschutz, Kandel, September 2019

Zur Umsetzung der o.g. Ziele ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Dieser führt zu Abweichungen von den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplans. Eine Aktualisierung ist notwendig.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung geregelt und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplan geschaffen.

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 62 ‚Hafen‘ durchgeführt. Die Voraussetzung nach § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch der gegenseitigen inhaltlichen Bezogenheit von Flächennutzungsplan und Bebauungsplan ist gegeben.

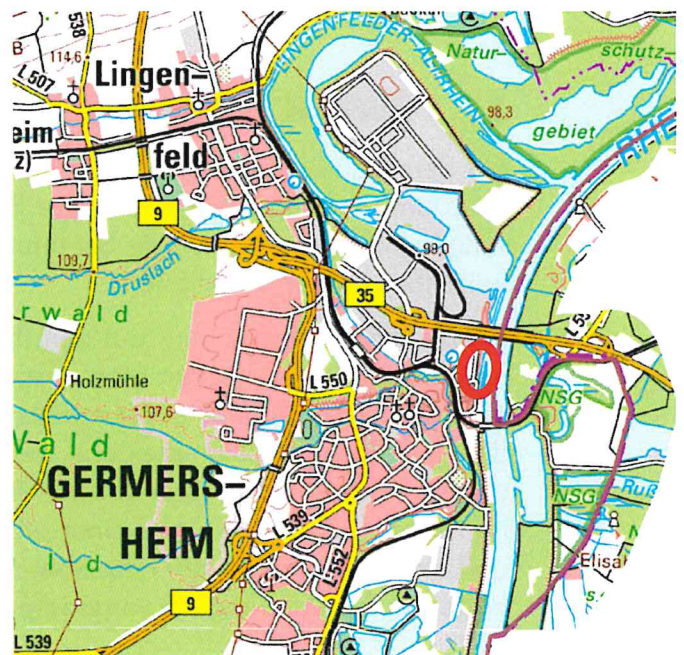
2 STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG UND BESCHREIBUNG

Bedeutung im Stadtgefüge und für die Stadtentwicklung

Das Plangebiet liegt innerhalb einer größeren stadtnahen Uferzone zum Rhein zwischen der Straßenbrücke der B 35 im Norden und der Eisenbahnbrücke im Süden. In diesem Bereich strebt die Stadt Germersheim, verstärkt seit der Jahrtausendwende, unter den Arbeitstiteln ‚Stadt am Wasser‘ oder ‚Die Stadt öffnet sich zum Fluss‘ die Aufwertung und Nutzung als attraktiven Übergang von Siedlung zum Fluss an. Infrastrukturmaßnahmen im Umfeld des Schiffsanlegers für die Binnenschifffahrt und der hier querenden überregionalen ‚Veloroute Rhin‘ wurden bereits durchgeführt bzw. sind geplant. Weitere kultur- und freizeitbezogene Projekte wurden und werden geprüft. Die Inwertsetzung der ehemaligen Binnenschiffswerft wird als integraler Baustein der Aufwertung gesehen und war wiederholt Gegenstand verschiedener Konzepte, jeweils mit rheinorientierter Wohnnutzung.

Die jetzt konkretisierte hochwertige bauliche Nutzung im Nordteil der Uferzone ordnet sich aus Sicht der Stadt sehr gut in ihre Entwicklungsvorstellungen in diesem Bereich ein.

Auch in der gesamtstädtischen Betrachtung ist die Nutzbarmachung des ehemaligen Wertgeländes außerordentlich positiv zu bewerten, ist sie doch eine Innenentwicklung, die Inanspruchnahme von Außenbereich vermeidet. Damit wird ebenso dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen. In der sehr beengten Germersheimer Gemarkung handelt es sich um einen der sehr wenigen Bereiche, die überhaupt für eine bauliche Nutzung aktiviert werden können.



Lage des Standortes in der Stadt;
Quelle: http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/ (Stand: Oktober 2018)

Nutzung, Topografie

Die Baulichkeiten und Freiflächen der früheren gewerblichen Nutzung als Schiffswerft bestimmen weiterhin das Erscheinungsbild des Gebietes. Die Gebäude befinden sich in unterschiedlichen Stadien des Verfalls. Eine Beräumung hat begonnen, befestigte Freiflächen sind zum Teil aufgebrochen.

Das Gelände ist überwiegend eben und fällt zum Rhein hin ab, im Süd- und Mittelteil in der Regel steil, im Norden gestuft und sanfter.

Die nachstehende Luftaufnahme zeigt die örtlichen Verhältnisse im Sommer 2018.

Städtebauliche Lage und Nachbarschaften

Im Westen verlaufen die Werft- und die Alte Schiffsbrückenstraße. Sie weisen lückenhaft begleitenden Baumbestand auf. Jenseits der Werftstraße erstreckt sich ab dem Böschungsfuß eine Gartenanlage. Die Stadt bereitet zurzeit die Aufgabe vor. Weiter westlich fließt die Queich von Südwesten nach Nordosten.

Östlich grenzt das Plangebiet an das Hafenbecken. Dieses öffnet sich nach Norden zum Rhein und ist vom Strom durch eine mit Bäumen und Gebüsch bestandene Landzunge abgetrennt. Das Hafenbecken wird vom Ruderclub Rhenania, dessen Clubhaus weiter südlich liegt, zur Sportausübung genutzt.

Weiter südlich des Plangebietes findet sich eine großzügig parkartig angelegte Uferzone, die auch den Anleger für die Binnenschifffahrt umfasst.

Aus der Nachbarschaft zum Rhein resultiert die Lage des Geltungsbereichs in einem gesetzlichen Überschwemmungsgebiet. Derzeit verläuft die Deichlinie auf der Werftstraße. Ein wasserrechtliches Verfahren für Baumaßnahmen zur Verlagerung der Hochwasserlinie auf die Rheinseite des Plangebietes wurde inzwischen positiv beschieden.² Die Umsetzung der Maßnahme

A black and white aerial photograph showing a riverbank area. A dashed black line outlines a specific area along the riverbank, which is the 'Geltungsbereich' (area of application) mentioned in the text. The area contains several buildings, some of which appear to be in various stages of demolition or renovation. There are trees and green spaces interspersed among the structures. The river is visible on the right side of the image.

Luftaufnahme mit Abgrenzung des Geltungsbereichs. Quelle: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (Stand: 2018), Luftbild, ohne Maßstab, Koblenz

² vgl. Fußnote 5

Fassung zur Genehmigung • Mai 2020

Seite 3 von 30

ist Voraussetzung zur Aufhebung des derzeitigen Überschwemmungsgebiets.

Im größeren Maßstab gesehen liegt das Plangebiet östlich der Innenstadt von Germersheim in einem Übergangsbereich von wohnbaulichen Nutzungen, Freizeitinfrastruktur und Grünbereichen zu dem weitläufigen Gewerbe- und Industriegebiet im Norden. Hervorgehoben ist dort das Containerterminal am Germersheimer Hafen mit trimodalem Verkehr (Wasserstraße, Straße, Bahn) zu nennen. Die Industrieagglomeration findet weit im Norden ihren Abschluss mit dem Global Logistics Center der Firma Daimler auf der Insel Grün.

An das Plangebiet selbst grenzt lediglich im Nordwesten direkt gewerbliche Fläche an. Westlich jenseits der Gartenanlage und der Queich liegen die städtische Kläranlage und dahinter Gewerbegebiete. Die überwiegend industriell geprägten Bereiche finden sich nördlich und nordwestlich jenseits des Straßendamms der B 35.

Einwirkungen auf das Plangebiet

Die Bundesstraße B 35 im Norden, die Bahnstrecke Germersheim – Bruchsal, die weiter im Süden mit einer Stahlfachwerkbrücke den Rhein quert, sowie der Rhein in seiner Eigenschaft als Wasserstraße verursachen erkennbar zu beachtende Einwirkungen durch Verkehrslärm. Die Industrie- und Gewerbetriebe im Norden und Nordwesten sind mit ihren Schallabstrahlungen zu berücksichtigen. Hinzu treten die Kläranlage Germersheim sowie Gewerbebetriebe mit spezifischen Stoffen als potenzielle Geruchsquellen. Ein Störfallbetrieb am Binnenhafen ist zu beachten. Nach der Lage des Plangebiets zu den genannten Emittenten sind Einwirkungen vor allem im Norden zu erwarten.

Verkehrliche Verhältnisse

Das Plangebiet grenzt im Westen an die ‚Werftstraße‘ sowie im Nordwesten an die ‚Alte Schiffbrückenstraße‘ und wird durch diese erschlossen. Die Verbindung zum Hauptstraßennetz der Stadt besteht über den weiteren Verlauf der ‚Alten Schiffbrückenstraße‘ sowie im Süden über die Straßen ‚Pionierweg‘, die Fortsetzung der ‚Werftstraße‘ und dann die Straße ‚Am Unkenfuk‘. Für die überörtlichen Verkehre hat die Strecke über die Münchener und die Hafenstraße mit Aufbindung auf die B 35 Bedeutung.

Radfahrer können die Straßen im Gebiet und in der Umgebung nutzen. Über die Werftstraße verläuft der Queich-Radweg. Am Haltepunkt Germersheim Mitte/Rhein trifft er auf überörtliche Verbindungen und das städtische Radwegenetz. Für Fußgänger bieten sich der ‚Pionierweg‘ und die südliche ‚Werftstraße‘ an. Eine Verknüpfung mit dem öffentlichen Personennahverkehr findet sich im rund 700 m entfernten Bus- und S-Bahnhaltepunkt ‚Germersheim Mitte/Rhein‘.

3 INHALTE DER ÄNDERUNG

Der rechtswirksame ‚Flächennutzungsplan 2010‘ der Stadt Germersheim bezieht sich noch auf die frühere Nutzung als Schiffswerft.

Zur synchronen Anpassung der vorbereitenden Bauleitplanung an die zwischenzeitlich geänderten Planungsziele wird der Flächennutzungsplan für diesen Bereich im Parallelverfahren geändert.



Der zentrale Bereich des Plangebiets ist als bestehende gewerbliche Baufläche dargestellt, die Wasserfläche als Hafen. Die Freiflächen im Norden des Plangebiets sowie nördlich davon sind als Grünland bzw. als Gehölzbestand gekennzeichnet. Darüber hinaus ist die Lage in einem Überschwemmungsgebiet des Rheins zu entnehmen. Im Westen verläuft außerhalb des Geltungsbereichs eine örtliche Hauptverkehrsstraße.

Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Germersheim mit näherungsweise Kennzeichnung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und dieser Änderung des Flächennutzungsplans

Gegenstand dieser Änderung sind die nachfolgend aufgeführten Darstellungen:

- (1) die Umwidmung gewerblicher Baufläche in gemischte Baufläche
- (2) die Umwidmung von Grünfläche und Gehölzbeständen in gewerbliche Baufläche
- (3) die Richtigstellung der Abgrenzung des Hafenbeckens zur Landfläche
- (4) die nachrichtliche Übernahme des Überschwemmungsgebietes

zu (1) und (2): Auf der Ebene der Bebauungsplanung wurde eine Gebietsstruktur entwickelt, die eine Gliederung vorsieht mit einem gewerblichen Teil im Norden und gemischten Bauflächen in der Mitte und im Süden. Das bildet einerseits die angestrebten städtebaulichen Nutzungen in einer Kombination von Wohnen, nicht störendem Gewerbe und weiteren Nutzungen ab. Andererseits wird den Nachbarschaftsverhältnissen und den potenziell stärkeren Immissionen in Norden Rechnung getragen.

Die künftige gemischte Baufläche ist weitgehend mit der Brachfläche der ehemaligen Schiffswertdeckungsgleich, die vorgesehene gewerbliche Baufläche übernimmt gewerblich vorgeprägte Bereiche.

zu (3): Die Abgrenzung der Land- und Wasserflächen im Flächennutzungsplan 2010 entspricht erkennbar nicht der um das Jahr 2000 tatsächlich vorhandenen oder angestrebten Situation. Der Hafen schnitt mit seiner Wasserfläche nicht im gezeigten Umfang in die Landfläche nach Westen

5 WESENTLICH BERÜHRTE BELANGE

Stadtentwicklung

Grundsätzlich möchte die Stadt Germersheim mit der vorliegenden Weiterentwicklung der Planung die Revitalisierung der brachgefallenen Fläche vorantreiben und dabei die attraktive Lage am Rhein adäquat nutzen und ein lebendiges Stadtquartier schaffen. Die jetzt vorliegende Planung setzt die langjährigen Überlegungen der Stadt unter den Arbeitstiteln ‚Stadt am Wasser‘ oder die ‚Stadt öffnet sich zum Fluss‘ um.

Die Erforderlichkeit der städtebaulichen Planung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB leitet sich unmittelbar aus der Absicht der Stadt ab, ein brachgefallenes Gelände zu revitalisieren. Die Vielzahl der zu berücksichtigenden Belange belegt bereits für sich die Notwendigkeit, eine städtebauliche Ordnung bauleitplanerisch zu steuern. Die Erforderlichkeit leitet sich zudem schlüssig aus dem zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept ab.

Vorgesehen ist die Errichtung eines hochwertigen Stadtquartiers in gemischter Nutzung im mittleren und südlichen Gebietsteil mit ergänzender gewerblicher Ausrichtung in einem kleineren Nordteil.

Der nördliche Gebietsteil wird an bestehende gewerbliche Bauflächen angeschlossen, die mittleren und südlichen Teile bilden den Übergang zu südwestlich angrenzenden Wohnbauflächen. Die Ausweisung gemischter Bauflächen bereitet neue Strukturen im Sinne eines vielfältigen Stadtquartiers vor. Gleichzeitig wird deutlich, dass gewerbliche Bauflächen im Nordteil für die städtebaulichen Ordnungsvorstellungen bessere Rahmenbedingungen bieten. Die ursprünglich hier vorgesehene gemischte Baufläche - die typischerweise auch Wohnen umfasst – wurde im Verfahren, auch zur Vermeidung von Konflikten, zurückgenommen. Ein vorgesehenes Hotel ist in einem Gewerbegebiet möglich. Entsprechendes gilt für die gewollte Büronutzung. Diese kann in der gegebenen attraktiven Lage innovativen Firmen, insbesondere solchen mit einer technischen Komponente, günstige Ansiedlungsmöglichkeiten bieten, die in den sonstigen Gewerbegebieten der Stadt nicht bestehen und die als fehlend bewertet werden.

Eine Einschränkung von Gewerbe- und Industrieflächen entgegen den Zielformulierungen des Einheitlichen Regionalplans ist durch das Plangebiet nicht zu erwarten. Die angetroffene Situation einschließlich weiterer Entwicklungen wurde umfangreich untersucht, potenziellen Konflikten wird auf der Planungsebene vorgebeugt. Dabei ist festzuhalten, dass Betriebsabläufe und die Entwicklungsoptionen für Gewerbebetriebe im Norden der Stadt Germersheim bereits in der heutigen Situation – ohne die hier anhängige Planung – hinsichtlich möglicher Emissionen durch verschiedene Faktoren begrenzt werden. Hier sind umgebende schutzwürdige Gebiete oder auch Schutzwürdigkeiten innerhalb des Industrie- und Gewerbekomplexes selbst zu nennen, die deutlich näherliegen. In der Gesamtbetrachtung tritt durch die Planung ‚Hafen‘ keine Verschlechterung für die Gewerbebetriebe ein.

Auf die Ausweisung des mittleren und südlichen Teils des Plangebietes als gemischte Baufläche ist zu verweisen. Der zulässigen Wohnkomponente ist nach der Art der Fläche die Duldung der Einwirkungen nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe im Gebiet selbst aufgegeben. Für weiter entfernt liegende Gebiete wirkt diese eingeschränkte Immissionsempfindlichkeit konfliktvermeidend.

Regional- und Landesplanung

Die Mischbauflächen sind zur Hälfte auf die von der Regionalplanung vorgegebenen Schwellenwerte der Wohnbauentwicklung anzurechnen.

Für den Nachweis des Wohnbauflächenbedarfs ist der ‚Schwellenwert‘ des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar maßgebend. Gemäß Anhang 2 des Regionalplans wird der Wohnbauflächenbedarf (auf Grundlage der Bevölkerungsprognose zwischen den Jahren 2007 und 2020) für die Stadt Germersheim auf 42 ha (‚Schwellenwert‘) festgelegt. Das Wohnbauflächenpotenzial wird mit 40 ha angegeben.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Germersheim mit dem Zieljahr 2010 werden insgesamt ca. 57,5 ha Wohnbauland ausgewiesen (einschließlich vorhandener Baulücken). Davon waren zum Zeitpunkt 2007 flächenhaft noch ca. 32,5 ha verfügbar (ohne Anrechnung der Baulücken).

Im Baulückenkataster nach Raum+Monitor sind mit Stand 12. Nov. 2018 für die Stadt Germersheim Baulücken mit ca. 4,8 ha erfasst. Dieser Wert ist jedoch überschätzend, da von den Baulücken wiederum einige Mischbauflächen sind und einige Flächen anderweitig blockiert sind.

Ebenfalls zu beachten ist die ca. 1,4 ha große Mischbaufläche ‚Chausseewiesen‘ – Teil 1, die später hinzukam und im rechtswirksamen Flächennutzungsplan noch nicht ausgewiesen ist. Hier sind 0,7 ha Wohnanteil anzurechnen.

Unter Berücksichtigung der o.g. Fakten ergibt sich die folgende Wohnflächenbilanz:

42,0 ha	(Wohnbauflächenbedarf 2007-2020; Schwellenwert)
abzüglich	32,5 ha (Wohnbauland-Reserven im FNP zum Zeitpunkt 2007)
abzüglich	4,8 ha (Baulücken)
abzüglich	0,7 ha (Mischbaufläche ‚Chausseewiesen‘)

Es verbleiben somit rund 4,0 ha an Wohnbauflächenreserven.

Mit dem verbleibenden Restpotenzial von 4,0 ha kann die vorliegende Neuausweisung der gemischten Baufläche aufgefangen werden. Im parallellaufenden Verfahren des Bebauungsplans Nr. 62 ‚Hafen‘ werden ca. 2,6 ha gemischte Baufläche festgesetzt, von denen 50 % auf die Wohnbauflächen angerechnet werden (= 1,3 ha). Nach Abzug dieser 1,3 ha verbleiben der Stadt Germersheim noch ca. 2,7 ha Wohnbaulandpotenzial für künftige Wohnbauflächen-Ausweisungen.

Die Ausweisung gewerblicher Baufläche vollzieht – entgegen der bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan mit Grünflächen und -strukturen – weitgehend die tatsächlichen örtlichen Verhältnisse nach. Durch gewerbliche Vornutzung zeigt sich der Bereich teilversiegelt. Aufwuchs besteht hauptsächlich randlich außerhalb der Fläche. Insofern erfolgt gegenüber der bisherigen Nutzung faktisch keine Neuausweisung.

Belange des Immissionsschutzes – Gewerbelärm, Trennungsgebot, Belange der gewerblichen Wirtschaft

Umgebend zum Plangebiet, vor allem in die Richtungen Westen und Nordwesten ist eine Vielzahl gewerblicher Anlagen vorhanden bzw. planungsrechtlich zulässig, die in der Summe eine Gewerbe- und Industrieagglomeration bilden. Hierin ist ein Containerterminal des trimodalen Verkehrs (Schiene, Straße, Wasserstraße) enthalten, das auch mit Gefahrstoffen umgeht.

festzuhalten, dass bereits die heutige Situation – ohne die hier betriebene Planung – hinsichtlich möglicher Emissionen durch verschiedene Faktoren begrenzt wird. Dazu sind umgehende schutzwürdige Gebiete oder auch Schutzwürdigkeiten innerhalb des Industrie- und Gewerbekomplexes selbst zu nennen, die deutlich näherliegen. In der Gesamtbetrachtung tritt durch die Planung ‚Hafen‘ keine Verschlechterung für die Gewerbebetriebe ein.

Belange des Immissionsschutzes - Verkehrslärm

Einwirkungen auf das Plangebiet bestehen durch die stark befahrene B 35, die nördlich des Plangebietes mit der Rudolf-von-Habsburg-Brücke über den Rhein führt, durch die südwestlich verlaufenden Schienenstrecken einschließlich der Stahlbrücke über den Rhein, durch die Gewerbe- und Industriegebiete im Westen und Nordwesten des Plangebietes sowie durch die kommerzielle wie die Freizeitschifffahrt.

Für die Entwicklung des Plangebiets wurde im parallellaufenden Bebauungsplanverfahren ein schalltechnisches Gutachten⁸ erstellt, das u.a. die Geräuscheinwirkungen durch Verkehrslärm auf das Plangebiet ermittelt und beurteilt.⁹

Grundsätzlich ist es in Bezug auf den Immissionsschutz zum Verkehrslärm machbar, durch die Gebietsgliederung - mit wenig empfindlichen gewerblichen Bauflächen im nördlichen Gebietsteil sowie gemischten Bauflächen im mittleren und südlichen Teil – sowie durch bauliche und sonstige Schutzmaßnahmen vertretbare Verhältnisse zu schaffen. Hierbei sind die einschlägigen Normen und Richtlinien zu beachten. Auf der Ebene des Flächennutzungsplans gibt es keine Anhaltspunkte, die einer Ausweisung entgegenstehen.

Belange des Immissionsschutzes - Gerüche

Umliegend zum Plangebiet sind Geruchsemitenten erkennbar. Das ist insbesondere die Kläranlage der Stadt Germersheim, die westlich in einem Abstand von ca. 200 m liegt. Hinzu kommen eine biologische Abfall- und Bodenbehandlungsanlage sowie Lackierereien. Auch hierzu wurde im Rahmen des Bebauungsplans ein Fachgutachten zu den zu erwartenden Immissionen hinsichtlich des Geruchs im Geltungsbereich erstellt.¹⁰ Demnach werden die maßgeblichen Immissionswerte der Geruchs-Immissions-Richtlinie (GIRL, LAI 2008) im Plangebiet eingehalten. Auf der Ebene des Flächennutzungsplans gibt es keine Anhaltspunkte, die einer Ausweisung entgegenstehen.

Gefahr schwerer Unfälle, Belange der gewerblichen Wirtschaft und private Belange

Im Nordwesten des Plangebietes befinden sich am Hafen Germersheim ein Gefahrgutlager und Umschlagplätze für Gefahrgutcontainer der Fa. DP World GmbH & Co. KG. Es handelt sich um einen Betrieb, auf den die Regelungen der Störfall-Verordnung Anwendung finden. Im Rahmen der Planung sind insbesondere das Vermeidungsgebot und der Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG zu beachten, indem für eine bestimmte Nutzung vorgesehene Flächen einander so zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne der

⁸ vgl. GSB Schalltechnisches Beratungsbüro Schalltechnisches Gutachten ...

⁹ Für vertiefte Ausführungen zum Immissionsschutz wird auf die Begründung zum Bebauungsplan und die zugehörigen Gutachten verwiesen.

¹⁰ Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG: Geruchsimmisionsprognose im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 62 „Hafen“ in Germersheim – Aktualisierung -, Karlsruhe, September 2019

Seveso-III-Richtlinie in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete, sowie auf sonstige schutzwürdige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege und öffentlich genutzte Gebäude, soweit wie möglich vermieden werden. Auf der Grundlage des Leitfadens ‚KAS-18‘ (Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung-Umsetzung § 50 BImSchG) wurde zum Bebauungsplan Nr. 62 ‚Hafen‘ ein sicherheitstechnisches Gutachten im Sinne des § 29a BImSchG zur Ermittlung des „angemessenen Abstandes“ (angemessenen Sicherheitsabstands) erstellt.¹¹ Im Gutachten sind die maßgeblichen zum Umschlag und zur Lagerung kommenden Gefahrgüter nach Art und Menge aufgeführt. Zur Ermittlung der angemessenen Abstände hat sich der Gutachter dabei auf die Referenzstoffe Acrolein, Chlor und Thionylchlorid und den maßgeblichen Betriebsbereich, der nicht das gesamte Betriebsgelände umfassen muss, bezogen. Zum ‚Leitstoff‘ Acrolein wurde gutachterlich zunächst für die gängige Gebindegröße des 125-Liter-Fasses ein angemessener Sicherheitsabstand von 650 m ermittelt. Dieser kann vom angesetzten Freisetzungsort/Emissionsort zum Plangebiet eingehalten werden. Im Hinblick auf die in der 2. Offenlage eingegangene Stellungnahme der SGD-Süd wurde auch ein 20 m³ Tankcontainer einer gutachterlichen Betrachtung unterzogen. Unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus dem Sicherheitsbericht der DP World GmbH & Co. KG, Stand Juni 2017, geht der Gutachter davon aus, dass die im Sicherheitsbericht vorgesehenen Störfall begrenzenden Maßnahmen geeignet sind, dass die in der KAS-18 angenommenen Konventionen eingehalten werden können und sich unter Berücksichtigung der Konventionen der KAS-18 ein angemessener Sicherheitsabstand von 705 m ergibt.¹² Der verschiedentlich in Anregungen zum Verfahren behauptete angemessene Abstand von 1.100 m für Acrolein ist laut Sicherheitsbericht vom Juni 2017 als Bestandteil der Information an die für die externe Gefahrenabwehrplanung zuständige Behörde einzuordnen, stellt jedoch keinen maßgeblichen Abstand für die Bauleitplanung dar. Zusammenfassend ergibt sich aus gutachterlicher Sicht in Bezug auf die Anforderungen des § 50 BImSchG für das Bebauungsplanverfahren keine nachhaltige Verschlechterung der Abstandssituation, da das Gefahrgutlager einen ausreichend großen Abstand vom zum überplanenden Areal besitzt.

Die Einwirkungen der nördlichen Industrieagglomeration sollen vorwiegend auf den eigenen Bereich sowie das Nahumfeld beschränkt bleiben und Nutzungen südlich der B 35 möglichst wenig beeinträchtigen. In Bezug auf den Störfallbetrieb ist zu bedenken, dass sich in diesem Bereich als Schutzobjekte zu wertende öffentliche Gebäude befinden (Globus Baumarkt, McDonald’s, Aldi Süd, Burger King) so dass eine betriebliche Erweiterung im Bereich des südlichen Gleisbogens aufgrund einzuhaltender angemessener Sicherheitsabstände nicht in Betracht kommen dürfte. Eine wesentliche Einschränkung des Gewerbebetriebs ist damit nicht verbunden, weil sich eine Erwei-

¹¹ Dr. H. Spangenberg, Gesellschaft für Anlagen- und Betriebssicherheit mbH: Gutachten nach § 29a BImSchG Nr.: STG_0043_05_2018 auf Basis des Leitfadens KAS-18 in Verbindung mit der Arbeitshilfe KAS-32 zur Ermittlung des „angemessenen Abstandes“ entsprechend § 50 BImSchG, für das Immobilienprojekt „Marina Germersheim“, am Standort Werftstraße, Bebauungsplan Nr. 62 („Hafen“), in 76726 Germersheim, Bad Dürkheim, September 2019

¹² Dr. H. Spangenberg, Gesellschaft für Anlagen- und Betriebssicherheit mbH: Ergänzung zum Gutachten nach § 29a BImSchG Nr. STG_0043_05_2018 auf Basis des Leitfadens KAS-18 in Verbindung mit der Arbeitshilfe KAS-32 zur Ermittlung des „angemessenen Abstandes“ entsprechend § 50 BImSchG, für das Immobilienprojekt „Marina Germersheim“, am Standort Werftstraße, Bebauungsplan Nr. 62 („Hafen“), in 76726 Germersheim, Bad Dürkheim, Januar 2020

terung des Umschlags und der Lagerung von Gefahrgutcontainern im Anschluss an die genehmigte Stellfläche für Gefahrgut- und Tankcontainer anbietet. Hier ist es dem Gewerbebetrieb zumutbar, eine Erweiterung des Umschlags mit gefährlichen Stoffen dort vorzunehmen. Weiter ist es auch zumutbar, dass die gefährlichsten Stoffe im nördlichsten Bereich dieses Betriebsbereichs gehandhabt und gelagert werden.

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Mit der vorliegenden Änderung wird eine brachliegende Gewerbefläche einer neuen Nutzung zugeführt.

Die Situation im Plangebiet wird in naturräumlicher Hinsicht über weite Strecken durch die frühere gewerbliche Nutzung geprägt. In diesen fast vollständig versiegelten Flächen finden sich lediglich einzelne Baum- und Gehölzstandorte. Dem stehen Offenlandzonen des Rheintals gegenüber. Im Norden ist dies ein schmaler rheinbegleitender Streifen ohne spezifische Nutzung.¹³ Die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche (G) und einer gemischten Baufläche (M) stellt durch die potenzielle Versiegelung von Boden und die Errichtung von Baukörpern Eingriffe in Natur und Landschaft dar. Zur Gewährleistung der Funktionsfähigkeit unter den vorgegebenen Anforderungen sind die Eingriffe nicht vermeidbar.

Im Rahmen des parallellaufenden Bebauungsplanverfahrens wurde ein ‚Umweltbericht mit integriertem Landschaftsplanerischen Beitrag und Fachbeitrag Naturschutz‘¹⁴ erstellt. Für die nicht vermeidbaren Eingriffe werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geeignete Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Externe naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind erforderlich (siehe hierzu auch die Ausführungen unter ‚Belange des Artenschutzes‘).

Belange des Artenschutzes

FFH- oder Vogelschutzgebiete werden durch die Planung nicht erkennbar betroffen.

Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Lebensraumstrukturen fanden im Rahmen der Bebauungsplanung im Jahr 2017 Erfassungen zu Vorkommen von Fledermäusen, Vögeln, Reptilien, Amphibien und Fischen statt. Ergebnis war, dass Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden und auch möglich sind, um das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG auszuschließen.

Besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG sind in der amtlichen Biotopkartierung nicht ausgewiesen. Im Rahmen der im Gutachten durchgeführten Biotopkartierung wurde innerhalb des Plangebietes ein auf dem Rheinhauptdeich vorhandener Halbtrockenrasen als ein nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop erfasst. Nach § 30 Abs. 2 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope führen können, verboten. Eine Ausnahme von den Verboten kann zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können (§ 30 Abs. 3 BNatSchG). Da keine Flächen mit geeigneten Standortbedingungen zur Entwicklung von Kalkhalbtrockenrasen zur Verfügung stehen (in der Rheinniederung vorwiegend im Bereich des Rhein-

¹³ Auf die ausführliche Beschreibung im Umweltbericht wird ergänzend verwiesen.

¹⁴ IUS Weibel & Ness: Bebauungsplan Nr. 62 „Hafen“, Stadt Germersheim, Umweltbericht mit integriertem Landschaftsplanerischen Beitrag und Fachbeitrag Artenschutz, Kandel, September 2019

hauptdeichs entwickelt), um einen Ausgleich zu erzielen, der für eine Ausnahmegenehmigung erforderlich wäre, wurde eine Befreiung von den Verboten des § 30 BNatSchG beantragt und von der zuständigen Behörde schriftlich verbindlich in Aussicht gestellt. Die SGD Süd in Neustadt/Weinstraße hat als zuständige Obere Naturschutzbehörde mit Bescheid vom 15. Mai 2020¹⁵ die Befreiung erteilt.

Auf der Ebene des Bebauungsplans kann ein Großteil der Beeinträchtigungen oder möglichen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände durch entsprechende Maßnahmen innerhalb des Plangebiets vermieden, gemindert oder ausgeglichen werden. Nicht vollständig kann der anlagebedingte Verlust von nach § 30 BNatSchG besonders geschütztem Halbtrockenrasen, sonstigem Grünland, Hochstaudenfluren / Saumstrukturen und Gehölzbeständen, z. T. mit Lebensraumfunktionen für den Neuntöter und die Zauneidechse (artenschutzrechtlich relevant), durch die vorgesehenen grünordnerischen / landschaftspflegerischen Maßnahmen im Plangebiet selbst vermieden bzw. ausgeglichen werden; diesbezüglich sind entsprechende Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen auf externen Flächen erforderlich.

Der zu erbringende externe Kompensationsbedarf wird durch die Entwicklung/ Anlage von artenreichen Mähwiesen mittlerer bzw. feucht-nasser Standorte, z. T. mit einzelnen Gehölzbeständen (mit dornigen Sträuchern), von Streuobstwiesen und Totholzhaufen (o. vergleichbaren Strukturen für die Zauneidechse) auf acht (ehemals) acker-/ weinbaulich genutzten Flurstücken mit einer Größe von insg. 1,55 ha gewährleistet. Hierdurch wird gleichfalls der Verlust eines Reviers des Neuntöters resp. von Lebensraum für Zauneidechsen kompensiert werden (multifunktionaler Ausgleich). Der räumlich-funktionale Bezug ist auch bei einer größeren Distanz von Eingriffs- und Ausgleichsflächen gegeben (lokale Individuengemeinschaft für Neuntöter bzw. für die Zauneidechse aufgrund vorhandener Vernetzungsstrukturen durch Rheinhauptdeich und damit verbundene Saumbereiche entlang von Verkehrswegen großräumiger zu betrachten). Mit vorgezogener Umsetzung der Maßnahmen (z. T. bereits realisiert, übrige werden zeitnah umgesetzt) lassen sich zudem artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG im Hinblick auf die Funktionsfähigkeit der Ausgleichsflächen vermeiden. Die auf den Flurstücken Nr. 285 und Nr. 285/1 (Gemarkung Leinsweiler) zu entwickelnden artenreichen Glatthaferwiesen (rd. 0,2 ha) können darüber hinaus als Ersatzmaßnahme für den Verlust des nach § 30 BNatSchG besonders geschützten Halbtrockenrasens (Flächenverlust ca. 834 m²) angesehen werden; sie sind – da im Außenbereich gelegen - als Magere Flachland-Mähwiesen ein nach § 15 LNatSchG besonders geschütztes Biotop. Die externen Ausgleichsflächen sind im Eigentum der „Stiftung zum Schutz von Landschaft und Natur in der Südpfalz“ mit Sitz in Landau in der Pfalz und werden als Ausgleichsflächen mit dauerhafter Umsetzung der entsprechenden Maßnahmen zur Verfügung gestellt (Regelung über städtebaulichen Vertrag). Sie sind nicht bereits anderweitigen Ausgleichsmaßnahmen / Eingriffstatbeständen zugeordnet.

Belange des Hochwasserschutzes

Die rheinseits der Werftstraße liegenden Flächen des Plangebiets sind Teil des nach § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) festgesetzten Überschwemmungsgebiets entlang des Rheins. Darüber hin-

¹⁵ Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd: Vollzug des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG), Befreiung gemäß § 67 BNatSchG i.V.m. § 30 Abs. 4 BNatSchG vom Verbot des § 30 Abs. 2 Nr. 3 BNatSchG im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 62 „Hafen“ der Stadt Germersheim, Bescheid, Neustadt an der Weinstraße, 15.05.2019

aus ist die ausgedeichte Rheinniederung bis zum Hochufer nachrichtlich als Überschwemmungsgebiet dargestellt, da es sich um ein hochwassergefährdetes Gebiet handelt, das bei einem Extremhochwasser oder bei Versagen von Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden kann. Die nachrichtliche Darstellung dieser Gebiete dient der Warn- und Hinweiskfunktion. Die Grundsatzregelung, Überschwemmungsgebiete von Bebauungen frei zu halten, besteht jedoch auch hier.

Im Zuge des Vorhabens wird eine neue Hochwasserschutzlinie rheinseits des bestehenden Rheinhauptdeichs hergestellt und das rückverlagerte festgesetzte Überschwemmungsgebiet soll aufgehoben werden, um so die rechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung des Geländes zu schaffen. Das wasserrechtliche Verfahren wurde gemäß den einschlägigen Vorgaben durchgeführt und schließt mit einem positiven Genehmigungsbescheid zur Vorverlagerung der Hochwasserschutzanlage ab. Der Plangenehmigungsbescheid erging am 21. Feb. 2019.

In ihrer Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB hat die Stadt gemäß § 78 Abs. 3 WHG im festgesetzten Überschwemmungsgebiet bei der Aufstellung von Bauleitplänen für Gebiete, die nach § 30 Abs. 1 und 2 oder § 34 des BauGB zu beurteilen sind, insbesondere zu berücksichtigen, dass nachteilige Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger sowie die Beeinträchtigung eines bestehenden Hochwasserschutzes vermieden werden und Bauvorhaben hochwasserangepasst errichtet werden. Eine ausführliche fachliche Bearbeitung war Gegenstand der Antragsunterlagen¹⁶ zum wasserrechtlichen Verfahren, die der Stadt bekannt sind und durch sie bestätigt wurden. Auf die dortige Bewertung wird verwiesen. Dabei wurde die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger, die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben thematisiert. Negative Auswirkungen sind nicht zu befürchten. Der Retentionsraumverlust durch die Vorverlagerung der Hochwasserschutzlinie wurde auf der Basis des 200-jährigen Ereignisses, also einer extremen Annahme, ermittelt. Die Bereitstellung des notwendigen Ersatzvolumens ist verbindlich gesichert.

Zur Nutzung des Plangebietes ist generell auf die städtebauliche Entwicklungsvorstellung der Stadt zur Inwertsetzung der attraktiven Lage abzuheben. Die flächenmäßig sehr beengte Germersheimer Gemarkung macht es nötig, auch in der Erschließung anspruchsvolle Standorte für eine Bebauung zu aktivieren.

Angesichts der derzeitigen Lage in einem Überschwemmungsgebiet und wird eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen. Vgl. hierzu z. B. <https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/servlet/is/Entry.176957.Display/>. Die Empfehlung gilt fort nach Durchführung der geplanten Maßnahmen der Hochwasserfreistellung.

Belange des Bodenschutzes

Der vorliegende Standort wurde seit den 1930er Jahren von der Schiffswerft Germersheim als Bau- und Reparaturwerft genutzt. Im Jahr 2003 wurde der Betrieb eingestellt.

Das Planareal wurde bereits mehrfach im Vorfeld der Wiedernutzung sowohl umwelt- und abfalltechnisch als auch geotechnisch orientierend untersucht. U. a. wurde in Abstimmung mit der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz in Neustadt/Weinstraße,

¹⁶ Re2area GmbH: Stadt Germersheim, Projektentwicklung „Die Marina“ in Germersheim, Antrag auf Plangenehmigung nach § 68 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - für eine bauliche Schutzvorrichtung in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet nach § 78 WHG, Erläuterungsbericht, Heidelberg, 22.05.2018

eine Historische Recherche zur industriegeschichtlichen Entwicklung (HR) des Standortes durchgeführt. Dabei wurden im Bereich des ehemaligen Werft-Areals unterschiedliche ehemalige umweltrelevante Vornutzungen festgestellt.

In den Jahren 2016/2017 wurde in den Bereichen, bei denen gemäß früheren Untersuchungen eine Grundwassergefährdung zu erwarten bzw. wahrscheinlich war, eine Sanierung durch Bodenaushub unter gutachterlicher Begleitung durchgeführt. Weiterhin wurden im Herbst 2018 identifizierte Kontaminationsverdachtsflächen (KVF) in enger Abstimmung mit der SGD Süd untersucht mit dem Ziel, eine abschließende Gefährdungsabschätzung für die Kontaminationsverdachtsflächen durchzuführen.¹⁷ Die Auswertung der Untersuchungsergebnisse zeigt, dass keine Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), die zu einer unmittelbaren Gefährdung von Schutzgütern führen könnten, vorliegen. Lokal vorgefundene erhöhte Stoffgehalte im Boden und Auffüllungen können im Zuge der Flächenherrichtung mittels kleinräumigem Bodenaustausch entfernt werden. Diese Arbeiten sowie abschließende Untersuchungen sollen baubegleitend erfolgen.

Seitens der SGD Süd bestehen bei erfolgreicher und ordnungsgemäßer Sanierung der Untergrundverunreinigungen keine Vorhalte zu einer Wohnnutzung. Maßgaben hierzu sind u.a. die Überwachung und Dokumentation durch einen Sachverständigen einschließlich der Einreichung der notwendigen Unterlagen, die unverzügliche Meldung gefahrverdächtiger Umstände und die Einhaltung der Erfordernisse des Arbeits- und Umgebungsschutzes.

Belange des Güterverkehrs

Die Landesregierung von Rheinland-Pfalz beabsichtigt durch eine Fortschreibung des Landesentwicklungsprogramms (LEP IV) Hafennutzungen im Land zu stärken. In einer vorlaufenden vom Wirtschaftsministerium beauftragten Grundlagenuntersuchung¹⁸ werden auch Aussagen zum Hafen Germersheim getroffen. Die dort identifizierten Flächen, die für künftige zusätzliche hafenaffine Nutzungen potenziell geeignet sind und nur für hafenaffine Nutzungen verwendet werden sollen, liegen im Fall von Germersheim alle nördlich der B 35 innerhalb bereits bestehender Bebauungspläne. Das größte Entwicklungspotenzial wird im Bereich nördlich des Hafenbeckens auf der ‚Insel Grün‘ im Bebauungsplan Nr. 23 ‚Industriegebiet Insel Grün und Hafen – Nordufer‘ gesehen. Im Konzept zur Sicherung von Hafensflächen soll sich die Flächensicherung im Hafen Germersheim nach Abstimmung mit dem Hafenbetreiber auf den engen planerisch festgelegten bzw. offiziellen Hafensbereich beschränken. Das Areal dieser Flächennutzungsplanänderung liegt hingegen südlich der B 35 ohne Bezug zum Binnenhafen Germersheim.

Zu der hier betriebenen Planung wurden im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens potenzielle Konflikte mit der Umgebung und damit auch zum Hafen fachgutachterlich untersucht. Der Bestand und die Fortentwicklung des landesbedeutsamen Hafens Germersheim wird durch die geplanten Ausweisungen im Bebauungsplan und auch in dieser Flächennutzungsplanänderung nicht erkennbar beeinträchtigt.

¹⁷ Re2area GmbH: 76726 Germersheim, Wertstraße 9, Bauvorhaben „Marina Germersheim“, Untersuchungsbericht zur abschließenden Gefährdungsbeurteilung und abfallrechtlichen Einstufung, Bericht, Heidelberg, 11. Dezember 2018

¹⁸ PLANCO Consulting GmbH: Grundlagenuntersuchung zu den rheinland-pfälzischen Binnenhäfen für das Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau Rheinland-Pfalz, Schlussbericht, Essen, Mai 2019

6 UMWELTBERICHT

Zum Bebauungsplan Nr. 62 ‚Hafen‘ der Stadt Germersheim, der gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zu dieser Flächennutzungsplanänderung aufgestellt wird, wurde ein Umweltbericht¹⁹ erarbeitet. Er kann wegen der inhaltlichen Überschneidungen auch für diese Änderung des Flächennutzungsplans verwendet werden.

Der vollständige Umweltbericht zum Bebauungsplan ist als Anlage beigefügt. Hier wird die Zusammenfassung²⁰ wiedergegeben:

Zusammenfassung

„Die A-RT Rheinpark GmbH & Co. KG, Grünwald beabsichtigt, auf den aktuell brach liegenden Flächen des ehemaligen Werftgeländes östlich der Werftstraße / Alten Schiffbrückenstraße in Germersheim eine wohnbauliche / gewerbliche Mischnutzung zu entwickeln. Zur planungsrechtlichen Absicherung der geplanten baulichen Nutzung hat die Stadt Germersheim die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 62 „Hafen“ beschlossen.

Gemäß Entwurf des Bebauungsplans zur 2. Offenlage (ISU, Textliche Festsetzungen / Planzeichnung Stand September 2019) ist im Plangebiet zukünftig von folgenden Flächennutzungen auszugehen:

Flächennutzungen	Flächengröße
Urbanes Gebiet / eingeschränktes Gewerbegebiet, davon <ul style="list-style-type: none">überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster, Flächen für Tiefgaragen/ Stellplätze u. ä.) gem. GRZ (0,6) sowie zulässiger Überschreitung bis 0,8 (d. h. 80 %)gärtnerisch anzulegende Freifläche (20 %)	28.672 m ² 7.168 m ²
Private Grünfläche	2.630 m ²

Bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter / Umweltbelange sind vorhabenbedingt folgende erhebliche funktions- und flächenbezogenen Eingriffe und Auswirkungen / mögliche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu erwarten bzw. folgende Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen vorgesehen:²¹

¹⁹ IUS Weibel & Ness: Bebauungsplan Nr. 62 „Hafen“, Stadt Germersheim, Umweltbericht mit integriertem Landschaftsplanerischen Beitrag und Fachbeitrag Artenschutz, Kandel, September 2019

²⁰ vgl. IUS Weibel und Ness: Umweltbericht ..., S. 140 ff

²¹ IUS Weibel und Ness: Umweltbericht ..., S. 140

Tiere und Pflanzen (inkl. biologische Vielfalt)²²

Eingriff	Vermeidungsmaßnahme (V), Minderungsmaßnahme (M), Ausgleichsmaßnahme (A) bzw. Vorzogenen Ausgleichsmaßnahme (CEF)
Baubedingte Individuenverluste von gebäude-/ nischenbrütenden Vogelarten während der Brutzeit, artenschutzrechtlich relevant	Abriss-/ Abbrucharbeiten an den Gebäuden im Zeitraum von September bis Februar (V),
Baubedingte Individuenverluste von in Gehölzen-/ Brombeergestrüppen brütenden Vogelarten während der Brutzeit, artenschutzrechtlich relevant	Rodungsarbeiten von Gehölzen / Brombeergestrüppen (ohne Wurzelstockrodung) im Zeitraum von Oktober bis Februar (V),
Baubedingte Individuenverluste von Zauneidechse während Eiablage / Überwinterung, artenschutzrechtlich relevant	Zäunung des Plangebiets, Fang und Umsiedlung von Zauneidechsen vor Beginn von Wurzelstockrodungen und allen sonstigen Erd-/ Erschließungsarbeiten im Plangebiet (V),
Baubedingte Beeinträchtigung von Jungtieren im vorhandenen Fuchsbau	Verschließen bzw. Unbrauchbarmachung des bestehenden Fuchsbaus rechtzeitig vor Erschließungs-/Baubeginn im Zeitraum von September bis Dezember (V)
Evtl. baubedingte Inanspruchnahme verbleibender/ angrenzender Gehölzbestände / Freiflächen, z. T. artenschutzrechtlich relevant	Keine Nutzung verbleibender / angrenzender Gehölzbestände / Freiflächen als Baunebenflächen (V),
Anlagebedingter Verlust insb. von mittel- bis hochwertigen Vegetationsbeständen, Halbtrockenrasen auf dem Rheinhauptdeich nach § 30 BNatSchG besonders geschützter Biotop	Erhaltungsbindungen für Silber-Weide, Weiden-Ufergehölz/ Pionierwald im Süden und im Osten des Plangebiets (E1/ E2) (V), Pflanzgebote für gärtnerisch anzulegende Freiflächen, Stellplatzanlagen und private Grünfläche sowie Dachflächenbegrünung (A), Ausgleich auf externen Flächen (A): – Flurstück Nr. 324, Gem. Appenhofen, – Flurstück Nr. 849/1, Gem. Billigheim, – Flurstück Nr. 2325, Gem. Erlenbach, – Flurstücke Nr. 1183, 1184 u. 1671, Gem. Freckenfeld, – Flurstücke Nr. 285 und 285/1, Gem. Leinsweiler (Ersatz für Verlust von Halbtrockenrasen rd. 0,2 ha). Flächengröße insg. rd. 1,55 ha. Entwicklung/ Anlage und dauerhafter Erhalt von artenreichen Mähwiesen mittlerer bis feucht-nasser Standorte (z. T. mit einzelnen Gebüsch) sowie von Streuobstwiesen.
Anlagebedingter Verlust von Fledermausquartieren (Sommerquartiere für Zwergfledermaus, evtl. Mückenfledermaus)	Anbringen von mind. 33 künstlichen Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse an den neuen Gebäuden (A)
Anlagebedingter Verlust eines Reviers des Neuntötters, artenschutzrechtlich relevant	Ausgleich auf externen Flächen (CEF) - Flurstück Nr. 324, Gem. Appenhofen, - Flurstück Nr. 849/1, Gem. Billigheim, - Flurstücke Nr. 1183, 1184 u. 1671, Gem. Freckenfeld,

²² vgl. IUS Weibel und Ness: Umweltbericht ..., S. 140 f

Boden (inkl. Fläche)²⁴

Eingriff	Vermeidungsmaßnahme (V), Minderungsmaßnahme (M), Ausgleichsmaßnahme (A)
Anlagebedingt evtl. zusätzliche Nähr-/ Schadstoffbelastung durch Aufschüttungen / Auffüllungen (Fremdmaterial)	Verwendung von einwandfreiem, nicht verunreinigtem Material für mögliche Aufschüttungen / Auffüllungen bei neu zugeführtem Material (V / M),
Anlagebedingte Beeinträchtigung einer archäologischen Fundstelle	Berücksichtigung der Verpflichtungen und Auflagen des Denkmalschutzgesetzes (V / M),

„Aufgrund der bereits durch Siedlungstätigkeiten überprägten Flächen resp. der hohen anthropogenen Vorbelastung der Böden im Plangebiet sind keine sonstigen relevanten vorhabensbedingten Eingriffe in das Schutzgut zu erwarten. Die überwiegend hochgradig veränderten Böden des Plangebiets sind im Hinblick auf die natürliche Leistungsfähigkeit der jeweiligen Bodenfunktionen weitgehend gering / nicht bedeutsam resp. von diesen gehen sogar Belastungen aus (lokal insb. durch erhöhte Schadstoffgehalte). Das Plangebiet wird zukünftig zwar einen höheren Versiegelungsgrad aufweisen, gleichzeitig erfolgt aber auch eine Reduzierung im Hinblick auf die im Boden vorhandenen Schadstoffbelastungen (ordnungsgemäße Behandlung / Entsorgung des belasteten Bodenmaterials entsprechend den zukünftigen Nutzungsanforderungen).“²⁵

Wasser²⁶

Eingriff	Vermeidungsmaßnahme (V), Minderungsmaßnahme (M), Ausgleichsmaßnahme (A)
Anlagebedingt evtl. zusätzliche Nähr-/ Schadstoffbelastung durch Aufschüttungen / Auffüllungen (Fremdmaterial)	Verwendung von einwandfreiem, nicht verunreinigtem Material für mögliche Aufschüttungen / Auffüllungen bei Neuzuführung (V / M)

„Aufgrund der hohen anthropogenen Vorbelastungen des Schutzguts Wasser im Plangebiet sind keine sonstigen relevanten vorhabensbedingten Eingriffe zu erwarten.“²⁷

Klima und Luft²⁸

Eingriff	Vermeidungsmaßnahme (V), Minderungsmaßnahme (M), Ausgleichsmaßnahme (A)
Evtl. baubedingte Beschädigung / Beeinträchtigung von randlichen oder angrenzenden klimawirksamen Vegetationsbeständen (insb. Gehölzbestände)	Keine Nutzung verbleibender / angrenzender Gehölzbestände als Baunebenflächen (M),
Anlagebedingter Verlust von Vegetationsflächen mit lokalklimatischen Entlastungsfunktionen durch Befestigung / Versiegelung / Bebauung, Erhöhung lokalklimatischer Belastungen	Erhaltungsbindungen für Silber-Weide, Weiden-Ufergehölz / Pionierwald im Süden und im Osten des Plangebiets (E1 / E2) (V / M); Pflanzgebote für gärtnerisch anzulegende Freiflächen, Stellplatzanlagen und private Grünfläche sowie Dachflächenbegrünung (A),

²⁴ vgl. IUS Weibel und Ness: Umweltbericht ..., S. 143

²⁵ IUS Weibel und Ness: Umweltbericht ..., S. 143

²⁶ vgl. IUS Weibel und Ness: Umweltbericht ..., S. 143 f

²⁷ IUS Weibel und Ness: Umweltbericht ..., S. 143

²⁸ vgl. IUS Weibel und Ness: Umweltbericht ..., S. 144

	Ausgleich auf externen Flächen ((A), siehe oben, Schutzgüter Tiere und Pflanzen inkl. biologischer Vielfalt).
--	---

Landschaft (Landschafts- und Stadtbild)²⁹

Eingriff	Vermeidungsmaßnahme (V), Minderungsmaßnahme (M), Ausgleichsmaßnahme (A)
Evtl. baubedingte Beschädigung / Beeinträchtigung von randlichen oder angrenzenden landschaftsbildprägenden / kulturräumtypischen Vegetationsstrukturen (insb. Gehölzbestände)	Keine Nutzung verbleibender / angrenzender Gehölzbestände / Freiflächen als Baunebenflächen (V),
Anlagebedingter Verlust von prägenden / naturnahen Vegetationsstrukturen durch Befestigung / Versiegelung / Bebauung, nachhaltige Veränderung der Oberflächengestalt, höhere anthropogene Überprägung des Landschafts-/ Stadtbilds	Erhaltungsbindungen für Silber-Weide, Weiden-Ufergehölz / Pionierwald im Süden und im Osten des Planungsgebiets (E1 / E2) (V / M), Pflanzgebote für gärtnerisch anzulegende Freiflächen, Stellplatzanlagen und private Grünfläche sowie Dachflächenbegrünung (A). Ausgleich auf externen Flächen ((A), siehe oben, Schutzgüter Tiere und Pflanzen inkl. biologischer Vielfalt).

Mensch / Bevölkerung

„Erhebliche vorhabenbedingte Beeinträchtigungen des Schutzguts sind nicht zu erwarten (siehe hierzu insb. Ergebnisse der im Rahmen des Planverfahrens erstellten Fachgutachten).

Während der Bauphase ist auf die Sicherstellung der Zuwegung zu den randlichen Erholungseinrichtungen sowie auf die weitgehende Nutzbarkeit / Durchgängigkeit des randlich verlaufenden Wander-/ Radwanderweges zu achten [...]. Falls erforderlich sind geeignete Ausweichmöglichkeiten / alternative Wegeführungen auszuschildern.“³⁰

Kultur- und sonstige Sachgüter³¹

Eingriff	Vermeidungsmaßnahme (V), Minderungsmaßnahme (M), Ausgleichsmaßnahme (A)
Anlagebedingte Beeinträchtigung einer archäologischen Fundstelle (siehe auch Schutzgut Boden)	Berücksichtigung der Verpflichtungen und Auflagen des Denkmalschutzgesetzes (V / M),

Fazit

Mit Umsetzung der im vorliegenden Gutachten genannten, im Plangebiet umzusetzenden landschaftspflegerischen / grünordnerischen Maßnahmen können die zu erwartenden negativen Auswirkungen der Planung (gemäß Bebauungsplan) nicht vollständig vermieden, verringert und ausgeglichen werden. Dies betrifft insbesondere die Schutzgüter Tiere und Pflanzen (inkl. biologische Vielfalt), Klima und Landschaft. Im Plangebiet nicht kompensiert werden kann hierbei der Verlust

²⁹ vgl. IUS Weibel und Ness: Umweltbericht ..., S. 144

³⁰ IUS Weibel und Ness: Umweltbericht ..., S. 144

³¹ vgl. IUS Weibel und Ness: Umweltbericht ..., S. 145

eines nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotops (Halbtrockenrasen auf dem Rheinhauptdeich). Diesbezüglich ist ein Antrag auf Befreiung von den Verboten des § 30 BNatSchG erforderlich.³²

Auch das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG lässt sich mit den vorhabenbedingt / im Plangebiet zu berücksichtigenden Maßnahmen (Verzicht auf das Befahren bzw. die Lagerung von Baumaterialien im Bereich angrenzender Gehölzbestände / Freiflächen, Bauzeitenbeschränkungen, Fang und Umsiedlung von Zauneidechsen, Anbringen von Nisthöhlen / Nisthilfen für den Haussperling) nicht vollständig vermeiden. Diesbezüglich sind noch zusätzliche Maßnahmen erforderlich, die den Verlust eines Reviers des Neuntöters und von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechse kompensieren (Regelung über städtebaulichen Vertrag).

Der noch zu erbringende externe naturschutz-/ artenschutzrechtliche Kompensationsbedarf wird durch die Entwicklung / Anlage von artenreichen Mähwiesen mittlerer bzw. feucht-nasser Standorte, z. T. mit einzelnen Gehölzbeständen (mit dornigen Sträuchern), von Streuobstwiesen und Totholzhaufen (o. vergleichbaren Strukturen für die Zauneidechse) auf insg. acht externen, (ehemals) acker-/ weinbaulich genutzten Flurstücken in den Gemarkungen Appenhofen, Billigheim, Erlenbach, Freckenfeld und Leinsweiler gewährleistet. Die Flächen sind im Eigentum der „Stiftung zum Schutz von Landschaft und Natur in der Südpfalz“ mit Sitz in Landau in der Pfalz und werden dem Vorhabenträger als Ausgleichsflächen mit dauerhafter Umsetzung der entsprechenden Maßnahmen zur Verfügung gestellt (Regelung über städtebaulichen Vertrag).

Mit Realisierung entsprechender Maßnahmen auf externen Flächen ist der naturschutzrechtliche Ausgleich für den geplanten Eingriff zu erreichen; die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, wie sie in § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie in § 1a BauGB benannt werden, werden berücksichtigt. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wird durch geeignete Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen vermieden. Mit vorgezogener Umsetzung der Maßnahmen (z. T. bereits realisiert, übrige werden zeitnah umgesetzt) lassen sich zudem artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG im Hinblick auf die Funktionsfähigkeit der Ausgleichsflächen vermeiden. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.³³

³² Ein entsprechender Antrag wurde durch die Stadt gestellt. Die Befreiung wurde mit Bescheid vom 15. Mai 2020 erteilt.

³³ vgl. IUS Weibel und Ness: Umweltbericht ..., S. 145 f

Für weitere detaillierte Darstellungen, u. a. eine ausführliche Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und die Wirkungsprognose (Umweltprüfung) wird auf den Umweltbericht³⁴ zum Bebauungsplan Nr. 62 ‚Hafen‘ verwiesen, zu dem die hier vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erfolgt.

Anlage:

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 62 ‚Hafen‘ der Stadt Germersheim³⁵

aufgestellt im Auftrag der Stadt Germersheim durch



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im Mai 2020

1825 02 Text FzG/ba

³⁴ IUS Weibel & Ness: Umweltbericht ...

³⁵ IUS Weibel & Ness: Bebauungsplan Nr. 62 „Hafen“, Stadt Germersheim, Umweltbericht mit integriertem Landschaftsplanerischen Beitrag und Fachbeitrag Artenschutz, Kandel, September 2019

RECHTSGRUNDLAGEN

Grundlagen dieser Flächennutzungsplanänderung sind (Auswahl):

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706).
5. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08. April 2019 (BGBl. I S. 4323).
6. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254).
7. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juni 2019 (GVBl. S. 112).
8. Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) in der Fassung vom 06. Oktober 2015 (GVBl. 2015, 283), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. Dezember 2016 (GVBl. S. 583).
9. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – LWG) in der Fassung vom 14. Juli 2015 (GVBl. 2015, 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. November 2019 (GVBl. S. 338).
10. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03. Dezember 2014 (GVBl. S. 245).
11. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 37 des Gesetzes vom 19. Dezember 2018 (GVBl. S. 448).

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Stadtrat der Stadt Germersheim hat in seiner Sitzung am 16. Dez. 2004 die Aufstellung dieser Flächennutzungsplanänderung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Am 13. Dez. 2007 und am 13. Dez. 2018 erfolgte die Neufassung und Erweiterung des Aufstellungsbeschlusses.

2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB erfolgte am 07. Jan. 2005 sowie am 03. Dez. 2010 und am 01. Feb. 2019 durch Veröffentlichung im Germersheimer 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 10. Apr. 2008 eingeleitet.

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

4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 13. und 14. Mai 2008 durch Auslegung im Rathaus mit Gelegenheit zur Erörterung. Der Termin wurde am 09. Mai 2008 ortsüblich bekannt gemacht durch Veröffentlichung im Germersheimer Stadtanzeiger.

5. Prüfung der Anregungen:

Der Stadtrat der Stadt Germersheim hat die fristgemäß eingegangenen Anregungen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie § 3 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 11. Juni 2008 geprüft.

6. Förmliche 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 07. Feb. 2019 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 12. März 2019.

7. Bekanntmachung der Auslegung:

Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 01. Feb. 2019 durch Veröffentlichung im Germersheimer 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 11. Feb. 2019 bis zum 12. März 2019 aus.

9. Erneute Beteiligung der Behörden:

Das Verfahren zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB wurde mit Schreiben vom 07. Okt. 2019 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 08. Nov. 2019.

10. Bekanntmachung der erneuten Auslegung:

Die ortsübliche Bekanntmachung der erneuten Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 27. Sep. 2019 durch Veröffentlichung im Germersheimer Stadtanzeiger.

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

11. Erneute Auslegung des Entwurfs der Flächennutzungsplanänderung:

Der 2. 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 07. Okt. 2019 bis zum 08. Nov. 2019 aus.

12. Prüfung der Anregungen:

Der Stadtrat der Stadt Germersheim hat die fristgemäß eingegangenen Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27. Feb. 2020 geprüft und das Ergebnis anschließend mitgeteilt.

13. Feststellungsbeschluss:

Aufgrund der §§ 1 bis 7 BauGB hat der Stadtrat der Stadt Germersheim den Änderungsplan in seiner Sitzung am 27. Feb. 2020 beschlossen.

14. Genehmigungsverfahren:

Das Genehmigungsverfahren gemäß § 6 BauGB wurde am eingeleitet. Die Genehmigung wurde am erteilt.

Genehmigt mit Verfügung vom 09.07.2020

Az.: 19/0007/5117/GER
Germersheim, im Auftrag

Frecher

Robert Tiesler
Kreisverwaltung Germersheim



Ausgefertigt

Germersheim, den 10. JULI 2020

Stadtverwaltung

[Handwritten Signature]
Bürgermeister



15. Bekanntmachung der Genehmigung:

17. JULI 2020

Die Erteilung der Genehmigung wurde am durch Veröffentlichung im Stadtanzeiger bekannt gegeben. Damit ist die Flächennutzungsplanänderung rechtswirksam

[Handwritten Signature]
Bürgermeister

