PLANUNGSBÜRO PISKE

STADT GERMERSHEIM

ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGS-PLANES IM BEREICH „ALTE FEUER-WEHR“

BEGRÜNDUNG

NOVEMBER 2022

In der Mörschgewanne 34 | 67065 Ludwigshafen am Rhein | Telefon 06 21 / 54 50 34 | Fax 06 21 / 54 50 35 | info@piske.com | www.piske.com

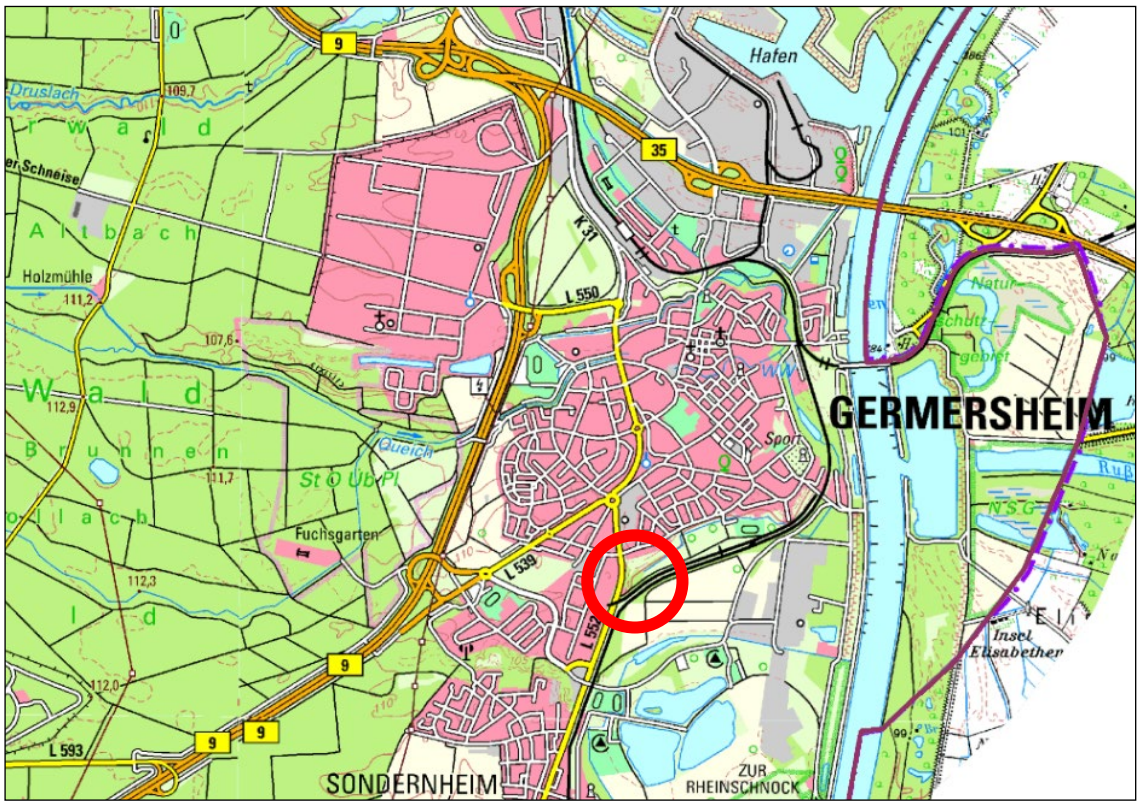
INHALT

1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets 4
2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Flächennutzungsplanänderung 5
2. Einfügung in die übergeordneten Planungen 5
2.1. Einheitlicher Regionalplan 5
2.2. Fachrechtliche Schutzgebiete 6
2.3. Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan 10
3. Planung 11
3.1. Änderung der Darstellung 11
3.2. Verkehrserschließung 11
3.3. Ver- und Entsorgung 11
4. Grünordnung 12
4.1. Eingriffe in Natur und Landschaft 12
4.2. Artenschutz 12
5. Umweltbericht 13
5.1. Beschreibung der Planung 13
5.2. Übergeordnete Vorgaben 14
5.3. Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens 20
5.3.1. Beschreibung des Untersuchungsrahmens 20
5.3.2. Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens 20
5.4. Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes 21
5.5. Alternativenprüfung 28
5.5.1. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 28
5.5.2. Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe von Auswahlgründen im Hinblick auf die Umweltauswirkungen 29
5.6. Beschreibung der Umweltauswirkungen des Planungsvorhabens 29
5.6.1. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden 29
5.6.2. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser 29
5.6.3. Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft 29
5.6.4. Auswirkungen auf das Schutzgut Vegetation und Fauna 29
5.6.5. Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/Erlebnispotenzial 30
5.6.6. Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche 30
5.6.7. Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter 30
5.6.8. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch 30
5.7. Weitere Belange des Umweltschutzes 30

5.7.1. Technischer Umweltschutz (Abfall/Abwasser) 30
5.7.2. Energie 31
5.8. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen 31
5.9. Zusätzliche Angaben 31
5.9.1. Abfallerzeugung, -beseitigung und –verwertung 31
5.9.2. Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels 31
5.9.3. Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt 31
5.9.4. Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete 32
5.9.5. Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse 32
5.9.6. Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren 32
5.9.7. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen 32
5.9.8. Referenzliste der für den Umweltbericht herangezogen Quellen . 32
5.10. Allgemein verständliche Zusammenfassung 33
6. Zusammenfassende Erklärung 34
6.1. Zielsetzung der Planung 34
6.2. Berücksichtigung der Umweltbelange 34
6.3. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung 34
6.4. Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten 34

1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Planungsgebiet befindet sich am südlichen Stadtrand von Germersheim und umfasst eine ca. 0,5 ha große Fläche. Es wird durch die Sondernheimer Straße (L 552) im Westen erschlossen. Im Südosten schließt sich die Bahnlinie Wörth-Ludwigshafen sowie landwirtschaftliche Flächen an; nach Süden und Osten folgt – anschließend an das Plangebiet – die freie Landschaft. In Richtung Norden befindet sich ein Gehölzstreifen sowie die Ortslage der Stadt Germersheim und im Westen befinden sich militärisch genutzte Flächen.



Lage im Raum

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 776/6 (L 552), 808/7, 533/16 sowie 532/60
- im Osten durch einen bestehenden Wirtschaftsweg
- im Süden durch einen bestehenden Wirtschaftsweg
- im Westen durch die Landesstraße L 552

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Flächennutzungsplanänderung

Die Stadt Germersheim errichtet derzeit einen neuen Feuerwehrstandort im westlichen Stadtgebiet an der Bundesstraße B9. Nach Aufnahme der Nutzung in der neuen Feuerwehr soll der Altstandort aufgegeben und zukünftig einer neuen Nutzung zugeführt werden. Das Grundstück am südlichen Stadtrand in Richtung Sondernheim soll hierfür zeitnah durch die Stadt veräußert werden. Vorgesehen ist beispielsweise die Nutzung durch eine KFZ-Werkstatt.

Der ehemalige Feuerwehrstandort umfasst eine Fläche von ca. 0,5 ha und befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Im Flächennutzungsplan ist der Plangebiet als sonstige landwirtschaftliche Fläche mit einem „F“-Symbol für Feuerwehr dargestellt.

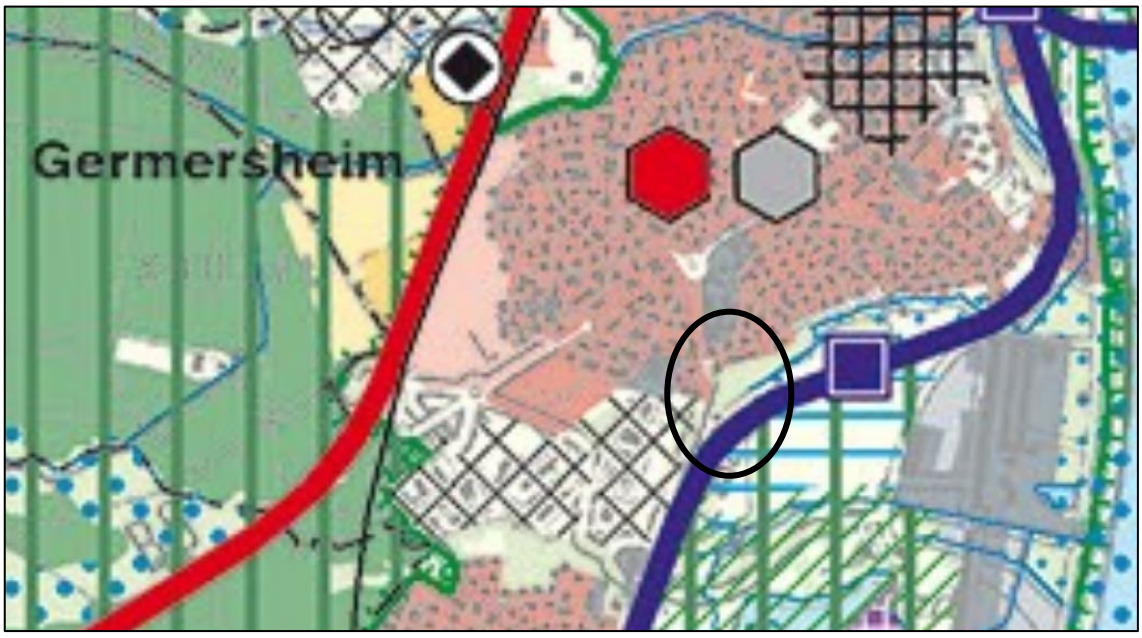
Um eine abweichende Nutzung zulassen zu können, ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Parallel ist die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Angestrebt wird eine Nutzung als Gewerbegebiet.

2. Einfügung in die übergeordneten Planungen

2.1. Einheitlicher Regionalplan

Die Stadt Germersheim wird im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar als Mittelzentrum mit den Siedlungsfunktionen „Siedlungsbereich Wohnen“ und „Siedlungsbereich Gewerbe“ festgelegt. Damit hat die Stadt die regionalplanerische Aufgabe, sowohl Wohn- als auch Gewerbeflächen über den eigenen Bedarf hinaus auszuweisen, um die Wanderungsbewegungen der Bevölkerung entlang der Erschließungsachsen des ÖPNV aufzufangen und angemessene Flächenreserven für gewerbliche Neuansiedlungen vorzuhalten.

In der Planzeichnung des Einheitlichen Regionalplanes Rhein-Neckar ist das gesamte Plangebiet als „Sonstige Waldfläche, Gehölz“ dargestellt.



Ausschnitt aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar

2.2. Fachrechtliche Schutzgebiete

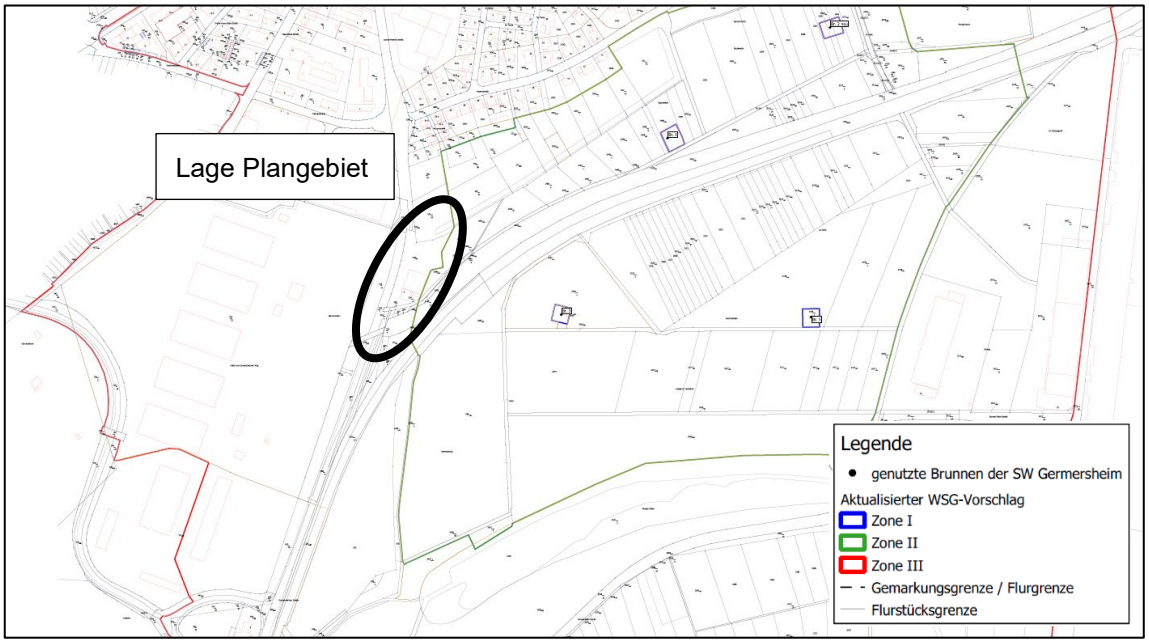
Wasserrecht

Innerhalb des Planungsgebietes sind keine Fließgewässer vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „WSG Germersheim, Rauhweide“, Nr. 404100303, zugunsten der Stadtwerke Germersheim GmbH. Die zugehörige Rechtsverordnung wird derzeit überarbeitet. Hierzu liegt ein Entwurf zur Rechtsverordnung vom Juli 2020 vor.

Nach dem Entwurf der Verordnung über die Festsetzung des Wasserschutzgebietes soll die Schutzzone III den Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren chemischen und vor radioaktiven Verunreinigungen gewährleisten. Aus der Lage innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes ergeben sich jedoch keine grundlegenden Restriktionen, die gegen die Planung sprechen würden.

Die unmittelbar östlich an das Planungsgebiet angrenzenden Flächen befinden sich in der Schutzzone II des Wasserschutzgebiets. Gemäß dem Entwurf zur Neufassung der Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet vom Juli 2020 soll die Engere Schutzzone (Zone II) den Schutz vor Verunreinigungen durch pathogene Mikroorganismen (z.B. Bakterien, Viren, Parasiten und Wurmeier) sowie vor sonstigen Beeinträchtigungen gewährleisten, die bei geringer Fließdauer und -strecke zur Trinkwassergewinnungsanlage gefährlich sind.

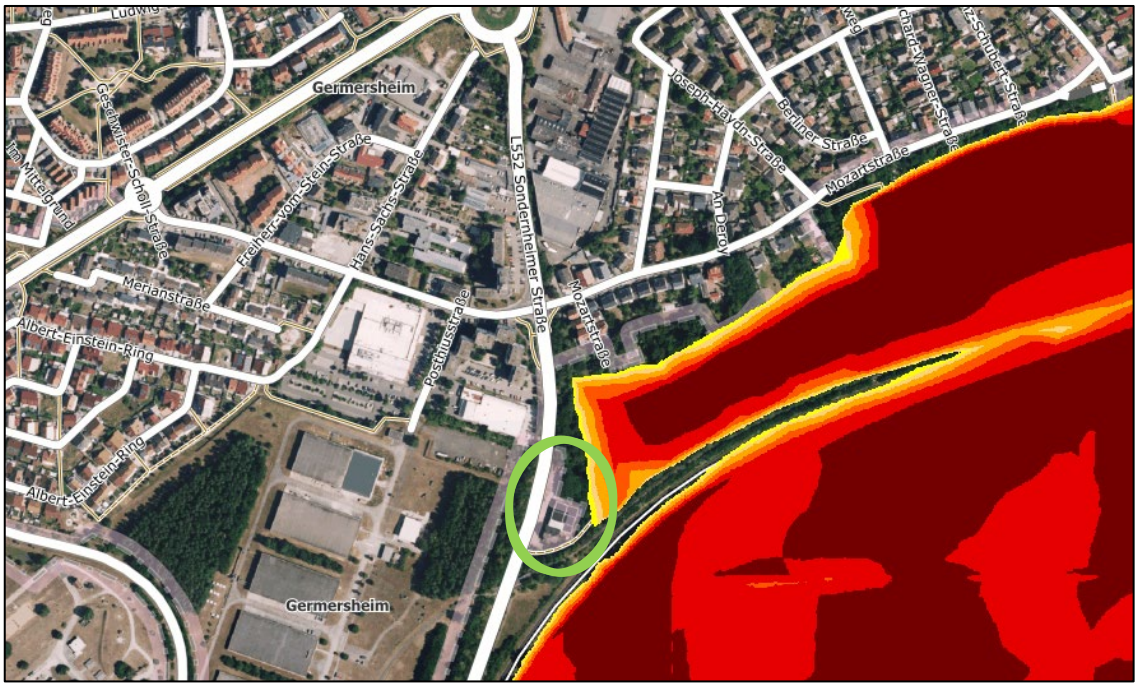


Ausschnitt „Flurkarte mit vorgeschlagenem WSG“ vom Januar 2020, erstellt vom Büro für Hydrogeologie und Umwelt GmbH.

Direkt östlich des Plangebietes ist im Geoportal der Naturschutzverwaltung des Landes Rheinland-Pfalz ein hochwassergefährdetes Gebiet nachrichtlich dargestellt.

Ausdehnung des hochwassergefährdeten Gebietes, aus: Geoportal der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz

Gemäß der Hochwassergefahrenkarte (Quelle: Hochwassergefahrenkarte des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten; aufgerufen unter: hochwassermanagement.rlp-umwelt.de) besteht bei einem hundertjährlichen Hochwasserereignis (HQ 100) für das Plangebiet keine Überflutungsgefahr.

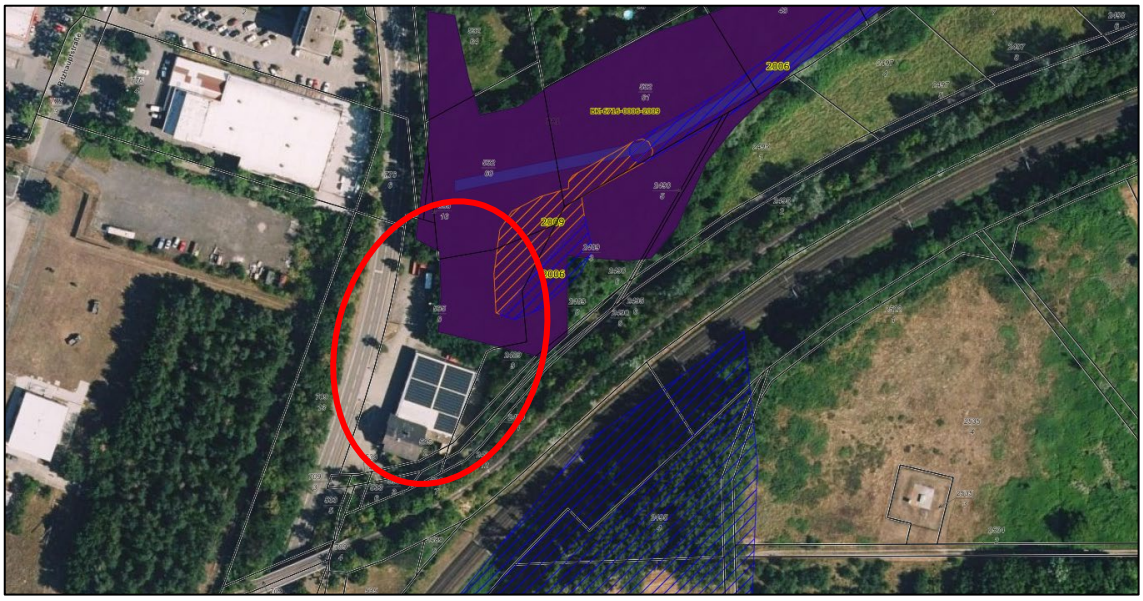


Hochwassergefahrenkarte RLP, aus: Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen

Geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG

Im nördlichen Teil des Plangebiets befindet sich das geschützte Biotop „Feldgehölz in der "Rauhweide" Ortsrand S Germersheim“ mit dem Schutzstatus „Schutz zur Erhaltung von Lebensgemeinschaften“.



Lage des geschützten Biotops gemäß § 30 BNatSchG, aus: Geoportal der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz

Hierbei handelt es sich um Feldgehölz aus einheimischen Baumarten in Form von teilweise sehr altem Baumbestand.

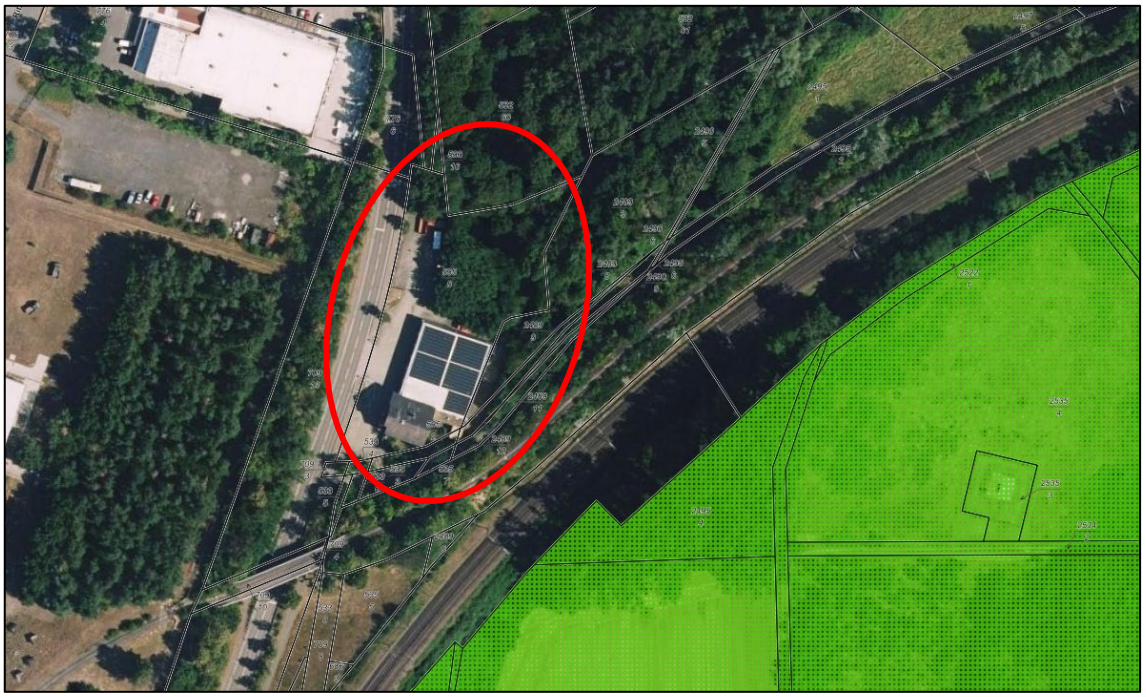
Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung eines geschützten Biotops führen könnten, sind grundsätzlich verboten. Von einer negativen Beeinträchtigung des Biotops ist im Rahmen der Planung jedoch nicht auszugehen.

Gentechnikfreies Gebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines gentechnikfreien Gebiets gemäß § 19 LNatSchG, welches nahezu die gesamte Landesfläche von Rheinland-Pfalz umfasst.

Landschaftsschutzgebiet Pfälzische Rheinauen

In einer Entfernung von ca. 60 m südlich des Plangebiets befindet sich das durch Rechtsverordnung gesicherte Landschaftsschutzgebiet Pfälzische Rheinauen. Von einer Beeinträchtigung des Schutzzwecks des Landschaftsschutzgebiets ist im Rahmen der Planung nicht auszugehen.



Ausschnitt Landschaftsschutzgebiet Pfälzische Rheinauen, aus: Geoportal der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz

Denkmalrecht

Nach heutigem Kenntnisstand bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass sich im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung schutzwürdige Objekte befinden.

Dennoch ist es möglich, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind zu berücksichtigen und dürfen im Zuge von Bauausführungsarbeiten nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden. Dem nachfolgenden Bebauungsplan wird deshalb ein Hinweis auf die gesetzlichen Regelungen zum Denkmalschutz beigefügt.

Straßenrecht

Das Planungsgebiet befindet sich teilweise im Bereich der straßenrechtlichen Bauverbots- und Baubeschränkungszonen zur angrenzenden Landesstraße L 552 (Sondernheimer Straße).

Gemäß § 22 Landesstraßengesetz beträgt die Bauverbotszone außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten entlang von Landesstraßen 20 m vom äußersten Rand der befestigten Fahrbahn. Dort ist die Errichtung von Hochbauten nicht zulässig. Bis zu einem Abstand von 40 m zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der L 552 bedürfen bauliche Anlagen (einschließlich Werbeanlagen) der Zustimmung des Landesbetriebs Mobilität Speyer.

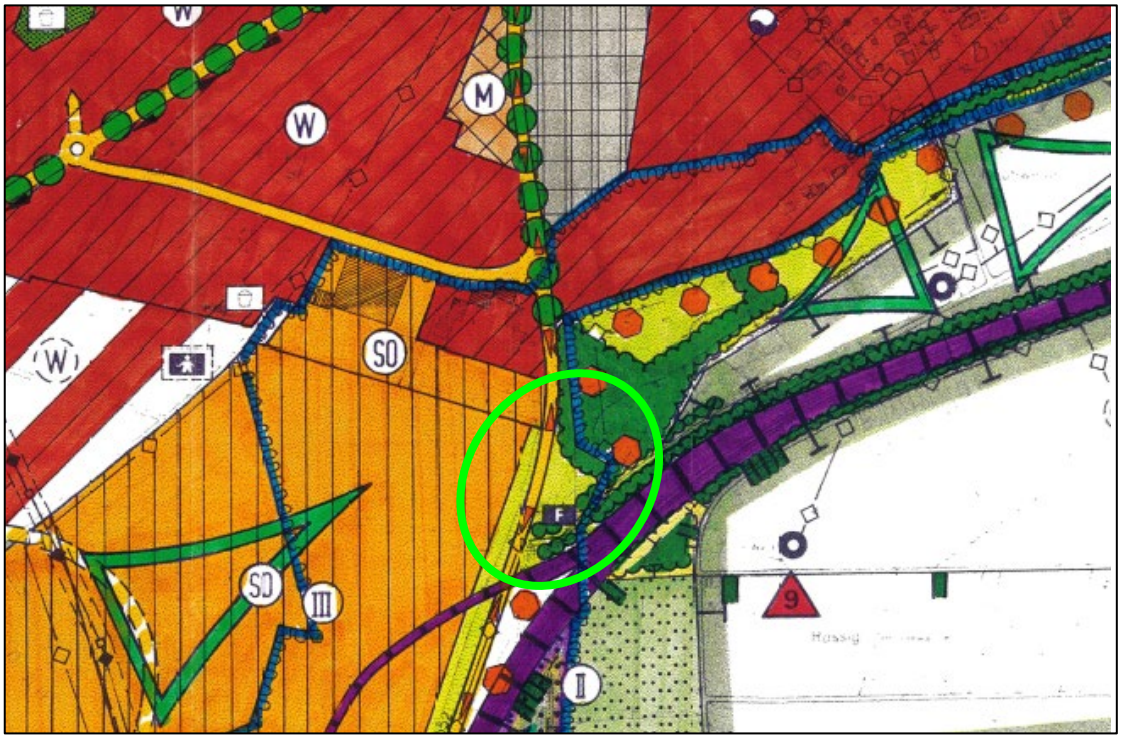
Sofern Leitungen innerhalb der klassifizierten Straßen oder in der Bauverbots- und Baubeschränkungszone verlegt werden sollen, ist vor Beginn der Arbeiten eine vertragliche Regelung bzw. anbaurechtliche Genehmigung notwendig.

Im Bestand befindet sich das bestehende mehrgeschossige Gebäude in einem Abstand von 15 m zum Rand der befestigten Fahrbahn der Landesstraße L 552.

2.3. Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Germersheim aus dem Jahr 2010 ist der südliche Bereich des Plangebiets als sonstige landwirtschaftliche Fläche mit einem „F“-Symbol für Feuerwehr dargestellt. Im Norden ist eine Grünfläche/Gehölzfläche dargestellt.

Ein Teil der Plangebietsfläche ist außerdem als Wasserschutzgebiet dargestellt.



Bisherige Darstellung des Planungsgebietes im Flächennutzungsplan

Das Vorhaben kann demnach nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Da Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird zur Umsetzung der Planungsabsicht der Stadt Germersheim neben der Aufstellung des Bebauungsplans auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich.

3. Planung

3.1. Änderung der Darstellung

Die Änderung des Flächennutzungsplans hat eine Umwandlung der Flächendarstellung „sonstige landwirtschaftliche Fläche“ in eine „Gewerbliche Baufläche“ zum Inhalt. Die Darstellung der Grünfläche bleibt erhalten.

Auf Grundlage der Planung ergibt sich folgende Änderung der Flächenaufteilung:

	FNP Darstellung Bestand	FNP-Darstellung geplant
Sonstige landwirtschaftliche Fläche	0,5 ha	--
Gewerbliche Baufläche	--	0,3 ha
Grünfläche/Gehölz	--	0,2 ha

Die Erforderlichkeit für die Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan ergibt sich aus der Nachfrage nach gewerblich nutzbaren Flächen in Germersheim, welcher in den bestehenden Gewebegebieten nicht angemessen Rechnung getragen werden kann.

Die vorgesehene Fläche ist für eine Ansiedlung einer gewerblichen Nutzung geeignet, da sie bereits im Bestand gewerbeähnlich genutzt war. Zugleich sind im Bereich der geplanten gewerblichen Nutzung bereits wesentliche infrastrukturelle Voraussetzungen für eine Nachnutzung gegeben.

Zudem handelt es sich um eine brachfallende Fläche, ohne aus naturschutzfachlicher Sicht bedeutsame Lebensräume und ohne Ertragspotenzial. Es handelt sich weiterhin um eine Fläche, die an der nördlichen und nordöstlichen Grenze bereits durch eine dichte Baumhecke zur freien Landschaft eingegrünt ist.

3.2. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt bislang durch die westlich angrenzende Landesstraße „Sondernheimer Straße“ erfolgen, welche in Richtung Norden nach Germersheim und in Richtung Süden in den Stadtteil Sondernheim führt. Diese ist hierfür bereits ausreichend dimensioniert.

3.3. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung der geplanten gewerblichen Nutzung mit Strom, Wasser, Fernwärme und Telekommunikation sowie die Ableitung des Schmutzwassers kann durch die Weiterführung der vorhandenen Leitungsnetze erfolgen. Die Kapazität der bestehenden Netze ist hierfür ausreichend.

Das anfallende Niederschlagswasser wird derzeit in die Kanalisation eingeleitet.

4. Grünordnung

4.1. Eingriffe in Natur und Landschaft

Gemäß § 1a Baugesetzbuch sind im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Das Plangebiet stellt sich im Bestand als größtenteils versiegelte Fläche am südlichen Stadtrand von Germersheim dar. Im Norden und Nordosten des Plangebiets befindet sich ein dichter Gehölzbestand. Am östlichen Rand befindet sich ein Gehölzstreifen, der als Ortseingrünung fungiert. Durch die Planumsetzung kommt es zu keinem Verlust von Vegetationsflächen.

Gegenüber dem bisherigen Bestand wird keine zusätzliche Versiegelung zulässig. Rechnerisch ist vielmehr mit einer Entsiegelung in der Größenordnung von ca. 50 m² zu rechnen. Durch die Planung sind daher keine über den aktuellen Bestand hinausgehenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Damit sind auch keine Maßnahmen zum Eingriffsausgleich erforderlich.

Der Flächennutzungsplan bietet mit seinen landespflegerischen Darstellungen ausreichend Raum zur Umsetzung möglicher Ausgleichsmaßnahmen. Eine gezielte Fixierung im Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich. Die genaue Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die Festlegung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen kann dem noch aufzustellenden Bebauungsplan vorbehalten bleiben.

4.2. Artenschutz

Soweit im Plangebiet selbst oder im Wirkungsbereich der Planung geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorkommen, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

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

Das Plangebiet zeigt sich aktuell als größtenteils versiegelte Fläche, welche von einer stark befahrenen Straße sowie einer Bahnlinie umgeben ist. Höherwertige Vegetationsbestände befinden sich im Bereich der Randeingrünungen des Plangebiets, in Form von Gehölzstreifen. Diese sollen bei der Planung größtenteils erhalten werden.

Sollten bei der vorgesehenen ergänzenden Bebauung einzelne Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten betroffen sein, so ist angesichts der ähnlichen Biotopstrukturen im Bereich der anschließenden Gehölz- und Waldflächen im Umfeld des Plangebiets gewährleistet, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Ebenso ist eine Störung, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population einer möglicherweise vorhandenen Art führen könnte, angesichts der geringen Größe des Plangebiets und der ähnlichen Biotopstrukturen im Planungsgebiet sowie im Umfeld auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Belange können daher nicht so weitgehend betroffen sein, dass die Änderung des Flächennutzungsplanes an artenschutzrechtlichen Verboten scheitern könnte.

5. Umweltbericht

5.1. Beschreibung der Planung

5.1.1. Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Germersheim errichtet derzeit einen neuen Feuerwehrstandort im westlichen Stadtgebiet an der Bundesstraße B9. Nach Aufnahme der Nutzung in der neuen Feuerwehr soll der Altstandort aufgegeben und zukünftig einer neuen Nutzung zugeführt werden. Das Grundstück am südlichen Stadtrand in Richtung Sondernheim soll hierfür zeitnah durch die Stadt veräußert werden. Vorgesehen ist beispielsweise die Nutzung durch eine KFZ-Werkstatt.

Der ehemalige Feuerwehrstandort umfasst eine Fläche von ca. 0,5 ha und befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Im Flächennutzungsplan ist der Plangebiet sonstige landwirtschaftliche Fläche mit einem „F“-Symbol für Feuerwehr dargestellt.

Um eine abweichende Nutzung zulassen zu können, ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Parallel ist die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Angestrebt wird eine Nutzung als gewerbliche Baufläche.

5.1.2. Lage und Kurzcharakteristik des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet befindet sich am südlichen Stadtrand von Germersheim und umfasst eine ca. 0,5 ha große Fläche. Diese wird durch die Sondernheimer Straße (L 552) im Westen erschlossen. Im Südosten schließt sich die Bahnlinie Wörth-Ludwigshafen sowie landwirtschaftliche Flächen an; in Richtung Norden folgt Wohn- und Einzelhandelsnutzung und im Westen befinden sich militärisch genutzte Gebäude.

Das Plangebiet stellt sich im Bestand als größtenteils versiegelte Fläche dar, welche bislang durch die städtische Feuerwehr genutzt wurde.

5.1.3. Ziele und Inhalte der Flächennutzungsplan-Änderung

Im Planungsgebiet sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die gewerbliche Nutzung brachfallender Flächen sowie für den Erhalt der bestehenden

Grünstrukturen geschaffen werden. Hierzu wird parallel zur Aufstellung eines Bebauungsplans auch eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans ist eine Umwandlung der Flächendarstellung im Flächennutzungsplan von einer „sonstigen landwirtschaftlichen Fläche“ in eine „gewerbliche Baufläche“ vorgesehen. An der Darstellung der bestehenden Grünfläche und des Wasserschutzgebietes ergeben sich keine Änderungen.

5.1.4. Flächenbedarf der Planung

Die Änderung des Flächennutzungsplans hat eine Umwandlung der Flächendarstellung „sonstige landwirtschaftliche Fläche“ in eine „Gewerbliche Baufläche“ zum Inhalt. Die Darstellung der Grünfläche bleibt erhalten.

Auf Grundlage der Planung ergibt sich folgende Änderung der Flächenaufteilung:

	FNP Darstellung Bestand	FNP-Darstellung geplant
Sonstige landwirtschaftliche Fläche	0,5 ha	--
Gewerbliche Baufläche	--	0,3 ha
Grünfläche/Gehölz	--	0,2 ha

Die Erforderlichkeit für die Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan ergibt sich aus der Nachfrage nach gewerblich nutzbaren Flächen in Germersheim, welcher in den bestehenden Gewebegebieten nicht angemessen Rechnung getragen werden kann.

Die vorgesehene Fläche ist für eine Ansiedlung einer gewerblichen Nutzung geeignet, da sie bereits im Bestand gewerbeähnlich genutzt war. Zugleich sind im Bereich der geplanten gewerblichen Nutzung bereits wesentliche infrastrukturelle Voraussetzungen für eine Nachnutzung gegeben.

Zudem handelt es sich um eine brachfallende Fläche, ohne aus naturschutzfachlicher Sicht bedeutsame Lebensräume und ohne Ertragspotenzial. Es handelt sich weiterhin um eine Fläche, die an der nördlichen und nordöstlichen Grenze bereits durch eine dichte Baumhecke zur freien Landschaft eingegrünt ist.

5.2. Übergeordnete Vorgaben

5.2.1. Fachgesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Für die Änderung des Flächennutzungsplanes sind folgende in einschlägigen Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes maßgebend:

Bau- und Planungsrecht

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

natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen. Bezogen auf den Flächennutzungsplan sind insbesondere folgende umweltbezogenen Planungsgrundsätze und –ziele relevant:

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

Naturschutz und Landespflege

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

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

Artenschutzrecht

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

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

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

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

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

Wasserrecht

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz des Bundes sind Gewässer insbesondere in ihre Funktions- und Leistungsfähigkeit als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu erhalten und zu verbessern. Weiterhin sind an oberirdischen Gewässern so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen.

Niederschlagswasser soll gemäß § 55 WHG *„ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.“*

Immissionsschutzrecht

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

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

5.2.2. Fachrechtliche Unterschutzstellungen

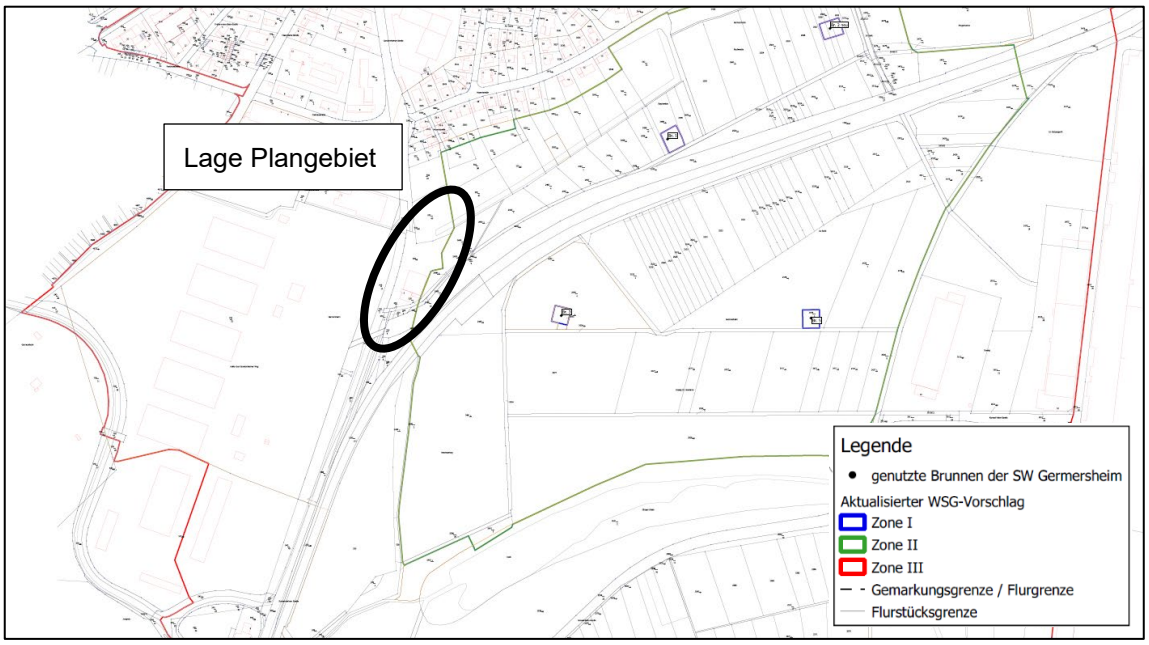
Wasserrecht

Innerhalb des Planungsgebietes sind keine Fließgewässer vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „WSG Germersheim, Rauhweide“, Nr. 404100303, zugunsten der Stadtwerke Germersheim GmbH. Die zugehörige Rechtsverordnung wird derzeit überarbeitet. Hierzu liegt ein Entwurf zur Rechtsverordnung vom Juli 2020 vor.

Nach dem Entwurf der Verordnung über die Festsetzung des Wasserschutzgebietes soll die Schutzzone III den Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren chemischen und vor radioaktiven Verunreinigungen gewährleisten. Aus der Lage innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes ergeben sich jedoch keine grundlegenden Restriktionen, die gegen die Planung sprechen würden.

Die unmittelbar östlich an das Planungsgebiet angrenzenden Flächen befinden sich in der Schutzzone II des Wasserschutzgebiets. Gemäß dem Entwurf zur Neufassung der Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet vom Juli 2020 soll die Engere Schutzzone (Zone II) den Schutz vor Verunreinigungen durch pathogene Mikroorganismen (z.B. Bakterien, Viren, Parasiten und Wurmeier) sowie vor sonstigen Beeinträchtigungen gewährleisten, die bei geringer Fließdauer und -strecke zur Trinkwassergewinnungsanlage gefährlich sind.

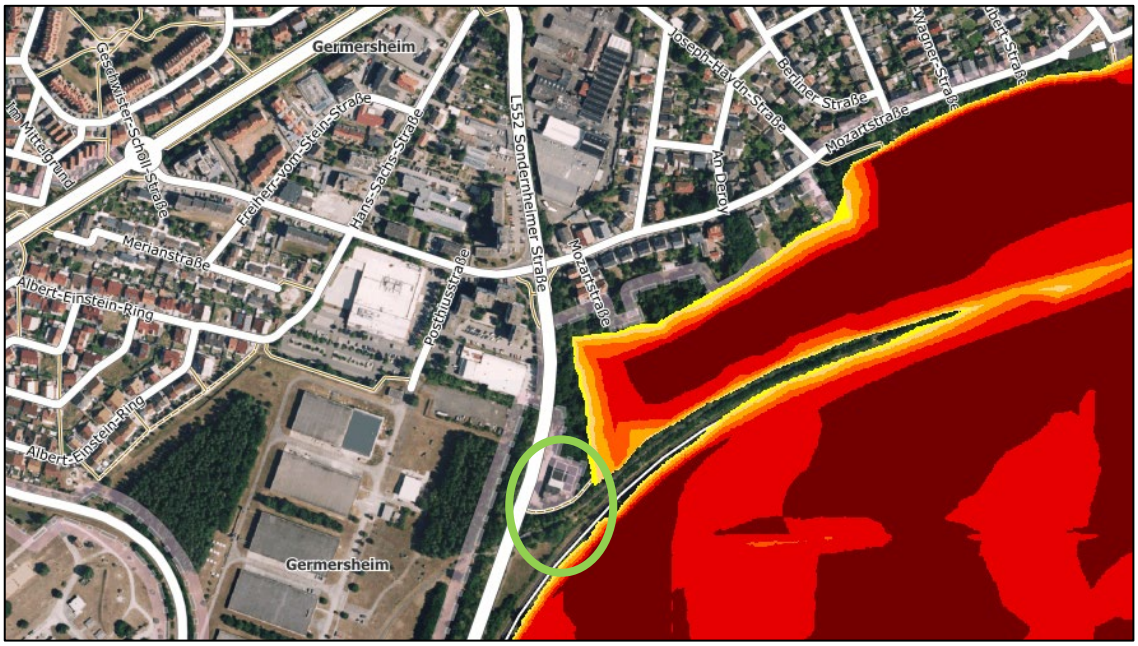


Ausschnitt „Flurkarte mit vorgeschlagenem WSG“ vom Januar 2020, erstellt vom Büro für Hydrogeologie und Umwelt GmbH.

Direkt östlich des Plangebietes ist im Geoportal Lanis des Landes Rheinland-Pfalz ein hochwassergefährdetes Gebiet nachrichtlich dargestellt.

Ausdehnung des hochwassergefährdeten Gebietes, aus: Geoportal der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz

Gemäß der Hochwassergefahrenkarte (Quelle: Hochwassergefahrenkarte des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten; aufgerufen unter: hochwassermanagement.rlp-umwelt.de) besteht bei einem hundertjährlichen Hochwasserereignis (HQ 100) für das Plangebiet keine Überflutungsgefahr. Die Hochwassergefährdung reicht jedoch im Osten bis nahe an das Planungsgebiet heran.

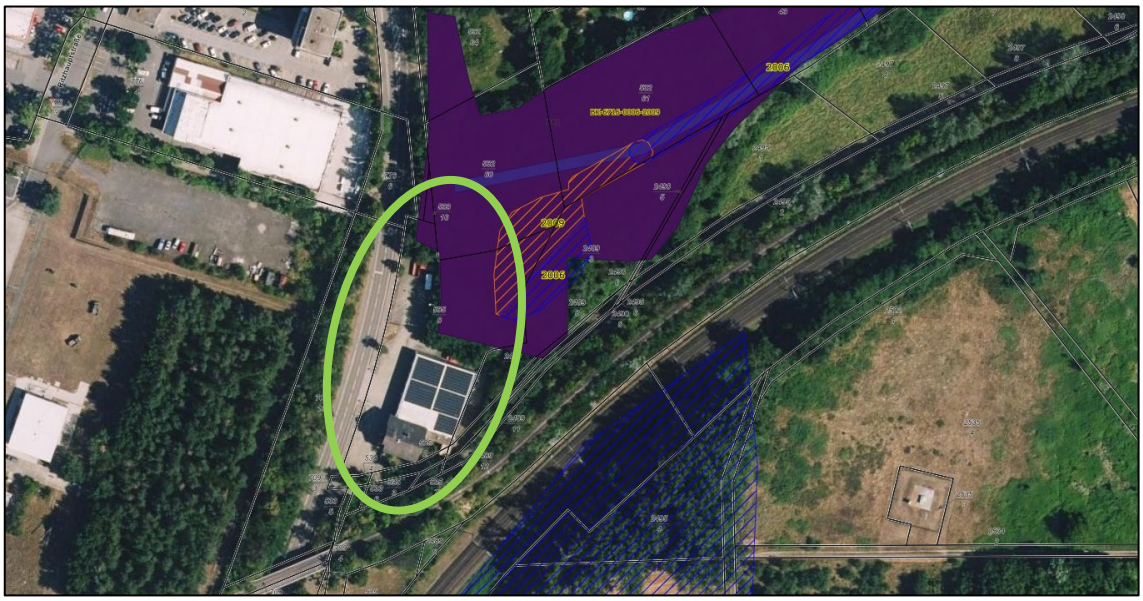


Hochwassergefahrenkarte RLP, aus: Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität

Naturschutzrecht

Geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG

Im nördlichen Teil des Plangebiets befindet sich das geschützte Biotop „Feldgehölz in der "Rauhweide" Ortsrand S Germersheim“ mit dem Schutzstatus „Schutz zur Erhaltung von Lebensgemeinschaften“.



Lage des geschützten Biotops gemäß § 30 BNatSchG, aus: Geoportal der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz

Hierbei handelt es sich um Feldgehölz aus einheimischen Baumarten in Form von teilweise sehr altem Baumbestand.

Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung eines geschützten Biotops führen könnten, sind grundsätzlich verboten. Von einer negativen Beeinträchtigung des Biotops ist im Rahmen der Planung jedoch nicht auszugehen.

Gentechnikfreies Gebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines gentechnikfreien Gebiets gemäß § 19 LNatSchG, welches nahezu die gesamte Landesfläche von Rheinland-Pfalz umfasst.

Landschaftsschutzgebiet Pfälzische Rheinauen

In einer Entfernung von ca. 60 m südlich des Plangebiets befindet sich das durch Rechtsverordnung gesicherte Landschaftsschutzgebiet Pfälzische Rheinauen. Von einer Beeinträchtigung des Schutzzwecks des Landschaftsschutzgebiets im Rahmen der Planung ist nicht auszugehen.

Ausschnitt Landschaftsschutzgebiet Pfälzische Rheinauen, aus: Geoportal der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz

Denkmalrecht

Nach heutigem Kenntnisstand bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass sich im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung schutzwürdige Objekte befinden.

5.3. Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens

5.3.1. Beschreibung des Untersuchungsrahmens

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

5.3.2. Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens

Im Zuge der Erschließung und Bebauung des Plangebietes ist allgemein mit folgenden Wirkfaktoren zu rechnen:

Baubedingte Wirkungen

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

- Neuordnung und Baureifmachung der Flächen für die künftige bauliche Nutzung

- Temporäre Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung, Lagern von Baumaterial/-geräten, Baustraßen, Inanspruchnahme bestehender Wegebeziehungen, Leitungsverlegungen
- Abbau, Transport, Lagerung, und Durchmischung von Boden
- Bodenverdichtung durch Baumaschinen (Erschütterungen, Vibrationen, Befahrung von Flächen
- Lärm-/ Staub- und Schadstoffemissionen
- Unfallgefahren

Anlagenbedingte Wirkungen

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

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

Betriebsbedingte Wirkungen

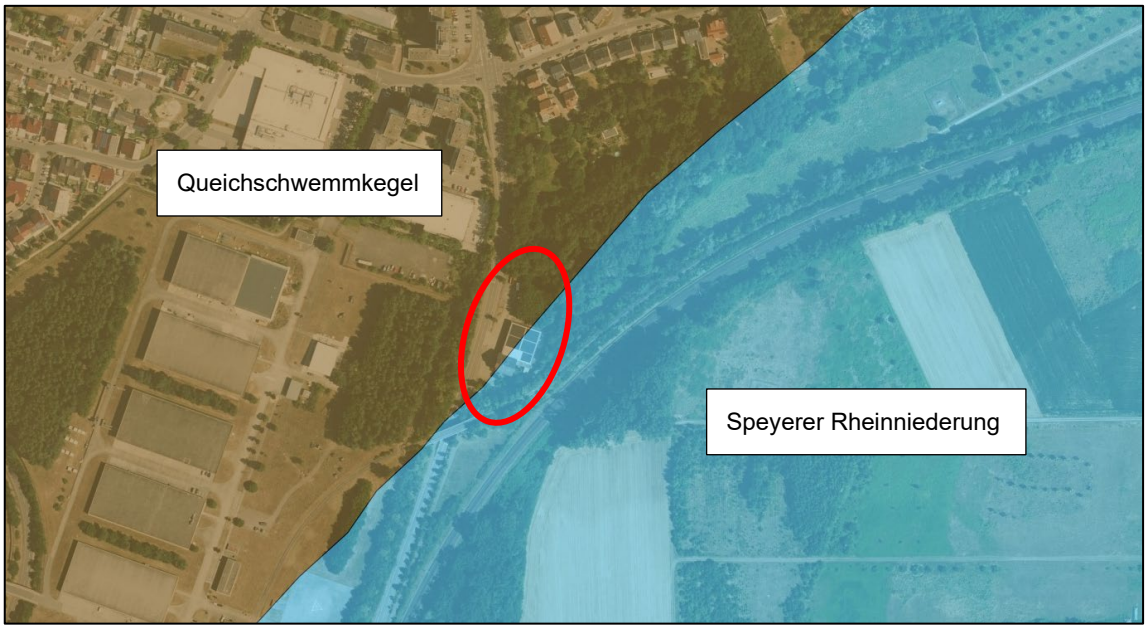
Betriebsbedingte Wirkungen gehen von der Nutzung der baulichen Anlagen aus (zum Beispiel Lärm, Emissionen, erhöhter Nutzungsdruck) und wirken für die Dauer der Nutzung.

- Zunahme Geräusche/ Lärm durch Verkehr
- Schadstoffimmissionen durch Produktion, Heizen, Verkehr
- Lichtimmissionen und visuelle Effekte durch Verkehr

5.4. Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes

Naturräumliche Gliederung

Naturräumlich zählt das Gebiet zum nördlichen Oberrhein-Tiefland in der Haupteinheit "Vorderpfälzer Tiefland". In der Untereinheit zählt das Planungsgebiet im Westen zum Queichschwemmkegel und im Osten zur Speyerer Rheinniederung.



Naturräumliche Gliederung, aus: Geoportal der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz

Der nach der Höhenlage relativ einheitlich nach Osten abfallende Queichschwemmkegel ist durch die mäßig eingesenkten schmalen Talauen der Queich und ihrer Nebenbäche schwach gegliedert.

Bei der Speyerer Rheinniederung handelt es sich um einen Landschaftsraum, der die Rheinniederung zwischen Germersheim und Ludwigshafen umfasst. Die Niederung ist nach Westen zu den benachbarten Landschaftsräumen durch das Hochgestade der eiszeitlichen Niederterrasse abgesetzt. Es zeichnet den Verlauf ehemaliger Flussschlingen mit Buchten und Vorsprüngen nach und erhebt sich bis 6 m über die Rheinniederung. Die Besiedlung des Raumes war durch die Überschwemmungsgefahr stark eingeschränkt und erfolgte ursprünglich nur an wenigen höher gelegenen Standorten wie Mechtersheim und Altrip.

Das Plangebiet selbst zeigt sich im Bestand als größtenteils baulich genutzte Fläche, sowie als Fläche mit einem dichten Gehölzbestand im Norden des Plangebiets. Am östlichen Rand befindet sich ein dichter Gehölzstreifen, der als Ortseingrünung fungiert. Weiter im Süden und Osten erstreckt sich die freie Feldflur, die sich als weitgehend ausgeräumte Agrarlandschaft und brachliegende Grasfläche zeigt.

Geologie und Relief

Die Stadt Germersheim befindet sich im Bereich des Oberrheingrabens, einer ab dem Eozän angelegten Grabenstruktur.

Der tektonisch bedingte Graben untergliedert sich in einzelne Bruchschollen, die im Zuge der Dehnung der Bruchstruktur unterschiedliche Absenkungsbeträge erfahren haben.

Die Stadt Germersheim liegt in der naturräumlichen Haupteinheit Vorderpfälzer Tiefland, das im Osten durch den Hochgestadeabbruch von der Nördlichen

Oberrheinniederung deutlich abgesetzt ist. Der Übergang zum Haardtrand, der das Vorderpfälzer Tiefland nach Westen begrenzt, erfolgt fließend.

Die Stadt Germersheim liegt überwiegend in der Untereinheit des Queichschwemmkegels. Der nach der Höhenlage relativ einheitlich nach Osten abfallende Queichschwemmkegel ist durch die mäßig eingesenkten schmalen Talauen der Queich und ihrer Nebenbäche schwach gegliedert.

Die Fläche des Planungsgebiets steigt in Richtung Norden leicht an. Östlich des Plangebietes ist – entlang des Wirtschaftsweges – die Grenze zwischen Queichschwemmkegel und Speyerer Rheinniederung wahrnehmbar.

Schutzgut Boden

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bereits größtenteils baulich genutzte Fläche. Die Fläche ist zu großen Teilen durch die Fahrzeughalle sowie das zugehörige Gebäude und durch die Hofflächen versiegelt. Bei den nicht bebauten Bereichen handelt es sich zum überwiegenden Teil um Gehölzflächen.

Hinweise zu Altstandorten bzw. zu Flächen mit Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes liegen derzeit nicht vor.

Schutzgut Luft/Klima

Das Klima im Untersuchungsgebiet ist dem Klimabezirk des mittleren Oberrheingrabens zuzurechnen und zeichnet sich durch milde Winter und warme Sommer aus. Eine klimatische Vorbelastung ergibt sich aus der Lage in der Rheinebene und den damit verbundenen austauscharmen und windschwachen Wetterlagen. Die Vertikalzirkulation wird dabei durch warme Luftschichten in geringer Höhe der Atmosphäre unterbunden, was zu drückender Schwüle im Sommer und Inversionslagen im Herbst und Winter führt. Entsprechend bedeutsam sind daher Abkühlungsflächen, die das Lokalklima positiv beeinflussen.

Bei austauscharmen, sommerlichen Hochdruckwetterlagen bewirkt das Plangebiet durch den hohen Versiegelungsgrad jedoch kaum Kaltluftentstehung.

Schutzgut Wasser

Innerhalb des Planungsgebietes sind keine Fließgewässer vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „WSG Germersheim, Rauhweide“, Nr. 404100303, zugunsten der Stadtwerke Germersheim GmbH. Die zugehörige Rechtsverordnung wird derzeit überarbeitet. Hierzu liegt ein Entwurf zur Rechtsverordnung vom Juli 2020 vor.

Nach dem Entwurf der Verordnung über die Festsetzung des Wasserschutzgebietes soll die Schutzzone III den Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren chemischen und vor radioaktiven Verunreinigungen gewährleisten. Aus der Lage innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes ergeben sich jedoch keine grundlegenden Restriktionen, die gegen die Planung sprechen würden.

Die unmittelbar östlich an das Planungsgebiet angrenzenden Flächen befinden sich in der Schutzzone II des Wasserschutzgebiets. Gemäß dem Entwurf zur Neufassung der Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet vom Juli 2020 soll die Engere Schutzzone (Zone II) den Schutz vor Verunreinigungen durch pathogene Mikroorganismen (z.B. Bakterien, Viren, Parasiten und Wurmeier) sowie vor sonstigen Beeinträchtigungen gewährleisten, die bei geringer Fließdauer und -strecke zur Trinkwassergewinnungsanlage gefährlich sind.

Schutzgut Arten- und Biotoppotential

Das Plangebiet selbst zeigt sich im Bestand als größtenteils baulich genutzte Fläche, sowie als Fläche mit einem dichten Gehölzbestand im Norden und Nordosten des Plangebiets.

Die Planung führt zu einer gewerblichen Nutzung brachfallender baulich genutzter Flächen, ohne, dass gegenüber dem bisherigen Bestand eine zusätzliche Versiegelung planungsrechtlich zulässig wird. Aufgrund des bestehenden hohen Versiegelungsgrads und der naturfernen Ausgestaltung der Fläche im Süden, sowie aufgrund der erheblichen Störwirkung der im Westen angrenzenden Hauptstraße (L 552), bietet das Plangebiet nur vereinzelt Lebensräume für wild lebende Pflanzen und Tiere.

Diese finden sich potenziell nur in den nördlichen und nordöstlichen Flächen mit Vegetationsbeständen, die als Biotop gesetzlich geschützt sind. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung eines geschützten Biotops führen könnten, sind grundsätzlich verboten. Diese Flächen werden in dem noch aufzustellenden Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzt und bleiben dadurch in ihrer Funktion als Lebens- und Rückzugsraum für heimische Vogelarten erhalten. Von einer negativen Beeinträchtigung des Biotops ist im Rahmen der Planung daher nicht auszugehen.

Schutzgut Fläche

Die Flächen des Plangebiets sind bereits überwiegend baulich genutzt. Durch die Nutzungen im Umfeld, in Form der bestehenden Wohn- und Einzelhandelsnutzungen, sowie der bestehenden Straße (L 552) und der Bahnlinie sind sie zusätzlich bereits entsprechend vorgeprägt.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist geprägt von der Ortsrandlage, der bestehenden gewerblichen Nutzung im Plangebiet und im Umfeld, sowie von der Lage an der L 552. Das Plangebiet wird durch die ausgeprägte Eingrünung von der freien Landschaft abgeschirmt.

Durch die Planung kommt es zu einer Umnutzung einer bereits baulich genutzten Außenbereichsfläche, durch die sich das Landschaftsbild, aufgrund der ausgeprägt vorhandenen Randeingrünung und der bereits bestehenden Bebauung jedoch kaum verändert. Hinzu kommt, dass die Fläche südlich der Ortslage, durch die bestehende Gemeinbedarfsnutzung sowie der bestehenden Landesstraße (L 552) bereits entsprechend vorgeprägt ist.

Mit der Realisierung des Vorhabens ist demnach kein Verlust von Flächen besonderer Vielfalt, Eigenart oder Schönheit verbunden.

Landschaftliche Einbindung

Durch die Planung kommt es zu einer Umnutzung einer bereits baulich genutzten Außenbereichsfläche, durch die sich das Landschaftsbild, aufgrund der ausgeprägt vorhandenen Randeingrünung und der bereits bestehenden Bebauung jedoch kaum verändert. Hinzu kommt, dass die Fläche südlich der Ortslage, durch die bestehende Gemeinbedarfsnutzung sowie der bestehenden Landesstraße (L 552) bereits entsprechend vorgeprägt ist.

Mit der Realisierung des Vorhabens ist demnach kein Verlust von Flächen besonderer Vielfalt, Eigenart oder Schönheit verbunden.

Prägende Vegetationsstrukturen

Prägende Vegetationsstrukturen finden sich ausschließlich im Bereich der Randeingrünungen des Grundstücks. Besonders im Nordosten und Norden finden sich relativ dichte Vegetationsbestände.

Schutzgut Mensch und Erholung

Schutzwürdigkeit der bestehenden Nutzungen

Im Plangebiet befinden sich keine immissionsschutzrechtlich schutzwürdigen Nutzungen.

Vorbelastung Schall

Für das Plangebiet liegen relevante Vorbelastungen durch Verkehrslärmimmissionen der stark befahrenen Sondernheimer Straße (L 552) vor. Angaben zur Vorbelastung durch Gewerbelärm liegen nicht vor. Es sind jedoch in der näheren Umgebung keine Betriebe vorhanden, die eine mit der Nachbarbebauung unverträgliche Emissionstätigkeit erwarten lassen.

Vorbelastung Luftschadstoffimmissionen

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

Vorbelastung Lichtimmissionen

Lichtimmissionen sind bislang für das Planungsgebiet aufgrund der angrenzenden Landesstraße vorhanden.

Grün- und Freiflächen:

Im Plangebiet sind keine öffentlichen Grün- und Freiflächen vorhanden. Die bestehenden Grünflächen befinden sich auf dem Privatgrundstück.

Wegebeziehungen:

Wegeverbindungen bestehen nur in Form betonierter und unbefestigter Wirtschaftswege rings um das Planungsgebiet.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Sachgüter bestehen in Form der bestehenden Gewerbehalle, des Verwaltungsgebäudes und den dazugehörigen Verkehrsflächen.

Hinweise auf Kulturgüter liegen nicht vor.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

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

5.5. Alternativenprüfung

5.5.1. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

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

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei **Nichtdurchführung des Vorhabens**	
Schutzgut	**Auswirkungen**
Mensch	Auswirkungen auf den Menschen ergeben sich nicht.
Tiere und Pflanzen	Aufgrund des bestehenden hohen Versiegelungsgrads ist der mögliche Lebensraum für frei lebende Pflanzen und Tiere im Plangebiet bereits begrenzt. Lediglich die Gehölzflächen im Nordosten des Planungsgebiets dienen derzeit als potenzieller Lebensraum. Ohne Änderung des Flächennutzungsplanes sind Veränderungen im Artenspektrum zunächst nicht zu erwarten.
Boden	Im Bereich der Gemeinbedarfsnutzung bleibt die vorhandene Versiegelung unverändert bestehen. Möglicherweise bestehende Bodenbelastungen bleiben unverändert bestehen.
Wasser	Im Bereich der Gemeinbedarfsnutzung bleibt die vorhandene Versiegelung unverändert bestehen.
Luft / Klima	Es sind keine Veränderungen zu erwarten. Die Vegetationsbestände im Norden bleiben als Frischluftproduktionsfläche bestehen.
Fläche	Das Planungsgebiet bleibt als baulich genutzte Fläche am Ortsrand erhalten.
Landschaftsbild	Das Planungsgebiet bleibt als brachfallende baulich genutzte Fläche am Ortsrand erhalten.
Biologische Vielfalt	Bei einer Beibehaltung der baulichen Nutzung sind keine Veränderungen zu erwarten.
Kultur- und Sachgüter	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.
FFH- und Vogelschutzgebiete	FFH- und Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung ergibt sich aus Kapitel 8.6 des Umweltberichts.

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

Nutzungsalternativen

Vorhabenalternativen im Sinne von grundlegenden alternativen Nutzungsmöglichkeiten für das Planungsgebiet wurden im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht geprüft, da es einerseits Ziel der Planung ist, eine brachfallende Baufläche mit einer gewerbeähnlichen Nutzung weiterzuentwickeln und andererseits eine andere Nutzung als eine gewerbliche Nutzung für das Planungsgebiet angesichts der Lage im Außenbereich und an einer stark befahrenen Straße nicht in Betracht kommt.

Grundsätzliche Standortalternativen

Standortalternativen sind aufgrund des Planungsanlasses – Nutzung einer bestehenden Gewerbefläche – nicht relevant und waren daher nicht zu untersuchen.

5.6. Beschreibung der Umweltauswirkungen des Planungsvorhabens

5.6.1. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Durch die Planung kommt es zu keiner weitergehenden Versiegelung bislang offener Bodenflächen.

Die natürlichen Bodenfunktionen (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, Standort für die natürliche Vegetation) werden nicht weiter beeinträchtigt.

5.6.2. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Durch die Planung kommt es zu keiner weitergehenden Versiegelung bislang offener Bodenflächen. Es wird keine Versickerungsfläche in Anspruch genommen; die Grundwasserneubildung wird nicht weitergehend unterbrochen.

Durch Maßnahmen des Niederschlagswassermanagements (Versickerung, Rückhaltung) können die Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung bzw. auf das Kanalisations- und somit auf das angrenzende Gewässernetz jedoch vermieden oder zumindest reduziert werden.

5.6.3. Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet besitzt aufgrund der angrenzenden gewerblichen Nutzung keine besondere Bedeutung für das lokale Klima. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets und der nur geringfügig erhöhten Versiegelung, sind nachteilige Wirkungen auf das Klima oder die lufthygienische Funktion nicht zu erwarten.

5.6.4. Auswirkungen auf das Schutzgut Vegetation und Fauna

Durch die Planumsetzung kommt es zu keinem Verlust von Vegetationsflächen. Die hochwertigen Biotopflächen im nördlichen Bereich des Plangebietes werden planungsrechtlich abgesichert und erhalten. Durch die bauliche Vorprägung der

Fläche kommt ihr jedoch keine besondere Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna zu.

Eine Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten ergibt sich nicht.

5.6.5. Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/Erlebnispotenzial

Durch die Planung kommt es zu einer Umnutzung einer bereits baulich genutzten Außenbereichsfläche, durch die sich das Landschaftsbild, aufgrund der ausgeprägt vorhandenen Randeingrünung und der bereits bestehenden Bebauung jedoch kaum verändert. Hinzu kommt, dass die Fläche südlich der Ortslage, durch die bestehende Gemeinbedarfsnutzung sowie der bestehenden Landesstraße (L 552) bereits entsprechend vorgeprägt ist.

Mit der Realisierung des Vorhabens ist demnach kein Verlust von Flächen besonderer Vielfalt, Eigenart oder Schönheit verbunden.

5.6.6. Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Durch die Planung werden rund 0,5 ha bereits bebaute Fläche am südlichen Ortsrand der Stadt Germersheim überplant und einer anderen Nutzung zugeführt. Eine zusätzliche Inanspruchnahme des Schutzgutes Fläche erfolgt durch die Planung nicht.

5.6.7. Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Auswirkungen auf Kulturgüter sind nicht zu erwarten.

5.6.8. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Immissionsbelastung Schall

Das Plangebiet unterliegt Verkehrslärmimmissionen durch die angrenzenden Straßenverkehrsflächen und die Bahnlinie.

Bei der im Plangebiet zulässigen Wohnnutzung handelt es sich jedoch lediglich um eine Wohnung in Zu- und Unterordnung zu dem Gewerbebetrieb für Betriebsinhaber.

Erholung

Nachteilige Auswirkungen auf Erholungsinfrastrukturen ergeben sich nicht. Bislang bestehende Wegeverbindungen befindet sich innerhalb des Plangebietes nicht.

5.7. Weitere Belange des Umweltschutzes

5.7.1. Technischer Umweltschutz (Abfall/Abwasser)

Mit Umsetzung des Vorhabens entstehen Nutzungen mit zusätzlichem Schmutzwasseraufkommen. Nähere Angaben hierzu können auf Ebene des Flächennutzungsplanes jedoch nicht getroffen werden.

Gleiches gilt auch in Hinblick auf das zu erwartende Abfallaufkommen.

5.7.2. Energie

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

5.8. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

Mit der vorgesehenen Inanspruchnahme einer brachliegenden Fläche kann der Eingriff in Natur und Landschaft bereits auf der Ebene der Flächenauswahl geringgehalten werden.

Weitere Maßnahmen zur Vermeidung oder zur Verminderung des Eingriffs sind auf der Ebene des Flächennutzungsplans nicht möglich. Die genaue Bestimmung der zu erbringenden Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens.

Gleiches gilt auch für Maßnahmen zum Immissionsschutz.

5.9. Zusätzliche Angaben

5.9.1. Abfallerzeugung, -beseitigung und –verwertung

Im Rahmen des Umweltberichts können keine näheren Angaben über die im Bereich des Planungsgebiets künftig zu erwartende Abfallerzeugung gemacht werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass neben typischen Siedlungsabfällen, die durch die Stadt Germersheim beseitigt werden, weitere gewerbliche Abfälle anfallen können, die einer gesonderten Entsorgung bzw. Verwertung in dafür zugelassenen Anlagen bedürfen.

5.9.2. Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Die geplanten Vorhaben weisen keine besondere Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels auf.

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

Durch das geplante Vorhaben ergeben sich keine besonderen Risiken für das kulturelle Erbe. Dies gilt auch in Hinblick auf mögliche Risiken durch Unfälle oder Katastrophen.

Risiken für die menschliche Gesundheit können sich durch die Lärmemissionen der geplanten Nutzungen ergeben. Mit Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. der Normen zum Verkehrslärmschutz kann eine gesundheitsgefährdende Wirkung jedoch ausgeschlossen werden.

Weitere Risiken für die menschliche Gesundheit und die Umwelt können sich durch die künftigen Nutzungen ergeben, insbesondere, soweit es sich um gewerbliche Nutzungen handelt. Der Flächennutzungsplan kann hierzu jedoch keine näheren Regelungen zur Zulässigkeit solcher Nutzungen treffen. In der

Folge ist es nicht möglich, im Umweltbericht die daraus folgenden Risiken abzuschätzen.

5.9.4. Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Im näheren Umfeld des Planungsgebiets befinden sich weitere gewerbliche Nutzungen.

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

Grundproblem bei der Zusammenstellung der Angaben der Umweltauswirkungen des Vorhabens ist, dass in einem Flächennutzungsplanverfahren nur die flächenhafte Darstellung bestimmter Nutzungen erfolgen kann. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind nicht auf eine direkte Umsetzung ausgelegt. Es werden rahmensetzende Vorgaben getroffen, die in unterschiedlicher Weise und in unterschiedlicher Intensität in nachgeordneten Planungsverfahren ausgenutzt werden können. Insofern muss der Umweltbericht auf den gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes realistischerweise anzunehmenden ungünstigsten Fall abheben. In der Realität können die negativen Umweltauswirkungen im Einzelfall geringer ausfallen.

5.9.6. Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren

Die Bestandsaufnahme und –analyse der Umweltsituation im Bereich des Plangebietes erfolgte mittels Ortsbegehungen und Recherche einschlägiger Fachliteratur und -gesetze.

5.9.7. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Durch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes ergeben sich nicht unmittelbar erhebliche Umweltauswirkungen für das Plangebiet. Erst aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Bebauungspläne enthalten in der Regel rechtsverbindliche Festsetzungen, die auf einen unmittelbaren Vollzug angelegt sind. Eine Überwachung der erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen kann sich im Rahmen des Flächennutzungsplanes nur auf die vorgeschriebene allgemeine Überprüfung des Flächennutzungsplanes gemäß § 5 BauGB erstrecken.

5.9.8. Referenzliste der für den Umweltbericht herangezogen Quellen

Für den Umweltbericht wurden folgende Quellen herangezogen:

- Bodenkarte Rheinland-Pfalz, Geologisches Landesamt Rheinland-Pfalz
- Landesinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, aufgerufen unter: https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_ naturschutz/

- Geoportal Wasser des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten, aufgerufen unter: https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/
- Hochwassergefahrenkarte des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten; Aufgerufen unter: https:// hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/servlet/is/200041/

5.10. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Änderung zum Flächennutzungsplan dient der planungsrechtlichen Absicherung einer gewerblichen Nutzung auf einer brachfallenden Fläche. Hierzu wird parallel zur Aufstellung eines Bebauungsplans auch eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Betroffen von der Planung ist eine bislang durch die städtische Feuerwehr genutzten Fläche, der keine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt zukommt.

6. Zusammenfassende Erklärung

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

6.1. Zielsetzung der Planung

Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient der planungsrechtlichen Absicherung einer Ansiedlung eines Gewerbebetriebes auf einer bereits gewerbeähnlich genutzten ca. 0,5 ha großen Fläche. Hierzu wird parallel zur Aufstellung eines Bebauungsplans auch eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

6.2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Umweltbelange wurden insbesondere dadurch berücksichtigt, dass für die weitere gewerbliche Entwicklung eine Fläche vorgesehen wird, die bereits im Bestand weitestgehend versiegelt ist.

6.3. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen gingen keine Stellungnahmen ein. Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden einerseits Stellungnahmen zu grundlegenden Aspekten der Planung und andererseits Stellungnahmen zu Einzelaspekten vorgebracht, die sich zum überwiegenden Teil jedoch nicht auf die Flächennutzungsplanänderung, sondern auf die Bebauungsplanaufstellung bezogen.

Grundlegende Aspekte der Planung betrafen die Stellungnahmen von Seiten der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd sowie des Landesbetriebes Mobilität, in denen die Lage des Plangebietes bzw. des bestehenden Gebäudes an der Bauverbotszone der angrenzenden Landesstraße sowie innerhalb eines Wasserschutzgebietes thematisiert wurden. Die Darstellung der Grenze des Wasserschutzgebietes als auch die Abgrenzung zwischen der gewerblichen Baufläche und der privaten Grünfläche wurden an die Darstellung des Bebauungsplanes angepasst.

6.4. Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

Nutzungsalternativen

Vorhabenalternativen im Sinne von grundlegenden alternativen Nutzungsmöglichkeiten für das Planungsgebiet wurden im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht geprüft, da es einerseits Ziel der Planung ist, eine brachfallende Baufläche mit einer gewerbeähnlichen Nutzung weiterzuentwickeln und andererseits eine andere Nutzung als eine gewerbliche Nutzung für das Planungsgebiet angesichts der Lage im Außenbereich und an einer stark befahrenen Straße nicht in Betracht kommt.

Grundsätzliche Standortalternativen

Standortalternativen sind aufgrund des Planungsanlasses – Nutzung einer bestehenden Gewerbefläche – nicht relevant und waren daher nicht zu untersuchen.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 8 Abs. 3 BauGB)	31.03.2022
Öffentliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	08.04.2022
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung	31.03.2022
Öffentliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	08.04.2022
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	vom: 04.04.2022 bis: 13.05.2022
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	vom: 11.04.2022 bis: 13.05.2022
Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB)	08.06.2022
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	15.07.2022
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom: 18.07.2022 bis: 19.08.2022
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom: 25.07.2022 bis: 26.08.2022
Über die während der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung am Beschluss gefasst.	17.11.2022
Die Abwägungsentscheidung wurde den Einsendern gemäß § 3 Abs. 2 mit Schreiben vom mitgeteilt.	29.11.2022
Feststellungsbeschluss	17.11.2022
Genehmigung (§ 6 Abs. 1 BauGB) **Genehmigt mit Verfügung vom 04.01.2023** Az.: 22/0018/5117/GER Germersheim, im Auftrag R. Tiesler Robert Tiesler Kreisverwaltung Germersheim	04. Jan. 2023

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 17.11.2022 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 11.01.23

Marcus Schaile (Bürgermeister)

Rechtswirksamkeit

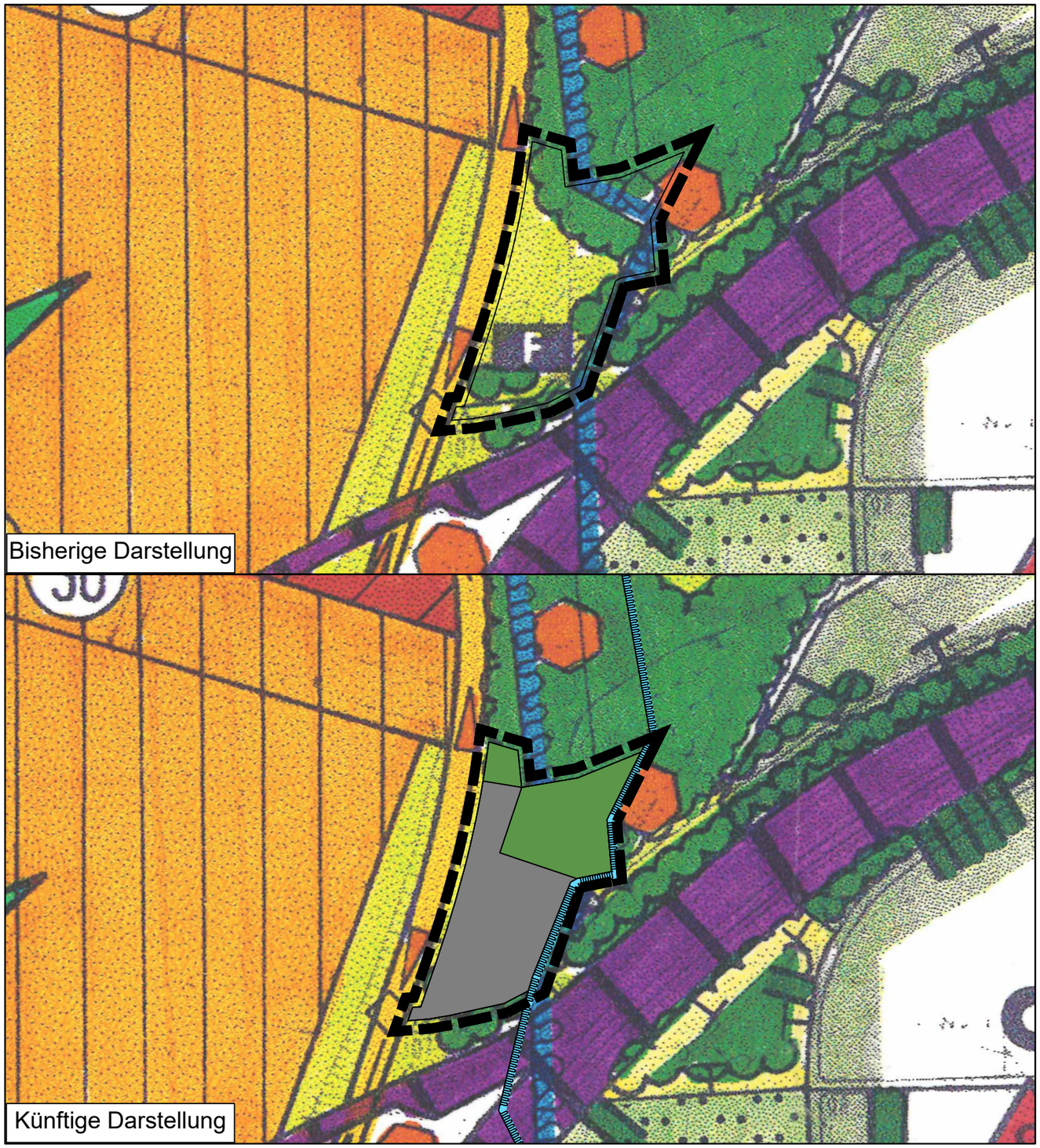
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung vom 20.01.2023 erlangt die Änderung des Flächennutzungsplanes Rechtswirksamkeit.

Germersheim, den 23.01.2023

Marcus Schaile (Bürgermeister)

STADT GERMERSHEIM

ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGS-PLANES IM BEREICH "ALTE FEUERWEHR"



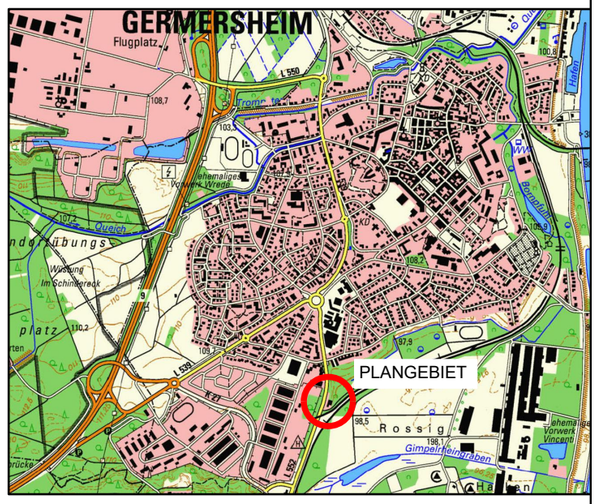
LEGENDE

BISHERIGE DARSTELLUNG

KÜNFTIGE DARSTELLUNG

- sonstige landwirtschaftliche Fläche
- F — Feuerwehr
- Gebüsche, Hecken und Gehölze
- Grünfläche privat
- Grenze Wasserschutzgebiet Zone II
- Gewerbliche Baufläche
- Geltungsbereich des Änderungsplanes zum Flächennutzungsplan

ÜBERSICHTSLAGEPLAN O.M.



NORD

PLANUNGSBÜRO PISKE
Telefon 06 21 / 54 50 31
info@piske.com | www.piske.com

BAUH.	Stadt Germersheim	PROJ.NR. 21152	PLAN NR. FNP
PROJEKT	Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Alte Feuerwehr"	BEARB. De	
		GEZ. MK	MASSTB 1:2000
PLAN	Flächennutzungsplan	BL.GR. A3	DATUM 17.11.2022
BAUH.			