



Verbandsgemeinde Maikammer

4. Änderung des Flächennutzungsplanes Teilbereich "Gewerbegebiet An der Großwiese" Ortsgemeinde Maikammer

Genehmigungsfassung

07.10.2021

Begründung mit integriertem Umweltbericht

BIT | STADT + UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH
Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46
www.bit-stadt-umwelt.de ▪ info@bit-stadt-umwelt.de

4.15	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	17
5	Quellenangaben	17

Abbildungsverzeichnis

Bild 1:	Auszug aus dem rechtswirksamen FNP, freier Maßstab.....	6
Bild 2:	Auszug aus der 4. Änderung, freier Maßstab.....	6
Bild 3:	Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte zum Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar, freier Maßstab.....	7
Bild 4:	Ausschnitt aus der Erläuterungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar, freier Maßstab.....	7
Bild 5:	Luftbild, freier Maßstab.....	8

Vorbemerkungen

Bestandteile der Flächennutzungsplanänderung sind:

- Flächennutzungsplan
- Begründung mit Umweltbericht
- Zusammenfassende Erklärung

Rechtsgrundlagen der Flächennutzungsplanänderung sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

- Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 16.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung vom 30.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) in der Fassung vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728)

Die Verfahrensschritte zur Aufstellung dieser Flächennutzungsplanänderung gemäß BauGB sind:

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

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

1 Einleitung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erfordert.

Der Flächennutzungsplan stellt die erste Stufe der 2-stufigen gemeindlichen Bauleitplanung dar und bereitet die weitere städtebauliche Nutzung, rechtlich konkretisiert durch einen Bebauungsplan, vor. Zur Darstellung der Entwicklungsabsicht der Kommune genügt es, im Flächennutzungsplan die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung sowohl nach ihrer tatsächlichen Grundlage als auch nach ihrer Grundkonzeption in Grundzügen vorzuzeichnen.

Dem Flächennutzungsplan fehlt zwar grundsätzlich eine allgemein verbindliche Außenwirkung, die für eine Rechtsnormqualität ausschlaggebend ist, jedoch bindet sich die Gemeinde mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes selbst im Hinblick auf die spätere städtebauliche Entwicklung, die durch rechtsverbindliche Bebauungspläne normiert wird.

Der Flächennutzungsplan verleiht also kein individuelles Baurecht. Weder begründen sich aus seiner Darstellung Ansprüche Dritter auf Umsetzung seiner Darstellungen in einem Bebauungsplan noch eine Berücksichtigung im Baugenehmigungsverfahren.

Die Bindung der Bebauungspläne an den Flächennutzungsplan wird durch das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 bis 4 BauGB bewirkt.

Die Planunterlagen für die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung enthielten noch die Ausweisung eines ca. 0,23 ha großen Gewerbegebietes. Zwischenzeitlich hat sich die Gemeinde Maikammer dafür ausgesprochen den gesamten Bereich vom südlichen Ortsrand bis zur Umgehungsstraße K 32 als Gewerbegebiet auszuweisen. Sie ist damit auch verschiedenen Anregungen, welche im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangen sind, gefolgt und hat durch Überplanung des gesamten Bereichs eine Insellage eines einzelnen Betriebs vermieden. Somit wird eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung am südlichen Ortsrand gewährleistet.

Die im nachfolgenden Text rot markierten Wörter und Textpassagen sind Änderungen bzw. Ergänzungen zu den Unterlagen, welche zur frühzeitigen Beteiligung vorlagen.

2 Anlass und Erfordernis der Flächennutzungsplanänderung

Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung einer gewerblichen Baufläche im Bereich „An der Großwiese“ geschaffen werden.

Für die aus dem Jahr 2014 stammende Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden zwischenzeitlich drei Änderungsverfahren durchgeführt.

Das nun anstehende 4. Änderungsverfahren behandelt einen Bereich am südlichen Ortsrand in der Gemeinde Maikammer. Dort soll im Anschluss an eine bestehende Mischbaufläche eine ca. 1,10 ha große Gewerbegebietsfläche für ortsansässige Betriebe ausgewiesen werden. Bislang werden die in Anspruch genommenen Flächen intensiv für den Weinbau genutzt.

Der Verbandsgemeinderat Maikammer hat daher in seiner Sitzung am 22.08.2019 die Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

3 Änderungsbereich „Gewerbegebiet An der Großwiese“

3.1 Städtebauliche Daten

Größe: ca. 1,10 ha

Bisherige Nutzung: Landwirtschaftliche Fläche (Weinanbau), Grünfläche

Künftige Nutzung: ca. 1,10 ha geplante gewerbliche Baufläche

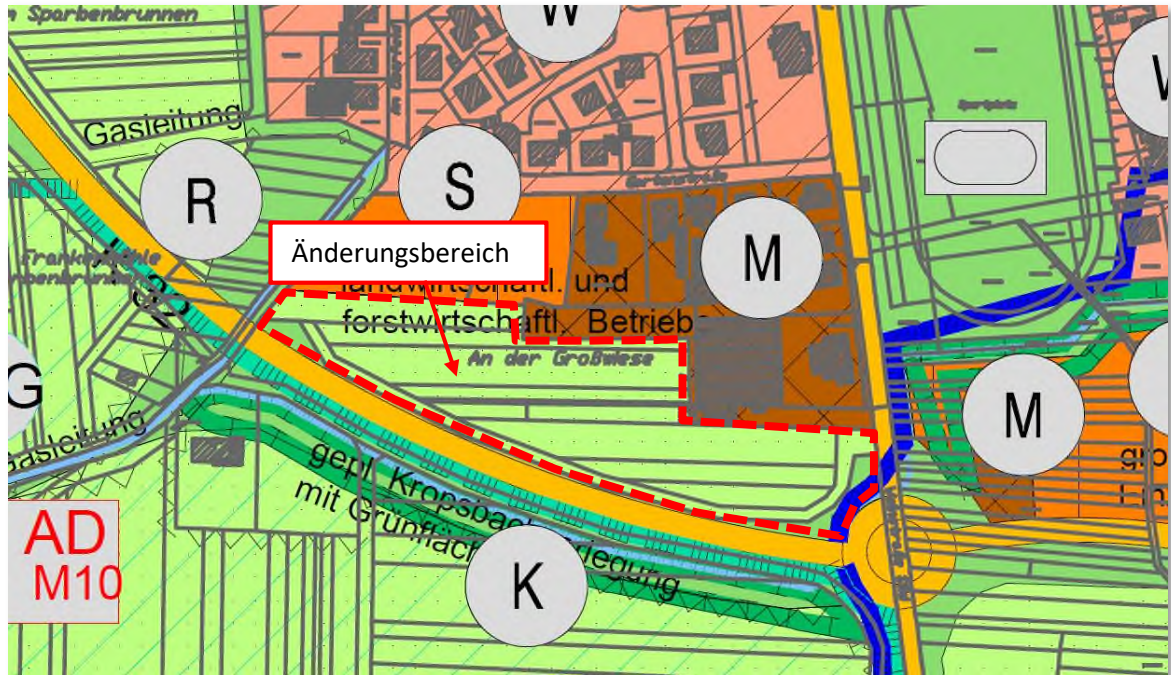


Bild 1: Auszug aus dem rechtswirksamen FNP, freier Maßstab

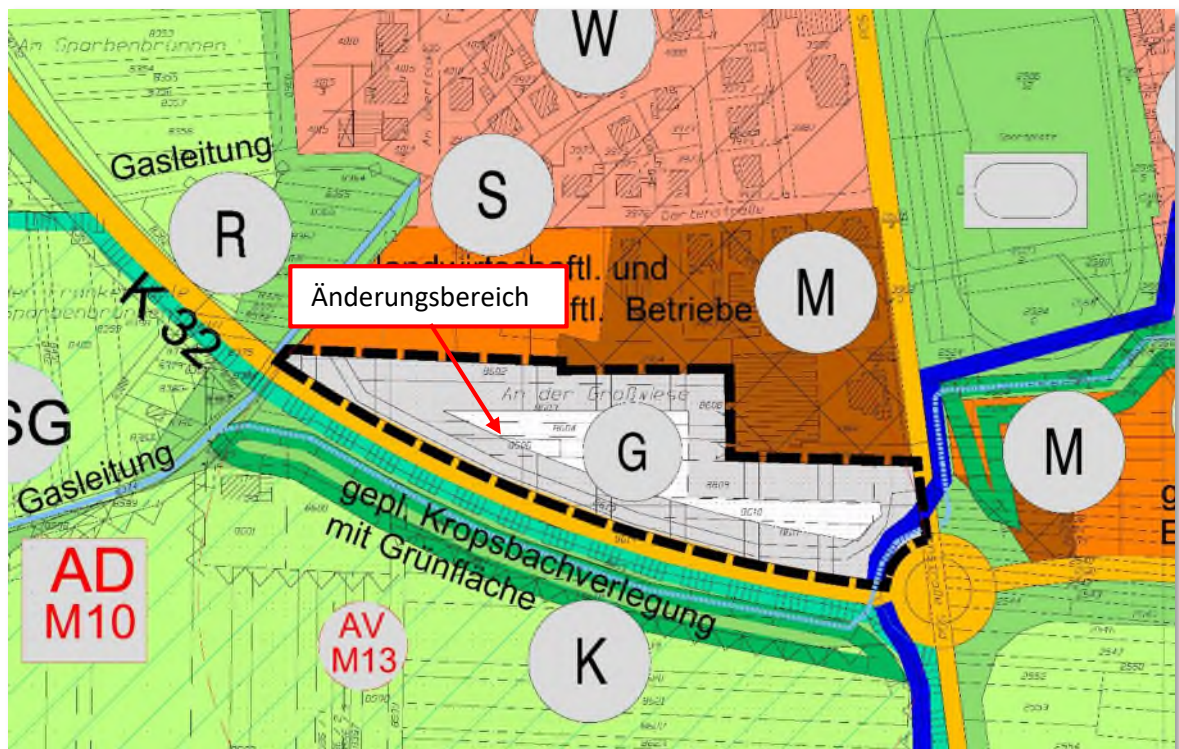


Bild 2: Auszug aus der 4. Änderung, freier Maßstab

3.2 Übergeordnete Planungsvorgaben (Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar)

Nach dem einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar liegt das Plangebiet am südlichen Rand der bestehenden Siedlungsfläche von Maikammer. Angrenzend weist der ERP eine Vorrangfläche für die Landwirtschaft und einen Regionalen Grünzug aus. Die Südumgehung grenzt die Vorrangfläche ab, sodass der geplante Bereich keiner regionalplanerischen Restriktion unterliegt.

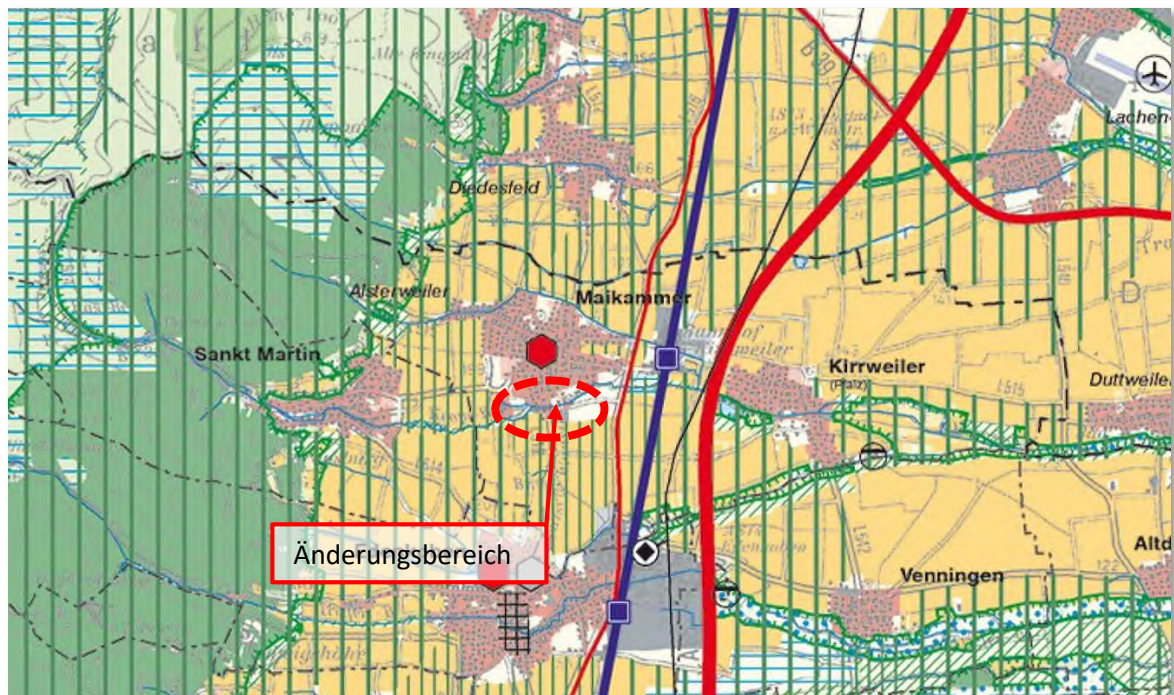


Bild 3: Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte zum Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar, freier Maßstab

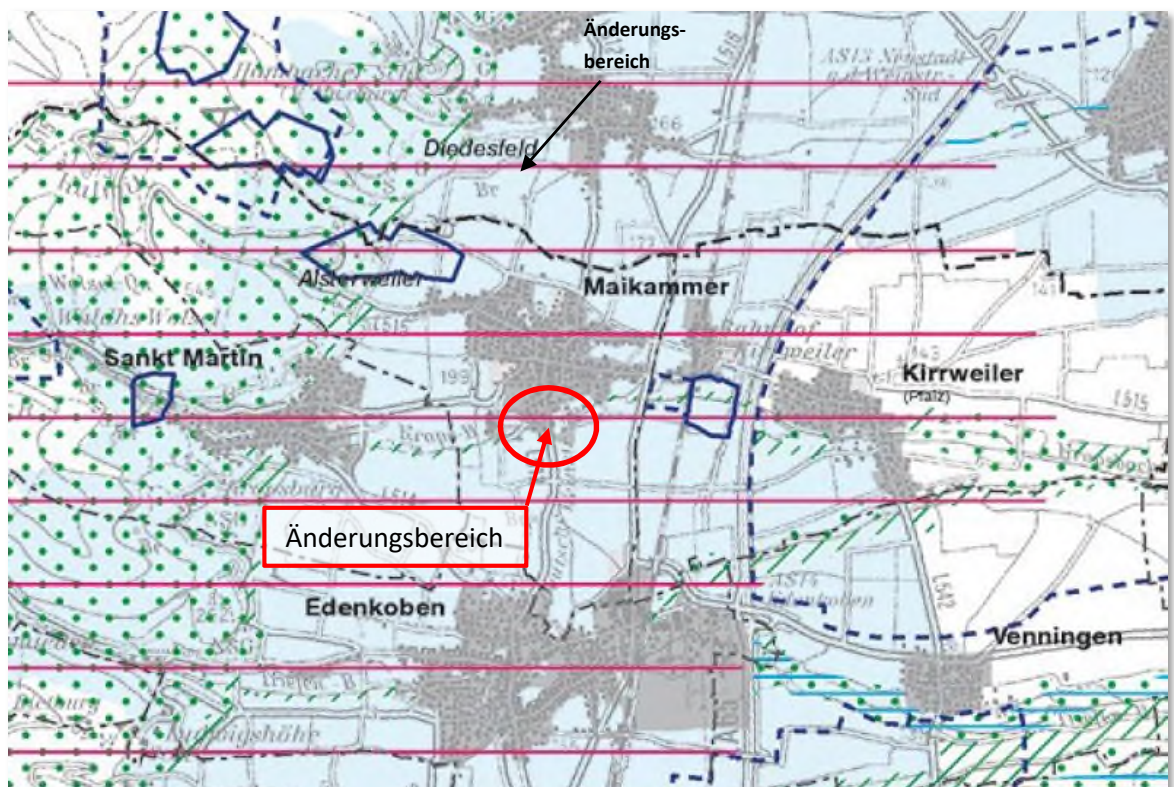


Bild 4: Ausschnitt aus der Erläuterungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar, freier Maßstab

Aus der Erläuterungskarte Natur, Landschaft und Umwelt, deren Darstellungen einen nachrichtlichen Charakter haben und keine verbindlichen Ziele und Grundsätze darstellen, geht hervor, dass es sich bei dem Erweiterungsgebiet um Flächen mit hoher bis sehr hoher klimaökologischer Bedeutung handelt. Darüber hinaus ist Maikammer als Bereich mit besonderer Bedeutung für Fremdenverkehr und Naherholung gekennzeichnet.

3.3 Bestandssituation

Die Änderungsfläche befindet sich am südlichen Ortsrand der Gemeinde Maikammer zwischen der K 32 und der Ortslage und wird derzeit durch seinen intensiven Weinanbau geprägt. Von Osten her wird der Änderungsbereich durch die Weinstraße Süd erschlossen. Im Norden begrenzen Mischbauflächen und eine kleinere Rebfläche das Gebiet. Im Westen wird die Vorhabenfläche durch die Gartenstraße begrenzt. Im Süden bildet die K 32 die Begrenzung des Änderungsbereichs. Die Topographie des Geländes verläuft größtenteils eben ohne merkliches Gefälle.

In der weiteren Umgebung befindet sich östlich der Weinstraße Süd der Wasgau Lebensmittelmarkt sowie weiter nördlich des Marktes das Sportplatzgelände und das Freibad.



Bild 5: Luftbild, freier Maßstab

3.4 Erschließung

3.4.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird heute über einen Wirtschaftsweg über die Weinstraße Süd erschlossen. Um den zukünftigen gewerblichen Verkehr abwickeln zu können muss dieser Zufahrtsbereich so umgestaltet werden, dass ein problemloses zu- und abfahren des gewerblichen Verkehrs

gewährleistet wird. Das gleiche gilt für den südlich verlaufenden Wirtschaftsweg, welcher für die künftige Erschließung des Gebietes herangezogen werden soll.

3.4.2 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet kann an die bestehenden Netze für Wasser, Abwasser und Strom angeschlossen werden. Das Oberflächenwasser (Regenwasser) muss gemäß des Landeswassergesetzes Rheinland-Pfalz (LWG) auf dem Grundstück verwertet oder versickert werden. Entsprechende Rückhaltungen sind hierbei zu berücksichtigen. Das Schmutzwasser ist leitungsgebunden zu entsorgen und einer den R.d.T. entsprechenden Abwasserbehandlung (KA Kirrweiler) zuzuführen.

3.5 Schutzvorschriften und Restriktionen

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

Natura 2000-Gebiete	Keine Natura 2000-Gebiete in oder angrenzend an das Plangebiet.
Naturpark	Pfälzerwald, Entwicklungszone (Zone für dauerhaft umweltgerechte Entwicklungen und Nutzungen); besonderer Schutzzweck ist es, modellhafte Projekte der Nachhaltigkeit im Sinne des MAB-Programms und der UNESCO zu ermöglichen. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Stillebereichs. Eine Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten
Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale	Keine geschützten Gebiete innerhalb oder angrenzend an das Plangebiet.
Geschützte Biotope	Keine geschützten Biotope innerhalb des Plangebietes.
geschützte Tiere und Pflanzen	Eine artenschutzrechtliche Untersuchung folgt auf Ebene des Bebauungsplans.
Wasserschutzgebiete	Lage am Rand des WSG Kirrweiler (Kirrweiler, Rans I), das am Kreisverkehr beginnt und die östlich davon liegenden Flächen einschließt Eine Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten.
Überschwemmungsgebiete	Keine Gefährdung bei HQ ₁₀₀ oder HQ _{Extrem}
Immissionsschutz	Das Plangebiet ist durch seine Lage an der Kreuzung Weinstraße Süd/K 32 und gegenüber demVollsortimenter immissionstechnisch vorbelastet. Die Mehrbelastung durch das Vorhaben wird als gering eingestuft.
Wald	Keine Betroffenheit.
Altlasten	Vorkommen von Altlasten sind nicht bekannt.

4 Umweltbericht

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) sind die Städte und Gemeinden verpflichtet, gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 Halbs. 1 BauGB für die „Belange des Umweltschutzes“ eine Umweltprüfung durchzuführen.

Um die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB zu berücksichtigen, wird im Rahmen der Aufstellung dieser Flächennutzungsplanänderung eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die bei der Realisierung dieser Flächennutzungsplanänderung und des darauf basierenden Bebauungsplanes voraussichtlich auftretenden Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Es ist zunächst festzulegen, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Umweltprüfung bzw. Abwägung erforderlich ist. Hierzu werden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB die Äußerungen von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgefordert und berücksichtigt. Die Ermittlungsergebnisse werden in den Umweltbericht eingearbeitet.

Der aufzustellende Umweltbericht, der in die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung übernommen werden wird, enthält eine Beschreibung des derzeitigen Zustandes von Natur und Landschaft im Plangebiet und dessen Umgebung sowie eine Darstellung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes.

Zur Ermittlung des gegenwärtigen Zustandes von Natur und Landschaft im Änderungsbereich erfolgte eine Bestandsaufnahme. Gemäß dieser Bestandsaufnahme handelt es sich bei der zu überplanenden Fläche mit einer Größe von ca. 1,10 ha ausschließlich um intensiv genutzte Rebflächen ohne besondere Bedeutung für den Natur-, Arten- und Biotopschutz und das Landschaftsbild. Wesentliche, das Orts- und Landschaftsbild prägende und aus Sicht des Natur- und Artenschutzes bedeutsame Grünstrukturen sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Da, mit der beabsichtigten neuen Flächennutzung Eingriffe in Natur und Landschaft unumgänglich sein werden, ergibt sich trotz der aus Sicht des Natur-, Arten- und Biotopschutzes und des Landschaftsbildes geringwertigen Ackerflächen ein entsprechender Bedarf an Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Auf Grundlage dieser Bestandsbeschreibung in Gegenüberstellung mit den Auswirkungen der Planung, wird im Rahmen des Umweltberichtes in der auf der Ebene des Flächennutzungsplanes hinreichenden Konkretisierung, der sich aus der Planung ergebende Eingriff in Natur und Landschaft bilanziert und durch angemessene Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausgeglichen.

Eine genaue Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung mit Darstellung des Umfangs und des Ortes der notwendigen externen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der Ebene der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung.

Die Ergebnisse des Umweltberichts werden durch Festsetzungen von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen im Bebauungsplan berücksichtigt.

Da der Geltungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes deckungsgleich mit den nachfolgenden Bebauungsplanverfahren ist, soll eine Mehrfachprüfung vermieden werden. Aus diesem Grund wird im Verlauf der weiteren Verfahren der Umweltbericht zu den Bebauungsplänen im Rahmen der Umweltprüfung zur Flächennutzungsplanänderung als Beurteilungsgrundlage herangezogen.

Das Schutzgut Boden kann in einer flächenbezogenen Bewertung allerdings nicht adäquat berücksichtigt werden. Eine unterschiedliche Wertigkeit von Böden aus ökologischer Sicht lässt sich nur schwer begründen, da sie unabhängig von ihrem Ertragspotential vielfältige ökologische

Funktionen erfüllen. Die getroffenen Einschätzungen sind daher nur als relative Anhaltswerte zu verstehen.

Bei der Beurteilung der Baufläche werden Vermeidungs-, Minimierungs- und mögliche Ausgleichsmaßnahmen aufgezeigt. Angesichts der Tatsache, dass Grund und Boden nicht vermehrbar sind, sollte vorrangig geprüft werden, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden können.

Weitere Vorgaben umfassen grundsätzliche beurteilungsrelevante Aussagen und müssen auf Ebene des Bebauungsplans im Umweltbericht entsprechen vertieft und ergänzt werden.

Der nachfolgende Umweltbericht enthält Angaben zu Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Er trifft Aussagen zur Ermittlung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die von der Planung ausgehen und macht Vorschläge zu Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Die bei der Umweltprüfung zu berücksichtigenden Ziele des Umweltschutzes ergeben sich aus einer Vielzahl von Fachgesetzen und Richtlinien sowie aus Vorgaben übergeordneter Planungen. Die wichtigsten Ziele des Umweltschutzes lassen sich wie folgt tabellarisch zusammenfassen.

Schutzgut	Ziel
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung einer hohen Luftqualität und Minimierung von Belastungen durch <ul style="list-style-type: none"> ▪ Schadstoff- und Staubimmissionen, ▪ Gerüche, ▪ Sicherung lufthygienisch wirksamer d.h. zur Luftreinhaltung maßgeblich beitragender Vegetationsbestände, ▪ Sicherung von Luftaustauschsystemen in Ortslagen zur Erneuerung von belasteten Luftmassen und zur Sicherung eines thermischen Ausgleichs.
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung des Bodens und seiner vielfältigen ökologischen Funktionen auch in qualitativer Hinsicht, insbesondere <ul style="list-style-type: none"> ▪ als Lebensgrundlage für die Vegetation und damit Grundlage der Landwirtschaft und Lebensgrundlage für den Menschen, ▪ wegen seiner Grundwasserneubildungsrate- und Reinigungsfunktion, ▪ Wegen seines Wasseraufnahme- und damit auch Rückhaltevermögens für Niederschlagswasser, ▪ Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, ▪ Beschränkung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß.
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung und Entwicklung naturnaher Gewässerläufe und Auen, ▪ Sicherung bzw. Anstreben einer hohen Gewässergüte, ▪ Sicherung der natürlichen Überschwemmungsbereiche der Fließgewässer,

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung der Grundwasservorräte, ▪ Beachtung der Zielvorgaben für Schutzgebiete (Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete)
Flora und Fauna	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung der wildlebenden Pflanzen und Tiere und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer biologischen Vielfalt ▪ Sicherung bzw. Entwicklung von Lebensräumen, ▪ Aufrechterhaltung von Wechselbeziehungen zwischen verschiedenen Teillebensräumen, ▪ Beachtung der Zielvorgaben für Schutzgebiete (Naturschutz, Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete usw.).
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung und Entwicklung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft als Grundlage für die Erholung des Menschen, hierzu unter anderem Erhalt historischer Kulturlandschaften <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung der Landschaft und ihrer Erholungseignung vor Qualitätsverlust durch Zersiedelung und Zerschneidung, ▪ Beachtung der Zielvorgaben für Schutzgebiete (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturpark usw.)
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhalt und Entwicklung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse (einschließlich Erholung) insbesondere Schutz vor <ul style="list-style-type: none"> ▪ Lärm ▪ Gerüchen ▪ Schadstoff- und Staubimmissionen.
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Innenentwicklung vor Außenentwicklung ▪ Minimierung des Flächenverbrauchs
Kultur-und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung des kulturellen Erbes, insbesondere Baudenkmäler, Historische Fundstellen und Ortsbilder

4.1 Schutzgut Fläche

Der Änderungsbereich befindet sich im direkten Anschluss an bebaute Siedlungsflächen. Der Flächenbedarf beträgt insgesamt ca. 1,10 ha. Da es sich bei der Neuausweisung um eine gewerbliche Fläche handelt, werden ca. 80 % der Flächen einer Gewerbenutzung zugeführt. Die verbleibenden 20 % der Fläche werden als Grün- und Pflanzflächen ausgewiesen.

Bezüglich der Auswirkungen der Funktion und Wertigkeit der Fläche für die einzelnen Schutzgüter siehe nachfolgende Kapitel.

4.2 Schutzgut Luft, Klima

Bestand: Der Bereich der Änderung ist Teil eines Kaltluftentstehungsgebietes. Auf den Rebflächen erfolgt tagsüber eine Erwärmung der Luftmassen, die mit Ende des Tages abkühlen und dann nachts zur Kaltluftentstehung beitragen. Durch die angrenzenden Nutzungen ist das Gebiet bereits vorbelastet (Kreisstraße, vorhandenes Mischgebiet).

Eingriff: Mittel

Das Plangebiet ist durch die benachbarte gemischte Nutzung (Gewerbe/Wohnen) und die übergeordneten Straßen in unmittelbarer Nähe vorbelastet. Durch die Überbauung und Versiegelung von Vegetationsflächen wird der Wärme- und Wasserhaushalt im Gebiet nachteilig verändert. Die Kaltluftproduktion der Weinbergflächen entfällt.

Durch neuen Verkehr erhöhen sich die CO₂ - und Feinstaub-Emissionen, die aufgrund der Vorbelastung als gering einzustufen sind.

Vermeidung/
Minimierung/
Ausgleich:

Aufgrund der geringen Größe und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Weinanbau) ist der Eingriff unter folgenden Voraussetzungen ausgleichbar:

- Vermeidung von Versiegelungen zur Minderung der Erwärmung (V).
- Errichtung von Gründächern (M)
- Sparsame und effiziente Nutzung von Energie (M)
- Pflanzung von luftfilternden Gehölzen (M)

Die Beeinträchtigung der Temperatur ist aufgrund der Flächengröße als gering zu bewerten. Sie kann durch Grünflächen, private Pflanzgebote am Rande der Bauflächen und Dachbegrünungen teilweise ausgeglichen werden.

Es verbleibt ein nicht ausgleichbares Defizit aufgrund des eingeschränkten Luftaustausches und der nicht ausgleichbaren Beeinträchtigungen durch neuen Ziel- und Quellverkehr.

4.3 Schutzgut Boden

Bestand: Sandlößlehmböden

Eingriff: Hoch

Durch die Bebauung entfällt Oberboden für die landwirtschaftliche Nutzung. Die Flächenversiegelungen führen zudem zum dauerhaften Verlust aller Bodenfunktionen als Lebensraum, als Pflanzenstandort, Filter und Speicher von Niederschlagswasser und Puffer von Schadstoffen.

Vermeidung/
Minimierung/
Ausgleich:

Der Eingriff lässt sich unter folgenden Voraussetzungen minimieren.

- schonender Umgang mit Boden während der Bautätigkeit (M).
- Wiederverwendung von Boden (M).
- Anlage von Stell- und Parkplätzen in wasserdurchlässiger Form (M).
- Vermeidung von unnötigen Versiegelungen (V).
- Vermeidung von Schadstoffeinträgen (V).

Da das Schutzgut Boden zu den nicht regenerierbaren und nicht vermehrbaren Gütern gehört, verbleibt ein nicht ausgleichbares Defizit.

4.4 Schutzgut Wasser

Bestand: Das Grundwasser liegt mehr als 35 m unter der Geländeoberfläche. Offene Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Grundwasserneubildungsrate ist gering.

Eingriff: Mittel

Die Versiegelungen offener Bodenflächen führen zur Verringerung der Versickerungsquote und der Grundwasseranreicherung bzw. der -neubildung. Der Oberflächenabfluss erhöht sich, womit die Belastung des Kanalsystems zunimmt.

**Vermeidung/
Minimierung/**

Ausgleich: Der Eingriff ist minimierbar unter folgenden Voraussetzungen:

- Vermeidung von unnötigen Versiegelungen (V)
- Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers (z.B. von Hof- und Dachflächen) innerhalb des Plangebietes (M).
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Lager- und Stellplätze, sofern eine Verschmutzung des Grundwassers auszuschließen ist (M).
- Dachbegrünungen (M)

Die unvermeidbare Beeinträchtigung aufgrund des Verlustes der Grundwasserneubildungsrate, wird durch die vorgesehene naturnahe Regenwasserbewirtschaftung und Dachbegrünung weitgehend minimiert.

Eine Beeinträchtigung des Grundwassers durch Schadstoffe aus dem Verkehr kann durch Ableitung des Wassers in die Kanalisation vermieden werden. Für das Schutzgut Wasser verbleibt ein nicht ausgleichbares Defizit aufgrund des Ableitens von Wasser auf privaten Verkehrs- und Lagerflächen.

4.5 Schutzgut Flora/Fauna

Bestand: Das Plangebiet wird intensiv für den Weinbau genutzt und ist deshalb für den Arten-/Biotopschutz von geringer Bedeutung.

Eingriff: Gering

Die Überbauung des Gebietes führt zum Verlust von Rebflächen, was aus Sicht des Artenschutzes lediglich als geringe Beeinträchtigung zu bewerten ist (vorausgesetzt, hier wird kein ökologischer Weinbau betrieben), da dieses Biotop für den Arten- und Biotopschutz nur von geringer Bedeutung ist.

**Vermeidung/
Minimierung/**

Ausgleich: Der Eingriff kann durch folgende Maßnahmen minimiert werden:

- Landschaftsgerechte Eingrünung des Gewerbegebietes bzw. des neu entstehenden Siedlungsrandes nach Süden zur freien Landschaft (A).

4.6 Schutzgut Landschaftsbild

Bestand: Das Landschaftsbild im Bereich des Plangebietes wird geprägt durch vorhandene Gewerbe-, Wohnbauten und Rebflächen. Gliedernde Landschaftselemente bestehen nicht.

Eingriff: Mittel

Die geplante Bebauung setzt den baulichen Bestand in südlicher Richtung fort und verändert somit das Orts- und Landschaftsbild.

**Vermeidung/
Minimierung/**

Ausgleich: Zum Ausgleich des Eingriffs sind folgende Maßnahmen anzustreben:

- Durch- und Eingrünung des Gebietes (A).
- Begrenzung der Gebäudehöhen zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes (M).

Für das Orts- und Landschaftsbild verbleiben insgesamt keine Defizite, da sich die neue Bebauung in den umgebenden Bestand (vorhandene Siedlungs-, Gewerbe- und Verkehrsflächen) einfügen kann, Wegeverbindungen beibehalten, Bauhöhen berücksichtigt werden können und das Gebiet durch Neupflanzungen wirksam eingegrünt werden kann.

4.7 Schutzgut Mensch

Es ist nicht davon auszugehen, dass erhebliche Beeinträchtigungen auf den Menschen durch das Vorhaben ausgelöst werden. Durch das Vorhaben werden neue Arbeitsplätze entstehen.

4.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich die archäologische Fundstelle Maikammer 13. Weiterhin befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet das Kulturdenkmal „Weinstraße Süd 62“. Es wird darauf hingewiesen, dass das Kulturdenkmal neben dem Erhaltungsschutz auch dem Umgebungsschutz gem. § 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG unterliegt.

4.9 Zusammenfassung der Auswirkungen und Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut	Bestand einschließlich Vorbelastung	Zu erwartende Auswirkungen	Bewertung
Luft, Klima	Kaltluftentstehungsgebiet	Erhöhung der kleinklimatisch thermischen Belastung.	Mittel
Boden	Das Gebiet ist derzeit unversiegelt.	Verlust aller Bodenfunktionen auf den versiegelten Flächen.	Hoch

Wasser	Kein offenes Gewässer vorhanden.	Verminderung der Grundwasserneubildung.	Mittel
Flora, Fauna	Das Gebiet wird intensiv weinbaulich genutzt.	Kein erkennbarer Verlust. Aufwertung durch neue Grün- und Pflanzmaßnahmen.	Gering
Landschaftsbild	Siedlungsrand und ausgeräumte Landschaft, keine gliedernden Elemente vorhanden.	Veränderung des Landschaftsbildes durch weitere Baukörper.	Mittel
Mensch	Gebiet dient nicht der Naherholung.	Schaffung neuer Arbeitsplätze.	Gering
Fläche	Weinanbau	Zusätzlicher Flächenverbrauch durch neue Siedlungsfläche.	Mittel
Kultur- und Sachgüter	Archäologische Fundstelle, sowie angrenzend Kulturdenkmal „Weinstraße Süd 62“	Beeinträchtigung Erhaltungs- und Umgebungsschutz.	Mittel

4.10 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt lassen sich keine relevanten Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern erkennen.

4.11 Null-Variante

Bei Nicht-Durchführung der Planung würde die intensive Nutzung als Rebfläche weiterhin bestehen bleiben.

4.12 Belange des technischen Umweltschutzes

4.12.1 Vermeidung von Emissionen/Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen sind durch die Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen zu minimieren. Eine geringfügige Erhöhung der Schadstoffemissionen durch Abgase des Betriebsverkehrs ist nicht vermeidbar.

4.12.2 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die Abfälle sind sowohl während der Bauphase als auch im laufenden Betrieb sachgerecht zu entsorgen.

Unbelastetes Niederschlagswasser ist soweit möglich vor Ort zu versickern. Schmutzwasser muss der gemeindlichen Kanalisation zugeführt werden.

4.12.3 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Der Änderungsbereich verfügt mit einer jährlichen Sonnenscheindauer von über 1600 h/Jahr über sehr günstige Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie.

Auch die Anlage von Erdwärmesonden ist aus geologischer Sicht möglich.

4.13 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Die Ermittlung des konkreten Ausgleichsbedarfs erfolgt im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung.

4.14 Zusätzliche Angaben

Zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds liegen keine detaillierten Informationen vor.

4.15 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes werden im überplanten Bereich eine gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Änderungsbereich weist eine Flächengröße von ca. 1,10 ha auf, davon werden ca. 80 % für die gewerbliche Nutzung in Anspruch genommen. Die restlichen 20 % sollen für Begrünungsmaßnahmen herangezogen werden.

Der Änderungsbereich weist eine geringe bis mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auf. Unter Beachtung der weiteren für die verbindliche Bauleitplanung empfohlenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist der Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild insgesamt gering.

Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich wird im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanverfahren ermittelt und formuliert.

5 Quellenangaben

- Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar
- Flächennutzungsplan VG Maikammer
- Lanis rlp