

Planungsträger:



Verbandsgemeinde
Heidesheim am Rhein

Am Goldenen Lamm 1
55262 Heidesheim

2. Änderung des Flächennutzungsplanes Ortsgemeinde Wackernheim Geplantes Wohngebiet südlich der L 419

Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 6a BauGB

Proj.-Nr.: 117-14

vorgelegt von:

J E S T A E D T
+ P A R T N E R

Büro für Raum- und Umweltplanung
55128 Mainz • Hans-Böckler-Str. 87
Tel. 06131/333558 • Fax 06131/333559

Mainz, den 24.10.2017

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Nach § 6 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) ist die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplanes ortsüblich bekannt zu machen. Mit der Bekanntmachung wird der Flächennutzungsplan wirksam. Ihm ist eine zusammenfassende Erklärung nach § 6a BauGB beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange sowie die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden bzw. aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde. Jedermann kann den Flächennutzungsplan, die Begründung mit integriertem Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung einsehen und über deren Inhalt Auskunft erhalten.

Der Verbandsgemeinderat hat in seiner Sitzung am 05.04.2017 den Feststellungsbeschluss zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes (Ausweisung eines Wohngebietes südlich der L 419 in Wackernheim) gefasst. Mit Schreiben der Kreisverwaltung Mainz-Bingen vom 14.8.2017 liegt die Genehmigung der 2. Änderung vor.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Verfahrens wurde eine strategische Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB durchgeführt. Grundlage hierfür war ein Umweltbericht. Es wurden folgende Untersuchungen durchgeführt, die gutachterlich dokumentiert und die dem Umweltbericht zugrunde gelegt wurden:

- Standortvergleich von fünf potenziellen Wohnbauflächen
- Schalltechnische Untersuchung
- Geotechnischer und umwelttechnischer Bericht
- Fachbeitrag Artenschutz einschließlich Biotoptypenkartierung und faunistischen Erhebungen zu den Tiergruppen Vögel, Reptilien, Fledermäuse und Feldhamster

Unter Zugrundelegung der aufgelisteten Dokumente sowie vorhandener Unterlagen erfolgte eine Untersuchung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich Naturschutzes und der Landespflege nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB sowie die Darstellung potenzieller umweltbezogener Auswirkungen und die Prüfung möglicher Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung. Es erfolgte eine Fortschreibung des Umweltberichts im laufenden Verfahren unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen der Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB. Nach Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB wurde der Umweltbericht inhaltlich nicht mehr geändert.

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans sieht die Umwandlung einer Fläche für die Landwirtschaft in eine Wohnbaufläche vor. Die geplante Wohnbaufläche umfasst 2,8 ha und befindet sich südlich der Landesstraße L 419, zwischen bereits vorhandener Bebauung. Da Wackernheim über keine freien Wohnbauflächen mehr verfügt, deckt die geplante Wohnbaufläche den Bedarf an Wohnbauflächen in Wackernheim ab.

Aufgrund der Lage an der Landesstraße L 419, einem gegenüberliegendem Einzelhandelsbetrieb, einer nordwestlich liegenden Kfz-Werkstatt und dem nordöstlich liegenden Beherbergungsbetrieb ist der Änderungsbereich Vorbelastungen durch Schallimmissionen ausgesetzt. Für das parallel verlaufende Bebauungsplanverfahren wurde daher ein Schallgutachten erstellt, welches ebenfalls für das FNP-Verfahren zugrunde gelegt wird. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass die Verträglichkeit der Nutzungen durch passive Schallschutzmaßnahmen gegeben ist, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens festzusetzen sind.

Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb von Oberflächengewässern und Trinkwasserschutzgebieten. Der geotechnische und umwelttechnische Bericht zeigen, dass die Fläche eine Aufschüttung aufweist, jedoch ist eine Wohnbebauung in diesem Bereich möglich. Auf-

grund der Aufschüttung ist eine Versickerung von Niederschlagswasser ausgeschlossen und dieses wird gedrosselt in den Wildgraben abgeleitet.

Hinsichtlich des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt erfolgte eine Kartierung der Biotop- und Nutzungsstrukturen sowie faunistische Erhebungen zum Vorkommen von geschützten Tierarten der Tiergruppen Vögel, Reptilien, Fledermäuse und Feldhamster, die Grundlage für einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sind. Das Untersuchungsgebiet ist überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzung gekennzeichnet. Im Norden befindet sich entlang der L 419 eine Fettwiese, die mit Einzelsträuchern und Obstbäumen locker bepflanzt ist und Magerwiesenfragmente enthält. Ein ca. 800 m² großes Gebüsch stockt im Osten des Untersuchungsgebietes. Innerhalb des Gehölzes befindet sich eine Steinhalde. Im Gebiet kommen vorwiegend häufige und ubiquitäre Singvögel vor. Streng geschützte Brutvogelarten wurden vereinzelt innerhalb des Untersuchungsgebietes als Nahrungsgäste erfasst. Nachweise der weiteren untersuchten Arten erfolgten nicht. Bei Umsetzung entsprechender artenschutzrechtlicher Maßnahmen können Beeinträchtigungen und Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG ausgeschlossen werden.

Im Zuge der Darstellungsänderung in eine Wohnbaufläche wird eine Neuversiegelung in einer Größenordnung von ca. 1,8 ha planungsrechtlich ermöglicht. Damit ist der Verlust von überwiegend ackerbaulich genutzten Böden verbunden. Die entstehenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft sind im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens zu konkretisieren und auszugleichen.

Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft können unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festzusetzenden Gestaltungs- und Begrünungsmaßnahmen weitestgehend vermieden werden, so dass keine erheblichen Auswirkungen mit der Darstellungsänderung verbunden sind.

Insgesamt ist der Änderungsbereich durch eine vergleichsweise mäßige Eingriffsempfindlichkeit gekennzeichnet. Im Umweltbericht werden auf Grundlage der durchgeführten Gutachten, Erhebungen und der Eingriffsbewertung Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung festgelegt, die im nachfolgenden Bebauungsplan zeichnerisch und textlich festgesetzt bzw. als Hinweis aufgenommen werden.

2. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden umweltbezogene Anregungen vorgebracht. Diese wurden geprüft, in die Abwägung eingestellt und in der Planzeichnung sowie der Begründung mit integriertem Umweltbericht berücksichtigt.

Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und (2) BauGB und deren Berücksichtigung

Im Rahmen der Beteiligungen der Öffentlichkeit nach § 3 (1) und § 3 (2) BauGB i.V.m. § 2 (4) BauGB gingen keine Stellungnahmen ein.

Ergebnisse der Behördenbeteiligung gemäß §§ 4 (1) und (2) BauGB und deren Berücksichtigung

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB i. V. m. § 2 (4) BauGB wurden 25 Stellungnahmen abgegeben. 12 Stellungnahmen enthielten Anregungen und Hinweisen. Hierbei wurden folgende Themen vorgebracht:

- Schutzgut Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit (Schallschutz, Leistungsfähigkeit Verkehrswege)
- Schutzgut Tiere und Pflanzen (faunistische und floristische Erhebungen)
- Schutzgut Boden (Altablagerungen, erloschenes Bergwerksfeld, Steinbruch, Radonpotenzial)

- Schutzgut Wasser (Entwässerungskonzept)
- Ausgleichsflächen

Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden überwiegend redaktionell im Umweltbericht berücksichtigt, soweit sie Regelungsgegenstand des Flächennutzungsplanverfahrens waren. Eine Planänderung ergab sich nicht. Der Begründung mit integriertem Umweltbericht wurden eine schalltechnische Untersuchung, ein Geotechnischer Bericht und ein Umwelttechnischer Bericht beigelegt.

Weiterhin wurde die Begründung mit integriertem Umweltbericht redaktionell ergänzt zu den Themen:

- Schutzgut Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit (Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung und passive Schallschutzmaßnahmen)
- Schutzgut Tiere und Pflanzen (Ergänzung der faunistischen und floristischen Erhebungen)
- Schutzgut Boden (Ergänzung Ergebnisse Geotechnischer Bericht und Umwelttechnischer Bericht sowie lokal erhöhtes Radonpotenzial)
- Schutzgut Wasser (textliche Darstellung der Niederschlagsbewirtschaftung)
- Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter (Versorgungsleitungen).

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) i.V.m. § 2 (4) BauGB wurden insgesamt 21 Stellungnahmen abgegeben. 9 Stellungnahmen enthielten Anregungen und Hinweise. Hierbei wurden folgende Themen vorgebracht:

- Schutzgut Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit (Schallmissionen)
- Schutzgut Tiere (Reptilien und Wildbienen)
- Schutzgut Boden (Altablagerungen, Arsen-Gehalt, erloschenes Bergwerksfeld)
- Schutzgut Wasser (Entwässerungskonzept)
- Ausgleichsflächen

Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden überwiegend redaktionell im Umweltbericht berücksichtigt, soweit sie Regelungsgegenstand des Flächennutzungsplanverfahrens waren. Eine Planänderung ergab sich nicht. Die schalltechnische Untersuchung wurde nochmals überprüft und die erforderlichen Korrekturen vorgenommen. Inhaltlich führte die Überprüfung des Schallgutachtens jedoch zu keinen neuen Erkenntnissen. Eine Verträglichkeit der bestehenden und der geplanten Nutzung eines Wohngebietes ist gegeben. In Abstimmung mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd werden weiterführende Untersuchungen zum Schutzgut Boden und Wasser im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

3. Ergebnisse der geprüften alternativen Planungsmöglichkeiten und Begründung für die Auswahl der Planvarianten

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Heidesheim sind in der Ortsgemeinde Wackernheim keine weiteren Wohnbauflächen dargestellt. Auf Grundlage einer städtebaulichen Konzeptstudie wurde ein Standortvergleich für fünf potenzielle Standorte in der Ortsgemeinde Wackernheim durchgeführt. Im Ergebnis weist die Standortfläche 2 aufgrund nachstehender Sachverhalte die Fläche mit der vergleichsweise besten Eignung als Wohnbaufläche auf:

- gute Einfügung in die städtebauliche Gesamtstruktur und die landschaftliche Umgebung (zentrale Lage), sinnhafter Anschluss an vorhandene Bebauung und Schaffung eines Ensembles mit gegenüberliegender Bebauung, Stärkung des Ortseingangs im

Zusammenhang mit dem vorhandenen Gästehaus und den vorgelagerten naturräumlichen Strukturen

- direkter Anschluss südlich der L 419 und gute Erschließungsmöglichkeiten aufgrund der geringen Reliefenergie (Höhe von ca. 218-220 m ü. NN)
- Lage des Einzelhandels gegenüberliegend und direkte Anbindung an den ÖPNV (positiv für Wohnstandort für Mehrgenerationen)
- vergleichsweise geringe landschaftsökologische Empfindlichkeit, da monostrukturierte intensiv genutzte Ackerflächen
- Anforderungen an Wohnbebauung im Hinblick auf Schallschutzmaßnahmen ergeben sich entlang der L 419, ca. 260 m
- vergleichsweise geringe Eigentümeranzahl, Grundstücke verlaufen vorwiegend in Richtung Ost-West
- Grundsätzlich keine Ausweisung einer regionalplanerischen Zielsetzung, jedoch Regionaler Grünzug im westlichen Teilbereich.

Die geplante Wohnbaufläche mit einer Fläche von ca. 2,8 ha deckt den Bedarf an Wohnbauflächen in Wackerheim ab.

Mainz, den 24.10.2017



JESTAEDT + Partner