

# 2. FERTIGUNG

Planungsträger:



Verbandsgemeinde  
Heidesheim am Rhein

Am Goldenen Lamm 1  
55262 Heidesheim

## 3. Änderung des Flächennutzungsplanes Ortsgemeinde Wackernheim Geplante Mischbaufläche südlich der L419 (Pondusgelände)

Begründung mit integriertem Umweltbericht

Fassung zum Feststellungsbeschluss

Dieser Bericht umfasst 18 Seiten und 1 Karte  
Proj.-Nr.: 110-15

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 10.05.2016

Kreisverwaltung Mainz-Binger  
Ma 1610 Az: 12-0300  
Die Vorlage wurde zur Kenntnis  
genommen. 25. AUG. 2016  
Ingelheim, den .....

## INHALTSVERZEICHNIS

1	ERFORDERNIS DER PLANUNG .....	4
2	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH .....	5
3	BESTANDSSITUATION.....	6
4	PLANERISCHE ZIELE UND VORGABEN .....	8
4.1	Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Heidesheim am Rhein 2008 .....	8
4.2	Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe, 2015 (RROP) .....	8
5	DARSTELLUNG DER 3. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES .....	9
6	UMWELTBERICHT .....	10
6.1	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	10
6.2	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes.....	11
6.3	Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens.....	12
6.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	14
6.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	16
6.6	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	16
6.7	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei Durchführung des Vorhabens auf die Umwelt .....	16
6.8	Hinweise auf Schwierigkeiten, Lücken oder fehlende Erkenntnisse hinsichtlich der Angaben .....	17
7	QUELLENVERZEICHNIS .....	18

## KARTENVERZEICHNIS

Karte 1: Flächennutzungsplan Planzeichnung Entwurf (M: 1:2.000 im Original)

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Kartenausschnitt zur Lage im Raum aus LANIS, unmaßstäblich (Änderungsbereich orange markiert).....	4
Abbildung 2:	Räumlicher Geltungsbereich, unmaßstäblich (Geltungsbereich schwarz gestrichelt) .....	6
Abbildung 3:	Darstellung des Änderungsbereiches im Bestand, gelb umrandet .....	6
Abbildung 4:	Blickrichtung von Westen nach Osten auf Bestandsgebäude und Umgebung.....	7
Abbildung 5:	Blickrichtung von Süden nach Norden auf Änderungsbereich mit umgebenen Landwirtschaftsflächen .....	7
Abbildung 6:	Blickrichtung von Osten nach Westen auf bestehendes Wohnhaus .....	7
Abbildung 7:	Kartenausschnitt des RROP (Lage des Änderungsbereiches gelb markiert, Abbildung unmaßstäblich) .....	9
Abbildung 8:	Darstellung des wirksamen FNP und der 3. Änderung des FNP .....	10
Abbildung 9:	Eingrünung im Nordwesten des Plangebietes.....	13

## 1 Erfordernis der Planung

Das Ehepaar Gallois beabsichtigt südwestlich unmittelbar anschließend an die Ortslage der Ortsgemeinde Wackernheim, Verbandsgemeinde Heidesheim, die Entwicklung eines ca. 0,26 ha großen Mischgebietes. Das Planungsgebiet wurde ursprünglich zu Wohn-, Büro- und Gewerbebezwecken genutzt und entspricht bereits dem Charakter eines Mischgebietes. Vor ca. 10 Jahren wurde die Nutzung eingestellt und das Plangebiet liegt brach.

Ziel ist es, die bestehenden Gebäude umzuwandeln und eine Mischung aus unterschiedlichen Nutzungen, u.a. Büro- und Lagerflächen für die Modissima GmbH, eine Praxis für Chiropraktik sowie Wohnungen zu entwickeln. Das Grundstück ist überwiegend versiegelt. In der Planung werden keine weiteren Flächen auf dem Pondusgelände zur Versiegelung in Anspruch genommen. Nach § 1 a (2) BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen sind die Möglichkeiten durch Wiedernutzbarmachung von Flächen zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Heidesheim ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes werden die zwei angrenzenden Grundstücke im Osten einbezogen, wodurch der Änderungsbereich eine Flächengröße von ca. 0,48 ha umfasst und der Siedlungskörper von Wackernheim im Südwesten städtebaulich sinnhaft abgerundet wird.

Der Änderungsbereich liegt in räumlicher Nähe zu dem Oberzentrum Mainz und dem Mittelzentrum Ingelheim am Rhein und ist Teil der Verbandsgemeinde Heidesheim. Das Gebiet weist günstige Verkehrsanbindungen durch die Nähe zur BAB 60 und die direkte Lage an der L 419 auf (siehe Abbildung 1).

**Abbildung 1: Kartenausschnitt zur Lage im Raum aus LANIS, unmaßstäblich (Änderungsbereich orange markiert)**



Die Verbandsgemeinde hat am 05.08.2015 die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Heidesheim gemäß § 2 (1) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619) beschlossen.

Dem Flächennutzungsplan ist gemäß § 5 Abs. 5 BauGB eine Begründung beizufügen, in welcher die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Flächennutzungsplanes darzulegen sind. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Der Umweltbericht ist als Bestandteil dieser Begründung integriert. Der Aufbau des Umweltberichtes richtet sich nach der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung zum Aufstellungsbeschluss wurde im Zeitraum vom 24.08.2015 bis einschließlich zum 25.09.2015 gemäß § 3 (1) BauGB öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB wurde mit Anschreiben vom 21.08.2015 bis einschließlich 20.09.2015 durchgeführt. Die eingegangenen Anregungen wurden geprüft und in die Abwägung eingestellt.

Die Beschlüsse über das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB wurden am 28.01.2016 gefasst.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden Stellungnahmen mit Anregungen vorgebracht, die dem Verbandsgemeinderat zur Abwägung vorgelegt wurden. Die Abwägung der Stellungnahmen führt zu keinen Planänderungen. Die Planzeichnung wurde redaktionell geändert. Die Begründung mit integriertem Umweltbericht wurde fortgeschrieben und redaktionell zu folgenden Sachverhalten ergänzt:

- Artenschutz in Kapitel 6
- Bodenverunreinigungen in Kapitel 6
- Abwasser, Grundwasserstand in Kapitel 6

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 14.03.2016 bis einschließlich zum 15.04.2016. Die Stellungnahmen wurden berücksichtigt und die Abwägung eingestellt. Die Planzeichnung wurde gemäß telefonischer Abstimmung mit der Kreisverwaltung Mainz-Bingen am 10.05.2016 redaktionell geändert. Die Begründung mit integriertem Umweltbericht wurde fortgeschrieben und redaktionell zu folgenden Sachverhalten ergänzt:

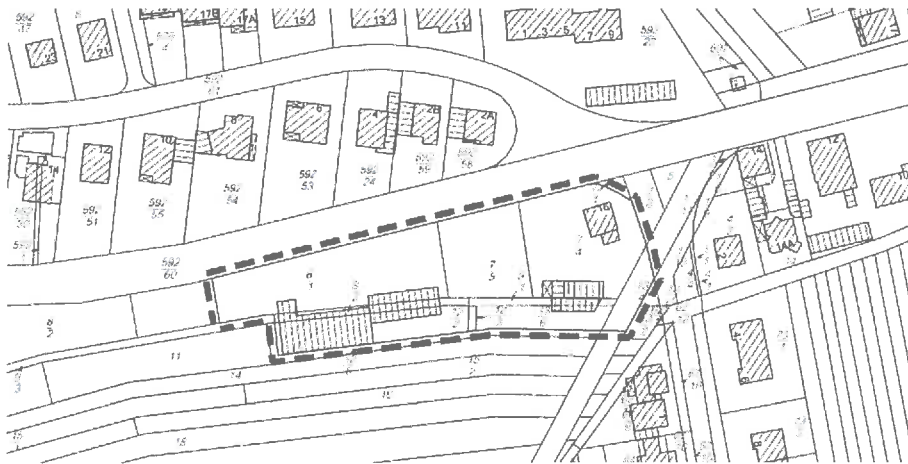
- Erweiterung des Änderungsbereiches um das Flurstück 26/2 (anteilig) auf Flur 2 zur planungsrechtlichen Sicherung der Erschließungssituation

Die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 14.03.2016 bis einschließlich 15.04.2016. Es gingen keine Stellungnahmen ein. Der Beschluss über das Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und der Feststellungsbeschluss wurden am 18.05.2016 gefasst.

## **2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,48 ha und befindet sich in der Flur 2 der Gemarkung Wackernheim. Folgende Parzellen liegen innerhalb des Geltungsbereiches: 7-4, 7-5, 8-1 (anteilig), 9-1, 9-2, 12-2, 12-3, 26-2 (anteilig) und 13-6.

**Abbildung 2: Räumlicher Geltungsbereich, unmaßstäblich (Geltungsbereich schwarz gestrichelt)**



### 3 Bestandssituation

Der Änderungsbereich weist eine Größe von ca. 0,48 ha auf und ist überwiegend bebaut. Der Geltungsbereich umfasst das ehemalige „Pondusgelände“ mit rund 2.660 m<sup>2</sup> und zwei nordöstlich angrenzende Grundstücke mit rund 1.940 m<sup>2</sup> (siehe Abbildung 3). Das zu Wohn-, Büro- und Gewerbebezwecken genutzte ehemalige „Pondusgelände“ besteht überwiegend aus baulichen Anlagen und versiegelten Hofflächen (siehe Abbildung 4). Desweiteren befinden sich auf den östlichen Grundstücken ein zweigeschossiges Wohnhaus mit Garten sowie ein unbebautes Gartengrundstück. Erschlossen wird der Bereich über die Binger Straße bzw. Ober-Olmer-Straße sowie über einen bis zur Grundstücksgrenze durch straßenverkehrsrechtliche Anordnung öffentlich gewidmete, vollversiegelte Fläche.

Durch den Gehölzbestand entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen sowie dem westlich und südlich angrenzenden Umfeld ist der Geltungsbereich eingegrünt und kaum einsehbar. Von Osten ist das bestehende Wohnhaus und dessen Baumbestand sichtbar (siehe Abbildung 6).

**Abbildung 3: Darstellung des Änderungsbereiches im Bestand, gelb umrandet**





**Abbildung 4: Blickrichtung von Westen nach Osten auf Bestandsgebäude und Umgebung**



**Abbildung 5: Blickrichtung von Süden nach Norden auf Änderungsbereich mit umgebenen Landwirtschaftsflächen**



**Abbildung 6: Blickrichtung von Osten nach Westen auf bestehendes Wohnhaus**



## **4 Planerische Ziele und Vorgaben**

### **4.1 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Heidesheim am Rhein 2008**

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Heidesheim ist der Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (siehe Abbildung 8).

### **4.2 Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe, 2015 (RROP)**

Mit Genehmigungsbescheid des Ministerium für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung – Oberste Landesplanungsbehörde – vom 21. Oktober 2015 wurde der Regionale Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe genehmigt und ist seit der Veröffentlichung des Genehmigungsbescheids im Staatsanzeiger für Rheinland-Pfalz am 23. November 2015 verbindlich.

Wie im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe dargestellt, liegt der Änderungsbereich am Rand des Vorranggebietes Grundwasserschutz (Z). Dieses Vorranggebiet resultiert aus einem Trinkwasserschutzgebiet der Zone III, welches durch Fristablauf erloschen ist (siehe Abbildung 8), jedoch findet die Nutzung von drei Quelfassungen weiterhin statt. Entsprechende Regelwerke sind bei der Planung zu beachten.

Der Änderungsbereich weist einen hohen Anteil an Versiegelung auf. Im Bereich des ehemaligen „Pondusgeländes“ sieht der vorhabenbezogene Bebauungsplan keine weitere Versiegelung vor. Im übrigen Bereich sind kleinflächige Versiegelungen möglich, die sich allerdings nicht nachhaltig auf die raumordnerische Zielsetzung des Grundwasserschutzes auswirken werden.

Im Rahmen der Festlegung von Schwellenwerten ist es laut RROP das Ziel, vorrangig u.a. Siedlungsbrachen für die weitere Siedlungsentwicklung zu nutzen und die Nutzungsmöglichkeiten dieser Flächen zur Reduzierung der Bodenneuversiegelungen zu prüfen. Hierbei soll die Flächenneuanspruchnahme und Neuausweisung von Siedlungsflächen begrenzt werden.

Die im Verfahren befindliche Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe bestimmt gemäß der Beschlussfassung vom 02.11.2015 für die Verbandsgemeinde Heidesheim ein Flächenbedarfswert für die Siedlungsentwicklung von 13,5 ha bis zum Jahr 2025. Der Änderungsbereich, der hohe versiegelte Flächenanteile aufweist und größtenteils einem Flächenrecycling unterzogen wird, umfasst eine Fläche von 0,48 ha. Mischgebiete werden gemäß RROP mit einem Faktor von 0,5 hinsichtlich der Schwellenwertbetrachtung bewertet. Dies entspricht bei der geplanten Mischbaufläche 0,23 ha.



Abbildung 7: Kartenausschnitt des RROP (Lage des Änderungsbereiches gelb markiert, Abbildung unmaßstäblich)



5

**Darstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes werden im Parallelverfahren geändert und gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO als gemischte Baufläche dargestellt. Der bislang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte, durch straßenverkehrsrechtliche Anordnung bis zur Änderungsbereichsgrenze öffentlich gewidmete, vollversiegelte Fläche wird nach telefonischer Abstimmung mit der Kreisverwaltung Mainz-Bingen redaktionell geändert und als „Sonstige Straßen“ dargestellt.

Abbildung 8: Darstellung des wirksamen FNP und der 3. Änderung des FNP



### Legende

	Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs.1 Nr. 2 BauNVO)		Landschaftsschutzgebiet (§ 20 LNatSchG)
	Fläche für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)		Sonstige Straßen (§ 5 Abs. 4 BauGB)

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Heidesheim hat die Kreisverwaltung Mainz-Bingen eine Stellungnahme mit dem Schreiben vom 30.09.2015 vorgelegt. Der Änderung des Flächennutzungsplanes wird aus landesplanerischer Sicht zugestimmt, da es sich um die Umnutzung einer Brache handelt. Darüber hinaus ist in diesem Bereich keine Bauflächenerweiterung möglich, da das Plangebiet künftig von einem Vorranggebiet für den Grundwasserschutz überlagert wird.

## 6 Umweltbericht

### 6.1 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das nachfolgende Kapitel beinhaltet die für das geplante Vorhaben zu erbringenden Angaben gemäß Nr. 3c der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, d.h. eine allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes.

Die Flächen, die einer Darstellungsänderung unterliegen, sind überwiegend bebaut. Aufgrund der Lage an der Landesstraße L 419 ist der Änderungsbereich Vorbelastungen durch Schallimmissionen ausgesetzt. Hierzu wurde eine Ermittlung und Beurteilung der Schalleinwirkungen durch Straßenverkehr durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die Verträglichkeit zwischen der Landesstraße L 419 und der geplanten Nutzung gegeben ist.

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes der Zone III, das allerdings durch Fristablauf erloschen ist, jedoch findet die Nutzung von drei Quelfassungen weiterhin statt.

Durch das Vorhaben werden im Bereich des ehemaligen „Pondusgeländes“ keine weiteren Flächen zur Versiegelung in Anspruch genommen. Kleinflächige Neuversiegelungen sind auf den übrigen Grundstücken möglich.

Da der Änderungsbereich einen hohen Anteil an Versiegelung aufweist und anthropogen überprägt ist, besitzt er nur untergeordnete Funktionen für den Naturhaushalt und seine Bestandteile.

Es sind kleinflächige Eingriffe in Natur und Landschaft möglich. Im Umweltbericht wurden Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung festgelegt, die im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren zeichnerisch und textlich festzusetzen oder als Hinweis aufzunehmen sind.

Zum Schutzgut Tiere wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Vorkommen von geschützten Tierarten der Tiergruppen Vögel, Reptilien und Fledermäuse durch das Büro für Landschaftsökologie und Zoologie erstellt. Das Plangebiet ist stark anthropogen überprägt. Im Ergebnis des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags können Beeinträchtigungen und Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG bei Umsetzung entsprechender artenschutzrechtlicher Maßnahmen ausgeschlossen werden.

Zum Schutzgut Boden wurde aufgrund der Nutzungsdurchmischung auf dem ehemaligen „Pondusgelände“ ein bodenschutzrechtliches Gutachten erstellt auf Grundlage verschiedener Recherchen, Ortsbegehungen und Bodenuntersuchungen. Im Ergebnis lassen sich keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen feststellen.

## **6.2 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes**

Das nachfolgende Kapitel beinhaltet die für das geplante Vorhaben zu erbringenden Angaben gemäß Nr. 1b der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, d.h. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für die vorbereitende Bauleitplanung von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.

Folgende in Fachgesetzen festgelegte Ziele des Umweltschutzes sind für den Flächennutzungsplan von Bedeutung:

- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) / Landesimmissionsschutzgesetz (LImSchG)

Für die geplante Mischbaufläche bestehen Schallbelastungen durch die Landesstraße 419. Hierzu wurde eine Ermittlung und Beurteilung der Schalleinwirkungen durch Straßenverkehr durchgeführt (Möbus 2015).

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG)

Bei der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes sind die Regelungen des LNatSchG und BNatSchG anzuwenden.



Hinsichtlich möglicher Vorkommen von besonders und streng geschützten Arten sind die rechtlichen Bestimmungen der §§ 19 und 44 BNatSchG zu berücksichtigen.

- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG)

Die Flächen, die einer Darstellungsänderung unterliegen, befinden sich in einem Trinkwasserschutzgebiet der Zone III, das durch Fristablauf erloschen ist.

Folgende in Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes sind für den Flächennutzungsplan von Bedeutung:

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der VG Heidesheim

Im landschaftspflegerischen Fachbeitrag zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der VG Heidesheim ist der Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft mit der Zweckbestimmung Acker- und Obstland dargestellt.

### **6.3 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens**

Das nachfolgende Kapitel beinhaltet die für das geplante Vorhaben zu erbringenden Angaben gemäß Nr. 2a der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

#### **Schutzgut Menschen und menschliche Gesundheit**

Im Westen des Änderungsbereiches befindet sich eine Gewerbebrache und im Osten ein mit einem Wohngebäude bebauter Grundstück. Insgesamt ist der Änderungsbereich stark anthropogen überprägt. Die nächstgelegenen Flächen außerhalb des Gebietes mit Wohnfunktion befinden sich im Osten und Norden. Vorbelastungen durch Schallimmissionen entstehen durch den Verkehr auf der L 419 (Binger Straße).

#### **Schutzgüter Tiere und Pflanzen**

##### Schutzgut Tiere

Es wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Vorkommen von geschützten Tierarten der Tiergruppen Vögel, Reptilien und Fledermäuse durch das Büro für Landschaftsökologie und Zoologie im Jahr 2016 erstellt.

##### Schutzgut Pflanzen

Der Bereich ist stark anthropogen überprägt. Die Eingrünung des Gebietes besteht überwiegend aus nichteinheimischen Gehölzen. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades ist das Gebiet als Lebensraum für Tiere und Pflanzen von vergleichsweise untergeordneter Bedeutung. Zudem besteht eine Vorbelastung durch den Verlauf der Landstraße 419 in unmittelbarer Nähe des Gebietes.

##### Geschützte Flächen und Objekte

Die Flächen, die einer Darstellungsänderung unterliegen, befinden sich außerhalb von Flächen des landesweiten und regionalen Biotopverbundes. Es sind keine geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG betroffen.

#### **Schutzgut Boden**

Der Änderungsbereich ist überwiegend bebaut und weist einen hohen Anteil an Versiegelung auf. Die Bodenfunktionen können daher nur noch in einem untergeordneten Maße erfüllt werden.

Aufgrund der Nutzungsdurchmischung auf dem ehemaligen „Pondusgelände“ wurde ein bodenschutzrechtliches Gutachten erstellt auf Grundlage verschiedener Recherchen, Ortsbegehungen und Bodenuntersuchungen. Es befand sich von 1976 bis 2004 ein Auslieferungs- und Abholgroßhandel mit Geflügel- und Fleischprodukten sowie eine Wohn- und Büronutzung. Vor 1976 wurde das Gelände gemäß den Angaben des Vorhabenträgers landwirtschaftlich genutzt.

### **Schutzgut Wasser**

Innerhalb des Änderungsbereiches ist kein Oberflächengewässer vorhanden. Der Änderungsbereich liegt in einem Trinkwasserschutzgebiet der Zone III, das allerdings durch Fristablauf erloschen ist, jedoch findet die Nutzung von drei Quelfassungen weiterhin statt.

### **Schutzgüter Klima / Luft**

Der Änderungsbereich weist einen hohen Anteil an Versiegelung auf. Daher besitzt er nur eine untergeordnete klimawirksame Funktion.

### **Schutzgut Landschaft**

Der Änderungsbereich ist im Westen und Norden eingegrünt (siehe Abbildung 9). Im Osten ist das vorhandene Wohnhaus sichtbar. Die südliche Eingrünung wird durch einen Obstbaumbestand außerhalb des Gebietes gebildet. Aufgrund der überwiegenden Eingrünung ist es von der umgebenden Landschaft aus kaum einsehbar und weist in Bezug auf das Landschaftsbild eine untergeordnete Funktion auf.

### **Abbildung 9: Eingrünung im Nordwesten des Plangebietes**



### **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt.

### **Wechselwirkungen**

Der Änderungsbereich weist einen hohen Anteil an Versiegelung auf und ist anthropogen überprägt. Dieser besitzt daher nur eine untergeordnete Funktion für den Naturhaushalt.

### **Biologische Vielfalt**

Die Flächen, die einer Darstellungsänderung unterliegen sind anthropogen überprägt, weisen einen hohen Anteil an Versiegelung auf und besitzen daher in Bezug auf die genetische und ökosystemare Vielfalt eine untergeordnete Bedeutung.

## 6.4 **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Das nachfolgende Kapitel beinhaltet die für das geplante Vorhaben zu erbringenden Angaben gemäß Nr. 2b der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, d.h. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.

### **Schutzgut Menschen und menschliche Gesundheit**

Das Vorhaben führt zu einer Erweiterung der Siedlungsflächen im Süden Wackernheims. Das Flächenrecycling im Sinne einer Sanierung der brachgefallenen Gebäude bedeutet eine deutliche Aufwertung des Umfeldes.

Der Änderungsbereich ist aufgrund seiner Lage an der L 419 Schallimmissionen ausgesetzt. Um die Verträglichkeit der L 419 mit den geplanten Nutzungen zu prüfen, wurde im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass die schalltechnische Verträglichkeit zwischen der Landesstraße und der geplanten Nutzung gegeben ist.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau teilt in seiner Stellungnahme mit, dass aufgrund einer Umnutzung bestehender Gebäude eine Radonprognose nicht erforderlich ist.

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit können ausgeschlossen werden.

### **Schutzgüter Tiere und Pflanzen**

Die Fläche des Änderungsbereiches weist einen hohen Anteil an Versiegelung auf. Zukünftig sind nur noch kleinflächige Versiegelungen auf den östlichen Grundstücken möglich. Erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen können auf Grund der untergeordneten Bedeutung für das Schutzgut ausgeschlossen werden.

Im Ergebnis des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags können Beeinträchtigungen und Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG bei Umsetzung entsprechender artenschutzrechtlicher Maßnahmen ausgeschlossen werden.

### **Schutzgut Boden**

Die Planung sichert den Bestand. Kleinflächige Versiegelungen sind auf den zwei angrenzenden Grundstücken zukünftig möglich, wirken sich in der Summe aber nicht nachhaltig auf die anthropogen geprägten Bodenfunktionen aus.

Im Ergebnis lassen sich keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen auf dem ehemaligen „Pondusgelände“ feststellen.

### **Schutzgut Wasser**

Da zukünftig nur noch kleinflächige Versiegelungen möglich sind, werden keine nachhaltigen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung und Erhöhung des Oberflächenabflusses gefördert. Auf den unversiegelten Flächen des Änderungsbereiches bleibt die Versickerungsfähigkeit des Bodens erhalten.

Die öffentliche Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser auf dem ehemaligen „Pondusgelände“ erfolgt über eine Trennkanalisation. Gemäß den Abstimmungen mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD Süd) und dem Abwasserzweckverband „Untere Selz“ (AVUS Ingelheim) wurde festgelegt, dass die derzeitige Mischwasserkanalisation auf dem Grundstück des ehemaligen „Pondusgelände“ beibehalten werden kann, da es sich nur um eine Nutzungsänderung auf dem Grundstück handelt. Das Schmutzwasser ist der kommunalen Kläranlage zuzuführen. Aufgrund der lediglichen Nutzungsänderung der Bestandsgebäude wird es zu keiner Änderung der zu entsorgenden Schmutzwassermenge kommen, die bereits mit der aktuellen Einleiterlaubnis abgedeckt ist.



Außengebietswasser kann bei Extremereignissen schadlos über die Grundstücke aufgrund des vorhandenen Gefälles in nördlicher Richtung abfließen.

Mit dem Schreiben vom 10.09.2015 stimmt die SGD Süd aus Sicht des Grundwasserschutzes der beabsichtigten Planung auf dem ehemaligen „Pondusgelände“ aufgrund folgender Aspekte zu:

- kein produzierendes Gewerbe
- Anschluss an öffentliches Kanalnetz
- Umbau der Gebäude im Rahmen der Aufstockung
- keine weitere Versiegelung
- keine Lagerung wassergefährdender Stoffe in entsprechender Größenordnung

Sofern eine Lagerung bzw. die Verwendung von wassergefährdenden Stoffen beabsichtigt wird, ist dies der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Seitens der Kreisverwaltung Mainz-Bingen, Ingelheim am Rhein mit Schreiben vom 30.09.2015 wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet mit hohen Grundwasserständen zu rechnen ist. Sofern im Zuge von Baumaßnahmen eine Wasserhaltung oder Grundwasserabsenkung erforderlich ist, bedarf es eines eigenen wasserrechtlichen Erlaubnisvertrages bei der zuständigen Wasserbehörde.

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser können ausgeschlossen werden.

#### **Schutzgut Klima / Luft**

Da das Gebiet nur eine untergeordnete klimawirksame Funktion besitzt, können erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft ausgeschlossen werden.

#### **Schutzgut Landschaft**

Es werden keine landschaftsbildprägenden Strukturen in Anspruch genommen. Da der Änderungsbereich fast vollständig eingegrünt ist und die vorhandenen Gehölze erhalten werden, können erhebliche Beeinträchtigungen durch den Erhalt der Gehölzstrukturen auf das Schutzgut Landschaft ausgeschlossen werden.

#### **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Da keine Kultur- und sonstigen Sachgüter auf dem Gebiet bekannt sind, können erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut ausgeschlossen werden.

#### **Wechselwirkungen**

Die beanspruchte Fläche ist entsprechend ihrer Vor- und derzeitigen Nutzung anthropogen beeinflusst. Zukünftig sind lediglich kleinflächige Versiegelungen auf den östlichen Grundstücken möglich. Auf Grund der Kleinflächigkeit sind vergleichsweise geringe Auswirkungen auf z.B. Bodenfunktion, Grundwasserneubildung und Erhöhung des Oberflächenabflusses zu erwarten. Erhebliche Beeinträchtigungen auf die Umwelt und ihre Bestandteile können ausgeschlossen werden.

#### **Biologische Vielfalt**

Gemäß § 30 BNatSchG geschützte Biotop sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Auswirkungen auf die biologische Vielfalt im Sinne der Arten- und Ökosystemvielfalt sind durch die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht abzuleiten, da dieser einen intensiv anthropogen genutzten Raum überplant.

## **6.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Das nachfolgende Kapitel beinhaltet die für das geplante Vorhaben zu erbringenden Angaben gemäß Nr. 2b der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, d.h. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ist davon auszugehen, dass die Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft bestehen bleibt. Es ist nicht von einer Veränderung bzw. Aufwertung der Gewerbebrache und den damit verbundenen nachteiligen Auswirkungen auszugehen. Das vorhandene Wohngebäude und das Gartengrundstück bleiben im Bestand erhalten.

## **6.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Durch das Vorhaben werden kleinflächige Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Im Umweltbericht wurden Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung festgelegt, die im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren zeichnerisch und textlich festzusetzen oder als Hinweis aufzunehmen sind.

Für den Änderungsbereich wurden auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die im Folgenden genannten umweltfachlichen Zielvorstellungen abgeleitet.

### Schutzgüter Tiere und Pflanzen

- Durchführung etwaiger Rodungsarbeiten außerhalb der Vegetationsperiode, d.h. ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar
- Sofern Baumaßnahmen innerhalb der Brutzeit der Vögel, d.h. von Anfang März bis Ende September, vorgesehen sind, ist vor Beginn der Baumaßnahmen sicherzustellen, dass keine Vögel im Baufeld brüten, Vorhaltung eines Sichtschutzzaunes entlang der westlichen Grundstücksgrenze
- Empfehlung zum Einbringen von Fledermausquartieren und Nisthilfen für gebäudebrütende Vögel bei Neu- oder Umbau von Gebäuden
- Erhalt der vorhandenen Vegetationsstrukturen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen

### Schutzgut Landschaft

- Landschaftsgerechte Einbindung durch die Festsetzung von Flächen für die Erhaltung der Eingrünung
- Maßnahmen zur Wahrung der städtebaulichen Struktur im Plangebiet und zur Anpassung an die Umgebung, z.B. durch Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe, Zahl der Vollgeschosse, Beschränkung der Zulässigkeit von Einfriedungen

Gegebenenfalls erforderliche Ausgleichsmaßnahmen, die auf die kleinflächige Neuversiegelungen zurückzuführen sind, werden im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren definiert.

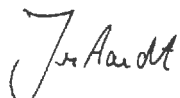
## **6.7 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei Durchführung des Vorhabens auf die Umwelt**

Das nachfolgende Kapitel beinhaltet die für das geplante Vorhaben zu erbringenden Angaben gemäß Nr. 3 b der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, d.h. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Vorhabens auf die Umwelt. Die Ableitung und Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Vorhabens auf die Umwelt erfolgen auf der nächsten Ebene im Bebauungsplanverfahren. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind Maßnahmen zur Überwachung nicht erforderlich.

**6.8 Hinweise auf Schwierigkeiten, Lücken oder fehlende Erkenntnisse hinsichtlich der Angaben**

Die herangezogenen Unterlagen waren ausreichend, um die Auswirkungen auf die Schutzgüter auf Ebene der Bauleitplanung ermitteln, beschreiben und bewerten zu können. Technische Lücken oder fehlende Kenntnisse sind nicht zu dokumentieren, alle benötigten Unterlagen waren verfügbar.

Mainz, den 10.05.2016

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Aardt'. The signature is written in a cursive, flowing style.

JESTAEDT + Partner

## Quellenverzeichnis

MÖBUS, RICHARD (2015): Gutachten 2253G/15 - Ermittlung und Beurteilung der Schallwirkungen durch Straßenverkehr

LANDESAMT FÜR GEOLOGIE UND BERGBAU RHEINLAND-PFALZ (2015): Online-Bodenkarten, elektronisch veröffentlicht unter: <http://www.lgb-rlp.de/online-karten.html> (Stand: Juni, 2015).Mainz.

MULEWF MINISTERIUM FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT, ERNÄHRUNG, WEINBAU UND FORSTEN (2015 A): Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz. Internetseite aufgerufen am 29.07.2015: [http://map1.naturschutz.rlp.de/mapserver\\_lanis/](http://map1.naturschutz.rlp.de/mapserver_lanis/). Mainz.

MULEWF MINISTERIUM FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT, ERNÄHRUNG, WEINBAU UND FORSTEN RHEINLAND-PFALZ (2015 B): Geoportal Wasser, Internetseite: [www.geoportal-wasser.rlp.de](http://www.geoportal-wasser.rlp.de); [www.naturschutz.rlp.de](http://www.naturschutz.rlp.de) [Stand Juli 2015]. Mainz.

LANDESAMT FÜR VERMESSUNG UND GEOBASISDATEN RHEINLAND-PFALZ (2015): Informations- und Kommunikationsplattform für Geodaten, Geoinformationen und Geodienste in Rheinland-Pfalz. Internetseite [www.geoportal.rlp.de](http://www.geoportal.rlp.de) [Stand: Juli 2015]. Mainz.

VERBANDSGEMEINDE HEIDESHEIM AM RHEIN (2008): Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Heidesheim. Heidesheim.

VERBANDSGEMEINDE HEIDESHEIM AM RHEIN (1993): Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Heidesheim. Heidesheim.

PLANUNGSGEMEINSCHAFT RHEINHESSEN-NAHE (2004): Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe. Mainz.

PLANUNGSGEMEINSCHAFT RHEINHESSEN-NAHE (2014): Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe. Entwurfsfassung des Regionalen Raumordnungsplanes für das Anhörungsverfahren nach § 10 (1) Landesplanungsgesetz Rheinland-Pfalz gemäß Beschlussfassung der Regionalvertretung vom 24.07.2014 (Stand Redaktion August 2014). Internetseite aufgerufen am 29.07.2015: [http://www.pg-rheinhessen-nahe.de/2013/images/EW\\_ROP\\_2014\\_Regionalplan\\_Text.pdf](http://www.pg-rheinhessen-nahe.de/2013/images/EW_ROP_2014_Regionalplan_Text.pdf). Mainz.

## **Karte 1**

Flächennutzungsplan Planzeichnung Entwurf  
(M: 1:2.000 im Original)