

VERBANDSGEMEINDE BELLHEIM
16. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS II IN DER ORTSGEMEINDE
ZEISKAM IM BEREICH DES BEBAUUNGSPLANS „GROSSMARKT, 1. ÄNDERUNG UND
ERWEITERUNG“
FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG SOWIE
FRÜHZEITIGE ANHÖRUNG DER NACHBARGEMEINDEN, DER BEHÖRDEN UND DER
SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Offenlage gemäß § 3 Abs. 1 BauGB lag der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Ortsgemeinde Zeiskam im Bereich des Bebauungsplans „Großmarkt, 1. Änderung und Erweiterung“ in der Zeit von 20.06.2022 bis 22.07.2022 zur Einsichtnahme aus. Die Bürger hatten in dieser Zeit die Möglichkeit, zu der vorgelegten Planung eine Stellungnahme abzugeben.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gingen keine Stellungnahmen ein.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 28.06.2022 wurde den Nachbargemeinden, den Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Ortsgemeinde Zeiskam im Bereich des Bebauungsplans „Großmarkt, 1. Änderung und Erweiterung“ mit der Bitte um Stellungnahme zugesandt.

Folgende Nachbargemeinden, Behörden und den sonstigen Träger öffentlicher Belange haben mitgeteilt, dass keine Anregungen und Bedenken bestehen:

- Generaldirektion Kulturelles Erbe, Außenstelle Koblenz, mit Schreiben vom 28.06.2022
- Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum, mit Schreiben vom 29.06.2022
- Pfalzwerke Netz GmbH, mit Schreiben vom 19.07.2022
- Amprion GmbH, mit Schreiben vom 04.07.2022

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben Stellung zum Entwurf der Flächennutzungsplanänderung genommen:

Kreisverwaltung Germersheim	
Schreiben vom 22.07.2022	Bewertung der Stellungnahme
Untere Landesplanungsbehörde Die zu überplanende Fläche ist im Flächennutzungsplans II der VG Bellheim derzeit als landwirtschaftliche Fläche dargestellt, daher erfolgt eine parallele Änderung des Flächennutzungsplans.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Kreisverwaltung Germersheim	
Schreiben vom 22.07.2022	Bewertung der Stellungnahme
<p>Gemäß der Abwägungssynopse zur 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans des Verbandes Region Rhein-Neckar steht die Fläche im Zielkonflikt mit den Freiraumfestlegungen "Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz", "Regionaler Grünzug" sowie "Landesweiter Biotopverbund Rheinland-Pfalz".</p> <p>Laut Auskunft besteht das Hochwasserschutzgebiet jedoch aber um das Grundstück herum. Im Zuge des Verfahrens sollte dahingehend eine Klärung mit den betroffenen Träger öffentlicher Belange erfolgen, ob die entsprechende Zielbetroffenheit gegeben ist und entsprechend der Planung entgegensteht.</p>	<p>Die Abwägung zur 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans des Verbandes Region Rhein-Neckar ist zwischenzeitlich erfolgt:</p> <p><i>„Der Anregung der Ortsgemeinde, die raumordnerische Zielfestlegung „Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz“ zurückzunehmen, wurde gefolgt.</i></p> <p><i>Gemäß Plansatz Z 1.5.2.1 der 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans ist die Flächenvorsorge bei den auf die gewerbliche Eigenentwicklung beschränkten Gemeinden an den potentiellen Erfordernissen der ortsansässigen Betriebe auszurichten, wobei der jeweilige Bedarf nachzuweisen ist. Es besteht die Absicht des dort ansässigen Betriebes, das Flurstück Nr. 1375/3 gewerblich zu nutzen. Die regionalplanerische Prüfung der von der Erweiterung betroffenen Freiraumrestriktionen hat bestätigt, dass dieses Flurstück außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes liegt. Auch die Funktion des Regionalen Grünzuges wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Im Ergebnis der regionalplanerischen Gesamtabwägung kann der geplanten westlichen Erweiterung des bestehenden Betriebes daher zugestimmt werden. Entsprechend werden in der Raumnutzungskarte der 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans im Bereich des Flurstücks Nr. 1375/3 der Gemeinde Zeiskam die Ausweisungen "Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz" sowie "Regionaler Grünzug" zurückgenommen.“</i></p> <p>Im Entwurf zur 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans des Verbandes Region Rhein-Neckar in der Fassung zur 2. Offenlage und 2. Erörterung vom Februar 2023 ist dementsprechend eine Flächendarstellung als Siedlungsfläche Gewerbe erfolgt.</p> <p>Landesweiter Biotopverbund Rheinland-Pfalz</p> <p>Der Ortsgemeinde ist weiterhin bewusst, dass sich direkt nördlich an das Plangebiet angrenzend das pauschal geschützte Biotop „Graben mit intakter Fließgewässervegetation“ der Druslach mit dem Schutzstatus „Schutz zur Erhaltung von Lebensgemeinschaften“ sowie das Biotop „Baumreihe und Gräben Zeiskam“ befindet.</p> <p>Hierbei handelt es sich um Baumreihen und Gräben in der offenen Ackerlandschaft südwestlich von Zeiskam. Bei der Baumreihe handelt es sich um ein Auwaldrelikt mit alten Schwarzerlen und einer sehr alten Flatterulme am Rand zum Wirtschaftsweg an einem trockenen Graben. Die Gräben im Norden führen dagegen ganzjährig fließendes Wasser und zeichnen sich durch reiche Unterwasservegetation aus. Die Gräben sind Lebensraum für Arten nährstoffreicher, langsam fließender Gewässer und beinhalten lokal</p>

Kreisverwaltung Germersheim	
Schreiben vom 22.07.2022	Bewertung der Stellungnahme
	<p>bedeutende Altholzvorkommen insbesondere Ulmus laevis. Das Biotop ist ein Vernetzungsbiotop im System der Bäche und Gräben und ein Trittsteinbiotop im Verbund der Gehölzstrukturen entlang der Gräben in der ausgeräumten Ackerlandschaft des Queichschwemmkegels.</p> <p>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.</p>
<p>Untere Bauaufsichtsbehörde / Bauleitplanung Keine Bedenken oder Anregungen.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<p>Untere Naturschutzbehörde Seitens der Unteren Naturschutzbehörde bestehen keine grundsätzlichen Bedenken und es werden keine weiteren Anregungen vorgebracht.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<p>Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde Gegen das Vorhaben bestehen aus wasserrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Es ist in der weiteren Planung zu berücksichtigen, dass von den vorhandenen Entwässerungsgräben (Gewässer 3. Ordnung / Druslach und Hofgraben) innerhalb und im Grenzbereich des Plangebietes, mit sämtlichen Anlagen, dazu gehören auch Lagerplätze, Auffüllungen, Zäune, Terrassen etc., ein Mindestabstand von 10m einzuhalten ist. Sollte es erforderlich werden, diesen Abstand zu unterschreiten, ist bei der unteren Wasserbehörde die wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie bezieht sich jedoch nicht auf mögliche Regelungsinhalte eines Flächennutzungsplanes und ist vielmehr im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens zu beachten.
<p>Hinsichtlich betroffener wasserwirtschaftlicher Belange, insbesondere bezüglich der Oberflächenentwässerung, der Abwasserbeseitigung und des an das Plangebiet angrenzenden Oberflächengewässers (Druslach und Hofgraben), verweisen wir auf die Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Neustadt/Wstr., welche im vorliegenden Verfahren die Wasserwirtschaft vertritt und separat zu beteiligen ist.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie bezieht sich jedoch nicht auf mögliche Regelungsinhalte eines Flächennutzungsplanes und ist vielmehr im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens zu beachten.</p> <p>Die Stellungnahme der SGD Süd wird beachtet.</p>
<p>Hinsichtl. der Beseitigung von nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser, das auf Dachflächen und/oder befestigten Flächen anfällt, gilt nach § 55 Abs. 2 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnahe 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 noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.</p> <p>Es ist zu prüfen ob eine Versickerung vor Ort mit vertretbarem Aufwand möglich ist, nur die breitflächige Versickerung ist erlaubnisfrei.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie bezieht sich jedoch nicht auf mögliche Regelungsinhalte eines Flächennutzungsplanes und ist vielmehr im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens zu beachten.

Kreisverwaltung Germersheim	
Schreiben vom 22.07.2022	Bewertung der Stellungnahme
Sofern Anlagen zur gezielten Versickerung / Einleitung ins Grundwasser hergestellt werden, ist dies mit entsprechenden Antragsunterlagen zu beantragen.	
<p>Hinsichtlich geplanter Auffüllungen im Rahmen von Erschließungen weisen wir darauf hin, dass das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten sich nach den Vorgaben der § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) richtet.</p> <p>Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neuesten Fassung zu beachten.</p> <p>Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter www.mueef.rlp.de)</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie bezieht sich jedoch nicht auf mögliche Regelungsinhalte eines Flächennutzungsplanes und ist vielmehr im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens zu beachten.
Beschlussvorschlag:	
Änderungen am Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung werden nicht erforderlich.	

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz	
Schreiben vom 04.08.2022	Bewertung der Stellungnahme
<p>Gegen die o.g. 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Großmarkt“ (Erweiterung des Geltungsbereiches nach Westen) und somit auch gegen die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Bellheim bestehen aus wasser- und abfallwirtschaftlicher Sicht sowie aus Sicht des Bodenschutzes keine Bedenken.</p> <p>Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ergeben sich von hier aus jedoch weitere Anmerkungen:</p> <p>Niederschlagswasserbewirtschaftung</p> <p>Zum Thema Niederschlagswasserbewirtschaftung für eine zukünftige Mehrversiegelung von bis zu 4.310 m² ist folgendes bei der weiteren Bauleitplanung zu berücksichtigen:</p> <p>Grundsätzlich gelten für nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser folgende Prioritäten: Versickern vor Rückhalt (Retention) vor Ableitung.</p> <p>Das Niederschlagswasserbewirtschaftungssystem ist unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und unter Berücksichtigung einer Betrachtung über die Systemgrenzen hinaus gemäß den Zielsetzungen nach § 55 WHG zu entwickeln / anzupassen und frühzeitig mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen.</p> <p>Die Vermeidung, Verminderung oder Verzögerung der Niederschlagswasserabflüsse hat eine hohe wasserwirtschaftliche Bedeutung. übergeordnetes Ziel bei der Planung der Niederschlagswasserentwässerung sollte sein, die Wasserbilanz als Jahresdurchschnittswert zu erhalten</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wurde Rechnung getragen, indem von Seiten des Vorhabenträgers die Erarbeitung einer Wasserhaushaltsbilanz in Auftrag gegeben wurde. Die Erkenntnisse, welche sich jedoch nicht auf mögliche Regelungsinhalte eines Flächennutzungsplanes beziehen, werden in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.</p>

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz	
Schreiben vom 04.08.2022	Bewertung der Stellungnahme
<p>und Spitzenabflüsse zu dämpfen, um die Eingriffe auf den natürlichen Wasserhaushalt zu minimieren.</p> <p>Die konsequente Verfolgung der Zielvorgabe „Erhalt des lokalen Wasserhaushalts“ bedeutet für Entwässerungskonzepte vor allem den möglichst weitgehenden Erhalt von Vegetation (Verdunstung) und Flächendurchlässigkeit (Verdunstung, Versickerung, Grundwasserneubildung). Damit kann der oberflächige Abfluss gegenüber ableitungsbetonten Entwässerungskonzepten (deutlich) reduziert und an den unbebauten Zustand angenähert werden.</p> <p>Auf die Leitlinien zur Integralen Siedlungsentwässerung (Erhalt lokaler Wasserhaushalt: Niederschlag - Verdunstung -Infiltration -Abfluss) nach DWA-A 100 (12/2006) wird hingewiesen.</p> <p>Als übergeordnete Zielsetzung aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind Veränderungen des natürlichen Wasserhaushaltes durch Siedlungsaktivitäten in mengenmäßiger und stofflicher Hinsicht so gering zu halten, wie es technisch, ökologisch und wirtschaftlich vertretbar ist.</p> <p>Der Wasserhaushalt im bebauten Zustand soll dem unbebauten Referenzzustand möglichst nahekommen.</p> <p>Hierbei wird auf die Arbeits- und Merkblattreihe DWA-AIM 102 verwiesen.</p> <p>Die Verdunstung (Evapotranspiration bzw. Sublimation) ist hierbei zur neuen, zentralen Komponente geworden um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst vollständig wiederherzustellen.</p> <p>Es wird angeraten die Möglichkeit zur Errichtung von Gründächern, etc. zu überprüfen.</p> <p>Um die Folgen von urbanen Sturzfluten und urbanen Hitzeinseln abzumildern, ist eine gesamtheitliche Lösung zu entwickeln, sodass eine ganzheitliche Lösung entsteht, die durch verstärkte Verdunstung die natürliche Regenwasserbilanz wiederherstellt.</p> <p>Im Zuge der weiteren Bauleitplanung ist eine Wasserbilanz nach Ziff. 5.3.3 des DWA Merkblattes M102-4 zu erstellen und geeignete Maßnahmen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung zu wählen und rechtlich langfristig abzusichern. Die Wasserbilanz ist im Rahmen der späteren Beteiligung nach§ 4 Absatz 2 BauGB vorzulegen.</p>	
<p>Starkregen/Hochwasserschutz:</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass es bei Regenereignissen größerer Intensität oder Dauer und bei Regen auf gefrorenem Untergrund zu einer Überlastung im Regenwasserbewirtschaftungssystem kommen kann.</p> <p>Es wird in diesem Zusammenhang auf das im November 2016 erschienene DWA-Merkblatt M 11-9 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkrege“ Bezug genommen.</p>	<p>Der Verbandsgemeinde ist bewusst, dass im Bereich der Druslach bei Starkregenereignissen eine Abflusskonzentration stattfinden kann, die zu Überflutungen führt. Schutzmaßnahmen sind jedoch auf Vorhabenebene zu ergreifen.</p>

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz	
Schreiben vom 04.08.2022	Bewertung der Stellungnahme
<p>Die Sicherstellung des Hochwasserschutzes ist Aufgabe der Verbandsgemeinde Bellheim und unabhängig von erteilten Wasserrechten für die Einleitung von Abwasser zu beachten.</p> <p>In diesem Zusammenhang weisen wir auf die Karte 5 des Ihnen vorliegenden Hochwasserinfopaket hin.</p> <p>Die Erstellung eines Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzepts ist derzeit für die VG Bellheim in Arbeit. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse sind bei der weiteren Bauleitplanung zu berücksichtigen.</p>	
Beschlussvorschlag: Änderungen am Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung werden nicht erforderlich.	

Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz	
Schreiben vom 06.07.2022	Bewertung der Stellungnahme
<p>Die Erweiterungsflächen des Bebauungsplanes werden nicht mehr landwirtschaftlich genutzt, sondern sind bereits durch einen Heckenstreifen im Westen von der landwirtschaftlichen Nutzung abgegrenzt. Insofern bestehen gegen die Änderung zu einer Gewerbefläche vom Grundsatz keine Bedenken.</p> <p>Bei Einfriedungen bzw. Pflanzmaßnahmen sind die Abstände des Landesnachbarrechts Rheinland-Pfalz zu berücksichtigen.</p> <p>Eine abschließende Stellungnahme ist jedoch nicht möglich, da aus den Unterlagen ersichtlich ist, dass ggf. erforderlich werdende naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen noch ergänzt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie bezieht sich jedoch nicht auf mögliche Regelungsinhalte eines Flächennutzungsplanes und ist vielmehr im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens zu beachten.</p>
Beschlussvorschlag: Änderungserfordernisse am Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung ergeben sich nicht.	

Generaldirektion Kulturelles Erbe, Außenstelle Speyer	
Schreiben vom 08.07.2022	Bewertung der Stellungnahme
<p>In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich der o.g. Planung bislang keine archäologische Fundstelle resp. Grabungsschutzgebiet verzeichnet. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, prähistorischen Denkmale bekannt.</p> <p>Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist daher grundsätzlich an die Übernahme folgender Auflagen gebunden:</p> <p>1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie bezieht sich jedoch nicht auf mögliche Regelungsinhalte eines Flächennutzungsplanes und ist vielmehr im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens zu beachten.</p>

Generaldirektion Kulturelles Erbe, Außenstelle Speyer	
Schreiben vom 08.07.2022	Bewertung der Stellungnahme
<p>lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.</p> <p>2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.</p> <p>3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.</p>	
<p>Trotz dieser Stellungnahme ist die Direktion Landesarchäologie an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können.</p>	<p>Die Direktion Landesarchäologie wird im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut am weiteren Verfahren beteiligt.</p>
<p>Außerdem weisen wir darauf hin, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie bezieht sich jedoch nicht auf mögliche Regelungsinhalte eines Flächennutzungsplanes und ist vielmehr im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens zu beachten.</p>
<p>Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege zu den Baudenkmalern in Mainz und der Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte in Koblenz. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich.</p>	<p>Der Verbandsgemeinde ist bewusst, dass diese Stellungnahme ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler betrifft und nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege zu den Baudenkmalern in Mainz und der Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte in Koblenz ersetzt.</p>
<p>Beschlussvorschlag: Änderungserfordernisse am Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung ergeben sich nicht.</p>	