

VERBANDSGEMEINDE BELLHEIM

ÄNDERUNGSPLAN 16

ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN II

**IN DER ORTSGEMEINDE ZEISKAM IM BEREICH DES BEBAUUNGSPLANS
„GROSSMARKT, 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG“**

BEGRÜNDUNG

JANUAR 2024

INHALT

1.	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	5
2.	Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Flächennutzungsplanänderung	6
3.	Einfügung in die übergeordneten Planungen.....	6
3.1	Einheitlicher Regionalplan	6
3.2	Fachrechtliche Schutzgebiete.....	7
3.2.1	Wasserrecht.....	7
3.2.2	Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen..	9
3.2.3	Denkmalrecht.....	10
3.2.4	Straßenrecht	10
3.3	Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan.....	10
4	Planung	11
4.1	Änderung der Darstellung.....	11
4.2	Verkehrerschließung.....	12
4.3	Ver- und Entsorgung	13
5	Grünordnung	13
5.1	Eingriffe in Natur und Landschaft	13
5.2	Artenschutz.....	13
6	Umweltbericht	15
6.1	Beschreibung der Planung	15
6.2	Übergeordnete Vorgaben	16
6.3	Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens	22
6.3.1	Beschreibung des Untersuchungsrahmens	22
6.3.2	Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens.....	22
6.4	Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes.....	23
6.4.1	Naturräumliche Gliederung	23
6.4.2	Geologie und Relief.....	23
6.4.3	Schutzgut Boden.....	23
6.4.4	Schutzgut Luft/Klima	24
6.4.5	Schutzgut Wasser	24
6.4.6	Schutzgut Arten- und Biotoppotential.....	24
6.4.7	Schutzgut Fläche	29
6.4.8	Schutzgut Landschaftsbild	29
6.4.9	Schutzgut Mensch und Erholung	29
6.4.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	

6.5	Alternativenprüfung	32
6.5.1	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	32
6.5.2	Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe von Auswahlgründen im Hinblick auf die Umweltauswirkungen.....	33
6.6	Beschreibung der Umweltauswirkungen des Planungsvorhabens	33
6.6.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.....	33
6.6.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	33
6.6.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft	33
6.6.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Vegetation und Fauna	34
6.6.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/ Erlebnispotenzial.....	34
6.6.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	34
6.6.7	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter.....	34
6.6.8	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch	34
6.7	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen	35
6.8	Zusätzliche Angaben	35
6.8.1	Abfallerzeugung, -beseitigung und –verwertung.....	35
6.8.2	Technischer Umweltschutz (Abfall/Abwasser)	35
6.8.3	Energie.....	35
6.8.4	Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels.....	35
6.8.5	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	35
6.8.6	Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	36
6.8.7	Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	36
6.8.8	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren.....	36
6.8.9	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	36
6.8.10 Referenzliste der für den Umweltbericht herangezogenen Quellen	37
6.9	Allgemein verständliche Zusammenfassung	37

7	Zusammenfassende Erklärung	38
7.1	Zielsetzung der Planung	38
7.2	Berücksichtigung der Umweltbelange	38
7.3	Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.....	38
7.4	Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	38

1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Planungsgebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Zeiskam und umfasst eine ca. 2,1 ha große Fläche. Es wird durch die Hauptstraße (L 540) im Osten sowie durch die Straße „In der Sauheide“ im Südosten erschlossen. Im Osten schließt sich ein Gewerbegebiet an; im Norden und Westen folgen landwirtschaftliche Nutzflächen. Im Süden befinden sich Gewerbebetriebe und Aus-siedlerhöfe.



Lage im Raum

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden durch die Druslach
- im Osten durch den bestehenden Gewerbebetrieb
- im Süden durch die Straße In der Sauheide
- im Westen durch die östliche Grenze des Flurstücks 1370

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Flächennutzungsplanänderung

Ein in der Ortsgemeinde Zeiskam ansässiger Gewerbebetrieb plant die Errichtung einer dreiseitig geschlossenen Lagerhalle sowie die Erweiterung einer Kühlhalle auf einem bereits gewerblich genutzten Gelände.

Auf dem Gelände des „Großmarktes“ wurde eine landwirtschaftliche Produktionshalle gebaut, in der das Gemüse von den um Zeiskam ansässigen Erzeugern gewaschen und aufbereitet wurde. Im Laufe der letzten Jahre hat sich die Situation in der Ortsgemeinde grundlegend gewandelt. Viele Landwirte stellten ihren Betrieb ein, andere haben sich vergrößert und das Waschen und Aufbereiten der Waren auf ihren eigenen Hof verlagert. Aufgrund dieses Strukturwandels wird die bestehende Halle nur noch für die Verladung von Gemüse genutzt und ist somit als Logistikstandort anzusehen. Da somit keine landwirtschaftliche Nutzung mehr gegeben ist, wurde das Plangebiet bereits zum weit überwiegenden Teil als Gewerbegebiet festgesetzt.

Das Grundstück ist im Bestand bereits durch eine Lagerhalle bebaut. Diese wurde planungsrechtlich durch den Bebauungsplan „Großmarkt“ der Ortsgemeinde Zeiskam vom 12.11.2015 abgesichert. Die bestehende bauliche Nutzung soll nun nach Westen erweitert werden. Die Erweiterungsfläche liegt derzeit brach und ist planungsrechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.

Die Erweiterungsfläche des Bebauungsplangebiets beträgt ca. 0,5 Hektar. Das Plangebiet ist bereits durch eine dichte Baumhecke in Richtung Westen eingegrünt.

Im Flächennutzungsplan ist die Erweiterungsfläche noch als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die bereits genutzte Fläche ist als gewerbliche Baufläche im Bestand dargestellt. Daher wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes für die Erweiterungsfläche erforderlich.

3. Einfügung in die übergeordneten Planungen

3.1 Einheitlicher Regionalplan

Die Ortsgemeinde Zeiskam wird im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar auf „Eigenentwicklung Wohnen“ und „Eigenentwicklung Gewerbe“ beschränkt.

In der Planzeichnung des Einheitlichen Regionalplanes Rhein-Neckar ist der bereits baulich genutzte Teil des Plangebiets als Gewerbefläche im Bestand dargestellt. Richtung Westen bestehen Darstellungen als "Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz", als "Regionaler Grünzug" sowie nachrichtlich als "Landesweiter Biotopverbund Rheinland-Pfalz".



Ausschnitt aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar

Im Rahmen der 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans des Verbandes Region Rhein-Neckar wurde der Anregung der Ortsgemeinde, die raumordnerische Zielfestlegungen „Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz“ und „Regionaler Grünzug“ zurückzunehmen, gefolgt.

In der am 15.12.2023 von der Verbandsversammlung des Verbandes Region Rhein-Neckar als Satzung beschlossenen 1. Fortschreibung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar zu den Plankapiteln „Wohnbauflächen“ und „Gewerbliche Bauflächen“ ist dementsprechend eine Flächendarstellung als Siedlungsfläche Gewerbe erfolgt.

3.2 Fachrechtliche Schutzgebiete

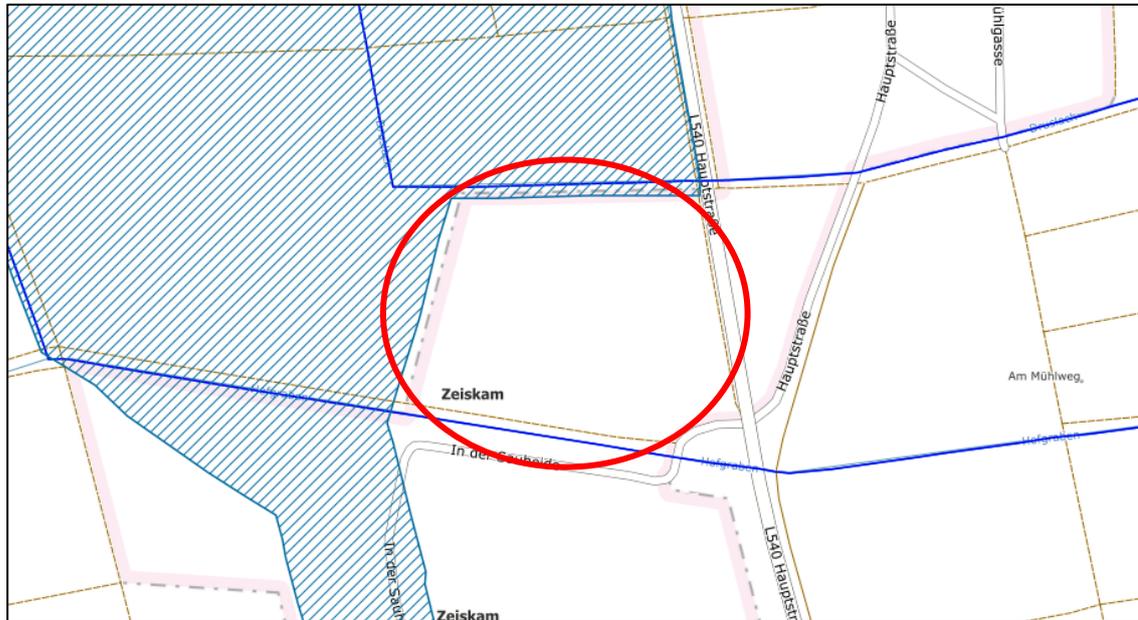
3.2.1 Wasserrecht

Innerhalb des Planungsgebietes sind keine Fließgewässer vorhanden. Direkt nördlich an das Plangebiet angrenzend verläuft jedoch die Druslach, südlich des Plangebiets verläuft der Hofgraben. Bei beiden Gewässern handelt es sich um Gewässer III. Ordnung.

Teile des Plangebiets befinden sich somit innerhalb des Gewässerrandstreifens gemäß § 31 Landeswassergesetz (LWG). § 31 LWG besagt, dass die Errichtung oder wesentliche Veränderung von Anlagen in und an oberirdischen Gewässern der Genehmigung bedarf. Anlagen an Gewässern III. Ordnung sind solche, die weniger als 10 m von der Uferlinie eines Gewässers III. Ordnung entfernt sind.

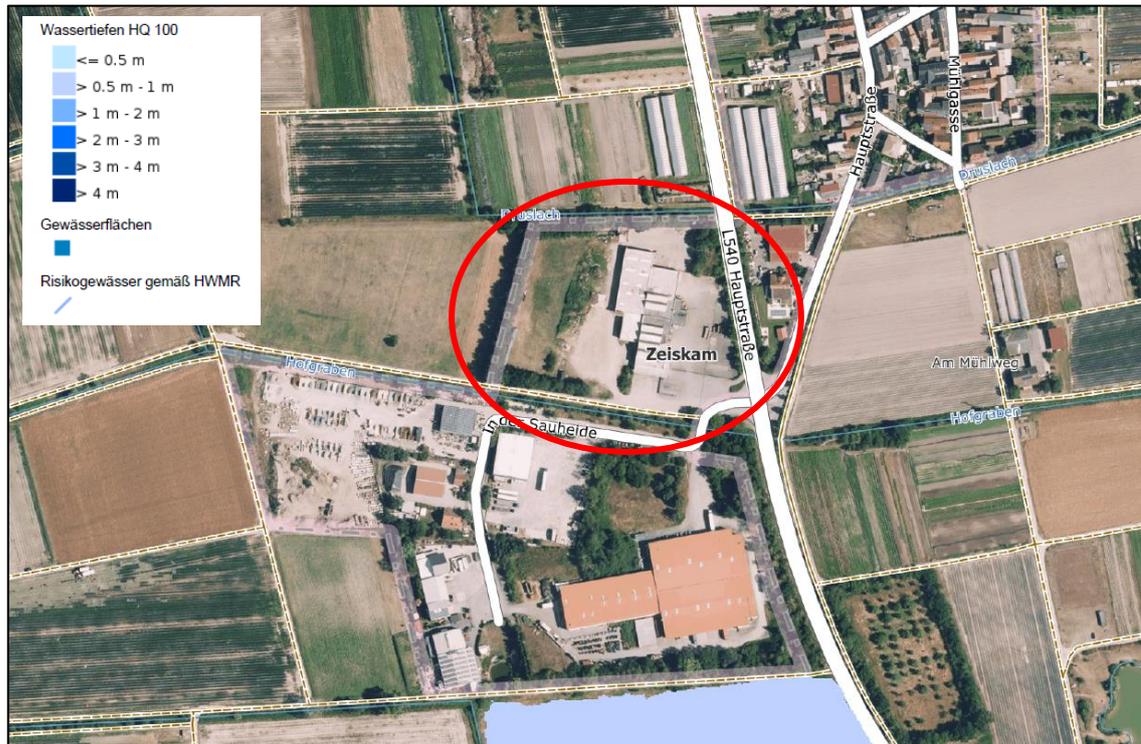
Somit steht – vorbehaltlich einer abweichenden Entscheidung der zuständigen Wasserbehörde, die jedoch angesichts des naturnahen Ausbauszustands der Druslach nicht zu erwarten ist - ein Streifen von 10 m Breite entlang der Gewässer weder für eine Bebauung noch für die Anlage von Stellplätzen, Garagen und sonstigen baulichen Anlagen zur Verfügung.

Direkt nördlich und westlich des Plangebietes beginnt ein durch Rechtsverordnung vom 29.04.2002 verbindlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Queich.



Ausdehnung des Überschwemmungsgebietes

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



Hochwassergefahrenkarte RLP

3.2.2 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen

Geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG

Direkt nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich 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“.

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 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 Queichschwemmkessels.

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.

3.2.3 Denkmalrecht

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

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

3.2.4 Straßenrecht

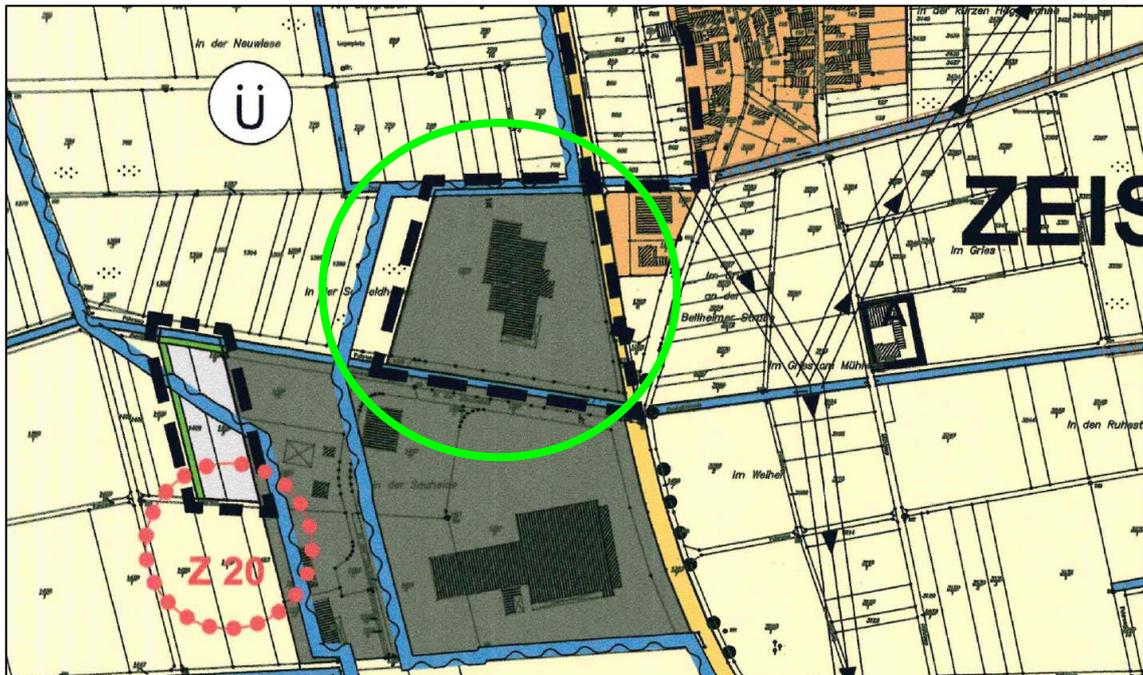
Das Planungsgebiet befindet sich teilweise im Bereich der straßenrechtlichen Bauverbots- und Baubeschränkungszone zur angrenzenden Landesstraße L540.

Gemäß § 22 Landesstraßengesetz beträgt die Bauverbotszone entlang von Landesstraßen 20 m vom äußersten Rand der befestigten Fahrbahn. Dort ist die Errichtung von Hochbauten nicht zulässig. Bis zu einem Abstand von 40 m zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der L 540 bedürfen bauliche Anlagen (einschließlich Werbeanlagen) der Zustimmung des Landesbetriebs Mobilität Speyer.

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

3.3 Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan

Das ehemals als Sonderbaufläche dargestellte Plangebiet „Großmarkt“ wurde im Zuge der 3. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Bellheim aus dem Jahr 2011 als gewerbliche Baufläche und – im westlichen Teilbereich - als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Westlich anschließend wird ein Überschwemmungsgebiet dargestellt. Südlich angrenzend folgen weitere gewerbliche Bauflächen, im Norden und Westen folgen landwirtschaftliche Flächen.



Bisherige Darstellung des Planungsgebietes im Flächennutzungsplan

Das Vorhaben kann demnach - für den westlichen Teilbereich - nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

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

4 Planung

4.1 Änderung der Darstellung

Die Änderung des Flächennutzungsplans hat eine Umwandlung der Flächendarstellung „landwirtschaftliche Fläche“ in eine „Gewerbliche Baufläche in Planung“ zum Inhalt.

Auf Grundlage der Planung ergibt sich folgende Änderung der Flächenaufteilung:

	FNP Darstellung Bestand	FNP-Darstellung geplant
Landwirtschaftliche Fläche	0,5 ha	--
Gewerbliche Baufläche in Planung	--	0,5 ha

Die Erforderlichkeit für die Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan ergibt sich aus der stetigen Nachfrage nach gewerblich nutzbaren Flächen in

Zeiskam, welcher in den bestehenden Gewebegebieten nicht angemessen Rechnung getragen werden kann.

Die vorgesehene Fläche ist für eine Ausweitung der gewerblichen Nutzung geeignet, da sie auf zwei Seiten (im Osten sowie im Süden) an bestehende gewerbliche Nutzungen anschließt und somit als sinnvolle Weiterentwicklung angesehen werden kann. Zugleich sind im Bereich der bestehenden gewerblichen Nutzung bereits wesentliche infrastrukturelle Voraussetzungen für eine Entwicklung nach Westen gegeben.

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



Blick von Süden auf die Erweiterungsfläche und den Gehölzstreifen, eigene Aufnahme

4.2 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung kann – wie bislang - durch die südlich angrenzende Verkehrsfläche „In der Sauheide“ erfolgen, welche in die Hauptstraße mündet. Diese ist hierfür bereits ausreichend dimensioniert.

4.3 Ver- und Entsorgung

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

Das anfallende Niederschlagswasser wird derzeit ungedrosselt in den Vorfluter eingeleitet.

5 Grünordnung

5.1 Eingriffe in Natur und Landschaft

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

Das Plangebiet stellt sich derzeit als ungenutzte Brachfläche ohne landwirtschaftliche Nutzung dar. Die Fläche ist in Richtung Westen durch eine dichte Baumhecke eingegrünt. Im Übergangsbereich zwischen der versiegelten Fläche und der Brachfläche befindet sich eine Aufschüttung aus Sand. Höherwertige Vegetationsstrukturen finden sich ausschließlich im Bereich der Randeingrünungen des Grundstücks. Besonders im Nordosten, Norden und Westen finden sich relativ dichte Vegetationsbestände.

Durch die geplante Ausweisung als gewerbliche Baufläche kommt es zu einer Umwandlung bisheriger Freiflächen in Bauflächen in einer Größenordnung von 0,5 ha bisher ungenutzten Brachlandes.

Eine zusätzliche Verkehrsfläche wird für die Erweiterung nicht erforderlich. Bei einer Grundflächenzahl von 0,8 inklusive der zulässigen Überschreitung für Nebenanlagen und Stellplätze kommt es zu einer Versiegelung von bis zu ca. 0,5 ha. Für diese zusätzliche Versiegelung sowie die damit einhergehenden Beeinträchtigungen der Landschaftspotenziale ist ein Ausgleich zu erbringen.

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

5.2 Artenschutz

Soweit im Plangebiet selbst oder im Wirkungsbereich der Planung geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorkommen, werden die

Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

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

Das Plangebiet zeigt sich aktuell im östlichen Bereich der Vorhabenfläche als zum größten Teil versiegelte Fläche. Auf dem Betriebsgelände befindet sich eine landwirtschaftliche Produktionshalle, die für die Verladung von Gemüse genutzt wird. Der westliche Grundstücksbereich ist eine. Zwischen der westlichen, aktuell nicht bebauten Fläche und der östlich gelegenen, bestehenden Betriebsfläche zieht sich von Süden nach Norden ein mit Wildstauden bewachsener Erdhügel, der die beiden Bereiche voneinander trennt. Die Vorhabens- bzw. Erweiterungsfläche (westlicher Bereich des Flurstücks) ist im Süden, Westen und Norden durch eine dichte Baumhecke begrenzt. Diese sollen bei der Planung erhalten werden.

Aufgrund dieser Rahmenbedingungen kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich im Plangebiet Vorkommen von in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten befinden. Ein Vorkommen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäischer Vogelarten kann ebenfalls nicht komplett ausgeschlossen werden. Daher wurde zum Vorhaben eine artenschutzrechtliche Begutachtung durchgeführt.

Das Gutachten „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I (SaP I) Potentialanalyse - Bebauungsplan „Großmarkt, 1. Änderung und Erweiterung“, das durch das Büro NMW Naturschutzfachliche Maßnahmen Wagemann mit Datum vom 25.11.2022 erstellt wurde, kommt zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben keine erheblichen artenschutzrechtlichen Konflikte bzw. Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Im Gutachten wurden spezifische Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen formuliert, die dazu geeignet sind, die entsprechenden artenschutzrechtlichen Konflikte zu minimieren bzw. zu vermeiden. Ein Eintreten von Verbotstatbeständen nach §44 Abs.1 Nr.1-4 BNatschG kann bei termin- und fachgerechter Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen vermieden werden.

Zur näheren Erläuterung der vorgefundenen Arten sowie der spezifischen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan verwiesen.

6 Umweltbericht

6.1 Beschreibung der Planung

6.1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Ein in der Ortsgemeinde Zeiskam ansässiger Gewerbebetrieb plant die Errichtung einer dreiseitig geschlossenen Lagerhalle sowie die Erweiterung einer Kühlhalle auf einem bereits gewerblich genutzten Gelände.

Auf dem Gelände des „Großmarktes“ wurde eine landwirtschaftliche Produktionshalle gebaut, in der das Gemüse von den um Zeiskam ansässigen Erzeugern gewaschen und aufbereitet wurde. Im Laufe der letzten Jahre hat sich die Situation in der Ortsgemeinde grundlegend gewandelt. Viele Landwirte stellten ihren Betrieb ein, andere haben sich vergrößert und das Waschen und Aufbereiten der Waren auf ihren eigenen Hof verlagert. Aufgrund dieses Strukturwandels wird die bestehende Halle nur noch für die Verladung von Gemüse genutzt und ist somit als Logistikstandort anzusehen. Da somit keine landwirtschaftliche Nutzung mehr gegeben ist, wurde das Plangebiet bereits zum weit überwiegenden Teil als Gewerbegebiet festgesetzt.

Das Grundstück ist im Bestand bereits durch eine Lagerhalle bebaut. Diese wurde planungsrechtlich durch den Bebauungsplan „Großmarkt“ der Ortsgemeinde Zeiskam vom 12.11.2015 abgesichert. Die bestehende bauliche Nutzung soll nun nach Westen erweitert werden. Die Erweiterungsfläche liegt derzeit brach und ist planungsrechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.

Die Fläche zur Änderung des Flächennutzungsplanes beträgt ca. 0,5 Hektar. Das Plangebiet ist bereits durch eine dichte Baumhecke in Richtung Westen eingegrünt.

Im Flächennutzungsplan ist die Erweiterungsfläche noch als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die bereits genutzte Fläche ist als gewerbliche Baufläche im Bestand dargestellt. Daher wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes für die Erweiterungsfläche erforderlich.

6.1.2 Lage und Kurzcharakteristik des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet für die Änderungsplanung zum Flächennutzungsplan befindet sich am südlichen Ortsrand von Zeiskam und umfasst eine 0,5 ha große Fläche. Es durch die Straße „In der Sauheide“ im Südosten erschlossen, welche in die Hauptstraße mündet. Östlich der Hauptstraße schließt sich ein Gewerbegebiet an, in welchem auch Wohnbebauung vorhanden ist; im Norden und Westen folgen landwirtschaftliche Nutzflächen. Im Süden befinden sich Gewerbebetriebe und Aussiedlerhöfe.

Das Plangebiet selbst, stellt sich im Bestand als größtenteils versiegelte Fläche dar. Die ca. 0,5 ha große Erweiterungsfläche soll im Wesentlichen auf einer bisher brachliegenden Fläche mit Grasbewuchs entstehen, die im Westen bereits über eine Randeingrünung verfügt. Höherwertige Vegetationsstrukturen finden sich nur in der nördlichen und westlichen Randeingrünungen. Auch im Nordosten

befindet sich eine Fläche mit Gehölz. Sonst finden sich weitere Bäume entlang der umliegenden Straßen.

6.1.3 Ziele und Inhalte der Flächennutzungsplan-Änderung

Im Planungsgebiet sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes geschaffen werden. Hierzu wird parallel zur Aufstellung eines Bebauungsplans auch eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans ist eine Umwandlung der Flächendarstellung im Flächennutzungsplan von einer „Fläche für die Landwirtschaft“ in eine „Gewerbliche Baufläche in Planung“ vorgesehen.

6.1.4 Flächenbedarf der Planung

Die Änderung des Flächennutzungsplans hat eine Umwandlung der Flächendarstellung „landwirtschaftliche Fläche“ in eine „Gewerbliche Baufläche in Planung“ zum Inhalt.

Auf Grundlage der Planung ergibt sich folgende Änderung der Flächenaufteilung:

	FNP Darstellung Bestand	FNP-Darstellung geplant
Landwirtschaftliche Fläche	0,5 ha	--
Gewerbliche Baufläche in Planung	--	0,5 ha

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

Die vorgesehene Fläche ist für eine Ausweitung der gewerblichen Nutzung geeignet, da sie auf zwei Seiten (im Osten sowie im Süden) an bestehende gewerbliche Nutzungen anschließt und somit als sinnvolle Weiterentwicklung angesehen werden kann. Zugleich sind im Bereich der bestehenden gewerblichen Nutzung bereits wesentliche infrastrukturelle Voraussetzungen für eine Entwicklung nach Westen gegeben.

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

6.2 Übergeordnete Vorgaben

6.2.1 Fachgesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes

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

Bau- und Planungsrecht

Grundsätzliche Planungsziele ergeben sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung sowie aus den §§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 1 BauGB. Danach soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet und dazu beigetragen werden, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen. Bezogen auf den Flächennutzungsplan sind insbesondere folgende umweltbezogenen Planungsgrundsätze und –ziele relevant:

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

Naturschutz und Landschaftspflege

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

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

Artenschutzrecht

Für das Planungsgebiet ist nicht gänzlich auszuschließen, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des

Bundesnaturschutzgesetzes vorkommen. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

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

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

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

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

Wasserrecht

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

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

Immissionsschutzrecht

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

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

6.2.2 Fachrechtliche Unterschutzstellungen

Innerhalb des Planungsgebietes bestehen weder naturschutzrechtliche, denkmalrechtliche noch wasserrechtliche Schutzgebiete. Das Plangebiet liegt im gentechnikfreien Gebiet nach §19 LNatSchG, welches nahezu die gesamte Fläche von Rheinland-Pfalz umfasst.

Wasserrecht

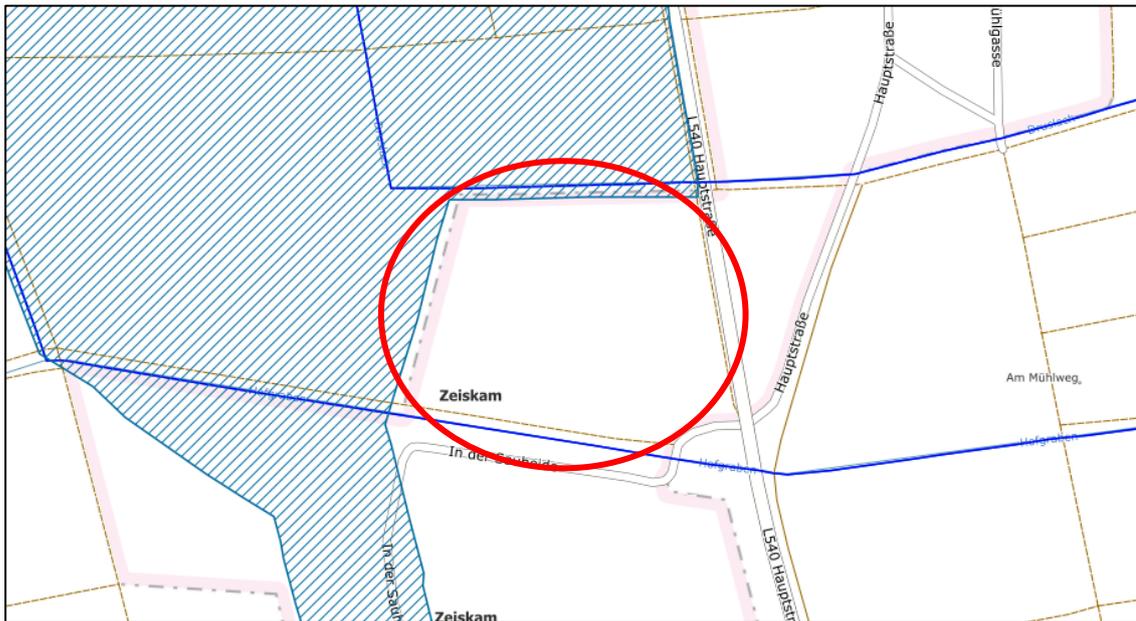
Innerhalb des Planungsgebietes sind keine Fließgewässer vorhanden. Direkt nördlich an das Plangebiet angrenzend verläuft jedoch die Druslach, südlich des Plangebiets verläuft der Hofgraben. Bei beiden Gewässern handelt es sich um Gewässer III. Ordnung.

Teile des Plangebiets befinden sich somit innerhalb des Gewässerrandstreifens gemäß § 31 Landeswassergesetz (LWG). § 31 LWG besagt, dass die Errichtung oder wesentliche Veränderung von Anlagen in und an oberirdischen Gewässern der Genehmigung bedarf. Anlagen an Gewässern III. Ordnung sind solche, die weniger als 10 m von der Uferlinie eines Gewässers III. Ordnung entfernt sind.

Somit steht – vorbehaltlich einer abweichenden Entscheidung der zuständigen Wasserbehörde, die jedoch angesichts des naturnahen Ausbauzustands der Druslach nicht zu erwarten ist - ein Streifen von 10 m Breite entlang der Gewässer weder für eine Bebauung noch für die Anlage von Stellplätzen, Garagen und sonstigen baulichen Anlagen zur Verfügung.

Direkt nördlich und westlich des Plangebietes beginnt ein durch Rechtsverordnung vom 29.04.2002 verbindlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Queich.

Verbandsgemeinde Bellheim, Begründung zum Änderungsplan 16 zum Flächennutzungsplan II
Entwurfssfassung vom 09.01.2024



Ausdehnung des Überschwemmungsgebietes

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



Hochwassergefahrenkarte RLP

Geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG

Direkt nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich 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“.

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 westlichen Grabenabschnitte wurden 2009 frisch ausgehoben.

Die Gräben sind Lebensraum für Arten nährstoffreicher, langsam fließender Gewässer und beinhalten lokal 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.



Geschütztes Biotop

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.

6.3 Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens

6.3.1 Beschreibung des Untersuchungsrahmens

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

6.3.2 Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens

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

Baubedingte Wirkungen

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

- Neuordnung und Baureifmachung der Flächen für die künftige bauliche Nutzung
- Temporäre Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung, Lagern von Baumaterial/-geräten, Baustraßen, Inanspruchnahme bestehender Wegebeziehungen, Leitungsverlegungen
- Abbau, Transport, Lagerung, und Durchmischung von Boden
- Bodenverdichtung durch Baumaschinen (Erschütterungen, Vibrationen, Befahrung von Flächen)
- Lärm-/ Staub- und Schadstoffemissionen
- Unfallgefahren

Anlagenbedingte Wirkungen

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

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

Betriebsbedingte Wirkungen

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

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

6.4 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes

6.4.1 Naturräumliche Gliederung

Naturräumlich zählt das Gebiet zum „nördlichen Oberrheintiefland“ in der Haupteinheit "Vorderpfälzer Tiefland".

Das Plangebiet selbst zeigt sich im Bestand als größtenteils baulich genutzte Fläche, sowie einer brachliegenden Grasfläche mit westlicher Randeingrünung. Im Süden schließt sich ein Gewerbegebiet an. Im Norden und Westen erstreckt sich die freie Feldflur, die sich hier ebenfalls als weitgehend ausgeräumte Agrarlandschaft zeigt. Lediglich die Gehölzfläche an den Rändern des Plangebiets, sowie einige Bäume und Gehölzstreifen entlang der befahrbaren Wirtschaftswege im Umfeld weisen höherwertige Vegetationen auf.

6.4.2 Geologie und Relief

Die Gemeinde Zeiskam befindet sich im Bereich des Oberrheingrabens, einer ab dem Eozän angelegten Grabenstruktur.

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

Die Verbandsgemeinde Bellheim liegt in der naturräumlichen Haupteinheit Vorderpfälzer Tiefland, das im Osten durch den Hochgestadeabbruch von der Nördlichen Oberrheinniederung deutlich abgesetzt ist. Der Übergang zum Haardtrand, der das Vorderpfälzer Tiefland nach Westen begrenzt, erfolgt fließend.

Die Ortsgemeinde Zeiskam liegt im Bereich des Queichschwemmkegels. Der nach der Höhenlage relativ einheitlich nach Osten abfallende Queichschwemmkegel ist durch die mäßig eingesenkten schmalen Talauen der Queich und ihrer Nebenbäche schwach gegliedert.

Die Fläche des Planungsgebiets stellt sich als weitestgehend eben dar.

6.4.3 Schutzgut Boden

Das Plangebiet ist überwiegend unversiegelt und wird derzeit nicht genutzt.

6.4.4 Schutzgut Luft/Klima

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

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

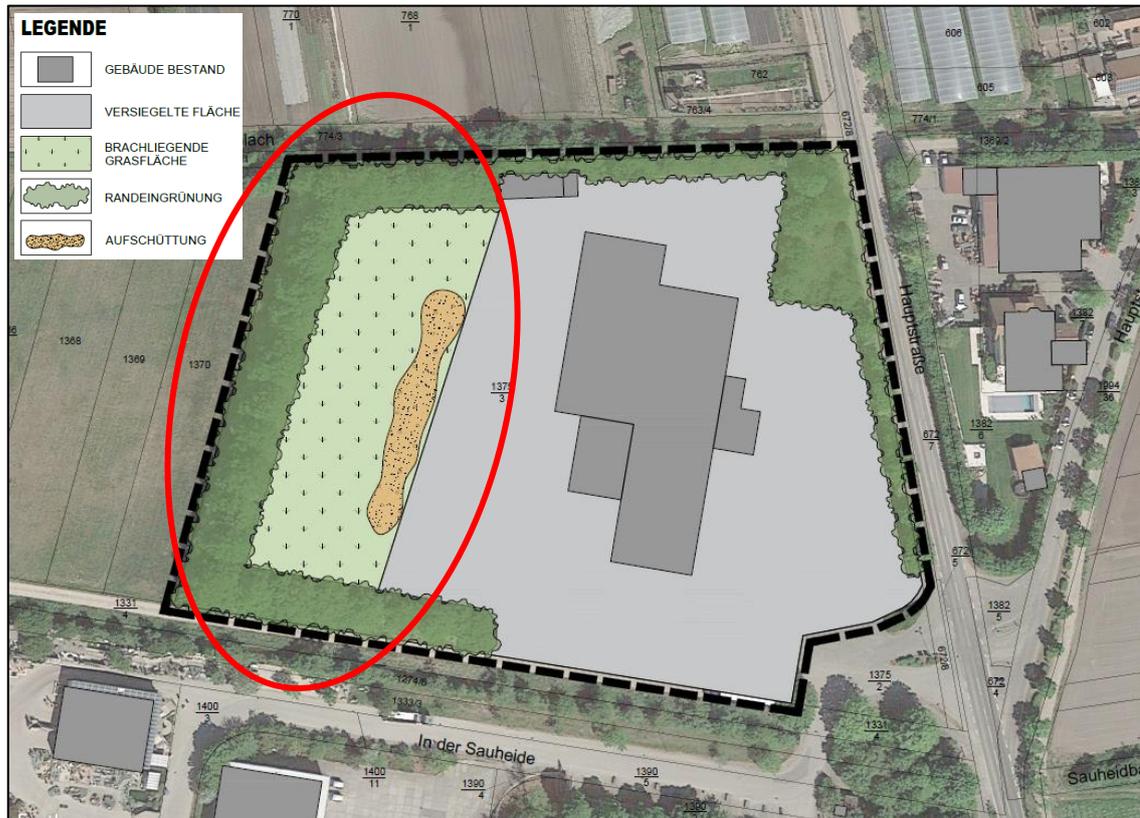
6.4.5 Schutzgut Wasser

Innerhalb des Planungsgebietes sind keine Fließgewässer vorhanden. Direkt nördlich an das Plangebiet angrenzend verläuft jedoch die Druslach, südlich des Plangebiets verläuft der Hofgraben. Bei beiden Gewässern handelt es sich um Gewässer III. Ordnung.

Direkt nördlich und westlich des Plangebietes beginnt ein durch Rechtsverordnung vom 29.04.2002 verbindlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Queich. Von einer Hochwassergefährdung ist jedoch nicht auszugehen.

6.4.6 Schutzgut Arten- und Biotoppotential

Das Plangebiet selbst zeigt sich im Bestand als brachliegenden Grasfläche an welches sich eine intensive gewerbliche Nutzung im Osten anschließt. Im Übergangsbereich zwischen der versiegelten Fläche und der Brachfläche befindet sich eine Aufschüttung aus Sand. Höherwertige Vegetationsstrukturen finden sich ausschließlich im Bereich der Randeingrünungen des Grundstücks. Besonders im Nordosten, Norden und Westen finden sich relativ dichte Vegetationsbestände.



Biotoptypenplan, eigene Darstellung

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrads und der naturfernen Ausgestaltung der Fläche, sowie aufgrund der erheblichen Störfwirkung der angrenzenden Hauptstraße (L 540), bietet das Plangebiet nur vereinzelt Lebensräume für wild lebende Pflanzen und Tiere. Diese finden sich potenziell nur in der nördlichen und westlichen Randeingrünungen. Auch im Nordosten befindet sich eine Fläche mit dichtem Gehölz. Sonst finden sich weitere Bäume entlang der umliegenden Straßen. Für das Gutachten „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I (SaP I) Potentialanalyse - Bebauungsplan „Großmarkt, 1. Änderung und Erweiterung“, das durch das Büro NMW Naturschutzfachliche Maßnahmen Wagemann mit Datum vom 25.11.2022 erstellt wurde, wurde im Spätjahr 2022 eine Übersichtsbegehung durchgeführt. Dabei wurde das Gelände auf potentielle Lebensräume und Habitatsstrukturen untersucht.

Die Ermittlung der für das Untersuchungsgebiet potentiell artenschutzrechtlich-relevanten Arten erfolgte über die Anwendung der Datenbank LANIS (Geoportal der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz) sowie der Datenbanken ARTEFAKT und ArtenAnalyse Rheinland-Pfalz (POLLICHIA – Verein für Naturforschung und Landespflege e. V. und KoNat gUG). Es wurden die, für die letzten 15 Jahre gelisteten Artennachweise für das TK25 Raster 6715 Zeiskam ausgewertet.

Anhand der Standortgegebenheiten und der Biotopstruktur lassen sich Rückschlüsse auf das potentielle Vorkommen von Tierarten im Plangebiet ziehen. Im Rahmen der durchgeführten Begehung wurde die vorhandenen Biotopstrukturen entsprechend ihres Potentials bewertet und bei der Auswertung entsprechend berücksichtigt.

Die in den Datenbanken abgerufenen Nachweise planungsrelevanter Arten wurden bezüglich ihrer Habitats-Ansprüche mit den vorhandenen Biotopstrukturen und Standortfaktoren im Untersuchungsgebiet verglichen. Eine Beeinträchtigung von Arten, die bezüglich ihrer Präferenzen im Untersuchungsgebiet nicht zu erwarten sind, wurde ausgeschlossen. Die verbliebenen Arten sind im Gebiet als potentiell vorkommende Arten anzusehen.

Das Gutachten kommt hinsichtlich des potenziellen Vorkommens relevanter Arten zu folgenden Ergebnissen:

Vögel

Für das TK25 Raster 6715 Zeiskam wurden in den letzten 15 Jahren insgesamt 145 Vogelarten nachgewiesen von denen 45 Arten nach BNatSchG streng geschützt sind. 57 Arten sind auf der Vogelschutz Richtlinie gelistet.

Eine Beeinträchtigung von Nahrungs- und Fortpflanzungsstätten kann aufgrund fehlender Habitatsstrukturen im Untersuchungsgebiet für folgende Arten gänzlich ausgeschlossen werden: Baumfalke, Bekassine, Bergfink, Bienenfresser, Blässhuhn, Bläsralle, Brautente, Bruchwasserläufer, Fischadler, Flussregenpfeifer, Flussuferläufer, Fichtenkreuzschnabel, Gänsesäger, Großer Brachvogel, Höckerschwan, Kolkrabe, Kormoran, Kornweihe, Kranich, Krickente, Mandarinente, Pfeifente, Purpurreiher, Reiherente, Rohrammer, Rohrweihe, Schnatterente, Schwarzspecht, Schwarzstorch, Steinschmätzer, Stelzenläufer, Sumpfrohrsänger, Tannenmeise, Teichhuhn, Teichrohrsänger, Uhu, Wachtelkönig, Waldlaubsänger, Waldschnepfe, Waldwasserläufer, Wanderfalke, Wasserralle, Zwergschnepfe, Zwergtaucher.

Die Baumhecke in den Grenzbereichen der Vorhabenfläche besitzt grundsätzlich für viele Vogelarten eine hohe Bedeutung als Nist- und Ruhestätte. Vor allem für die Gilde der heckenbrütenden Arten zeigt sie ein hohes Potential als Fortpflanzungsstätte. Höhlenbäume die Höhlen brütenden Arten als Niststätte dienen könnten wurden nicht nachgewiesen.

Eine Betroffenheit von bodenbrütenden Arten wird ausgeschlossen. Der westliche Teilbereich der für die Erweiterung genutzt wird scheint regelmäßig bewirtschaftet zu werden. Zur Begutachtungszeit und auf den zur Verfügung stehenden Luftbildern war auf der Fläche keine ältere Brache zu erkennen gewesen. Anscheinend wird die Fläche regelmäßig umgebrochen, bewirtschaftet bzw. gepflegt. Eine Brachfläche, die klassischen bodenbrütenden Arten als Brutplatz dienen könnte, war zur Begutachtungszeit nicht erkennbar.

Der Erdwallbereich auf dem sich eine ungestörtere Ruderal-Vegetation entwickeln konnte, ist recht kleinräumig und liegt im direkten Wirkungsumfeld der

Betriebsamkeit der östlich angrenzenden Gewerbefläche. Eine Eignung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte ist nur bedingt ersichtlich.

An der Bestandshalle waren keine Hinweise auf eine Nutzung durch Rauch- und Mehlschwalbe ersichtlich. Hinweise auf eine Nutzung des Gebäudes als Fortpflanzungsstätte für Mauersegler sind nicht bekannt. Eine Nutzung des Gebäudes als Niststätte für Haus- und Feldsperlinge kann nicht ausgeschlossen werden

Säugetiere

Für das TK25 Raster 6715 Zeiskam wurden in den letzten 15 Jahren insgesamt 30 Säugetierarten nachgewiesen von denen 14 Arten nach BNatSchG streng, bzw. europarechtlich geschützt sind. Drei Arten der gelisteten Arten sind nach BNatSchG besonders geschützt.

Ein Vorkommen der Arten Feldhamster und Baummarder wird für den Vorhabenbereich ausgeschlossen.

Die Heckenstrukturen entlang der Grenzen des Vorhabenbereichs sind, aufgrund ihrer Ausprägung und Artenzusammensetzung, nur bedingt als Lebensraum für die Haselmaus geeignet. Ein Vorkommen der Haselmaus ist für das Vorhabengebiet nicht bekannt.

Eine Beeinträchtigung von Ruhe- bzw. Fortpflanzungsstätten von Fledermäusen kann aufgrund des Fehlens geeigneter Habitatstrukturen (Höhlenbäume ...) im Vorhabenbereich ausgeschlossen werden. Der Baumbestand des Grundstücks wurde auf Höhlen- und Rindenquartiere von Fledermäusen untersucht. In dem Baumbestand des Grundstücks konnten aktuell keine geeigneten Baumhöhlen oder Rindenquartiere kartiert werden. An der Bestandshalle konnten, in dem Bereich an den die neue Kühlhalle angebaut wird, keine Hinweise auf eine Beeinträchtigung von Fledermausquartieren festgestellt werden. Eine Lebensraumbeeinträchtigung für Fledermäuse ist nicht zu erwarten. Grundsätzlich ist es möglich, dass Fledermäuse Teile der Vorhabenfläche bzw. dessen Randbereiche als Jagdhabitat nutzen. Durch die Bebauung gehen Teilbereiche dieser Jagdhabitats (Baumheckensaum in Richtung Bebauung) verloren. Essentielle Jagdhabitats sind jedoch nicht betroffen und werden nicht beeinträchtigt. Negative Auswirkungen bzw. eine Beeinträchtigung der lokalen Fledermauspopulation, durch den Verlust dieser potentiellen Jagdhabitats, ist nicht zu erwarten. Leitstrukturen die von Fledermäusen zur Orientierung genutzt werden können, sind nicht betroffen. Eine Zerschneidung von Habitats ist nicht zu erwarten.

Reptilien

Ein für Reptilien geeignetes Lebensraumpotential ist ansatzweise, lediglich in dem, zwischen der östlichen und westlichen Teilfläche des Flurstücks verlaufenden, Erdwall zu sehen. Das Potential ist ansatzweise für die Arten Blindschleiche und Zauneidechse vorhanden. Die auf der Vorhabenfläche vorhandenen Habitatstrukturen zeigen für die potentiell vorkommenden Arten nur eine geringe Eignung und Wertigkeit. Ein Vorkommen und eine Beeinträchtigung der beiden

Arten sind als unwahrscheinlich anzusehen. Eine Verschlechterung der lokalen Population beider Arten ist durch den Verlust dieses Bereiches nicht zu erwarten. Ein Vorkommen der Schlingnatter (*Coronella austriaca*) und der Waldeidechse (*Zootoca vivipara*) wird ausgeschlossen.

Tagfalter

Für das TK25 Raster 6715 Zeiskam wurden in den letzten 15 Jahren insgesamt 54 Tagfalterarten nachgewiesen von denen drei Arten nach BNatSchG streng geschützt sind. 15 Arten der gelisteten Arten sind nach BNatSchG besonders geschützt.

Der mit Wildstauden bewachsene Erdhügel zeigt grundsätzlich ein Lebensraumpotential für verschiedene Schmetterlingsarten, ist jedoch kleinflächig und durch die östlich gelegene Betriebsfläche bereits beeinträchtigt. Unter Berücksichtigung der auf der Vorhabenfläche vorhandenen Biotopstruktur ist nicht mit dem Vorkommen einer der potentiell vorkommenden, streng geschützten Arten zu rechnen. Essentielle Nahrungshabitate der streng geschützten Arten sind nicht betroffen. Eine Beeinträchtigung der nach Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Arten (Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling und Großer Feuerfalter) ist nicht zu erwarten.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Gruppe der Tagfalter ist somit nicht zu erwarten. Mit einer Verschlechterung der Bestandssituation lokaler Tagfalterpopulationen ist nicht zu rechnen.

Heuschrecken

Für das TK25 Raster 6715 Zeiskam wurden in den letzten 15 Jahren insgesamt 26 Heuschreckenarten nachgewiesen von denen eine Art nach BNatSchG streng geschützt ist. Eine Art der gelisteten Arten ist nach BNatSchG besonders geschützt.

Unter Berücksichtigung der auf der Vorhabenfläche vorhandenen Biotopstruktur ist nicht mit dem Vorkommen einer der beiden, nach BNatSchG geschützten Arten auf der Vorhabenfläche zu rechnen. Essentielle Lebensräume und Nahrungshabitate werden nicht beeinträchtigt.

Eine Beeinträchtigung der Gruppe der Geradflügler ist somit nicht zu erwarten. Mit einer Verschlechterung der Bestandssituation lokaler Heuschreckenpopulationen ist nicht zu rechnen.

Libellen

Für das TK25 Raster 6715 Zeiskam wurden in den letzten 15 Jahren insgesamt 46 Libellenarten nachgewiesen von denen vier Arten nach BNatSchG streng bzw. nach FFH-Richtlinie geschützt sind. Alle weiteren Arten sind nach BNatSchG besonders geschützt.

Aufgrund des Fehlens von Wasserflächen direkt auf der Vorhabenfläche, kann eine direkte Beeinträchtigung dieser Artengruppe ausgeschlossen werden.

Die nächstgelegenen Fortpflanzungsstätten werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Essentielle Landlebensräume und Nahrungshabitate werden nicht beeinträchtigt.

Eine Beeinträchtigung der Gruppe der Libellen ist somit nicht zu erwarten. Mit einer Verschlechterung der Bestandssituation lokaler Libellenpopulationen ist nicht zu rechnen.

6.4.7 Schutzgut Fläche

Die Flächen der Flächennutzungsplanänderung sind derzeit nicht baulich genutzt. Durch die Nutzungen im Umfeld, in Form der bestehenden Gewerbebetriebe, sowie der bestehenden Straße (L 540) sind sie jedoch bereits entsprechend vorgeprägt.

6.4.8 Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist geprägt von der Ortsrandlage, der bestehenden gewerblichen Nutzungen im Plangebiet und im Umfeld, sowie von der Lage an der L 540. Das Plangebiet wird durch die ausgeprägte Eingrünung von der freien Landschaft abgeschirmt.

Landschaftliche Einbindung

Das Plangebiet selbst zeigt sich im Bestand als brachliegende Grasfläche. Durch die ausgeprägten Vegetationsstrukturen fügt sich das Plangebiet in die umliegende freie Feldflur ein. Das Umfeld stellt sich als ausgeräumte Agrarflur, ohne gliedernde Elemente, dar.

Prägende Vegetationsstrukturen

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

6.4.9 Schutzgut Mensch und Erholung

Schutzwürdigkeit der bestehenden Nutzungen

Im Plangebiet befinden sich keine immissionsschutzrechtlich schutzwürdigen Nutzungen.

Vorbelastung Schall

Für das Plangebiet liegen relevante Vorbelastungen durch Verkehrslärmimmissionen der stark befahrenen Hauptstraße (L 540), sowie durch Gewerbelärmimmissionen der umliegenden Betriebe, vor. Angaben zur Vorbelastung durch

Gewerbelärm liegen nicht vor. Es sind jedoch keine Betriebe vorhanden, die eine mit der Nachbarbebauung unverträgliche Emissionstätigkeit erwarten lassen.

Vorbelastung Luftschadstoffimmissionen

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

Vorbelastung Lichtimmissionen

Lichtimmissionen sind bislang für das Planungsgebiet nicht relevant.

Grün- und Freiflächen:

Im Plangebiet sind keine öffentlichen Grün- und Freiflächen vorhanden.

Wegebeziehungen:

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

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

Hinweise auf Kulturgüter liegen nicht vor.

6.4.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

Verbandsgemeinde Bellheim, Begründung zum Änderungsplan 16 zum Flächennutzungsplan II
Entwurfssfassung vom 09.01.2024

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

6.5 Alternativenprüfung

6.5.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

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

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens	
Schutzgut	Auswirkungen
Mensch	Das Plangebiet der Flächennutzungsplanänderung ist derzeit überwiegend unbebaut. Es ist weiterhin durch Beeinträchtigungen durch die angrenzende gewerbliche Nutzung mit ihren Emissionen insbesondere durch Verkehr auszugehen.
Tiere und Pflanzen	Aufgrund der hohen Nutzungsdichte ist der mögliche Lebensraum für frei lebende Pflanzen und Tiere im Plangebiet bereits begrenzt. Lediglich die Gehölzflächen im Westen des Planungsgebiets dienen derzeit als potenzieller Lebensraum. Ohne Änderung des Flächennutzungsplanes kommt es nicht zu einem Heranrücken baulicher Anlagen an diese Gehölzfläche.
Boden	Es sind keine Veränderungen zu erwarten. Möglicherweise bestehende Bodenbelastungen bleiben unverändert bestehen.
Wasser	Es sind keine Veränderungen zu erwarten.
Luft / Klima	Es sind keine Veränderungen zu erwarten.
Fläche	Das Planungsgebiet bleibt als ungenutzte Brachfläche angrenzend an gewerblich genutzte Fläche am Ortsrand erhalten.
Landschaftsbild	Das Planungsgebiet bleibt als ungenutzte Brachfläche angrenzend an gewerblich genutzte Fläche am Ortsrand erhalten.
Biologische Vielfalt	Bei einer Beibehaltung der Nutzung sind keine Veränderungen zu erwarten.
Kultur- und Sachgüter	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.
FFH- und Vogelschutzgebiete	FFH- und Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung ergibt sich aus Kapitel 5.6 des Umweltberichts.

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

Nutzungsalternativen

Vorhabenalternativen im Sinne von grundlegenden alternativen Nutzungsmöglichkeiten für das Planungsgebiet wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht geprüft, da es einerseits Ziel der Planung ist, eine gewerbliche Baufläche weiterzuentwickeln und andererseits eine andere Nutzung als eine gewerbliche Nutzung für das Planungsgebiet angesichts der Nachbarschaft zu weiteren Gewerbegebieten und einer stark befahrenen Straße nicht in Betracht kommt.

Grundsätzliche Standortalternativen

Standortalternativen sind aufgrund des Planungsanlasses – Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes – nicht relevant und waren daher nicht zu untersuchen.

6.6 Beschreibung der Umweltauswirkungen des Planungsvorhabens

6.6.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Durch die Planung kommt es zu einer Versiegelung bislang offener Bodenflächen auf insgesamt bis zu ca. 0,5 ha Fläche.

Mit der Versiegelung gehen die natürlichen Bodenfunktionen (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, Standort für die natürliche Vegetation) vollständig verloren.

6.6.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Durch die Planung kommt es zu einer Versiegelung bislang offener Bodenflächen auf insgesamt bis zu ca. 0,5 ha.

Diese Fläche geht somit als Versickerungsfläche verloren; die Grundwasserneubildung wird unterbrochen.

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

6.6.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft

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

6.6.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Vegetation und Fauna

Durch die Planumsetzung kommt es zu einem Verlust von Vegetationsflächen. Betroffen davon sind allerdings nur kaum genutzte brachliegende Grasflächen. Eine besondere Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna kommt den Flächen nicht zu.

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

6.6.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/Erlebnispotenzial

Durch die Planung kommt es zur Bebauung einer kaum genutzten Außenbereichsfläche, durch die sich das Landschaftsbild, aufgrund der ausgeprägt vorhandenen Randeingrünung jedoch kaum verändert. Hinzu kommt, dass die Fläche südlich der Ortslage, durch die bestehende Gewerbenutzung, sowie der bestehenden Straße (L 540) bereits entsprechend vorgeprägt ist.

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

6.6.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Durch die Planung werden rund 0,5 ha unbebaute Fläche am südlichen Ortsrand der Ortsgemeinde Zeiskam überplant. Die Fläche wird derzeit kaum genutzt. Sie grenzt direkt an die bestehende Gewerbehalle an.

6.6.7 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Auswirkungen auf Kulturgüter sind nicht zu erwarten.

6.6.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Immissionsbelastung Schall

Durch die Planung ist nicht von nachteiligen Auswirkungen auf den Menschen auszugehen, da das Plangebiets bereits im Bestand gewerblich genutzt wird.

Die Festsetzung eines Gewerbegebietes ist mit der angrenzenden Bebauung gut verträglich.

Erholung

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

6.7 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

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

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

Gleiches gilt auch für Maßnahmen zum Immissionsschutz.

6.8 Zusätzliche Angaben

6.8.1 Abfallerzeugung, -beseitigung und –verwertung

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

6.8.2 Technischer Umweltschutz (Abfall/Abwasser)

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

Gleiches gilt auch in Hinblick auf das zu erwartende Abfallaufkommen.

6.8.3 Energie

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

6.8.4 Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

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

6.8.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

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

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

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

6.8.6 Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Im näheren Umfeld des Planungsgebiets befinden sich weitere gewerbliche Nutzungen.

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

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

6.8.8 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren

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

6.8.9 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

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

6.8.10 Referenzliste der für den Umweltbericht herangezogenen Quellen

Für den Umweltbericht wurden folgende Quellen herangezogen:

- Bodenkarte Rheinland-Pfalz, Geologisches Landesamt Rheinland-Pfalz
- Landesinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, aufgerufen unter: https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/
- Geoportal Wasser des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten, aufgerufen unter: <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/>
- Hochwassergefahrenkarte des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten; Aufgerufen unter: <https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/servlet/is/200041/>
- Gutachten „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I (SaP I) Potentialanalyse - Bebauungsplan „Großmarkt, 1. Änderung und Erweiterung Büro NMW Naturschutzfachliche Maßnahmen Wagemann, 25.11.2022.

6.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Änderung zum Flächennutzungsplan dient der Vorbereitung einer Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes in Zeiskam um ca. 0,5 ha. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung geschaffen werden. Hierzu wird parallel zur Aufstellung eines Bebauungsplans auch eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Betroffen von der Planung ist eine bislang ungenutzte Fläche, der keine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt zukomme. Dennoch kommt es durch die zu erwartenden Versiegelungen auf ca. 0,4 ha Fläche zu nachhaltigen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft.

7 Zusammenfassende Erklärung

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

7.1 Zielsetzung der Planung

Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient der planungsrechtlichen Absicherung einer Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes um ca. 0,5 ha. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung geschaffen werden. Hierzu wird parallel zur Aufstellung eines Bebauungsplans auch eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

7.2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Umweltbelange wurden insbesondere dadurch berücksichtigt, dass für die weitere gewerbliche Entwicklung eine Fläche vorgesehen wird, der keine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt zukommt.

7.3 Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

... wird im Rahmen des weiteren Verfahrens ergänzt...

7.4 Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da es sich bei der Planung um die Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes handelt, wurden keine Standortalternativen geprüft. Auch wird die Fläche, aufgrund der bereits vorhandenen Eingrünung, für das Vorhaben als besten geeignet angesehen. Aufgrund der umliegenden gewerblichen Nutzungen und der unmittelbar angrenzenden stark befahrenen Straße, kommen auch keine Nutzungsalternativen in Betracht