

VERBANDSGEMEINDE MAXDORF

11. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGS-PLANES „PFALZWERKE-CAMPUS“

BEGRÜNDUNG

VORENTWURF

SEPTEMBER 2024

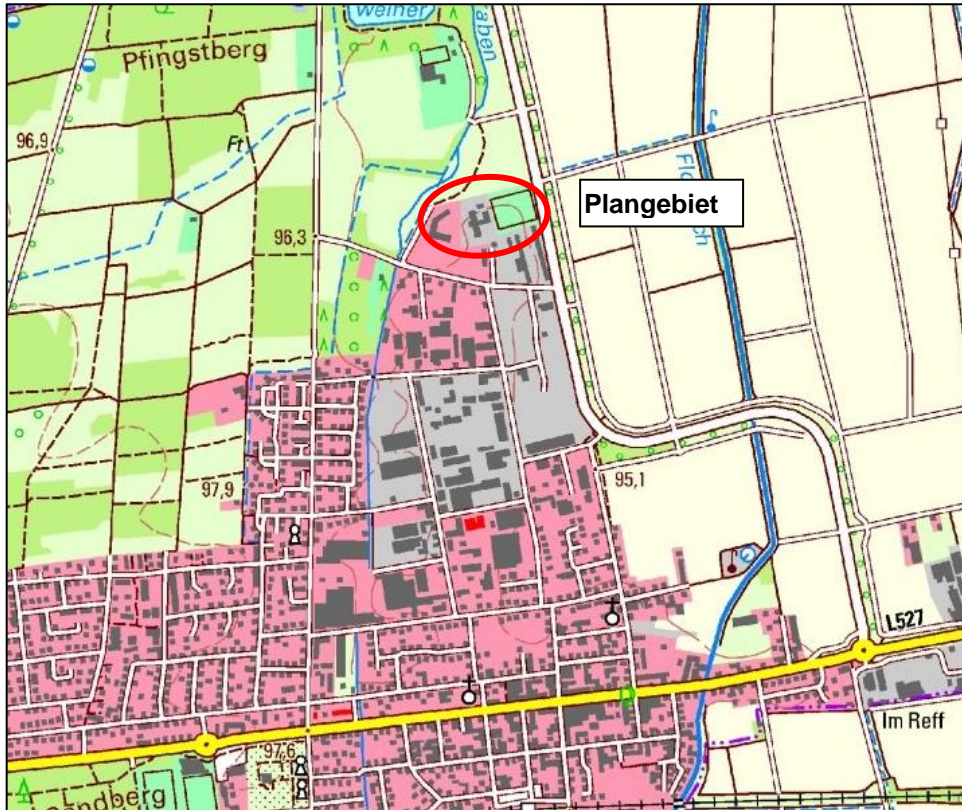
INHALT

1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets	4
2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Flächennutzungsplanänderung	4
3. Einfügung in die übergeordneten Planungen.....	5
3.1 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	5
3.4 Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan	6
4. Fachrechtliche Schutzgebiete.....	7
4.1 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete.....	7
4.2 Wasserrechtliche Schutzgebiete.....	7
4.3 Denkmalschutzrecht	8
5. Planung	8
5.1 Beschreibung des Vorhabens	8
5.2 Änderungen der Darstellungen im Flächennutzungsplan	10
5.3 Verkehrserschließung.....	11
5.4 Ver- und Entsorgung.....	11
6. Grünordnung	11
6.1 Eingriffe in Natur und Landschaft.....	11
6.2 Artenschutz.....	12
7. Umweltbericht	14
7.1 Beschreibung der Planung.....	14
7.1.1 Anlass und Aufgabenstellung.....	14
7.1.2 Lage und Kurzcharakteristik des Planungsgebietes.....	14
7.1.3 Ziele und Inhalte der Flächennutzungsplan-Änderung	15
7.1.4 Flächenbedarf der Planung	15
7.2 Übergeordnete Vorgaben	16
7.2.1 Fachgesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes	16
7.2.2 Fachrechtliche Unterschützstellungen.....	18
7.3 Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens.....	19
7.3.1 Beschreibung des Untersuchungsrahmens.....	19
7.3.2 Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens	19
7.4 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes	21
7.4.1 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft.....	21
7.4.2 Vorhandene Immissionsbelastungen	23
7.4.3 Schutzwürdigkeit der bestehenden Nutzungen	23
7.4.4 Kultur- und sonstige Sachgüter	23
7.4.5 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	24
7.5 Alternativenprüfung.....	26

7.5.1	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	26
7.5.2	Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe von Auswahlgründen im Hinblick auf die Umweltauswirkungen	26
7.6	Beschreibung der Umweltauswirkungen des Planungsvorhabens	27
7.6.1	Auswirkungen auf die Fläche	27
7.6.2	Auswirkungen auf den Boden	27
7.6.3	Auswirkungen auf den Wasserhaushalt	27
7.6.4	Auswirkungen auf das Landschaftsbild	27
7.6.5	Auswirkungen auf Luft und Klima	27
7.6.6	Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen.....	28
7.6.7	Auswirkungen auf Menschen	28
7.6.8	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter.....	28
7.7	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen.....	28
7.8	Zusätzliche Angaben	29
7.8.1	Technischer Umweltschutz (Abfall/Abwasser/Energie).....	29
7.8.2	Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels.....	29
7.8.3	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	29
7.8.4	Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete.....	29
7.8.5	Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	29
7.8.6	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren	29
7.8.7	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	30
7.8.8	Referenzliste der für den Umweltbericht herangezogen Quellen.....	30
7.9	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	30
8.	Zusammenfassende Erklärung	32
8.1	Zielsetzung der Planung	32
8.2	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	32
8.1	Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	32
8.3	Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	32

1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 6,0 ha und befindet sich am nördlichen Rand der bestehenden Ortslage von Maxdorf.



Lage des Plangebiets

(ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 2901/2
- im Osten: durch die westliche Grenze der K 2
- im Süden: durch die nördliche Grenze der Voltastraße
- im Westen: durch den Mittelgraben

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Flächennutzungsplanänderung

Die Pfalzwerke betreiben in Maxdorf einen Standort mit Ausbildungszentrum, Verwaltung und Werkstatt. Aufgrund veränderter Anforderungen möchten die Pfalzwerke den Standort grundsätzlich umgestalten und die bereits vorhandene Nutzungen deutlich intensivieren. Im Rahmen der Umgestaltung soll die bestehende Rasenfläche für den Betriebssport im Nordosten des Betriebsgeländes in ein gewerbliche Baufläche umgewandelt werden.

Die vorhandenen baulichen Anlagen der Pfalzwerke wurden ursprünglich als privilegierte Anlagen gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB oder als sonstige Anlagen gemäß § 35 Abs. 2 BauGB im Außenbereich genehmigt.

Um eine angemessene planungsrechtliche Grundlage für die vorgesehen Umstrukturierung der Fläche zu haben und um den Pfalzwerken abschließende Planungssicherheit über die zulässigen baulichen Nutzungen zu bieten, ist nach Ansicht der Kreisverwaltung die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Die Flächen innerhalb des Betriebsgeländes sollen entsprechend der jeweils konkret vorgesehenen Nutzung als Gewerbegebietsflächen oder als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ausbildungszentrum, Verwaltung und nicht wesentlich störendes Gewerbe“ festgesetzt werden.

Aufgrund der Ausweisung der Fläche im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche und Grünfläche im Bestand mit der Zweckbestimmung Sportanlage kann der Bebauungsplan jedoch nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die Ortsgemeinde unterstützt die Planung der Pfalzwerke zur Umstrukturierung und Aufwertung des Standort Maxdorf. Zur planungsrechtlichen Absicherung der gewünschten Nutzungen soll daher ein Bebauungsplan aufgestellt und der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung soll auch die Flächenausweisung für die westlich an das Gelände der Pfalzwerke angrenzenden Flächen geändert werden. Mit dem Bebauungsplan „Heideweg-Ost Erweiterungsplan V Änderung II“ mit Rechtskraft vom 09.03.2001 wurde durch die Festsetzung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Behindertenbetreuung“ im nördlichen Teil und eines Mischgebiets im südlichen Teil entlang der Voltastraße unter anderem die planungsrechtliche Grundlage für das Kurt-Hahn-Haus, einer Einrichtung der Lebenshilfe, geschaffen. Entgegen den Anforderungen des § 8 Abs. 2 BauGB zeigt sich dieser Bebauungsplan nicht als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der für diese Fläche eine gewerbliche Baufläche in Planung darstellt. Dieser Mangel soll im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung geheilt werden.

3. Einfügung in die übergeordneten Planungen

3.1 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

In der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist das Plangebiet zum weit überwiegenden Teil als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe im Bestand sowie im Bereich des bestehenden Rasenfußballplatzes als sogenannte „Weißfläche“ ohne Anforderungen oder Restriktionen dargestellt.

Die Entwicklung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Ausbildung, Verwaltung und nicht wesentlich störendes Gewerbe“ passt sich an die flächenbezogenen Ziele der Raumordnung an, da es sich bei dem Sondergebiet in der vorgesehenen Ausformung um eine Sonderform der gewerblichen Nutzung handelt.

Die innerhalb der Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Behindertenbetreuung“ zulässige und bereits verwirklichte Nutzung ist als

Anlage für soziale Zwecke grundsätzlich auch im Gewerbegebiet denkbar und steht damit ebenfalls nicht im Konflikt mit den Zielen der Raumordnung.

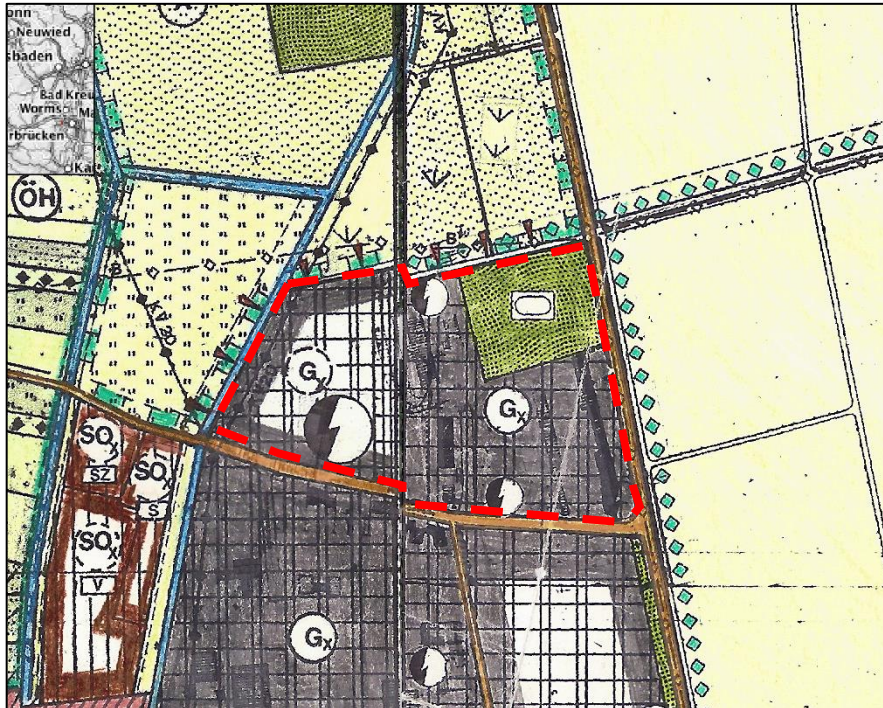


Ausschnitt aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar

Die Planung steht damit nicht im Konflikt mit den Zielen der Regionalplanung.

3.4 Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan II der Verbandsgemeinde Maxdorf aus dem Jahr 2002 stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche im Bestand bzw. in Planung sowie als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportfläche dar. Sowohl die gewerbliche Baufläche im Bestand als auch die gewerbliche Baufläche in Planung sind als Siedlungsbereiche, für die Durchgrünung besonders erforderlich ist, markiert. Entlang des nördlichen und östlichen Siedlungsrandes ist eine Eingrünung durch Gehölze vorgesehen. Die Signatur aus braunen Keilen gibt an, dass eine weitere Ausdehnung der Siedlung über den nördlichen Rand des Plangebiets ausdrücklich nicht vorgesehen ist.



Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan (Planungsgebiet rot umrandet)

4. Fachrechtliche Schutzgebiete

4.1 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines gentechnikfreien Gebietes gemäß § 19 LNatSchG, das weite Teile des Landes Rheinland-Pfalz umfasst.

Weitere naturschutzrechtliche Schutzgebiete sind für den Bereich des Planungsgebiets nicht ausgewiesen.

Nördlich und östlich des Plangebiet entlang des Mittelgrabens erstrecken sich die externen Ausgleichsflächen der Ortsgemeinde Maxdorf für mehrere Bebauungspläne.

4.2 Wasserrechtliche Schutzgebiete

Der nordwestliche Teil des Plangebiets befindet sich innerhalb des durch Rechtsverordnung vom 26.01.2004 festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Floßbachs.

Gemäß der aktuellen Hochwassergefahrenkarte ist jedoch weder bei einem 100 jährlichen noch bei einem selteneren, extremen Hochwasserereignis eine Überflutung im Plangebiet zu erwarten.



Durch Rechtsverordnung gesichertes Überschwemmungsgebiet des Floßbach (links) und Überflutungsgebiet der Isenach bei HQ_{extrem}

Gemäß Hochwassergefahrenkarte liegt damit keine Überschwemmungsgefährdung vor.

4.3 Denkmalschutzrecht

Im Plangebiet selbst sowie im direkten Umfeld befinden sich keine geschützten Kulturdenkmäler.

Erkenntnisse über archäologische Bodenfunde liegen nicht vor. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Bodendenkmäler oder Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Nicht bekannte Kleindenkmäler sind zu berücksichtigen und dürfen im Zuge von Bauausführungsarbeiten nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

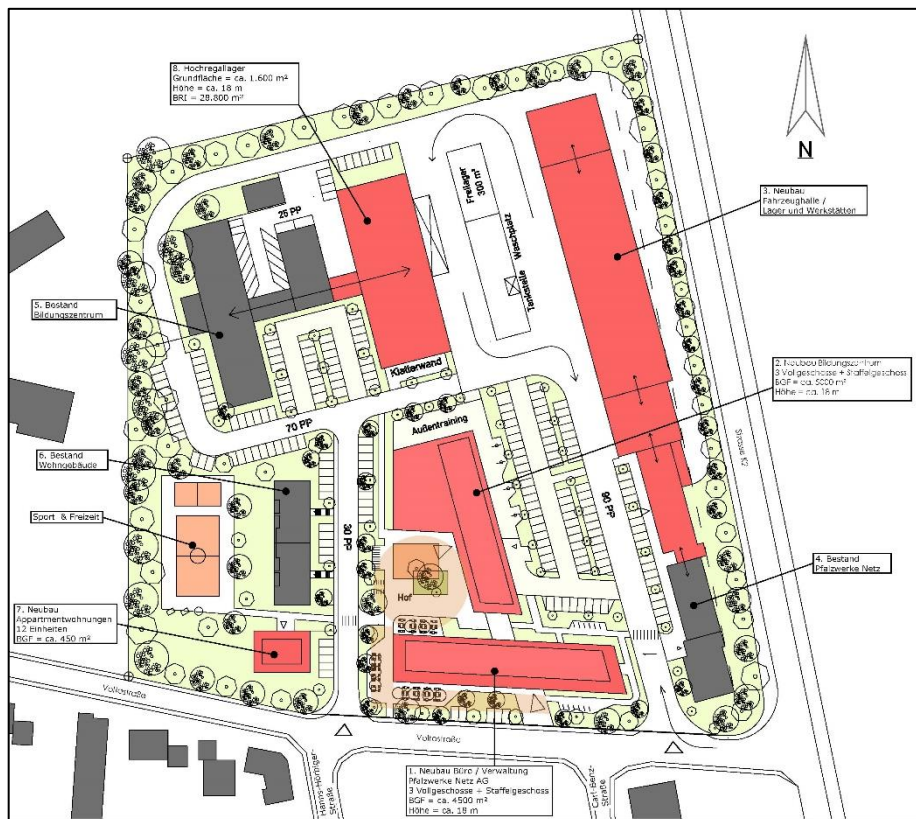
Sollten unvermutet archäologische Bodenfunde zu Tage treten, so ist unverzüglich der Denkmalfachbehörde zu informieren und die Fundstelle unverändert zu lassen.

5. Planung

5.1 Beschreibung des Vorhabens

Die Pfalzwerke planen den Ausbau und die Umstrukturierung ihres bestehenden Standortes in Maxdorf mit Ausbildungszentrum, Verwaltung, Lager und sonstigen gewerblichen Anlagen sowie zugeordneten Betriebswohnungen. Zur planungsrechtlichen Absicherung dieser Umstrukturierung, die voraussichtlich in mehreren Ausbaustufen und über einen längeren Zeitraum hinweg erfolgen wird, soll eine Bebauungsplan aufgestellt werden. Die vorgesehene Festsetzung eines Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ausbildungszentrum, Verwaltung und nicht wesentlich störendes Gewerbe“ sowie eines Gewerbegebiets kann jedoch nicht bzw. nicht durchgehend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Verbandsgemeinde Maxdorf, Begründung zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes „Pfalzwerke Campus“ Vorentwurf vom 17.09.2024



Konzeption Umstrukturierung Pfalzwerke (Stand Juni 2023)

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung soll auch die westlich angrenzende Fläche mit einbezogen werden. Damit kann ein planungsrechtlicher Mangel des Bebauungsplans „Heideweg-Ost Erweiterungsplan V Änderung II“ mit Rechtskraft vom 09.03.2001 geheilt werden. Dessen Festsetzung eines Mischgebiets und Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Behindertenbetreuung“ kann nicht zweifelsfrei aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt werden.



Bebauungsplan „Heideweg-Ost Erweiterungsplan V Änderung II“ mit Rechtskraft vom 09.03.2001 (Ausschnitt)

5.2 Änderungen der Darstellungen im Flächennutzungsplan

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans kommt es zu folgenden Flächenumwandlungen:

- private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportfläche“ in eine gewerbliche Baufläche im Bestand
- gewerbliche Baufläche im Bestand in eine Sonderbaufläche „Ausbildung, Verwaltung und nicht wesentlich störendes Gewerbe“
- gewerbliche Baufläche in Planung in eine Mischgebietsfläche und eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Behindertenbetreuung“

Auf Grundlage der Planung ergibt sich folgende Änderung der
Flächenaufteilung:

	FNP-Darstellung Bestand	FNP-Darstellung geplant
Grünfläche mit Zweckbestimmung „Sportplatz“	1,0 ha	--
gewerbliche Baufläche im Bestand	2,8 ha	2,1 ha
Gewerbliche Baufläche in Planung	2,2 ha	--
Mischbaufläche	--	0,9 ha
Sonderbaufläche „Ausbildung, Verwaltung und nicht wesentlich störendes Gewerbe	--	2,2 ha
Sonderbaufläche „Behindertenbetreuung“	--	0,8 ha
Summe	6,0 ha	6,0 ha

Die Abgrenzung der Flächen erfolgt auf der Basis der konkreten Planung bzw.
der bereits verwirklichten Nutzungen im Plangebiet.

5.3 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Planungsbereichs erfolgt über die bereits
bestehenden Straßen Voltastraße und Kurt-Hahn-Straße.

5.4 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits vollständig durch die bestehenden Leitungsnetze in
der Voltastraße der und Kurt-Hahn-Straße erschlossen.

6. Grünordnung

6.1 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 Bundesnatur-
schutzgesetzes 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 zeigt sich zum überwiegenden Teil als bereits bebauter Teil der
Ortslage.

Im Nordwesten des Plangebiets befindet sich an der Kurt-Hahn-Straße das
Kurt-Hahn-Haus, eine Wohneinrichtung und Tagesförderstätte der Lebenshilfe.

Die Fläche südlich der Lebenshilfe bis zur Voltastraße wird durch einen Betrieb zur Wartung und Reparatur von Hydraulikanlagen gewerblich genutzt und ist im rechtskräftigen Bebauungsplan „Heideweg-Ost Erweiterungsplan V Änderung II“ von 2001 als Mischgebietsfläche festgesetzt.

Der östliche Teil des Plangebiets umfasst den Standort der Pfalzwerke, die in Maxdorf ein Betriebsgelände mit Werkstatt, Lager, Verwaltung und Ausbildungszentrum sowie einigen zugeordneten Betriebswohnungen betreiben. Im Nordosten des eingezäunten Betriebsgeländes befindet sich ein als ca. 1 ha großer, als Rasenplatz angelegter Bolzplatz.

Bei dem Bolzplatz handelt es sich um die einzige Fläche, die planungsrechtlich dem unbeplanten Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen ist und deren erstmalige Bebauung durch die Änderung des Flächennutzungsplans planungsrechtlich vorbereitet wird. Künftig ist im Sinne einer worst-case-Betrachtung davon auszugehen, dass diese Fläche entsprechend der Orientierungswerte des § 17 BauNVO bis zu 80 % versiegelt sein werden. Auf den versiegelten Flächen gehen die natürlichen Bodenfunktionen in der Regel nahezu vollständig verloren.

Eine gezielte Fixierung zur Umsetzung möglicher Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft ist auf der Planungsebene des Flächennutzungsplans nicht erforderlich. Die genaue Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die Festlegung der erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft kann dem noch aufzustellenden Bebauungsplan vorbehalten bleiben.

6.2 Artenschutz

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine in wechselnder Dichte und Intensität baulich genutzte Fläche. Neben gewerblichen Nutzungen durch die Pfalzwerke und einen Betrieb zur Wartung und Reparatur von Hydraulikanlagen finden sich im Plangebiet eine Einrichtung der Lebenshilfe sowie Betriebswohnungen der Pfalzwerke.

Bei den nicht durch Gebäude, Verkehrsflächen oder Nebenanlagen versiegelten Flächen handelt es sich im Wesentlichen um die der Lebenshilfe und den Betriebswohnungen zugeordneten Gartenflächen, um bisher ungenutzte Flächen innerhalb des Betriebsgeländes der Pfalzwerke, um den als gepflegten Rasenplatz für den Betriebssport ausgestalteten Bolzplatz innerhalb des Betriebsgeländes der Pfalzwerke sowie um Rand- und Restflächen innerhalb der gewerblichen Nutzungen. Im Ergebnis wechseln im Plangebiet dicht bebaute und versiegelte Flächen mit unversiegelten und teilweise von Büschen und Bäumen überstellten Rasenflächen ab. Weitere Gehölze finden sich in Form der Eingrünung nördlich und südlich der Lebenshilfe sowie umlaufend um das Werksgelände der Pfalzwerke.

Angesichts der Biotopstrukturen und insbesondere der Gehölzstrukturen im Plangebiet ist ein Vorkommen besonders geschützter Arten bzw. streng geschützter Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes nicht auszuschließen. Insbesondere ein Vorkommen heimischer Vogelarten sowie

möglicherweise von geschützten Eidechsenarten ist zu erwarten. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff BNatSchG maßgebend. Gemäß § 44 BNatSchG 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 aufgeführte 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.

Durch die Änderung der Flächenausweisung im Flächennutzungsplan werden grundsätzlich keine Vorhaben direkt zugelassen, sondern lediglich die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans planungsrechtlich vorbereitet. Darüber hinaus werden im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung mit Ausnahme der bisherigen Grünfläche ausschließlich Flächen einbezogen, die auch vor Änderung des FNP als Siedlungsflächen ausgewiesen waren.

Sollten im Rahmen einer aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden konkreten Vorhabenplanung einzelne Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten betroffen sein, so ist angesichts der ähnlichen oder sogar günstigeren Biotopstrukturen in den südlich und westlich angrenzenden Baugrundstücken bzw. im ca. 300 m westlich gelegenen Landschaftsschutzgebiet Heidwald zu erwarten, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Ebenso ist eine Störung, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population einer möglicherweise vorhandenen Art führen könnte, angesichts begrenzter Größe und der bestehenden Vorbelastung des Plangebiets durch die bereits bestehenden gewerblichen und sonstigen Nutzungen nicht zu erwarten.

Artenschutzrechtliche Belange können daher auf der Ebene des Flächennutzungsplans nicht so weitgehend betroffen sein, dass der Vollzug des FNP-Änderung an artenschutzrechtlichen Verboten scheitern könnte.

7. Umweltbericht

7.1 Beschreibung der Planung

7.1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Pfalzwerke betreiben in Maxdorf einen Standort mit Ausbildungszentrum, Verwaltung und Werkstatt. Aufgrund veränderter Anforderungen möchten die Pfalzwerke den Standort grundsätzlich umgestalten und die bereits vorhandene Nutzungen deutlich intensivieren. Im Rahmen der Umgestaltung soll die bestehende Rasenfläche für den Betriebssport im Nordosten des Betriebsgeländes in ein gewerbliche Baufläche umgewandelt werden.

Um eine angemessene planungsrechtliche Grundlage für die vorgesehen Umstrukturierung der Fläche zu haben und um den Pfalzwerken abschließende Planungssicherheit über die zulässigen baulichen Nutzungen zu bieten, ist nach Ansicht der Kreisverwaltung die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Aufgrund der Ausweisung der Fläche im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche und Grünfläche im Bestand mit der Zweckbestimmung Sportanlage kann der Bebauungsplan jedoch nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die Ortsgemeinde unterstützt die Planung der Pfalzwerke zur Umstrukturierung und Aufwertung des Standort Maxdorf. Zur planungsrechtlichen Absicherung der gewünschten Nutzungen soll daher ein Bebauungsplan aufgestellt und der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung soll auch die Flächenausweisung für die westlich an das Gelände der Pfalzwerke angrenzenden Flächen geändert werden. Mit dem Bebauungsplan „Heideweg-Ost Erweiterungsplan V Änderung II“ mit Rechtskraft vom 09.03.2001 wurde mit der Festsetzung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Behindertenbetreuung“ im nördlichen Teil und eines Mischgebiets im südlichen Teil entlang der Voltastraße unter anderem die planungsrechtliche Grundlage für das Kurt-Hahn-Haus, einer Einrichtung der Lebenshilfe, geschaffen. Entgegen den Anforderungen des § 8 Abs. 2 BauGB zeigt sich dieser Bebauungsplan nicht als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der für diese Fläche eine gewerbliche Baufläche in Planung darstellt. Dieser Mangel soll im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung geheilt werden.

7.1.2 Lage und Kurzcharakteristik des Planungsgebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 6,0 ha am nördlichen Rand der Ortslage von Maxdorf. Die Fläche wird aktuell als gewerbliche Baufläche eines Betriebs zur Wartung und Reparatur von Hydraulikanlagen, durch eine Einrichtung der Lebenshilfe sowie als Standort der Pfalzwerke mit Werkstatt, Lager, Verwaltung, Schulungszentrum und Betriebswohnungen genutzt. Bei dem ca. 1 ha großen Bolzplatz im Nordosten des Betriebsgeländes handelt es sich um die einzige Fläche innerhalb des Plangebiets, die aktuell nicht eindeutig der bereits bebauten Ortslage zuzuordnen ist.

Das Plangebiet grenzt im Norden, Osten und Westen an die offene Landschaft und im Süden an die übrige Ortslage von Maxdorf.

7.1.3 Ziele und Inhalte der Flächennutzungsplan-Änderung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans möchte die VG Maxdorf die planungsrechtliche Grundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplans schaffen, der wiederum als planungsrechtliche Grundlage für eine geordnete Weiterentwicklung und Nutzungsintensivierung des bestehenden Standorts der Pfalzwerke in Maxdorf dient.

Für die westlich angrenzende Fläche soll ein Mangel des Bebauungsplans „Heideweg-Ost Erweiterungsplan V Änderung II“ von 09.03.2001 geheilt werden, der bisher nicht als aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt gelten kann.

7.1.4 Flächenbedarf der Planung

Die Änderung des Flächennutzungsplans hat eine Umwandlung folgender Flächendarstellungen zum Inhalt:

Flächendarstellung zu Planungsbeginn	Flächendarstellung geplant
<ul style="list-style-type: none"> gewerbliche Baufläche in Planung 	<ul style="list-style-type: none"> gemischte Baufläche Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Behindertenbetreuung“
<ul style="list-style-type: none"> gewerbliche Baufläche im Bestand 	<ul style="list-style-type: none"> gewerbliche Baufläche im Bestand Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Ausbildung, Verwaltung und nicht wesentlich störendes Gewerbe“
<ul style="list-style-type: none"> Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ 	<ul style="list-style-type: none"> gewerbliche Baufläche

Auf Grundlage der Planung ergibt sich folgende Änderung der Flächenaufteilung:

	FNP-Darstellung Bestand	FNP-Darstellung geplant
Grünfläche mit Zweckbestimmung „Sportplatz“	1,0 ha	--
gewerbliche Baufläche	5,0 ha	2,1 ha
Mischbaufläche	--	0,9 ha
Sonderbaufläche „Ausbildung, Verwaltung und nicht wesentlich störendes Gewerbe“	--	2,2 ha
Sonderbaufläche „Behindertenbetreuung“	--	0,8 ha
Summe	6,0 ha	6,0 ha

Die Abgrenzung der Flächen erfolgt auf der Basis der konkreten Planung bzw. der bereits verwirklichten Nutzungen im Plangebiet.

Bei der Grünfläche von 1,0 ha Fläche handelt es sich um die einzige Fläche, die vor Planungsbeginn nicht bereits als Siedlungsfläche im Bestand oder in Planung ausgewiesen ist und deren erstmalige Bebauung durch die Flächennutzungsplanänderung planungsrechtlich vorbereitet wird. Künftig ist im Sinne einer worst-case-Betrachtung davon auszugehen, dass diese Fläche entsprechend der Orientierungswerte des § 17 BauNVO für ein Gewerbegebiet bis zu 80 % der Fläche oder 8.000 m² versiegelt sein werden. Auf den versiegelten Flächen gehen die natürlichen Bodenfunktionen in der Regel nahezu vollständig verloren.

Die übrigen Änderungen der Flächenausweisung ermöglichen grundsätzlich keine höhere Versiegelung, da sich lediglich die Funktion der Siedlungsfläche verändert.

7.2 Übergeordnete Vorgaben

7.2.1 Fachgesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Für die Änderung des Flächennutzungsplanes sind folgende in einschlägigen Fachgesetzen festgelegte 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,
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile
- 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.

7.2.2 Fachrechtliche Unterschützstellungen

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines gentechnikfreien Gebietes gemäß § 19 LNatSchG, das weite Teile des Landes Rheinland-Pfalz umfasst.

Weitere naturschutzrechtliche Schutzgebiete sind für den Bereich des Planungsgebiets nicht ausgewiesen.

Nördlich und östlich des Plangebiet entlang des Mittelgrabens erstrecken sich die externen Ausgleichsflächen der Ortsgemeinde Maxdorf für mehrere Bebauungspläne.

Wasserrechtliche Schutzgebiete

Der nordwestliche Teil des Plangebiets befindet sich innerhalb des durch Rechtsverordnung vom 26.01.2004 festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Floßbachs.

Gemäß der aktuellen Hochwassergefahrenkarte ist jedoch weder bei einem 100 jährlichen noch bei einem selteneren, extremen Hochwasserereignis eine Überflutung im Plangebiet zu erwarten.



Durch Rechtsverordnung gesichertes Überschwemmungsgebiet des Floßbach (links) und Überflutungsgebiet der Isenach bei HQ_{extrem}

Gemäß Hochwassergefahrenkarte liegt damit keine Überschwemmungsgefährdung vor.

Denkmalschutz

Im Plangebiet selbst sowie im direkten Umfeld befinden sich keine geschützten Kulturdenkmäler.

7.3 Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens

7.3.1 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.

...wird im weiteren Verfahren ergänzt...

7.3.2 Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens

Im Zuge der baulichen Weiterentwicklung 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 (Teil-)Flächen für die bauliche Nutzung
- Temporäre Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung, Lagern von Baumaterial/-geräten, Leitungsverlegungen
- Abbau, Transport, Lagerung, und Durchmischung von Boden
- Bodenverdichtung durch Baumaschinen (Erschütterungen, Vibrationen, Befahrung von Flächen)
- Lärm-/ Staub- und Schadstoffemissionen
- Unfallgefahren

Bis auf die Grünfläche im Nordosten des Plangebiet im FNP vor Planungsbeginn bereits als gewerbliche Baufläche im Bestand oder in Planung dargestellt und werden auch faktisch bereits baulich genutzt. Ein erheblicher Teil der durch die geänderte Flächenausweisung im FNP vorbereiteten baulichen Nutzungen wurde bereits verwirklicht. Die baubedingten Wirkungen haben im Bereich der bereits bestehenden Gebäude und baulichen Anlagen bereits stattgefunden. Weitere baubedingte Auswirkungen sind im Rahmen der geplanten Ergänzung und Umgestaltung von baulichen Anlagen zu erwarten.

Anlagenbedingte Wirkungen

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

- Flächeninanspruchnahme durch Gebäude und sonstige bauliche Anlagen
- Verkleinerung von Lebensräumen, Frisch- und Kaltluftentstehungsflächen
- Veränderung des Wasserhaushalts (veränderter Oberflächenabfluss)

Das Plangebiet zeigt sich aktuell zum überwiegenden Teil als bereits bebauter Teil der bestehenden Ortslage. Ein nicht unerheblicher Teil der anlagenbedingten Wirkungen ist bereits eingetreten und würde auch bei Verzicht auf die Planung fortwirken.

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 durchgewerbliche Tätigkeit, Heizen, Verkehr
- Lichtimmissionen und visuelle Effekte durch gewerbliche Tätigkeit und Verkehr

Wie bereits dargelegt wird die Fläche aktuell bereits durch verschiedene Gewerbebetriebe sowie durch die Lebenshilfe baulich genutzt. Ein Teil der

betriebsbedingten Wirkungen ist bereits eingetreten und würde auch bei Verzicht auf die Änderung des FNP fortwirken.

7.4 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes

7.4.1 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Schutzgut Fläche

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 6 ha, von der insgesamt rund 5 ha vor Planungsbeginn im FNP als gewerbliche Baufläche im Bestand oder in Planung ausgewiesen sind und auch tatsächlich baulich genutzt werden. Lediglich im Nordosten des Plangebiets befindet sich die ca. 1 ha große Rasenfläche, die noch nicht zweifelsfrei der geschlossenen Siedlung zuzuordnen ist. Die Fläche ist vor Planungsbeginn im FNP als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt und wird als Bolzplatz und Fläche für den Betriebssport genutzt.

Landschaftsbild

Das Plangebiet zeigt sich als durch die Voltastraße und die Kurt-Hahn-Straße erschlossener Teil des Gewerbegebiets im Norden von Maxdorf. Die Fläche ist mit wechselnder Intensität baulich genutzt und zur offenen Landschaft hin nach Norden und Westen durch eine dichte Randeingrünung abgeschirmt. Im Westen bilden die Gehölze entlang des angrenzenden Mittelgrabens eine dichte Eingrünung. Im Süden des Plangebiets schließt sich das weitere Gewerbegebiet an.

Geologie und Böden

Geologie

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des nahezu 300 km langen Oberrheingrabens, der Teil einer überregionalen Bruchzone ist, die Europa von Nordosten nach Südwesten durchzieht. Im Oberrheingraben erfolgten in der Folge Sedimentablagerungen verschiedenen Ursprungs.

Böden

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bereits baulich genutzte Fläche. Innerhalb der bereits bebauten und versiegelten Bereich sind die natürlichen Bodenfunktionen nahezu vollständig unterbunden. In den nicht überbauten Bereichen ist zumindest eine oberflächige Durchmischung des Bodens zu erwarten, so dass auch hier die natürliche Schichtung des Bodens bereits beeinträchtigt wurde.

- Nach Vorliegen des Bodengutachtens zu ergänzen

Gewässerhaushalt

Innerhalb des Planungsgebietes sind keine Fließgewässer vorhanden. Direkt westlich angrenzend verläuft jedoch der Mittelgraben, ein Gewässer 3. Ordnung.

Die Grundwasserneubildung ist im Plangebiet durch die bestehenden Gebäude und versiegelten Flächen bereits deutlich eingeschränkt.

Klima

Das Klima im Untersuchungsgebiet ist dem Klimabezirk des mittleren Oberrheingrabens zuzurechnen, das sich durch milde Winter und warme Sommer auszeichnet.

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 trägt die versiegelte Fläche zur Überwärmung der Siedlung bei. Die unversiegelten Wiesenflächen wirken dem als Kaltluftentstehungsflächen entgegen, während die bestehenden Gebäude sowie die randliche Eingrünung gerade bei windschwachen Wetterlagen den Luftaustausch mit den umliegenden Flächen deutlich behindern bzw. das Zu- oder Abfließen von Kaltluft in Bodennähe verhindern.

In der Summe sind keine kleinklimatischen Auswirkungen zu erwarten, die über das eigentliche Plangebiet hinausreichen.

Schutzgut Arten- und Biotoppotential

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein faktisches Misch- und Gewerbegebiet, das bereits zum erheblichen Teil durch Gebäude, innerbetriebliche Verkehrsflächen und Nebenanlagen bebaut ist.

Neben den versiegelten Flächen kommen im Plangebiet die teilweise mit Büschen und Bäumen bestandenen Rasenflächen der noch unbebauten Bereiche, die intensiv gepflegte Fläche des Bolzplatzes im Nordosten sowie die Baumreihen und Gehölzstrukturen der Randeingrünung vor.

Ein Vorkommen besonders geschützter Arten bzw. streng geschützter Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist angesichts der vorhandenen Gehölzbestände und unbebauten Flächen nicht auszuschließen. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff BNatSchG maßgebend. Gemäß § 44 BNatSchG 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 aufgeführte 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.

7.4.2 Vorhandene Immissionsbelastungen

Vorbelastung Schall

Das Plangebiet ist durch den Gewerbeschall der Betriebe innerhalb des Plangebiets selbst sowie der südlich angrenzenden Gewerbeflächen und durch den Verkehrsschall der direkt östlich angrenzenden K 2 vorbelastet.

Vorbelastung Luftschadstoffimmissionen

Eine über das in einem Gewerbegebiet allgemein gegebene Maß an Luftschadstoffbelastung hinausgehende zusätzliche lokale Belastung durch Luftschadstoffimmissionen liegt nicht vor.

Vorbelastung Lichtimmissionen

Die Lichtemissionen durch Straßenbeleuchtung, private Außenbeleuchtung und Verkehr liegen in dem Rahmen, wie er innerhalb einer bestehenden Siedlung regelmäßig zu erwarten ist.

7.4.3 Schutzwürdigkeit der bestehenden Nutzungen

Bei den schutzwürdigen Nutzungen im Plangebiet selbst handelt es sich um Wohnnutzungen im Plangebiet in Form von Betriebswohnungen auf dem Gelände der Pfalzwerke sowie in Form eines Wohnheims der Lebenshilfe.

Den Betriebswohnungen kommt vor Planungsbeginn aufgrund der Lage am Rand eines faktischen Gewerbegebiets zum westlich angrenzenden Mischgebiet hin maximal die Schutzwürdigkeit eines Mischgebiets, ggf. sogar nur einer Wohnnutzung im Gewerbegebiet zu.

Die Fläche des Kurt-Hahn-Hauses der Lebenshilfe ist im Bebauungsplan „Änderung II zum Erweiterungsplan V Heideweg Ost (Gewerbegebiet)“ als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Behindertenbetreuung“ festgesetzt. Aufgrund der baulichen Nutzung als Wohnnutzung in Form einer sozialen Einrichtung sowie aufgrund der Gemengelage mit dem als faktisches Misch- und Gewerbegebiet zu bewertenden Betriebsgelände der Pfalzwerke ist dem Kurt-Hahn-Haus ebenfalls die Schutzwürdigkeit eines Mischgebiets zuzubilligen.

Die Wohnbebauung angrenzend an das Plangebiet, südlich der Voltastraße hat lediglich den Schutzanspruch eines Gewerbegebiets. Es handelt sich um ausnahmsweise zulässige Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal im Geltungsberreich des Bebauungsplans „Änderung I zum Erweiterungsplan V Heideweg Ost (Gewerbegebiet)“, der hier ein Gewerbegebiet festsetzt.

7.4.4 Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sowie im direkten Umfeld kommen keine Baudenkmäler vor und ein Vorkommen von Bodendenkmälern ist nicht bekannt.

Als Sachgüter sind die bereits vorhandenen baulichen Anlagen sowie die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen innerhalb des Plangebiets zu bewerten.

7.4.5 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 Maxdorf, Begründung zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes „Pfalzwerke Campus“ Vorentwurf vom 17.09.2024

Wirkfaktor wirkt auf ↓	Mensch	Tiere/Pflanzen	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Mensch		Vielart in Struktur und Ausstattung der Umwelt, Erholungswirkung	Grundlage für alle Nutzungsformen (z.B. Siedlungsbereich)	Wasser erhöht Erholungsfunktion	Frisch- und Kaltluftversorgung der Siedlungsflächen (Bioliklima)	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, Abtragung, Umlagerung, Schadstoffeintrag (Unfallgefahr), Bearbeitung	Erosionsschutz, Wasser- und Mineralienzugang durch Pflanzen, Bioturbation, Beitrag zur Bodenbildung, Humuseintrag		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 kaltiluftproduzierender Fläche zu Siedlungsfläche	Vegetation (v.a. Gehölze) wirken klimatisch ausgleichend, Transpiration kühlt Umgebungsluft, Schadstofffilter	Warmespeicher	Durch Verdunstung Beitrag zum Temperatureausgleich, 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			

7.5 Alternativenprüfung

7.5.1 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.

Hinsichtlich des Zustandes von Natur und Landschaft und den einzelnen Schutzgütern Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaftsbild ist bei Nichtdurchführung der Planung zumindest kurz- bis mittelfristig von keinen grundlegenden Veränderungen des bestehenden Zustandes auszugehen, da die vorhandenen baulichen Anlagen im bisherigen Umfang weiter genutzt werden.

Für den weit überwiegenden Teil des Plangebiets ist eine bauliche Weiterentwicklung auch ohne eine Änderung des Flächennutzungsplans auf der Basis des bestehenden Bebauungsplans oder nach dem Einfügegebot des § 34 BauGB möglich. Spätestens mittel- bis langfristig ist zu erwarten, dass die vorhandenen baulichen Anlagen den aktuellen Bedürfnissen nicht mehr genügen und die bestehenden Baurechte in Anspruch genommen werden. Auch bei Verzicht auf die Änderung des FNP ist daher langfristig mit einer Zunahme der baulichen Nutzung im Plangebiet zu rechnen, die aufgrund der zunehmenden Versiegelung negative Auswirkungen auf die Schutzgüter hat. Lediglich der bestehende Bolzplatz im Nordosten des Plangebiets kann aufgrund der entgegenstehenden Ausweisung im FNP im Rahmen eines Bebauungsplans nicht in die Baufläche einbezogen werden bzw. steht gemäß dem Einfügegebot des § 34 BauGB nicht für eine Bebauung zur Verfügung.

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

Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung einer Umgestaltung und Nutzungsintensivierung des bestehenden Standorts der Pfalzwerke sowie das Heilen eines nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungsplans. Nutzungsalternativen in Form einer grundlegend andere Nutzung sowie grundlegende Standortalternativen scheiden daher als nicht zielführend aus.

Die in der Sonderbaufläche „Ausbildung, Verwaltung und sonstiges nicht störendes Gewerbe“ vorgesehenen Nutzungen durch das Ausbildungszentrum der Pfalzwerke, durch Anlagen der Verwaltung, durch sonstige gewerbliche Anlagen sowie durch Betriebswohnungen wären auch in einer gewerblichen Baufläche bzw. – im Fall der Betriebswohnungen – in einer Mischbaufläche grundsätzlich zulässig. Wesentlich andere Auswirkungen auf Natur und Landschaft wären in diesem Fall jedoch nicht zu erwarten.

Eine weitere mögliche Planungsalternative wäre der Verzicht auf die FNP-Änderung und Weiterentwicklung der Fläche auf der Basis der bestehenden Baurechte. In diesem Fall kann die ausgewiesene Grünfläche im Nordosten

jedoch nicht in die bebaubare Fläche einbezogen werden. Diese Planungsalternative entspricht daher nicht den Zielen der Planung.

7.6 Beschreibung der Umweltauswirkungen des Planungsvorhabens

7.6.1 Auswirkungen auf die Fläche

Durch die Änderung des FNP wird eine zuvor als Grünfläche ausgewiesene Fläche von rund 1 ha Größe als gewerbliche Baufläche ausgewiesen und damit der Einbezug dieser Fläche in die Siedlung planungsrechtlich vorbereitet.

Die weiteren vorgesehenen Änderungen der Flächennutzung haben keine Auswirkung auf die Fläche, da lediglich die Funktionszuweisung von bereits bebauten Siedlungsflächen verändert wird.

7.6.2 Auswirkungen auf den Boden

Die Flächennutzungsplanänderung führt zur Umwandlung einer bislang als Bolzplatz genutzten und im FNP als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz ausgewiesenen Fläche von rund 1 ha in Baugebietsfläche.

Aufgrund der vorgesehenen Nutzung als gewerbliche Baufläche ist mit einer Versiegelung von 80 % der Fläche oder maximal 8.000 m² zu rechnen.

7.6.3 Auswirkungen auf den Wasserhaushalt

Gegenüber dem Bestehenden Baurecht ist durch die Umwandlung einer Grünfläche in gewerbliche Baufläche mit einer Versiegelung in der Größenordnung von maximal 8.000 m² zu rechnen. Die versiegelten Flächen gehen grundsätzlich als Fläche für die Grundwasserneubildung sowie als Wasserspeicher verloren.

Auf Ebene des Bebauungsplans sind geeignete Maßnahmen zur Minderung bzw. zum Ausgleich dieser potenziell möglichen Auswirkungen zu treffen.

7.6.4 Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Durch die Planung kommt es zum Einbezug einer ca. 1 ha großen, bisher unbebauten Fläche am Ortsrand in die bebaute Siedlungsfläche. Da sich diese Freifläche als Teil des Werksgeländes der Pfalzwerke bereits innerhalb der umlaufenden Eingrünung befindet und sich auch die zusätzliche Bebauung voraussichtlich als organisch gewachsener Teil der geschlossenen Siedlungsfläche darstellen wird, sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild begrenzt.

7.6.5 Auswirkungen auf Luft und Klima

Durch die Planung wird eine bisher unbebaute Rasenfläche am Siedlungsrand in den Siedlungszusammenhang einbezogen und die erstmalige Bebauung der Fläche planungsrechtlich vorbereitet. Damit geht die Rasenfläche als Fläche zur Kaltluftentstehung weitgehend verloren. Konkret wird im Bereich des Bolzplatzes eine zusätzliche Versiegelung in der Größenordnung von 8.000 m² zugelassen. Diese Fläche steht in sommerlichen Hitzeperioden künftig nicht

mehr als Kaltluftentstehungsfläche zur Verfügung, sondern trägt als versiegelte Fläche zur Überwärmung im Plangebiet bei.

Aufgrund der geringen Größe der Fläche, die erstmalig in die bebaute Siedlungsfläche einbezogen wird, sowie durch die Lage innerhalb des durch einen umlaufenden Gehölzstreifen gegen die umgebende offene Landschaft abgeschirmten Betriebsgeländes sind durch die Planung keine messbaren Auswirkungen auf Luft und Kleinklima zu erwarten, die über das Plangebiet der FNP-Änderung hinausreichen.

7.6.6 Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen

Durch die Planung wird die Bebauung einer rund 1 ha großen, bisher unbebauten Fläche am Siedlungsrand vorbereitet. Die Fläche zeigt sich aktuell als von Gehölzstreifen eingerahmte, selbst jedoch intensiv gepflegte und artenarme Rasenfläche. Bei einer Nutzung als gewerbliche Baufläche geht die Fläche selbst zum weit überwiegenden Teil als Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren.

Der tatsächliche Eingriffsumfang ist insbesondere abhängig von den Eingriffen in die vorhandenen Gehölzstrukturen sowie den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Der Flächennutzungsplan trifft hierzu keine Festlegungen. Diese Vorgaben müssen vielmehr auf Ebene des Bebauungsplans getroffen werden.

7.6.7 Auswirkungen auf Menschen

Mit der Planung zur Umwandlung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ in eine gewerbliche Baufläche verliert diese Fläche ihre Erholungsfunktion für den Menschen.

7.6.8 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmäler, das Vorkommen von Bodendenkmälern ist nicht bekannt.

Die im Plangebiet vorhandenen Sachgüter in Form von baulichen Anlagen sowie öffentlichen und privaten Erschließungsanlagen können verändert erhalten bleiben und sind damit von der Änderung des FNP nicht betroffen.

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

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

7.8 Zusätzliche Angaben

7.8.1 Technischer Umweltschutz (Abfall/Abwasser/Energie)

Im Rahmen des Umweltberichts können keine näheren Angaben über die im Bereich des Planungsgebiets künftig zu erwartende Abfallerzeugung, den Schmutzwasseranfall und den Energiebedarf gemacht werden.

Es ist jedoch davon auszugehen, dass lediglich die typischen Siedlungsabfälle bzw. Siedlungsabwässer anfallen.

7.8.2 Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Die Realisierung des Vorhabens weist keine besonderen Anfälligkeiten gegenüber den Folgen des Klimawandels auf.

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

Durch die geplante Änderung des Flächennutzungsplans ergeben sich keine besonderen Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe bzw. die Umwelt. Dies gilt auch in Hinblick auf mögliche Risiken durch Unfälle oder Katastrophen.

7.8.4 Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine anderen aktuellen Planungen, mit denen Kumulationswirkungen möglich wären.

7.8.5 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.

7.8.6 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren

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

7.8.7 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.

7.8.8 Referenzliste der für den Umweltbericht herangezogenen Quellen

Im Rahmen des Umweltberichts wurden - neben eigenen Begehungen des Plangebiets und eigenen Einschätzungen - folgende Quellen herangezogen:

- Landesinformation der Naturschutzverwaltung (Lanis; aufgerufen unter: http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php9)
- Geoportal Wasser des Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten, aufgerufen unter: <http://www.geoportal-wasser.rlp.de/servlet/is/2025/>
- Luftbilder und Kartenmaterial des Internetdienstes Google (aufgerufen unter <https://www.google.de/maps>)
 - Im weiteren Planverfahren entsprechend zu ergänzen

7.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Pfalzwerke betreiben in Maxdorf einen Standort mit Ausbildungszentrum, Verwaltung und Werkstatt sowie einigen Betriebswohnungen der grundlegend Umgestaltet und nachverdichtet werden soll. Im Rahmen der Umgestaltung soll eine als Bolzplatz genutzte und im FNP als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellte Fläche von 1 ha in die gewerbliche Baufläche einbezogen werden. Darüber hinaus wird ein Teil der bisher im FNP als gewerbliche Baufläche dargestellten Fläche im Bebauungsplans als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ausbildungszentrum, Verwaltung und sonstiges nicht störendes Gewerbe“ festgesetzt werden. Da dieser Bebauungsplan mindestens in Bezug auf die überplante Grünfläche nicht aus dem FNP entwickelt werden kann, wird der FNP im Parallelverfahren angepasst. Im Rahmen dieser FNP-Änderung wird auch die Flächenausweisung für die westlich an das Gelände der Pfalzwerke angrenzenden Flächen geändert, um einen Mangel des hier bestehenden Bebauungsplans zu heilen, der sich zu Planungsbeginn nicht als aus dem FNP entwickelt zeigt.

Bis auf den Bolzplatz am nordöstlichen Rand des Plangebiets zeigen sich alle Flächen im Plangebiet als bereits bebaute Teile der Ortslage von Maxdorf. Wesentliche Eingriffe in Natur und Landschaft sind bei einer Verwirklichung der Flächenausweisung ausschließlich im Bereich des Bolzplatzes zu erwarten, der als einzige Fläche erstmals für eine Bebauung zur Verfügung steht.

Verbandsgemeinde Maxdorf, Begründung zur 11. Änderung des
Flächennutzungsplanes „Pfalzwerke Campus“ Vorentwurf vom 17.09.2024

Maßnahmen zur Vermeidung oder zur Verminderung von Umweltauswirkungen werden auf der Ebene des Flächennutzungsplans nicht getroffen. Die Festlegung der erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

8. Zusammenfassende Erklärung

Gemäß § 5 Abs. 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.

8.1 Zielsetzung der Planung

Die Pfalzwerke möchten ihren bestehenden Standort in Maxdorf umstrukturieren und die bereits vorhandenen Nutzungen intensivieren. Da der hierzu erforderliche Bebauungsplan zumindest in Teilen nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird der FNP im Parallelverfahren angepasst. In diese FNP-Änderung wird die westlich angrenzende Fläche mit einbezogen, um einen Planungsmangel des hier vorhandenen Bebauungsplan zu heilen, der nicht aus dem FNP entwickelt wurde.

8.2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Maßnahmen zur Vermeidung oder zur Verminderung von Umweltauswirkungen werden auf der Ebene des Flächennutzungsplans nicht getroffen. Grundlegende nachteilige Auswirkungen sind jedoch angesichts der Vornutzung des Areals nicht zu erwarten. Die Festlegung der erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

8.1 Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

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

8.3 Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung einer Umgestaltung und Nutzungsintensivierung des bestehenden Standorts der Pfalzwerke sowie das Heilen eines nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungsplans. Nutzungsalternativen in Form einer grundlegend andere Nutzung sowie grundlegende Standortalternativen scheiden daher als nicht zielführend aus.

Die in der Sonderbaufläche „Ausbildung, Verwaltung und sonstiges nicht störendes Gewerbe“ vorgesehenen Nutzungen durch das Ausbildungszentrum der Pfalzwerke, durch Anlagen der Verwaltung, durch sonstige gewerbliche Anlagen sowie durch Betriebswohnungen wären auch in einer gewerblichen Baufläche bzw. – im Fall der Betriebswohnungen – in einer Mischbaufläche grundsätzlich zulässig. Wesentlich andere Auswirkungen auf Natur und Landschaft wären in diesem Fall jedoch nicht zu erwarten.

Verbandsgemeinde Maxdorf, Begründung zur 11. Änderung des
Flächennutzungsplanes „Pfalzwerke Campus“ Vorentwurf vom 17.09.2024

Eine weitere mögliche Planungsalternative wäre der Verzicht auf die FNP-Änderung und Weiterentwicklung der Fläche auf der Basis der bestehenden Baurechte. In diesem Fall kann die ausgewiesene Grünfläche im Nordosten jedoch nicht in die bebaubare Fläche einbezogen werden. Diese Planungsalternative entspricht daher nicht den Zielen der Planung.