Verbandsgemeine Bellheim

21. Teiländerung zum Flächennutzungsplan II

für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Knittelsheimer Weg, 1. Änderung und Erweiterung“ in der Ortsgemeinde Ottersheim bei Landau

Begründung

Fassung: Vorentwurf

Stand: 18.08.2026



Bearbeitung:
FIRU-Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH
Bahnhofstraße 22, 67655 Kaiserslautern
Telefon: (0631) 36245-0 Telefax: (0631) 36245-99

Inhaltsverzeichnis

I RECHTSGRUNDLAGEN 3

II VERFAHRENSVERMERKE 4

1 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) 4

2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) 4

3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) 4

4 Veröffentlichung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB) 4

5 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) 5

6 Feststellungsbeschluss 5

7 Genehmigung (§ 6 Abs. 1 BauGB) 5

III WESENTLICHE INHALTE, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 6

1 Planungsanlass und Erfordernis der Planung, Standortalternativen 6

1.1 Planungsanlass und Erfordernis 6

1.2 Ziele und Zwecke der Planung 7

1.3 Standortalternativen 8

2 Plangebiet 8

2.1 Lage und Größe des Plangebietes / Geltungsbereich 8

2.2 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet 9

3 Planerische Vorgaben 9

3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB) 9

3.2 Schutzgebiete 10

3.2.1 FFH-Gebiet „Bellheimer Wald mit Queichtal“ (FFH-7000-112) 10

3.2.2 Vogelschutzgebiet „Offenbacher Wald, Bellheimer Wald und Queichwiesen“ (VSG-7000-044) 11

3.3 Bisherige Darstellung der vorbereitenden Bauleitplanung 12

4 Planinhalte 13

4.1 Gewerbliche Bauflächen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO 13

5 Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung 14

6 Flächenbilanz 14

IV UMWELTBERICHT 15

I RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke **(Baunutzungsverordnung – BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBI. I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes **(Planzeichenverordnung – PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
- **Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22.12.2008 (BGBI. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten **(Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG)** vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.07.2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).
- Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (**Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG**) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 02.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege **(Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.03.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts **(Wasserhaushaltsgesetz – WHG)** vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 29.03.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84).
- **Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG)** vom 12.12.2019 (BGBl. I S. 2513), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2024 (BGBl. I Nr. 235).
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998 (GVBl. 1998, 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673).
- **Landesplanungsgesetz (LPlG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. April 2003 (GVBl. 2003, 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295).
- **Gemeindeordnung (GemO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994, 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475).
- **Denkmalschutzgesetz (DSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 738).
- **Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. November 2013 (GVBl. 2013, 459), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.07.2023 (GVBl. S. 207).
- **Landeswassergesetz (LWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. 2015, 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (GVBl. S. 728).
- **Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juli 2005 (GVBl. 2005, 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).
- **Landesgesetz zur Förderung des Klimaschutzes (Landesklimaschutzgesetz - LKSG-)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 09. Juli 2025 (GVBl. 2025, 257).

II VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Verbandsgemeinderat der Verbandsgemeinde Bellheim hat in seiner Sitzung am 21.02.2024 die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes II für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Knittelsheimer Weg, 1. Änderung und Erweiterung“ beschlossen. Dieser Beschluss wurde am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.

2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Der Verbandsgemeinderat der Verbandsgemeinde Bellheim hat in seiner Sitzung am __.__.____ den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB gefasst. Der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom __.__.2026 bis __.__.2026 die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Planunterlagen auf Grundlage des Vorentwurfes gewährt. Auf Anfrage wurde sie über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Dabei wurde ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Planunterlagen wurde am __.__.2026 ortsüblich bekannt gemacht.

3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom __.__.2026 unter Beifügung des Bauleitplanvorentwurfs sowie des Vorentwurfs der Begründung über die Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum __.__.2026 aufgefordert.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping) nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern.

4 Veröffentlichung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Verbandsgemeinderat der Verbandsgemeinde Bellheim hat in seiner Sitzung am __.__.2026 den Entwurf des Bauleitplans gebilligt und den Beschluss zur Veröffentlichung des Planentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB gefasst. Der Entwurf der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes II für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Knittelsheimer Weg, 1. Änderung und Erweiterung“ mit Begründung wurde im Zeitraum vom __.__.2026 bis einschließlich __.__.2026 öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am __.__.2026 ortsüblich bekannt gemacht mit der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Die Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat in seiner Sitzung am __.__.2026 gewürdigt.

5 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Der Verbandsgemeinderat der Verbandsgemeinde Bellheim hat in seiner Sitzung am __.__.2026 den Entwurf der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes II für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Knittelsheimer Weg, 1. Änderung und Erweiterung“ gebilligt und den Beschluss zur formellen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB gefasst. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom __.__.2026 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum __.__.2026 aufgefordert.

Die Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat in seiner Sitzung am __.__.2026 gewürdigt.

6 Feststellungsbeschluss

Der Verbandsgemeinderat der Verbandsgemeinde Bellheim hat in seiner Sitzung am __.__.2026 die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes II für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Knittelsheimer Weg, 1. Änderung und Erweiterung“ festgestellt. Der Verbandsgemeinderat hat die vorliegende Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.

7 Genehmigung (§ 6 Abs. 1 BauGB)

[wird im weiteren Verfahren ergänzt]

III WESENTLICHE INHALTE, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1 Planungsanlass und Erfordernis der Planung, Standortalternativen

1.1 Planungsanlass und Erfordernis

Anlass der Planung ist der Erweiterungsbedarf des am Knittelsheimer Weg in Ottersheim ansässigen Bauunternehmens. Das Unternehmen benötigt zusätzliche Betriebsflächen, insbesondere zur Lagerung von Baustoffen und Baumaschinen, um den bestehenden Betrieb auch künftig funktionsgerecht und wirtschaftlich weiterführen zu können. Die hierfür vorgesehenen Flächen schließen östlich an das bestehende Betriebsgelände an und liegen außerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Gewerbegebiet „Knittelsheimer Weg" in der Ortsgemeinde Ottersheim bei Landau.

Die Erweiterungsflächen werden bereits zu betrieblichen Zwecken in Anspruch genommen. Da diese Nutzung bislang nicht durch die geltenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gedeckt ist, besteht ein planungsrechtlicher Sicherungsbedarf. Zudem ist im Zusammenhang mit der Nutzung der östlich angrenzenden Flächen ein Vollzugsverfahren bei der unteren Bauaufsichtsbehörde anhängig. Ziel der Planung ist es daher, die für den Betrieb erforderlichen Erweiterungsflächen städtebaulich geordnet zu entwickeln und auf eine rechtssichere bauleitplanerische Grundlage zu stellen.

Da die geplante Erweiterung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bellheim als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist, kann der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Um dem Entwicklungsgebot Rechnung zu tragen, ist daher neben der Aufstellung des Bebauungsplans auch eine Teiländerung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Bellheim erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans werden im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Der Verbandsgemeinderat Bellheim hat die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung am 21.02.2024 einstimmig beschlossen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der parallelen Änderung des Flächennutzungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geordnete Erweiterung des bestehenden Betriebs geschaffen werden. Die Planung dient damit der Sicherung eines ortsansässigen Unternehmens, der geordneten städtebaulichen Entwicklung am östlichen Ortsrand von Ottersheim sowie der Vermeidung einer ungeregelten gewerblichen Inanspruchnahme bislang nicht entsprechend überplanter Flächen.

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Ein solches Planungserfordernis liegt sowohl für den Bebauungsplan als auch für die Änderung des Flächennutzungsplans vor, da die Erweiterung eines bestehenden ortsansässigen Gewerbebetriebs nicht auf Grundlage des geltenden Planungsrechts zugelassen werden kann, die bereits erfolgte bzw. beabsichtigte betriebliche Nutzung der öst-

lich angrenzenden Flächen städtebaulich zu ordnen ist und nur durch die Änderung des Flächennutzungsplans und die Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans eine rechtssichere Steuerung der künftigen Nutzung, Erschließung und Flächeninanspruchnahme gewährleistet werden kann.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geordnete Erweiterung des am Knittelsheimer Weg ansässigen Bauunternehmens zu schaffen. Durch die Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Gewerbegebiet „Knittelsheimer Weg" sollen die östlich an das bestehende Betriebsgelände angrenzenden Flächen einer städtebaulich geordneten gewerblichen Nutzung zugeführt und dauerhaft für die betrieblichen Erfordernisse des Unternehmens gesichert werden. Die parallele Teiländerung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Bellheim dient der Anpassung der vorbereitenden Bauleitplanung an die geänderte Planungskonzeption, indem die Erweiterungsfläche künftig als gewerbliche Baufläche dargestellt wird.

Die Planung dient insbesondere der Sicherung und Weiterentwicklung eines bestehenden ortsansässigen Gewerbebetriebs. Mit der Bereitstellung zusätzlicher Betriebsflächen, insbesondere für die Lagerung von Baustoffen und Baumaschinen, soll die Funktionsfähigkeit des Betriebsstandortes erhalten und eine wirtschaftliche Betriebsführung am bestehenden Standort ermöglicht werden. Gleichzeitig kann durch die Erweiterung unmittelbar angrenzend an das vorhandene Betriebsgelände eine räumlich-funktionale Bündelung der betrieblichen Nutzungen erreicht werden.

Ein weiteres wesentliches Ziel der Planung ist die bauleitplanerische Ordnung der bislang nicht entsprechend überplanten Erweiterungsflächen. Die bereits erfolgte bzw. beabsichtigte Inanspruchnahme der östlich angrenzenden Flächen soll in einen rechtssicheren städtebaulichen Rahmen überführt werden. Hierdurch sollen Art und Umfang der zulässigen Nutzung verbindlich geregelt und die künftige Entwicklung des Betriebsstandortes planungsrechtlich gesteuert werden. Die Änderung des Flächennutzungsplans stellt dabei sicher, dass die verbindliche Bauleitplanung im Einklang mit der vorbereitenden Bauleitplanung steht und das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB gewahrt wird.

Zweck der Planung ist darüber hinaus, die Belange der städtebaulichen Entwicklung, der Erschließung, der Landwirtschaft, des Natur- und Landschaftsschutzes sowie der Raumordnung sachgerecht miteinander in Einklang zu bringen. Die Erweiterung soll auf das für den Betrieb erforderliche Maß begrenzt und unter Berücksichtigung der örtlichen Rahmenbedingungen ausgestaltet werden.

Mit der Planung soll eine ungeordnete gewerbliche Flächeninanspruchnahme am östlichen Ortsrand vermieden und stattdessen eine verbindliche Grundlage für eine geordnete, städtebaulich verträgliche Erweiterung des bestehenden Betriebs geschaffen werden. Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans sowie die parallele Änderung des Flächennutzungsplans dienen damit sowohl der Standortsicherung des Unternehmens als auch der nachhaltigen Steuerung der baulichen und sonstigen Nutzung der betroffenen Flächen.

1.3 Standortalternativen

Die Ortsgemeinde Ottersheim bei Landau hat im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ‚Am Knittelsheimer Weg, 1. Änderung und Erweiterung' eine Standortalternativenprüfung durchgeführt. Im Ergebnis stehen im Gemeindegebiet keine geeigneten und verfügbaren Alternativflächen für die Erweiterung des bestehenden Baubetriebshofs zur Verfügung. Die Prüfung ist in der Begründung zum Bebauungsplan im Einzelnen dargestellt. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen. Die Ergebnisse gelten für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung entsprechend.

2 Plangebiet

2.1 Lage und Größe des Plangebietes / Geltungsbereich

Das Plangebiet der Teiländerung des Flächennutzungsplans liegt am östlichen Ortsrand der Ortsgemeinde Ottersheim bei Landau, nördlich der L 509. Es umfasst eine Fläche von ca. 2,6 ha und betrifft ausschließlich die östlich an den bestehenden Baubetriebshof angrenzende Erweiterungsfläche, die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bislang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist. Der im Westen angrenzende bestehende Betrieb ist bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt und nicht Gegenstand der Änderung. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Gemarkung Ottersheim. Die Topografie ist eben. In den übrigen Himmelsrichtungen – nach Norden, Osten und Süden – wird das Plangebiet von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.

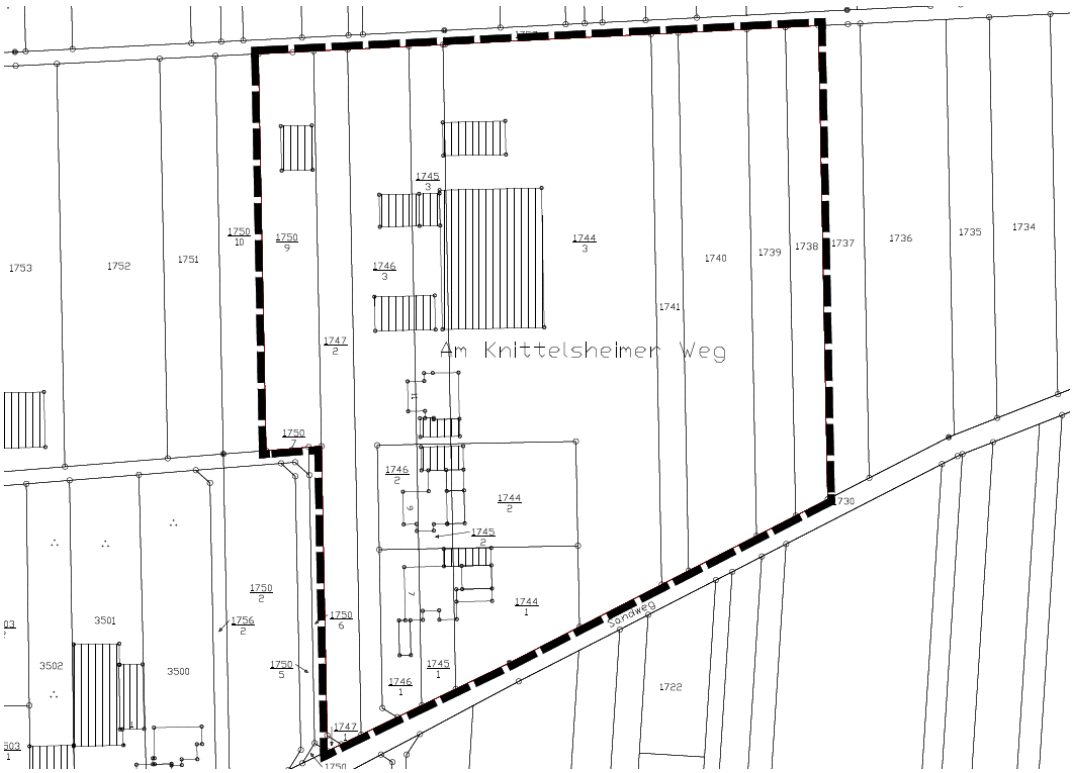


Abbildung 1: Geltungsbereich der 21. Teiländerung des Flächennutzungsplan II

Betroffen sind folgende Flurstücke:
1738, 1739, 1740, 1741, 1744/1, 1744/2, 1744/3, 1745/1, 1745/2, 1745/3, 1746/1, 1746/2, 1746/3, 1747/1, 1747/2, 1750/9

2.2 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet

Im Westen grenzt das Plangebiet an das bestehende Betriebsgelände des Bauunternehmens, das im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt ist und nicht Gegenstand der vorliegenden Änderung ist.

Das Plangebiet der Flächennutzungsplanänderung selbst wird gegenwärtig bereits zu betrieblichen Zwecken in Anspruch genommen. Im nördlichen Bereich werden Siebmaterial und eine Siebmaschine betrieben; südlich davon befinden sich Abstellflächen für Bauwagen und Container. Diese Nutzung ist bislang planungsrechtlich nicht gesichert. Gemäß dem Nutzungskonzept des Vorhabenträgers ist auf der Fläche ein Freilager mit Regalsystem vorgesehen. Die östlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen, die bisher ebenfalls baurechtswidrig betrieblich genutzt wurden, sind gemäß dem raumordnerischen Vertrag mit dem Verband Region Rhein-Neckar in die landwirtschaftliche Nutzung zurückzuführen und einzugrünen.

3 Planerische Vorgaben

3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für die vorliegende Teiländerung des Flächennutzungsplans maßgeblichen raumordnerischen Vorgaben ergeben sich aus dem Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) von Rheinland-Pfalz sowie dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar.

Der Ortsgemeinde Ottersheim bei Landau ist weder im LEP IV noch im Einheitlichen Regionalplan eine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Die gewerbliche Entwicklung beschränkt sich daher auf den Rahmen der Eigenentwicklung gemäß Ziel Z 1.5.2.1 des Einheitlichen Regionalplans. Die vorliegende Planung bewegt sich innerhalb dieses Rahmens, da sie ausschließlich der Bestandssicherung und betrieblich erforderlichen Erweiterung eines ortsansässigen Unternehmens dient.

Die Änderungsfläche betrifft im Einheitlichen Regionalplan die Zielfestlegungen Z 2.1.1 (Grünzäsur) und Z 2.3.1.2 (Vorranggebiet für die Landwirtschaft). Die Vereinbarkeit der Planung mit diesen Zielfestlegungen wurde im Rahmen eines raumordnerischen Vertrages gemäß § 14 Abs. 2 ROG i. V. m. § 11 Abs. 3 LPlG Rheinland-Pfalz zwischen dem Verband Region Rhein-Neckar, der Verbandsgemeinde Bellheim, der Ortsgemeinde Ottersheim und dem Vorhabenträger hergestellt. Der Verband Region Rhein-Neckar stimmt dem Vorhaben als regionalplangerechte Ausformung zu und wird den Regionalplan entsprechend der vorliegenden Teiländerung des Flächennutzungsplans bei nächster Gelegenheit nachführen.

Auf die ausführliche Darstellung der raumordnerischen Vorgaben und des raumordnerischen Vertrags in der Begründung zum Bebauungsplan ‚Am Knittelsheimer Weg, 1. Änderung und Erweiterung' wird ergänzend verwiesen.

3.2 Schutzgebiete

3.2.1 FFH-Gebiet „Bellheimer Wald mit Queichtal“ (FFH-7000-112)

Nördlich des Plangebiets befindet sich in einer Entfernung von ca. 170 m das FFH-Gebiet „Bellheimer Wald mit Queichtal" (FFH-7000-112). Das insgesamt 4.672,4 ha große Schutzgebiet erstreckt sich als großflächiges Waldgebiet auf dem Schwemmkegel der Queich und ist für die Vernetzung von Rheinauenbiotopen mit dem Pfälzerwald von besonderer Bedeutung. Im Bereich nördlich des Plangebiets handelt es sich jedoch lediglich um die südlichen Ausläufer des Schutzgebiets, die landwirtschaftlich genutzt werden und keine für die Erhaltungsziele des FFH-Gebiets maßgeblichen Lebensraumtypen oder Artenvorkommen aufweisen.



Abbildung 2: FFH-Gebiet im Umfeld des Plangebietes

Quelle: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz – © 2021, abgerufen am 28.04.2026 unter https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/

Trotz der räumlichen Nähe ist von einer erheblichen Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des FFH-Gebiets durch die vorliegende Planung nicht auszugehen. Die Planung dient der Bestandssicherung und Erweiterung eines seit langem am Standort ansässigen Gewerbebetriebs. Die bisherigen betrieblichen Emissionen (Lärm, Staub, Verkehr) bestehen bereits und haben bislang zu keinen erkennbaren Beeinträchtigungen des Schutzgebiets geführt. Durch die Planung wird keine wesentliche Intensivierung der bestehenden Nutzung herbeigeführt; die betriebliche Tätigkeit wird zu ca. 95 % an auswärtigen Baustellen ausgeübt, sodass das Betriebsgelände selbst nur eine untergeordnete emittierende

Funktion hat. Darüber hinaus wird durch die im Bebauungsplan festgesetzte allseitige Eingrünung ein wirksamer Pufferbereich zur angrenzenden Feldflur und damit auch in Richtung des FFH-Gebiets geschaffen. Die zwischen dem Plangebiet und den maßgeblichen Lebensräumen des FFH-Gebiets liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen bewirken eine zusätzliche räumliche Trennung.

Eine FFH-Vorprüfung gemäß § 34 BNatSchG ist vor diesem Hintergrund nicht erforderlich, da erhebliche Beeinträchtigungen des Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen offensichtlich ausgeschlossen werden können.

3.2.2 Vogelschutzgebiet „Offenbacher Wald, Bellheimer Wald und Queichwiesen“ (VSG-7000-044)

In einer Entfernung von ca. 400 m nördlich des Plangebiets befindet sich das Vogelschutzgebiet „Offenbacher Wald, Bellheimer Wald und Queichwiesen" (VSG-7000-044). Das Schutzgebiet umfasst einen ausgedehnten, von Westen nach Osten sich verbreiternden Schwemmfächer der Queichniederung. Bedeutsame Lebensräume sind die feuchten Alteichenbestände und die hochgelegenen trockenen Kiefernwälder. Landesweit findet sich hier eine der höchsten Dichten charakteristischer Waldvögel, insbesondere Spechte.



Abbildung 3: Vogelschutzgebiet im Umfeld des Plangebietes

Quelle: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz – © 2021, abgerufen am 28.04.2026 unter https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/

Auch hinsichtlich des Vogelschutzgebiets ist von einer erheblichen Beeinträchtigung durch die vorliegende Planung nicht auszugehen. Das Plangebiet liegt in deutlichem Abstand zum Schutzgebiet und ist von diesem durch landwirtschaftliche Nutzflächen getrennt. Es handelt sich bei dem Vorhaben um die planungsrechtliche Sicherung eines bestehenden Gewerbebetriebs, dessen Emissionen bereits seit

langem auf die Umgebung einwirken, ohne dass Beeinträchtigungen des Vogelschutzgebiets erkennbar geworden wären. Durch die vorliegende Planung wird keine über das bereits bestehende Maß hinausgehende Belastung der Umgebung verursacht. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen, insbesondere die mehrreihigen Gehölzpflanzungen und die Grünlandeinsaat mit Obsthochstämmen, schaffen vielmehr zusätzliche Habitatstrukturen, die als Nahrungs- und Nistmöglichkeiten auch für Vogelarten des Schutzgebiets wirken können.

Eine Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 BNatSchG ist daher nicht erforderlich, da erhebliche Beeinträchtigungen des Vogelschutzgebiets in seinen für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen offensichtlich ausgeschlossen werden können.

3.3 Bisherige Darstellung der vorbereitenden Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan II der Verbandsgemeinde Bellheim wurde am 07.06.2004 von der Kreisverwaltung Germersheim genehmigt und durch Bekanntmachung am 12.08.2004 rechtswirksam. Seither wurden mehrere Änderungsverfahren durchgeführt. Derzeit befindet sich der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bellheim in der Gesamtfortschreibung.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der westliche Teil des Plangebiets – entsprechend dem Geltungsbereich des bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans Gewerbegebiet „Knittelsheimer Weg“ – als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der östliche Bereich, der die geplante Erweiterungsfläche umfasst, ist hingegen als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB dargestellt.

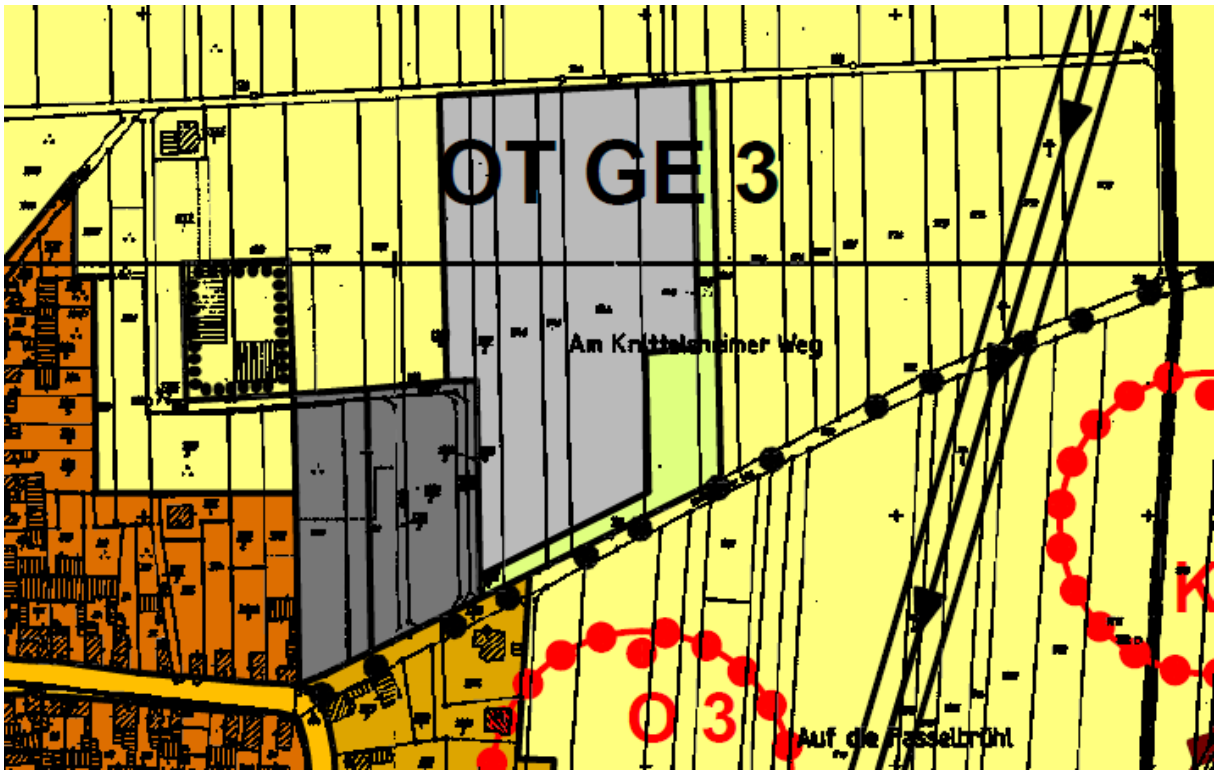


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bellheim

Quelle: Verbandsgemeinde Bellheim

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da der östliche Erweiterungsbereich im rechtswirksamen Flächennutzungsplan nicht als gewerbliche Baufläche, sondern als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist, kann der Bebauungsplan in diesem Bereich nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden. Zur Wahrung des Entwicklungsgebots wird daher im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB eine Teiländerung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Bellheim durchgeführt. Im Rahmen dieser Teiländerung wird die Darstellung im Bereich der Erweiterungsfläche von Fläche für die Landwirtschaft in gewerbliche Baufläche geändert. Bebauungsplan und Flächennutzungsplanänderung werden inhaltlich aufeinander abgestimmt, sodass sichergestellt ist, dass der Bebauungsplan bei Inkrafttreten aus den geänderten Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.

4 Planinhalte

4.1 Gewerbliche Bauflächen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO

Anstelle der bisherigen Darstellung „Flächen für die Landwirtschaft" erfolgt für das Plangebiet der Teiländerung die Darstellung „Gewerbliche Bauflächen". Diese Änderung dient der Anpassung der vorbereitenden Bauleitplanung an die tatsächlichen Gegebenheiten und die städtebauliche Zielsetzung der Ortsgemeinde Ottersheim bei Landau. Die Fläche wird bereits teilweise zu gewerblichen Zwecken

durch den angrenzenden Baubetriebshof in Anspruch genommen und soll im Rahmen des im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 S. 1 BauGB aufzustellenden Bebauungsplans „Am Knittelsheimer Weg, 1. Änderung und Erweiterung" als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt werden. Die Darstellung als gewerbliche Baufläche bildet die planungsrechtliche Grundlage, aus der der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt wird.

5 Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung

Die wesentlichen Belange und Auswirkungen der Planung sind der Begründung zum Bebauungsplan „Am Knittelsheimer Weg, 1. Änderung und Erweiterung“ der Ortsgemeinde Ottersheim bei Landau zu entnehmen.

6 Flächenbilanz

Bezeichnung	**Flächengröße**
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	**2,62 ha**
Gewerbliche Baufläche	2,62 ha

IV UMWELTBERICHT

Gem. § 8 Abs. 3 BauGB kann mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden.

Gem. § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB wird für den östlichen Teilbereich des Bebauungsplanes „Am Knittelsheimer Weg, 1. Änderung und Erweiterung“ der Ortsgemeinde Ottersheim bei Landau eine Umweltprüfung durchgeführt und als Umweltbericht gem. § 2a Abs. 1 Satz 3 BauGB als gesonderter Teil der Begründung ausgefertigt.

Hinsichtlich der Umweltbelange zu dieser Teiländerung des Flächennutzungsplans wird vollinhaltlich auf den zum Bebauungsplan „Am Knittelsheimer Weg, 1. Änderung und Erweiterung“ der Ortsgemeinde Ottersheim bei Landau erstellten Umweltbericht samt der dort dargelegten Inhalte und Ergebnisse verwiesen. Grundlage hierfür sind die zum dortigen Umweltbericht und zum Bebauungsplan gefertigten Gutachten und Stellungnahmen, auf die ebenfalls vollinhaltlich verwiesen wird.

Zusätzliche oder andere Umweltauswirkungen des Vorhabens sind für die Planebene des Flächennutzungsplans nicht zu besorgen.