

Planungsträger:



Verbandsgemeinde  
Wörrstadt

Zum Römergrund 2-6  
55286 Wörrstadt

## **Wirksamer Flächennutzungsplan II der Verbandsgemeinde Wörrstadt (2006)**

Redaktionelle Fortschreibung 2017  
Planstand 30.11.2017

Dieser Bericht umfasst 7 Seiten und 14 Karten  
Proj.-Nr.: 114-15

vorgelegt von:

**J E S T A E D T**  
**+ P A R T N E R**

Büro für Raum- und Umweltplanung  
55128 Mainz • Hans-Böckler-Str. 87  
Tel. 06131/333558 • Fax 06131/333559

**Mainz, den 30.11.2017**

## INHALTSVERZEICHNIS

1	<b>EINLEITUNG</b> .....	2
2	<b>ÜBERSICHT ÜBER DIE ÜBERNAHMEN UND AKTUALISIERUNGEN</b> .....	3
2.1	<b>Darstellungen gemäß § 5 (2) BauGB</b> .....	3
2.2	<b>Kennzeichnungen von Flächen (§ 5 (3) BauGB)</b> .....	6
2.3	<b>Nachrichtliche Übernahmen von Nutzungsregelungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften (§ 5 Abs. 4 BauGB)</b> .....	6
2.4	<b>Vermerke über in Aussicht genommene Planungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften (§ 5 Abs. 4 BauGB)</b> .....	6
2.5	<b>Sonstige Planzeichen</b> .....	6
2.6	<b>Entnahmen</b> .....	6

## KARTENVERZEICHNIS

Flächennutzungsplan M 1:10.000

Ortsgemeindepläne M 1:5.000

- 01 - Gemeinde Armsheim
- 02 - Gemeinde Ensheim
- 03 - Gemeinde Gabsheim
- 04 - Gemeinde Gau-Weinheim
- 05 - Gemeinde Partenheim
- 06 - Gemeinde Saulheim
- 07 - Gemeinde Schornsheim
- 08 - Gemeinde Spiesheim
- 09 - Gemeinde Sulzheim
- 10 - Gemeinde Udenheim
- 11 - Gemeinde Vendersheim
- 12 - Gemeinde Wallertheim
- 13 - Stadt Wörrstadt

### 1 Einleitung

Gegenstand der vorliegenden Dokumentation ist die redaktionelle Fortschreibung des Flächennutzungsplans II der Verbandsgemeinde Wörrstadt. Grundlage ist der Stand 2006 des vorliegenden Flächennutzungsplans. Die redaktionelle Fortschreibung beinhaltet:

- Aktualisierung der topografischen Karte DTK5
- Übernahme der Flächennutzungsplan-Änderungen 1-3
- Übernahme rechtskräftiger Bebauungspläne, Abrundungs- und Klarstellungssatzungen sowie Baugenehmigungen
- Übernahme bzw. Aktualisierung (Fach-)Planungen und Schutzgebiete
- Aufbau Legende gemäß § 5 BauGB in der aktuellen Fassung

- Überprüfung aller Flächennutzungsplan-Darstellungen gemäß § 5 (2) BauGB.

Durch die digitale Erfassung des Flächennutzungsplans inklusive der redaktionellen Fortschreibung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Die redaktionelle Fortschreibung 2017 erfolgte mit dem Geografischen Informationssystem ArcGIS in der Version 10.4.1 der Firma ESRI. Mit Hilfe dieses Informationssystems können räumliche Daten erfasst, bearbeitet, analysiert, aufbereitet, ausgewertet und kartografisch dargestellt werden. Dabei können Sachdaten in Form von Ebenen ein- und ausgeschaltet sowie neue Informationen hinzu geladen werden und mittels Abfragen ausgewertet werden. Das System ermöglicht ein flexibles Datenhandling und Daten-Aktualisierung.

## 2 Übersicht über die Übernahmen und Aktualisierungen

Nachfolgend werden die Übernahmen bzw. Aktualisierungen im Rahmen der redaktionellen Fortschreibung 2017 aufgelistet. Hierbei wird die Systematik des § 5 BauGB sowie die Darstellungen der Planzeichenverordnung – PlanZV zugrundegelegt und der Aufbau der Legende angepasst.

Die Systematik der Legende stellt sich wie folgt dar:

- **Darstellungen** gemäß § 5 (2) BauGB
- **Kennzeichnungen** gemäß § 5 (3) BauGB (z.B. Altlasten)
- **Nachrichtliche Übernahmen** von Nutzungsregelungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften gemäß § 5 (4) BauGB (z.B. Schutzgebiete und –objekte gemäß BNatSchG, Denkmalschutz)
- **Vermerke** gemäß § 5 (4) BauGB (z.B. Risikogebiete - HQ Extrem)
- **Sonstige Planzeichen** (z.B. Verbandsgemeindegrenze)

Grundlage ist die digitale Topografische Karte 1:5.000 (DTK 5) mit Stand 2015 des Landesamts für Vermessung und Geobasisinformation.

### 2.1 Darstellungen gemäß § 5 (2) BauGB

#### **Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB)**

##### *Flächennutzungsplan*

- 1. Änderung
  - Teilplan Ensheim: Sonstige Sondergebiete Warenlager für landwirtschaftliche Produkte und landwirtschaftliche Bedarfsartikel (Raiffeisen-Waren-Zentrum)
- 2. Änderung
  - Teilplan Wörrstadt: Umwidmung von Flächen für die Landwirtschaft in Sondergebiet Fotovoltaik
- 3. Änderung
  - Teilplan Wörrstadt: Gewerbegebiet und Autohof
- Teil-Flächennutzungsplan - Windenergienutzung-Neufassung: Sonstige Sondergebiete –Windenergienutzung

##### *Bebauungspläne*

- Ortsgemeinde Ensheim
  - Im Talacker: Wohnbaufläche
- Ortsgemeinde Gau-Weinheim
  - Am Böllberg: Wohnbaufläche, Gemischte Baufläche

- Ortsgemeinde Partenheim
  - An der Mauer inkl. 1. Änderung: Wohnbaufläche
  - St. Georgen: Wohnbaufläche
- Ortsgemeinde Saulheim
  - Alte Ziegelei inkl. 1. Änderung: Gemischte Baufläche
  - Am Westring Teil 1 inkl. 4. Änderung: Sonstige Sondergebiete – Pflegeheim
  - Westring Teil V inkl. 2. Änderung: Wohnbaufläche
- Ortsgemeinde Schornsheim
  - An der B 420: Gewerbliche Bauflächen
  - Auf der Höll: Wohnbaufläche
- Ortsgemeinde Sulzheim
  - Im Breiteweg: Wohnbaufläche
- Stadt Wörrstadt
  - Gewerbepark an der A 63: Gewerbliche Bauflächen
  - Businesspark mit Verkehrsdienstleistungszentrum: Gewerbliche Bauflächen
  - Biogasanlage: Sonstige Sondergebiete – Bioenergie
  - Hinter der Bahn: Wohnbaufläche
  - Teilbereich Kletterpark: Sonstige Sondergebiete – Freizeitnutzung (Kletterpark)
  - Römergrund: Wohnbaufläche, Gemischte Baufläche
  - Flur 18 Parzellen 2/6 und 2/7 (Aufhebung): Gemischte Baufläche
  - Sport- und Freizeitzentrum Am Neuborn, 1. Änderung: Gewerbliche Baufläche
  - Gewerbegebiet Carl-Benz-Straße (vorhabenbezogen): Gewerbliche Bauflächen

Neben den Darstellungen der Art der baulichen Nutzung der gelisteten Flächennutzungsplan-Änderungen und Bebauungsplänen wurden auch Grünflächen, Versorgungsflächen, Ausgleichsflächen, Verkehrsflächen usw. übernommen. Diese werden bei den nachfolgenden gelisteten Flächennutzungsplan-Darstellungen nicht separat genannt.

#### *Klarstellungs- und Abrundungssatzungen*

- Ortsgemeinde Sulzheim (Flächennutzungsplan-Teilplan)
  - Flur 7 Parzelle 236/1 (Außenbereich): Gemischte Baufläche
- Ortsgemeinde Gau-Weinheim
  - Nördlich des Gau-Bickelheimer Weges: Gemischte Baufläche
- Ortsgemeinde Spiesheim
  - In der Gänswiede: Wohnbaufläche

#### ***Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 Buchstabe a BauGB)***

#### *Bebauungsplan*

- Stadt Wörrstadt
  - Römergrund: Flächen für Gemeinbedarf

#### *Zentrale Versorgungsbereiche gemäß Einzelhandelskonzept Stand 2016*

- Stadt Wörrstadt und Ortsgemeinde Saulheim
  - Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

#### *Baugenehmigung*

- Ortsgemeinde Partenheim:
  - Kleinspielfelder: Beachvolleyballfeld

- Ortsgemeinde Saulheim:
  - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen: Naturkindergarten Mühlbachaue

**Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)**

*Bebauungsplan*

- Stadt Wörrstadt / Ortsgemeinde Saulheim
  - Nordspange Wörrstadt / Saulheim (2 Teile): Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
- Stadt Wörrstadt
  - Westspange: Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen

**Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)**

- Abwasserbeseitigungskonzept, 3. Fortschreibung (Stand 2010)
  - Verbandsgemeindewerke Wörrstadt – Eigenbetrieb Abwasser (Pumpstation, Kläranlage, Regenwasserbehandlungsanlage)

**Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)**

- Unterlagen angefragter Ver- und Entsorger (Stand 2017)
  - Amprion, EWR, Westnetz, Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH, Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft

**Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)**

- Zusammenfassung der Darstellungen als Grünflächen:
  - Grünflächen (öffentlich)
  - Grünflächen (privat) / Nutzgärten

**Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)**

- Zusammenfassung der Darstellungen als Wasserflächen:
  - Wasserflächen
  - Gewässer
- Festgesetzte Überschwemmungsgebiete
  - Landesamt für Umwelt, Rheinland-Pfalz

**Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 5 Abs. 2 Nr. 8 BauGB)**

Keine redaktionelle Fortschreibung

**Flächen für die Landwirtschaft und den Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)**

- Zusammenfassung der Darstellungen als Flächen für die Landwirtschaft:
  - Überwiegend ackerbauliche Nutzung
  - Überwiegend Grünlandnutzung
  - Fläche für den Weinbau
  - Sukzessionsfläche / Ruderalfläche
  - Neuentwicklung von extensiv genutzten Obstwiesen / Erhaltung von Obstwiesen

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)**

- Ausgleichsflächen des Energie- und Servicebetriebs Wörrstadt (ESW) – AÖR (Stand 2016)

**2.2 Kennzeichnungen von Flächen (§ 5 (3) BauGB)**

- Flächige und Punktuelle Altlasten und altlastverdächtige Flächen (Altablagerungen/Altstandorte) sowie Verdachtsflächen gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB (bestehend oder vermutet)
  - Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Mainz

**2.3 Nachrichtliche Übernahmen von Nutzungsregelungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften (§ 5 Abs. 4 BauGB)**

- Schutzgebiete (Denkmalschutz und Naturschutz)
  - Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten – Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung
  - Generaldirektion Kulturelles Erbe, Rheinland-Pfalz

**2.4 Vermerke über in Aussicht genommene Planungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften (§ 5 Abs. 4 BauGB)**

- Risikogebiete (HQ-Extrem)
  - Landesamt für Umwelt, Rheinland-Pfalz

**2.5 Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs / Grenzen der Ortsgemeinden Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS)
  - Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation

*Sanierungsgebiet*

- Stadtkern Wörrstadt
  - Verbandsgemeinde Wörrstadt i.V.m. MAP Consult GmbH (Stand 2014)

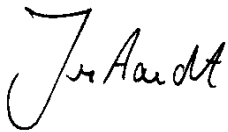
**2.6 Entnahmen**

Folgende Darstellungen wurden entnommen, zur besseren Lesbarkeit, da diese nicht Gegenstand von § 5 BauGB sind oder weil sie aufgrund der Änderungen oder Übernahmen entfallen sind:

- Sonstige Sondergebiete - Autohof
- Radweg
- Zisterne
- Windenergie-Anlage
- Sender
- Differenzierung Grünflächen nach Eigentum (s.o.)
- Gewässer (s.o.)
- Differenzierung Flächen für die Landwirtschaft nach Nutzung (s.o.)
- Geplante Schutzgebiete
- Differenzierung von gemäß § 30 BNatSchG geschützten Biotopen
- Einzeldenkmale

- Kreisgrenze
- Aussiedlerhof
- Vorrangflächen für den Weinbau
- Flächen des Regionalen Raumordnungsplans (Grünzäsur, regionaler Grünzug, Vorranggebiet Arten- und Biotopschutz, Vorranggebiet Landwirtschaft, Vorbehaltsgebiet für landschaftsgebundene Freizeit und Erholung).

Mainz, den 30.11.2017

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

JESTAEDT + Partner