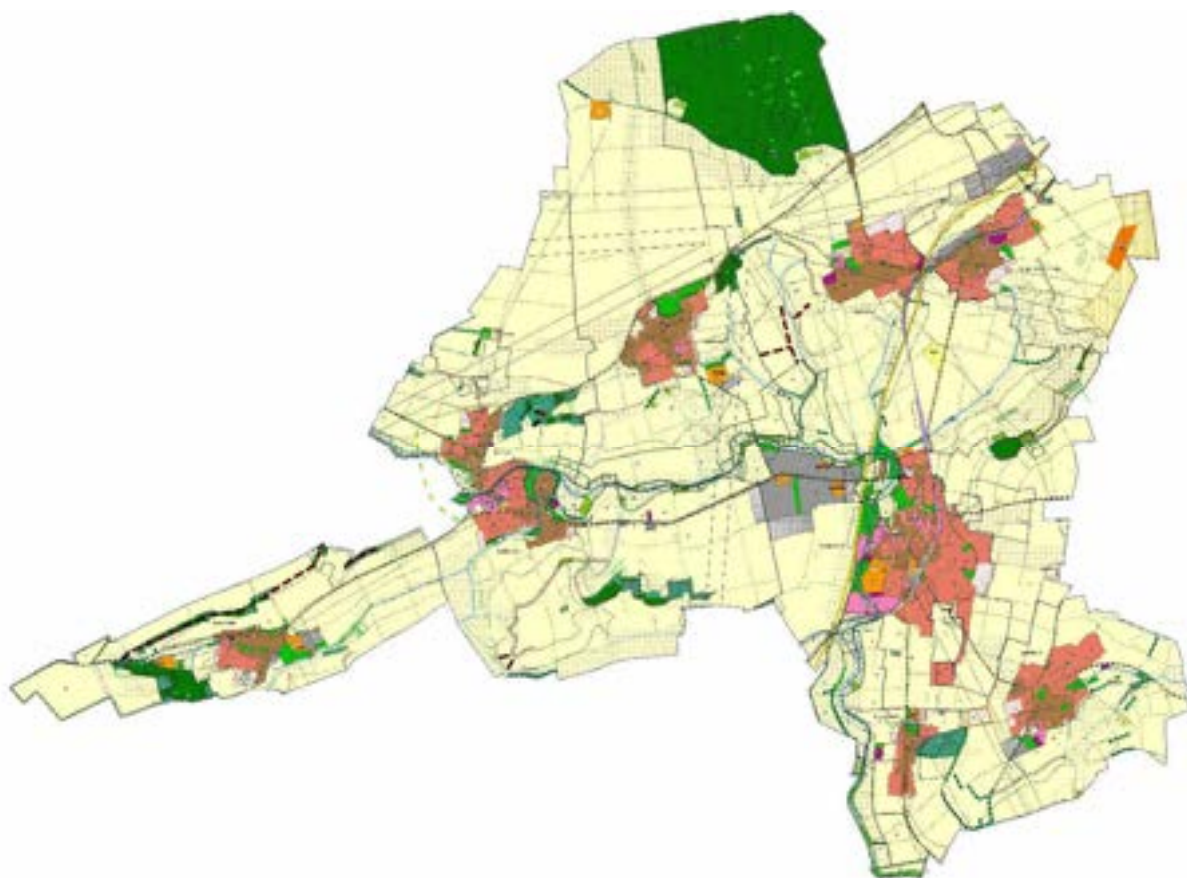


VERBANDSGEMEINDE NIEDER-OLM

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2025

- 3. ÄNDERUNG



Fassung zur Genehmigung, April 2025

**-Planzeichnung-
-Begründung mit Umweltbericht-
-Rechtsgrundlagen und Verfahrensvermerke-**

1	JUGENHEIM - ‚ERWEITERUNG DES GEWERBEGEBIETES WIESENWEG‘	1
2	JUGENHEIM - ‚SCHEUNENKRANZ – ÖSTLICH UND WESTLICH DER KIRCHE‘	11
3	KLEIN-WINTERNHEIM - ‚ERWEITERUNG DER WOHNBAUFLÄCHE BÄCKERSGARTEN‘	21
4	KLEIN-WINTERNHEIM - WOHNBAUFLÄCHE ‚ÖSTLICH DER KREUZSTRASSE‘	31
5	KLEIN-WINTERNHEIM - GEWERBLICHE BAUFLÄCHE ‚AM BERG VI‘	43
6	KLEIN-WINTERNHEIM - ‚MOUNTAINBIKE-STRECKE‘	54
7	KLEIN-WINTERNHEIM - ‚SÜDWESTLICH AM QUELLBORN‘	63
8	NIEDER-OLM - ‚SPORT- UND FREIZEITGELÄNDE AM ENGELBORN‘	72
9	NIEDER-OLM - ‚JUGEND-, FREIZEIT- UND ERHOLUNGSFLÄCHE‘	86
10	SÖRGENLOCH - WOHNBAUFLÄCHE ‚NÖRDLICH DER OBERHECKE‘	101
11	STADECKEN-ELSHEIM - ‚WOHNMOBILSTELLPLATZ AN DER KIRCHENBRÜCKE‘	113
12	STADECKEN-ELSHEIM - ‚WINDHÄUSERHOF‘	123
13	ZORNHEIM - ‚JUGEND- UND FREIZEITFLÄCHE‘	136
14	ZORNHEIM - WOHNBAUFLÄCHE ‚IM ERBESGARTEN‘	146
15	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND VERMERKE	155
16	BERICHTIGUNGEN NACH § 13A ABS. 2 BAUGB	157
	RECHTSGRUNDLAGEN	164
	VERFAHRENSVERMERKE	165

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung besteht aus

- ➔ den jeweiligen Planzeichnungen, im Maßstab 1 : 5.000 bzw. 1 : 50.000,
- ➔ den Rechtsgrundlagen sowie
- ➔ den Verfahrensvermerken.

Die jeweilige Begründung mit Umweltbericht ist beigelegt.

1 JUGENHEIM - 'ERWEITERUNG DES GEWERBEGEBIETES WIESENWEG'

- Ausweisung von geplanter gewerblicher Baufläche anstelle von Flächen für die Landwirtschaft – ca. 0,4 ha

1.1 PLANZEICHNUNG



Legende:



Umgrenzung des Geltungsbereichs



Gewerbliche Baufläche, geplant



Ortsrandeingrünung / Gebäudeeingrünung

1.2 BEGRÜNDUNG

1.2.1 INHALT

Das Plangebiet liegt im Osten der Ortslage der Gemeinde Jugenheim, unmittelbar nördlich angrenzend an das in jüngerer Zeit realisierte Gewerbegebiet im Bereich ‚Wiesenweg‘.

Die Änderung führt zur Darstellung von geplanter gewerblicher Baufläche anstelle der bisher im Flächennutzungsplan enthaltenen ‚Flächen für die Landwirtschaft sowie sonstige Flächen im Außenbereich‘.

Die Ortsrandeingrünung / Gebäudeeingrünung wird nach Norden und Osten ergänzt.

Bisherige Darstellungen im Flächennutzungsplan 2025



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2025 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches;
Quelle: Verbandsgemeinde Nieder-Olm
Stand: Dezember 2017

1.2.2 ZIELSETZUNG

Die Gemeinde Jugenheim beabsichtigt, aufgrund zahlreicher konkreter Bedarfsanmeldungen von ortsansässigen Betrieben, weitere Flächen im Bereich des Gewerbegebietes ‚Wiesenweg‘ bereitzustellen.

Ein Bedarfsnachweis mit Interessentenliste wurde vorgelegt. Für die noch vorhandenen freien Gewerbeflächen in dem in jüngerer Zeit realisierten Gewerbegebiet liegen schon Baugenehmigungen vor bzw. wurden Anträge eingereicht.

Das gesamte Umfeld ist gewerblich geprägt.

1.2.3 EINORDNUNG UND BETROFFENE BELANGE

Landesplanerische Stellungnahme

Zur Ausweisung einer gewerblichen Baufläche in Jugenheim wurde eine landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 Landesplanungsgesetz (LPIG) eingeholt.

Die landesplanerische Stellungnahme vom 22. März 2023 kommt zu folgender landesplanerischer Entscheidung:

„Aus landesplanerischer Sicht bestehen keine Bedenken. Dem Plangebiet für ortsansässige Betriebe mit einer Flächengröße von 0,4 ha kann zugestimmt werden. Ein Bedarfsnachweis mit Interessentenliste wurde vorgelegt. Für die noch vorhandenen freien Gewerbeflächen liegen schon Baugenehmigungen vor bzw. wurden eingereicht.“¹

Belange der Wirtschaft

Mit der Zielrichtung der Planung wird gewährleistet, dass ein ausreichend großes Areal für die Umsiedlung und Vergrößerung ortsansässiger Gewerbebetriebe bereitgestellt wird.

Die Voraussetzungen zur Erhaltung und Sicherung bestehender sowie zur Schaffung neuer Arbeitsplätze sind gegeben. Durch die Standortsicherung der Betriebe ist eine positive Auswirkung auf die Arbeitsverhältnisse zu erwarten.

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Das bislang unbebaute Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt, dabei herrscht Ackerland vor. Grünelemente sind nicht vorhanden.

Das Gebiet hat eine geringe unmittelbare Bedeutung für Pflanzen und Tiere. Es ist jedoch Teil eines zusammenhängenden Offenlandlebensraumes.

Die Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen stellt durch die potenzielle Versiegelung von Boden und die Errichtung von Baukörpern Eingriffe in Natur und Landschaft dar. Zur Gewährleistung der Funktionsfähigkeit unter den vorgegebenen Anforderungen sind die Eingriffe nicht vermeidbar.

Für die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geeignete Kompensationsmaßnahmen erforderlich

Belange der Landwirtschaft

Für die Erweiterung des Gewerbegebietes werden nur die landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen, die auch tatsächlich gebraucht werden. Die verbleibenden Flächen können auch weiterhin wirtschaftlich genutzt werden. Erhebliche Nachteile bei der Bewirtschaftung sind nicht zu erwarten.

Auf der Ebene der Realisierung der Planung sind die notwendigen Abstände zu den benachbarten landwirtschaftlich genutzten Flächen zu berücksichtigen.

Belange des Artenschutzes

Das gesamte Plangebiet wird derzeit als Ackerfläche genutzt. Ob Anhaltspunkte für die Betroffenheit streng geschützter Arten vorliegen, wird in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung näher zu beleuchten sein.

Belange der Wasserwirtschaft

Im Plangebiet liegt gemäß der aktuellen Sturzflutgefahrenkarte des Landesamtes für Umwelt ein Gefährdungspotential vor. In dem beplanten Gebiet können im Falle eines kurzfristigen Starkregenereignisses der Intensität SRI 7 Überflutungen mit einer Tiefe von bis zu 50 cm auftreten. Höhere Wassertiefen sind bei intensiveren Starkniederschlägen möglich.

¹ Kreisverwaltung Mainz-Bingen: Landesplanerische Stellungnahme ..., S. 37

In der Konkretisierung der Planung in den nachgeordneten Planungsebenen sind die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen

Belange der Landesarchäologie

Im unmittelbar südlich anschließenden Gewerbegebiet ‚Wiesenweg‘ wurden im Sommer 2020 geomagnetische Voruntersuchungen und anschließende Grabungen durchgeführt. Diese brachten die Erkenntnis einer größeren spätbronze-/früheisenzeitlichen Siedlung, die sich hier erstreckte.

Im vorliegenden Plangebiet ist nach der Gesamtausrichtung der Siedlung nicht mit archäologischen Befunden der Siedlung zu rechnen.

In der Konkretisierung der Planung auf den nachfolgenden Planungsebenen sollte durch eine geomagnetische Voruntersuchung überprüft werden, ob hier eventuell das zugehörige Gräberfeld liegt.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplans gibt es keine Anhaltspunkte, die einer Ausweisung entgegenstehen.

1.3 UMWELTBERICHT

1.3.1 EINLEITUNG

■ Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Art des Gebietes (Inhalt, Art und Umfang)	Ausweisung von geplanten gewerblichen Bauflächen anstelle von Flächen für die Landwirtschaft – ca. 0,4 ha;
Art der Bebauung (Ziele, Festsetzungen)	das Plangebiet liegt im Osten der Ortslage der Gemeinde Jugenheim, unmittelbar nördlich angrenzend an das in jüngerer Zeit realisierte Gewerbegebiet im Bereich ‚Wiesenweg‘; die Gemeinde Jugenheim beabsichtigt, aufgrund zahlreicher konkreter Bedarfsanmeldungen von ortsansässigen Betrieben, weitere Flächen im Bereich des Gewerbegebietes ‚Wiesenweg‘ bereitzustellen; das gesamte Umfeld ist gewerblich geprägt;
Flächenbedarf	gewerbliche Baufläche ca. 0,4 ha;

■ Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Im **Regionalen Raumordnungsplan** Rheinhessen-Nahe ist das Plangebiet als ‚Fläche für die Landwirtschaft‘. Nach Osten schließt sich ein ‚Vorbehaltsgebiet Regionaler Biotopverbund‘ an.



Auszug aus der Gesamtkarte der zweiten Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhausen-Nahe, mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes

Quelle: Planungsgemeinschaft Rheinhausen-Nahe: Regionaler Raumordnungsplan Rheinhausen-Nahe, Mainz, April 2022

Der **Landschaftsplan zum FNP 2025** der Verbandsgemeinde Nieder-Olm macht zu dem Gebiet bzw. zu größeren Teilflächen folgende Aussagen und funktionale Zuweisungen:

- Teilraum 22 ‚Ackerbau Landschaft Östlich Jugenheim‘
- Lage innerhalb des besonders erholungsrelevanten 1 km-Siedlungsumfeldes
- Der südliche Randweg ist im Rahmen der Überlegungen zum Biotopverbund als ‚Leitstruktur im Agrarraum‘ dargestellt



Auszug aus der Landespflegerischen Entwicklungskonzeption – Plan EK02 des Landschaftsplans zum Flächennutzungsplan 2025 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm

Quelle: Verbandsgemeinde Nieder-Olm, Entwurf zur Abgabe, Oktober 2016

1.3.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

■ Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Schutzgut/ Umweltaspekt	Situation	Kurze Bewertung
Fläche	unbebautes Areal;	keine Flächeninanspruchnahme durch Infrastruktureinrichtungen
Boden	natürlich gewachsene Böden mit Strukturveränderungen im Oberbodenbereich; Nährstoff- und Pestizideinwirkung durch Bewirtschaftung; keine Altlasten bekannt;	ökologische Funktion des Bodens weitgehend intakt
Wasser	kein nutzbares Grundwasser; keine Oberflächengewässer ausgebildet;	geringe-mittlere Bedeutung für Grund- und Oberflächenwasser

Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	typische Arten und Lebensgemeinschaften der intensiver Ackerbaulandschaft;	geringe unmittelbare Bedeutung für Pflanzen und Tiere, jedoch Teil eines zusammenhängenden Offenlandlebensraums
Landschaftsbild / Erholung	Offenland am unmittelbaren Siedlungsrand; Teil der typischen Kulturlandschaft Rheinhesens mit Funktion als Zuwegung der freien Landschaft;	mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild und die Naherholung
Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen	keine besonderen Beeinträchtigungen;	geringe Bedeutung
Abfälle	keine;	
Menschliche Gesundheit	Freiraum ohne erkennbare Belastung;	Raum mit mittlerer Bedeutung für menschliche Aktivitäten
Kultur- und Sachgüter	eventuell Teil einer größeren spätbronze-/früheisenzeitlichen Siedlung, die sich hier erstreckte; keine oberirdischen Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch bedeutsame Nutzungsformen; keine relevanten Sachgüter;	eventuelle Bedeutung

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Schutzgut/ Umweltaspekt	mögliche Auswirkungen		Bemerkung
	erheblich	nicht erheblich / gering	
Fläche	x		Flächenverlust durch dauerhafte Versiegelung (in Gewerbliche Bauflächen ca. 80% der Nutzflächen)
Boden	x		Bodenverlust durch dauerhafte Versiegelung
Wasser	x		weitere Verringerung der Grundwasserneubildung Kontaminationsrisiko
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	x		Lebensraumverlust
Landschaftsbild / Erholung	x		völlige Veränderung des Landschaftsbildes durch Verlust von Offenland und Erholungsraum
Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen	x		gewerbliche Bauflächen dienen i.d.R. Nutzungen mit Störungspotential
Abfälle	x		mit dem Anfall von gewerblichen Abfällen ist zu rechnen
Menschliche Gesundheit	x		gewerbliche Bauflächen dienen i.d.R. Nutzungen mit Störungspotential
Kulturelles Erbe		x	keine relevanten Auswirkungen
Umwelt - Unfall- und Katastrophenrisiko	x		gewerbliche Bauflächen dienen i.d.R. Nutzungen mit Störungspotential
Kumulierungseffekte i.V. mit Auswirkungen benachbarter Planungen	x		weiterer Verlust von Lebensraum von Tieren und Pflanzen und Kulturlandschaft durch Ausweitung baulicher Anlagen im Osten von Jugenheim
Klima, Klimawandel	x		die Versiegelung durch neue Gebäude- und Verkehrsflächen führt zu vermehrter Aufheizung; gewerbliche Nutzungen sind i.d.R. energiebedürftig; soweit diese Energie aus fossilen

			Quellen stammt, trägt die planerisch vorbereitete Nutzung absehbar zum Klimawandel bei
eingesetzte Techniken und Stoffe	-	-	keine

Es zeigt sich, dass die möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter bzw. Umweltaspekte erheblich sind.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist im Plangebiet voraussichtlich mit keiner Änderung gegenüber der heutigen Situation zu rechnen. Der jetzige landwirtschaftlich geprägte Zustand von Natur und Landschaft bliebe erhalten.

■ Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

Die nachfolgenden allgemeinen Schutzmaßnahmen dienen der Minimierung der Einwirkungen auf Menschen und Umweltfaktoren:

- Anlage einer Randbegrünung zur angrenzenden offenen Landschaft
- Naturnahe Gestaltung eventuell erforderlicher Versickerungsflächen mit Biotopfunktion
- Erhaltung der (nah-)erholungsrelevanten Wegebeziehungen
- Durchführung externer Kompensationsmaßnahmen entsprechend der Empfehlungen des Landschaftsplanes – bevorzugt im betroffenen (Landschafts-) Teilraum 22 ‚Ackerbau-landschaft Östlich Jugenheim‘

■ Anderweitig geprüfte Planungsmöglichkeiten und Angabe der wesentlichen Auswahlgründe im Hinblick auf die Umweltauswirkungen

Aufgrund zahlreicher konkreter Bedarfsanmeldungen von ortsansässigen Gewerbebetrieben ist ein weiterer Flächenbedarf in Jugenheim gegeben. Die Realisierung im unmittelbaren Anschluss an das Gewerbegebiet ‚Wiesenweg‘ ist hierbei die sinnvollste Lösung, das das Umfeld bereits gewerblich geprägt ist.

Es wurden keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten vertieft geprüft.

1.3.3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

■ Technische Verfahren der Umweltprüfung, etwaige Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der geforderten Angaben

Technische Verfahren im engeren Sinne wurden bei der Durchführung der Umweltprüfung nicht angewandt.

■ Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführungen der Flächennutzungsplanänderung

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene

nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Bei der Durchführung der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung sind negative Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und weiteren Umweltaspekten durch die Planung zu erwarten. Im Zuge der Realisierung eines Bebauungsplanes sind eventuelle Monitoringmaßnahmen festzulegen. Ihr Inhalt ist in Zusammenhang mit und in Abhängigkeit von den Kompensationsflächen und -maßnahmen zu definieren.

■ Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Jugenheim beabsichtigt zur Deckung des dokumentierten Bedarfs die Bereitstellung von weiteren Gewerbeflächen am östlichen Ortsrand als Gewerbegebietserweiterung zu entwickeln.

Es zeigt sich, dass die möglichen Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter bzw. Umweltaspekte erheblich sind. Gebietsinterne und -externe Kompensationsmaßnahmen werden erforderlich.

Besonderen Empfindlichkeiten bestehen im Bereich Boden und dem Oberflächenwasserhaushalt.

Diese Aspekte sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu behandeln.

2 JUGENHEIM - ,SCHEUNENKLANZ – ÖSTLICH UND WESTLICH DER KIRCHE‘

- Ausweisung von Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung ‚Ruhender Verkehr‘ anstelle von Grünfläche – ca. 0,1 ha

2.1 PLANZEICHNUNG



Legende:



Umgrenzung des Geltungsbereichs



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Ruhender Verkehr



Ortsrandeingrünung / Gebäudeeingrünung

2.2 BEGRÜNDUNG

2.2.1 INHALT

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Jugenheim.

Die Änderung führt zur Darstellung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung ‚Ruhender Verkehr‘ anstelle der bisher im Flächennutzungsplan enthaltenen Grünfläche. Im Norden und Osten wird eine Ortsrandeingrünung dargestellt.

Bisherige Darstellungen im Flächennutzungsplan 2025



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächen-nutzungsplan 2025 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm mit Kennzeichnung des Gel-tungsbereiches;
Quelle: Verbandsgemeinde Nieder-Olm
Stand: Dezember 2017

2.2.2 ZIELSETZUNG

Die Änderungserforderlichkeit ergibt sich aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan ‚Scheunen-kranz westlich und östlich der Kirche‘ aus dem Jahr 1998 der Gemeinde Jugenheim. Dieser setzt eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ‚Öffentliche Parkfläche‘ fest.

Mit der vorliegenden Änderung soll der Flächennutzungsplan an die verbindliche Bauleitpla-nung angepasst werden.

2.2.3 EINORDNUNG UND BETROFFENE BELANGE

Landesplanerische Stellungnahme

Zur Ausweisung einer Verkehrsfläche für den ruhenden Verkehr in Jugenheim wurde eine lan-desplanerische Stellungnahme gemäß § 20 Landesplanungsgesetz (LPlG) eingeholt.

Die landesplanerische Stellungnahme vom 22. März 2023 kommt zu folgender landesplaneri-scher Entscheidung:

„Keine Bedenken. Die Fläche ist schon im rechtskräftigen Bebauungsplan „Scheunenkrantz - westlich und östlich der Kirche“ als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche festgesetzt.“²

Hinweis zum Stand der verbindlichen Bauleitplanung

Der Bebauungsplan ‚Scheunenkrantz - westlich und östlich der Kirche‘ der Gemeinde Jugenheim ist seit Dezember 1998 rechtskräftig. Er wurde jedoch bisher nicht umgesetzt.

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die siedlungsnahen Grünfläche wird durch einen kleinräumigen Wechsel unterschiedlicher Grünelemente geprägt, zum Teil sind dichte Gehölzstrukturen vorhanden. Im nördlichen Bereich befindet sich Ruderalvegetation.

Es besteht ein ökologisch-funktioneller Zusammenhang mit dem benachbarten Friedhof.

Für das Plangebiet ist derzeit eine mittlere Bedeutung für Arten- und Biotoppotenziale anzunehmen.

Belange des Immissionsschutzes

An das Plangebiet schließt unmittelbar westlich und südwestlich der Friedhof und die evangelische Kirche an, südlich liegen gemischte Bauflächen.

In der Konkretisierung der Planung auf den nachfolgenden Planungsebenen wird der Lärmsituation besondere Aufmerksamkeit zu widmen sein.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplans gibt es keine Anhaltspunkte, die einer Ausweisung entgegenstehen.

Belange des Artenschutzes

Das gesamte Plangebiet wird derzeit als siedlungsnahen Grünfläche genutzt. Eine artenschutzrechtliche Beurteilung der Fläche liegt nicht vor. Ob die Betroffenheit streng geschützter Arten vorliegt, wird in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung näher zu beleuchten sein.

Belange der Wasserwirtschaft

Das Plangebiet liegt innerhalb eines nachgewiesenen Hangrutschungsgebietes.

Gemäß der aktuellen Starkregengefährdungskarte der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, sind über die Angergasse sehr hohe Abflusskonzentrationen möglich. Auf den nachfolgenden Planungsebenen sollte darauf geachtet werden, dass das bei seltenen Starkregenereignissen aus den nördlich gelegenen Außengebieten anfallende Niederschlagswasser schadlos abgeleitet werden kann.

Belange der Denkmalpflege

Das Plangebiet liegt unmittelbar neben dem die Kirche umschließenden Friedhof. Diese Freiflächen stehen gemeinsam mit dem Kirchengebäude unter Denkmalschutz.

Belange der Landesarchäologie

Aus dem Areal sind bislang keine archäologischen Funde oder Befunde bekannt; ein Vorhandensein kann aber deswegen nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der räumlichen Nähe zur historischen Martinskirche und des Friedhofs handelt es sich hingegen um eine archäologische Verdachtsfläche.

² Kreisverwaltung Mainz-Bingen: Landesplanerische Stellungnahme ..., S. 38

2.3 UMWELTBERICHT

2.3.1 EINLEITUNG

■ Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplan-änderung

Art des Gebietes (Inhalt, Art und Umfang)	Darstellung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung ‚Ruhender Verkehr‘ anstelle der bisher im Flächennutzungsplan enthaltenen Grünfläche; im Norden und Osten wird eine Ortsrandeingrünung dargestellt; ca. 0,15 ha;
Art der Bebauung (Ziele, Festsetzungen)	die Änderungserforderlichkeit ergibt sich aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan ‚Scheunenkrantz westlich und östlich der Kirche‘ aus dem Jahr 1998 der Gemeinde Jugenheim; dieser setzt eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ‚Öffentliche Parkfläche‘ fest; mit der vorliegenden Änderung soll der Flächennutzungsplan an die verbindliche Bauleitplanung angepasst werden;
Flächenbedarf	Gesamtfläche ca. 0,15 ha;

■ Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Im **Regionalen Raumordnungsplan** Rheinhessen-Nahe ist das Plangebiet als ‚Siedlungsfläche‘ dargestellt. Nach Norden und Osten schließt sich ein ‚Vorbehaltsgebiet Freizeit, Erholung und Landschaftsbild‘ an.



Auszug aus der Gesamtkarte der zweiten Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe, mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes

Quelle: Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe: Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe, Mainz, April 2022

Der **Landschaftsplan zum FNP 2025** der Verbandsgemeinde Nieder-Olm macht zu dem Gebiet folgende Aussagen und funktionale Zuweisungen:

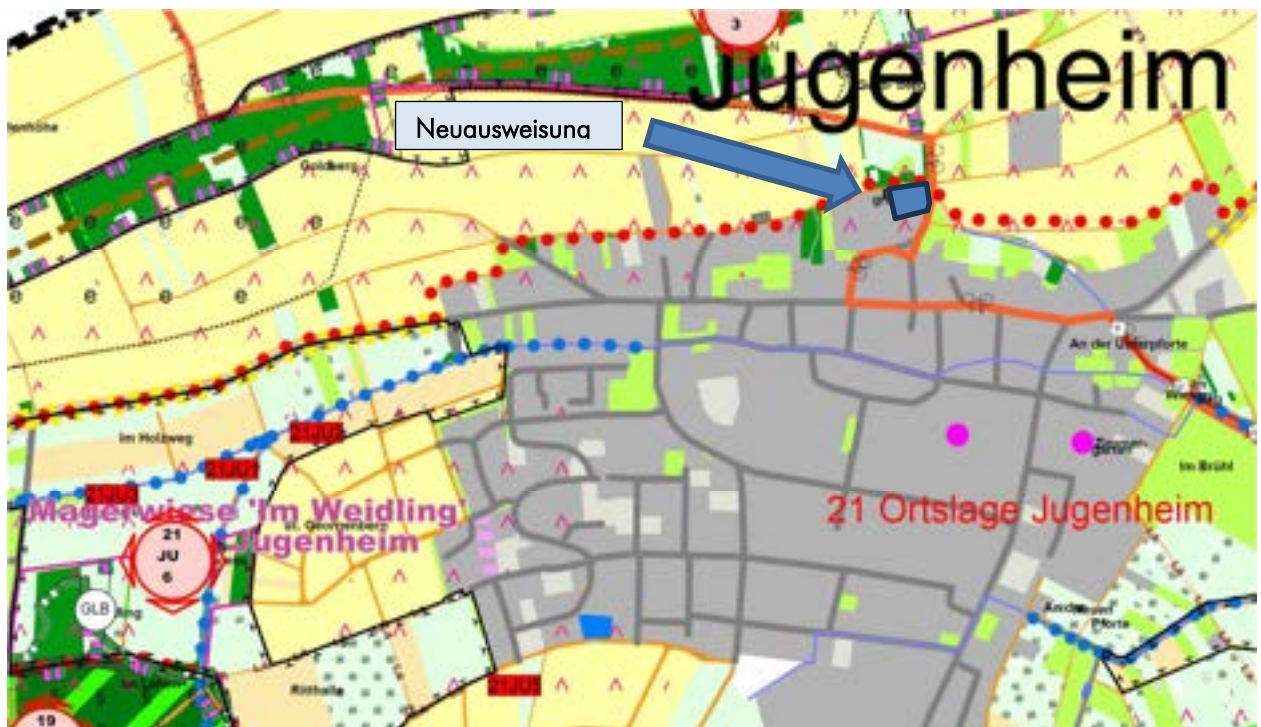
- Teilraum 21 ‚Ortslage Jugenheim‘

... keine direkt ableitbaren Ziele für das Plangebiet...

Allgemein für die Ortslage: Innerhalb des historischen Ortskerns sollten die noch vorhandenen Bauernhäuser und -höfe mit ihren Nebengebäuden, Bauerngärten und Bruchsteinmauern als Biotope im Siedlungsraum möglichst erhalten werden.

Als Maßnahmenswerpunkte sind genannt:

„Der Oberlauf und die Aue des Saubachs zählen zu den Schwerpunktbereichen für landespflegerische Maßnahmen in der Verbandsgemeinde. Als Besonderheit dieses Teilraums sind vor allem die besonderen Standortqualitäten und die derzeit nur teilweise entwickelten Potenziale der Auenlandschaft zu nennen. Daher kommt der Entwicklung dieses Gewässers eine ganz zentrale Bedeutung zu. In dem noch nicht renaturierten Abschnitt oberhalb (westlich) des Ortes ist eine Renaturierung der beiden Saubach-Arme zur Verbesserung der Gewässerstruktur und zur vollen Ausschöpfung des Potenzials sinnvoll (21JU1). Unabhängig davon sollten noch bestehende Ackernutzungen im Umfeld des Saubaches in extensive Wiesen oder sonstige bachauentypische Biotoptypen wie Hochstaudenfluren und feuchtegeprägte Gehölze umgewandelt werden (21JU2).“



Auszug aus der Landespflegerischen Entwicklungskonzeption – Plan EK02 des Landschaftsplans zum Flächennutzungsplan 2025 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm

Quelle: Verbandsgemeinde Nieder-Olm, Entwurf zur Abgabe, Oktober 2016

2.3.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

■ Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Schutzgut/ Umwelt- aspekt	Situation	Kurze Bewertung
Fläche	unbebaute Grünfläche mit gut entwickeltem Gehölzsaum;	Flächenverlust
Boden	Lage in nachgewiesen rutschungsgefährdetem Gebiet; Böden mit Strukturveränderungen im Oberbodenbereich; keine Altlasten bekannt;	aktuell unproblematisch, da keine bauliche Nutzung ökologische Funktion des Bodens eingeschränkt gegeben
Wasser	kein unmittelbar nutzbares Grundwasser, keine Oberflächengewässer; Gefährdungsrisiko bei Starkregen;  (Auszug Starkregengefährdungskarte)	geringe Bedeutung für Grund- und Oberflächenwasserhaushalt; randlich wasserhaushaltliche Funktion als natürlicher Niederschlagsabflussbereich
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	unbebaute Grünfläche mit gut entwickeltem Saum aus Randgehölzen; ökologisch-funktioneller Zusammenhang mit benachbartem Friedhof;	Lebensraumeignung für Lebensgemeinschaften des Siedlungsrandes und Gehölzbewohner derzeit mittlere Bedeutung für Arten- und Biotoppotenzial anzunehmen – zur Abklärung wäre Untersuchung

		der Gehölzbiotope erforderlich
Landschaftsbild / Erholung	unmittelbarer Siedlungsrand mit räumlichem Bezug zu benachbarter Kirche und Friedhof;	mittlere-hohe Bedeutung für das Landschaftsbild und die Naherholung
Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen	im Gebiet keine besonderen Beeinträchtigungen;	geringe Bedeutung
Abfälle	keine;	
Menschliche Gesundheit	Freiraum ohne besondere Belastung.	Raum mit derzeit geringer Bedeutung für menschliche Aktivitäten
Kultur- und Sachgüter	unmittelbar angrenzende an ‚Bauliche Gesamtanlage‘ und ‚Einzeldenkmal‘ Kirche und Friedhof;  (Auszug Digitale Denkmalliste LK Mainz-Bingen) archäologische Verdachtsfläche; keine Sachgüter im direkten Plangebiet;	große kulturhistorische Bedeutung

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist im Plangebiet voraussichtlich mit keiner Änderung gegenüber der heutigen Situation zu rechnen.

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Schutzgut/ Umweltaspekt	mögliche Auswirkungen		Bemerkung
	erheblich	nicht erheblich / gering	
Fläche	x		Flächenverlust durch dauerhafte Versiegelung in neu entstehenden Verkehrsflächen
Boden	x		Bodenverlust durch dauerhafte Versiegelung
Wasser	x		weitere Verringerung der Grundwasserneubildung Maßnahmenerfordernis wegen erhöhtem Risiko bei Starkregenereignissen; hier wird ein Konzept zur schadlosen Ableitung von Außengebietswasser auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erforderlich
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	x		Lebensraumverlust für gehölbewohnende Tierarten; eine artenschutzrechtliche Betrachtung ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erforderlich
Landschaftsbild / Erholung	x		Veränderung des Ortsrandbildes durch möglichen Verlust von Großgehölzen
Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen	x		an- und abfahrende Fahrzeuge führen zu Lärm- und stofflichen Belastungen
Abfälle		x	mit dem Anfall von besonderen Abfallmengen und -arten ist nicht zu rechnen
Menschliche Gesundheit		x	besondere Risiken sind nicht zu erwarten, da keine Wohn- oder sonstige Dauernutzung unmittelbar betroffen
Kulturelles Erbe	x		Auswirkungen sind zu erwarten und vor einer baulichen Umsetzung unbedingt mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen

Umwelt - Unfall- und Katastrophenrisiko	x		besondere Risiken sind aus Sicht der Starkregenvorsorge zu erwarten
Kumulierungseffekte i.V. mit Auswirkungen benachbarter Planungen		x	besondere Risiken sind nicht zu erwarten
Klima, Klimawandel		x	besondere Risiken sind nicht zu erwarten
eingesetzte Techniken und Stoffe			eine Aussage ist erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich

Es zeigt sich, dass die möglichen Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter bzw. Umweltaspekte erheblich sind.

Da der bereits im Jahr 1998 erstellte Bebauungsplan noch nicht umgesetzt wurde, gilt zu bedenken, dass die zwischenzeitlich eingeführten Normen und relevanten Aspekte (z.B. Artenschutzrecht, Starkregenvorsorge, ...) vor einer baulichen Umsetzung gewürdigt werden müssen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist im Plangebiet voraussichtlich mit keiner Änderung gegenüber der heutigen Situation zu rechnen. Der jetzige Zustand von Natur und Landschaft bliebe erhalten.

■ Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

Die nachfolgenden allgemeinen Schutzmaßnahmen dienen der Minimierung der Einwirkungen auf Menschen und Umweltfaktoren:

- Möglichst umfängliche Erhaltung der Randgehölze
- Wasserbautechnischer Umgang mit Fremd- und Gebietswasser
- Artenschutzfachliche Begleitung eventueller Gehölzrodungen
- Durchführung externer Kompensationsmaßnahmen entsprechend den Empfehlungen des Landschaftsplanes – bevorzugt im (Landschafts-) Teilraum 21 ‚Ortslage Jugenheim‘ (z.B. 21JU1 und 21JU2)

■ Anderweitig geprüfte Planungsmöglichkeiten und Angabe der wesentlichen Auswahlgründe im Hinblick auf die Umweltauswirkungen

Die vorgesehene Flächenneuausweisung begründet sich aus dem Nachvollzug des bereits vorhandenen rechtskräftigen Bebauungsplans ‚Scheunenkrantz westlich und östlich der Kirche‘ aus dem Jahr 1998 der Gemeinde Jugenheim. Weitere Standortalternativen wurden nicht untersucht.

2.3.3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

■ Technische Verfahren der Umweltprüfung, etwaige Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der geforderten Angaben

Technische Verfahren im engeren Sinne wurden bei der Durchführung der Umweltprüfung nicht angewandt.

■ Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführungen der Flächennutzungsplanänderung

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Bei der Durchführung der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung sind negative Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und weiteren Umweltaspekten durch die Planung zu erwarten. Im Zuge der Realisierung eines Bebauungsplanes sind eventuelle Monitoringmaßnahmen festzulegen. Ihr Inhalt ist in Zusammenhang mit und in Abhängigkeit von den Kompensationsflächen und -maßnahmen zu definieren.

■ Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Jugenheim plant die Darstellung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung ‚Ruhender Verkehr‘ anstelle der bisher im Flächennutzungsplan enthaltenen Grünfläche. Die Änderungserforderlichkeit ergibt sich aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan ‚Scheunenkrantz westlich und östlich der Kirche‘ aus dem Jahr 1998 der Gemeinde Jugenheim. Dieser setzt eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ‚Öffentliche Parkfläche‘ fest.

Mit der vorliegenden Änderung soll der Flächennutzungsplan an die verbindliche Bauleitplanung angepasst werden. Der Bebauungsplan ‚Scheunenkrantz - westlich und östlich der Kirche‘ der Gemeinde Jugenheim ist seit Dezember 1998 rechtskräftig, er wurde jedoch bisher nicht umgesetzt.

Es zeigt sich, dass die möglichen Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter bzw. Umweltaspekte erheblich sind. Gebietsinterne und -externe Kompensationsmaßnahmen werden erforderlich.

Besonderen Empfindlichkeiten bestehen im Bereich Boden, dem Oberflächenwasserhaushalt (Starkregenproblematik) und Tiere und Pflanzen (artenschutzfachliche Untersuchung).

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu der ‚Baulichen Gesamtanlage‘ und ‚Einzeldenkmal‘ Kirche und Friedhof werden besondere Anforderungen an Fragen des Denkmalschutzes gestellt.

Da der bereits im Jahr 1998 erstellte Bebauungsplan noch nicht umgesetzt wurde, gilt zu bedenken, dass die zwischenzeitlich eingeführten Normen und relevanten Aspekte (z.B. Artenschutzrecht, Starkregenvorsorge, ...) vor einer baulichen Umsetzung gewürdigt werden müssen.

3 KLEIN-WINTERNHEIM - 'ERWEITERUNG DER WOHNBAUFLÄCHE BÄCKERSGARTEN'

- Ausweisung von geplanter Wohnbaufläche anstelle von Flächen für die Landwirtschaft und bisherigem Aussiedlerhof – ca. 0,5 ha

3.1 PLANZEICHNUNG



Legende:



Umgrenzung des Geltungsbereichs



Wohnbaufläche, geplant



Richtfunkstrecke



Ortsrandeingrünung / Gebäudeeingrünung

3.2 BEGRÜNDUNG

3.2.1 INHALT

Das Plangebiet liegt im Südosten der Gemeinde Klein-Winternheim.

Die Änderung führt zur Darstellung von geplanter Wohnbaufläche anstelle der bisher im Flächennutzungsplan enthaltenen ‚Flächen für die Landwirtschaft und sowie sonstige Flächen im Außenbereich‘ mit dem Signet ‚Aussiedler‘.

Die Darstellung der Richtfunkstrecke wird übernommen.

Die Darstellung der Ortsrandeingrünung wird nach Osten verschoben und im Süden ergänzt.

Bisherige Darstellungen im Flächennutzungsplan 2025



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2025 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches;
Quelle: Verbandsgemeinde Nieder-Olm
Stand: Dezember 2017

3.2.2 ZIELSETZUNG

Die Gemeinde Klein-Winternheim beabsichtigt, am östlichen Siedlungsrand eine kleinräumige Siedlungserweiterung durch einen Lückenschluss zwischen bereits rechtswirksamen Wohnbauflächen. Es handelt sich hierbei um einen kleinen Bereich um einen ehemaligen Aussiedlerhof, der der Wohnbebauung zugeführt wird.

Gemäß der genehmigten 2. Teilfortschreibung des ROP Rheinhessen-Nahe hat die Verbandsgemeinde einen Wohnbauflächenbedarf für Bruttobauland und 15 Jahre von 68 ha. Hierauf soll die Wohnbaufläche angerechnet werden.

3.2.3 EINORDNUNG UND BETROFFENE BELANGE

Landesplanerische Stellungnahme

Zur Ausweisung der Wohnbauflächenerweiterung Bäckersgarten in Klein-Winternheim wurde eine landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 Landesplanungsgesetz (LPiG) eingeholt.

Die landesplanerische Stellungnahme vom 22. März 2023 kommt zu folgender landesplanerischer Entscheidung:

„Aus landesplanerischer Sicht bestehen keine Bedenken. Die Wohnbaufläche von 0,5 ha ist auf den Wohnbauflächenbedarfswert der VG Nieder-Olm anzurechnen“³

Hinweis zum Stand der verbindlichen Bauleitplanung

Das Plangebiet wurde durch Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses am 27. September 2023 in ein laufendes Bebauungsplanverfahren einbezogen.

Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Mit der Neuausweisung eines Gebietes in attraktiver Lage und in guter Zuordnung zum Siedlungskörper und zu den vorhandenen Infrastruktureinrichtungen wird den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung in besonderem Maße Rechnung getragen.

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Das Plangebiet besteht aus einem ehemaligen Aussiedlerhof mit landwirtschaftlichen Flächen. Dabei herrscht Ackerland vor.

Das Plangebiet verfügt über eine geringe Bedeutung für Arten- und Biotoppotenziale. Im bebauten und versiegelten Bereich sind keine relevanten Lebensraumfunktionen vorhanden. Der beackerte Bereich ist strukturarm.

Die Neuausweisung von Wohnbauflächen stellt durch die potenzielle Versiegelung von Boden und die Errichtung von Baukörpern Eingriffe in Natur und Landschaft dar. Zur Gewährleistung der Funktionsfähigkeit unter den vorgegebenen Anforderungen sind die Eingriffe nicht vermeidbar.

Für die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geeignete Kompensationsmaßnahmen erforderlich

Belange des Artenschutzes

Das Plangebiet ist durch Bebauung und Ackerflächen geprägt. Ob die Betroffenheit streng geschützter Arten, insbesondere des Feldhamsters und feldflurbewohnender Vogelarten vorliegt, wird in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung näher zu beleuchten sein.

Belange des Immissionsschutzes

Innerhalb der Verbandsgemeinde ist mit einer erhöhten Lärmbelastung durch Fluglärm zu rechnen. Der unter der Ausnahmegenehmigung (ALTMOC) wiederaufgenommene Flugbetrieb des Segmented Approach soll dabei noch auf seine Lärmauswirkungen für die Region gerade in den Nachtrandstunden untersucht werden

Auf der Ebene des Flächennutzungsplans gibt es keine Anhaltspunkte, die einer Ausweisung entgegenstehen.

Belange der Wasserwirtschaft

Das Plangebiet liegt randlich eines vermuteten Hangrutschungsgebietes.

Gemäß der aktuellen Starkregengefährdungskarte des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz befindet sich der mittlere Bereich der Planungsfläche in

³ Kreisverwaltung Mainz-Bingen: Landesplanerische Stellungnahme ..., S. 38

einem Entstehungsgebiet von zum Teil hohen Abflusskonzentrationen. Im Falle eines kurzfristigen Starkregenereignisses der Intensität SRI 7 können Überflutungen mit einer Tiefe von bis zu 30 cm auftreten. Höhere Wassertiefen sind bei intensiveren Starkniederschlägen möglich. Gemäß der Starkregengefährdungskarte liegt für das Gebiet ein mäßig-hohes Gefährdungspotenzial vor. Bei seltenen Starkregenereignissen wird somit das Planungsgebiet etwa in der Mitte von Ost nach West durchströmt.

In der Konkretisierung der Planung in den nachgeordneten Planungsebenen sind die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplans gibt es keine Anhaltspunkte, die einer Ausweisung entgegenstehen.

Belange der Landesarchäologie

Aus dem Areal sind archäologische Funde bekannt; das Vorhandensein weiterer Funde ist anzunehmen. 1847 wurden in der Flur drei römische Sarkophage mit Bestattungen gefunden. Zudem sind unmittelbar südlich vom Michels Hof aus Luftbildern Grubenbefunde bekannt. Oberflächenfunde lassen eine eisenzeitliche Siedlung vermuten.

In der Konkretisierung der Planung in den nachgeordneten Planungsebenen sind die Belange der Landesarchäologie zu berücksichtigen.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplans gibt es keine Anhaltspunkte, die einer Ausweisung entgegenstehen.

3.3 UMWELTBERICHT

3.3.1 EINLEITUNG

■ Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Art des Gebietes (Inhalt, Art und Umfang)	Ausweisung von geplanter Wohnbaufläche anstelle von ‚Flächen für die Landwirtschaft; Aussiedlerhof‘ – ca. 0,5 ha;
Art der Bebauung (Ziele, Festsetzungen)	die Gemeinde Klein-Winternheim beabsichtigt, am östlichen Siedlungsrand eine kleinräumige Siedlungserweiterung durch einen Lückenschluss zwischen bereits rechtswirksamen Wohnbauflächen; es handelt sich hierbei um einen kleinen Bereich um einen ehemaligen Aussiedlerhof, der der Wohnbebauung zugeführt wird;
Flächenbedarf	Wohnbaufläche ca. 0,5 ha;

■ Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Im **Regionalen Raumordnungsplan** Rheinhessen-Nahe ist das Plangebiet überwiegend als ‚Fläche für die Landwirtschaft‘ sowie als ‚Siedlungsfläche Wohnen‘ dargestellt. Nach Süden schließt sich ein ‚Vorbehaltsgebiet Freizeit, Erholung und Landschaftsbild‘ an.



Auszug aus der Gesamtkarte der zweiten Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe, mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes
 Quelle: Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe: Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe, Mainz, April 2022

Der **Landschaftsplan zum FNP 2025** der Verbandsgemeinde Nieder-Olm macht zu dem Gebiet bzw. zu größeren Teilflächen folgende Aussagen und funktionale Zuweisungen:

- Teilraum 13 Ortslage Klein-Winternheim
„Am Südrand des Ortes gibt es einen kleinräumigen Wechsel aus Kleingärten (vor allem am unmittelbaren Siedlungsrand), Ackerflächen, Obstfeldern, Grabeland und Mähweiden. Zudem gibt es hier mehrere privilegierte bauliche Anlagen im Außenbereich. Das relativ kleinräumige Nutzungsmosaik zwischen Ortsrand und Haibach sollte unbedingt erhalten werden.“ (siehe Kapitel 7.3.1.13 Textteil Landschaftsplan)
- Lage innerhalb des besonders erholungsrelevanten 1 km-Siedlungsumfeldes
- Ein Wanderweg verläuft durch das Gebiet
- Vorschlag als Kompensationsfläche zur Übernahme in den FNP 2025 gemäß § 7 Abs. 1 LNatSchG RLP 2015

Als Maßnahmenswerpunkte sind genannt:

„Die Maßnahmen sollten sich auf eine bessere Eingrünung des Ortes von Südwesten und eine Förderung der kleinräumigen Nutzungsstruktur im Süden konzentrieren.

Im Südwesten ist der Aufbau eines strukturreichen Ortsrandes mit Obstwiesen, Grünland und Gehölzen (im Falle der Siedlungserweiterung in diese Richtung verlagert in den angrenzenden Landschaftsraum) anzustreben (13OO1).

In dem Ortsrandbereich im Süden ist eine Erhöhung des Anteils von Wiesen und Obstwiesen zu fördern (13KWH2). Diese Maßnahmen sind als Kompensations- und Ökokontomaßnahmen anrechenbar.

Zur Bündelung von Maßnahmen sollte im Flächennutzungsplan der Bereich im Süden der Ortslage bis zum Haibach (benachbarter Landschaftsraum) als Fläche für Kompensationsmaßnahmen dargestellt werden (13KWH3).“



Auszug aus der Landespflegerischen Entwicklungskonzeption – Plan EK02 des Landschaftsplans zum Flächennutzungsplan 2025 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm

Quelle: Verbandsgemeinde Nieder-Olm, Entwurf zur Abgabe, Oktober 2016

3.3.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

■ Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Schutzgut/ Umwelt- aspekt	Situation	Kurze Bewertung
Fläche	bebautes und unbebautes Areal;  (Auszug DOP 2022)	Flächenverlust im unbebauten Bereich
Boden	Lage im Randbereich eines rutschungsgefährdeten Gebietes; im unbebauten Bereich: natürlich gewachsene Böden mit Strukturveränderungen im Oberbodenbereich;	ökologische Funktion des Bodens weitgehend intakt

	Nährstoff- und Pestizideinwirkung durch Bewirtschaftung; im bebauten Bereich: erfolgter Bodenverlust oder -veränderung durch Versiegelung und Modellierung; keine Altlasten bekannt;	ökologische Funktion des Bodens gestört
Wasser	kein nutzbares Grundwasser; Einzugsgebiet des Haibaches; deutliche Betroffenheit bei Starkregenereignissen als Entstehungs- und Durchflussgebiet ;  (Fließgeschwindigkeit SR110, 1Std.)	geringe Bedeutung für Grundwasserhaushalt; mittlere-hohe Bedeutung für Oberflächenwasserhaushalt
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	strukturarmer Lebensraum im beackerten Bereich; im bebauten und versiegelten Bereich keine relevanten Lebensraumfunktionen vorhanden;	geringe Bedeutung für Arten- und Biotoppotenzial
Landschaftsbild / Erholung	Strukturarmer Bereich mit Erschließungsfunktion als Erholungsraum, Spaziergänger und Radfahrer;	geringe Bedeutung für das Landschaftsbild und die Naherholung
Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen	Im Gebiet keine besonderen Beeinträchtigungen, allerdings Grundbelastung durch landwirtschaftliche Nutzung; benachbarte Planung zur Errichtung einer Windenergieanlage zeigt, dass keine Betroffenheit durch Schattenwurf vorliegt⁴;	geringe Bedeutung

⁴ GAIA: Schattenwurfprognose zur geplanten Errichtung von 1 Windenergieanlage am Standort Klein-Winternheim – Revision 1, 12.10.2020

	 innerhalb der Verbandsgemeinde ist mit einer erhöhten Lärmbelastung durch Fluglärm zu rechnen;	
Abfälle	keine;	
Menschliche Gesundheit	Freiraum ohne erkennbare Belastung;	Raum mit mittlerer Bedeutung für menschliche Aktivitäten
Kultur- und Sachgüter	archäologische Funde aus verschiedenen Epochen im Areal bekannt; bestehender landwirtschaftlicher Betrieb;	kulturbeschichtliche Bedeutung; Berücksichtigung vorhandener landwirtschaftlicher Gebäude bei Folgenutzung

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist im Plangebiet voraussichtlich mit keiner Änderung gegenüber der heutigen Situation zu rechnen.

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Schutzgut/ Umweltaspekt	mögliche Auswirkungen		Bemerkung
	erheblich	nicht erheblich / gering	
Fläche	x		Flächenverlust durch dauerhafte Versiegelung in neu entstehenden Bauflächen
Boden	x		Bodenverlust durch dauerhafte Versiegelung
Wasser	x		weitere Verringerung der Grundwasserneubildung, Kontaminationsrisiko; Maßnahmenerfordernis wegen erhöhtem Risiko bei Starkregenereignissen

			unter Berücksichtigung der Entwässerungsplanung des nördlich angrenzenden Neubaugebietes
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	x		Lebensraumverlust
Landschaftsbild / Erholung	x		weitere Veränderung des Landschaftsbildes durch Verlust von Freiraum in Verbindung mit den bereits geplanten Bauflächenerweiterungen ‚Bäckersgärten‘ und ‚Bordwiese‘
Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen		x	vorgesehene Wohnnutzung führt zu keinen nennenswerten Beeinträchtigungen
Abfälle		x	mit dem Anfall von besonderen Abfallmengen und -arten ist nicht zu rechnen
Menschliche Gesundheit		x	besondere Risiken sind nicht zu erwarten
Kulturelles Erbe		x	keine relevanten Auswirkungen bei Einbeziehung der Landesarchäologie
Umwelt - Unfall- und Katastrophenrisiko		x	besondere Risiken sind nicht zu erwarten
Kumulierungseffekte i.V. mit Auswirkungen benachbarter Planungen	x		Risiken bestehen im Bereich des Umgangs mit Starkregenereignissen im Zusammenhang mit dem nördlich angrenzenden Baugebiet
Klima, Klimawandel		x	besondere Risiken sind nicht zu erwarten
eingesetzte Techniken und Stoffe			eine Aussage ist erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich

Es zeigt sich, dass die möglichen Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter bzw. Umweltaspekte erheblich sind.

■ **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen**

Die nachfolgenden allgemeinen Schutzmaßnahmen dienen der Minimierung der Einwirkungen auf Menschen und Umweltfaktoren:

- Beachtung potenzieller Rutschungsgefährdung

- Anlage einer Randbegrünung zur angrenzenden offenen Landschaft
- Erhaltung der (nah-)erholungsrelevanten Wegebeziehungen
- Durchführung externer Kompensationsmaßnahmen entsprechend den Empfehlungen des Landschaftsplanes – bevorzugt im betroffenen (Landschafts-) Teilraum 13 ‚Ortslage Klein-Winternheim‘
- wasserwirtschaftlich abgestimmtes Entwässerungskonzept in Verbindung mit nördlich anschließendem Neubaugebiet
- artenschutzrechtliche Untersuchung des Planungsraumes

■ **Anderweitig geprüfte Planungsmöglichkeiten und Angabe der wesentlichen Auswahlgründe im Hinblick auf die Umweltauswirkungen**

Die vorgesehene Flächenneuausweisung begründet sich aus dem festgestellten örtlichen Bedarf. Ein Anschluss an die sich nach Süden ausweitende Ortslage ist eine sinnvolle Erweiterung. Weitere Standortalternativen wurden nicht untersucht.

3.3.3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

■ **Technische Verfahren der Umweltprüfung, etwaige Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der geforderten Angaben**

Technische Verfahren im engeren Sinne wurden bei der Durchführung der Umweltprüfung nicht angewandt.

■ **Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführungen der Flächennutzungsplanänderung**

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Bei der Durchführung der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung sind negative Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und weiteren Umweltaspekten durch die Planung zu erwarten. Im Zuge der Realisierung eines Bebauungsplanes sind konkrete Monitoringmaßnahmen festzulegen. Ihr Inhalt ist in Zusammenhang mit und in Abhängigkeit von den Kompensationsflächen und -maßnahmen zu definieren.

■ **Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Gemeinde Klein-Winternheim beabsichtigt, am östlichen Siedlungsrand eine kleinräumige Siedlungserweiterung durch einen Lückenschluss zwischen bereits rechtswirksamen Wohnbauflächen. Es handelt sich um einen kleinen Bereich um einem ehemaligen Aussiedlerhof, der der Wohnbebauung zugeführt wird.

Es zeigt sich, dass die möglichen Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter bzw. Umweltaspekte erheblich sind. Gebietsinterne und -externe Kompensationsmaßnahmen werden erforderlich.

Besondere Empfindlichkeiten bestehen im Bereich Boden und Oberflächenwasserhaushalt sowie durch mögliche landesarchäologisch relevante Funde im Areal. Eine sinnvolle Integration bestehender Gebäude in die Neuplanung ist zu bedenken.

Diese Aspekte sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

4 KLEIN-WINTERNHEIM - WOHNBAUFLÄCHE 'ÖSTLICH DER KREUZSTRASSE'

- Ausweisung von geplanter Wohnbaufläche anstelle von gemischter Baufläche – ca. 0,8 ha
- Ausweisung von geplanter Wohnbaufläche anstelle von Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Friedhof‘ – ca. 0,6 ha
- Ausweisung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Friedhof‘ anstelle von gemischter Baufläche – ca. 0,1 ha

gesamt – ca. 1,5 ha

4.1 PLANZEICHNUNG



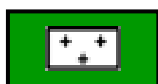
Legende:



Umgrenzung des Geltungsbereichs



Wohnbaufläche, geplant



Grünfläche
Zweckbestimmung: Friedhof



Ortsrandeingrünung / Gebäudeeingrünung

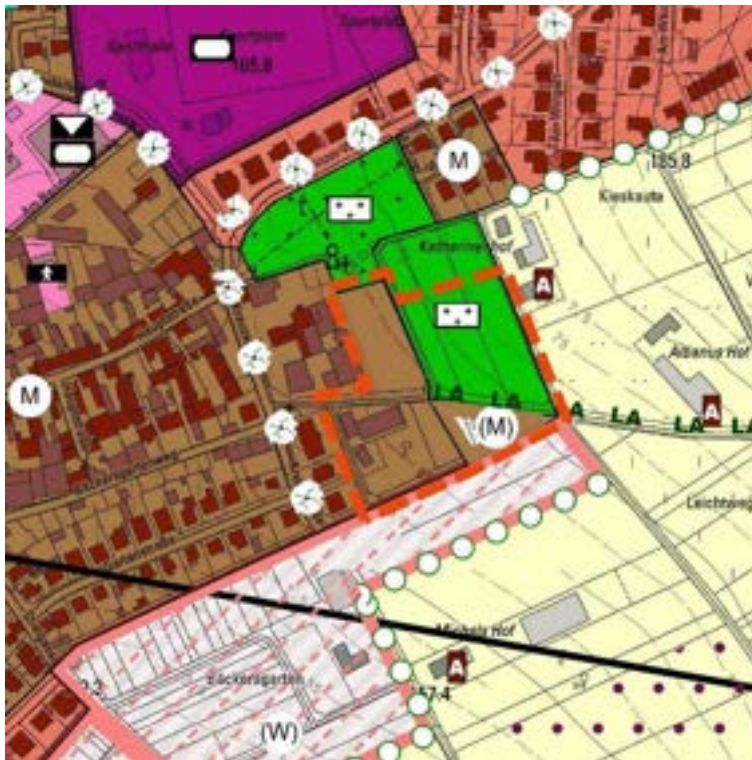
4.2 BEGRÜNDUNG

4.2.1 INHALT

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand der Gemeinde Klein-Winternheim

Die Änderung führt zur Darstellung von geplanter Wohnbaufläche und Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Friedhof‘ anstelle der bisher im Flächennutzungsplan enthaltenen gemischten Baufläche (Bestand und Planung) und Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Friedhof‘.

Bisherige Darstellungen im Flächennutzungsplan 2025



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2025 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches;
Quelle: Verbandsgemeinde Nieder-Olm
Stand: Dezember 2017

4.2.2 ZIELSETZUNG

Die Gemeinde Klein-Winternheim beabsichtigt aufgrund des dringlichen Bedarfs an Wohnbau-land, eine kleinräumige Siedlungserweiterung am östlichen Siedlungsrand, angrenzend an bestehende gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen. Der Planungsbereich liegt südlich des Friedhofes. Östlich grenzen der Katharinenhof und der Albanus Hof an. Mit der vorliegenden Änderung sollen die Entwicklung in diesem Bereich gesteuert und neue Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt werden.

Die bisher als Grünfläche vorgehaltene Erweiterungsfläche für den Friedhof ist in dieser Form nicht mehr vorgesehen. Die Gemeinde möchte den Friedhof auch künftig erweitern, jedoch mit neuem Zuschnitt. Teile der bisherigen geplanten Friedhofsfläche können in die Ausweisung von Wohnbaufläche eingehen.

Gemäß der genehmigten 2. Teilfortschreibung des ROP Rheinhessen-Nahe hat die Verbandsgemeinde einen Wohnbauflächenbedarf für Bruttobauland und 15 Jahre von 68 ha. Hierauf soll die neu ausgewiesene Wohnbaufläche angerechnet werden.

4.2.3 EINORDNUNG UND BETROFFENE BELANGE

Landesplanerische Stellungnahme

Zur Ausweisung der Wohnbaufläche in Klein-Winterheim wurde eine landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 Landesplanungsgesetz (LPlG) eingeholt.

Die landesplanerische Stellungnahme vom 22. März 2023 kommt zu folgender landesplanerischer Entscheidung:

„Aus landesplanerischer Sicht bestehen keine Bedenken. Die Wohnbaufläche von 1,5 ha ist auf den Wohnbauflächenbedarfswert der VG Nieder-Olm anzurechnen.“⁵

Gegenüber der landesplanerischen Stellungnahme haben sich jedoch die Rahmenbedingungen geändert. Wie unter dem Kapitel ‚Zielsetzung‘ ausgeführt, ist die Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes ist nicht mehr vorgesehen. Für die geänderte Planung wird graduell von der landesplanerischen Stellungnahme abgewichen.

Hinweis zum Stand der verbindlichen Bauleitplanung

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan ‚Östlich der Kreuzstraße‘ wurde am 04. April 2022 gefasst.

Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Mit der Überplanung eines Gebietes in attraktiver Lage und in guter Zuordnung zum Siedlungskörper und zu den vorhandenen Infrastruktureinrichtungen wird den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung in besonderem Maße Rechnung getragen.

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Das Plangebiet ist durch einen Wechsel unterschiedlicher Nutzungsstrukturen geprägt. Neben landwirtschaftlichen Gebäuden und Flächen sind verdichtete Lagerflächen und befestigte Wirtschaftswege vorhanden.

Das Gebiet verfügt über eine geringe bis mittlere Bedeutung für Arten- und Biotoppotenziale.

Die Neuausweisung von Wohnbauflächen stellt durch die potenzielle Versiegelung von Boden und die Errichtung von Baukörpern Eingriffe in Natur und Landschaft dar. Zur Gewährleistung der Funktionsfähigkeit unter den vorgegebenen Anforderungen sind die Eingriffe nicht vermeidbar.

Für die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geeignete Kompensationsmaßnahmen erforderlich

Belange des Artenschutzes

Ob Anhaltspunkte für die Betroffenheit streng geschützter Arten, insbesondere des Feldhamsters und feldflurbewohnender Vogelarten vorliegen, wird in der nachfolgenden Planungsebene näher zu beleuchten sein.

Belange des Immissionsschutzes

An das Plangebiet schließen im Osten landwirtschaftliche Flächen, teilweise mit Aussiedlerhöfen, an. In der Konkretisierung der Planung auf den nachfolgenden Planungsebenen wird der

⁵ Kreisverwaltung Mainz-Bingen: Landesplanerische Stellungnahme ..., S. 38

Verträglichkeit der angestrebten Nutzung mit den umgebenden Nutzungen besondere Aufmerksamkeit zu widmen sein. Auf der Ebene des Flächennutzungsplans gibt es keine Anhaltspunkte, die einer Ausweisung entgegenstehen.

Innerhalb der Verbandsgemeinde ist mit einer erhöhten Lärmbelastung durch Fluglärm zu rechnen. Der unter der Ausnahmegenehmigung (ALTMOC) wiederaufgenommene Flugbetrieb des Segmented Approach soll dabei noch auf seine Lärmauswirkungen für die Region gerade in den Nachtrandstunden untersucht werden. Auf der Ebene des Flächennutzungsplans gibt es keine Anhaltspunkte, die einer Ausweisung entgegenstehen.

Belange der Wasserwirtschaft

Das Plangebiet liegt innerhalb eines vermuteten Hangrutschungsgebietes. In den nachgeordneten Planungsebenen sollte von einem Bau und Betrieb von Erdwärmesondeanlagen in Rutschgebieten grundsätzlich abgesehen werden.

Gemäß der Starkregengefährdungskarte des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz liegt punktuell ein geringes-mäßiges Gefährdungspotential vor.

In der Konkretisierung der Planung in den nachgeordneten Planungsebenen sind die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplans gibt es keine Anhaltspunkte, die einer Ausweisung entgegenstehen.

Belange der Landesarchäologie

Aus dem Areal sind bislang keine archäologischen Funde oder Befunde bekannt; ein Vorhandensein kann aber deswegen nicht ausgeschlossen werden. In der Literatur wird in diesem Areal die Pforte der alten Ortsbefestigung vermutet (Becker/Böhmelmann 1999), worauf auch der Flurname „An der Pforte“ hinweist. Daher handelt es sich um eine archäologische Verdachtsfläche.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplans gibt es keine Anhaltspunkte, die einer Ausweisung entgegenstehen.

4.3 UMWELTBERICHT

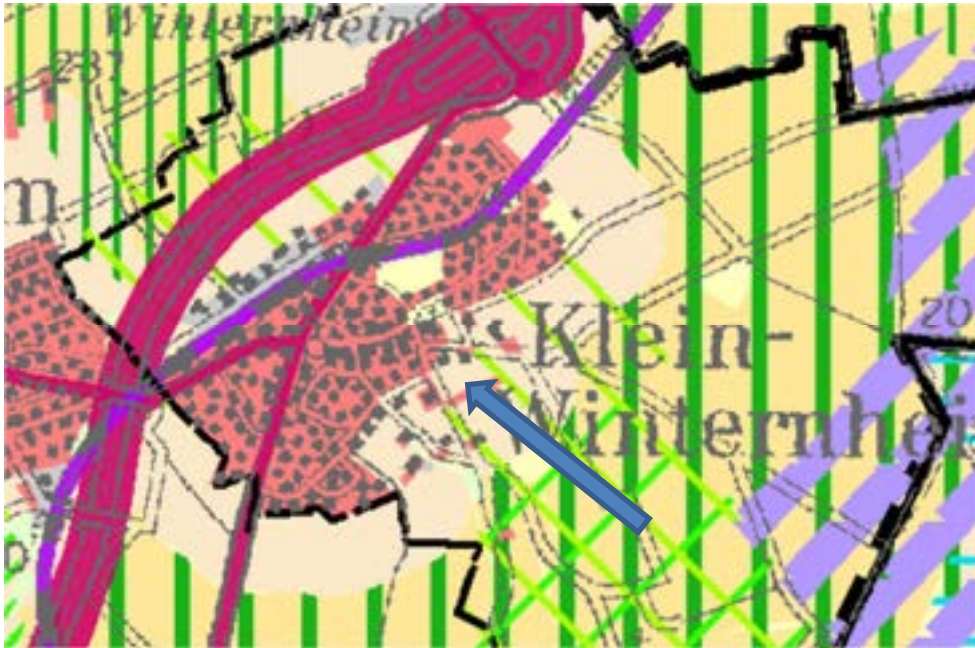
4.3.1 EINLEITUNG

■ Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplan-änderung

Art des Gebietes (Inhalt, Art und Umfang)	Ausweisung von geplanter Wohnbaufläche anstelle von gemischter Baufläche – ca. 0,8 ha; Ausweisung von geplanter Wohnbaufläche anstelle von Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Friedhof‘ – ca. 0,6 ha; Ausweisung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Friedhof‘ anstelle von gemischter Baufläche – ca. 0,1 ha
Art der Bebauung (Ziele, Festsetzungen)	die Gemeinde Klein-Winternheim beabsichtigt, am östlichen Siedlungsrand eine kleinräumige Siedlungserweiterung; da die bisher im Raum stehende Aufgabe eines landwirtschaftlichen Betriebes östlich der Kreuzstraße nicht mehr ansteht, ist vorgesehen, die östlich davon gelegenen Flächen für eine künftigen Bereitstellung von Wohnbauland in Anspruch zu nehmen; die bisher als Grünfläche vorgehaltene Erweiterungsfläche für den Friedhof ist in dieser Form nicht mehr vorgesehen; die Gemeinde möchte den Friedhof auch künftig erweitern, jedoch mit neuem Zuschnitt; Teile der bisherigen geplanten Friedhofsfläche können in die Ausweisung von Wohnbaufläche eingehen;
Flächenbedarf	Gesamtflächenbedarf ca. 1,5 ha;

■ Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe ist das Plangebiet überwiegend als ‚Fläche für die Landwirtschaft‘ dargestellt.



Auszug aus der Gesamtkarte der zweiten Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe, mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes

Quelle: Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe: Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe, Mainz, April 2022

Der **Landschaftsplan zum FNP 2025** der Verbandsgemeinde Nieder-Olm macht zu dem Gebiet bzw. zu größeren Teilflächen folgende Aussagen und funktionale Zuweisungen:

- Teilraum 13 Ortslage Klein-Winternheim
„Am Südrand des Ortes gibt es einen kleinräumigen Wechsel aus Kleingärten (vor allem am unmittelbaren Siedlungsrand), Ackerflächen, Obstfeldern, Grabeland und Mähweiden. Zudem gibt es hier mehrere privilegierte bauliche Anlagen im Außenbereich. Das relativ kleinräumige Nutzungsmosaik zwischen Ortsrand und Haibach sollte unbedingt erhalten werden.“ (siehe Kapitel 7.3.1.13 Textteil Landschaftsplan)
- Lage innerhalb des besonders erholungsrelevanten 1 km-Siedlungsumfeldes
- Ein Wanderweg verläuft durch das Gebiet
- Vorschlag als Kompensationsfläche zur Übernahme in den FNP 2025 gemäß § 7 Abs. 1 LNatSchG RLP 2015

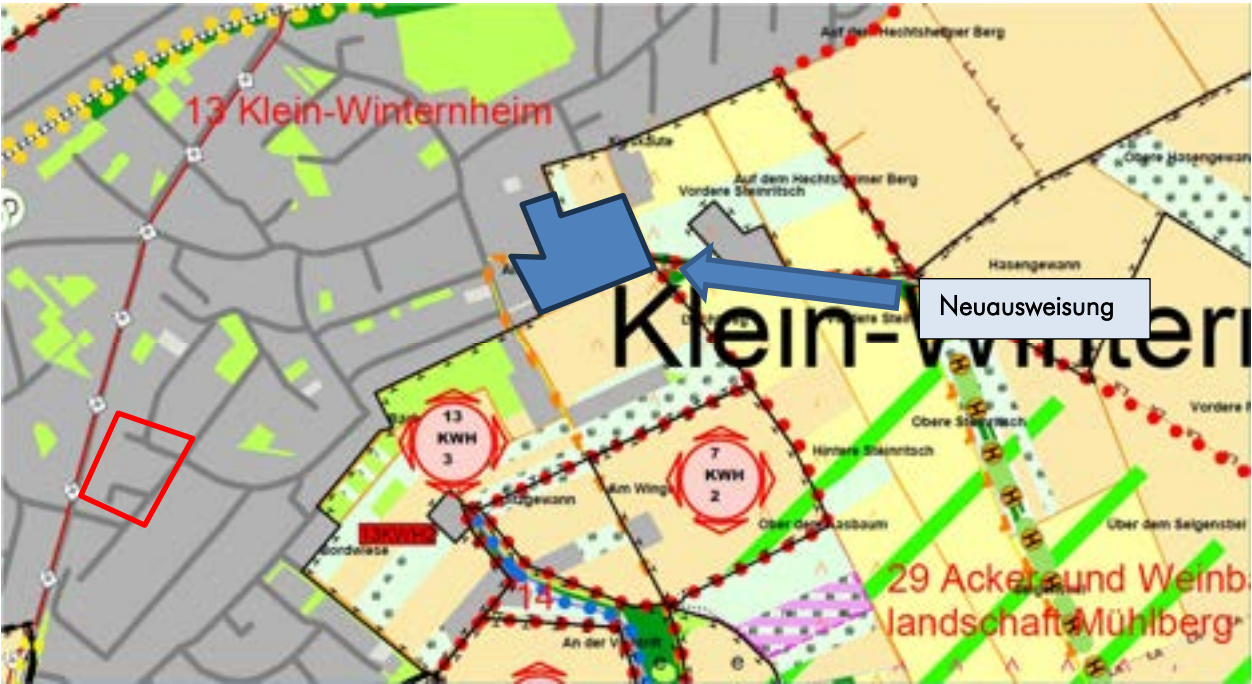
Als Maßnahmenswerpunkte sind genannt:

„Die Maßnahmen sollten sich auf eine bessere Eingrünung des Ortes von Südwesten und eine Förderung der kleinräumigen Nutzungsstruktur im Süden konzentrieren.“

Im Südwesten ist der Aufbau eines strukturreichen Ortsrandes mit Obstwiesen, Grünland und Gehölzen (im Falle der Siedlungserweiterung in diese Richtung verlagert in den angrenzenden Landschaftsraum) anzustreben (13OO1).

In dem Ortsrandbereich im Süden ist eine Erhöhung des Anteils von Wiesen und Obstwiesen zu fördern (13KWH2). Diese Maßnahmen sind als Kompensations- und Ökokontomaßnahmen anrechenbar.

Zur Bündelung von Maßnahmen sollte im Flächennutzungsplan der Bereich im Süden der Ortslage bis zum Haibach (benachbarter Landschaftsraum) als Fläche für Kompensationsmaßnahmen dargestellt werden (13KWH3).“



Auszug aus der Landespflegerischen Entwicklungskonzeption – Plan EK02 des Landschaftsplans zum Flächennutzungsplan 2025 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm
Quelle: Verbandsgemeinde Nieder-Olm, Entwurf zur Abgabe, Oktober 2016

4.3.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

■ Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Schutzgut/ Umwelt- aspekt	Situation	Kurze Bewertung
Fläche	bebautes und unbebautes Areal;  (Auszug DOP 2022)	Flächenverlust im unbebauten Bereich
Boden	Lage in einem rutschungsgefährdeten Gebiet; im unbebauten Bereich: natürlich gewachsene Böden mit Strukturveränderungen im	ökologische Funktion des Bodens weitgehend intakt

	Oberbodenbereich; Nährstoff- und Pestizideinwirkung durch Bewirtschaftung; im bebauten Bereich: erfolgter Bodenverlust oder -veränderung durch Versiegelung und Modellierung; keine Altlasten bekannt;	ökologische Funktion des Bodens gestört
Wasser	kein nutzbares Grundwasser; Betroffenheit bei Starkregenereignissen entlang ‚An der Pforte‘;  (Fließgeschwindigkeit SRI10, 1Std.)	geringe Bedeutung für Grundwasserhaushalt; mittlere Bedeutung für Oberflächenwasserhaushalt
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	struktureicher Lebensraum mit Brachflächen, landwirtschaftlichen und gartenbaulichen Flächen und Gebäuden;	Lebensraumeignung für Lebensgemeinschaften des Siedlungsrandes geringe-mittlere Bedeutung für Arten- und Biotoppotenzial
Landschaftsbild / Erholung	im Bereich landwirtschaftlicher Lagerflächen optisch vorbelastet; Übergangsbereich zwischen Siedlung und Freiraum mit Erschließungsfunktion für Spaziergänger und Radfahrer;	geringe Bedeutung für das Landschaftsbild und die Naherholung
Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von	im Gebiet keine besonderen Beeinträchtigungen, allerdings Grundbelastung durch landwirtschaftliche Betriebsgebäude; innerhalb der Verbandsgemeinde ist mit einer erhöhten Lärmbelastung durch Fluglärm zu rechnen;	geringe Bedeutung

Belästigungen	benachbarte Planung zur Errichtung einer Windenergieanlage zeigt, dass keine Betroffenheit durch Schattenwurf vorliegt⁶; 	
Abfälle	Zwischenlagerung organischer und mineralischer Reststoffe;	Ordnungsbedürfnis gegeben
Menschliche Gesundheit	Freiraum ohne erkennbare Belastung;	Raum mit geringer Bedeutung für menschliche Aktivitäten
Kultur- und Sachgüter	keine Kulturgüter bekannt; bestehender landwirtschaftliche Betriebsgebäude;	Berücksichtigung vorhandener landwirtschaftlicher Gebäude bei Folgenutzung

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist im Plangebiet voraussichtlich mit keiner Änderung gegenüber der heutigen Situation zu rechnen.

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Schutzgut/ Umweltaspekt	mögliche Auswirkungen		Bemerkung
	erheblich	nicht erheb- lich / gering	
Fläche	x		Flächenverlust durch dauerhafte Versiegelung in neu entstehenden Bauflächen
Boden	x		Bodenverlust durch dauerhafte Versiegelung
Wasser	x		weitere Verringerung der Grundwasserneubildung;

GAIA: Schattenwurfprognose zur geplanten Errichtung von 1 Windenergieanlage am Standort Klein-Winternheim – Revision 1, 12.10.2020

			Beachtung des Risikos bei Starkregenereignissen
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	x		Lebensraumverlust; artenschutzrechtliche Untersuchung bei Folgeplanung; externe Kompensationsmaßnahmen werden erforderlich
Landschaftsbild / Erholung	x		weitere Veränderung des Landschaftsbildes durch Verlust von Freiraum in Verbindung mit den bereits geplanten Bauflächenerweiterungen ‚Bäckersgärten‘ und ‚Bordwiesen‘
Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen		x	vorgesehene Wohnnutzung führt zu keinen nennenswerten Beeinträchtigungen
Abfälle	x		kontrollierte Freimachung der vorhandenen Lagerfläche; mit dem Anfall von besonderen Abfallmengen und -arten durch die geplante Wohnnutzung ist nicht zu rechnen
Menschliche Gesundheit		x	besondere Risiken sind nicht zu erwarten
Kulturelles Erbe		x	keine relevanten Auswirkungen bei Einbeziehung der Landesarchäologie
Umwelt - Unfall- und Katastrophenrisiko		x	besondere Risiken sind nicht zu erwarten
Kumulierungseffekte i.V. mit Auswirkungen benachbarter Planungen	x		Risiken bestehen im Bereich des Umgangs mit Starkregenereignissen im Zusammenhang mit dem südwestlich angrenzenden Baugebiet
Klima, Klimawandel		x	besondere Risiken sind nicht zu erwarten
eingesetzte Techniken und Stoffe			eine Aussage ist erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich

Es zeigt sich, dass die möglichen Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter bzw. Umweltaspekte erheblich sind.

■ Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

Die nachfolgenden allgemeinen Schutzmaßnahmen dienen der Minimierung der Einwirkungen auf Menschen und Umweltfaktoren:

- Beachtung potenzieller Rutschungsgefährdung
- Anlage einer Randbegrünung zur angrenzenden offenen Landschaft
- Erhaltung der (nah-)erholungsrelevanten Wegebeziehungen
- Durchführung externer Kompensationsmaßnahmen entsprechend den Empfehlungen des Landschaftsplanes – bevorzugt im betroffenen (Landschafts-) Teilraum 13 ‚Ortslage Klein-Winternheim‘
- wasserwirtschaftlich abgestimmtes Entwässerungskonzept in Verbindung mit südwestlich anschließendem Neubaugebiet
- artenschutzrechtliche Untersuchung des Planungsraumes

■ Anderweitig geprüfte Planungsmöglichkeiten und Angabe der wesentlichen Auswahlgründe im Hinblick auf die Umweltauswirkungen

Die vorgesehene Flächenneuausweisung begründet sich aus dem festgestellten örtlichen Bedarf. Im Zusammenhang mit der sich nach Süden ausweitende Ortslage ist dies eine sinnvolle Arrondierung. Die erforderliche Erweiterung des Friedhofes ist nur in diesem Bereich möglich. Weitere Standortalternativen wurden nicht untersucht.

4.3.3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

■ Technische Verfahren der Umweltprüfung, etwaige Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der geforderten Angaben

Technische Verfahren im engeren Sinne wurden bei der Durchführung der Umweltprüfung nicht angewandt.

■ Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführungen der Flächennutzungsplanänderung

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Bei der Durchführung der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung sind negative Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und weiteren Umweltaspekten durch die Planung zu erwarten. Im Zuge der Realisierung eines Bebauungsplanes sind konkrete Monitoringmaßnahmen festzulegen. Ihr Inhalt ist in Zusammenhang mit und in Abhängigkeit von den Kompensationsflächen und -maßnahmen zu definieren.

■ Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Klein-Winternheim beabsichtigt, am östlichen Siedlungsrand eine kleinräumige Siedlungserweiterung.

Da die bisher im Raum stehende Aufgabe eines landwirtschaftlichen Betriebes östlich der Kreuzstraße nicht mehr ansteht, ist vorgesehen, die östlich davon gelegenen Flächen für eine künftigen Bereitstellung von Wohnbauland in Anspruch zu nehmen.

Die bisher als Grünfläche vorgehaltene Erweiterungsfläche für den Friedhof ist in dieser Form nicht mehr vorgesehen. Die Gemeinde möchte den Friedhof auch künftig erweitern, jedoch mit neuem Zuschnitt. Teile der bisherigen geplanten Friedhofsfläche können in die Ausweisung von Wohnbaufläche eingehen.

Mit der vorliegenden Änderung sollen die Entwicklung in diesem Bereich gesteuert und neue Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt werden. Der Planungsbereich befindet sich im direkten Anschluss an bereits ausgewiesene Wohnbauflächen und stellt einen sinnvollen Lückenschluss dar.

Es zeigt sich, dass die möglichen Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter bzw. Umweltaspekte erheblich sind. Gebietsinterne und -externe Kompensationsmaßnahmen werden erforderlich.

Besonderen Empfindlichkeiten bestehen im Bereich Boden, Oberflächenwasserhaushalt sowie Tiere und Pflanzen. Eine sinnvolle Integration oder kontrollierter Rückbau bestehender Gebäude ist in die Neuplanung zu bedenken.

Diese Aspekte sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

5 KLEIN-WINTERNHEIM - GEWERBLICHE BAUFLÄCHE ‚AM BERG VI‘

- Ausweisung von geplanten gewerblichen Bauflächen anstelle von Flächen für die Landwirtschaft – ca. 6,5 ha

5.1 PLANZEICHNUNG



Legende:



Umgrenzung des Geltungsbereichs



Gewerbliche Baufläche, geplant



Haupt-Wasserleitung unterirdisch



Richtfunkstrecke



Biotopverbund Hangkante

○ ○ ○ ○ Ortsrandeingrünung / Gebäudeeingrünung



Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, hier: nachgewiesenes Rutschgebiet (Kennzeichnung)

5.2 BEGRÜNDUNG

5.2.1 INHALT

Das Plangebiet liegt im äußersten Norden der Gemeinde Klein-Winternheim am Westrand des Gewerbegebietes ‚Am Berg‘.

Die Änderung führt zur Darstellung von geplanter gewerblicher Baufläche anstelle der bisher im Flächennutzungsplan enthaltenen ‚Flächen für die Landwirtschaft sowie sonstige Flächen im Außenbereich‘.

Die Darstellungen der Richtfunkstrecke, der unterirdischen Hauptwasserleitung und des Biotopverbunds Hangkante werden übernommen.

Die Darstellung der Ortsrandeingrünung wird nach Westen verschoben und im Norden und Süden ergänzt.

Das nachgewiesene Rutschgebiet wird weiterhin gekennzeichnet.

Bisherige Darstellungen im Flächennutzungsplan 2025



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2025 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches;
Quelle: Verbandsgemeinde Nieder-Olm
Stand: Dezember 2017

5.2.2 ZIELSETZUNG

Die Gemeinde Klein-Winternheim beabsichtigt, aufgrund zahlreicher konkreter Bedarfsanmeldungen von Betrieben, das vorhandene Gewerbegebiet im Bereich ‚Am Berg‘ zu erweitern.

Im Teilbereich ‚Am Berg V‘ sind nominell noch gewerbliche Bauflächen verfügbar. Die Verkaufsverhandlungen hierzu sind jedoch weit fortgeschritten. Es kann davon ausgegangen werden, dass diese Potenziale bis zur Rechtskraft der vorliegenden 3. Änderung des Flächennutzungsplans aufgebraucht sind.

5.2.3 EINORDNUNG UND BETROFFENE BELANGE

Landesplanerische Stellungnahme

Zur Ausweisung einer gewerblichen Baufläche in Klein-Winternheim wurde eine landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 Landesplanungsgesetz (LPlG) eingeholt.

Die landesplanerische Stellungnahme vom 22. März 2023 kommt zu folgender landesplanerischer Entscheidung:

*„Der Bedarf für eine Erweiterung der bestehenden gewerblichen Bauflächen wird nicht gesehen. Laut Raum+ Monitor besitzt die Ortsgemeinde Klein-Winternheim noch freie Gewerbeflächen mit einer Gesamtgröße von 7,5 ha (Fläche 14 mit einer Größe von 5,78 ha, Fläche 13 mit einer Größe von 0,5 ha und Fläche 11 mit einer Größe von 1,2 ha). Eine Gewerbeflächenentwicklung soll bedarfsorientiert erfolgen. Aus landesplanerischer Sicht wird dem Vorhaben **nicht** zugestimmt.“⁷*

Aus Sicht des Planungsträgers wird sich der Konflikt zeitnah auflösen, da die als Reserve angesprochenen Grundstücke mittlerweile überwiegend verkauft sind bzw. der Verkauf unmittelbar bevorsteht. Raum+ wird sukzessive angepasst werden.

Belange der Wirtschaft

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans 2025 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm wurden ‚Leitlinien der Gewerbeflächenentwicklung in der Verbandsgemeinde Nieder-Olm‘ erarbeitet. Demnach geht die Verbandsgemeinde hinsichtlich der Gewerbeflächen von den verfestigten Standorten der letzten Jahrzehnte aus und orientiert sich zur Strukturierung der weiteren gewerblichen Entwicklung an den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplanes Rheinhessen-Nahe. Wesentliche räumliche Leitlinie ist die Wirtschafts- und Entwicklungsachse der Autobahn A 63 (Z 17). Im Einzelnen betrifft das die Stadt Nieder-Olm sowie die Ortsgemeinde Klein-Winternheim, die beide auch im Regionalen Raumordnungsplan explizit aufgelistet sind.

Die Ortsgemeinde Klein-Winternheim bildet innerhalb der Verbandsgemeinde einen Nebenschwerpunkt der gewerblichen Entwicklung. Die Gewerbekonzentration ‚Am Berg‘ weist sehr gute Standortqualitäten auf. Diese liegen in der direkten Nähe zur Autobahn einschließlich einer eigenen Auffahrt, einem leistungsfähigen Straßennetz, weitgehend ebenen Geländeverhältnissen sowie fehlender Konflikte zum bestehenden Siedlungskörper.

Mit der Zielrichtung der Planung wird gewährleistet, dass ausreichend große Flächen für die Erweiterung des Gewerbegebietes ‚Am Berg‘ bereitgestellt werden.

⁷ Kreisverwaltung Mainz-Bingen: Landesplanerische Stellungnahme ..., S. 38

Die Voraussetzungen zur Erhaltung und Sicherung bestehender sowie zur Schaffung neuer Arbeitsplätze sind gegeben. Durch die Standortsicherung der Betriebe ist eine positive Auswirkung auf die Arbeitsverhältnisse zu erwarten.

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Das bislang unbebaute Plangebiet wird durch Ackerland und Obstbaumkulturen geprägt.

Das Gebiet verfügt über eine geringe unmittelbare Bedeutung für Pflanzen. Es ist jedoch Teil eines zusammenhängenden Offenlandlebensraums.

Die Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen stellt durch die potenzielle Versiegelung von Boden und die Errichtung von Baukörpern Eingriffe in Natur und Landschaft dar. Zur Gewährleistung der Funktionsfähigkeit unter den vorgegebenen Anforderungen sind die Eingriffe nicht vermeidbar.

Für die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geeignete Kompensationsmaßnahmen erforderlich

Belange des Immissionsschutzes

Südlich des Plangebietes verläuft die Autobahn A 63.

In der Konkretisierung der Planung auf den nachfolgenden Planungsebenen wird dem Lärmschutz gemäß dem Schutzstandard gewerblicher Flächen Aufmerksamkeit zu widmen sein.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplans gibt es keine Anhaltspunkte, die einer Ausweisung entgegenstehen.

Belange des Artenschutzes

Das Plangebiet weist ein sehr hohes Besiedlungspotenzial für Feldhamster auf. Das Vorhandensein kann nicht ausgeschlossen werden.

Ob die Betroffenheit streng geschützter Arten, insbesondere des Feldhamsters und feldflurbewohnender Vogelarten vorliegt, wird in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung näher zu beleuchten sein.

Belange der Wasserwirtschaft

Die südliche Teilfläche befindet sich innerhalb eines nachgewiesenen Hangrutschungsgebietes. Dies sollte in den nachgeordneten Planungsebenen sowohl bei der Energieversorgung des Gebietes als auch bei der Erstellung der Entwässerungskonzeption berücksichtigt werden.

Gemäß der aktuellen Starkregengefährdungskarte des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz wird eine geringe Gefährdung dargestellt.

In der Konkretisierung der Planung in den nachgeordneten Planungsebenen sind die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplans gibt es keine Anhaltspunkte, die einer Ausweisung entgegenstehen.

Belange der Landesarchäologie

Aus dem Areal sind archäologische Funde bekannt; das Vorhandensein zahlreicher weiterer Funde ist anzunehmen. Bei der vierzehnmonatigen Ausgrabung des unmittelbar östlich gelegenen Areals „Am Berg V“ wurden große Teile einer eisenzeitlichen befestigten Höhensiedlung sowie einige eisenzeitliche Gräber erfasst. Die dortigen Befunde lassen darauf schließen, dass sich sowohl die Siedlung als auch insbesondere das eisenzeitliche Gräberfeld in das Areal „Am

Berg VI' fortsetzen. Eindeutige Luftbildbefunde von Kreisgräben u.a. unterstützen dies. Hier wäre eine sehr zeit- und kostenintensive Grabung nötig.

In der Konkretisierung der Planung auf den nachfolgenden Planungsebenen sollte durch eine geomagnetische Voruntersuchung überprüft werden, ob hier eventuell das zugehörige Gräberfeld liegt.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplans gibt es keine Anhaltspunkte, die einer Ausweisung entgegenstehen.

5.3 UMWELTBERICHT

5.3.1 EINLEITUNG

■ Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Art des Gebietes (Inhalt, Art und Umfang)	Ausweisung von geplanten gewerblichen Bauflächen anstelle von Flächen für die Landwirtschaft – ca. 6,5 ha;
Art der Bebauung (Ziele, Festsetzungen)	das Plangebiet liegt im äußersten Norden der Gemeinde Klein-Winternheim am Westrand des Gewerbegebietes ‚Am Berg‘; die Gemeinde Klein-Winternheim beabsichtigt, aufgrund zahlreicher konkreter Bedarfsanmeldungen von Betrieben das vorhandene Gewerbegebiet im Bereich ‚Am Berg‘ zu erweitern;
Flächenbedarf	gewerbliche Baufläche ca. 6,5 ha;

■ Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Im **Regionalen Raumordnungsplan** Rheinhessen-Nahe ist das Plangebiet als ‚Fläche für die Landwirtschaft‘. Nach Westen und Norden schließt sich ein ‚Regionaler Grünzug‘ an.



Auszug aus der Gesamtkarte der zweiten Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhausen-Nahe, mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes
Quelle: Planungsgemeinschaft Rheinhausen-Nahe: Regionaler Raumordnungsplan Rheinhausen-Nahe, Mainz, April 2022

Der **Landschaftsplan zum FNP 2025** der Verbandsgemeinde Nieder-Olm macht zu dem Gebiet bzw. zu größeren Teilflächen folgende Aussagen und funktionale Zuweisungen:

- Teilraum 12 ‚Agrarlandschaft Auf der Warth‘ westlich angrenzend an Teilraum 13 ‚Klein-Winternheim‘
- Lage innerhalb des besonders erholungsrelevanten 1 km-Siedlungsumfeldes von Klein-Winternheim und nahe Mainz-Lerchenberg
- Der nördliche Randweg ist im Rahmen der Überlegungen zum Biotopverbund als ‚Leitstruktur im Agrarraum‘ dargestellt



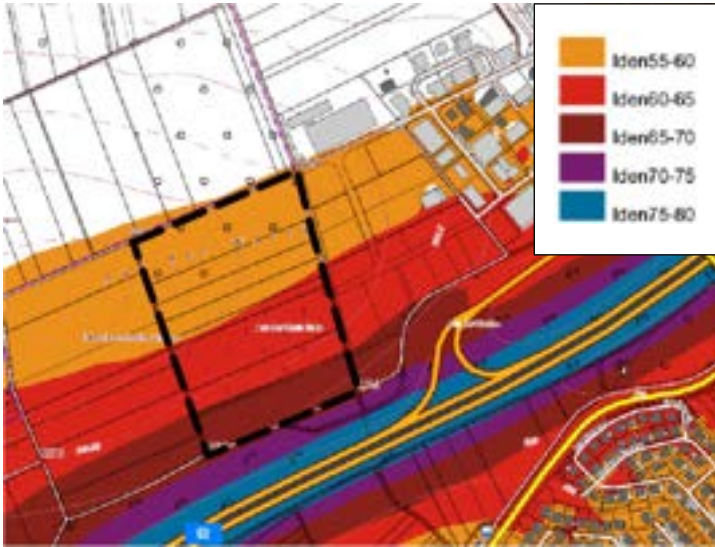
Auszug aus der Landespflegerischen Entwicklungskonzeption – Plan EK02 des Landschaftsplans zum Flächennutzungsplan 2025 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm

Quelle: Verbandsgemeinde Nieder-Olm, Entwurf zur Abgabe, Oktober 2016

5.3.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

■ Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Schutzgut/ Umweltaspekt	Situation	Kurze Bewertung
Fläche	unbebautes Areal;	keine Flächeninanspruchnahme durch Infrastruktureinrichtungen
Boden	natürlich gewachsene Böden mit Strukturveränderungen im Oberbodenbereich; Nährstoff- und Pestizideinwirkung durch Bewirtschaftung; keine Altlasten bekannt;	ökologische Funktion des Bodens weitgehend intakt
Wasser	kein nutzbares Grundwasser; keine Oberflächengewässer ausgebildet;	geringe-mittlere Bedeutung für Grund-

		und Oberflächenwasser
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	typische Arten und Lebensgemeinschaften der intensiven Ackerbaulandschaft mit hohem Besiedlungspotenzial für den Feldhamster;	geringe unmittelbare Bedeutung für Pflanzen, jedoch Teil eines zusammenhängenden Offenlandlebensraums
Landschaftsbild / Erholung	Offenland am gewerblich geprägten Siedlungsrand - Teil der typischen Kulturlandschaft Rheinhessens mit Funktion als freie, unverbauete Landschaft;	mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild und die Naherholung
Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen	Lage im Lärmeinwirkungsbereich der Autobahn A 63;  (Auszug Lärmkartierung 2021)	deutliche Vorbelastung
Abfälle	keine;	
Menschliche Gesundheit	Freiraum mit Lärmbelastung durch A 63;	geringe Bedeutung für menschliche Aktivitäten
Kultur- und Sachgüter	archäologische (eisenzeitliche) Funde in der Nachbarschaft sind bekannt; keine relevanten Sachgüter	kulturhistorische Bedeutung

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist im Plangebiet voraussichtlich mit keiner Änderung gegenüber der heutigen Situation zu rechnen. Der jetzige landwirtschaftlich geprägte Zustand von Natur und Landschaft bliebe erhalten.

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Schutzgut/ Umweltaspekt	mögliche Auswirkungen		Bemerkung
	erheblich	nicht erheblich / gering	
Fläche	x		Flächenverlust durch dauerhafte Versiegelung (in Gewerbliche Bauflächen ca. 80% der Nutzflächen)
Boden	x		Bodenverlust durch dauerhafte Versiegelung
Wasser	x		weitere Verringerung der Grundwasserneubildung; allgemeines Kontaminationsrisiko durch Produktionsprozesse
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	x		Lebensraumverlust
Landschaftsbild / Erholung	x		völlige Veränderung des Landschaftsbildes durch Verlust von Offenland und Erholungsraum
Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen	x		gewerbliche Bauflächen dienen i.d.R. Nutzungen mit Störungspotential
Abfälle	x		mit dem Anfall von gewerblichen Abfällen ist zu rechnen
Menschliche Gesundheit	x		gewerbliche Bauflächen dienen i.d.R. Nutzungen mit Störungspotential
Kulturelles Erbe		x	keine relevanten Auswirkungen bei Einbeziehung der Landesarchäologie
Umwelt - Unfall- und Katastrophenrisiko	x		gewerbliche Bauflächen dienen i.d.R. Nutzungen mit Störungspotential
Kumulierungseffekte i.V. mit Auswirkungen benachbarter Planungen	x		weiterer Verlust von Lebensraum von Tieren und Pflanzen und Kulturlandschaft durch Ausweitung baulicher Anlagen im Osten von Jugenheim
Klima, Klimawandel	x		die Versiegelung durch neue Gebäude- und Verkehrsflächen führt zu vermehrter Aufheizung. Gewerbliche

			Nutzungen sind i.d.R. energiebedürftig. Soweit diese Energie aus fossilen Quellen stammt, trägt die planerisch vorbereitete Nutzung absehbar zum Klimawandel bei.
eingesetzte Techniken und Stoffe			eine Aussage ist erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich

Es zeigt sich, dass die möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter bzw. Umweltaspekte erheblich sind.

■ **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen**

Die nachfolgenden allgemeinen Schutzmaßnahmen dienen der Minimierung der Einwirkungen auf Menschen und Umweltfaktoren:

- Beachtung bekannter Rutschungsgefährdung
- Anlage einer Randbegrünung zur angrenzenden offenen Landschaft
- Naturnahe Gestaltung eventuell erforderlicher Versickerungsflächen mit Biotopfunktion
- Erhaltung der (nah-)erholungsrelevanten Wegebeziehungen am nördlichen und westlichen Gebietsrand
- Durchführung externer Kompensationsmaßnahmen entsprechend der Empfehlungen des Landschaftsplanes – bevorzugt im betroffenen (Landschafts-) Teilraum 12 „Agrarlandschaft Auf der Warth“

■ **Anderweitig geprüfte Planungsmöglichkeiten und Angabe der wesentlichen Auswahlgründe im Hinblick auf die Umweltauswirkungen**

Aufgrund zahlreicher konkreter Bedarfsanmeldungen von ortsansässigen Gewerbebetrieben ist ein weiterer Flächenbedarf in Klein-Winternheim gegeben. Die Realisierung im unmittelbaren Anschluss an das Gewerbegebiet „Am Berg“ ist hierbei die sinnvollste Lösung, da die Nachbarschaft bereits gewerblich geprägt ist.

Es wurden keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten vertieft geprüft.

Der Erweiterungsbedarf wird von der oberen Landesplanungsbehörde zum Zeitpunkt der Planerstellung (noch) nicht gesehen.⁸

5.3.3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

■ **Technische Verfahren der Umweltprüfung, etwaige Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der geforderten Angaben**

Technische Verfahren im engeren Sinne wurden bei der Durchführung der Umweltprüfung nicht angewandt.

⁸ Kreisverwaltung Mainz-Bingen: Landesplanerische Stellungnahme ..., S. 38

■ Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführungen der Flächennutzungsplanänderung

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Bei der Durchführung der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung sind negative Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und weiteren Umweltaspekten durch die Planung zu erwarten. Im Zuge der Realisierung eines Bebauungsplanes sind eventuelle Monitoringmaßnahmen festzulegen. Ihr Inhalt ist in Zusammenhang mit und in Abhängigkeit von den Kompensationsflächen und -maßnahmen zu definieren.

■ Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Klein-Winternheim beabsichtigt zur Deckung des dokumentierten Bedarfs die Bereitstellung von weiteren Gewerbeflächen im äußersten Norden der Gemeinde am Westrand des Gewerbegebietes ‚Am Berg‘ zu entwickeln.

Es zeigt sich, dass die möglichen Auswirkungen auf zahlreiche Schutzgüter bzw. Umweltaspekte erheblich sind. Besondere Empfindlichkeiten bestehen im Bereich Boden, Tiere und Pflanzen. Eine deutliche Lärmbelastung besteht durch die Nähe zur A 63.

Gebietsinterne und -externe Kompensationsmaßnahmen werden erforderlich.

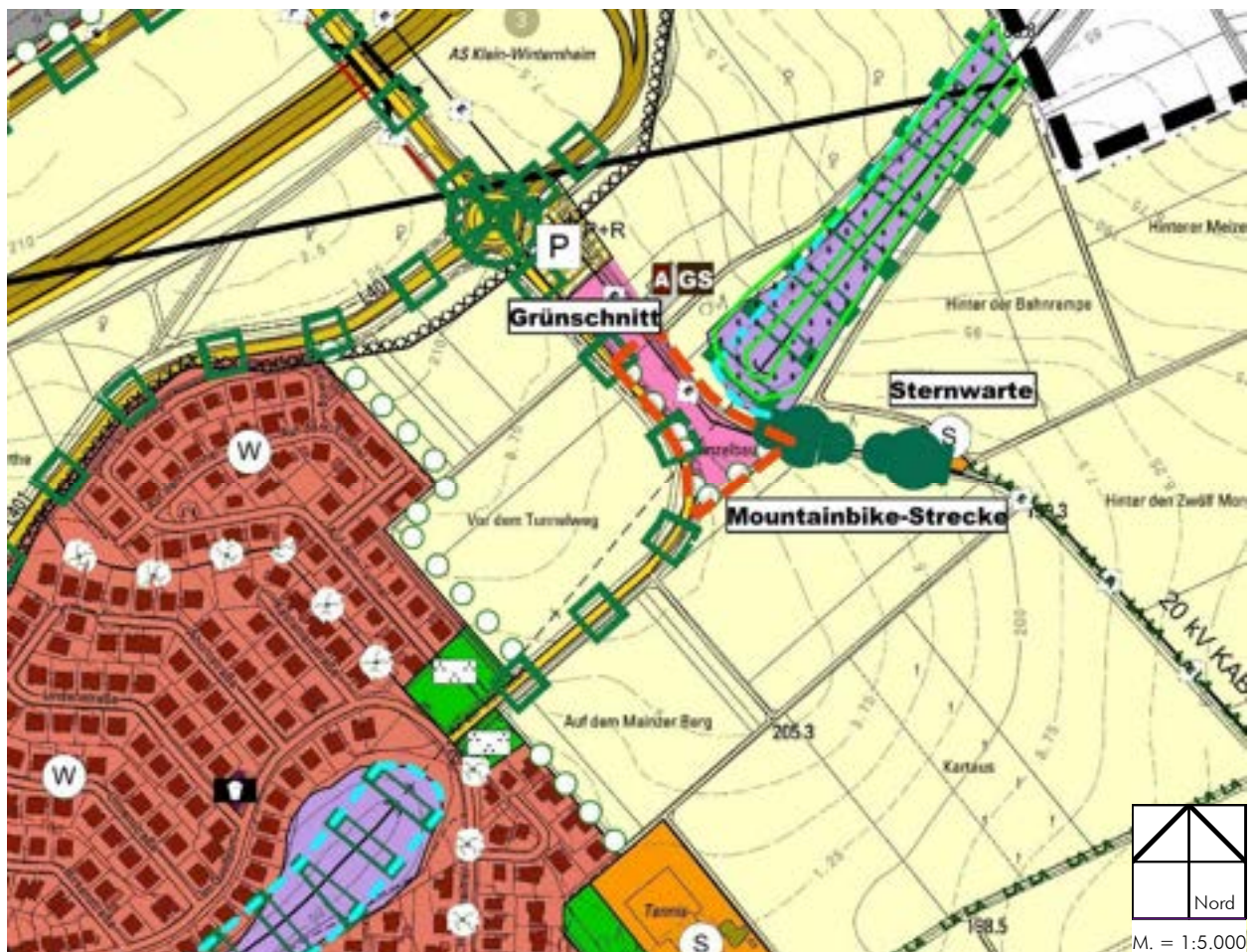
Diese Aspekte sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu behandeln.

6 KLEIN-WINTERNHEIM - ‚MOUNTAINBIKE-STRECKE‘

- Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Mountainbike-Strecke‘ anstelle von Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Grünschnittsammelplatz‘ – ca. 0,2 ha
Flächen für die Landwirtschaft – ca. 0,2 ha

gesamt ca. 0,4 ha

6.1 PLANZEICHNUNG



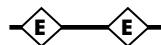
Legende:



Umgrenzung des Geltungsbereichs



Fläche für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmung: Mountainbike-Strecke



unterirdische Elektrizitätsleitung



Biotopverbund Straße



Ortsrandeingrünung / Gebäudeeingrünung

6.2 BEGRÜNDUNG

6.2.1 INHALT

Das Plangebiet liegt im Norden der Gemeinde Klein-Winternheim, südöstlich der Autobahnanschlussstelle Klein-Winternheim.

Die Änderung führt zur Darstellung einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Mountainbike-Strecke‘ anstelle der bisher im Flächennutzungsplan enthaltenen Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Grünschnittsammelplatz‘ und ‚Flächen für die Landwirtschaft sowie sonstige Flächen im Außenbereich‘. Im Westen und Süden wird eine Ortsrandeingrünung / Gebäudeeingrünung dargestellt.

Die Darstellungen der unterirdischen Elektrizitätsleitung und des Biotopverbunds Straße werden übernommen.

Bisherige Darstellungen im Flächennutzungsplan 2025



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2025 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches;
Quelle: Verbandsgemeinde Nieder-Olm
Stand: Dezember 2017

6.2.2 ZIELSETZUNG

Die Ortsgemeinde Klein-Winternheim beabsichtigt abgerückt vom Siedlungskörper einen ‚Pumptrack‘ zur Freizeitnutzung für die Bevölkerung zu errichten. Das Areal ist von der Ortslage aus gut zu erreichen.

6.2.3 EINORDNUNG UND BETROFFENE BELANGE

Landesplanerische Stellungnahme

Zur Ausweisung einer Mountainbike-Strecke in Klein-Winternheim wurde eine landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 Landesplanungsgesetz (LPIG) eingeholt.

Die landesplanerische Stellungnahme vom 22. März 2023 kommt zu folgender landesplanerischer Entscheidung:

„Aus landesplanerischer Sicht bestehen keine Bedenken.“⁹

Belange von Sport und Freizeit

Aufgrund der vorhandenen Nachfrage besteht bereits heute ein erheblicher Bedarf an sportlichen Einrichtungen. Mit der Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche wird den Bedürfnissen aller Bevölkerungsteile Rechnung getragen.

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Das Plangebiet ist durch Ruderalvegetation und eine Baumreihe im südwestlichen Randbereich geprägt.

Das Gebiet verfügt über eine hohe Bedeutung der Biotopverbundachse aus Großbäumen und eine geringe sonstige Bedeutung für Pflanzen und Tiere.

Für die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geeignete Kompensationsmaßnahmen erforderlich

Belange der Landwirtschaft

Das Vorhaben liegt im Randbereich von landwirtschaftlichen Flächen.

Die Nachbarschaft des Plangebietes zu landwirtschaftlichen Flächen sowie die Erfordernisse des landwirtschaftlichen Verkehrs sind bei der Realisierung des Vorhabens zu berücksichtigen. Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten, da nur mit einem geringen Verkehrsaufkommen gerechnet wird und vorhandene Wege zwischen dem Vorhaben und den landwirtschaftlichen Flächen liegen.

Belange des Artenschutzes

Das Plangebiet ist durch Ruderalvegetation und eine randliche Baumreihe geprägt. Ob Anhaltspunkte für die Betroffenheit streng geschützter Arten vorliegen, wird in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung näher zu beleuchten sein.

Belange des Immissionsschutzes

Das Plangebiet liegt südöstlich der Autobahnanschlussstelle Klein-Winternheim.

Die nächstgelegene Wohnbebauung liegt mehr als 180 m westlich der Mountainbike-Strecke.

In der Konkretisierung der Planung auf den nachfolgenden Planungsebenen wird der Autobahn nebst Anschlussstelle wie auch der Wohnbebauung Aufmerksamkeit zu widmen sein.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplans gibt es keine Anhaltspunkte, die einer Ausweisung entgegenstehen.

Belange des Bodenschutzes

Angrenzend an den Planungsbereich befindet sich die im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz registrierte Altablagerung ‚Ablagerungsstelle Klein-Winternheim, Hinter der Bahnrampe‘, REGNUM 339 06 032 - 0201 / 000 - 00.

Bei der Altablagerung handelt es sich dem Erhebungsbogen zufolge um eine ehemalige Grube, die in den Jahren 1953 bis 1974 mit Bauschutt, Erdaushub und Siedlungsabfällen (u. a. Matratzen, Autoreifen, Heizöltanks, Klärgrubeninhalte) verfüllt wurde. In den 2000er Jahren wurde

⁹ Kreisverwaltung Mainz-Bingen: Landesplanerische Stellungnahme ..., S. 38

außerdem eine skelettierte Leiche entdeckt. Die lagemäßige Abgrenzung der Altablagerung gilt derzeit als sicher. Ergebnisse über örtliche Untersuchungen der Altablagerung liegen der SGD Süd nicht vor. Eine Beeinflussung des Planungsbereichs durch ggf. bereichsweise im Bereich der Altablagerung vorhandene Schadstoffe (z. B. auch über Schicht-/Grundwasser) kann mit dem derzeitigen Kenntnisstand zwar nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Es liegen derzeit jedoch auch keine Hinweise oder konkreten Anhaltspunkte darauf vor.

Allerdings enthält die Altablagerung den bisherigen Erkenntnissen nach auch verrottbare Abfälle (Siedlungsabfälle). Aus diesem Grund kann auch heute noch eine Gasentwicklung im Ablagerungskörper und in dessen Umgebung infolge Gaswanderung nicht ausgeschlossen werden. Bei alten Ablagerungen ist eine Gasentwicklung erfahrungsgemäß nicht sehr wahrscheinlich, sie kann jedoch auch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Die im Bodenschutzkataster registrierten Flächen unterliegen gem. § 15 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) der Überwachung durch die zuständige Obere Bodenschutzbehörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd). Generell bedürfen Nutzungsänderungen, insbesondere Eingriffe in den Untergrund, Entsiegelungen oder die Überbauung, grundsätzlich der Zustimmung durch die SGD Süd.

In der Konkretisierung der Planung auf den nachfolgenden Planungsebenen wird den möglichen Gasmigrationen eine besondere Aufmerksamkeit zu widmen sein.

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung gibt es keine Anhaltspunkte, die einer Ausweisung entgegenstehen.

6.3 UMWELTBERICHT

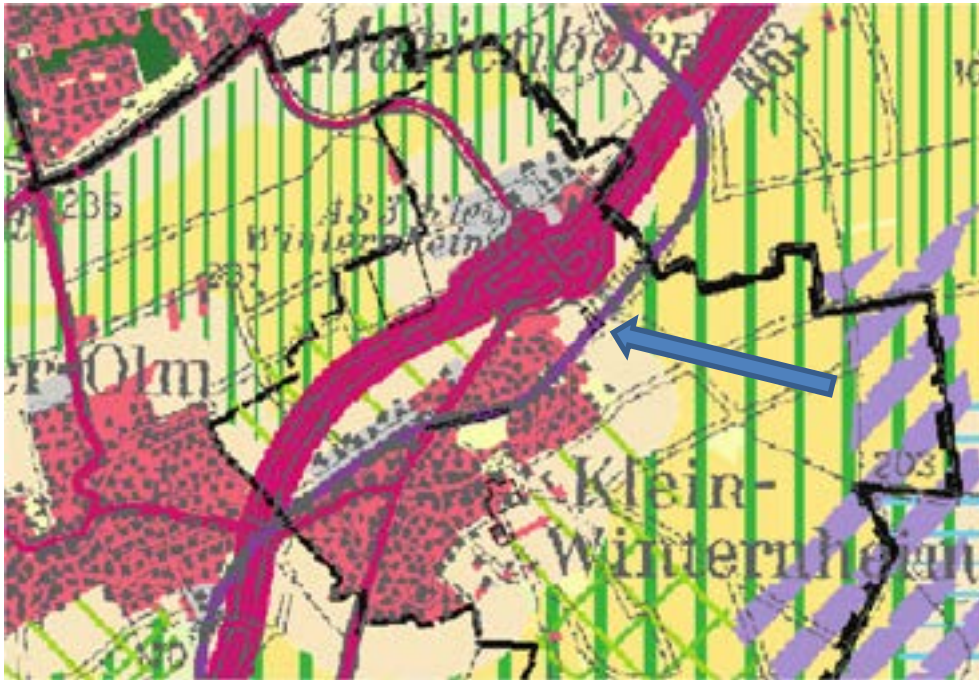
6.3.1 EINLEITUNG

■ Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Art des Gebietes (Inhalt, Art und Umfang)	Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Mountainbike-Strecke‘ anstelle von - Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Grün-schnittsammelplatz‘ – ca. 0,2 ha - Flächen für die Landwirtschaft – ca. 0,2 ha;
Art der Bebauung (Ziele, Festsetzungen)	die Ortsgemeinde Klein-Winternheim beabsichtigt abgerückt vom Siedlungskörper einen ‚Pumptrack‘ zur Freizeitnutzung für die Bevölkerung zu errichten; das Areal ist von der Ortslage aus gut zu erreichen;
Flächenbedarf	ca. 0,4 ha;

■ Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe ist das Plangebiet als ‚Fläche für die Landwirtschaft‘ dargestellt. Es grenzt an einen ‚Regionalen Grünzug‘ im östlichen Anschluss.



Auszug aus der Gesamtkarte der zweiten Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe, mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes
Quelle: Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe: Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe, Mainz, April 2022

Der **Landschaftsplan zum FNP 2025** der Verbandsgemeinde Nieder-Olm macht zu dem Gebiet bzw. zu größeren Teilflächen folgende Aussagen und funktionale Zuweisungen:

- Teilraum 12 ‚Agrarlandschaft Auf der Warth‘
- Darstellung Gehölze und Brachfläche
- Lage innerhalb des besonders erholungsrelevanten 1 km-Siedlungsumfeldes
- Entlangführen einer Struktur ‚Biotopverbund Straßenrand‘ des lokalen Biotopverbundes (gelbe Punktlinie)



Auszug aus der Landespflegerischen Entwicklungskonzeption – Plan EK02 des Landschaftsplans zum Flächennutzungsplan 2025 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm
Quelle: Verbandsgemeinde Nieder-Olm, Entwurf zur Abgabe, Oktober 2016

6.3.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN**■ Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)**

Schutzgut/ Umwelt- aspekt	Situation	Kurze Bewertung
Fläche	unbebautes aber durch teilweise Ablagerungen vorgeprägtes Areal; 	derzeit Flächeninanspruchnahme durch temporäre Ablagerung von Grünschnitt etc.
Boden	gestörte Böden mit Verdichtung und Strukturveränderungen im Oberbodenbereich durch Befahren und Überdecken; Altlasten in räumlicher Nähe bekannt; angrenzend an den Planungsbereich befindet sich die im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz registrierte Altablagerung ‚Ablagerungsstelle Klein-Winternheim, Hinter der Bahnrampe‘, REG-NUM 339 06 032 - 0201 / 000 – 00; Untertunnelung durch Bahnstrecke;	ökologische Funktion des Bodens eingeschränkt vorhanden
Wasser	kein nutzbares Grundwasser; keine Oberflächengewässer ausgebildet; bestehende Untertunnelung hat zu Veränderung des Wasserhaushaltes geführt;	geringe Bedeutung für Grundwasserhaushalt; geringe Bedeutung für Oberflächenwasserhaushalt

Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	größere Bäume entlang Straße/Radweg mit Biotopverbundfunktion; regelmäßige Störung von Vegetation und Tieren durch Befahren und Abdeckungen;	hohe Bedeutung der Biotopverbundachse aus Großbäumen; geringe sonstige Bedeutung für Pflanzen und Tiere, jedoch Potenzial für Pionierarten und Störzeiger
Landschaftsbild / Erholung	durch Bäume optisch gut gestaltete Randsituation; ansonsten durch derzeitige Nutzung wenig attraktives Areal ohne Erholungsfunktion;	geringe Bedeutung für das Landschaftsbild und die Naherholung
Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen	im Gebiet sind Beeinträchtigungen durch die Ablagerung von Grünschnitt gegeben; Beimengungen und Verunreinigung mit Fremdstoffen ist nicht völlig ausschließbar; Grundbelastung durch Lärm der A 63 wie auch weite Teile der Ortslage von Klein-Winternheim;	geringe Bedeutung
Abfälle	derzeit Funktion als Grünschnittsammelstelle;	
Menschliche Gesundheit	Grundbelastung durch Lärm der A 63 wie auch weite Teile der Ortslage von Klein-Winternheim; Belastung durch Staub (Fahrbetrieb) und Gerüche (Gärprozesse) möglich;	Raum mit geringer Bedeutung für menschliche Aktivitäten
Kultur- und Sachgüter	keine Kulturgüter vorhanden; keine relevanten Sachgüter;	geringe Bedeutung

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist im Plangebiet voraussichtlich mit keiner Änderung gegenüber der heutigen Situation zu rechnen. Die Nutzung als Grünschnittsammelstelle würde fortbestehen. Bei Aufgabe dieser Nutzung würde sich eine Verbrachung einstellen oder das Erfordernis einer Rekultivierung/Renaturierung bestehen.

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Schutzgut/ Umweltaspekt	mögliche Auswirkungen		Bemerkung
	erheblich	nicht erheb- lich / gering	
Fläche		x	kein unmittelbarer Flächenverlust bei Nutzung als Mountainbike-Parcours
Boden		x	Veränderung der Nutzung mit geringer Wirkung auf Bodenfunktionen sofern keine Einbauten versiegelnder Baustoffe erfolgen
Wasser		x	Grundwasserneubildung bleibt erhalten
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt		x	keine relevanten Auswirkungen bei Erhaltung der Großgehölze; artenschutzfachliche Begleitung bei der Planung und baulichen Umsetzung sinnvoll
Landschaftsbild / Erholung		x	bei Entwicklung und Umsetzung eines Gestaltungsplanes neutrale-positiv Wirkung auf das Landschaftsbild
Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen		x	von der Nutzung der Anlage können zeitweise Emissionen ausgehen
Abfälle		x	keine relevanten Auswirkungen
Menschliche Gesundheit		x	keine relevanten Auswirkungen
Kulturelles Erbe		x	keine relevanten Auswirkungen
Umwelt - Unfall- und Katastrophenrisiko		x	keine relevanten Auswirkungen
Kumulierungseffekte i.V. mit Auswirkungen benachbarter Planungen		x	keine relevanten Auswirkungen
Klima, Klimawandel		x	keine relevanten Auswirkungen
eingesetzte Techniken und Stoffe	-	-	keine

Es zeigt sich, dass bei Erhaltung der Großgehölze und artenschutzfachlicher Begleitung bei Planung und Bau der Sporteinrichtung keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie das kulturelle Erbe festzustellen sind.

■ **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen**

Die nachfolgenden allgemeinen Schutzmaßnahmen dienen der Vermeidung bzw. Minimierung der Einwirkungen auf Menschen und Umweltfaktoren:

- Erhaltung der Großgehölze
- Artenschutzfachliche Begleitung bei Planung und Bau der Sporteinrichtung
- Landschaftsbildverträgliche Gestaltung der Anlage

■ **Anderweitig geprüfte Planungsmöglichkeiten und Angabe der wesentlichen Auswahlgründe im Hinblick auf die Umweltauswirkungen**

Es wurden keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten vertieft geprüft. Die Umnutzung eines bereits vorbelasteten Areals erscheint sinnvoll und nachhaltig.

6.3.3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

■ **Technische Verfahren der Umweltprüfung, etwaige Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der geforderten Angaben**

Technische Verfahren im engeren Sinne wurden bei der Durchführung der Umweltprüfung nicht angewandt.

■ **Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführungen der Flächennutzungsplanänderung**

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Solche Maßnahmen sind auf Ebene der Flächennutzungsplanung nicht erforderlich.

■ **Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Ortsgemeinde Klein-Winternheim beabsichtigt abgerückt vom Siedlungskörper die Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Mountainbike-Strecke‘.

Der sogenannte ‚Pumptrack‘ soll zur Freizeitnutzung für die Bevölkerung dienen. Das Areal ist von der Ortslage aus gut zu erreichen.

Es zeigt sich, dass auf dem durch die derzeitige Nutzung vorbelasteten Areal bei artenschutzrechtlicher und gestalterischer Begleitung erhebliche Auswirkungen auf Schutzgüter sowie das kulturelle Erbe vermieden werden können.

7 KLEIN-WINTERNHEIM - ‚SÜDWESTLICH AM QUELLBORN‘

- Ausweisung einer Grünfläche anstelle von Wohnbaufläche – ca. 0,6 ha

7.1 PLANZEICHNUNG



Legende:



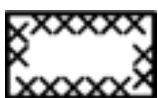
Umgrenzung des Geltungsbereichs



Grünfläche, beabsichtigte städtebauliche Entwicklung



derzeit noch als Bahnbetriebsfläche gewidmet (nachrichtliche Übernahme)



Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, hier: nachgewiesenes Rutschgebiet (Kennzeichnung)



vorgemerakter Korridor für ein 2. Gleis der Bahnstrecke Alzey - Mainz

7.2 BEGRÜNDUNG

7.2.1 INHALT

Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich von Klein-Winternheim zwischen dem Wohngebiet Quellborn und dem Gleisbett der Bahnstrecke Alzey-Mainz.

Die Änderung führt zur Darstellung der angestrebten Nutzung Grünfläche anstelle der bisher im Flächennutzungsplan enthaltenen Wohnbaufläche.

Das nachgewiesene Hangrutschgebiet wird gekennzeichnet.

Die von der DB AG verkaufte, jedoch noch nicht von Bahnbetriebszwecken durch das Eisenbahn-Bundesamt freigestellte Fläche wird nachrichtlich übernommen.

Die Darstellung des vorgemerkten Korridors für ein 2. Gleis der Bahnstrecke wird übernommen.

Bisherige Darstellungen im Flächennutzungsplan 2025



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2025 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches;
Quelle: Verbandsgemeinde Nieder-Olm
Stand: Dezember 2017

7.2.2 ZIELSETZUNG

Die Gemeinde Klein-Winternheim möchte die bahnbegleitende, vorhandene innerörtliche Grünzone als solche sichern. Diese schafft einen Abstandspuffer zwischen dem unmittelbar nördlich angrenzenden Wohngebiet und dem Gleisbett der Bahn. Darüber hinaus wird auch die Funktion des im Flächennutzungsplan dargestellten Biotopverbundes Bahnböschung unterstützt.

7.2.3 EINORDNUNG UND BETROFFENE BELANGE

Landesplanerische Stellungnahme

Zur Ausweisung einer Grünfläche in Klein-Winternheim wurde eine landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 Landesplanungsgesetz (LPlG) eingeholt.

Die landesplanerische Stellungnahme vom 22. März 2023 kommt zu folgender landesplanerischer Entscheidung:

„Aus landesplanerischer Sicht bestehen keine Bedenken.“¹⁰

Belange der Deutschen Bahn

Die Fläche des Plangebietes wurde 2019 von der Deutschen Bahn AG verkauft. Sie ist bislang noch nicht von Bahnbetriebszwecken durch das Eisenbahn-Bundesamt freigestellt.

Planfestgestellte Betriebsanlagen der Eisenbahn können in der Bauleitplanung nur nachrichtlich aufgenommen werden. Bei den überplanten Flächen handelt es sich um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen stehen demnach unter Genehmigungsvorbehalt des EBA.

Die derzeit noch als Bahnbetriebsfläche gewidmeten Flächen werden als solche dargestellt

Mit der vorliegenden Änderung soll die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung dargestellt werden. Vorgesehen sind Grünflächen.

Es wird davon ausgegangen, dass die Entwidmung der Bahnanlagen in absehbarer Zeit vorliegt.

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Das Plangebiet ist durch dichte Gehölzstrukturen und Gartennutzung der nördlichen Anwohner geprägt. Vereinzelt sind Nebenanlagen vorhanden.

Das Gebiet verfügt über eine hohe Bedeutung der ‚Biotopverbundachse Bahnböschung‘.

Durch die Darstellung von Grünflächen wird die mögliche Versiegelung gegenüber der bestehenden Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen reduziert. Die Grünfläche wird im Bestand gesichert.

Belange der Landesarchäologie

Wegen des Fundes römischer Wasserleitungen handelt es sich um eine archäologische Verdachtsfläche. Von Seiten der Landesarchäologie wird die Ausweisung als Grünfläche begrüßt.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplans gibt es keine Anhaltspunkte, die einer Ausweisung entgegenstehen.

¹⁰ Kreisverwaltung Mainz-Bingen: Landesplanerische Stellungnahme ..., S. 38

7.3 UMWELTBERICHT

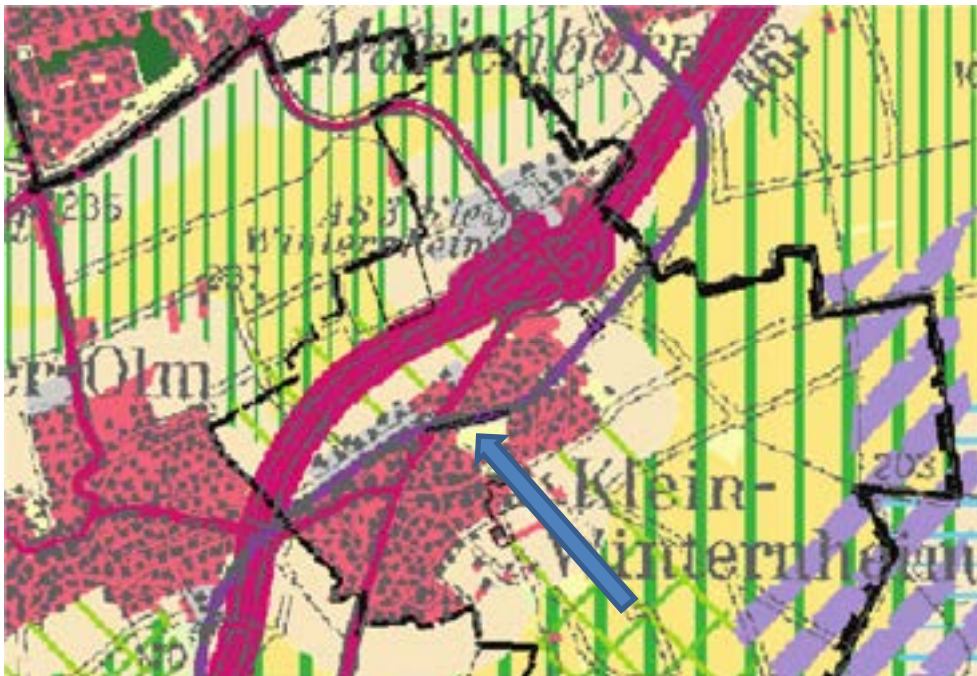
7.3.1 EINLEITUNG

■ Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplan-änderung

Art des Gebietes (Inhalt, Art und Umfang)	Ausweisung einer Grünfläche anstelle von Wohnbaufläche auf ca. 0,4 ha;
Art der Bebauung (Ziele, Festsetzungen)	die Gemeinde Klein-Winternheim möchte die bahnbegleitende, vorhandene innerörtliche Grünzone als solche sichern; diese schafft einen Abstandspuffer zwischen dem unmittelbar nördlich angrenzenden Wohngebiet und dem Gleisbett der Bahn; darüber hinaus wird auch die Funktion des im Flächennutzungsplan dargestellten Biotopverbundes Bahnböschung unterstützt;
Flächenbedarf	ca. 0,4 ha;

■ Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe ist das Plangebiet als ‚Siedlungsfläche Wohnen‘ und ‚Regionale Schienenverbindung‘ dargestellt.



Auszug aus der Gesamtkarte der zweiten Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe, mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes

Quelle: Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe: Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe, Mainz, April 2022

Der **Landschaftsplan zum FNP 2025** der Verbandsgemeinde Nieder-Olm macht zu dem Gebiet bzw. zu größeren Teilflächen folgende Aussagen und funktionale Zuweisungen:

- Teilraum 13 ‚Ortslage Klein-Winternheim‘
- Darstellung Gehölze
- Lage innerhalb des besonders erholungsrelevanten 1 km-Siedlungsumfeldes
- Entlangführen einer Struktur ‚Biotopverbund Bahnböschung‘ des lokalen Biotopverbundes (gelbe Punktklinie)



Auszug aus der Landespflegerischen Entwicklungskonzeption – Plan EK02 des Landschaftsplans zum Flächennutzungsplan 2025 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm

Quelle: Verbandsgemeinde Nieder-Olm, Entwurf zur Abgabe, Oktober 2016

7.3.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

■ Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Schutzgut/ Umwelt- aspekt	Situation	Kurze Bewertung
Fläche	überwiegend unbebautes Areal mit einzelnen Gartengrundstücken mit kleinen Nebengebäuden;	keine nennenswerte Flächeninanspruchnahme

		
Boden	überwiegend gestörte Böden durch Abgrabung und Böschungsgestaltung der Bahnanlage; keine nennenswerte Versiegelung;	ökologische Funktion des Bodens eingeschränkt vorhanden
Wasser	kein nutzbares Grundwasser; keine Oberflächengewässer ausgebildet; bestehender Bahneinschnitt hat zu Veränderung des Wasserhaushaltes geführt;	geringe Bedeutung für Grundwasserhaushalt; geringe Bedeutung für Oberflächenwasserhaushalt
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	überwiegend dichter Gehölzbewuchs im Böschungsbereich; einzelne private, ebenfalls gehölzdurchsetzte Grünflächen;	hohe Bedeutung der ‚Biotopverbundachse Bahnböschung‘; hohe Bedeutung als Lebensraum für gehölzbewohnende Tier- und Pflanzenarten
Landschaftsbild / Erholung	auf Grund der Lage besteht Unzugänglichkeit für die Allgemeinheit; allerdings wichtige Funktion für angrenzende Wohnnutzungen;	eingeschränkte Bedeutung für Landschaftsbild und Naherholung der unmittelbaren Anlieger
Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen	im Gebiet war bisher gewidmetes Bahngelände; deutliche Grundbelastung durch Bahnlärm, Erschütterungen und Luftverwirbelungen besteht;	deutliche Vorbelastung
Abfälle	keine	
Menschliche Gesundheit	(siehe Emissionen ...)	Böschungsbereich nicht geeignet für menschliche Aktivitäten
Kultur- und Sachgüter	keine Kulturgüter vorhanden; keine relevanten Sachgüter;	geringe Bedeutung

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist im Plangebiet voraussichtlich mit keiner Änderung gegenüber der heutigen Situation zu rechnen.

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Schutzgut/ Umweltaspekt	mögliche Auswirkungen		Bemerkung
	erheblich	nicht erheblich / gering	
Fläche		x	kein unmittelbarer Flächenverlust bei Erhaltung der Gehölze
Boden		x	Umwidmung hat keine Wirkung auf Bodenfunktionen
Wasser		x	Umwidmung hat keine Wirkung auf Wasserhaushalt
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	x	x	Umwidmung hat keine Wirkung auf Tiere und Pflanzen, allerdings bedarf eventuelle Teil-Umgestaltung mit Gehölzverlust einer artenschutzfachlichen Begleitung
Landschaftsbild / Erholung		x	Umwidmung hat mögliche positive Wirkung auf Erholungsfunktion sofern Grünfläche oberhalb der Böschung zukünftig verträglich genutzt werden kann
Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen		x	keine relevanten Auswirkungen
Abfälle		x	keine relevanten Auswirkungen
Menschliche Gesundheit	x	x	keine relevanten Auswirkungen, allerdings bedarf ein Heranrücken von menschlichen Aktivitäten einer Absicherung des Böschungsbereiches vor freiem Zugang
Kulturelles Erbe		x	keine relevanten Auswirkungen
Umwelt - Unfall- und Katastrophenrisiko		x	keine relevanten Auswirkungen

Kumulierungseffekte i.V. mit Auswirkungen benachbarter Planungen		x	keine relevanten Auswirkungen
Klima, Klimawandel		x	keine relevanten Auswirkungen
eingesetzte Techniken und Stoffe	-	-	keine

Es zeigt sich, dass bei vollständiger Erhaltung der Gehölzstrukturen keine erheblichen Auswirkungen auf die o.g. Schutzgüter durch die Umwidmung festzustellen sind.

Bei Umgestaltung (mit Gehölzverlust) der neu gewidmeten Grünfläche ist eine artenschutzfachliche Begleitung erforderlich, da erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu erwarten sind. Ebenso ist bei erweiterter Zugänglichkeit des Areals eine Abzäunung des verbleibenden Bahnareals (Böschung) zum Schutz der menschlichen Gesundheit erforderlich.

■ Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

Die nachfolgenden allgemeinen Schutzmaßnahmen dienen der Vermeidung bzw. Minimierung der Einwirkungen auf Menschen und Umweltfaktoren:

- Erhaltung der Großgehölze
- Artenschutzfachliche Begleitung bei Planungen mit Gehölzverlust

■ Anderweitig geprüfte Planungsmöglichkeiten und Angabe der wesentlichen Auswahlgründe im Hinblick auf die Umweltauswirkungen

Es wurden keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten vertieft geprüft.

7.3.3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

■ Technische Verfahren der Umweltprüfung, etwaige Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der geforderten Angaben

Technische Verfahren im engeren Sinne wurden bei der Durchführung der Umweltprüfung nicht angewandt.

■ Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführungen der Flächennutzungsplanänderung

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Solche Maßnahmen sind auf Ebene der Flächennutzungsplanung nicht erforderlich.

■ Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Klein-Winternheim möchte die bahnbegleitende, vorhandene innerörtliche Grünzone von ca. 0,4 ha Fläche als solche sichern. Diese schafft einen Abstandspuffer zwischen dem unmittelbar nördlich angrenzenden Wohngebiet und dem Gleisbett der Bahn. Darüber hinaus wird auch die Funktion des im Flächennutzungsplan dargestellten Biotopverbundes Bahnböschung unterstützt.

Es zeigt sich, dass bei vollständiger Erhaltung der vorhandenen Gehölzstrukturen keine erheblichen Auswirkungen auf die o.g. Schutzgüter durch die Umwidmung festzustellen sind.

Bei Umgestaltung (mit Gehölzverlust) der neu gewidmeten Grünfläche ist eine artenschutzfachliche Begleitung erforderlich, da erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu erwarten sind. Ebenso ist bei erweiterter Zugänglichkeit des Areals eine Abzäunung des verbleibenden Bahnareals (Böschung) zum Schutz der menschlichen Gesundheit erforderlich.

8 NIEDER-OLM - 'SPORT- UND FREIZEITGELÄNDE AM ENGELBORN'

- Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Sport, Kultur und Freizeit‘ anstelle von**
Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung ‚Sport und Freizeit‘ – ca. 3,4 ha
Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Öffentliche Parkfläche‘ und
‚Skaterbahn‘ – ca. 1,8 ha
Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Kulturellen Zwecken dienende
Gebäude und Einrichtungen‘ und ‚Bolzplatz‘ – ca. 0,8 ha
Fläche für Sport- und Spielanlagen und ‚Sportlichen Zwecken dienende Gebäude
und Einrichtungen‘ – ca. 2,4 ha
Grünfläche – ca. 0,1 ha

gesamt ca. 8,5 ha

8.1 PLANZEICHNUNG



Legende:



Umgrenzung des Geltungsbereichs



Flächen für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmung: Sport, Kultur und Freizeit

	Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
	Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
	Richtfunkstrecke
	Wasserlauf
	Biotopverbund Wasser - Selz
	Biotopverbund Straße
	Anlage innerörtlicher Grünzonen bzw. -elemente
	Landschaftsschutzgebiet (nachrichtliche Übernahme)
	Vogelschutzgebiet (nachrichtliche Übernahme)
	Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Kennzeichnung)
	verbindlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet (nachrichtliche Übernahme)
	in naher Zukunft festzusetzendes Überschwemmungsgebiet Risikogebiet HQ 100 (Vermerk)
	Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (Vermerk)

8.2 BEGRÜNDUNG

8.2.1 INHALT

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt Nieder-Olm, östlich der Autobahn A 63.

Die Änderung führt zur Darstellung von Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Sport, Kultur und Freizeit‘ anstelle der bisher im Flächennutzungsplan enthaltenen Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung ‚Sport und Freizeit‘, Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Öffentliche Parkfläche‘ und ‚Skaterbahn‘, Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen‘ und ‚Bolzplatz‘, Flächen für Sport- und Spielanlage mit der Zweckbestimmung ‚Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen‘.

Die Darstellungen der Richtfunkstrecke, des Wasserlaufes (Selz), des Biotopverbundes Wasser – Selz, des Biotopverbundes Straße und die Anlage innerörtlicher Grünzonen und –elemente werden übernommen.

Die Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, werden weiterhin gekennzeichnet.

Die Darstellungen des Landschaftsschutzgebietes und des Vogelschutzgebietes werden nachrichtlich übernommen.

Das verbindlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Selz wird aktualisiert und nachrichtlich übernommen. Das in naher Zukunft festzusetzende Überschwemmungsgebiete (HQ 100) der Selz sowie Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten werden vermerkt. Zum aktuellen Umgang mit Überschwemmungsgebieten und Risikogebieten wird auf die Ausführungen der Teiländerung 15 ‚Nachrichtliche Übernahme und Vermerke‘ ab Seite 155 verwiesen.

Bisherige Darstellungen im Flächennutzungsplan 2025



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2025 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches;
Quelle: Verbandsgemeinde Nieder-Olm
Stand: Dezember 2017

8.2.2 ZIELSETZUNG

Das innerstädtische Gebiet ist vollständig mit unterschiedlichen Freizeitnutzungen wie das Rheinhessen Bad, das Bewegungsforum, Sportplätze, die Ludwig-Eckes-Halle und die jeweils zugehörigen großflächigen Parkplätze belegt.

Die Stadt Nieder-Olm sieht in diesen Nutzungen aus Sport, Kultur und Freizeit eine Funktionseinheit über die gesamte Fläche. Zur Sicherung der künftigen Entwicklung soll der Planungsbereich nicht mehr in unterschiedliche Teilbereiche und -funktionen unterschieden werden. Die bestehenden Einrichtungen und Nutzungen sollen einheitlich in einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung 'Sport, Kultur und Freizeit' zusammengefasst werden.

Der Ufergehölzsaum entlang der Selz soll erhalten und frei von Bebauung bleiben.

8.2.3 EINORDNUNG UND BETROFFENE BELANGE

Landesplanerische Stellungnahme

Zur Ausweisung der Sport- und Freizeitfläche in Nieder-Olm wurde eine landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 Landesplanungsgesetz (LPIG) eingeholt.

Die landesplanerische Stellungnahme vom 22. März 2023 kommt zu folgender landesplanerischer Entscheidung:

„Aus landesplanerischer Sicht bestehen keine Bedenken.“¹¹

Belange der Freizeit und Erholung

Mit der Zielrichtung der Planung werden die vorhandenen Freizeitnutzungen und –einrichtungen erhalten und gesichert sowie Ergänzungsmöglichkeiten vorgehalten. Hierdurch wird die freizeitliche Ausstattung der Stadt Nieder-Olm und der gesamten Verbandsgemeinde nachhaltig gestärkt und attraktiviert.

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Das Plangebiet liegt im Bereich entlang der Selz innerhalb des Landschaftsschutzgebietes ‚Selztal‘. Der Biotopverbundachse Selz kommt eine hohe Bedeutung zu. Dem Ufergehölzsaum der Selz kommt eine gewässerbezogene Biotopfunktion zu.

Nordwestlich an das Plangebiet grenzt ein ‚Vorbehaltsgebiet Regionaler Biotopverbund‘ an, nördlich befindet sich eine ‚Grünzäsur, Siedlungszäsur‘.

Das Plangebiet stellt einen durch bauliche Nutzungen überprägten Siedlungsbereich mit vielfältigen Freizeitnutzungen und großflächigen, versiegelten Parkplätzen dar. Teilweise sind den Freizeitnutzungen Grünflächen mit verschiedenen Grünelementen, zum Teil mit dichten Gehölzstrukturen oder auch Großbäumen, zugeordnet. Den Großgehölzen auf den Freiflächen kommt eine eingeschränkte Biotopfunktion zu.

Durch die Darstellung der bestehenden Einrichtungen in einer Fläche für Gemeinbedarf werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die über das bestehende Maß hinausgehen. Mit einer Mehrversiegelung gegenüber der bestehenden Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist nicht zu rechnen.

Belange des Immissionsschutzes

Westlich des Plangebietes verläuft die Autobahn A 63. Der südöstliche Gebietsteil grenzt unmittelbar an die Landesstraße L 401 an. In der Konkretisierung der Planung in den nachgeordneten Planungsebenen wird der Verträglichkeit der angestrebten Nutzung mit den umgebenden Nutzungen Aufmerksamkeit zu widmen sein. Auf der Ebene des Flächennutzungsplans gibt es keine Anhaltspunkte, die einer Ausweisung entgegenstehen.

Innerhalb der Verbandsgemeinde ist mit einer erhöhten Lärmbelastung durch Fluglärm zu rechnen. Der unter der Ausnahmegenehmigung (ALTMOC) wiederaufgenommene Flugbetrieb des Segmented Approach soll dabei noch auf seine Lärmauswirkungen für die Region gerade in den Nachtrandstunden untersucht werden. Auf der Ebene des Flächennutzungsplans gibt es keine Anhaltspunkte, die einer Ausweisung entgegenstehen.

¹¹ Kreisverwaltung Mainz-Bingen: Landesplanerische Stellungnahme ..., S. 39

Belange des Artenschutzes

Wegen der Lage im Vogelschutzgebiet ‚Selztal zwischen Hahnheim und Ingelheim‘ ist in den nachgeordneten Planungsebenen für künftige Bauvorhaben eine FFH-Verträglichkeitsprüfung zu erstellen, um die Vereinbarkeit des Vorhabens mit der Zielsetzung des Vogelschutzgebietes zu prüfen.

Belange der Wasserwirtschaft

Das Plangebiet wird von Süden nach Norden von der Selz, einem Gewässer II. Ordnung, durchflossen. Die Selz teilt die Fläche in zwei Hälften. Entlang der Selz sind das Verschlechterungsverbot und das Verbesserungsgebot der EU-Wasserrahmenrichtlinie zu beachten.

Die Selz als Bestandteil des Naturhaushaltes sollte grundsätzlich in Planungen einbezogen werden.

In den nachgeordneten Planungsebenen sind die Belange der Wasserwirtschaft vertieft zu berücksichtigen. § 1 WHG gibt die Verpflichtung zur naturnahen Gestaltung und Entwicklung der Gewässer vor. Die Selz sollte so in die Planung eingebunden werden, dass ein Mindestmaß an Entwicklungspotential gesichert und gewährleistet ist. § 27 WHG ‚Bewirtschaftungsziele für oberirdische Gewässer‘ ist zu beachten. Darüber hinaus sollte darauf geachtet werden, dass der Gewässerrandbereich von jeglichen baulichen Anlagen und Versiegelungen frei zu halten ist.

Der Bereich entlang der Selz ist gemäß dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Biotopverbundlinie Wasser – Verbundlinie Selz dargestellt. Diese Biotopverbundlinien haben die ‚Erhaltung bzw. Entwicklung eines naturnahen Gewässerzustandes und Vegetationssaumes‘¹² zum wesentlichen Inhalt. Die Darstellung wird in die vorliegende Flächennutzungsplanänderung übernommen. Der Selz und ihrer Randbereiche wird damit auf der übergeordneten Ebene der Flächennutzungsplanung angemessen Rechnung getragen. Auf den nachfolgenden Planungsebenen sind der Erhalt der vorhandenen Gehölze entlang der Selz und deren Ergänzung mit standortgerechten Gehölzen zu berücksichtigen.

Die Errichtung oder wesentliche Veränderung von baulichen Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern bedürfen einer eigenständigen Genehmigung nach § 36 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 31 Landeswassergesetz (LWG). Anlagen an Gewässern sind solche, die weniger als 40 m von der Uferlinie eines Gewässers II. Ordnung entfernt sind.

Östlich der Selz überlagert das nachrichtliche Überschwemmungsgebiet einen Teilbereich des Parkplatzes.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplans gibt es keine Anhaltspunkte, die einer Ausweisung entgegenstehen.

Belange des Bodenschutzes

Im Planungsbereich befindet sich der Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz eingetragene ‚Schießstand Nieder-Olm‘, REGNUM 339 06 042 - 0101 / 000 – 00.

Der Schießstand ist als sog. Rüstungsaltsstandort im Bodenschutzkataster erfasst. Derzeit läuft eine systematische Erfassung von Rüstungsaltsstandorten durch ein externes Gutachterbüro, welche vom Landesamt für Umwelt in Auftrag gegeben wurde. Die Erfassung ist noch nicht abgeschlossen. Bisher liegen folgende Informationen zum Schießstand vor:

¹² Flächennutzungsplan 2025 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm, Begründung, Fassung zur Genehmigung, Dezember 2017, S. 104

„Der ehem. Schießstand Nieder-Olm ist in Luftbildern und Karten bis 1953 dokumentiert. Er verfügte über eine einfache Schießbahn mit Kugelfang; die Distanz lag etwa bei 50 bis 60 m. Ein ehem. Gemeindemitarbeiter bestätigt die Existenz bis Ende [des] 2. Weltkrieges. Es konnte nicht geklärt werden, ob der ehem. Schießstand militärisch genutzt war und insbesondere auch nicht, ob es sich um den gleichen Schießstand handelte, der bereits in den 1920er Jahren in den französischen Archivalien verzeichnet ist. Auf dem öffentlich zugänglichen Gelände sind später Sport- und Freizeitanlagen der VG Nieder-Olm errichtet worden. Die derzeit zu vermutende Nutzungsdauer als möglicher militärischer Schießstand begründet den Altlastverdacht (Schwermetalle (Blei, Antimon), polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe, sprengstofftypische Verbindungen).“¹³

Die im Bodenschutzkataster registrierten Flächen unterliegen gem. § 15 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) der Überwachung durch die zuständige Obere Bodenschutzbehörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd). Generell bedürfen Nutzungsänderungen, insbesondere Eingriffe in den Untergrund, Entsiegelungen oder die Überbauung, grundsätzlich der Zustimmung durch die SGD Süd.

Ergebnisse über örtliche Untersuchungen liegen der SGD Süd nicht vor. Somit ist derzeit keine Gefährdungsabschätzung für die planungsrechtlich zulässige Nutzung als Sport- und Freizeitfläche möglich. Zur Klärung, ob hier gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen, ist spätestens zum Bauleitplanverfahren die Fläche durch einen qualifizierten Sachverständigen untersuchen zu lassen. Das Untersuchungskonzept ist vorab mit der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Mainz abzustimmen.

¹³ Kreisverwaltung Mainz-Bingen: Landesplanerische Stellungnahme ..., S. 27

8.3 UMWELTBERICHT

8.3.1 EINLEITUNG

■ Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplan-änderung

Art des Gebietes (Inhalt, Art und Umfang)	Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Sport, Kultur und Freizeit‘ anstelle von - Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung ‚Sport und Freizeit‘ – ca. 3,4 ha - Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Öffentliche Parkfläche‘ und ‚Skaterbahn‘ – ca. 1,8 ha - Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen‘ und ‚Bolzplatz‘ – ca. 0,8 ha - Fläche für Sport- und Spielanlagen und ‚Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen‘ – ca. 2,4 ha - Grünfläche – ca. 0,1 ha;
Art der Bebauung (Ziele, Festsetzungen)	das innerstädtische Gebiet ist vollständig mit unterschiedlichen Freizeitnutzungen wie das Rheinhessen Bad, das Bewegungsforum, Sportplätze, die Ludwig-Eckes-Halle und die jeweils zugehörigen großflächigen Parkplätze belegt; die Stadt Nieder-Olm sieht in diesen Nutzungen aus Sport, Kultur und Freizeit eine Funktionseinheit über die gesamte Fläche; zur Sicherung der künftigen Entwicklung soll der Planungsbereich nicht mehr in unterschiedliche Teilbereiche und -funktionen unterschieden werden; die bestehenden Einrichtungen und Nutzungen sollen einheitlich in einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Sport, Kultur und Freizeit‘ zusammengefasst werden; konkrete Neuanlagen sind auf Ebene der Flächennutzungsplanung nicht bekannt; die Uferrandstreifen entlang der Selz sollen erhalten und frei von Bebauung bleiben;
Flächenbedarf	ca. 8,5 ha (Bestandsfläche zur Umwidmung);

Die vorgesehene FNP-Änderung wird im Umweltbericht als planerische Neuordnung, die sich aus bauplanungsrechtlichen Überlegungen ergibt, bewertet. Eine tatsächliche neue eingriffsverursachende Flächeninanspruchnahme wird hierbei nicht angenommen.

■ Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

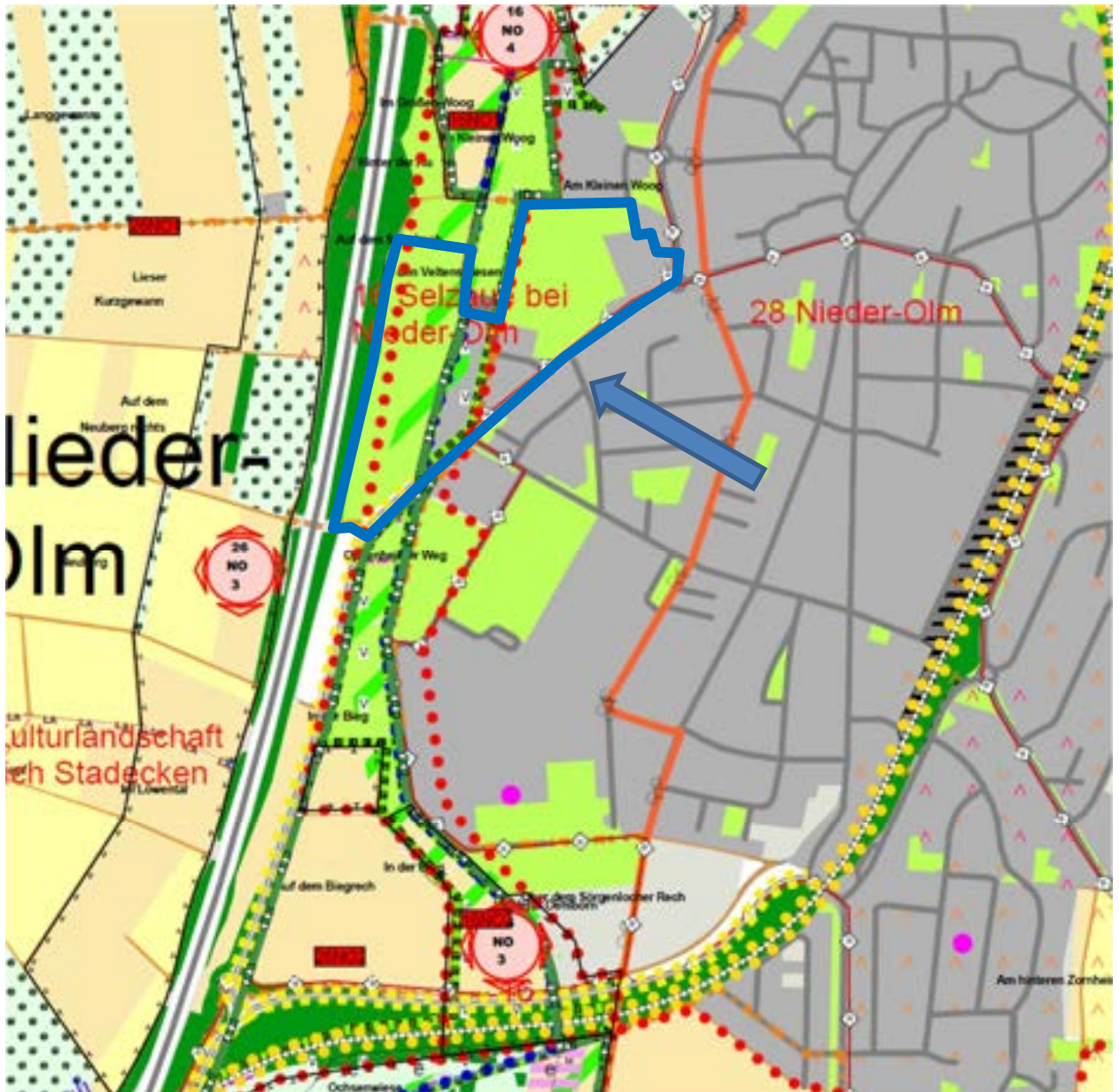
Im **Regionalen Raumordnungsplan** Rheinhessen-Nahe ist das Plangebiet als ‚Siedlungsfläche‘ bzw. Fläche ohne erkennbare Funktion dargestellt.



Auszug aus der Gesamtkarte der zweiten Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe, mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes
Quelle: Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe: Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe, Mainz, April 2022

Der **Landschaftsplan zum FNP 2025** der Verbandsgemeinde Nieder-Olm hat Anteil an zwei Teilräumen. Er macht zu ihnen bzw. zu größeren Teilflächen folgende Aussagen und funktionale Zuweisungen:

- Teilraum 16 ‚Selzaue bei Nieder-Olm‘ (prägend) sowie
- Teilraum 28 ‚Ortslage Nieder-Olm‘
- Darstellung als Grünflächen
- Darstellung Selzlauf mit Funktion als Biotopverbundachse
- Lage innerhalb des besonders erholungsrelevanten 1 km-Siedlungsumfeldes
- Unmittelbares Heranreichen an Landschaftsschutzgebiet ‚Selztal‘
- Verlauf der Selz und nahes Umfeld liegen im Vogelschutzgebiet ‚Selztal zwischen Hahnheim und Ingelheim‘
- Nordwestlich an das Plangebiet grenzt ein ‚Vorbehaltsgebiet Regionaler Biotopverbund‘ an, nördlich befindet sich eine ‚Grünzäsur, Siedlungszäsur‘



Auszug aus der Landespflegerischen Entwicklungskonzeption – Plan EK02 des Landschaftsplans zum Flächennutzungsplan 2025 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm

Quelle: Verbandsgemeinde Nieder-Olm, Entwurf zur Abgabe, Oktober 2016

Als Maßnahmenschwerpunkte sind genannt:

„Die Selz und ihre Aue zählen innerhalb der VG zu den Schwerpunktgebieten für Biotoperhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen. Als Besonderheit dieses Teilraums sind vor allem die besonderen Standortqualitäten und die derzeit nicht vollflächig entwickelten Potenziale der Auenlandschaft zu nennen. Daher kommt der Entwicklung der defizitären Bereiche eine ganz zentrale Bedeutung zu. Hier gilt es insbesondere, auentypische Biotop- und Nutzungstypen wie vor allem Extensivgrünland, Hochstaudenfluren, Röhrichte und Gehölze unterschiedlicher Feuchtegrade sowie Stillgewässer zu erhalten, zu entwickeln und zu fördern. In dem anthropogen stark überprägten Abschnitt bei Nieder-Olm beschränken sich die möglichen Maßnahmen auf die Abschnitte außerhalb der Siedlungs- und Kleingartengebiete.“

8.3.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

■ Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Schutzgut/ Umwelt- aspekt	Situation	Kurze Bewertung
Fläche	bereits bebautes bzw. durch Nutzung vorgeprägtes Areal; 	keine neue Flächeninanspruchnahme vorgesehen bzw. aus der Planung ableitbar
Boden	weitgehend überprägte, gestörte oder versiegelte Böden;	Versickerungsfunktion des Bodens in nicht versiegelten Flächen eingeschränkt vorhanden
Wasser	Selz als Gewässer 2. Ordnung durchfließt Plangebiet; teilweise Überschwemmungsgebiet;	eingeschränkte Bedeutung für Grundwasserhaushalt; hohe Bedeutung für Oberflächenwasserhaushalt

	 (blaue Schraffur Ü-Gebiet förmlich festgesetzt; WMS-Dienst RP) teilweise in naher Zukunft festzusetzendes Überschwemmungsgebiet (HQ 100) und Risikogebiet außerhalb vom Überschwemmungsgebiet;	
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	eingeschränkte verbliebene Biotopfunktion der Großgehölze auf den Freiflächen; deutliche gewässerbezogene Biotopfunktion des Ufergehölzsaumes der Selz;	hohe Bedeutung der Biotopverbundachse Selz; geringe sonstige Bedeutung für Pflanzen und Tiere
Landschaftsbild / Erholung	typisches Erscheinungsbild intensiv genutzter funktionaler Erholungseinrichtungen; optisch gliedernd wirkt Ufergehölzsaum der Selz sowie die Großgehölze auf Parkflächen und im Schwimmbadareal; kultur- oder naturlandschaftliches Erscheinungsbild ist nicht mehr gegeben;	geringe Bedeutung für das Landschaftsbild und die Naherholung
Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen	Grundbelastung durch die A 63, die L 401, den gebietseigenen Verkehr sowie dem aus den Nutzungen resultierenden allgemeinen Freizeitbetrieb; innerhalb der Verbandsgemeinde ist mit einer erhöhten Lärmbelastung durch Fluglärm zu rechnen;	deutliche Vorbelastung insbesondere durch Lärm
Abfälle	Abfälle entstehen im Rahmen der Bewirtschaftung;	

Menschliche Gesundheit	keine Gefährdung, da die Grundbelastung durch Verkehr und Freizeitbetrieb zu den Nutzungszeiten nachrangig sind;	Raum mit hoher Bedeutung für menschliche (Freizeit-)Aktivitäten
Kultur- und Sachgüter	keine Kulturgüter vorhanden; hochwertige Sport- und Freizeitanlagen und zugehörige Infrastruktur vorhanden;	hohe Bedeutung im Bereich Sachgüter

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist im Plangebiet voraussichtlich mit keiner Änderung gegenüber der heutigen Situation zu rechnen. Die derzeitigen Nutzungen würden fortbestehen. Allerdings bestehen dauerhafte Anforderungen an die Unterhaltung der bestehenden Anlagen.

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Schutzgut/ Umweltaspekt	mögliche Auswirkungen		Bemerkung
	erheblich	nicht erheblich / gering	
Fläche		x	kein unmittelbarer neuer Flächenverlust aus der Umwidmung ableitbar
Boden		x	kein unmittelbarer neuer Bodeneingriff aus der Umwidmung ableitbar
Wasser		x	kein unmittelbarer neuer Eingriff in Grund- und Oberflächenwasserhaushalt aus der Umwidmung ableitbar; allerdings wird davon ausgegangen, dass insbesondere die Selz und ihr unmittelbares Umfeld nicht verändert werden
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt		x	kein unmittelbarer neuer Eingriff in das Arten- und Biotoppotenzial aus der Umwidmung ableitbar; allerdings wird davon ausgegangen, dass insbesondere die innerhalb des Vogelschutzgebietes liegenden Flächen nicht funktional verschlechtert werden
Landschaftsbild / Erholung		x	keine unmittelbaren negativen Wirkungen aus der Umwidmung ableitbar; zukünftige Veränderungen - insbesondere bei den Verkehrsflächen - bieten Potenzial zur gestalterischen Aufwertung

Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen		x	bezogen auf die derzeitige Situation sind keine relevanten (negativen) Auswirkungen zu erwarten
Abfälle		x	bezogen auf die derzeitige Situation sind keine relevanten (negativen) Auswirkungen zu erwarten
Menschliche Gesundheit		x	bezogen auf die derzeitige Situation sind keine relevanten (negativen) Auswirkungen zu erwarten
Kulturelles Erbe		x	bezogen auf die derzeitige Situation sind keine relevanten (negativen) Auswirkungen zu erwarten
Umwelt - Unfall- und Katastrophenrisiko		x	bezogen auf die derzeitige Situation sind keine relevanten (negativen) Auswirkungen zu erwarten
Kumulierungseffekte i.V. mit Auswirkungen benachbarter Planungen		x	bezogen auf die derzeitige Situation sind keine relevanten (negativen) Auswirkungen zu erwarten
Klima, Klimawandel		x	bezogen auf die derzeitige Situation sind keine relevanten (negativen) Auswirkungen zu erwarten
eingesetzte Techniken und Stoffe	-	-	keine

Es zeigt sich, dass bei einer bauplanungsrechtlichen Neuordnung auf Ebene der Flächennutzungsplanung keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter sowie das kulturelle Erbe festzustellen sind.

■ **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen**

Die nachfolgenden allgemeinen Schutzmaßnahmen dienen der Vermeidung bzw. Minimierung der Einwirkungen auf Menschen und Umweltfaktoren:

- Vollständiger Verzicht auf Eingriffe in den Gewässerlauf und das unmittelbare Umfeld der Selz
- Erhaltung der Großgehölze
- Prüfung von Entsiegelungsmöglichkeiten im Bereich der Verkehrsflächen
- Artenschutzfachliche Begleitung bei Planung und Bau neuer Einrichtungen

■ **Anderweitig geprüfte Planungsmöglichkeiten und Angabe der wesentlichen Auswahlgründe im Hinblick auf die Umweltauswirkungen**

Es wurden keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten vertieft geprüft. Die Neuordnung des bereits intensiv genutzten Areals hat eine planungsrechtliche Motivation, deren umweltplanerische Beurteilung unkritisch ist.

8.3.3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

■ **Technische Verfahren der Umweltprüfung, etwaige Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der geforderten Angaben**

Technische Verfahren im engeren Sinne wurden bei der Durchführung der Umweltprüfung nicht angewandt.

■ **Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführungen der Flächennutzungsplanänderung**

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Solche Maßnahmen sind auf Ebene der Flächennutzungsplanung nicht erforderlich.

■ **Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Das innerstädtische Gebiet ist vollständig mit unterschiedlichen Freizeitnutzungen wie das Rheinhessen Bad, das Bewegungsforum, Sportplätze, die Ludwig-Eckes-Halle und die jeweils zugehörigen großflächigen Parkplätze belegt.

Die Stadt Nieder-Olm sieht in diesen Nutzungen aus Sport, Kultur und Freizeit eine Funktionseinheit über die gesamte Fläche. Zur Sicherung der künftigen Entwicklung soll der Planungsbereich nicht mehr in unterschiedliche Teilbereiche und -funktionen unterschieden werden. Die bestehenden Einrichtungen und Nutzungen sollen einheitlich in einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung 'Sport, Kultur und Freizeit' zusammengefasst werden.

Die Uferrandstreifen entlang der Selz sollen erhalten und frei von Bebauung bleiben.

Die vorgesehene FNP-Änderung wird im Umweltbericht als planerische Neuordnung, die sich aus bauplanungsrechtlichen Überlegungen ergibt, bewertet. Eine tatsächliche neue eingriffsverursachende Flächeninanspruchnahme wird hierbei nicht angenommen.

Es zeigt sich, dass auf dem durch die derzeitige Nutzung geprägten Areal bei artenschutzrechtlicher und gestalterischer Begleitung erhebliche Auswirkungen auf Schutzgüter sowie das kulturelle Erbe vermieden werden können. Hierbei ist besonders auf einen Schutz der zentralen Selzaue zu legen.

9 NIEDER-OLM - ,JUGEND-, FREIZEIT- UND ERHOLUNGSFLÄCHE'

- Umwidmung von Flächen für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen ‚Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen‘ und ‚Öffentliche Verwaltungen‘ in Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Jugend, Freizeit und Erholung‘ einschließlich ‚öffentliche Verwaltungen‘, ‚Schule‘, ‚sportlichen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen‘ – ca. 5,7 ha
- Ausweisung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Landschaftserleben‘ anstelle von Flächen für die Landwirtschaft – ca. 6,0 ha
- Ausweisung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Gewässerrenaturierung‘ anstelle von Flächen für die Landwirtschaft – ca. 2,6 ha

gesamt – ca. 14,3 ha

9.1 PLANZEICHNUNG



Legende:

Umgrenzung des Geltungsbereichs



Flächen für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmung: Jugend, Freizeit und Erholung



Öffentliche Verwaltungen



Schule



Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen



Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen



Hauptradweg



Haupt-Gasleitung unterirdisch



Grünfläche
Zweckbestimmung: gemäß Einschrieb



Wasserlauf



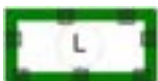
Biotopverbund Wasser - Selz



Biotopverbund Straße



Flächen mit Eignung für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Suchräume)



Landschaftsschutzgebiet (nachrichtliche Übernahme)



Vogelschutzgebiet (nachrichtliche Übernahme)



verbindlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet
(nachrichtliche Übernahme)



in naher Zukunft festzusetzendes Überschwemmungsgebiet
Risikogebiet HQ 100
(Vermerk)



Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten
(Vermerk)

9.3 BEGRÜNDUNG

9.3.1 INHALT

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Stadt Nieder-Olm, östlich der Autobahn A 63.

Die Änderung führt zur Darstellung von Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Jugend, Freizeit und Erholung‘ einschließlich ‚öffentliche Verwaltungen‘, ‚Schule‘, ‚sportlichen sowie kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen‘ sowie Grünfläche mit den Zweckbestimmungen ‚Landschaftserleben‘ und ‚Gewässerrenaturierung‘ anstelle der bisher im Flächennutzungsplan enthaltenen Flächen für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen ‚Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen‘ und ‚Öffentliche Verwaltungen‘ sowie ‚Flächen für die Landwirtschaft sowie sonstige Flächen im Außenbereich‘.

Die Darstellungen des Hauptradweges, der unterirdischen Haupt-Gasleitung, des Wasserlaufes (Selz), des Biotopverbundes Wasser – Selz, des Biotopverbundes Straße und der Flächen mit Eignung für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 7 Abs. 1 BNatSchG („Suchräume“) werden übernommen.

Die Darstellungen des Landschaftsschutzgebietes und des Vogelschutzgebietes werden weiterhin nachrichtlich übernommen.

Das verbindlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Selz wird aktualisiert und nachrichtlich übernommen. Das in naher Zukunft festzusetzende Überschwemmungsgebiete (HQ 100) der Selz sowie Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten werden vermerkt. Zum aktuellen Umgang mit Überschwemmungsgebieten und Risikogebieten wird auf die Ausführungen der Teiländerung 15 ‚Nachrichtliche Übernahme und Vermerke‘ ab Seite 155 verwiesen.

Bisherige Darstellungen im Flächennutzungsplan 2025



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2025 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches;
Quelle: Verbandsgemeinde Nieder-Olm
Stand: Dezember 2017

9.3.2 ZIELSETZUNG

Für die Bedürfnisse der Bevölkerung soll ein größeres Areal für freiraumbezogene Erholung bereitgestellt werden. Angedacht sind unterschiedliche Zonen in der Bandbreite von kleineren Infrastruktureinbauten bis zum reinen Landschaftserleben.

Neben der Sicherung der bestehenden Ausweisungen ‚öffentliche Verwaltungen‘ sowie ‚sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen‘ sollen zur Aufwertung des Gebietes weitere Nutzungen ermöglicht werden.

Der Bereich westlich des Vogelschutzgebietes soll als Grünfläche ausschließlich der landschaftsbezogenen Nutzung vorbehalten werden. Eine bauliche Entwicklung ist hier nicht vorgesehen.

Das Vogelschutzgebiet soll aus der freizeitlichen Nutzungsabsicht ausgenommen bleiben. Hierdurch wird ermöglicht, die im nördlichen Teil vorhandene Renaturierungsfläche der Selz weiter nach Süden fortzusetzen. Dies ist zum einen aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht wegen des Vogelschutzgebietes geboten, zum anderen wird den Vorgaben der Wasserrahmenrichtlinie entsprochen.

Mit dem Ansatz wird eine Vereinbarkeit mit den vorhandenen Schutzgebieten gesehen und gewährleistet.

9.3.3 EINORDNUNG UND BETROFFENE BELANGE

Landesplanerische Stellungnahme

Zur Ausweisung eines Freizeit- und Erholungsgeländes in Nieder-Olm wurde eine landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 Landesplanungsgesetz (LPIG) eingeholt.

Die landesplanerische Stellungnahme vom 22. März 2023 kommt zu folgender landesplanerischer Entscheidung:

*„Der östliche Teil der Fläche ist im Flächennutzungsplan der VG Nieder-Olm als Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen „sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und „öffentlichen Verwaltungen“ ausgewiesen. Gegen eine Umwidmung in eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“ bestehen keine Bedenken. Im westlichen Teil, der bisher als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen war, liegt eine Zielbetroffenheit vor. Das Plangebiet liegt westlich der Selz in einer Grünzäsur (Z) und einem Vorbehaltsgebiet „Freizeit, Erholung und Landschaftsbild“ (G). Aus landesplanerischer Sicht kann deshalb dem westlichen Teil der Fläche **nicht** zugestimmt werden. Eine Ausweisung als Grünfläche wäre denkbar, müsste aber aufgrund des Zielkonflikts erst überprüft werden.*

Die Allgemeine Wasserwirtschaft, die Landwirtschaftskammer und die Untere Naturschutzbehörde äußern ebenfalls erhebliche Bedenken gegen dieses Vorhaben.“¹⁴

In die vorliegende Planung wurden die Ergebnisse der landesplanerischen Stellungnahme aufgenommen und der westliche Teil als Grünfläche dargestellt.

Belange der Freizeit

Aufgrund der derzeit vorhandenen Nachfrage besteht bereits heute ein erheblicher Bedarf an freiraumbezogener Erholung.

Mit der Zielrichtung der Planung werden am Siedlungsrand Freizeitflächen unterschiedlicher Ausprägung für die ortsnahe Erholung aller Bevölkerungsteile zur Verfügung gestellt.

¹⁴ Kreisverwaltung Mainz-Bingen: Landesplanerische Stellungnahme ..., S. 39

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Das Plangebiet ist überwiegend durch landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt. Mittig verläuft die Selz durch das Plangebiet. Beidseits der Selz sind begrünte Uferrandstreifen vorhanden. Der Biotopfunktion der Selz und der Biotopverbundachse kommt eine hohe Bedeutung zu.

Nach Westen zur L 401 und nach Süden zur L 432 bestehen teilweise randliche Eingrünungen. Am nördlichen Gebietsrand liegt die Heinz-Kerz-Sporthalle mit zugehörigen Nebenanlagen

Der Bereich westlich der Selz liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes ‚Selztal‘ (LSG-7300-003).

Darüber hinaus liegt der Bereich der Grünflächen mit der Zweckbestimmung ‚Gewässerrenaturierung‘ innerhalb eines ‚Suchraumes‘, einer Fläche mit Eignung für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 7 Abs. 1 BNatSchG. Diese Ausweisung versteht sich als Angebot für die Durchführung von landespflegerischen Maßnahmen des Ausgleichs. Die Suchräume sind naturschutzfachlich soweit hergeleitet, sodass Aufwertungsmaßnahmen in diesen Bereichen prinzipiell sinnvoll sind. Das entspricht dem Ansatz des Landesnaturschutzgesetzes, das Ausgleichsmaßnahmen gebündelt und sachgerecht gelenkt sehen möchte.

Das Gebiet verfügt über eine geringe bis mittlere Bedeutung für Arten- und Biotoppotenziale. Eine Lebensraumeignung für Lebensgemeinschaften des Siedlungsrandes ist vorhanden.

Durch die Beibehaltung der Begrenzung der Gemeinbedarfseinrichtungen auf den Bereich östlich der Selz und der Ausweisung des Bereiches westlich des Vogelschutzgebietes als Grünfläche, die ausschließlich der landschaftsbezogenen Nutzung vorbehalten werden soll, werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die über das bereits ausgewiesene Maß hinausgehen. Mit einer Mehrversiegelung gegenüber der bestehenden Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist nicht zu rechnen.

Belange des Artenschutzes

Der Bereich westlich der Selz liegt zum Teil innerhalb des Vogelschutzgebietes ‚Selztal (DE 6014-402) zwischen Hahnheim und Ingelheim‘. Wegen der teilweisen Lage im Vogelschutzgebiet ist in den nachgeordneten Planungsebenen eine FFH-Verträglichkeitsprüfung zu erstellen, um die Vereinbarkeit künftiger Vorhaben mit der Zielsetzung des Vogelschutzgebiets zu prüfen.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplans gibt es keine Anhaltspunkte, die einer Ausweisung entgegenstehen.

Belange der Wasserwirtschaft

Mittig durch das Plangebiet fließt von Süden nach Norden die Selz, ein Gewässer II. Ordnung. Entlang der Selz ist das Verschlechterungsverbot und das Verbesserungsgebot der EU-Wasserrahmenrichtlinie zu beachten.

Die Selz als Bestandteil des Naturhaushaltes wird in die Planungen einbezogen. Der Bereich unmittelbar westlich der Selz wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Gewässerrenaturierung‘ dargestellt. Hierdurch werden bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung Flächen für die Renaturierung bereitgestellt.

In den nachgeordneten Planungsebenen sind die Belange der Wasserwirtschaft vertieft zu berücksichtigen. § 1 WHG gibt die Verpflichtung zur naturnahen Gestaltung und Entwicklung der Gewässer vor. § 27 WHG ‚Bewirtschaftungsziele für oberirdische Gewässer‘ ist zu beachten.

Darüber hinaus sollte darauf geachtet werden, dass der Gewässerrandstreifen von jeglichen baulichen Anlagen und Versiegelungen frei zu halten ist.

Die Errichtung oder wesentliche Veränderung von baulichen Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern bedürfen einer eigenständigen Genehmigung nach § 36 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 31 Landeswassergesetz (LWG). Anlagen an Gewässern sind solche, die weniger als 40 m von der Uferlinie eines Gewässers II. Ordnung entfernt sind.

Entlang der Selz überlagern das durch Rechtsverordnung verbindlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet sowie als Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten bestimmte Teilbereiche des Plangebietes. Die Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes der Selz wird aktualisiert und nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten werden vermerkt.

„Die zukünftige Überschwemmungsgebietslinie, basierend auf dem Bemessungsereignis HQ 100, ist bereits heute schon bekannt und den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten zu entnehmen. In diesem Bereich sollte daher auf bauliche Anlagen verzichtet werden. Die Ausweisung dieses Überflutungsbereich als Fläche für den Gemeinbedarf sollte daher allein aus diesem Grund noch einmal überdacht werden. Falls die Flächenausweisung beibehalten wird, sind für diesen Überflutungsbereich die Rechtsvorschriften des § 78b WHG zu beachten.“¹⁵ Das in naher Zukunft festzusetzende Überschwemmungsgebiete (HQ 100) der Selz wird vermerkt.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplans gibt es keine Anhaltspunkte, die einer Ausweisung entgegenstehen.

Belange des Immissionsschutzes

Im Westen des Plangebietes verlaufen die Landesstraße L 401 und die Autobahn A 63. Der südliche Gebietsteil grenzt unmittelbar an die Landesstraße L 432 an. In der Konkretisierung der Planung in den nachgeordneten Planungsebenen wird der Verträglichkeit der angestrebten Nutzung mit den Einwirkungen der umgebenden Straßen durch Lärm Aufmerksamkeit zu widmen sein. Auf der Ebene des Flächennutzungsplans gibt es keine Anhaltspunkte, die einer Ausweisung entgegenstehen.

Innerhalb der Verbandsgemeinde ist mit einer erhöhten Lärmbelastung durch Fluglärm zu rechnen. Der unter der Ausnahmegenehmigung (ALTMOC) wiederaufgenommene Flugbetrieb des Segmented Approach soll dabei noch auf seine Lärmauswirkungen für die Region gerade in den Nachtrandstunden untersucht werden. Auf der Ebene des Flächennutzungsplans gibt es keine Anhaltspunkte, die einer Ausweisung entgegenstehen.

Belange der Landwirtschaft

Mit der vorliegenden Änderung entfallen ca. 10 ha landwirtschaftliche Flächen. Hierbei handelt es sich um Ackerflächen mit bester Bodenqualität. Im Nahbereich der Selz liegen bereits heute Einschränkungen für die Landwirtschaft vor.

Belange der Landesarchäologie

Aus den Arealen sind bislang keine archäologischen Funde oder Befunde bekannt; ein Vorhandensein kann aber nicht ausgeschlossen werden.

1978 fanden sich bei Erdarbeiten für die Autobahn etwa 70 m westlich des Areals jungsteinzeitliche und eisenzeitliche Keramikfragmente (Fundstelle Nieder-Olm 4), was zumindest den

¹⁵ Kreisverwaltung Mainz-Bingen: Landesplanerische Stellungnahme ..., S. 23f

südwestlichen Teil des Areals zu einer archäologischen Verdachtsfläche macht. Die geplante Nutzung wird seitens der Generaldirektion Landesarchäologie begrüßt.

9.4 UMWELTBERICHT

9.4.1 EINLEITUNG

■ Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplan-änderung

Art des Gebietes (Inhalt, Art und Umfang)	Umwidmung von Flächen für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen ‚Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen‘ und ‚Öffentliche Verwaltungen‘ in Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Jugend, Freizeit und Erholung‘ einschließlich ‚öffentliche Verwaltungen‘, ‚Schule‘, ‚sportlichen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen‘ – ca. 5,7 ha; Ausweisung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Landschaftserleben‘ anstelle von Flächen für die Landwirtschaft – ca. 6,0 ha; Ausweisung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Gewässerrenaturierung‘ anstelle von Flächen für die Landwirtschaft – ca. 2,6 ha;
Art der Bebauung (Ziele, Festsetzungen)	das Plangebiet liegt im Südwesten der Stadt Nieder-Olm, östlich der Autobahn A 63; für die Bedürfnisse der Bevölkerung soll ein größeres Areal für freiraumbezogene Erholung bereitgestellt werden; angedacht sind unterschiedliche Zonen in der Bandbreite von kleineren Infrastruktureinbauten bis zum reinen Landschaftserleben; neben der Sicherung der bestehenden Ausweisungen ‚öffentliche Verwaltungen‘ sowie ‚sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen‘ sollen zur Aufwertung des Gebietes weitere Nutzungen ermöglicht werden; der Bereich westlich des Vogelschutzgebietes soll als Grünfläche ausschließlich der landschaftsbezogenen Nutzung vorbehalten werden; eine bauliche Entwicklung ist hier nicht vorgesehen; das Vogelschutzgebiet soll aus der freizeitlichen Nutzungsabsicht ausgeschlossen bleiben; hierdurch wird ermöglicht, die im nördlichen Teil vorhandene Renaturierungsfläche der Selz weiter nach Süden fortzusetzen; dies ist zum einen aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht wegen des Vogelschutzgebietes geboten, zum anderen wird den Vorgaben der Wasserrahmenrichtlinie entsprochen;
Flächenbedarf	ca. 14,3 ha;

■ Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Im **Regionalen Raumordnungsplan** Rheinhessen-Nahe ist das westliche Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Ebenfalls westlich der Selz sind eine Grünzäsur (Z) und ein Vorbehaltsgebiet „Freizeit, Erholung und Landschaftsbild“ (G) dargestellt.

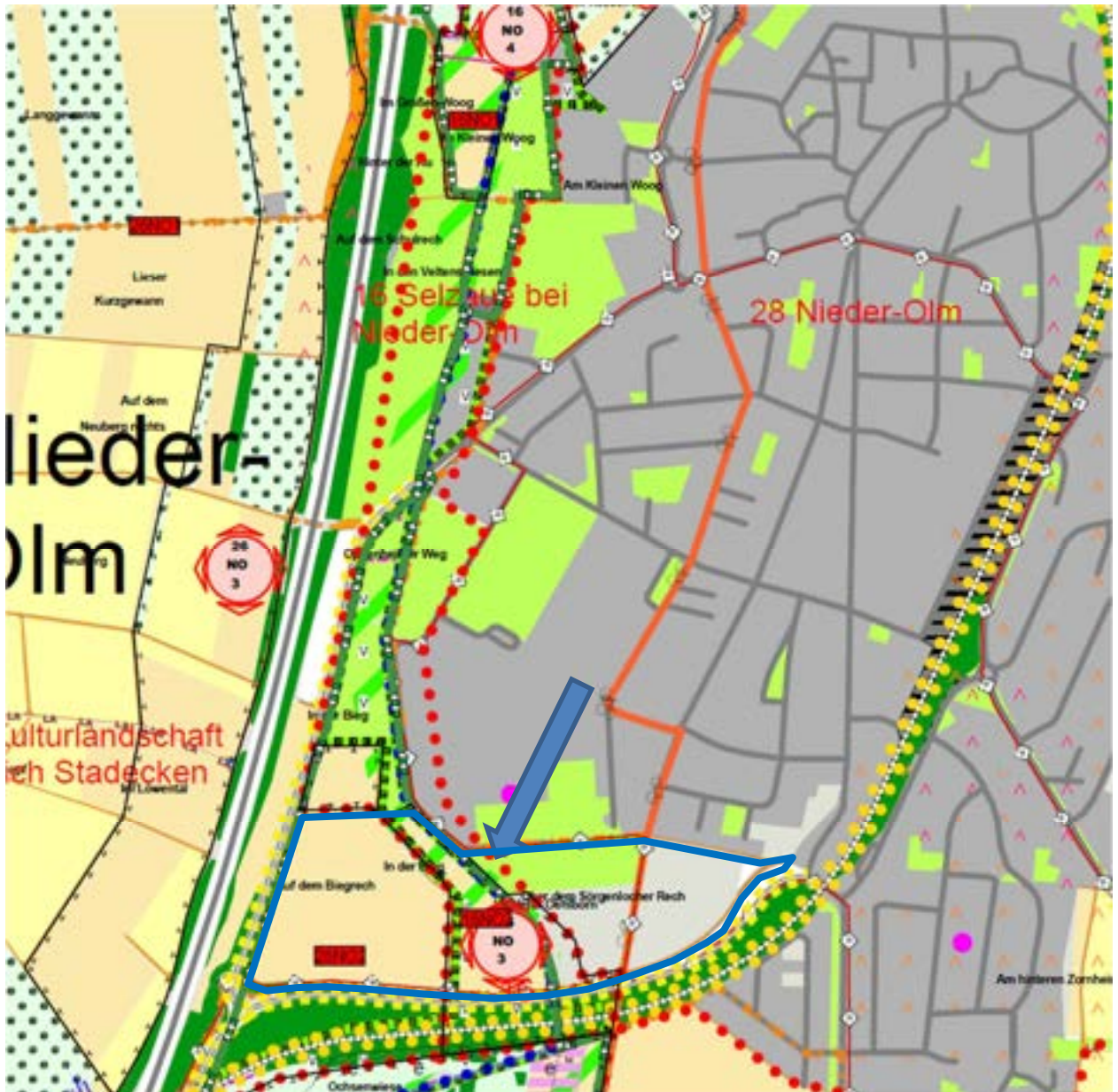


Auszug aus der Gesamtkarte der zweiten Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe, mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes
Quelle: Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe: Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe, Mainz, April 2022

Der **Landschaftsplan** zum FNP 2025 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm hat Anteil an drei Teilräumen. Er macht zu ihnen bzw. zu größeren Teilflächen folgende Aussagen und funktionale Zuweisungen:

- Teilraum 16 ‚Selzaue bei Nieder-Olm‘ (prägend)
- Teilraum 26 ‚Kulturlandschaft südlich Stadelcken‘ (prägend) sowie
- Teilraum 28 ‚Ortslage Nieder-Olm‘
- Darstellung als Grünflächen (mittlerweile mit Kultur- und Freizeithalle bebaut) und Brachflächen östlich der Selz,
- Darstellung als Ackerflächen westlich der Selz
- Lage innerhalb des besonders erholungsrelevanten 1 km-Siedlungsumfeldes
- Lage im Landschaftsschutzgebiet ‚Selztal‘
- Verlauf der Selz und westliches Umfeld liegen im Vogelschutzgebiet ‚Selztal zwischen Hahnheim und Ingelheim‘
- Darstellung Selzlauf mit Funktion als Biotopverbundachse

- Fläche westlich der Selz mit Eignung für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 7 Abs. 1 BNatSchG
- Ein örtlich bedeutender Radweg führt entlang der nördlichen und südlichen Gebietsgrenze und durchquert dies östlich der Kultur- und Freizeithalle



Auszug aus der Landespflegerischen Entwicklungskonzeption – Plan EK02 des Landschaftsplans zum Flächennutzungsplan 2025 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm

Quelle: Verbandsgemeinde Nieder-Olm, Entwurf zur Abgabe, Oktober 2016

Als Maßnahmenswerpunkte zu Teilraum 16 sind genannt:

„Die Selz und ihre Aue zählen innerhalb der VG zu den Schwerpunktgebieten für Biotoperhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen. Als Besonderheit dieses Teilraums sind vor allem die besonderen Standortqualitäten und die derzeit nicht vollflächig entwickelten Potenziale der Auenlandschaft zu nennen. Daher kommt der Entwicklung der defizitären Bereiche eine ganz zentrale Bedeutung zu. Hier gilt es insbesondere, auentypische Biotop- und Nutzungstypen wie vor allem Extensivgrünland, Hochstaudenfluren, Röhrichte und Gehölze unterschiedlicher Feuchtegrade

sowie Stillgewässer zu erhalten, zu entwickeln und zu fördern. In dem anthropogen stark überprägten Abschnitt bei Nieder-Olm beschränken sich die möglichen Maßnahmen auf die Abschnitte außerhalb der Siedlungs- und Kleingartengebiete.“

Für den Planungsraum zu Teilraum 16 sind genannt:

„Auf verfügbaren Flächen mit aktuell geringerem Biotopwert sollten weitere Stillgewässer angelegt werden (16NO2).“

Für den Planungsraum zu Teilraum 26 sind genannt:

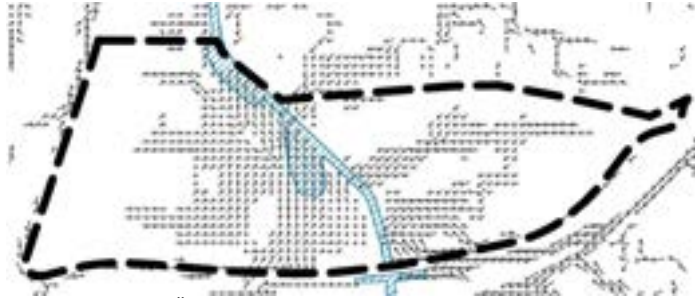
„In folgenden Bereichen mit einem kleinräumigen Wechsel ist der Erhalt dieser Kulturlandschaft mit ihren verschiedenen Nutzungstypen das Entwicklungsziel:

... östlich der Autobahn in dem Dreieck zwischen Selztal, Autobahn und Eisenbahnlinie (26NO2).“

9.4.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

■ Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Schutzgut/ Umwelt- aspekt	Situation	Kurze Bewertung
Fläche	im Bereich der Heinz-Kerz-Halle bereits bebautes bzw. durch Nutzung vorgeprägtes Areal; ansonsten Landwirtschaftsflächen; 	umfangreiche Flächeninanspruchnahme vorgesehen
Boden	im Bereich der Heinz-Kerz-Halle versiegelte bzw. überprägte, und gestörte Böden; ansonsten weitgehend natürlich gewachsene Böden mit Strukturveränderungen im Oberbodenbereich; Nährstoff- und Pestizideinwirkung durch Bewirtschaftung; keine Altlasten bekannt:	in den unbebauten Bereichen ökologische Funktion des Bodens weitgehend intakt
Wasser	Selz als Gewässer 2. Ordnung durchfließt Plangebiet; Flussaue beidseits der Selz mit relativ oberflächenna-	hohe Bedeutung für Grundwasserhaushalt

	hem Grundwasserspiegel und deutlicher Zuflusssdynamik bei Starkregen; teilweise verbindlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet;  (blaue Schraffur Ü-Gebiet förmlich festgesetzt; Pfeile zeigen Abflussrichtung Oberflächenwasser.-WMS-Dienst RP) teilweise in naher Zukunft festzusetzendes Überschwemmungsgebiet (HQ 100) und Risikogebiet außerhalb vom Überschwemmungsgebiet;	sehr hohe Bedeutung für Oberflächenwasserhaushalt
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	unbebaute Flächen überwiegend durch ackerbauliche Nutzung geprägt; Selz mit Ufergehölzsaum und einem bereits renaturierten aufgeweiteten Teilbereich mit hoher Biotop(-entwicklungs)qualität; Lage im LSG 'Selztal' und im Vogelschutzgebiet 'Selztal zwischen Hahnheim und Ingelheim';	hohe örtliche Biotopfunktion der Selz sowie der Biotopverbundachse Selz; geringe-mittlere sonstige Bedeutung des Agrarraumes für Pflanzen und Tiere
Landschaftsbild / Erholung	im Bereich der Heinz-Kerz-Halle überprägtes, ansonsten jedoch regional typisches Landschaftsbild entlang der Selzaue gegeben; durch Ortsnähe und Rad-/Fußwege gut erschlossen bzw. einsehbar; Status als LSG und Funktion als Vorbehaltsgebiet 'Freizeit, Erholung und Landschaftsbild' (G) im ROP dokumentieren diese Funktion;	hohe Bedeutung für das Landschaftsbild und die Naherholung
Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen	Grundbelastung durch die A 63, die L 401, die L 432 sowie den an der Heinz-Kerz-Halle entstehenden Fahrzeug- und Freizeitlärm; innerhalb der Verbandsgemeinde ist mit einer erhöhten Lärmbelastung durch Fluglärm zu rechnen;	deutliche Vorbelastung insbesondere durch Lärm im westlichen Planungsbereich durch A 63
Abfälle	Abfälle entstehen im Rahmen der Bewirtschaftung der Heinz-Kerz-Halle;	keine Belastung bei ortsüblicher Entsorgung

Menschliche Gesundheit	Grundbelastung durch die A 63, die L 401, die L 432 sowie den an der Heinz-Kerz-Halle entstehenden Fahrzeug- und Freizeitlärm; keine kritische Ausprägung;	Raum mit hoher Bedeutung für menschliche (Freizeit-)Aktivitäten, deshalb Vermeidung weiterer Störungen
Kultur- und Sachgüter	keine Kulturgüter vorhanden; Sachgut ist die Heinz-Kerz-Halle und zugehörige Infrastruktur;	hohe Bedeutung im Bereich Sachgüter

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist im Plangebiet voraussichtlich mit keiner Änderung gegenüber der heutigen Situation zu rechnen. Die derzeitigen Nutzungen würden fortbestehen.

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Schutzgut/ Umweltaspekt	mögliche Auswirkungen		Bemerkung
	erheblich	nicht erheblich / gering	
Fläche	x		in der vorgesehenen Gemeinbedarfsfläche ist ein Flächenverlust zu erwarten; dies war jedoch bereits im rechtsgültigen FNP dargestellt für das Gesamtgebiet gilt, dass für die bisherig betriebene Landwirtschaft ein unmittelbarer Flächenverlust aus der Umwidmung entstehen wird; inwieweit eine ersatzweise Grünlandnutzung im Rahmen der Pflege der Fläche ‚Landschaftserleben‘ möglich sein wird, ist auf Ebene des FNP nicht bestimmbar
Boden		x	kein erheblicher Bodeneingriff aus der Umwidmung in Grünfläche ableitbar; die Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche besteht fort die vorgesehene Renaturierung greift zwar in den Boden ein, schafft allerdings auch die Möglichkeit einer nachhaltigen Entwicklung von Auenböden
Wasser		x	geplante Gewässerrenaturierung greift deutlich in den Oberflächenwasserhaushalt ein; die absehbare

			Planungsabsicht ist jedoch zu begrüßen; diese Planung bedarf zur tatsächlichen Umsetzung einer ausführlichen wasser- und naturschutzrechtlichen Begleitplanung bei weiterer Versiegelung der Gemeinbedarfsfläche ist auf eine Steuerung des Wasserzuflusses aus benachbarten Außenflächen zu achten die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung reduziert das Risiko von Nährstoff- und sonstigen Stoffeinträgen in Grund- und Oberflächenwasser
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt		x	kein unmittelbarer neuer Eingriff in das Arten- und Biotoppotenzial aus der Umwidmung ableitbar; allerdings wird davon ausgegangen, dass insbesondere die innerhalb des Vogelschutzgebietes liegenden Flächen, nicht funktional verschlechtert werden
Landschaftsbild / Erholung	x		im Bereich östlich der Selz ist die Landschaftsbildveränderung planerisch bereits vorbereitet. westlich der Selz führen Gewässerrenaturierung und Anlage einer parkartig gestalteten Grünanlage zum ‚Austausch‘ des derzeitigen Kulturlandschaftsbilds; die tatsächliche dauerhafte Wirkung ist stark von der letztendlichen Gestaltung abhängig; hier sollte auf positive Gewöhnungseffekte gesetzt werden
Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen		x	bezogen auf die derzeitige bzw. bereits planerisch vorbereitete Situation östlich der Selz sind keine relevanten (negativen) Auswirkungen zu erwarten
Abfälle		x	bezogen auf die derzeitige bzw. bereits planerisch vorbereitete Situation östlich der Selz sind keine relevanten (negativen) Auswirkungen zu erwarten

Menschliche Gesundheit		x	bezogen auf die derzeitige Situation sind keine relevanten (negativen) Auswirkungen zu erwarten; der ‚Austausch‘ des Landschaftsbildes könnte bei persönlicher Ablehnung der Umgestaltung zu Stressgefühlen führen
Kulturelles Erbe		x	keine negativen Auswirkungen zu erwarten
Umwelt - Unfall- und Katastrophenrisiko		x	keine negativen Auswirkungen zu erwarten
Kumulierungseffekte i.V. mit Auswirkungen benachbarter Planungen		x	keine negativen Auswirkungen zu erwarten
Klima, Klimawandel		x	keine negativen Auswirkungen zu erwarten
eingesetzte Techniken und Stoffe	-	-	keine

Es zeigt sich, dass die möglichen Auswirkungen auf alle Schutzgüter erheblich sind. Die sonstigen Umweltaspekte sowie Kultur- und Sachgüter sind wenig betroffen.

■ **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen**

Die nachfolgenden allgemeinen Schutzmaßnahmen dienen der Vermeidung bzw. Minimierung der Einwirkungen auf Menschen und Umweltfaktoren:

- Wasserwirtschaftlich und naturschutzfachliche Planung im geplanten Gewässerrenaturierungsbereich
- Bis zur tatsächlichen Umsetzung der Renaturierung: Vollständiger Verzicht auf Eingriffe in den Gewässerlauf und das unmittelbare Umfeld der Selz (Vogelschutzgebiet)
- Erhaltung der Großgehölze
- Artenschutzfachliche begleitete garten- und gestaltungsplanerische Umsetzung der Fläche ‚Landschaftserleben‘

■ **Anderweitig geprüfte Planungsmöglichkeiten und Angabe der wesentlichen Auswahlgründe im Hinblick auf die Umweltauswirkungen**

Es wurden keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten vertieft geprüft. Die Gemeinbedarfsfläche östlich der Selz ist bereits im FNP dargestellt. Die Renaturierung der Selz ist im dargestellten Bereich ökologisch wünschenswert. Für die Grünfläche ‚Landschaftserleben‘ bietet sich der funktionale Zusammenhang an.

9.4.3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

■ Technische Verfahren der Umweltprüfung, etwaige Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der geforderten Angaben

Technische Verfahren im engeren Sinne wurden bei der Durchführung der Umweltprüfung nicht angewandt.

■ Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführungen der Flächennutzungsplanänderung

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Solche Maßnahmen sind auf Ebene der Flächennutzungsplanung nicht erforderlich.

■ Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Nieder-Olm beabsichtigt eine bauplanungsrechtliche Neuordnung sowie eine großflächige Umgestaltung des siedlungsangrenzenden Landschaftsausschnittes südwestlich des Siedlungskörpers auf einer Gesamtfläche von ca. 14,3 ha.

Für die Bedürfnisse der Bevölkerung soll ein größeres Areal für freiraumbezogene Erholung bereitgestellt werden. Angedacht sind unterschiedliche Zonen in der Bandbreite von kleineren Infrastruktureinbauten bis zum reinen Landschaftserleben.

Neben der Sicherung der bestehenden Ausweisungen ‚öffentliche Verwaltungen‘ sowie ‚sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen‘ sollen zur Aufwertung des Gebietes weitere Nutzungen ermöglicht werden.

Der Bereich westlich des Vogelschutzgebietes soll als Grünfläche ausschließlich der landschaftsbezogenen Nutzung vorbehalten werden. Eine bauliche Entwicklung ist hier nicht vorgesehen.

Das Vogelschutzgebiet soll aus der freizeitlichen Nutzungsabsicht ausgenommen bleiben.

Die Selz als Bestandteil des Naturhaushaltes wird in die Planungen einbezogen. Der Bereich unmittelbar westlich der Selz wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Gewässerrenaturierung‘ dargestellt. Hierdurch werden bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung Flächen für die Renaturierung bereitgestellt.

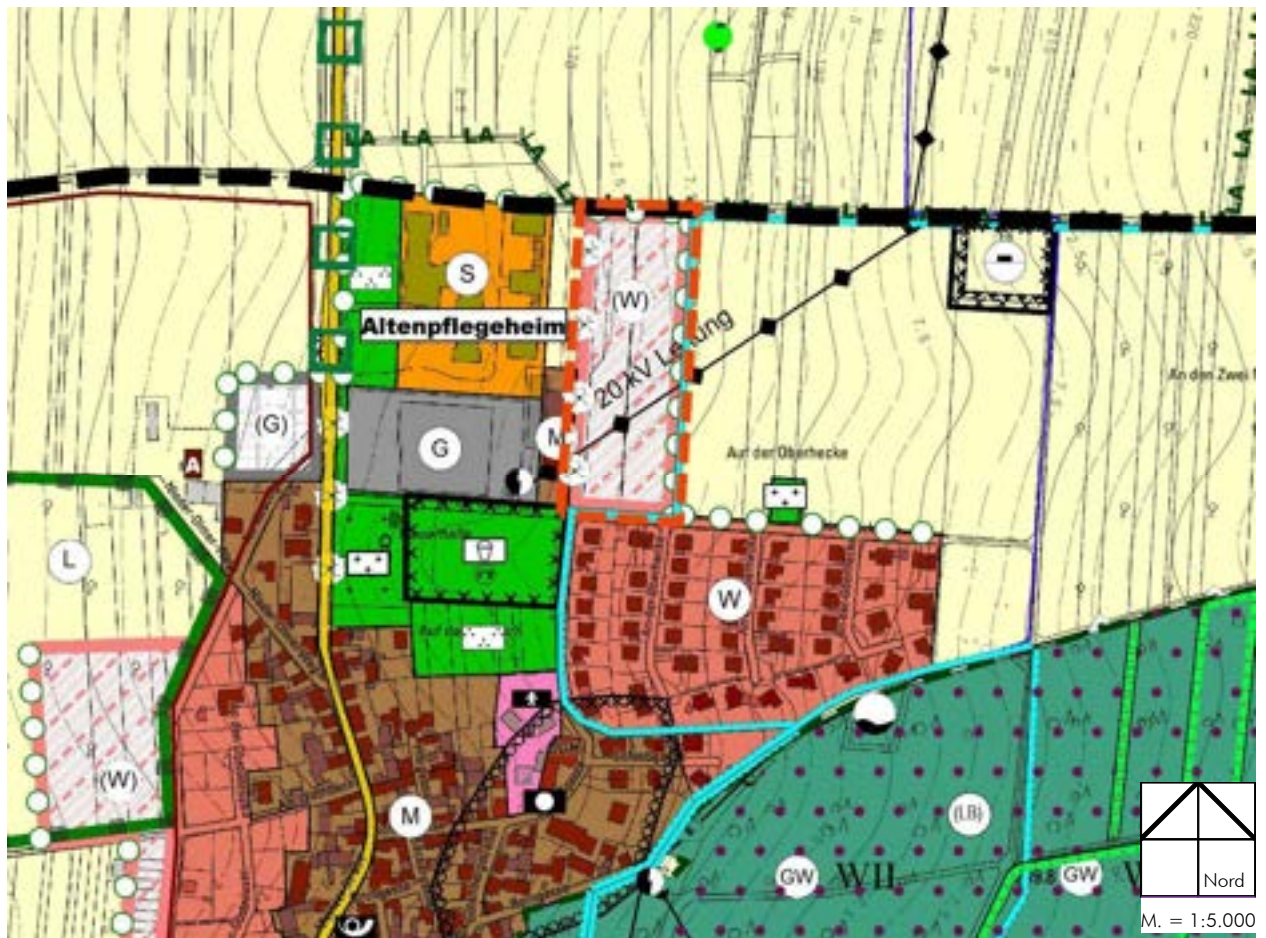
Es zeigt sich, dass alle Schutzgüter von der Planung betroffen sind. Im Besonderen bedingt die vorgesehene Renaturierung der Selz umfangreiche wasser- und naturschutzfachliche Folgeplanungen. Auch wird das Landschaftsbild durch die vorgesehene parkartige Grünfläche deutlich verändert, was für die Bevölkerung ein neues „Gewöhnen und Annehmen“ erforderlich machen wird.

Trotz der genannten Wirkungen ist die letztliche Umweltverträglichkeit stark von der angemessenen gestalterischen Umsetzung abhängig.

10 SÖRGENLOCH - WOHNBAUFLÄCHE ‚NÖRDLICH DER OBERHECKE‘

- Ausweisung von geplanter Wohnbauflächen anstelle von Flächen für die Landwirtschaft – ca. 1,4 ha

10.1 PLANZEICHNUNG



Legende:



Umgrenzung des Geltungsbereichs



Wohnbaufläche, geplant



Elektrische Freileitung
(20 kV Leitung)

LA LA LA

Leitstruktur im Agrarraum



Ortsrandeingrünung / Gebäudeeingrünung



Anlage innerörtlicher Grünzonen bzw. -elemente

10.1.1 INHALT

Das Plangebiet liegt im Norden der Gemeinde Sörrenloch.

Die Änderung führt zur Darstellung von geplanter Wohnbaufläche anstelle der bisher im Flächennutzungsplan enthaltenen ‚Flächen für die Landwirtschaft sowie sonstige Flächen im Außenbereich‘.

Die Darstellungen der elektrischen Freileitung, der Leitstruktur im Agrarraum und der Anlage innerörtlicher Grünzonen bzw. –elemente werden übernommen.

Die Ortsrandeingrünung / Gebäudeeingrünung wird nach Norden verschoben und im Osten ergänzt.

Bisherige Darstellungen im Flächennutzungsplan 2025



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2025 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches;
Quelle: Verbandsgemeinde Nieder-Olm
Stand: Dezember 2017

10.1.2 ZIELSETZUNG

Die Gemeinde Sörrenloch beabsichtigt zur baldigen Bereitstellung von Wohnbau land den Bereich nördlich der Oberhecke am nördlichen Ortseingang von Sörrenloch als Baugebiet zu entwickeln. Der Planungsbereich liegt östlich des Altenpflegeheims. Im Süden grenzt unmittelbar ein bestehendes Wohngebiet an.

Die Fläche kann mit geeigneten Maßnahmen in die Landschaft integriert werden.

Gemäß der genehmigten 2. Teilfortschreibung des ROP Rheinhessen-Nahe hat die Verbandsgemeinde einen Wohnbauflächenbedarf für Bruttobau land und 15 Jahre von 68 ha. Hier auf soll die Wohnbaufläche angerechnet werden.

10.1.3 EINORDNUNG UND BETROFFENE BELANGE

Landesplanerische Stellungnahme

Zur Ausweisung einer Wohnbaufläche in Sörgerloch wurde eine landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 Landesplanungsgesetz (LPIG) eingeholt.

Die landesplanerische Stellungnahme vom 22. März 2023 kommt zu folgender landesplanerischer Entscheidung:

„Aus landesplanerischer Sicht bestehen keine Bedenken. Die Wohnbaufläche von 1,4 ha ist auf den Wohnbauflächenbedarfswert der VG Nieder-Olm anzurechnen.“¹⁶

Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Mit der Neuausweisung eines Gebietes in attraktiver Lage und in guter Zuordnung zum Siedlungskörper und zu den vorhandenen Infrastruktureinrichtungen wird den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung in besonderem Maße Rechnung getragen.

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Das bislang unbebaute Plangebiet ist durch Ruderalvegetation und einen markanten Gehölzstreifen im westlichen Randbereich, der auch eine abgrenzende Funktion zu den angrenzenden Nutzungen hat, geprägt.

Das Plangebiet verfügt derzeit über eine mittlere Bedeutung für Arten- und Biotoppotenziale. Eine Lebensraumeignung für Lebensgemeinschaften des Siedlungsrandes und Gehölzbewohner ist vorhanden.

Die Neuausweisung von Wohnbauflächen stellt durch die potenzielle Versiegelung von Boden und die Errichtung von Baukörpern Eingriffe in Natur und Landschaft dar. Zur Gewährleistung der Funktionsfähigkeit unter den vorgegebenen Anforderungen sind die Eingriffe nicht vermeidbar.

Für die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geeignete Kompensationsmaßnahmen erforderlich

Belange des Immissionsschutzes

Unmittelbar westlich des Plangebietes liegen ein Altenpflegeheim sowie gemischte und gewerbliche Nutzungen. In der Konkretisierung der Planung in den nachgeordneten Planungsebenen wird der Verträglichkeit der angestrebten Nutzung mit den umgebenden Nutzungen besondere Aufmerksamkeit zu widmen sein. Auf der Ebene des Flächennutzungsplans gibt es keine Anhaltspunkte, die einer Ausweisung entgegenstehen.

Innerhalb der Verbandsgemeinde ist mit einer erhöhten Lärmbelastung durch Fluglärm zu rechnen. Der unter der Ausnahmegenehmigung (ALTMOC) wiederaufgenommene Flugbetrieb des Segmented Approach soll dabei noch auf seine Lärmauswirkungen für die Region gerade in den Nachtrandstunden untersucht werden. Auf der Ebene des Flächennutzungsplans gibt es keine Anhaltspunkte, die einer Ausweisung entgegenstehen.

Belange des Artenschutzes

Das gesamte Plangebiet ist durch Ruderalvegetation und einen randlichen Gehölzstreifen geprägt. Ob Anhaltspunkte für die Betroffenheit streng geschützter Arten vorliegen, wird in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung näher zu beleuchten sein.

¹⁶ Kreisverwaltung Mainz-Bingen: Landesplanerische Stellungnahme ..., S. 39

Belange der Wasserwirtschaft

Gemäß der aktuellen Starkregengefährdungskarte des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz, befindet sich der mittlere Bereich der Planungsfläche in einem Entstehungsgebiet von zum Teil sehr hohen Abflusskonzentrationen. Gemäß der aktuellen Starkregengefährdungskarte liegt für das Gebiet eine geringe bis sehr hohe Abflusskonzentration vor. Bei seltenen Starkregenereignissen wird das Planungsgebiet in der Mitte von Ost nach West sehr stark durchströmt.

Mittlerweile wurde im Rahmen einer fachlichen Stellungnahme¹⁷ geprüft, welche Maßnahmen möglich sind, um einer Gefahr durch Überflutung der geplanten Neubaufläche entgegen zu wirken. Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

„Diese Fläche wird ohne Schutzmaßnahmen durch Außengebietswasser von dem oberhalb liegenden Hang belastet. Das Außengebiet weist eine Größe von ca. 20 ha auf.

Da das geplante Gebiet am nördlichen Rand der Ortslage liegt, kann das Außengebietswasser prinzipiell nördlich an der Bebauung vorbei zur Selz abgeleitet werden.

Um einer Überflutung entgegen zu wirken kann am östlichen Rand des geplanten Gebietes ein breiter Grünstreifen angeordnet werden, der als Erdwall profiliert und mit davor liegendem Graben ausgebildet wird. Damit wird verhindert, dass das anfallende Wasser das geplante Gebiet überflutet. Der Graben muss entsprechend der Höhenlinien so angeordnet werden, dass er Gefälle in Richtung des nördlich des Gebietes verlaufenden Weges aufweist. Von hier aus kann das Wasser entsprechend dem natürlichen Geländeverlauf bis zur Selz abfließen. Damit die unterhalbliegende Straße, zwischen Sorgenloch und Nieder-Olm, nicht überflutet wird, kann hier ein Durchlass geschaffen werden, der das Wasser auf die gegenüberliegende Seite in den dortigen Weg abführt.“¹⁸

„Gegebenenfalls sind Gräben entlang der Wirtschaftswege bzw. in der Grabenparzelle anzulegen (sofern nicht vorhanden), die allerdings lediglich für das ‚normale Ausmaß‘ an Außengebietswasser auszulegen sind. Bei Starkregenereignisse über den üblichen Bemessungsregen wird das Wasser über die öffentlichen Wege schadlos abgeleitet. Dies stellt eine Möglichkeit zum Schutz vor Überflutung dar. Im Zuge einer Detailplanung zur Erschließung des Gebietes werden gegebenenfalls noch weitere Möglichkeiten beleuchtet. Gegebenenfalls sind auch Rückhaltemaßnahmen denkbar, sodass lediglich ein gedrosselter Abfluss bzw. eine Notüberlaufwassermenge abgeleitet werden muss.“¹⁹

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass umsetzbare Möglichkeiten zur Ableitung und damit zum Schutz des Gebietes vor Überflutung entwickelt werden können.²⁰

Diese sind im Detail in der Konkretisierung der Planung in den nachgeordneten Planungsebenen zu planen. Die Einzelmaßnahmen müssen mit der Struktur- und Genehmigungsbehörde Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Mainz, abgestimmt werden.

¹⁷ Werner Hartwig GmbH Beratende Ingenieure: Stellungnahme zum Entscheid der Kreisverwaltung ...

¹⁸ Werner Hartwig GmbH Beratende Ingenieure: Stellungnahme zum Entscheid der Kreisverwaltung ..., S. 1f

¹⁹ Werner Hartwig GmbH Beratende Ingenieure: Stellungnahme zum Entscheid der Kreisverwaltung ..., S. 1f

²⁰ vgl. Werner Hartwig GmbH Beratende Ingenieure: Stellungnahme zum Entscheid der Kreisverwaltung ..., S. 2

Der Abwasserzweckverband ‚Untere Selz‘ weist darauf hin, dass die Ableitung des Niederschlagswassers des Gebietes entwässerungstechnisch sehr aufwendig und kostenintensiv werden wird, da kein Vorfluter und kein leistungsfähiger Niederschlagswasserkanal in der Nähe des Plangebietes verfügbar ist. Sollte eine Versickerung aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich sein, muss u.U. ein Ableitungskanal bis zur Selz neu verlegt werden, was ggf. mit erheblichem Kostenaufwand verbunden sein wird.

Die Neuanlage oder der Ausbau von Gräben (Gewässern III. Ordnung) im Zuge der Außen- gebietsentwässerung mit Ableitung des Wassers in die Selz bedarf ggf. einer Plangenehmigung gem. § 68 Abs. 2 WHG. Eine frühzeitige Abstimmung mit den zuständigen Wasserbehörden wird empfohlen.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplans gibt es keine Anhaltspunkte, die einer Ausweisung entgegenstehen.

Geologie und Bergbau

Das Plangebiet liegt innerhalb eines vermuteten Hangrutschgebietes. Dies sollte in den nachgeordneten Planungsebenen sowohl bei der Energieversorgung des Gebietes, bei der Erstellung der Entwässerungskonzeption wie auch bei allen Baumaßnahmen berücksichtigt werden.

Wasserversorgung

Der Vorhabenbereich liegt im unmittelbaren Umfeld und im potenziellen Einzugsgebiet aktiver sowie inaktiver Trinkwassergewinnungsanlagen der Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH (wvr). Die aktiven Quelfassungsanlagen ‚Sörgenloch Quellen 1 bis 3‘ liegen rund 200 m südlich und die aktive Quelfassung ‚Nieder-Olm/Zornheim Quelle 3 Nord‘ etwa 1.100 m nördlich des Planungsraums.

Die inaktive Quelfassung ‚Nieder-Olm Quelle Dautenborn‘ liegt in einer Entfernung von ca. 340 m im Norden des Standorts.

Der Raum der geplanten Nutzungsänderung grenzt unmittelbar an die Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes ‚Sörgenloch‘ (WSG-Nr.: 402020887; Status: Im Verfahren). Die Zone III des Wasserschutzgebietes ‚Zornheim/Nieder-Olm‘ (WSG- Nr.: 402020665; Status: Im Verfahren) befindet sich ca. 340 m nordöstlich.

Der Standort grenzt an einen Bereich, der im Regionalen Raumordnungsplan mit einer Signatur ‚Vorranggebiet Grundwasserschutz‘ gekennzeichnet ist.

• Einordnung

Vor dem Hintergrund der zu erwartenden Klimawandelfolgen, u. a. mit prognostizierten längeren und intensiveren Trockenperioden mit gesteigerten Bedarfen, sind die aktiven Quelfassungsanlagen ‚Sörgenloch Quellen 1 bis 3‘ sowie ‚Nieder-Olm/Zornheim Quelle 3 Nord‘ und die inaktive Fassungsanlage ‚Nieder-Olm Quelle Dautenborn‘ für die Sicherstellung der öffentlichen Trinkwasserversorgung unverzichtbar. Das Grundwasservorkommen im Umfeld des Vorhabenstandortes ist für die kommunale Trinkwasserversorgung von großer Bedeutung und daher schutzbedürftig und schutzwürdig.

Der Vorhabenstandort befindet sich durch die Lage im Einzugsgebiet aktiver Trinkwasserfassungsanlagen und im Randbereich des Vorranggebietes Grundwasserschutz des Regionalen Raumordnungsplans grundsätzlich in einem wasserwirtschaftlich sensiblen Bereich. Ein Zustrom zu den Quelfassungsanlagen der wvr ist durch die Lage des Vorhabens nicht auszuschließen, wobei wegen der hydrogeologischen Verhältnisse auch geringe Grundwasserfließzeiten anzunehmen sind.

Für alle Planungen und Maßnahmen, die aktuell oder zukünftig im Bereich des Vorhabenstandorts vorgesehen sind, sind die Vorgaben der Wasserschutzzone III aus der gültigen Rechtsverordnung maßgebend und zu berücksichtigen

Ver- und Entsorgung

Eine Mittelspannungsleitung der EWR Netz GmbH verläuft von Nordosten nach Südwesten schräg durch das Plangebiet.

10.2 UMWELTBERICHT

10.2.1 EINLEITUNG

■ Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Art des Gebietes (Inhalt, Art und Umfang)	Ausweisung von geplanter Wohnbaufläche anstelle von ‚Flächen für die Landwirtschaft sowie sonstige Flächen im Außenbereich‘ – ca. 1,4 ha;
Art der Bebauung (Ziele, Festsetzungen)	die Gemeinde Sörrenloch beabsichtigt zur baldigen Bereitstellung von Wohnbauland den Bereich nördlich der Oberhecke am nördlichen Ortseingang von Sörrenloch als Baugebiet zu entwickeln; der Planungsbereich liegt östlich des Altenpflegeheims. Im Süden grenzt unmittelbar ein bestehendes Wohngebiet an; die Darstellungen der elektrischen Freileitung, der Leitstruktur im Agrarraum und der Anlage innerörtlicher Grünzonen bzw. –elemente werden übernommen; die Ortsrandeingrünung / Gebäudeeingrünung wird nach Norden verschoben und im Osten ergänzt;
Flächenbedarf	Gesamtfläche ca. 1,4 ha;

■ Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Im **Regionalen Raumordnungsplan** Rheinhessen-Nahe ist das Plangebiet als ‚Fläche für die Landwirtschaft‘ dargestellt. Nach Norden und Osten schließt sich ein ‚Vorbehaltsgebiet Freizeit, Erholung und Landschaftsbild‘ an. Ebenfalls nach Osten angrenzend ist ein ‚Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz‘ dargestellt.



Auszug aus der Gesamtkarte der zweiten Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhausen-Nahe, mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes

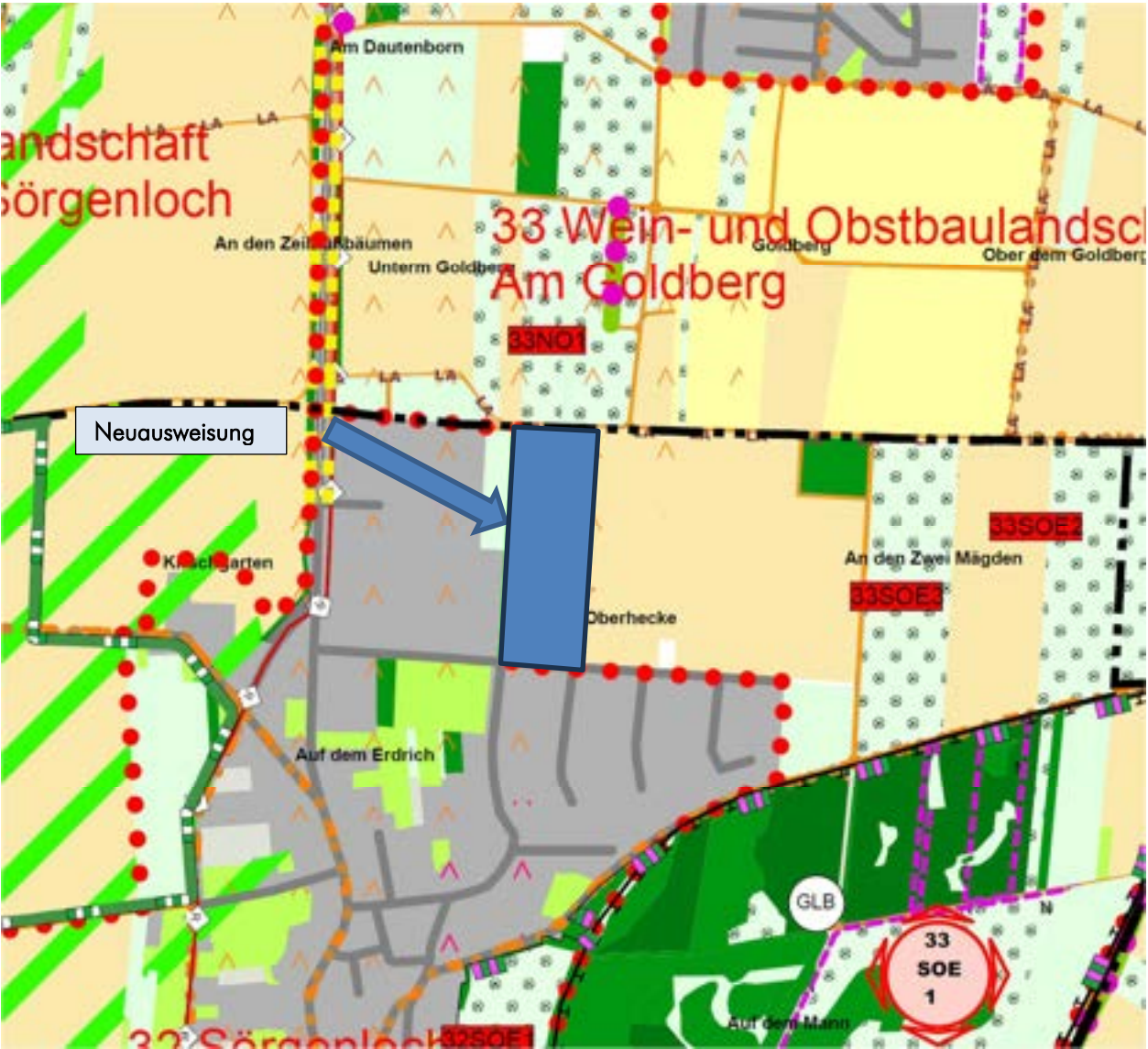
Quelle: Planungsgemeinschaft Rheinhausen-Nahe: Regionaler Raumordnungsplan Rheinhausen-Nahe, Mainz, April 2022

Der **Landschaftsplan zum FNP 2025** der Verbandsgemeinde Nieder-Olm macht zu dem Gebiet folgende Aussagen und funktionale Zuweisungen:

- Teilraum 33 ‚Wein- und Obstbaulandschaft Am Goldberg‘
Erhalt des vielfältigen und relativ kleinstrukturierten Nutzungsmosaiks
Erhalt der zahlreichen wertsteigernden Biotope und Strukturen wie Böschungen, Gehölzstreifen und -inseln
Bei der Neuanlage von Erwerbsobstanlagen sollten möglichst einige der alten Bäume als Alt- bzw. Totholz erhalten bleiben
- Lage innerhalb des besonders erholungsrelevanten 1 km-Siedlungsumfeldes (siehe Kapitel 7.3.3.16 Textteil Landschaftsplan)

Als Maßnahmenswerpunkte sind genannt:

„Die vorwiegenden Nutzungen Acker-, Wein- und Obstanbau sollen im Wesentlichen erhalten werden, insgesamt aber extensiver und schonender erfolgen, um den Eintrag von Nährstoffen und Bioziden in den Stoffkreislauf auf das unbedingt notwendige Minimum zu reduzieren (33NO1-2, 33SOE2).“

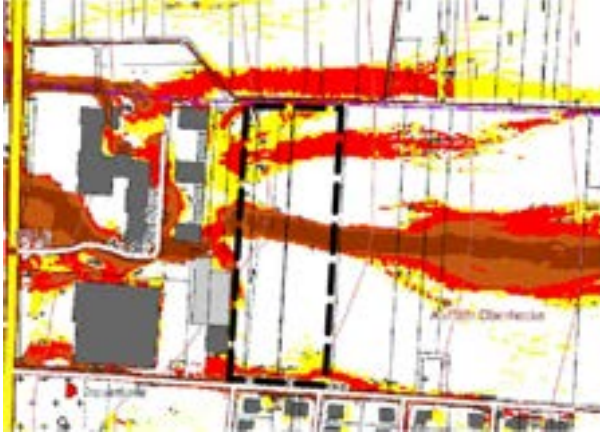


Auszug aus der Landespflegerischen Entwicklungskonzeption – Plan EK02 des Landschaftsplans zum Flächennutzungsplan 2025 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm
Quelle: Verbandsgemeinde Nieder-Olm, Entwurf zur Abgabe, Oktober 2016

10.2.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

■ Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Schutzgut/ Umwelt- aspekt	Situation	Kurze Bewertung
Fläche	unbebaute Brach- und Gehölzfläche;	Flächenverlust
Boden	Lage in vermutetem rutschungsgefährdetem Gebiet; weitgehend natürlich gewachsene Böden mit	aktuell unproblematisch, da keine bauliche Nutzung ökologische Funktion des Bodens weitgehend intakt

	Strukturveränderungen im Oberbodenbereich; Nährstoff- und Pestizideinwirkung durch Bewirtschaftung; keine Altlasten bekannt;	
Boden	weitgehend natürlich gewachsene Böden mit Strukturveränderungen im Oberbodenbereich; Nährstoff- und Pestizideinwirkung durch Bewirtschaftung; keine Altlasten bekannt;	ökologische Funktion des Bodens weitgehend intakt
Wasser	unmittelbar an Wasserschutzgebiet angrenzend; kein unmittelbar nutzbares Grundwasser; keine Oberflächengewässer; Gefährdungsrisiko bei Starkregen;  (Auszug Starkregengefährdungskarte)	wasserhaushaltliche Funktion als natürlicher Niederschlagsabflussbereich; mittlere Bedeutung für Grund- und Oberflächenwasserhaushalt
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	Grünland- und Sukzessionsfläche mit markanten Randgehölzen am westlichen Gebietsrand;	Lebensraumeignung für Lebensgemeinschaften des Siedlungsrandes und Gehölzbewohner; derzeit mittlere Bedeutung für Arten- und Biotoppotenzial
Landschaftsbild / Erholung	unmittelbarer Siedlungsrand mit Funktion als Erholungsraum für Spaziergänger und Radfahrer; der westliche Gehölzstreifen gliedert das Landschaftsbild;	mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild und die Naherholung

Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen	im Gebiet keine besonderen Beeinträchtigungen, allerdings Grundbelastung durch landwirtschaftliche Nutzung; innerhalb der Verbandsgemeinde ist mit einer erhöhten Lärmbelastung durch Fluglärm zu rechnen;	geringe Bedeutung
Abfälle	keine	
Menschliche Gesundheit	bedeutender Freiraum ohne erkennbare Belastung;	Raum mit mittlerer-hoher Bedeutung für menschliche Aktivitäten
Kultur- und Sachgüter	keine Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch bedeutsame Nutzungsformen;	keine kulturhistorische Bedeutung

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist im Plangebiet voraussichtlich mit keiner Änderung gegenüber der heutigen Situation zu rechnen. Allerdings wäre die Wiederaufnahme/Intensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung denkbar.

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Schutzgut/ Umweltaspekt	mögliche Auswirkungen		Bemerkung
	erheblich	nicht erheblich / gering	
Fläche	x		Flächenverlust durch dauerhafte Versiegelung in neu entstehenden Bauflächen
Boden	x		Bodenverlust durch dauerhafte Versiegelung
Wasser	x		weitere Verringerung der Grundwasserneubildung deutliche Maßnahmenanforderung wegen erhöhtem Risiko bei Starkregenereignissen; hier wird ein Konzept zur schadlosen Ableitung von Außengebietswasser auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erforderlich

Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	x		Lebensraumverlust für Arten des Offenlandes und von markanten Gehölzen; eine artenschutzrechtliche Betrachtung ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erforderlich
Landschaftsbild / Erholung	x		völlige Veränderung des Landschaftsbildes durch Verlust von ausgeprägten Grünstrukturen und Freiraum
Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen		x	vorgesehene Wohnnutzung führt zu keinen nennenswerten Beeinträchtigungen
Abfälle		x	mit dem Anfall von besonderen Abfallmengen und -arten ist nicht zu rechnen
Menschliche Gesundheit		x	besondere Risiken sind nicht zu erwarten
Kulturelles Erbe		x	keine relevanten Auswirkungen
Umwelt - Unfall- und Katastrophenrisiko	x		besondere Risiken sind aus Sicht der Starkregenvorsorge zu erwarten
Kumulierungseffekte i.V. mit Auswirkungen benachbarter Planungen		x	besondere Risiken sind nicht zu erwarten
Klima, Klimawandel		x	besondere Risiken sind nicht zu erwarten
eingesetzte Techniken und Stoffe			eine Aussage ist erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich

Es zeigt sich, dass die möglichen Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter bzw. Umweltaspekte erheblich sind.

■ Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

Die nachfolgenden allgemeinen Schutzmaßnahmen dienen der Minimierung der Einwirkungen auf Menschen und Umweltfaktoren:

- Erhaltung des markanten Gehölzstreifens
- Anlage einer Randbegrünung zur angrenzenden offenen Landschaft
- Erhaltung der (nah-)erholungsrelevanten Wegebeziehungen
- Erstellung eines Entwässerungskonzeptes zur schadlosen Ableitung von zuströmendem Außengebietswasser

- Artenschutzfachliche Beurteilung eventueller Gehölzrodungen
- Durchführung externer Kompensationsmaßnahmen entsprechend den Empfehlungen des Landschaftsplanes – bevorzugt im (Landschafts-) Teilraum 33 ‚Wein- und Obstbauandschaft Am Goldberg‘ (33NO1-2, 33SOE2)

■ **Anderweitig geprüfte Planungsmöglichkeiten und Angabe der wesentlichen Auswahlgründe im Hinblick auf die Umweltauswirkungen**

Die vorgesehene Flächenneuausweisung begründet sich aus dem festgestellten örtlichen Bedarf. Ein Anschluss an die Ortslage ist eine sinnvolle Erweiterung. Weitere Standortalternativen wurden langjährig wiederholt ohne Ergebnis untersucht.

10.2.3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

■ **Technische Verfahren der Umweltprüfung, etwaige Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der geforderten Angaben**

Technische Verfahren im engeren Sinne wurden bei der Durchführung der Umweltprüfung nicht angewandt.

■ **Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführungen der Flächennutzungsplanänderung**

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Bei der Durchführung der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung sind negative Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und weiteren Umweltaspekten durch die Planung zu erwarten. Im Zuge der Realisierung eines Bebauungsplanes sind eventuell erforderliche Monitoringmaßnahmen festzulegen. Ihr Inhalt ist in Zusammenhang mit und in Abhängigkeit von den Kompensationsflächen und -maßnahmen zu definieren.

■ **Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Gemeinde Sörrenloch beabsichtigt zur baldigen Bereitstellung von Wohnbau land den Bereich am nordöstlichen Ortsrand als Baugebiet zu entwickeln.

Es zeigt sich, dass die möglichen Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter bzw. Umweltaspekte erheblich sind. Gebietsinterne und -externe Kompensationsmaßnahmen werden erforderlich.

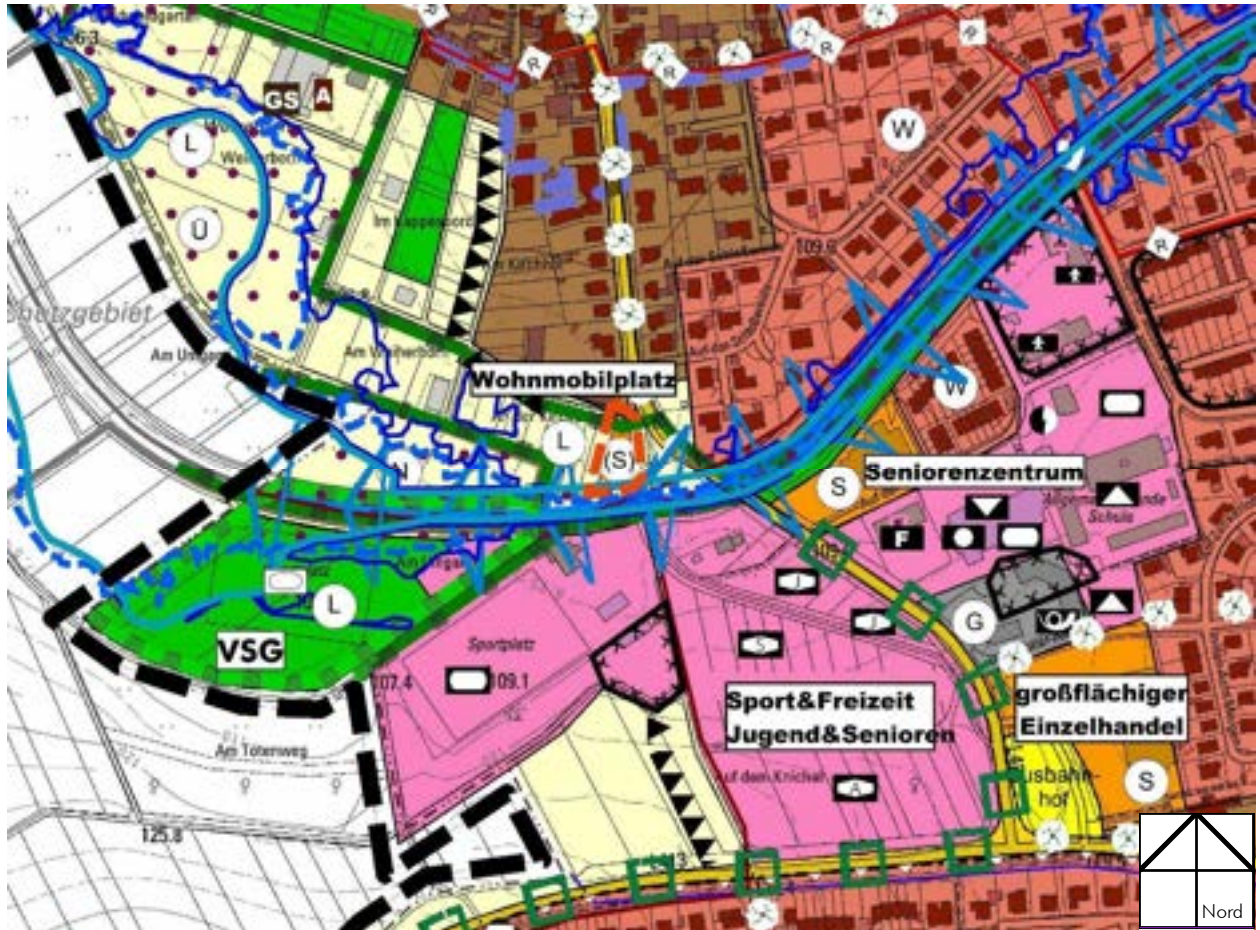
Besondere Empfindlichkeiten bestehen im Bereich Boden, dem Oberflächenwasserhaushalt (Starkregenproblematik), Tiere und Pflanzen (artenschutzfachliche Untersuchung) sowie dem Landschaftsbild.

Diese Aspekte sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu behandeln.

11 STADECKEN-ELSHEIM - ,WOHNMOBILSTELLPLATZ AN DER KIRCHENBRÜCKE'

- Ausweisung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung ‚Wohnmobilstellplatz‘ anstelle von Flächen für die Landwirtschaft – ca. 0,1 ha

11.1 PLANZEICHNUNG



Legende:



Umgrenzung des Geltungsbereichs



Sonderbaufläche, geplant
Zweckbestimmung: Wohnmobilstellplatz



Biotopverbund Wasser - Selz



Flächen mit Eignung für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Suchräume)



Landschaftsschutzgebiet (nachrichtliche Übernahme)



verbindlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet (nachrichtliche Übernahme)

11.2 BEGRÜNDUNG

11.2.1 INHALT

Das Plangebiet liegt im äußersten Südwesten des Ortsteils Elsheim der Gemeinde Stackeden-Elsheim, nördlich der Selz.

Die Änderung führt zur Darstellung von geplanter Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung ‚Wohnmobilstellplatz‘ anstelle der bisher im Flächennutzungsplan enthaltenen ‚Flächen für die Landwirtschaft sowie sonstige Flächen im Außenbereich‘.

Die Darstellungen der Fläche mit Eignung für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 7 Abs. 1 BNatSchG (‚Suchräume‘) und des Biotopverbundes Wasser –Selz werden übernommen.

Die Darstellung des Landschaftsschutzgebietes wird nachrichtlich übernommen.

Bisherige Darstellungen im Flächennutzungsplan 2025



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2025 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches;
Quelle: Verbandsgemeinde Nieder-Olm
Stand: Dezember 2017

11.2.2 ZIELSETZUNG

Mit der vorliegenden Änderung möchte die Gemeinde Stackeden-Elsheim einen bereits genutzten, provisorischen Parkplatz als Wohnmobilstellplatz sichern. Die Fläche liegt günstig zu touristischen und weiteren Infrastruktureinrichtungen.

11.2.3 EINORDNUNG UND BETROFFENE BELANGE

Landesplanerische Stellungnahme

Zur Ausweisung eines Wohnmobilstellplatzes in Stackeden-Elsheim wurde eine landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 Landesplanungsgesetz (LPIG) eingeholt.

Die landesplanerische Stellungnahme vom 22. März 2023 kommt zu folgender landesplanerischer Entscheidung:

„Die Fläche liegt laut ROP 2014 in einem Vorranggebiet Regionaler Biotopverbund (Z) und im Schutzgebiet Selztal. Da jedoch kein regionalplanerischer Zielkonflikt zu erwarten ist, stimmt die Geschäftsstelle der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe dem Vorhaben zu. Aus Sicht der Raumordnung ist die Planung mit der zuständigen unteren Naturschutz- und Wasserwirtschaftsbehörde abzustimmen.“²¹

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Das Plangebiet ist durch eine provisorisch teilbefestigte Fläche mit Gehölzbeständen im Randbereich geprägt.

Die Fläche liegt in einem Vorranggebiet Regionaler Biotopverbund und innerhalb des Landschaftsschutzgebietes ‚Selztal‘ (LSG-7300-003).

Westlich des Gebietes erstreckt sich das Vogelschutzgebiet ‚Selztal zwischen Hahnheim und Ingelheim‘ (VSG-7000-024).

Auf der nachfolgenden Ebene der Bebauungsplanung wird möglicherweise eine FFH-Verträglichkeitsuntersuchung zu erstellen sein, um die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Erhaltungszielen des Landschaftsschutzgebietes und des Vogelschutzgebietes zu prüfen.

Für die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geeignete Kompensationsmaßnahmen erforderlich

Belange des Artenschutzes

Das Plangebiet ist durch teilbefestigte Flächen und Gehölzbestände geprägt.

Ob Anhaltspunkte für die Betroffenheit streng geschützter Arten vorliegen, wird in der nachfolgenden Planungsebene näher zu beleuchten sein.

Belange der Wasserwirtschaft

Das Plangebiet liegt im Nahbereich der Selz (Gewässer II. Ordnung), weitgehend im 40 m-Bereich der Selz. Gemäß § 31 Landeswassergesetz bedarf die Errichtung oder wesentliche Veränderung von Anlagen i.S.d. § 36 Wasserhaushaltsgesetz, die weniger als 40 m von der Uferlinie eines Gewässers II. Ordnung entfernt sind, der Genehmigung der Unteren Wasserbehörde.

Der Bereich entlang der Selz ist gemäß dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Biotopverbundlinie Wasser – Verbundlinie Selz dargestellt. Diese Biotopverbundlinien haben die ‚Erhaltung bzw. Entwicklung eines naturnahen Gewässerzustandes und Vegetationssaumes‘²² zum wesentlichen Inhalt. Die Darstellung bleibt in der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung unverändert. Der Selz und ihrer Gehölzbestände wird damit auf der Ebene der Flächennutzungsplanung angemessen Rechnung getragen.

Auf den nachfolgenden Planungsebenen ist der Freihaltung des Uferstreifens von jeglichen Anlagen und dem Erhalt vorhandener Ufergehölze zu beachten.

Unmittelbar südlich grenzt das durch Rechtsverordnung verbindlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Selz an.

²¹ Kreisverwaltung Mainz-Bingen: Landesplanerische Stellungnahme ..., S. 40

²² Flächennutzungsplan 2025 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm, Begründung, Fassung zur Genehmigung, Dezember 2017, S. 104

Gemäß der aktuellen Starkregenkarte des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz liegt der nördliche Bereich des geplanten Wohnmobilstellplatzes im Wirkungsbereich potentieller Überflutungen an Tiefenlinien.

In der Konkretisierung der Planung in den nachgeordneten Planungsebenen sind die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplans gibt es keine Anhaltspunkte, die einer Ausweisung entgegenstehen.

Belange des Verkehrs

Auf der Ebene der Realisierung der Planung ist die Detailplanung des Anschlusses an die Landesstraße L 428 mit dem Landesbetrieb Mobilität Worms abzustimmen.

11.3 UMWELTBERICHT

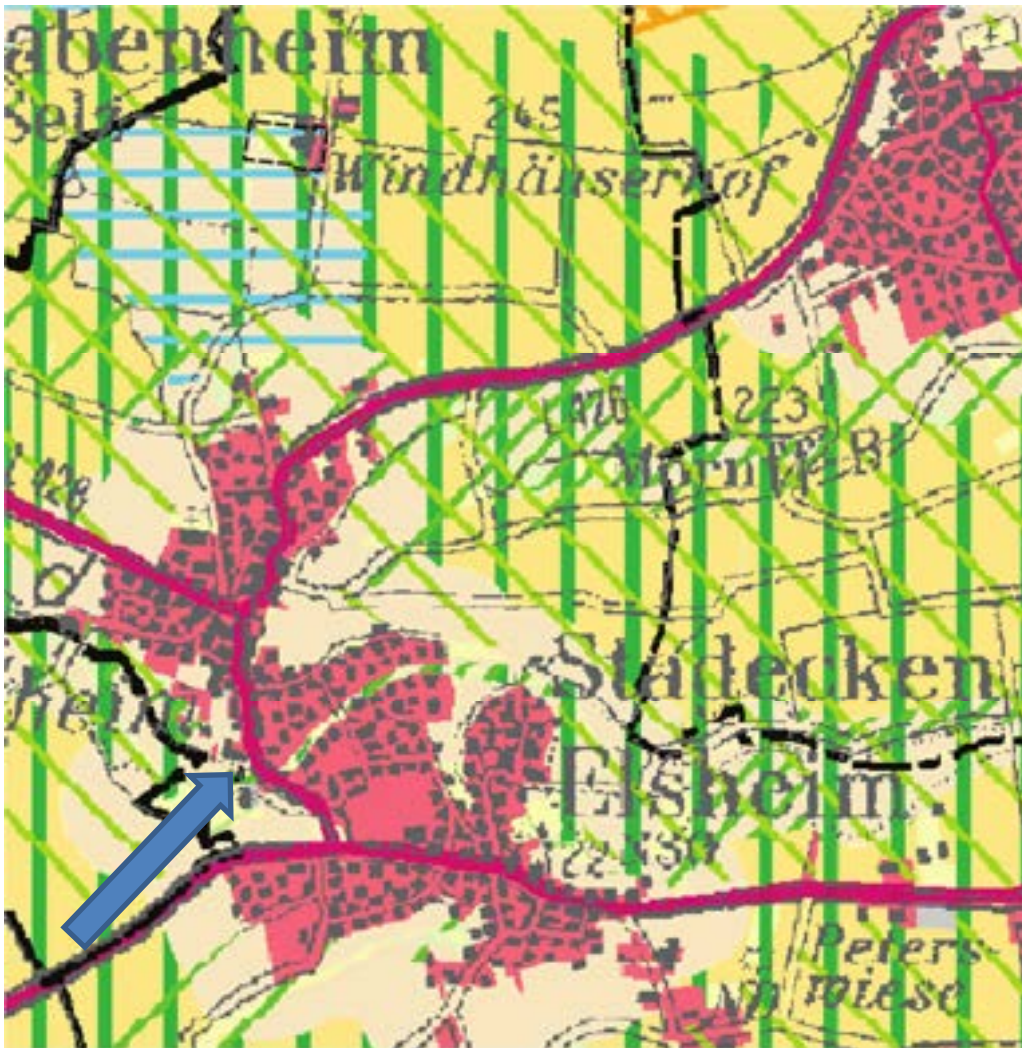
11.3.1 EINLEITUNG

■ Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplan-änderung

Art des Gebietes (Inhalt, Art und Umfang)	Ausweisung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung ‚Wohnmobilstellplatz‘ anstelle von Flächen für die Landwirtschaft – ca. 0,1 ha;
Art der Bebauung (Ziele, Festsetzungen)	mit der vorliegenden Änderung möchte die Gemeinde Stackeden-Elsheim einen bereits genutzten, provisorischen Parkplatz als Wohnmobilstellplatz sichern; die Fläche liegt günstig zu touristischen und weiteren Infrastruktureinrichtungen; das Plangebiet liegt im äußersten Südwesten des Ortsteils Elsheim der Gemeinde Stackeden-Elsheim, unmittelbar nördlich der Selz; die Darstellungen der Fläche mit Eignung für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 7 Abs. 1 BNatSchG („Suchräume“) und des Biotopverbundes Wasser –Selz werden übernommen; die Darstellung des Landschaftsschutzgebietes wird nachrichtlich übernommen;
Flächenbedarf	Flächenbedarf ca. 0,1 ha;

■ Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Im **Regionalen Raumordnungsplan** Rheinhessen-Nahe ist das Plangebiet als ‚Fläche für die Landwirtschaft‘ dargestellt. Es liegt zudem in in einem ‚Vorranggebiet Regionaler Biotopverbund‘.



Auszug aus der Gesamtkarte der zweiten Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe, mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes

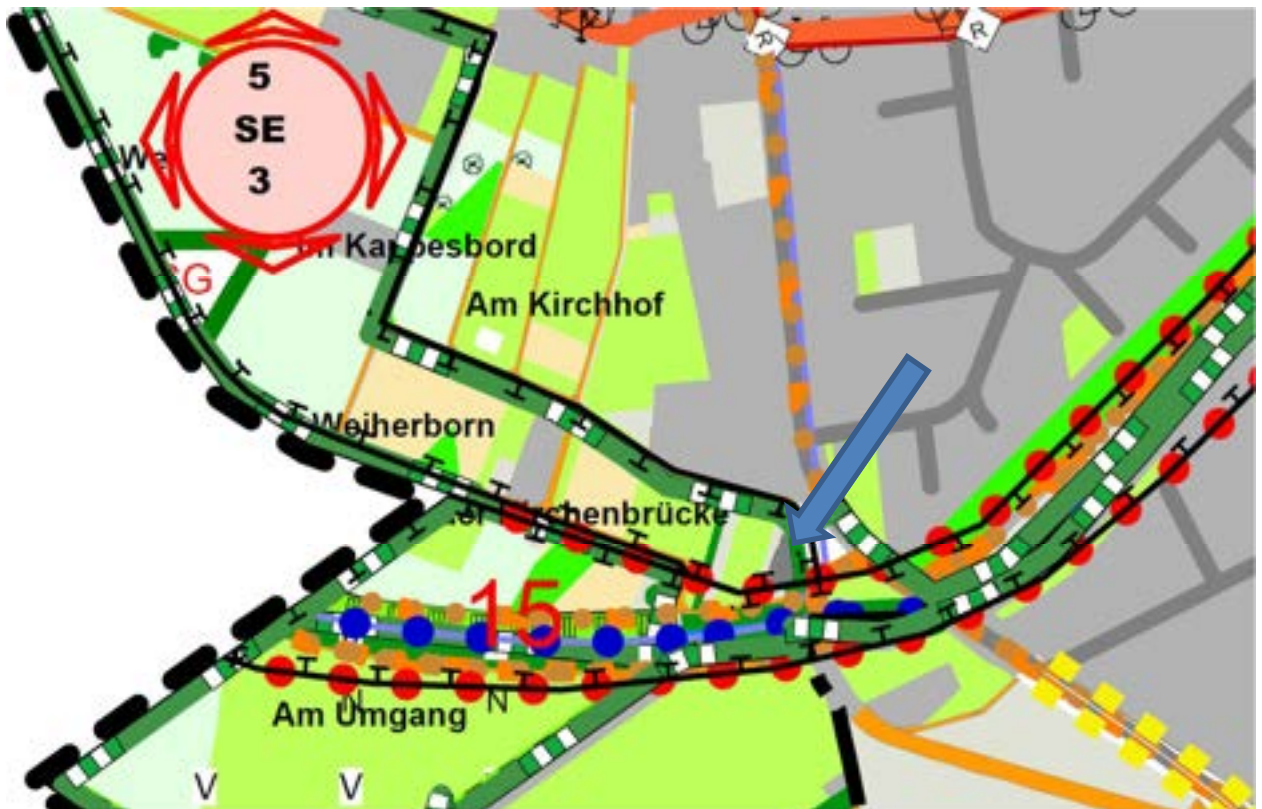
Quelle: Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe: Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe, Mainz, April 2022

Die Fläche liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes ‚Selztal‘ (LSG-7300-003).

Das Vogelschutzgebiet DE 6014-402 ‚Selztal zwischen Hahnheim und Ingelheim‘ reicht bis unmittelbar an des Plangebiet heran.

Der **Landschaftsplan zum FNP 2025** der Verbandsgemeinde Nieder-Olm macht zu dem Gebiet bzw. zu größeren Teilflächen folgende Aussagen und funktionale Zuweisungen:

- Teilraum 5 ‚Ortslage Elsheim‘
- Darstellung als Brachfläche, Verkehrsfläche und Gehölz
- Lage innerhalb des besonders erholungsrelevanten 1km-Siedlungsumfeldes
- Eignungsfläche für die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen



Auszug aus der Landespflegerischen Entwicklungskonzeption – Plan EK02 des Landschaftsplans zum Flächennutzungsplan 2025 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm

Quelle: Verbandsgemeinde Nieder-Olm, Entwurf zur Abgabe, Oktober 2016

11.3.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

■ Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Schutzgut/ Umwelt-as- pekt	Situation	Kurze Bewertung
Fläche	unbebautes Areal, allerdings bereits als Lager- und Parkplatz genutzt;	derzeit keine Flächeninanspruchnahme durch Infrastruktureinrichtungen
Boden	gestörte, verdichtete Böden durch regelmäßige Befahrung und Teilbefestigung; keine Altlasten bekannt;	ökologische Funktion des Bodens beeinträchtigt
Wasser	kein nutzbares Grundwasser; Randbereich der Selzaue; Randbereich der Selzaue, aber kein Oberflächengewässer vorhanden;	geringe-mittlere Bedeutung für Grundwasser mittlere Bedeutung für Oberflächenwasser

Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	trockener Ruderalstandort mit Gehölzumsäumung;	Bodenflächen mit geringer Bedeutung; Gehölze mit Lebensraumfunktion für Vogel;
Land-schaftsbild / Erholung	wenig attraktive, aber sightgeschützte Randlage der Selzau am unmittelbaren Siedlungsrand;	geringe Bedeutung für das Landschaftsbild und die Naherholung
Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen	keine;	geringe Bedeutung
Abfälle	keine;	keine Bedeutung
Menschliche Gesundheit	derzeit keine Aufenthaltsqualität und keine gesundheitlich relevante Funktion; Geräuschbelastung durch verkehrliche Nutzung und angrenzende Straße;	Raum mit geringer Bedeutung für menschliche Aktivitäten
Kultur- und Sachgüter	keine Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch bedeutsame Nutzungsformen; keine relevanten Sachgüter	keine Bedeutung

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist im Plangebiet voraussichtlich mit keiner Änderung gegenüber der heutigen Situation zu rechnen. Die relativ unregelmäßige Nutzung bliebe weiterhin ungeordnet.

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Schutzgut/ Umweltaspekt	mögliche Auswirkungen		Bemerkung
	erheblich	nicht erheblich / gering	
Fläche		x	bestehende Nutzung als Parkplatz würde lediglich legalisiert
Boden	x		dauerhafter Bodenverlust falls intensive Befestigung erfolgt
Wasser	x		bei örtlicher Wasserrückhaltung keine Verringerung der Grundwasserneubildung Risiko der Kontamination bei unsachgemäßem Umgang mit Wohnmobilabwässern
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	x		Lebensraumverlust für Tier- und Pflanzenarten trockener Ruderalstandorte und Erhöhung des Störpotenzials durch dauerhafte Nutzung evtl. Regelung/Verbot des fußläufigen Zuganges zur Selz erforderlich
Landschaftsbild / Erholung		x	keine neue Beeinträchtigung; Neuordnung bietet Möglichkeit der Gestaltung
Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen		x	keine neue Beeinträchtigung, da verkehrliche Nutzung bereits besteht
Abfälle		x	Keine, sofern ordnungsgemäße Entsorgung gesichert ist
Menschliche Gesundheit		x	keine neue Beeinträchtigung, da verkehrliche Nutzung bereits besteht
Kulturelles Erbe		x	keine relevanten Auswirkungen
Umwelt - Unfall- und Katastrophenrisiko		x	keine relevanten Auswirkungen
Kumulierungseffekte i.V. mit Auswirkungen benachbarter Planungen		x	keine relevanten Auswirkungen

Klima, Klimawandel		x	keine relevanten Auswirkungen
eingesetzte Techniken und Stoffe	-	-	keine

Es zeigt sich, dass die möglichen Auswirkungen auf einige Schutzgüter bzw. Umweltaspekte erheblich sind.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Landschaftsschutzgebiet und in unmittelbarer Nähe zur Selz ist eine besondere Empfindlichkeit des Standortes gegeben.

■ **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen**

Die nachfolgenden allgemeinen Schutzmaßnahmen dienen der Minimierung der Einwirkungen auf Menschen und Umweltfaktoren:

- Artenschutzrechtliche Begleitung der weiteren Planung und Ausführung
- Anlage der Stellflächen mit versiegelungsfähigen Materialien
- keine Parkberechtigung für Transportfahrzeuge mit wassergefährdenden Stoffen
- Erhaltung und ggf. Ergänzung der Randbegrünung
- Anlage einer geregelten Entsorgungsstation für feste Abfälle und Abwässer der Wohnmobilenutzung

■ **Anderweitig geprüfte Planungsmöglichkeiten und Angabe der wesentlichen Auswahlgründe im Hinblick auf die Umweltauswirkungen**

Flächenalternativen wurden nicht untersucht. Die bereits vorhandene provisorische Nutzung soll legalisiert werden.

11.3.3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

■ **Technische Verfahren der Umweltprüfung, etwaige Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der geforderten Angaben**

Technische Verfahren im engeren Sinne wurden bei der Durchführung der Umweltprüfung nicht angewandt.

■ **Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführungen der Flächennutzungsplanänderung**

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Solche Maßnahmen sind nicht erforderlich. Allerdings ist vor Planungsumsetzung eventuell eine aktualisierte Betrachtung erforderlich.

■ Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Stackeden-Elsheim möchte einen bereits genutzten, provisorischen Parkplatz als Wohnmobilstellplatz sichern. Die Fläche liegt günstig zu touristischen und weiteren Infrastruktureinrichtungen.

Die Darstellungen der Fläche mit Eignung für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 7 Abs. 1 BNatSchG („Suchräume“) und des Biotopverbundes Wasser –Selz werden übernommen.

Die Darstellung des Landschaftsschutzgebietes wird nachrichtlich übernommen.

Es zeigt sich, dass die möglichen Auswirkungen auf einige Schutzgüter bzw. Umweltaspekte erheblich sind. Die Nähe zur Selz und zu benachbarten weiteren Schutzgebieten bedingt eine sensible Planung und Umsetzung, die sowohl den Gewässerschutz wie auch den Arten- und Biotopschutz besonders würdigen muss.

12 STADECKEN-ELSHEIM - ‚WINDHÄUSERHOF‘

- **Ausweisung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung ‚Historie und Gastronomie‘ anstelle von Flächen für die Landwirtschaft – ca. 1,8 ha**
- **Ausweisung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Gartenanlage‘ anstelle von Flächen für die Landwirtschaft – ca. 1,4 ha**

gesamt ca. 3,2 ha

12.1 PLANZEICHNUNG



Legende:



Umgrenzung des Geltungsbereichs



Sonderbaufläche, geplant
Zweckbestimmung: Historie und Gastronomie



Trafostation, Umspannwerk



Elektrische Freileitung
(20 kV Leitung)



Grünfläche
Zweckbestimmung: gemäß Planeinschrieb



Schutzgebiet für die Grund- und Quellwassergewinnung
Zone III



Biotopverbund Gehölze



Biotopverbund Raine



Leitstruktur im Agrarraum



Schutzobjekt nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz
Flächenobjekt



Schutzobjekt nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz
Linienobjekt

12.2 BEGRÜNDUNG

12.2.1 INHALT

Das Plangebiet liegt knapp 900 m nördlich des Ortsteils Elsheim im Außenbereich.

Die Änderung führt zur Darstellung von geplanter Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung ‚Historie und Gastronomie‘ und Grünflächen mit der Zweckbestimmung ‚Gartenanlage‘ anstelle der bisher im Flächennutzungsplan enthaltenen ‚Flächen für die Landwirtschaft und sowie sonstige Flächen im Außenbereich‘ (Aussiedler).

Die Darstellungen der Trafostation, der elektrischen Freileitung, des Schutzgebietes für die Grund- und Quellwassergewinnung (Zone III), des Biotopverbundes Gehölze, des Biotopverbundes Raine, der Leitstruktur im Agrarraum und des Schutzobjektes nach § 30 BNatSchG (Flächenobjekt und Linienobjekt) werden übernommen.

Bisherige Darstellungen im Flächennutzungsplan 2025

Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2025 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm mit Kennzeichnung des Gelungsbereiches;
Quelle: Verbandsgemeinde Nieder-Olm
Stand: Dezember 2017

12.2.2 ZIELSETZUNG

Die vorliegende Änderung hat zum Ziel, den seit mehr als 1.000 Jahren bestehenden Windhäuserhof im Bestand zu sichern und in Wert zu setzen.

Es soll die Möglichkeit gegeben werden, innerhalb der Hofanlage eine Gastronomie zu eröffnen. Der Windhäuserhof selbst umfasst einen sehr großen Gebäudekomplex, der hierfür mitgenutzt werden soll. Erweiterungen der Gebäude oder Neubauten sind nicht vorgesehen. Bereits in der Vergangenheit wurde über lange Jahre eine Gastronomie betrieben.

Mit der planerischen Eröffnung der Nutzung soll ein wesentlicher wirtschaftlicher und touristischer Impuls für den Erhalt des Hofes gegeben werden. Begünstigt wird dies durch den Rad- und Wanderweg, der direkt am Windhäuserhof vorbeiführt. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Windhäuserhof liegt als ‚Wander-Highlight‘ die ‚Telegrafestation Napoleons‘, ein historischer Nachbau der 21. Telegrafestation, die 1813 zwischen Stackeden-Elsheim, Schwabenheim und Wackernheim errichtet wurde. Die Rekonstruktion am Windhäuserhof soll an die wichtige Etappe in der Geschichte der Nachrichtenübermittlung erinnern.

Neben dem eigentlichen Hof soll auch die zugehörige parkähnliche Gartenanlage im rückwärtigen Bereich erhalten werden.

Von Seiten der Ortsgemeinde besteht ein großes Interesse an dem Vorhaben, da es von hoher örtlicher und regionaler Bedeutung ist. Der Windhäuserhof ist ein geschichtsträchtiger Gebäudekomplex und das Elsheimer Tempelchen eine historische Wein-Einzellage.

Darüber hinaus steht die bauliche Gesamtanlage ‚Windhäuserhof‘ unter Denkmalschutz. *„Der Windhäuser Hof war einer von sechs Zulieferbetrieben der von Kaiser Karl dem Großen um 800 erbauten Kaiserpfalz im nahen Ingelheim am Rhein. Die Pfalz wurde fast sechs Jahrhunderte von den deutschen Kaisern besucht und von dort aus wurde auch europäische Geschichte*

geschrieben. Der Ort Elsheim gehörte als freies Reichsdorf zu dieser 5 km entfernten Pfalz und zum „Ingelheimer Grund“. Die Einwohner waren nur dem Kaiser verpflichtet.“²³

Mit dem Begriff ‚Historie‘ sollen die vorgenannten Sachverhalte in der Planung gewürdigt werden.

Mit der vorliegenden Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für spätere genehmigungsfähige Nutzungen geschaffen werden. Aufgrund der Unterschutzstellung müssen die angestrebten Veränderungen grundsätzlich mit den Vorgaben des Denkmalschutzes in Einklang stehen.

Eigentümer, sonstige Verfügungsberechtigte und Besitzer sind gemäß § 2 DSchG verpflichtet, die Kulturdenkmäler im Rahmen des Zumutbaren zu erhalten und zu pflegen. Durch die Größe und Bauart des Windhäuserhofes ist die Sanierung und Unterhaltung kostspielig. Mit der angestrebten Nutzung („Gastronomie“) sollen die Erhaltungsmöglichkeiten verbessert werden.

Darüber hinaus ermöglicht die Planung einen Beitrag zur Weinvermarktung im Bestand als Gegenpol zu Neuaussiedlungen.

Mit der Abgrenzung der Sonderbaufläche über den Wirtschaftsweg hinaus werden Flächen für die erforderlichen Besucherparkplätze bereitgestellt. Auf der Vorhabenebene ist darauf zu achten, dass sich die Parkplätze in die Umgebung einfügen

12.2.3 EINORDNUNG UND BETROFFENE BELANGE

Landesplanerische Stellungnahme

Zur Ausweisung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung ‚Historie und Gastronomie‘ in Stackeden-Elsheim wurde eine landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 Landesplanungsgesetz (LPIG) eingeholt.

Die landesplanerische Stellungnahme vom 22. März 2023 kommt zu folgender landesplanerischer Entscheidung:

„Die Fläche liegt laut ROP 2014 in einem Regionalen Grünzug (Z), einem Vorranggebiet „Grundwasserschutz“ (Z) und einem Vorbehaltsgebiet „Freizeit, Erholung und Landschaftsbild“ (G). Durch diese Zielbetroffenheit kann aus landesplanerischer Sicht der Fläche nicht zugestimmt werden. Die Untere Landesplanungsbehörde schließt sich der Auffassung der Geschäftsstelle der Planungsgemeinschaft an, dass die Ausweisung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Historie, Gastronomie und Gartenanlage“ als nicht erforderlich angesehen wird. Durch die Ausweisung ermöglicht sich die Option für einen massiven Eingriff in den Außenbereich.“²⁴

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Im Plangebiet ist ein landwirtschaftlicher Aussiedlerhof angesiedelt. Im rückwärtigen Bereich befindet sich eine parkähnliche Gartenanlage.

Durch die ‚Insellage‘ des Gebietes verfügt es über eine örtlich mittlere-hohe Bedeutung für Arten- und Biotoppotenziale.

²³ Schwabenheimer Runde zum Windhäuser Hof, 07. Apr. 2021, <https://derentspannen.de/schwabenheimer-runde-zum-windhaeuser-hof/>

²⁴ Kreisverwaltung Mainz-Bingen: Landesplanerische Stellungnahme ..., S. 40

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes bewirkt keinen Eingriff in Natur und Landschaft, der nennenswert über das bestehende Maß hinausgeht. Mit der vorliegenden Änderung werden die vorhandenen Nutzungen gesichert. Durch die Darstellung von Grünflächen wird die mögliche Versiegelung gegenüber den bestehenden Regelungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan reduziert.

Belange des Artenschutzes

Das gesamte Plangebiet ist durch eine historische Hofbebauung mit rückwärtiger parkähnlicher Gartenanlage geprägt. Ob Anhaltspunkte für die Betroffenheit streng geschützter Arten vorliegen, wird in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung näher zu beleuchten sein.

Belange der Wasserwirtschaft

Im Plangebiet liegt gemäß der aktuellen Sturzflutgefahrenkarte des Landesamtes für Umwelt ein Gefährdungspotential vor. In dem beplanten Gebiet können im Falle eines kurzfristigen Starkregenereignisses der Intensität SRI 7 Überflutungen mit einer Tiefe von bis zu 30 cm (vereinzelt bis 50 cm) auftreten. Höhere Wassertiefen sind bei intensiveren Starkniederschlägen möglich.



Auszug aus der Sturzflutgefahrenkarte des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz, <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>, entnommen am 25. Februar 2025

In der Konkretisierung der Planung in den nachgeordneten Planungsebenen sind die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen.

Belange des Denkmalschutzes

Die bauliche Gesamtanlage ‚Windhäuserhof‘ steht unter Denkmalschutz (Denkmalzone ‚Windhäuserhof nördlich des Ortes‘²⁵). Grundsätzlich müssen aufgrund der Unterschutzstellung die angestrebten Veränderungen mit den Vorgaben des Denkmalschutzes in Einklang stehen.

In der Konkretisierung der Planung auf den nachgeordneten Planungsebenen sind die Belange des Denkmalschutzes zu beachten.

Eigentümer, sonstige Verfügungsberechtigte und Besitzer sind gemäß § 2 DSchG verpflichtet, die Kulturdenkmäler im Rahmen des Zumutbaren zu erhalten und zu pflegen.

²⁵ Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz: Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler Kreis Mainz-Bingen, 03. April 2014

Belange der Landesarchäologie

Der Windhäuserhof wurde bereits im frühen Mittelalter gegründet; es handelt sich um eine archäologische Verdachtsfläche.

Wasserversorgung

Der Vorhabenbereich liegt vollständig im Einzugsgebiet aktiver Trinkwassergewinnungsanlagen der Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH (wvr). Die aktiven Quellfassungsanlagen ‚Elsheim Quelle‘ und ‚Schwabenheim Quelle 1‘ liegen rund 620 m südlich bzw. 1.100 m nordwestlich des Planungsraums.

Die inaktiven Quellfassungen ‚Schwabenheim Quelle 2, 3 und 4‘ liegen in einer Entfernung von ca. 1.100 m im Nordwesten des Standorts.

Der Raum der geplanten Nutzungsänderung liegt innerhalb der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes ‚Elsheim‘ (WSG-Nr.: 402020776; Status: festgesetzt). Die Zone III des Wasserschutzgebietes ‚Schwabenheim‘ (WSG-Nr.: 402010200; Status: Im Verfahren) befindet sich ca. 570 m nordwestlich.

Der Standort liegt in einem Bereich, der im Regionalen Raumordnungsplan mit einer Signatur ‚Vorranggebiet Grundwasserschutz‘ gekennzeichnet ist.

- Einordnung

Vor dem Hintergrund der zu erwartenden Klimawandelfolgen, u. a. mit prognostizierten längeren und intensiveren Trockenperioden mit gesteigerten Bedarfen, sind die aktiven Quellfassungsanlagen ‚Elsheim‘ und ‚Schwabenheim Quelle 1‘ sowie die inaktiven Quellen ‚Schwabenheim 2 bis 4‘ für die Sicherstellung der öffentlichen Trinkwasserversorgung unverzichtbar. Das Grundwasservorkommen im Umfeld des Vorhabenstandortes ist für die kommunale Trinkwasserversorgung von großer Bedeutung und daher schutzbedürftig und schutzwürdig.

Der Vorhabenstandort befindet sich durch die Lage im Einzugs- und Trinkwasserschutzgebiet aktiver Trinkwasserfassungsanlagen und im Vorranggebiet Grundwasserschutz in einem wasserwirtschaftlich sensiblen Bereich. Es ist durch die Lage des Vorhabens weiterhin von einem Zustrom zu der Quellfassungsanlage ‚Quelle Elsheim‘ der wvr auszugehen, wobei wegen der hydrogeologischen Verhältnisse auch geringe Grundwasserfließzeiten anzunehmen sind.

Für alle Planungen und Maßnahmen, die aktuell oder zukünftig im Bereich des Vorhabenstandorts vorgesehen sind, sind die Vorgaben der Wasserschutzzone III aus der gültigen Rechtsverordnung maßgebend und zu berücksichtigen.

In den nachgeordneten Planungsebenen sind die Vorgaben der Rechtsverordnung entsprechend zu beachten. Für bauliche Maßnahmen sind ggf. Zustimmungen oder Befreiungen bei der Oberen Wasserbehörde einzuholen.

Ver- und Entsorgung

Eine Mittelspannungsleitung der EWR Netz GmbH verläuft östlich außerhalb des Plangebietes. Von dieser ausgehend führt aus Nordosten kommend eine Hausanschlussleitung in die Hofanlage.

Eine Schmutzwasserdruckleitung des Abwasserzweckverbandes ‚Untere Selz‘ verläuft vom Windhäuserhof bis zur Reithalle (Am Kirschgarten) und schließt dort an den Kanal an. Damit ist der Windhäuserhof an die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen.

Verkehrliche Erschließung

Eine vollständige Gastronomie muss an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen werden. Eine Erschließung über die Friedhofstraße Elsheim soll präferiert werden.

Auf der nachfolgenden Ebene der verbindlichen Bauleitplanung muss dies berücksichtigt werden.

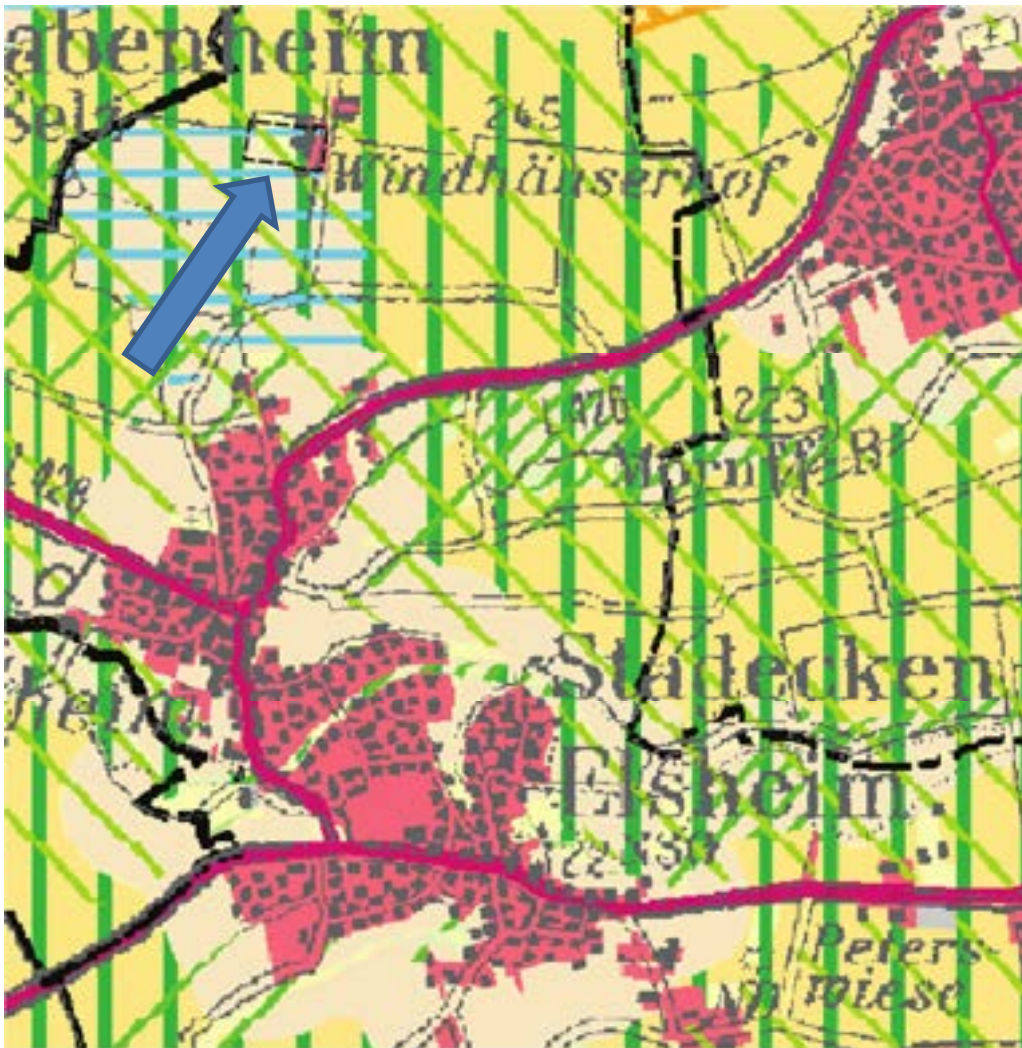
12.3 UMWELTBERICHT**12.3.1 EINLEITUNG**

■ **Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplanänderung**

Art des Gebietes (Inhalt, Art und Umfang)	Ausweisung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung ‚Historie und Gastronomie‘ anstelle von Flächen für die Landwirtschaft – ca. 1,8 ha; Ausweisung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Gartenanlage‘ anstelle von Flächen für die Landwirtschaft – ca. 1,4 ha; gesamt ca. 3,2 ha;
Art der Bebauung (Ziele, Festsetzungen)	das Plangebiet liegt knapp 900 m nördlich des Ortsteils Elsheim im Außenbereich; die Änderung soll die Möglichkeit eröffnen, in touristisch wie historisch prominenter Lage innerhalb der Hofanlage eine Gastronomie zu eröffnen; mit der planerischen Eröffnung der Nutzung soll ein wesentlicher wirtschaftlicher und touristischer Impuls für den Erhalt des Hofes gegeben werden; begünstigt wird dies durch den Rad- und Wanderweg, der direkt am Windhäuserhof vorbeiführt; die Grünfläche/Gartenanlage soll erhalten bleiben;
Flächenbedarf	Gesamtfläche ca. 3,2 ha;

■ **Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes**

Im **Regionalen Raumordnungsplan** Rheinhessen-Nahe ist das Plangebiet teilweise als ‚Siedlungsfläche‘ dargestellt. Sie liegt in einem Regionalen Grünzug (Z), einem Vorranggebiet ‚Grundwasserschutz‘ (Z) und einem Vorbehaltsgebiet ‚Freizeit, Erholung und Landschaftsbild‘ (G).



Auszug aus der Gesamtkarte der zweiten Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhausen-Nahe, mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes

Quelle: Planungsgemeinschaft Rheinhausen-Nahe: Regionaler Raumordnungsplan Rheinhausen-Nahe, Mainz, April 2022

Der **Landschaftsplan zum FNP 2025** der Verbandsgemeinde Nieder-Olm macht zu dem Gebiet folgende Aussagen und funktionale Zuweisungen:

- Teilraum 3 ‚Ackerbaulandschaft Ostplateau‘
Zur Verbesserung des Biotopverbundes über das Ostplateau ist eine Verdichtung halbnatürlicher bis naturnaher Biotopstrukturen [...] entlang der Hangkante zwischen Windhäuser Hof und Ober-Olm [...] anzustreben...

Als Maßnahmenswerpunkte sind genannt:

„Neben der Vorbehaltsfläche für Arten- und Biotopschutzmaßnahmen gemäß Regionalem Raumordnungsplan sollten zur Bündelung von Maßnahmen im Flächennutzungsplan Bereiche an der Hangkante westlich von Essenheim(3SE3), [...] als Flächen für Kompensationsmaßnahmen dargestellt werden.“

In der Weinberglage südlich des Windhäuser Hofes ist zudem entlang von Wegen und Böschungen die Entwicklung von Rainen zu fördern (3SE2).“



Auszug aus der Landespflegerischen Entwicklungskonzeption – Plan EK02 des Landschaftsplans zum Flächennutzungsplan 2025 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm

Quelle: Verbandsgemeinde Nieder-Olm, Entwurf zur Abgabe, Oktober 2016

12.3.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

■ Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Schutzgut/ Umwelt- aspekt	Situation	Kurze Bewertung
Fläche	häufig landwirtschaftliche Gebäude- und Hofflächen sowie Grün- und Garten;	Bereits erfolgte Flächeninanspruchnahme
Boden	natürliche Böden in diesem Bereich sehr fruchtbar; in bebautem Bereich und Verkehrsflächen versiegelte Böden; Grünbereiche mit Strukturveränderungen im Oberbodenbereich; keine Altlasten bekannt	ökologische Funktion des Bodens in unversiegelten Bereichen gegeben
Wasser	kein unmittelbar nutzbares Grundwasser, keine Oberflächengewässer; das Plangebiet liegt vollständig im Wasserschutzgebiet ‚Elsheim‘ (Zone III);	hohe Bedeutung für den Grundwasserhaushalt da Lage im WSG; geringe Bedeutung für den Oberflächenwasserhaushalt
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	gehölzreiche, gepflegte Grünfläche im westlichen Teil sowie Gebäude umgebend; alter Gebäudebestand;	Lebensraumeignung für Lebensgemeinschaften der Gärten und Grünflächen sowie von Gehölzbewohnern; Gebäude potenzielle Fledermausrückzugsobjekte;

		Derzeit durch „Insellage“ örtlich mittlere-hohe Bedeutung für Arten- und Biotopotenzial
Landschaftsbild / Erholung	durch Lage, historische Bausubstanz und Grünflächen wichtige Funktion als Ziel- und Zwischenpunkt für Erholungssuchende;	Hohe Bedeutung für das Landschaftsbild und die Naherholung
Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen	im Gebiet keine besonderen Beeinträchtigungen;	geringe Bedeutung
Abfälle	keine	
Menschliche Gesundheit	Freiraum mit Erholungsqualität ohne besondere Belastung;	Raum mit derzeit mittlerer-hoher Bedeutung für menschliche Aktivitäten
Kultur- und Sachgüter	archäologische Verdachtsfläche: historische Gebäude der Hofanlage und unmittelbar angrenzend französische Telegrafestation aus dem frühen 19. Jhd; die bauliche Gesamtanlage ‚Windhäuserhof‘ steht unter Denkmalschutz (Denkmalzone ‚Windhäuserhof nördlich des Ortes‘);	große wirtschaftliche und kulturhistorische Bedeutung

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist im Plangebiet voraussichtlich mit keiner Änderung gegenüber der heutigen Situation zu rechnen. Allerdings ist bei Fehlen einer wirtschaftlich tragfähigen Nutzung des ‚Windhäuser Hofes‘ dessen Existenz gefährdet.

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Schutzgut/ Umweltaspekt	mögliche Auswirkungen		Bemerkung
	erheblich	nicht erheblich / gering	
Fläche	x		kleinräumiger Flächenverlust durch dauerhafte Versiegelung in neu entstehenden Parkplatzflächen
Boden	x		kleinräumiger Bodenverlust durch dauerhafte Versiegelung in neu entstehenden Parkplatzflächen
Wasser		x	bei Einhaltung allgemeiner Schutzmaßnahmen keine weiteren Risiken
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	x		Lebensraumverlust durch Intensivierung der touristischen Nutzung zu erwarten; eine artenschutzrechtliche Betrachtung ist bei Gehölzrodung oder Gebäudeabriss auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erforderlich
Landschaftsbild / Erholung		x	Veränderung des Landschafts- und Ensemblebildes möglich; dies ist durch gestalterische Maßnahmen vermeidbar
Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen		x	keine wesentliche neue Beeinträchtigung, da verkehrliche Nutzung bereits besteht
Abfälle		x	keine relevanten Auswirkungen
Menschliche Gesundheit		x	keine relevanten Auswirkungen
Kulturelles Erbe		x	keine bei Gebäudeerhalt und Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden
Umwelt - Unfall- und Katastrophenrisiko		x	besondere Risiken sind nicht zu erwarten
Kumulierungseffekte i.V. mit Auswirkungen benachbarter Planungen		x	besondere Risiken sind nicht zu erwarten

Klima, Klimawandel		x	besondere Risiken sind nicht zu erwarten
eingesetzte Techniken und Stoffe	-	-	keine

Es zeigt sich, dass die möglichen Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter bzw. Umweltaspekte erheblich sind.

Durch flächenschonende und biotoperhaltende Planung können diese ggf. jedoch auf ein nicht erhebliches Maß reduziert werden.

■ Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

Die nachfolgenden allgemeinen Schutzmaßnahmen dienen der Minimierung der Einwirkungen auf Menschen und Umweltfaktoren:

- Möglichst umfängliche Erhaltung der historischen Gebäude, der Parkanlage und der sonstigen Großgehölze
- Bei Bedarf Durchführung externer Kompensationsmaßnahmen entsprechend den Empfehlungen des Landschaftsplanes – bevorzugt im (Landschafts-) Teilraum 3 ‚Ackerbau-landschaft Ostplateau‘

■ Anderweitig geprüfte Planungsmöglichkeiten und Angabe der wesentlichen Auswahlgründe im Hinblick auf die Umweltauswirkungen

Flächenalternativen wurden nicht untersucht, da der Planungsanlass sich aus dem Areal des ‚Windhäuserhofes‘ selbst ergibt.

12.3.3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

■ Technische Verfahren der Umweltprüfung, etwaige Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der geforderten Angaben

Technische Verfahren im engeren Sinne wurden bei der Durchführung der Umweltprüfung nicht angewandt.

■ Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführungen der Flächennutzungsplanänderung

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Bei der Durchführung der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung sind negative Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und weiteren Umweltaspekten durch die Planung zu erwarten. Im Zuge der Realisierung eines Bebauungsplanes sind eventuell erforderliche Monitoringmaßnahmen festzulegen. Ihr Inhalt ist in Zusammenhang mit und in Abhängigkeit von den Kompensationsflächen und -maßnahmen zu definieren.

■ Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Stackeden-Elsheim plant die Ausweisung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung ‚Historie und Gastronomie‘ anstelle von Flächen für die Landwirtschaft – ca. 1,8 ha sowie einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Gartenanlage‘ anstelle von Flächen für die Landwirtschaft – ca. 1,4 ha.

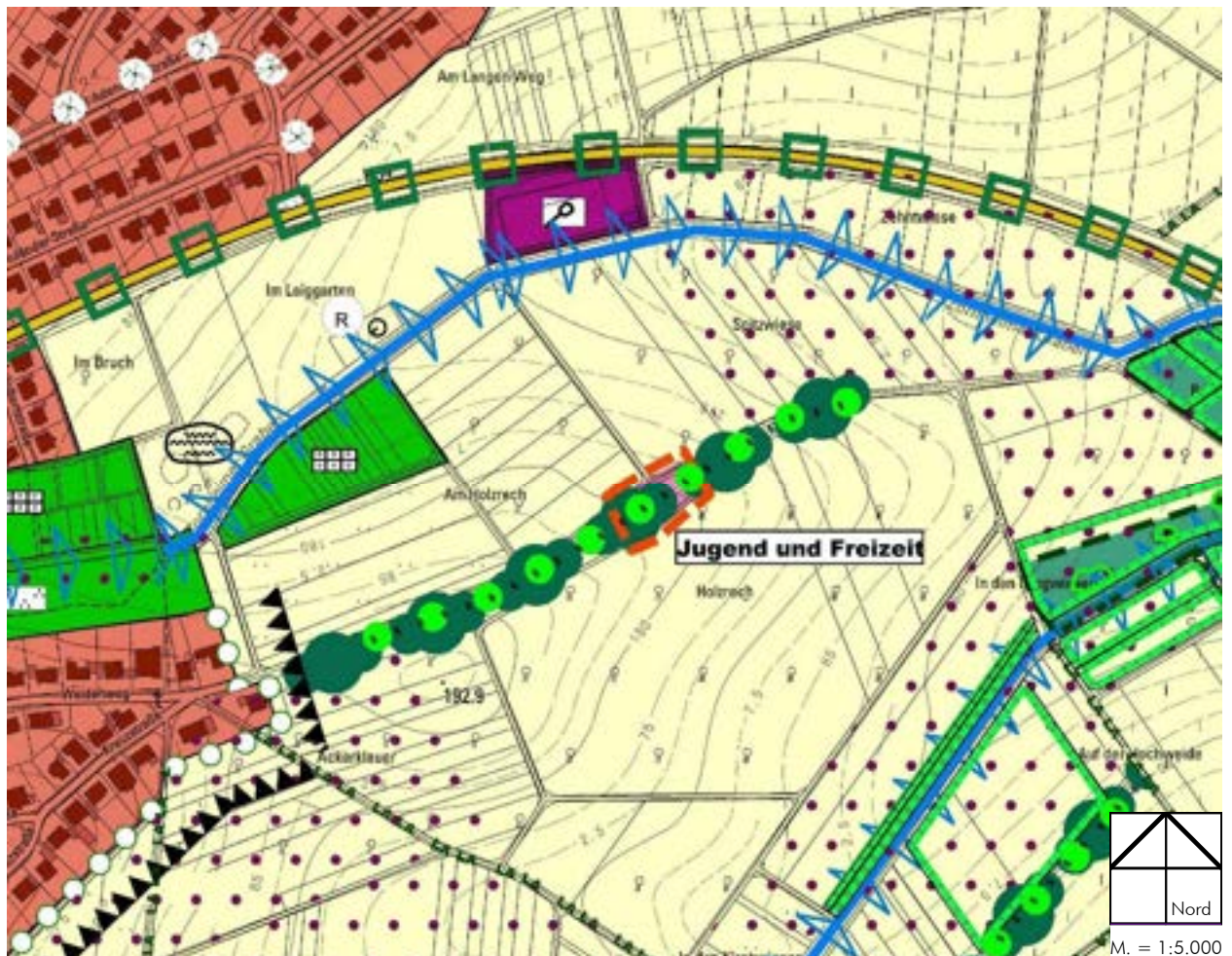
Es zeigt sich, dass die möglichen Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter bzw. Umweltaspekte erheblich, jedoch punktuell sind.

Durch flächenschonende und biotoperhaltende Planung können diese ggf. auf ein nicht erhebliches Maß reduziert werden.

13 ZORNHEIM - 'JUGEND- UND FREIZEITFLÄCHE'

- Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung ‚Jugend und Freizeit‘ anstelle von Flächen für die Landwirtschaft – ca. 0,16 ha

13.1 PLANZEICHNUNG



Legende:



Umgrenzung des Geltungsbereichs



Fläche für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmung: Jugend und Freizeit



Biotopverbund Gehölze



Schutzobjekt nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz
Linienobjekt

13.2 BEGRÜNDUNG

13.2.1 INHALT

Das Plangebiet liegt östlich der Ortslage von Zornheim im Außenbereich.

Die Änderung führt zur Darstellung von Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Jugend und Freizeit‘ anstelle der bisher im Flächennutzungsplan enthaltenen ‚Flächen für die Landwirtschaft sowie sonstige Flächen im Außenbereich‘.

Die Darstellungen des Biotopverbundes Gehölze und der Schutzobjekte nach § 30 BNatSchG (Linienobjekt) werden übernommen.

Bisherige Darstellungen im Flächennutzungsplan 2025



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächen-
nutzungsplan 2025 der Verbandsgemeinde
Nieder-Olm mit Kennzeichnung des Gel-
tungsbereiches;
Quelle: Verbandsgemeinde Nieder-Olm
Stand: Dezember 2017

13.2.2 ZIELSETZUNG

Die Gemeinde möchte im Rahmen ihrer Daseinsvorsorge einen Ort schaffen, an dem Jugendliche altersgerechten Freizeitaktivitäten nachgehen und im gemeinsamen Umgang soziale Kompetenzen üben können.

Es ist vorgesehen, auf dem Gelände des jetzigen Grillplatzes eine Jugendfreizeitfläche mit Sportmöglichkeiten und Bänken zu errichten. Als Beispiel für eine Sportmöglichkeit ist eine Calisthenics-Anlage möglich, die in späteren Jahren noch zu einem Parcours erweitert werden könnte.

Für den Standort auf dem alten Grillplatz spricht die Ortsrandlage, abgerückt von Wohnbebauung und ohne nennenswerten Straßenverkehr. Die vorhandenen Bäume bieten ein angenehmes Klima und die Fläche zwischen Radweg und Hiwweltour ist gut erreichbar und einsehbar. Zudem wurde der Grillplatz in seiner ursprünglichen Funktion in den letzten Jahren immer seltener genutzt.

Als Alternativstandorte für die Calisthenics-Anlage am Grillplatz wurde eine Fläche neben der Hans-Steib-Halle oder eine Fläche rechts und links von den Outdoor-Fitness-Geräten am Sportplatz in Betracht gezogen. Die Fläche neben der Hans-Steib-Halle entfällt aus Lärmschutzgründen, da sie zu nahe an die Bebauung heranreicht. Die Fläche neben den Fitnessgeräten ist von ihrem Zuschnitt nicht optimal. Sie ist schmal und lang.

13.2.3 EINORDNUNG UND BETROFFENE BELANGE

Landesplanerische Stellungnahme

Zur Ausweisung einer Jugend- und Freizeitfläche in Zornheim wurde eine landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 Landesplanungsgesetz (LPIG) eingeholt.

Die landesplanerische Stellungnahme vom 22. März 2023 kommt zu folgender landesplanerischer Entscheidung:

„Das Plangebiet liegt am Rande eines regionalen Biotopverbundes und grenzt an ein Vorranggebiet für Landwirtschaft. Aufgrund der Lage in einem schützenswerten Biotopkomplex ist eine enge Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich.“

Aus landesplanerischer Sicht bestehen keine Bedenken.“²⁶

Belange der Freizeit und von jungen Menschen

Aufgrund der derzeit vorhandenen Nachfrage besteht ein erheblicher Bedarf an Freizeitmöglichkeiten für Jugendliche in der Gemeinde. Mit der Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche wird den Bedürfnissen der Jugendlichen Rechnung getragen.

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Das bislang unbebaute Plangebiet ist durch Gehölzbestände und Ruderalvegetation geprägt.

Das Gebiet liegt am Rande eines ‚Vorranggebietes Regionaler Biotopverbund‘ und grenzt an ein ‚Vorranggebiet Landwirtschaft‘.

Der Bereich des Vorhabens wird von einem Biotopverbund Gehölze sowie einem linienhaften Schutzobjekt nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz durchquert.

Den Gehölzen der Biotopverbundachse aus Sträuchern und Bäumen kommt eine hohe Bedeutung zu, die extensiven Grünflächen weisen eine mittlere Bedeutung auf.

Bei der Umsetzung des Vorhabens sollte eine enge Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen.

Belange des Artenschutzes

Das gesamte Plangebiet ist durch Gehölzbestände und Ruderalvegetation geprägt. Ob Anhaltspunkte für die Betroffenheit streng geschützter Arten vorliegen, wird in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung näher zu beleuchten sein.

Belange des Bodenschutzes

Der Planungsbereich liegt überwiegend innerhalb der im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz eingetragenen ‚Ablagerungsstelle Zornheim, Holzrech‘, REGNUM 339 06 067 - 0203 / 000 – 00 überlagert.

²⁶ Kreisverwaltung Mainz-Bingen: Landesplanerische Stellungnahme ..., S. 40

Gemäß dem Erhebungsbogen handelt es sich bei der Altablagerung um eine ehem. Grube, die in einem unbekannten Zeitraum mit Erdaushub und Bauschutt verfüllt wurde.

„Über die Mächtigkeit der Ablagerung liegen keine Informationen vor, ebenso wenig Ergebnisse über örtliche Untersuchungen. Somit ist derzeit keine Gefährdungsabschätzung für die planungsrechtlich zulässige Nutzung als Gemeindebedarfsflächen „Jugend und Freizeit“ (hier geplante Grillhütte und verschiedene Sportgeräte) möglich. Zur Klärung, ob hier gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen, ist die Fläche durch einen qualifizierten Sachverständigen untersuchen zu lassen. Das Untersuchungskonzept ist vorab mit der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Mainz abzustimmen.“²⁷

Die im Bodenschutzkataster registrierten Flächen unterliegen gem. § 15 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) der Überwachung durch die zuständige Obere Bodenschutzbehörde (SGD Süd). Generell bedürfen Nutzungsänderungen, insbesondere Eingriffe in den Untergrund, Entseidelungen oder die Überbauung, grundsätzlich der Zustimmung durch die SGD Süd.

Belange der Landwirtschaft

In den nachgeordneten Planungsebenen ist dafür zu sorgen, dass es nicht zu Mülleinträgen in die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kommt. Hierfür sind geeignete Schutzmaßnahmen für die Landwirtschaft zu treffen.

13.3 UMWELTBERICHT

13.3.1 EINLEITUNG

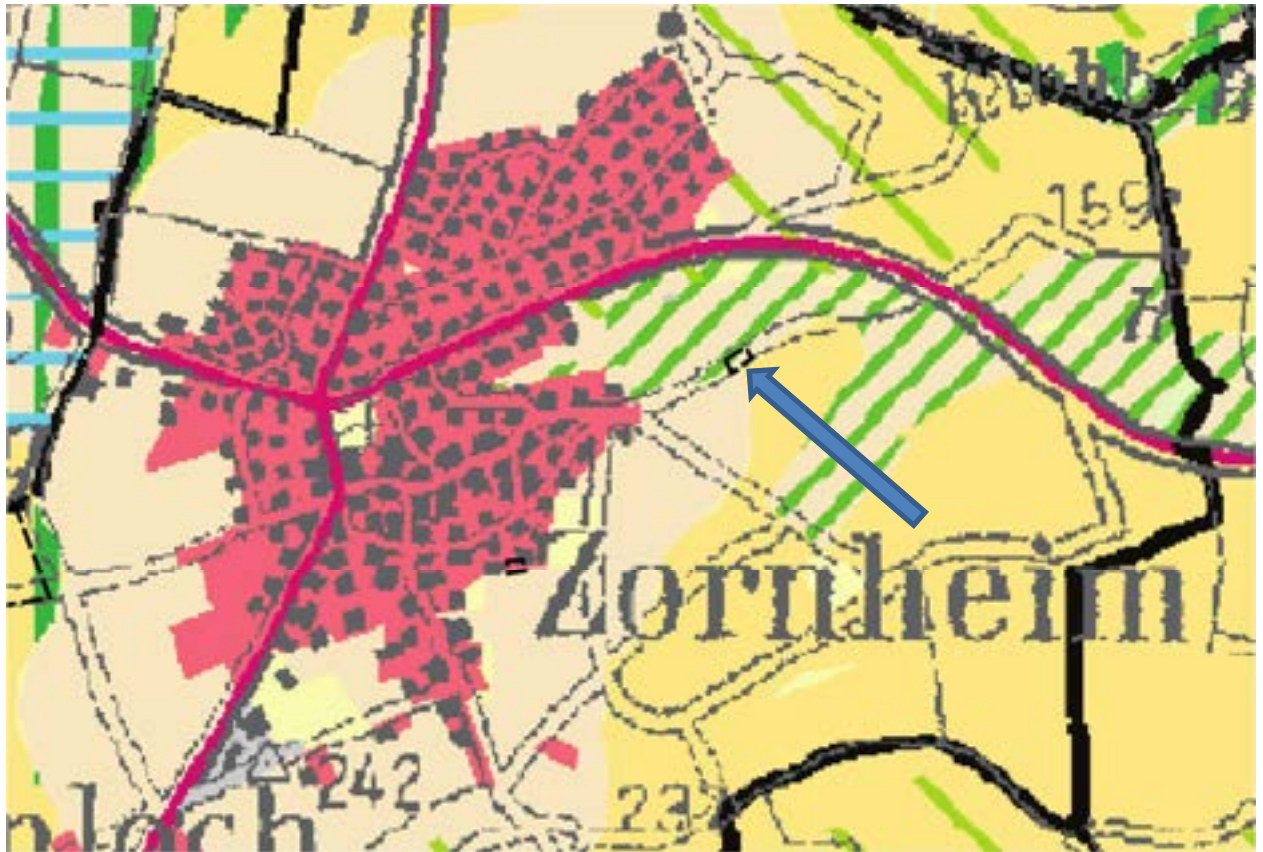
■ Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Art des Gebietes (Inhalt, Art und Umfang)	Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung ‚Jugend und Freizeit‘ anstelle von Flächen für die Landwirtschaft – ca. 0,16 ha;
Art der Bebauung (Ziele, Festsetzungen)	die Gemeinde möchte im Rahmen ihrer Daseinsvorsorge einen Ort schaffen, an dem Jugendliche altersgerechten Freizeitaktivitäten nachgehen und im gemeinsamen Umgang soziale Kompetenzen üben können; es ist vorgesehen, eine Jugendfreizeitfläche mit Sportmöglichkeiten und Bänken zu errichten; der frühere Grillplatz wurde in seiner ursprünglichen Funktion in den letzten Jahren immer seltener genutzt;
Flächenbedarf	ca. 0,16 ha;

²⁷ Kreisverwaltung Mainz-Bingen: Landesplanerische Stellungnahme ..., S. 29

■ Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Im **Regionalen Raumordnungsplan** Rheinhessen-Nahe ist das Plangebiet als ‚Fläche für die Landwirtschaft‘ dargestellt. Es liegt am Rande eines regionalen Biotopverbundes und grenzt an ein Vorranggebiet für Landwirtschaft

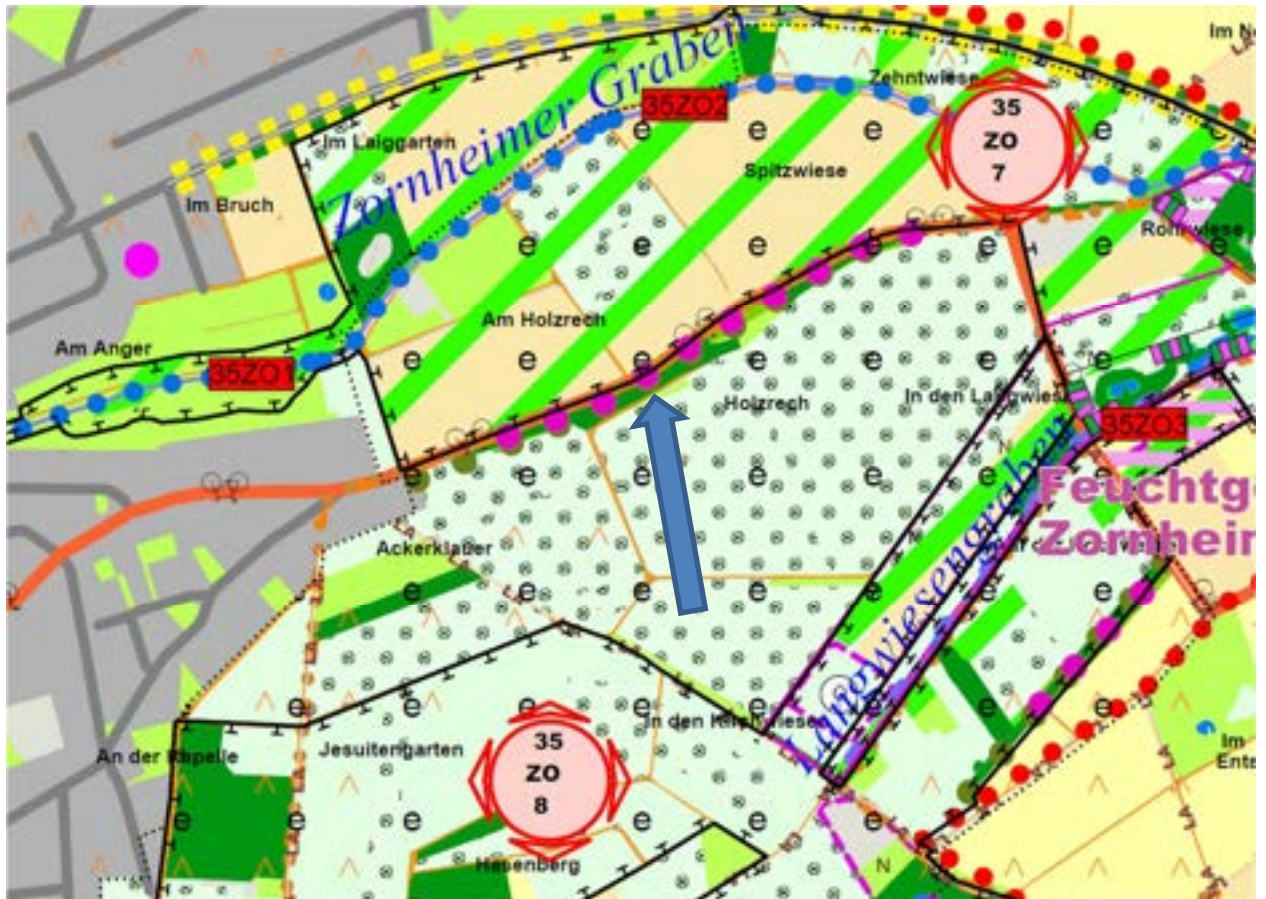


Auszug aus der Gesamtkarte der zweiten Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe, mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes

Quelle: Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe: Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe, Mainz, April 2022

Der **Landschaftsplan zum FNP 2025** der Verbandsgemeinde Nieder-Olm macht zu dem Gebiet bzw. zu größeren Teilflächen folgende Aussagen und funktionale Zuweisungen:

- Teilraum 35 ‚Ortslage Zornheim‘
- Darstellung als gehölzsäumte Sport- und Erholungsanlage
- Lage innerhalb des besonders erholungsrelevanten 1 km-Siedlungsumfeldes
- Entlangführen eines Radweges
- Seitliches Entlangführen einer von der Biotopkartierung RP erfassten Strauchhecke (BD2) (BK-6115-0477-2006, Hecken O Hasenberg O Zornheim‘



Auszug aus der Landespflegerischen Entwicklungskonzeption – Plan EK02 des Landschaftsplans zum Flächennutzungsplan 2025 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm

Quelle: Verbandsgemeinde Nieder-Olm, Entwurf zur Abgabe, Oktober 2016

13.3.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

■ Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Schutzgut/ Umwelt- aspekt	Situation	Kurze Bewertung
Fläche	unbebautes aber durch extensive Freizeitnutzung vor- geprägtes Areal; durch frühere Verfüllung vorbelastet (siehe Boden- schutzkataster);	derzeit extensive Flä- cheninanspruch- nahme und Vorbe- lastung

		
Boden	Lage in vom Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz eingetragenen „Ablagerungsstelle Zornheim, Holzrech“, REGNUM 339 06 067 - 0203 / 000 – 00 überlagert; gemäß dem Erhebungsbogen handelt es sich bei der Altablagerung um eine ehem. Grube, die in einem unbekannten Zeitraum mit Erdaushub und Bauschutt verfüllt wurde; es ergeben sich gestörte Böden mit eingeschränkten natürlichen Funktionen;	deutliche Vorbelastung; ökologische Funktion des Bodens sehr eingeschränkt vorhanden
Wasser	Lage in Tiefenlinie aber kein genutztes Grundwasser; keine Oberflächengewässer ausgebildet;	mittlere Bedeutung für Grund- und Oberflächenwasserhaushalt
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	seitliches Entlangführen einer von der Biotopkartierung RP erfassten Strauchhecke (BD2) (BK-6115-0477-2006, Hecken O Hasenberg O Zornheim' Gräserbetonte Ruderalfläche;  (Foto Landschaftsplan)	hohe Bedeutung der Gehölze der Biotopverbundachse aus Sträuchern und Bäumen; mittlere Bedeutung der extensiven Grünfläche

Land-schaftsbild / Erholung	durch Sträucher und Bäume optisch gut gestaltete Randsituation; ansonsten gut nutzbares Areal mit Freizeit-/ Erholungsfunktion;	hohe Bedeutung für das Landschaftsbild und die Naherholung
Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen	keine;	geringe Bedeutung
Abfälle	keine, allerdings als „Ablagerungsstelle Zornheim, Holzrech“ im Bodenschutzkataster geführt;	derzeit kein Handlungsbedarf
Menschliche Gesundheit	Freiraum mit gelegentlicher Freizeitnutzung;	Raum mit hoher Bedeutung für menschliche Aktivitäten
Kultur- und Sachgüter	keine Kulturgüter vorhanden; keine relevanten Sachgüter;	geringe Bedeutung

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist im Plangebiet voraussichtlich mit keiner Änderung gegenüber der heutigen Situation zu rechnen. Die Nutzung als extensive Freizeifläche würde fortbestehen. Bei Aufgabe dieser Nutzung würde die Verbrachung eine Biotopentwicklung ermöglichen.

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Schutzgut/ Umweltaspekt	mögliche Auswirkungen		Bemerkung
	erheblich	nicht erheblich / gering	
Fläche		x	kein unmittelbarer Flächenverlust bei Nutzung als Jugendtreff
Boden		x	Veränderung der Nutzung mit geringer Wirkung auf Bodenfunktionen sofern keine relevanten baulichen Veränderungen erfolgen
Wasser		x	Grundwasserneubildung bleibt erhalten

Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt		x	keine relevanten Auswirkungen bei Erhaltung der Gehölze
Landschaftsbild / Erholung		x	bei sensibler Nutzung und der Erstellung eines ökologisch abgestimmten Gestaltungsplanes neutrale Wirkung auf das Landschaftsbild
Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen		x	keine relevanten Auswirkungen
Abfälle		x	keine relevanten Auswirkungen bei geordneter Bewirtschaftung und geeigneten Schutzmaßnahmen für die Landwirtschaft
Menschliche Gesundheit		x	keine relevanten Auswirkungen
Kulturelles Erbe		x	keine relevanten Auswirkungen
Umwelt - Unfall- und Katastrophenrisiko		x	keine relevanten Auswirkungen
Kumulierungseffekte i.V. mit Auswirkungen benachbarter Planungen		x	keine relevanten Auswirkungen
Klima, Klimawandel		x	keine relevanten Auswirkungen
eingesetzte Techniken und Stoffe	-	-	keine

Es zeigt sich, dass bei Erhaltung der Gehölze und ökologisch orientierter Begleitung bei Planung und Bau der Sporteinrichtungen keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter festzustellen sind.

■ **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen**

Die nachfolgenden allgemeinen Schutzmaßnahmen dienen der Vermeidung bzw. Minimierung der Einwirkungen auf Menschen und Umweltfaktoren:

- Erhaltung der Großgehölze
- ökologisch orientierter Begleitung bei Planung und Bau der Sporteinrichtungen
- Landschaftsbildverträgliche Gestaltung der Anlage

■ **Anderweitig geprüfte Planungsmöglichkeiten und Angabe der wesentlichen Auswahlgründe im Hinblick auf die Umweltauswirkungen**

Als Alternativstandorte für die Calisthenics-Anlage am Grillplatz wurde eine Fläche neben der Hans-Steib-Halle oder eine Fläche rechts und links von den Outdoor-Fitness-Geräten am Sportplatz in Betracht gezogen. Die Fläche neben der Hans-Steib-Halle entfällt aus Lärmschutzgründen, da sie zu nahe an die Bebauung heranreicht. Die Fläche neben den Fitnessgeräten ist von ihrem Zuschnitt nicht optimal. Sie ist schmal und lang.

13.3.3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

■ **Technische Verfahren der Umweltprüfung, etwaige Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der geforderten Angaben**

Technische Verfahren im engeren Sinne wurden bei der Durchführung der Umweltprüfung nicht angewandt.

■ **Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführungen der Flächennutzungsplanänderung**

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Solche Maßnahmen sind auf Ebene der Flächennutzungsplanung nicht erforderlich.

■ **Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Gemeinde Zornheim möchte im Rahmen ihrer Daseinsvorsorge einen Ort schaffen, an dem Jugendliche altersgerechten Freizeitaktivitäten nachgehen und im gemeinsamen Umgang soziale Kompetenzen üben können.

Es ist vorgesehen, eine Jugendfreizeitfläche mit Sportmöglichkeiten und Bänken zu errichten.

Der frühere Grillplatz wurde in seiner ursprünglichen Funktion in den letzten Jahren immer seltener genutzt.

Das Areal soll als Gemeinbedarfsfläche von ca. 0,16 ha Größe dargestellt werden.

Teile der Fläche sind im Bodenschutzkataster erfasst. Ein Objekt der Biotopkartierung tangiert das Plangebiet.

Es zeigt sich, dass bei Erhaltung der Gehölze und ökologisch orientierter Begleitung bei Planung und Bau der Sporteinrichtungen keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter festzustellen sind.

14 ZORNHEIM - WOHNBAUFLÄCHE ‚IM ERBESGARTEN‘

- Ausweisung von geplanter Wohnbaufläche anstelle von Flächen für die Landwirtschaft – ca. 0,6 ha

14.1 PLANZEICHNUNG



Legende:



Umgrenzung des Geltungsbereichs



Wohnbaufläche, geplant



Ortsrandeingrünung / Gebäudeeingrünung



Begrenzung der Siedlungsentwicklung

14.2 BEGRÜNDUNG

14.2.1 INHALT

Das Plangebiet liegt im Südosten der Gemeinde Zornheim.

Die Änderung führt zur Darstellung von geplanter Wohnbaufläche anstelle der bisher im Flächennutzungsplan enthaltenen ‚Flächen für die Landwirtschaft sowie sonstige Flächen im Außenbereich‘.

Die Ortsrandeingrünung / Gebäudeeingrünung wird im Süden und Osten ergänzt.

Die Darstellung der Begrenzung der Siedlungsentwicklung wird übernommen.

Bisherige Darstellungen im Flächennutzungsplan 2025



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2025 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches;
Quelle: Verbandsgemeinde Nieder-Olm
Stand: Dezember 2017

14.2.2 ZIELSETZUNG

Die Gemeinde Zornheim beabsichtigt zur baldigen Bereitstellung von Wohnbau land die vorhandene Wohnbebauung am südöstlichen Siedlungsrand kleinräumig abzurunden. Das Plangebiet stellt eine sinnvolle Abrundung des Ortsrandbereiches dar.

Die Fläche weist eine gute städtebauliche Eignung auf und kann mit geeigneten Maßnahmen in die Landschaft integriert werden.

Gemäß der genehmigten 2. Teilfortschreibung des ROP Rheinhessen-Nahe hat die Verbandsgemeinde einen Wohnbauflächenbedarf für Bruttobauland und 15 Jahre von 68 ha. Hierauf soll die Wohnbaufläche angerechnet werden.

14.2.3 EINORDNUNG UND BETROFFENE BELANGE

Landesplanerische Stellungnahme

Zur Ausweisung Wohnbauflächen in Zornheim wurde eine landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 Landesplanungsgesetz (LPlG) eingeholt.

Die landesplanerische Stellungnahme vom 22. März 2023 kommt zu folgender landesplanerischer Entscheidung:

„Aus landesplanerischer Sicht bestehen keine Bedenken.“²⁸

Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Mit der kleinräumigen Neuausweisung von Wohnbauflächen in attraktiver Lage und in direkter Zuordnung zum Siedlungskörper und zu den vorhandenen Infrastruktureinrichtungen wird den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung in besonderem Maße Rechnung getragen

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Das Plangebiet wird durch eine Grünlandnutzung mit Gehölzstruktur geprägt.

Der Planungsbereich verfügt derzeit über eine mittlere Bedeutung für Arten- und Biotoppotenziale.

Die Neuausweisung von Wohnbauflächen stellt durch die potenzielle Versiegelung von Boden und die Errichtung von Baukörpern Eingriffe in Natur und Landschaft dar. Zur Gewährleistung der Funktionsfähigkeit unter den vorgegebenen Anforderungen sind die Eingriffe nicht vermeidbar.

Für die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geeignete Kompensationsmaßnahmen erforderlich

Belange des Artenschutzes

Das gesamte Plangebiet wird derzeit als Grünland mit einzelnen Gehölzen genutzt. Ob Anhaltspunkte für die Betroffenheit streng geschützter Arten vorliegen, wird in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung näher zu beleuchten sein.

Belange des Immissionsschutzes

Innerhalb der Verbandsgemeinde ist mit einer erhöhten Lärmbelastung durch Fluglärm zu rechnen. Der unter der Ausnahmegenehmigung (ALTMOC) wiederaufgenommene Flugbetrieb des Segmented Approach soll dabei noch auf seine Lärmauswirkungen für die Region gerade in den Nachtrandstunden untersucht werden

Auf der Ebene des Flächennutzungsplans gibt es keine Anhaltspunkte, die einer Ausweisung entgegenstehen.

Geologie und Bergbau

Das Plangebiet liegt innerhalb eines vermuteten Hangrutschungsgebietes. Dies sollte in den nachgeordneten Planungsebenen sowohl bei der Energieversorgung des Gebietes, bei der Erstellung der Entwässerungskonzeption wie auch bei allen Baumaßnahmen berücksichtigt werden.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplans gibt es keine Anhaltspunkte, die einer Ausweisung entgegenstehen.

²⁸ Kreisverwaltung Mainz-Bingen: Landesplanerische Stellungnahme ..., S. 40

14.3 UMWELTBERICHT

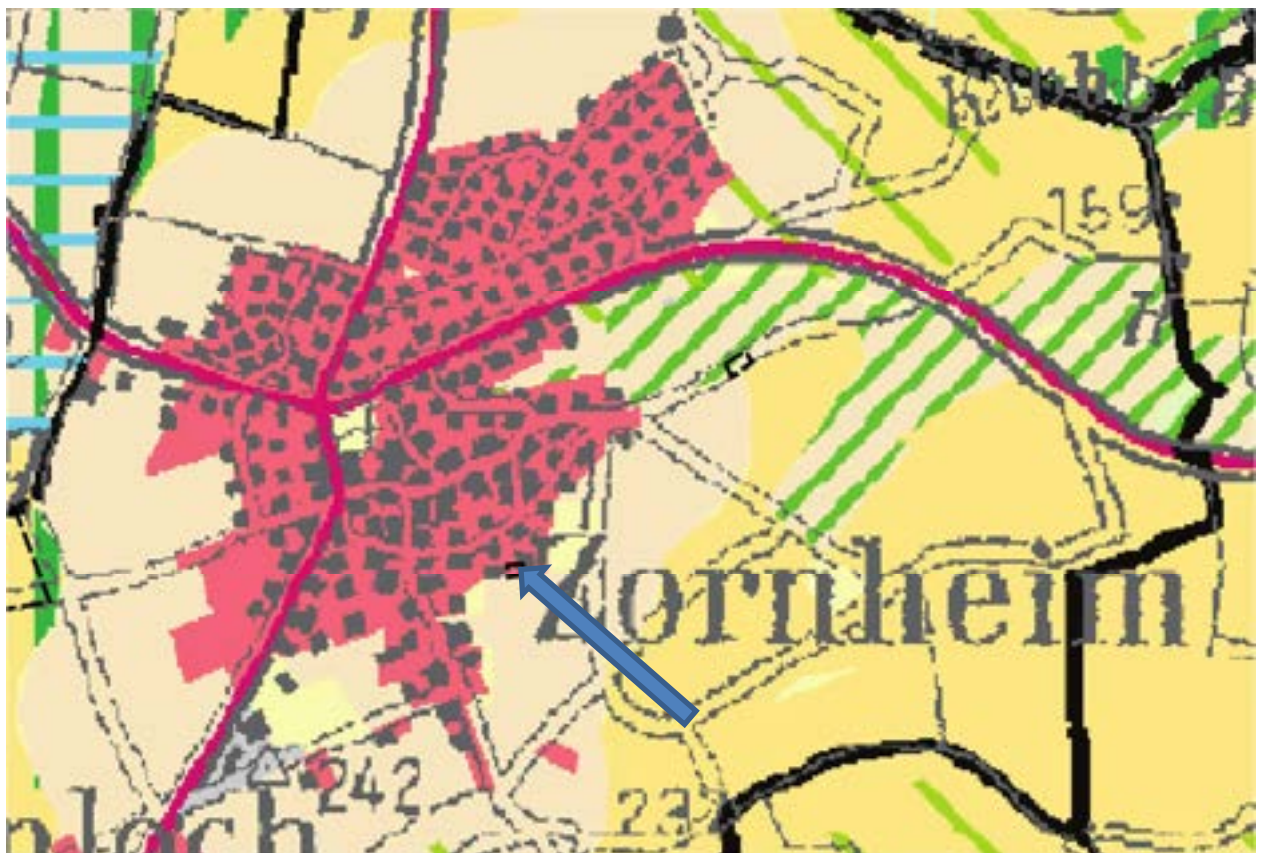
14.3.1 EINLEITUNG

■ Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplan-änderung

Art des Gebietes (Inhalt, Art und Umfang)	Ausweisung von geplanter Wohnbaufläche anstelle von ‚Flächen für die Landwirtschaft sowie sonstige Flächen im Außenbereich‘ – ca. 0,6 ha;
Art der Bebauung (Ziele, Festsetzungen)	die Gemeinde Zornheim beabsichtigt zur baldigen Bereitstellung von Wohnbau land die vorhandene Wohnbebauung am südöstlichen Siedlungsrand kleinräumig abzurunden; das Plangebiet stellt eine sinnvolle Abrundung des Ortsrandbereiches dar;
Flächenbedarf	Gesamtfläche ca. 0,6 ha;

■ Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Im **Regionalen Raumordnungsplan** Rheinhessen-Nahe ist das Plangebiet als ‚Siedlungsfläche Wohnen‘ dargestellt. Im direkten Umfeld finden sich keine weiteren Informationen im ROP.



Auszug aus der Gesamtkarte der zweiten Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe, mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes

Quelle: Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe: Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe, Mainz, April 2022

Der **Landschaftsplan zum FNP 2025²⁹** der Verbandsgemeinde Nieder-Olm macht zu dem Gebiet folgende Aussagen und funktionale Zuweisungen:

- Teilraum 35 Ortslage Zornheim
...Das vorwiegend kleinräumige und strukturreiche Nutzungsgefüge im Süden und Osten von Zornheim soll in seiner Vielfalt erhalten und gefördert werden. Dabei soll die Bewirtschaftung insgesamt aber extensiver und schonender erfolgen, um den Eintrag von Nährstoffen und Bioziden in den Stoffkreislauf auf das unbedingt notwendige Minimum zu reduzieren...
 (siehe Kapitel 7.3.3.18 Textteil Landschaftsplan)

Als Maßnahmenswerpunkte sind genannt:

„...Die Brachflächen am Hasenberg sollten durch gezielte Biotoppflegemaßnahmen überwiegend offen gehalten werden (35ZO5), die Obstwiesenbrachen am Kohlborn in einem halboffenen Zustand (35ZO6)..“

Diese Maßnahmenvorschläge bieten Hinweise auf naturhaushaltlich sinnvolle gebietsnahe Kompensationsmöglichkeiten.



Auszug aus der Landespflegerischen Entwicklungskonzeption – Plan EK02 des Landschaftsplans zum Flächennutzungsplan 2025 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm

Quelle: Verbandsgemeinde Nieder-Olm, Entwurf zur Abgabe, Oktober 2016

²⁹ Verbandsgemeinde Nieder-Olm: Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan 2025, Entwurf zur Abgabe, Oktober 2016

14.3.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN**■ Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)**

Schutzgut/ Umwelt- aspekt	Situation	Kurze Bewertung
Fläche	unbebaute Grünfläche mit Einzelgehölzen;	
Boden	Lage in vermutet rutschungsgefährdetem Gebiet; weitgehend natürlich gewachsene Böden mit Strukturveränderungen im Oberbodenbereich; Nährstoff- und Pestizideinwirkung durch Bewirtschaftung; keine Altlasten bekannt	aktuell unproblematisch, da keine bauliche Nutzung ökologische Funktion des Bodens weitgehend intakt
Boden	weitgehend natürlich gewachsene Böden mit Strukturveränderungen im Oberbodenbereich; Nährstoff- und Pestizideinwirkung durch Bewirtschaftung; keine Altlasten bekannt;	ökologische Funktion des Bodens weitgehend intakt
Wasser	kein unmittelbar nutzbares Grundwasser, keine Oberflächengewässer;	wasserhaushaltliche Funktion als natürlicher Niederschlagsabflussbereich geringe Bedeutung für Grund- und Oberflächenwasserhaushalt
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	Grünbrache- und Sukzessionsfläche mit Einzelgehölzen auf ehemaliger Obstanlagenstandort;	Lebensraumeignung für Lebensgemeinschaften des Siedlungsrandes und Gehölzbewohner; derzeit mittlere Bedeutung für Arten- und Biotoppotenzial
Landschaftsbild / Erholung	unmittelbarer Siedlungsrand mit Funktion als Erholungsraum für vorbeiehende Spaziergänger und Radfahrer;	mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild und die Naherholung
Emissionen von Schadstoffen, Lärm,	im Gebiet keine besonderen Beeinträchtigungen;	geringe Bedeutung

Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen	innerhalb der Verbandsgemeinde ist mit einer erhöhten Lärmbelastung durch Fluglärm zu rechnen;	
Abfälle	keine;	
Menschliche Gesundheit	bedeutender Freiraum ohne erkennbare Belastung;	Raum mit mittlerer Bedeutung für menschliche Aktivitäten.
Kultur- und Sachgüter	keine Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch bedeutsame Nutzungsformen;	keine kulturhistorische Bedeutung

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist im Plangebiet voraussichtlich mit keiner Änderung gegenüber der heutigen Situation zu rechnen.

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Schutzgut/ Umweltaspekt	mögliche Auswirkungen		Bemerkung
	erheblich	nicht erheblich / gering	
Fläche	x		Flächenverlust durch dauerhafte Versiegelung in neu entstehenden Bauflächen
Boden	x		Bodenverlust durch dauerhafte Versiegelung
Wasser	x		weitere Verringerung der Grundwasserneubildung
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	x		Lebensraumverlust für Arten des Offenlandes und von Einzelgehölzen
Landschaftsbild / Erholung	x		lokale Veränderung des Landschaftsbildes durch Verlust von Grünstrukturen und Freiraum
Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen		x	vorgesehene Wohnnutzung führt zu keinen nennenswerten Beeinträchtigungen

Abfälle		x	mit dem Anfall von besonderen Abfallmengen und -arten ist nicht zu rechnen
Menschliche Gesundheit		x	besondere Risiken sind nicht zu erwarten
Kulturelles Erbe		x	keine relevanten Auswirkungen
Umwelt - Unfall- und Katastrophenrisiko	x		besondere Risiken sind aus Sicht der Starkregenvorsorge zu erwarten
Kumulierungseffekte i.V. mit Auswirkungen benachbarter Planungen		x	besondere Risiken sind nicht zu erwarten
Klima, Klimawandel		x	besondere Risiken sind nicht zu erwarten
eingesetzte Techniken und Stoffe			eine Aussage ist erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich

Es zeigt sich, dass die möglichen Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter bzw. Umweltaspekte erheblich sind.

■ **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen**

Die nachfolgenden allgemeinen Schutzmaßnahmen dienen der Minimierung der Einwirkungen auf Menschen und Umweltfaktoren:

- Anlage einer Randbegrünung zur angrenzenden offenen Landschaft
- Erhaltung der (nah-)erholungsrelevanten Wegebeziehungen
- Rückhaltung von Oberflächenwasser im Geltungsbereich
- Durchführung externer Kompensationsmaßnahmen entsprechend den Empfehlungen des Landschaftsplanes – bevorzugt im (Landschafts-) Teilraum 35 ‚Ortslage Zornheim‘ (35ZO6)

■ **Anderweitig geprüfte Planungsmöglichkeiten und Angabe der wesentlichen Auswahlgründe im Hinblick auf die Umweltauswirkungen**

Die vorgesehene Flächenneuausweisung begründet sich aus dem festgestellten örtlichen Bedarf. Ein Anschluss an die Ortslage ist eine sinnvolle Erweiterung. Weitere Standortalternativen wurden nicht untersucht.

14.3.3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

■ **Technische Verfahren der Umweltprüfung, etwaige Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der geforderten Angaben**

Technische Verfahren im engeren Sinne wurden bei der Durchführung der Umweltprüfung nicht angewandt.

■ Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführungen der Flächennutzungsplanänderung

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Bei der Durchführung der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung sind negative Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und weiteren Umweltaspekten durch die Planung zu erwarten. Im Zuge der Realisierung eines Bebauungsplanes sind eventuell erforderliche Monitoringmaßnahmen festzulegen. Ihr Inhalt ist in Zusammenhang mit und in Abhängigkeit von den Kompensationsflächen und -maßnahmen zu definieren.

■ Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Zornheim beabsichtigt zur baldigen Bereitstellung von Wohnbauland die vorhandene Wohnbebauung am südöstlichen Siedlungsrand kleinräumig abzurunden. Das Plangebiet stellt eine sinnvolle Abrundung des Ortsrandbereiches dar.

Es zeigt sich, dass die möglichen Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter bzw. Umweltaspekte erheblich sind. Gebietsinterne und -externe Kompensationsmaßnahmen werden erforderlich.

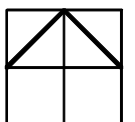
Besonderen Empfindlichkeiten bestehen im Bereich Boden, dem Oberflächenwasserhaushalt und Tiere und Pflanzen.

Diese Aspekte sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu behandeln.

15 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND VERMERKE

- festgesetzte Überschwemmungsgebiete, in naher Zukunft festzusetzende Überschwemmungsgebiete, Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten in der Verbandsgemeinde Nieder-Olm

15.1 PLANZEICHNUNG



M. 1:50.000

Legende:

Grenze der Verbandsgemeinde



Durch Rechtsverordnung verbindlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet
(§ 83 Abs. 1 und 2 LWG)
(nachrichtliche Übernahme)
Informative Darstellung außerhalb der Grenze der Verbandsgemeinde



Risikogebiet HQ 100
in naher Zukunft festzusetzendes Überschwemmungsgebiet (§ 76 Abs. 3 WHG)
(Vermerk)
Informative Darstellung außerhalb der Grenze der Verbandsgemeinde



Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 73 Abs. 1 WHG)
(Vermerk)

15.2 BEGRÜNDUNG**15.2.1 INHALT UND ZIELSETZUNG**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren der vorliegenden 3. Änderung zum Flächennutzungsplan 2025 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm wurde von Seiten der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Mainz, angeregt, noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete i.S.d. § 76 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten i.S.d. § 73 Abs. 1 WHG für das Teilgebiet ‚Freizeit- und Erholungsfläche‘ in Nieder-Olm im Flächennutzungsplan zu vermerken.

Aus Sicht der Flächennutzungsplanung wird es grundsätzlich für sinnvoll gehalten, neben dem im Flächennutzungsplan 2025 bereits nachrichtlich übernommenen festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Selz auch die in naher Zukunft festzusetzenden Überschwemmungsgebiete (HQ 100) sowie die Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten zur Vermeidung von Informationsverlusten für den gesamten Geltungsbereich des Flächennutzungsplans 2025 darzustellen. Beide Gebietsarten werden nach § 5 Abs. 4a BauGB in der Flächennutzungsplanänderung vermerkt.

16 BERICHTIGUNGEN NACH § 13A ABS. 2 BAUGB

Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) können aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wurde. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 im Wege der Berichtigung anzupassen

Seit der Rechtswirksamkeit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans 2025 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm durch Bekanntmachung am 11. Aug. 2022 im Nachrichtenblatt ‚aktuell‘ wurden sechs Bebauungspläne der Innenentwicklung rechtskräftig. Im Folgenden werden die Berichtigungen aufgezeigt. Der Flächennutzungsplan wird mit diesen geänderten Darstellungen bekannt gemacht.

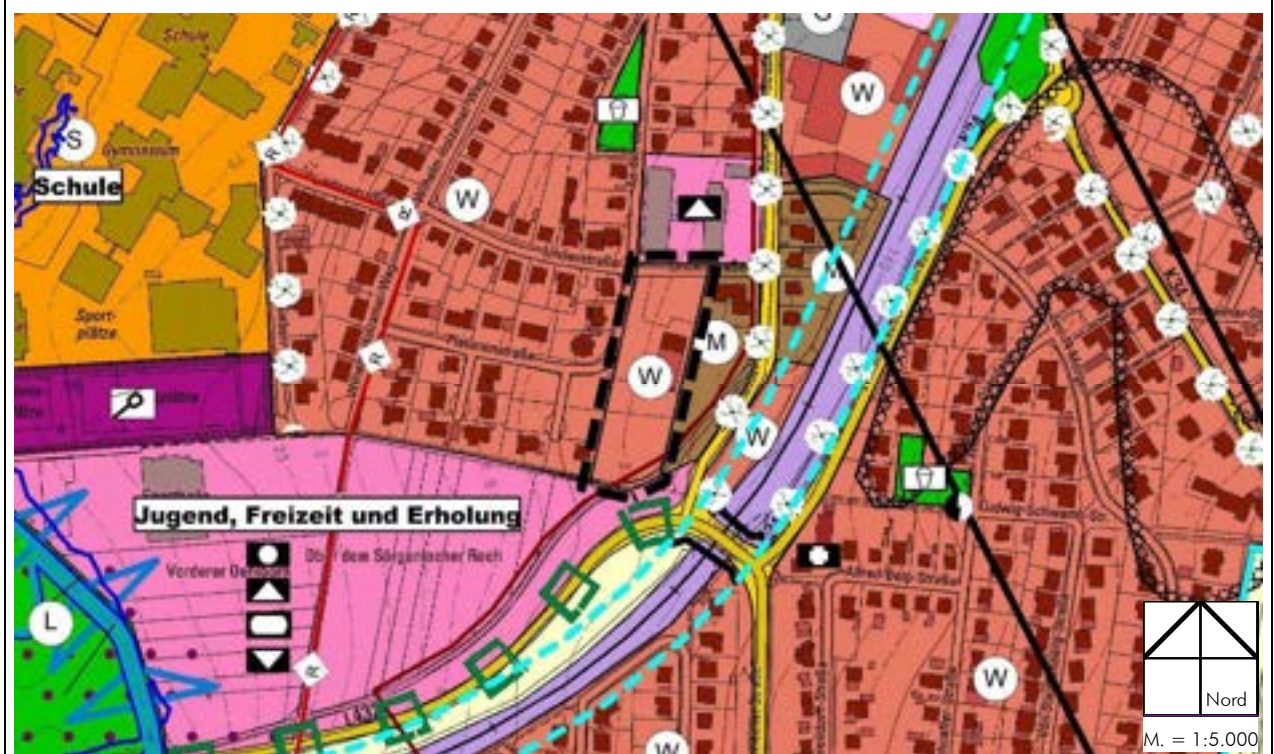
Stadt Nieder-Olm**Bebauungsplan „Östlich der Platanenstraße
– 2. Änderung“**

Durch die Berichtigung wird die bisherige gemischte Baufläche durch die Darstellung Wohnbaufläche ersetzt.

Bisherige Darstellungen im Flächennutzungsplan



Berichtigte Darstellungen im Flächennutzungsplan



Stadt Nieder-Olm

Bebauungsplan „Altes RWZ-Gelände“

Durch die Berichtigung wird die bisherige gewerbliche Baufläche durch die Darstellung Wohnbaufläche ersetzt.

Bisherige Darstellungen im Flächennutzungsplan



Berichtigte Darstellungen im Flächennutzungsplan



Gemeinde Ober-Olm

Bebauungsplan „Draiser Straße“

Durch die Berichtigung wird die bisherige gemischte Baufläche durch die Darstellung Wohnbaufläche ersetzt.

Bisherige Darstellungen im Flächennutzungsplan



Berichtigte Darstellungen im Flächennutzungsplan



Gemeinde Ober-Olm

Bebauungsplan „Die schwarze Hecke“
- 5. Änderung'

Durch die Berichtigung wird die bisherige Fläche für Sport- und Spielanlagen durch die Darstellung gemischte Baufläche ersetzt.

Bisherige Darstellungen im Flächennutzungsplan



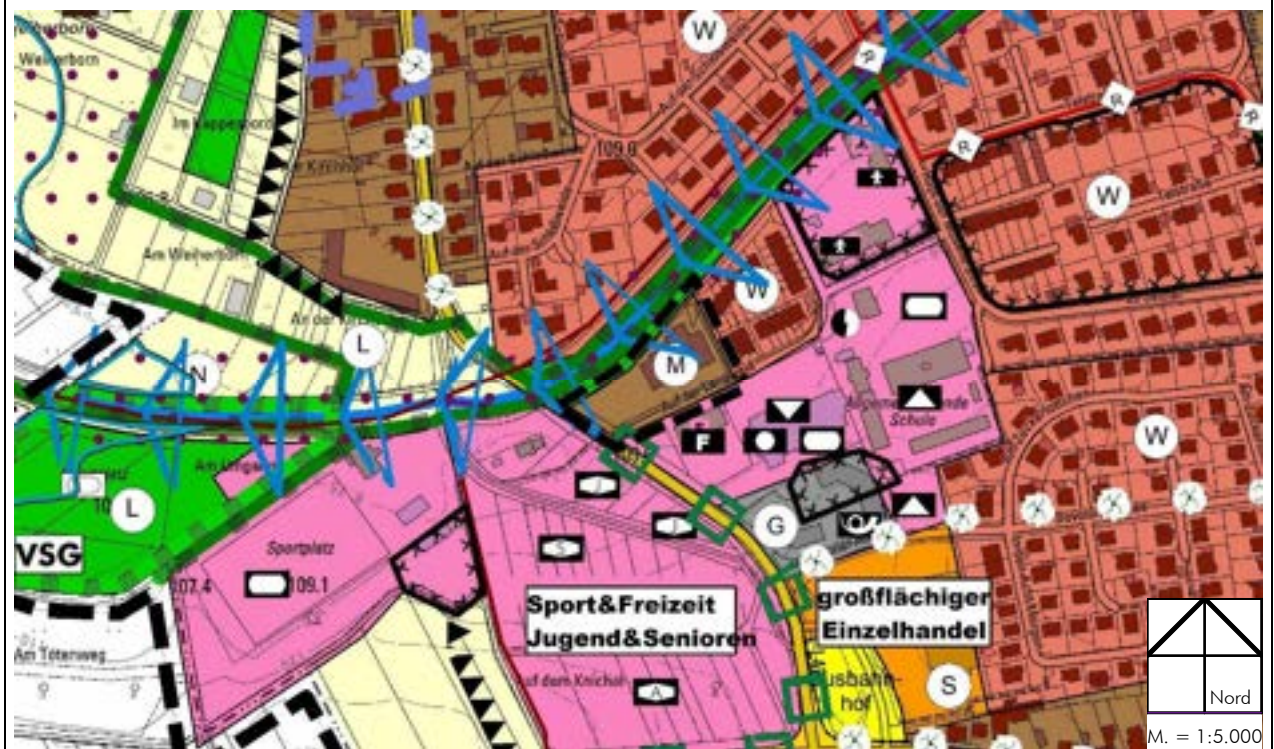
Berichtigte Darstellungen im Flächennutzungsplan



Gemeinde Stackeden-Elsheim**Bebauungsplan ‚Nördlich der Feuerwehr‘**

Durch die Berichtigung werden die bisherige gemischte Baufläche durch die Darstellung Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung ‚Seniorenzentrum‘ ersetzt.

Bisherige Darstellungen im Flächennutzungsplan



Berichtigte Darstellungen im Flächennutzungsplan



Gemeinde Zornheim**Bebauungsplan ‚Nördlich der Rheinstraße‘**

Durch die Berichtigung werden die bisherige gemischte Baufläche und Grünfläche durch die Darstellung Wohnbaufläche ersetzt.

Bisherige Darstellungen im Flächennutzungsplan



Berichtigte Darstellungen im Flächennutzungsplan



RECHTSGRUNDLAGEN

Grundlagen dieser Flächennutzungsplanänderung sind:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
5. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)
6. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
7. Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) in der Fassung vom 06. Oktober 2015 (GVBl. 2015, 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
8. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – LWG) in der Fassung vom 14. Juli 2015 (GVBl. 2015, 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118)
9. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473)
10. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473, 475)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Verbandsgemeinderat der Verbandsgemeinde Nieder-Olm hat in seiner Sitzung am 21. Juli 2022 die Aufstellung dieser Flächennutzungsplanänderung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden:

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit E-Mail vom 25. April 2024 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 14. Juni 2024.

Sie wurden zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (sog. Scoping) aufgefordert.

3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Veröffentlichung auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Nieder-Olm in der Zeit vom 13. Mai 2024 bis einschließlich 14. Juni 2024. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet lagen die Unterlagen im gleichen Zeitraum in der Verbandsgemeinde Nieder-Olm zur Einsicht bereit.

Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 10. Mai 2024 durch Veröffentlichung im Nachrichtenblatt „aktuell“ der Verbandsgemeinde Nieder-Olm sowie auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Nieder-Olm.

4. Beteiligung der Behörden:

Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB wurde mit E-Mail vom 14. November 2024 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 20. Dezember 2024.

5. Bekanntmachung der Veröffentlichung des Planentwurfs:

Die Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Auslegung des Planentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden am 14. November 2024 durch Veröffentlichung im Nachrichtenblatt „aktuell“ der Verbandsgemeinde Nieder-Olm sowie auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Nieder-Olm ortsüblich bekannt gemacht.

Es wurde darauf hingewiesen, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und ausgelegt werden.

6. Veröffentlichung und Auslegung des Planentwurfs:

Der Entwurf der 3. Flächennutzungsplanänderung mit der Begründung einschließlich Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18. November 2024 bis einschließlich 20. Dezember 2024 auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Nieder-Olm veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen im gleichen Zeitraum in der Verbandsgemeinde Nieder-Olm öffentlich ausgelegt.

7. Prüfung der Anregungen

Der Verbandsgemeinderat der Verbandsgemeinde Nieder-Olm hat die fristgemäß eingegangenen Anregungen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13. März 2025 geprüft und das Ergebnis anschließend mitgeteilt.

8. Feststellungsbeschluss:

Aufgrund der §§ 1 bis 7 BauGB hat der Verbandsgemeinderat der Verbandsgemeinde Nieder-Olm diesen Änderungsplan in seiner Sitzung am 13. März 2025 beschlossen.

9. Zustimmung der Ortsgemeinden

Die gem. § 67 Abs. 2 GemO i.V.m. § 203 Abs. 2 S. 2 BauGB beteiligten Ortsgemeinden sowie die Stadt Nieder-Olm haben dieser Flächennutzungsplanänderung zugestimmt:

Essenheim (25.03.2025), Jugenheim (08.04.2025), Klein-Winternheim (24.03.2025), Nieder-Olm (03.04.2025), Ober-Olm (02.04.2025), Sörrenloch (24.03.2025), Stackeden-Elsheim (17.03.2025), Zornheim (26.03.2025).

Die nach § 67 Abs. 2 S. 3 GemO erforderliche Mehrheit wurde erreicht.

10. Genehmigungsverfahren:

Das Genehmigungsverfahren gemäß § 6 BauGB wurde am __.__.____ eingeleitet. Die Genehmigung wurde am __.__.____ durch die Kreisverwaltung Mainz-Bingen erteilt.

Nieder-Olm, den

.....
Unterschrift

.....
Dienstsiegel

11. Bekanntmachung der Genehmigung:

Die Erteilung der Genehmigung wurde am __.__.____ durch Veröffentlichung im Nachrichtenblatt „aktuell“ der Verbandsgemeinde Nieder-Olm bekannt gegeben.

Nieder-Olm, den

.....
Unterschrift

.....
Dienstsiegel