

VERBANDSGEMEINDE NIEDER-OLM

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2025 - 3. ÄNDERUNG

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

GEMÄSS § 6A ABS. 1 BAUGESETZBUCH (BauGB)

Nach § 6 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) wird der Flächennutzungsplan (FNP) mit der Bekanntmachung wirksam. Ihm ist eine zusammenfassende Erklärung gem. § 6a BauGB beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Verfahrensdaten

Im Zuge des Verfahrens bestand für die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu verschiedensten Zeiten die Gelegenheit, ihre jeweiligen Interessen und Belange in die Planung einzubringen. Der Ablauf des Planverfahrens stellt sich wie folgt dar:

- Aufstellungsbeschluss: 21. Juli 2022
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:
 - Veröffentlichung auf der Internetseite vom 13. Mai 2024 bis 14. Juni 2024
 - Auslegung vom 13. Mai 2024 bis 14. Juni 2024
- Frühzeitige Behördenbeteiligung: Einleitung mit E-Mail vom 25. April 2024
Frist bis 14. Juni 2024
- Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit:
 - Veröffentlichung auf der Internetseite vom 18. Nov 2024 bis 20. Dez. 2024
 - Auslegung vom 18. Nov. 2024 bis 20. Dez 2024
- Förmliche Behördenbeteiligung: Einleitung mit E-Mail vom 14. Nov. 2024
Frist bis 20. Dez. 2024
- Feststellungsbeschluss: 13. März 2025
- Zustimmung der Ortsgemeinden und der Stadt Nieder-Olm
 - Essenheim 25. März 2025
 - Jugenheim 08. April 2025
 - Kein-Winternheim 24. März 2025
 - Nieder-Olm 03. April 2025
 - Ober-Olm 02. April 2025
 - Sörgerloch 24. März 2025
 - Stadecken-Elsheim 17. März 2025
 - Zornheim 26. März 2025

2. Anlass und Ziel der Planung

Nach § 1 Abs. 3 BauGB hat die Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Erfordernis der Aufstellung und

Fortschreibung des Flächennutzungsplans ergibt sich aus der Verantwortung der Verbandsgemeinde Nieder-Olm, für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung auf Ebene der gesamten Verbandsgemeinde Sorge zu tragen und diese rahmensetzend für Bebauungspläne vorzugeben.

Der Flächennutzungsplan bekundet den planerischen Willen der Verbandsgemeinde Nieder-Olm zu den Grundzügen der städtebaulichen Entwicklung.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan 2025 für die Verbandsgemeinde Nieder-Olm wurde mittlerweile zweimal fortgeschrieben. Die 1. und 2. Änderung sind rechtswirksam. Die Fortschreibungen macht deutlich, dass sich die Verbandsgemeinde kontinuierlich weiterentwickelt und die Planungen fortgeführt werden müssen.

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans 2025 umfasst die folgenden Einzeländerungen bzw. Änderungsthemen:

Jugenheim – ‚Erweiterung des Gewerbegebietes Wiesenweg‘



Ziel und Inhalt der Planung

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

Jugenheim – ‚Scheunenkrantz – östlich und westlich der Kirche‘



Ziel und Inhalt der Planung

- Mit der vorliegenden Änderung wird der Flächennutzungsplan an den rechtskräftigen Bebauungsplan ‚Scheunenkrantz westlich und östlich der Kirche‘ angepasst.
- Darstellung von Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung ‚Ruhender Verkehr‘

Klein-Winternheim – ‚Erweiterung der Wohnbaufläche Bäckersgarten‘



Ziel und Inhalt der Planung

- Die Gemeinde Klein-Winternheim beabsichtigt, am östlichen Siedlungsrand eine kleinräumige Siedlungserweiterung durch einen Lückenschluss zwischen bereits rechtswirksamen Wohnbauflächen.
- Ausweisung von geplanter Wohnbaufläche

Klein-Winternheim – Wohnbaufläche ‚Östlich der Kreuzstraße‘



Ziel und Inhalt der Planung

- Die Gemeinde Klein-Winternheim beabsichtigt, am östlichen Siedlungsrand eine kleinräumige Siedlungserweiterung. Bisher als Grünfläche vorgehaltene Erweiterungsflächen für den Friedhof werden nicht mehr benötigt; Teile der bisherigen geplanten Friedhofsfläche können in die Ausweisung von Wohnbaufläche eingehen.
- Ausweisung von geplanter Wohnbaufläche und Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Friedhof‘

Klein-Winternheim – Gewerbliche Baufläche ‚Am Berg VI‘



Ziel und Inhalt der Planung

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

Klein-Winternheim – ‚Mountainbike-Strecke‘



Ziel und Inhalt der Planung

- Die Gemeinde Klein-Winternheim beabsichtigt abgerückt vom Siedlungskörper einen ‚Pumptrack‘ zur Freizeitnutzung für die Bevölkerung zu errichten.
- Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Mountainbike-Strecke‘

Klein-Winternheim – ‚Südwestlich Am Quellborn‘



Ziel und Inhalt der Planung

- 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.
- Ausweisung einer Grünfläche

Nieder-Olm – ‚Sport und Freizeitgelände Am Engelborn‘



Ziel und Inhalt der Planung

- Das innerstädtische Gebiet ist vollständig mit unterschiedlichen Freizeitnutzungen (Rheinhessen Bad, Bewegungsforum, Sportplätze, Ludwig-Eckes-Halle sowie die jeweils zugehörigen großflächigen Parkplätze) belegt. Zur Sicherung der künftigen Entwicklung sollen die bestehenden Einrichtungen und Nutzungen 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.
- Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Sport, Kultur und Freizeit‘

Nieder-Olm – ‚Jugend-, Freizeit- und Erholungsfläche‘



Ziel und Inhalt der Planung

- Für die Bedürfnisse der Bevölkerung soll ein größeres Areal für freiraumbezogene Erholung bereitgestellt werden. 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. Das Vogelschutzgebiet soll aus der freizeitlichen Nutzungsabsicht ausgeschlossen bleiben.
- 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‘
Ausweisung von Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Landschaftserleben‘ und ‚Gewässerrenaturierung‘

Sörrenloch – Wohnbaufläche ‚Nördlich der Oberhecke‘



Ziel und Inhalt der Planung

- Die Gemeinde Sörrenloch beabsichtigt zur baldigen Bereitstellung von Wohnbauland den Bereich nördlich der Oberhecke am nördlichen Ortseingang von Sörrenloch als Baugebiet zu entwickeln.
- Ausweisung von geplanter Wohnbaufläche

Stadecken-Elsheim – ‚Wohnmobilstellplatz An der Kirchenbrücke‘



Ziel und Inhalt der Planung

- Die Gemeinde Stadecken-Elsheim möchte einen bereits genutzten, provisorischen Parkplatz als Wohnmobilstellplatz sichern. Die Fläche liegt günstig zu touristischen und weiteren Infrastruktureinrichtungen.
- Ausweisung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung ‚Wohnmobilstellplatz‘

Stadecken-Elsheim – ‚Windhäuserhof‘



Ziel und Inhalt der Planung

- Die Änderung hat zum Ziel, den seit mehr als 1.000 Jahren bestehenden denkmalgeschützten Windhäuserhof im Bestand zu sichern und in Wert zu setzen. Es soll die Möglichkeit gegeben werden, innerhalb der Hofanlage eine Gastronomie zu eröffnen.
- Ausweisung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung ‚Historie und Gastronomie‘ und einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Gartenanlage‘

Zornheim – ‚Jugend- und Freizeitfläche‘



Ziel und Inhalt der Planung

- 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, auf dem Gelände des jetzigen Grillplatzes eine Jugendfreizeitfläche mit Sportmöglichkeiten und Bänken zu errichten.
- Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung ‚Jugend und Freizeit‘

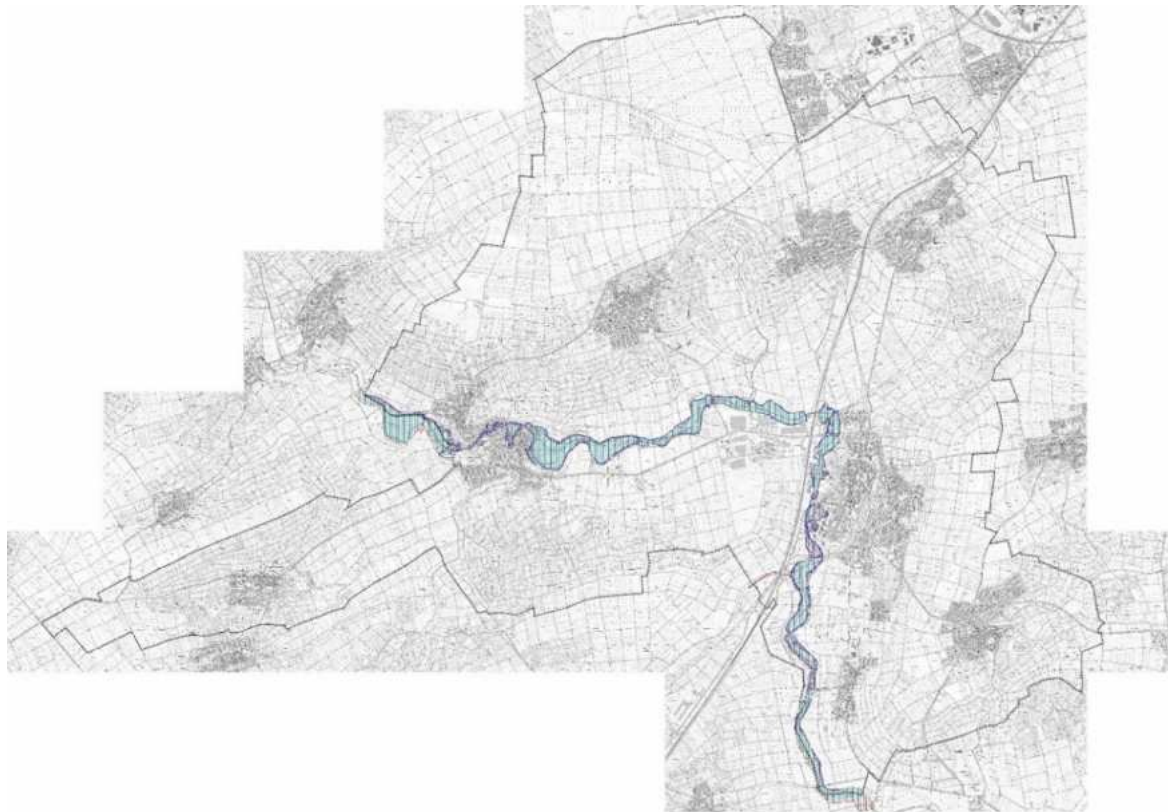
Zornheim – Wohnbaufläche ‚Im Erbesgarten‘



Ziel und Inhalt der Planung

- Die Gemeinde Zornheim beabsichtigt zur baldigen Bereitstellung von Wohnbauland die vorhandene Wohnbebauung am südlichen Siedlungsrand kleinräumig abzurunden.
- Ausweisung von geplanter Wohnbaufläche

Nachrichtliche Übernahme und Berichtigung



Ziel und Inhalt der Planung

- 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.
- Nachrichtliche Übernahme: durch Rechtsverordnung verbindlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet (Selz)
Vermerk: Risikogebiet HQ 100
Vermerk: Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten

3. Landesplanerische Stellungnahme

Gemäß § 20 Landesplanungsgesetz wurde für die 3. Änderung des Flächennutzungsplans 2025 mit Schreiben vom 15. November 2022 von der Verbandsgemeinde Nieder-Olm die Abgabe einer landesplanerischen Stellungnahme bei der Kreisverwaltung Mainz-Bingen beantragt. Die Stellungnahme vom 22. März 2023 enthält Maßgaben, die bei der Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung zu beachten sind sowie Empfehlungen und Anregungen, die den Handlungsspielraum für die Berücksichtigung der Erfordernisse der Raumordnung und der Landesplanung klären.

Gegenstand der Stellungnahme sind 17 Einzeländerungen in den Ortsgemeinden Essenheim, Jugenheim, Klein-Winternheim, Sörgenloch, Stackeden-Elsheim und Zornheim sowie der Stadt Nieder-Olm. Die Einzeländerung ‚Zornheim - Sondergebiet Solaranlage‘ wurde nicht in die Flächennutzungsplanänderung übernommen. Im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplans wurden die Einzeländerungen ‚Essenheim - Römerstraße‘ und ‚Sörgenloch - Südöstlich der Oppenheimer Straße‘ nach dem Vorentwurf auf Wunsch der Ortsgemeinden aus dem Verfahren genommen und nicht weiterverfolgt.

Aus landesplanerischer Sicht wurde der Mehrzahl der Einzeländerungen zugestimmt. Nicht zugestimmt wurde den Änderungen ‚Klein-Winternheim - Gewerbliche Baufläche Am Berg VI‘, dem westlichen Teil der Änderung ‚Nieder-Olm - Jugend-, Freizeit- und Erholungsfläche‘ sowie der Änderung ‚Stackeden-Elsheim - Windhäuserhof‘.

Zu den Einzeländerungen wurden verschiedene Anregungen genannt, die im weiteren Verfahren unterschiedlich berücksichtigt wurden.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB für jede Einzeländerung, mit Ausnahme der der nachrichtlichen Übernahme und Vermerke, eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB beschrieben und bewertet wurden.

Die jeweiligen Umweltberichte enthalten Angaben zu den Schutzgütern / Umweltaspekten ‚Fläche‘, ‚Boden‘, ‚Wasser‘, ‚Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt‘, ‚Landschaftsbild / Erholung‘, ‚Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen‘, ‚Abfälle‘, ‚Menschliche Gesundheit‘ und ‚Kultur und Sachgüter‘.

Wesentliche Grundlage der Bestandsdarstellung bildet der Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan 2025 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm mit Stand Oktober 2016, sowie weitere Fachplanungen und Fachpläne

Die notwendigen Prüfungen und Untersuchungen erfolgten dabei auf der Ebene der Flächennutzungsplanung in dem für diese Planungsebene erforderlichen begrenzten Detaillierungsgrad.

Den in der 3. Änderung des Flächennutzungsplans vorgesehenen Flächenausweisungen liegen Standortüberlegungen, Entwicklungsplanungen und die Funktionen der einzelnen Gemeinden zugrunde.

Diese Ausweisungen ziehen Eingriffe in die Schutzgüter nach sich, für die im Gegenzug Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen der Einzeländerungen planerisch erforderlich sind.

Nachfolgend werden die Ergebnisse der Umweltprüfung für jede Einzeländerung zusammengefasst:

Jugenheim – 'Erweiterung des Gewerbegebietes Wiesenweg'
• die möglichen Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter bzw. Umweltaspekte sind erheblich; gebietsinterne und -externe Kompensationsmaßnahmen werden erforderlich • besondere Empfindlichkeiten bestehen im Bereich Boden und dem Oberflächenwasserhaushalt • diese Aspekte sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu behandeln
Geplante Maßnahmen - 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‘

Jugenheim – ‚Scheunenkrantz – östlich und westlich der Kirche‘
• die möglichen Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter bzw. Umweltaspekte sind erheblich; gebietsinterne und -externe Kompensationsmaßnahmen werden erforderlich • besondere 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
Geplante Maßnahmen - 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)

Klein-Winternheim – ‚Erweiterung der Wohnbaufläche Bäcker Garten‘
• die möglichen Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter bzw. Umweltaspekte sind erheblich; 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

Geplante Maßnahmen

- 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

Klein-Winternheim – Wohnbaufläche ‚Östlich der Kreuzstraße‘

- die möglichen Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter bzw. Umweltaspekte sind erheblich; gebietsinterne und -externe Kompensationsmaßnahmen werden erforderlich
- besondere Empfindlichkeiten bestehen im Bereich Boden, Oberflächenwasserhaushalt sowie Tiere und Pflanzen; eine sinnvolle Integration oder kontrollierter Rückbau bestehender Gebäude ist bei der Neuplanung zu bedenken
- diese Aspekte sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten

Geplante Maßnahmen

- 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

Klein-Winternheim – Gewerbliche Baufläche ‚Am Berg VI‘

- die möglichen Auswirkungen auf zahlreiche Schutzgüter bzw. Umweltaspekte sind erheblich; 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

Geplante Maßnahmen

- 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‘

Klein-Winternheim – ‚Mountainbike-Strecke‘

- auf dem durch die derzeitige Nutzung vorbelasteten Areal können bei artenschutzrechtlicher und gestalterischer Begleitung erhebliche Auswirkungen auf Schutzgüter sowie das kulturelle Erbe vermieden werden

Geplante Maßnahmen

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

Klein-Winternheim – ‚Südwestlich Am Quellborn‘

- bei vollständiger Erhaltung der vorhandenen Gehölzstrukturen sind keine erheblichen Auswirkungen auf die o.g. Schutzgüter durch die Umwidmung festzustellen
- 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

- Erhaltung der Großgehölze
- artenschutzfachliche Begleitung bei Planungen mit Gehölzverlust

Nieder-Olm – ‚Sport und Freizeitgelände Am Engelborn‘

- diese Änderung des Flächennutzungsplans wird im Umweltbericht als planerische Neuordnung, die sich aus bauplanungsrechtlichen Überlegungen ergibt, bewertet; eine tatsächliche neue eingriffsverursachende Flächeninanspruchnahme wird hierbei nicht angenommen
- auf dem durch die derzeitige Nutzung geprägten Areal können bei artenschutzrechtlicher und gestalterischer Begleitung erhebliche Auswirkungen auf Schutzgüter sowie das kulturelle Erbe vermieden werden: hierbei ist besonders auf einen Schutz der zentralen Selzaue zu legen

Geplante Maßnahmen

- 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

Nieder-Olm – ‚Jugend-, Freizeit- und Erholungsfläche‘

- alle Schutzgüter sind von der Planung betroffen; 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

Geplante Maßnahmen

- wasserwirtschaftlich und naturschutzfachliche Planung im geplanten Gewässerrenaturierungsbe-
reich
- bis zur tatsächlichen Umsetzung der Renaturierung: Vollständiger Verzicht auf Eingriffe in den Ge-
wässerlauf und das unmittelbare Umfeld der Selz (Vogelschutzgebiet)
- Erhaltung der Großgehölze

- artenschutzfachliche begleitete garten- und gestaltungsplanerische Umsetzung der Fläche ‚Landschaftserleben‘

Sörgerloch – Wohnbaufläche ‚Nördlich der Oberhecke‘

- die möglichen Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter bzw. Umweltaspekte sind erheblich; 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

Geplante Maßnahmen

- 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 Obstbaulandschaft Am Goldberg‘ (33NO1-2, 33SOE2)

Stadecken-Elsheim – ‚Wohnmobilstellplatz An der Kirchenbrücke‘

- die möglichen Auswirkungen auf einige Schutzgüter bzw. Umweltaspekte sind erheblich; 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

Geplante Maßnahmen

- 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 Wohnmobilmutzung

Stadecken-Elsheim – ‚Windhäuserhof‘

- die möglichen Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter bzw. Umweltaspekte sind erheblich, jedoch punktuell
- durch flächenschonende und biotoperhaltende Planung können diese ggf. auf ein nicht erhebliches Maß reduziert werden

Geplante Maßnahmen

- 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 ‚Ackerbaulandschaft Ostplateau‘

Zornheim – ‚Jugend- und Freizeitfläche‘
• bei Erhaltung der Gehölze und ökologisch orientierter Begleitung bei Planung und Bau der Sporteinrichtungen sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter festzustellen.
Geplante Maßnahmen - Erhaltung der Großgehölze - ökologisch orientierter Begleitung bei Planung und Bau der Sporteinrichtungen - Landschaftsbildverträgliche Gestaltung der Anlage

Zornheim – Wohnbaufläche ‚Im Erbesgarten‘
• die möglichen Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter bzw. Umweltaspekte sind erheblich; gebietsinterne und -externe Kompensationsmaßnahmen werden erforderlich • besondere Empfindlichkeiten bestehen im Bereich Boden, dem Oberflächenwasserhaushalt und Tiere und Pflanzen • diese Aspekte sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu behandeln.
Geplante Maßnahmen - 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)

Monitoring

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 trotz Ausgleichsmaßnahmen nicht auszuschließen. 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.

5. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Veröffentlichung des Vorentwurfes der 3. Änderung zum Flächennutzungsplan 2025 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 öffentlich zur Einsicht bereit.

Während dieser Zeiten wurden seitens der Öffentlichkeit keine Anregungen vorgebracht.

Der Planentwurf der 3. Flächennutzungsplanänderung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18. November 2024 bis zum 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 Muster öffentlich ausgelegt.

Während dieser Zeiten wurden seitens der Öffentlichkeit keine Anregungen vorgebracht.

6. Beteiligung der Behörden

In den durchgeführten Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden wurden Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen vorgetragen.

Die eingegangenen Anregungen und Hinweise wurden ausgewertet und bei der weiteren Planung entsprechend des Abwägungsergebnisses berücksichtigt.

5.1 Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung und der Umgang damit

Die Teilgebiete ‚Essenheim - Römerstraße‘ und ‚Sörrenloch – Wohnbaufläche Südöstlich der Oberhecke‘ wurden auf Wunsch der Ortsgemeinde Essenheim bzw. Sörrenloch nach den frühzeitigen Beteiligungsverfahren aus der laufenden 3. Änderung des Flächennutzungsplans herausgenommen. Sie werden hier nicht weiter behandelt.

Nachfolgend werden angesprochene wesentliche Themen dargestellt. Die erfolgt für die jeweilige Einzeländerung bzw. abschließend übergreifend für alle Änderungen.

Jugenheim – ‚Erweiterung des Gewerbegebietes Wiesenweg‘		
Stellungnahmen/ Thema	Angesprochene Themen	Art und Weise der Berücksichtigung
Kreisverwaltung Mainz-Bingen, Untere Wasser- behörde	Gefährdung des Plangebietes bei Starkregenereignissen	Ergänzung in Begründung und vertiefte Berücksichtigung der Belange der Wasserwirtschaft in den nachgeordneten Planungsebenen

Klein-Winternheim – ‚Erweiterung der Wohnbaufläche Bäckersgarten‘		
Stellungnahmen/ Thema	Angesprochene Themen	Art und Weise der Berücksichtigung
Kreisverwaltung Mainz-Bingen, Untere Wasser- behörde	Gefährdung des Plangebietes bei Starkregenereignissen	Ergänzung in Begründung und vertiefte Berücksichtigung der Belange der Wasserwirtschaft in den nachgeordneten Planungsebenen

Klein-Winternheim – Gewerbliche Baufläche ‚Am Berg VI‘		
Stellungnahmen/ Thema	Angesprochene Themen	Art und Weise der Berücksichtigung
Kreisverwaltung Mainz-Bingen, Untere Natur- schutzbehörde	- geplante Erweiterung des Gewerbegebietes entspricht nicht den raumordnerischen Vorgaben - erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft - Anregung: deutlich Verkleinerung der geplanten Neuausweisung	Festhalten an der Flächenausweisung; der Ortsgemeinde stehen fast keine freien Gewerbegrundstücke mehr zur Verfügung und der Bedarf an weiteren Gewerbeflächen ist nach wie vor stark vorhanden
Landwirtschafts- kammer Rhein- land-Pfalz	hoher Flächenverbrauch von besten Ackerböden, Verlust für die örtliche Landwirtschaft	Abwägung unterschiedlicher Belange; Gemeinde möchte ein in Bezug befindliches Gewerbegebiet erweitern

Landeshauptstadt Mainz	- der Ausweisung der Gewerbefläche in einer Größenordnung von 6,5 ha wird nicht zugestimmt - Erstellung eines Gewerbeflächenkonzeptes in Abstimmung mit der Regionalplanung	- Festhalten an der Flächenausweisung; der Ortsgemeinde stehen fast keine freien Gewerbegrundstücke mehr zur Verfügung und der Bedarf an weiteren Gewerbeflächen nach wie vor stark vorhanden ist „Leitlinien der Gewerbeflächenentwicklung in der Verbandsgemeinde Nieder-Olm“ liegen vor
-------------------------------	--	---

Klein-Winternheim – ‚Südwestlich Am Quellborn‘		
Stellungnahmen/Thema	Angesprochene Themen	Art und Weise der Berücksichtigung
Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie	die Ausweisung als Grünfläche wird begrüßt	Kenntnisnahme
DB AG - DB Immobilien	planfestgestellte Betriebsanlagen der Eisenbahn können nur nachrichtlich aufgenommen werden	Ergänzung Planzeichnung und Begründung: die derzeit noch als Bahnbetriebsflächen gewidmeten Flächen wurden nachrichtlich übernommen; sie werden mit der angestrebten Nutzung als Grünfläche überlagert

Nieder-Olm – ‚Sport- und Freizeitgelände Am Engelborn‘		
Stellungnahmen/Thema	Angesprochene Themen	Art und Weise der Berücksichtigung
Kreisverwaltung Mainz-Bingen, Untere Naturschutzbehörde	- Anregung: die Gehölzbestände an der Selz und im Bereich des Schwimmbades in einem zusammenhängenden Streifen als Grünfläche darstellen - die derzeit im Vogelschutzgebiet vorhandenen Nutzungen entsprechen nicht den Erhaltungszielen und stehen dem Schutzzweck in Teil entgegen: es wird dringend angeregt, den betroffenen Bereich, ggf. auch eine Teilfläche, als Grünfläche darzustellen	- der Bereich entlang der Selz ist gemäß dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Biotopverbundlinie Wasser – Verbundlinie Selz dargestellt. Der Selz und ihrer Gehölzbestände wird damit auf der übergeordneten Ebene der Flächennutzungsplanung angemessen Rechnung getragen; weitergehende Darstellungen waren nicht erforderlich die Gehölzbestände im Bereich des Schwimmbades gehören z. T. funktional zum Schwimmbad und sind Bestandteil dieser Nutzung auf eine eigene Darstellung als Grünfläche wurde verzichtet - auf Ebene der Flächennutzungsplanung wird mit der Darstellung ‚Biotopverbundlinie Wasser – Verbundlinie Selz‘ der Selz und ihren Gehölzbeständen angemessen Rechnung getragen weitergehende Darstellungen waren nicht erforderlich

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz	• Verschlechterungsverbot und Verbesserungsgebot der EU-Wasser-Rahmenrichtlinie sind zu beachten • Anpassung der Flächennutzungsplanänderung mindestens dahingehend, dass entlang des Gewässers soweit möglich beidseitig ein Gewässerrandstreifen oder zumindest ein Grünstreifen entlang der Gewässerparzelle ausgewiesen wird • vorhandene Gehölze entlang des Gewässers sind so weit als möglich zu erhalten und mit standortgerechten Gehölzen zu ergänzen • Rüstungsaltsstandort ‚Schießstand Nieder-Olm‘ (REGNUM 339 06 042 – 0101 / 000 – 00): der SGD Süd liegen keine Erkenntnisse über örtliche Untersuchungen vor	• auf Ebene der Flächennutzungsplanung wird mit der Darstellung ‚Biotopverbundlinie Wasser – Verbundlinie Selz‘ dem Schutz der Selz und ihrer Randbereiche angemessen Rechnung getragen; weitergehende Darstellungen waren nicht erforderlich • die Begründung wurde um einen Hinweis auf Erhalt und Ergänzung der Gehölze ergänzt • die Begründung wurde um einen Hinweis ergänzt, dass der SGD Süd zu dem Rüstungsaltsstandort keine Ergebnisse örtlicher Untersuchungen vorliegen in den nachgeordneten Planungsebenen ist die Fläche durch einen Sachverständigen zu untersuchen
--	--	--

Nieder-Olm – ‚Jugend-, Freizeit- und Erholungsfläche‘		
Stellungnahmen/Thema	Angesprochene Themen	Art und Weise der Berücksichtigung
Kreisverwaltung Mainz-Bingen, Untere Wasserbehörde	• Ausweisung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Gewässerrenaturierung‘ wird begrüßt	• Kenntnisnahme
Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz	• Ausweisung wird abgelehnt • von den 14,4 ha sind ca. 10 ha Ackerfläche mit bester Bodenqualität; Verlust für Landwirte im Einzugsgebiet von Mainz	• Abwägung unterschiedlicher Belange, hier insbesondere Naherholung • an der Ausweisung wird festgehalten
Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz	• gegenüber der landesplanerischen Stellungnahme wurde die Planung dahingehend angepasst, dass die ausgewiesene Fläche ‚Fläche für den Gemeinbedarf‘ innerhalb des Vogelschutzgebietes zurückgenommen wurde und stattdessen eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Gewässerrenaturierung‘ eingetragen wurde; diese Anpassung ist grundsätzlich zu begrüßen • gemäß § 4a BauGB sind die noch nicht festgesetzten Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Absatz 3 WHG sowie als Risikogebiete im Sinne des § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG bestimmte Gebiete im Flächennutzungsplan zu vermerken.	• Kenntnisnahme • nach Absprache mit der Verwaltung wurden die noch nicht festgesetzten Überschwemmungsgebiete sowie die als Risikogebiete bestimmten Gebiete für das gesamte Gebiet der Verbandsgemeinde in den Flächennutzungsplan aufgenommen und vermerkt hierzu wurde im laufenden Verfahren eine eigene Teiländerung ergänzt

Sörrenloch – Wohnbaufläche ‚Nördlich der Oberhecke‘		
Stellungnahmen/ Thema	Angesprochene Themen	Art und Weise der Berücksichtigung
Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz	aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird von der Ausweisung dieses Baugebietes aufgrund der Starkregengefährdung dringend abgeraten: Größe des Einzugsgebietes und starke Gefährdung in Verbindung mit Abflüssen mit sehr hohen Fließgeschwindigkeiten des Plangebietes	- Umgang mit der Starkregengefährdung des Plangebietes wurde für die Ebene der Flächennutzungsplanung betrachtet; eine fachliche Stellungnahme wurde erarbeitet und vollständig und wörtlich in der Begründung wiedergegeben; vertiefte Berücksichtigung der Belange der Wasserwirtschaft in den nachgeordneten Planungsebenen - an der Ausweisung wird festgehalten
EWR Netz GmbH	20-kV-Freileitung: Schutzstreifen von 10 m beiderseits der Leitungsmitte in die Planunterlagen übernehmen	Kenntnisnahme, keine Darstellung auf Ebene Flächennutzungsplan
Wasserversorgung Rheinhesen-Pfalz GmbH	- das Plangebiet befindet sich im Einzugsgebiet aktiver Trinkwasserfassungsanlagen und im Randbereich eines Vorranggebietes Grundwasserschutz und damit in einem wasserwirtschaftlich sensiblen Bereich - ein Zustrom zu den Quelfassungsanlagen der wvr ist nicht auszuschließen - alle geplanten Vorhaben im Bereich des Planungsraums sollten aus diesem Grund dieser Schutzerfordernis entsprechen - es werden zunächst Bedenken zu der Planänderung angemeldet; sofern der genannten Schutzerfordernis entsprochen wird, ist das Vorhaben denkbar	Aufnahme aller Hinweise in die Begründung zur Beachtung in den nachgeordneten Planungsebenen

Stadecken-Elsheim – ‚Wohnmobilstellplatz An der Kirchenbrücke‘		
Stellungnahmen/ Thema	Angesprochene Themen	Art und Weise der Berücksichtigung
Kreisverwaltung Mainz-Bingen, Untere Naturschutzbehörde Untere Wasserbehörde Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz	Bedenken aus naturschutzrechtlicher und -fachlicher Sicht: weitgehende Lage im 40 m-Bereich der Selz und der bestehenden Schutzgebietsbestimmungen	- die Selz und ihre Randbereiche liegen vollständig außerhalb des Geltungsbereichs - auf Ebene der Flächennutzungsplanung wird mit der Darstellung ‚Biotopverbundlinie Wasser – Verbundlinie Selz‘ dem Schutz der Selz und ihrer Randbereiche angemessen Rechnung getragen; weitergehende Darstellungen waren nicht erforderlich - keine weitergehenden Darstellungen erforderlich

Stadecken-Elsheim – ‚Windhäuserhof‘		
Stellungnahmen/ Thema	Angesprochene Themen	Art und Weise der Berücksichtigung
Kreisverwaltung Mainz-Bingen, Untere Wasser- behörde	• Hinweis auf Gefährdung des Plangebietes bei Starkregenereignissen	• Ergänzung in Begründung und vertiefte Berücksichtigung der Belange der Wasserwirtschaft in den nachgeordneten Planungsebenen
Wasserversorgung Rheinhes- sen-Pfalz GmbH	• das Plangebiet befindet sich im Einzugs- und Trinkwasserschutzgebiet aktiver Trinkwasserfassungsanlagen und im Bereich eines Vorranggebietes Grundwasserschutz und damit in einem wasserwirtschaftlich sensiblen Bereich • von einem Zustrom zu der Quelfassungsanlage ‚Quelle Elsheim‘ der wvr ist auszugehen • alle geplanten Vorhaben im Bereich des Planungsraums müssen aus diesem Grund dieser Schutzerfordernis entsprechen • es werden zunächst Bedenken zu der Planänderung angemeldet; sofern das Vorhaben die Vorgaben des Wasserschutzgebietes ‚Elsheim‘ berücksichtigt und einhält, ist das Vorhaben denkbar	• Aufnahme aller Hinweise in die Begründung zur Beachtung in den nachgeordneten Planungsebenen

Zornheim – ‚Jugend- und Freizeitfläche‘		
Stellungnahmen/ Thema	Angesprochene Themen	Art und Weise der Berücksichtigung
Kreisverwaltung Mainz-Bingen, Untere Natur- schutzbehörde	• Bedenken aus naturschutzrechtlicher und -fachlicher Sicht: Lage am Rande eines regionalen Biotopverbundes und unmittelbar angrenzend an einen schützenswerten Biotopkomplex • Empfehlung: einen weniger störanfälligen Alternativstandort in Ortsrandlage wählen	• im weiteren Verfahren wurde ein Umweltbericht erstellt, der u.a. die Themen Natur und Landschaft abarbeitet • die Ortsgemeinde prüft, ob künftig an der Fläche festgehalten werden soll

übergreifende Themen für mehrere Einzeländerungen		
Thema	Angesprochene Themen	Art und Weise der Berücksichtigung
Grenzabstand und Kompensati- onsmaßnahmen	• Einhaltung eines Grenzabstandes zu landwirtschaftlichen Flächen • Reduzierung der Kompensationsmaßnahmen auf ein Mindestmaß; ggf. Entnahme von einem Ökokonto	• Kenntnisnahme; Verweis auf die nachgeordneten Planungsebenen

archäologische Funde und Befunde	• Hinweise zu archäologischen Funden in Einzeländerungen • Hinweise zu Nicht-Bekanntsein archäologischer Funde	• Hinweise sind bereits in der Begründung enthalten • Kenntnisnahme
Rutschgebiete	• Lage von Einzeländerungen in nachgewiesenen oder vermuteten Rutschgebieten	• Ergänzung in Begründung sofern noch nicht enthalten
Umgang mit dem klassifizierten Straßennetz	• Eingriffe in das klassifizierte Straßennetz (Bund, Land, Kreis) • Hinweise zu Anbauverbotszone, Anbaubeschränkungszone • Nähe von Einzeländerungen zur Autobahn A 63	• Kenntnisnahme, Verweis auf die nachgeordneten Planungsebenen • Hinweise zur Nähe der Autobahn A 63 sind bereits in der Begründung enthalten
artenschutzrechtliche Belange	• auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind mögliche Vorkommen von Feldhamstern und feldflurwohnenden Vogelarten zu prüfen	• Ergänzung in Begründung
Versorgungsleistungen	• vorhandene Mittelspannungsleitungen der EWR Netz GmbH (Einzeländerungen) • vorhandene Wasserversorgungsleitung und Stromversorgungsleitung der Mainzer Netze GmbH	• Ergänzung in Begründung (Mittelspannungsleitung) • Kenntnisnahme: Verweis auf die nachgeordneten Planungsebenen

5.2 Anregungen aus der förmlichen Beteiligung und der Umgang damit

Nachfolgend werden angesprochene wesentliche Themen dargestellt. Dies erfolgt für die jeweilige Einzeländerung bzw. abschließend übergreifend für alle Änderungen.

Klein-Winternheim – ‚Erweiterung der Wohnbaufläche Bäckersgarten‘		
Stellungnahmen/Thema	Angesprochene Themen	Art und Weise der Berücksichtigung
Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz	• Abstimmung mit den betroffenen Aussiedlerhöfen • Ausweisung der Fläche erfolgt über ein ehemaliges Hofgebäude	• Umgang mit dem ehemaligen Aussiedlerhof wurde abgestimmt; die Betriebstätigkeit wurde eingestellt • an der Ausweisung wird festgehalten

Klein-Winternheim – Wohnbaufläche ‚Östlich der Kreuzstraße‘		
Stellungnahmen/Thema	Angesprochene Themen	Art und Weise der Berücksichtigung
Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz	• Biobetrieb ‚An der Bio Pforte‘: Erhaltung des Mischgebietes	• liegt außerhalb des Geltungsbereiches und bleibt unverändert als Mischbaufläche dargestellt

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht	Prüfung der Verträglichkeit zu dem in der Nähe befindlichen landwirtschaftlichen Betrieb	Ergänzung in Begründung und vertiefte Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes in den nachgeordneten Planungsebenen
--	--	--

Klein-Winternheim – Gewerbliche Baufläche ‚Am Berg VI‘		
Stellungnahmen/Thema	Angesprochene Themen	Art und Weise der Berücksichtigung
Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe	- Erweiterung wird weiterhin kritisch gesehen: Ausweisungsumfang der Gewerbeflächen Klein-Winternheim hat im Regionalen Raumordnungsplan keine besondere Funktion Gewerbe - Zustimmung nur bei Vorlage eines anonymisierten Nachweises über den dringenden Bedarf an Gewerbeflächen durch die Verbandsgemeinde	- Festhalten an der Flächenausweisung wegen dringendem Bedarf - Vorlage des geforderten Nachweises durch die Verbandsgemeinde bei der Planungsgemeinschaft
Kreisverwaltung Mainz-Bingen, Untere Landesplanungsbehörde	- dem Vorhaben wurde in der landesplanerischen Stellungnahme nicht zugestimmt - Verweis auf in Aufstellung befindliches Ziel (Z 18) der 3. Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans: Konzentration der Neuan siedlung von Gewerbe auf Standorte in den Gemeinden mit besonderer Funktion Gewerbe und die im Regionalen Raumordnungsplan festgelegten Vorranggebiete Gewerbe; beides ist für die Ortsgemeinde nicht zutreffend - Bitte um Rücksprache mit der Gemeinde bezüglich der konkreten Bedarfsanmeldungen von Betrieben und dem Verkauf der übrigen potenziellen Grundstücke innerhalb des Gewerbegebietes	- Festhalten an der Flächenausweisung wegen dringendem Bedarf - Rücksprache und Vorlage des geforderten Nachweises durch die Verbandsgemeinde
Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz	wortgleiche Wiederholung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung: hoher Flächenverbrauch von besten Ackerböden, Verlust für die örtliche Landwirtschaft	- Festhalten an der Flächenausweisung wegen dringendem Bedarf - Abwägung unterschiedlicher Belange; Gemeinde möchte ein in Bezug befindliches Gewerbegebiet erweitern
Landeshauptstadt Mainz	wortgleiche Wiederholung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung: der Ausweisung der Gewerbefläche in einer Größenordnung von 6,5 ha wird nicht zugestimmt	Festhalten an der Flächenausweisung; der Ortsgemeinde stehen fast keine freien Gewerbegrundstücke mehr zur Verfügung und der Bedarf an weiteren Gewerbeflächen nach wie vor stark vorhanden ist

	Erstellung eines Gewerbeflächenkonzeptes in Abstimmung mit der Regionalplanung	• ‚Leitlinien der Gewerbeflächenentwicklung in der Verbandsgemeinde Nieder-Olm‘ liegen vor
--	--	--

Klein-Winternheim – ‚Mountainbike-Strecke‘		
Stellungnahmen/ Thema	Angesprochene Themen	Art und Weise der Berücksichtigung
Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht	• je nach geplantem Ausbau der Mountainbike-Strecke ist die Verträglichkeit zur Wohnbebauung zu prüfen	• Begründung zum Entwurf enthält bereits Hinweis auf Immissionsthematik; Verweis auf die nachgeordneten Planungsebenen

Klein-Winternheim – ‚Südwestlich Am Quellborn‘		
Stellungnahmen/ Thema	Angesprochene Themen	Art und Weise der Berücksichtigung
DB AG - DB Immobilien	• wortgleiche Wiederholung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung: planfestgestellte Betriebsanlagen der Eisenbahn können nur nachrichtlich aufgenommen werden	• in Planzeichnung und Begründung zum Entwurf werden die derzeit noch als Bahnbetriebsflächen gewidmeten Flächen bereits nachrichtlich übernommen; sie werden mit der angestrebten Nutzung als Grünfläche überlagert

Nieder-Olm – ‚Sport- und Freizeitgelände Am Engelborn‘		
Stellungnahmen/ Thema	Angesprochene Themen	Art und Weise der Berücksichtigung
Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz	• Wiederholung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung: entlang der Selz sind das Verschlechterungsverbot und das Verbesserungsgebot der EU-Wasserrahmenrichtlinie zu beachten Anpassung der Flächennutzungsplanänderung mindestens dahingehend, dass entlang des Gewässers soweit möglich beidseitig ein Gewässerrandstreifen oder zumindest ein Grünstreifen entlang der Gewässerparzelle ausgewiesen wird vorhandenen Gehölze entlang des Gewässers sind so weit als möglich zu erhalten und mit standortgerechten Gehölzen zu ergänzen	• die Begründung zum Entwurf enthält bereits einen Hinweis auf die Beachtung des Verschlechterungsverbots und des Verbesserungsgebots entlang der Selz • Gewässerrandstreifen und deren Ausdehnung werden von der oberen Wasserbehörde durch Rechtsverordnung festgesetzt; es ist nicht bekannt, dass im Bereich des Plangebietes bereits Gewässerrandstreifen durch Rechtsverordnung festgesetzt sind • auf Ebene der Flächennutzungsplanung wird mit der Darstellung ‚Biotopverbundlinie Wasser – Verbundlinie Selz‘ dem Schutz der Selz und ihrer Randbereiche angemessen Rechnung getragen; weitergehende Darstellungen sind nicht erforderlich • die Begründung zum Entwurf wurde um einen Hinweis auf Erhalt und Ergänzung der Gehölze ergänzt

Nieder-Olm – ‚Jugend-, Freizeit- und Erholungsfläche‘		
Stellungnahmen/ Thema	Angesprochene Themen	Art und Weise der Berücksichtigung
Landwirtschafts- kammer Rhein- land-Pfalz	wortgleiche Wiederholung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung: Ausweisung wird abgelehnt von den 14,4 ha sind ca. 10 ha Ackerfläche mit bester Bodenqualität; Verlust für Landwirte im Einzugsgebiet von Mainz	- Abwägung unterschiedlicher Belange, hier insbesondere Naherholung - Festhalten an der Flächenausweisung
Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz	Empfehlung: Ausuferungsfläche des HQ 100 (in naher Zukunft festzusetzende Überschwemmungsgebiet) in den Flächennutzungsplan aufnehmen	Aufnahme und Vermerk im Flächennutzungsplan

Sörge Loch – Wohnbaufläche ‚Nördlich der Oberhecke‘		
Stellungnahmen/ Thema	Angesprochene Themen	Art und Weise der Berücksichtigung
Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz	Wiederholung der Anregung aus der frühzeitigen Beteiligung: aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist von der Ausweisung dieses Baugebietes aufgrund der Starkregengefährdung weiterhin dringend abzuraten: Größe des Einzugsgebietes und starke Gefährdung in Verbindung mit Abflüssen mit sehr hohen Fließgeschwindigkeiten des Plangebietes	- Umgang mit der Starkregengefährdung des Plangebietes wurde für die Ebene der Flächennutzungsplanung abgearbeitet; eine fachliche Stellungnahme wurde erarbeitet und vollständig und wörtlich in der Begründung wiedergegeben; vertiefte Berücksichtigung der Belange der Wasserwirtschaft in den nachgeordneten Planungsebenen - Festhalten an der Flächenausweisung
Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht	Prüfung der Verträglichkeit zum Altenpflegeheim und Gewerbegebiet	Begründung zum Entwurf enthält bereits Hinweis auf Immissionsthematik; Verweis auf die nachgeordneten Planungsebenen
Wasserversorgung Rheinhes- sen-Pfalz GmbH	Wiedergabe der Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung: das Plangebiet befindet sich im Einzugsgebiet aktiver Trinkwasserfassungsanlagen und im Randbereich eines Vorranggebietes Grundwasserschutz und damit in einem wasserwirtschaftlich sensiblen Bereich ein Zustrom zu den Quellfassungsanlagen der wvr ist nicht auszuschließen alle geplanten Vorhaben im Bereich	alle Hinweise wurden in die Begründung zum Entwurf aufgenommen

	des Planungsraums sollten aus diesem Grund dieser Schutzerfordernis entsprechen es werden zunächst Bedenken zu der Planänderung angemeldet; sofern der genannten Schutzerfordernis entsprochen wird, ist das Vorhaben denkbar	
--	---	--

Stadecken-Elsheim – ‚Windhäuserhof‘		
Stellungnahmen/ Thema	Angesprochene Themen	Art und Weise der Berücksichtigung
Planungsge- meinschaft Rheinhessen- Nahe	• Vorhaben wird regionalplanerisch nicht zugestimmt • Eingriff in den Außenbereich durch bauliche Erweiterungen der Gebäude oder Parkplätze wird an diesem Standort sehr kritisch gesehen	• ausführliche Kommentierung und Ergänzung der Begründung um Erhaltungsmöglichkeiten für die Eigentümer und Ausführungen zur 1000-jährigen denkmalgeschützten Gesamtanlage ‚Windhäuserhof‘ (Denkmalzone) • Festhalten an der Flächenausweisung
Kreisverwaltung Mainz-Bingen, Untere Landes- planungsbe- hörde	• Wiedergabe der landesplanerischen Entscheidung: Fläche liegt gemäß Regionalem Raumordnungsplan 2014 in einem Regionalen Grünzug (Z), einem Vorranggebiet ‚Grundwasserschutz‘ (Z) und einem Vorbehaltsgebiet ‚Freizeit, Erholung und Landschaftsbild‘ (G); Zielbetroffenheit Ausweisung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung ‚Historie, Gastronomie und Gartenanlage‘ wird als nicht erforderlich angesehen; Option für massiven Eingriff in den Außenbereich • es ist nachvollziehbar darzulegen, wie die in der landesplanerischen Stellungnahme formulierten Bedenken abgewogen wurden	• Kommentierung und Ergänzung der Begründung um Ausführungen zur örtlichen, regionalen und historischen Bedeutung des Windhäuserhofes sowie der Erhaltungsmöglichkeiten für die Eigentümer • Festhalten an der Flächenausweisung
Kreisverwaltung Mainz-Bingen, Untere Wasser- behörde	• gemäß Sturzflutgefahrenkarte des Landesamtes für Umwelt liegt ein Gefährdungspotential vor	• Ergänzung in Begründung
Kreisverwaltung Mainz-Bingen, Städtebau	• Infragestellung des Begriffs ‚Historie‘ hinsichtlich der zulässigen Nutzungen • Argumentation und Rechtswürdigung warum die Planung weiterverfolgt wurde, obwohl sie in der Landesplanerischen Stellungnahme als unzulässig eingestuft wurde	• Kommentierung und Ergänzung der Begründung um Ausführungen zur örtlichen, regionalen und historischen Bedeutung des Windhäuserhofes sowie der Erhaltungsmöglichkeiten für die Eigentümer • Festhalten an der Flächenausweisung

Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Praktische Denkmalpflege	- Betroffenheit der baulichen Gesamtanlage ‚Windhäuserhof‘ - die Änderung wird so eingeschätzt, dass sie dem Schutzzweck des Kulturdenkmals entgegenkommt und den langfristigen Erhalt unterstützen kann	Ergänzung in Begründung um Berücksichtigung der Belange der Denkmalpflege in den nachgeordneten Planungsebenen
Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz	Präferenz der Erschließung über die Friedhofstraße Elsheim	Kenntnisnahme; Ergänzung in Begründung
Wasserversorgung Rheinhesen-Pfalz GmbH	Wiedergabe der Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung: das Plangebiet befindet sich im Einzugs- und Trinkwasserschutzgebiet aktiver Trinkwasserfassungsanlagen und im Bereich eines Vorranggebietes Grundwasserschutz und damit in einem wasserwirtschaftlich sensiblen Bereich es ist von einem Zustrom zu der Quellfassungsanlage ‚Quelle Elsheim‘ der wvr auszugehen alle geplanten Vorhaben im Bereich des Planungsraums müssen aus diesem Grund dieser Schutzerfordernis entsprechen es werden zunächst Bedenken zu der Planänderung angemeldet; sofern das Vorhaben die Vorgaben des Wasserschutzgebietes ‚Elsheim‘ berücksichtigt und einhält, ist das Vorhaben denkbar	alle Hinweise wurden in die Begründung zum Entwurf aufgenommen

übergreifende Themen für mehrere Einzeländerungen		
Thema	Angesprochene Themen	Art und Weise der Berücksichtigung
Grenzabstand und Kompensationsmaßnahmen	- Einhaltung eines Grenzabstandes zu landwirtschaftlichen Flächen - Reduzierung der Kompensationsmaßnahmen auf ein Mindestmaß; Berücksichtigung agrarstruktureller Belange gemäß Landeskompensationsverordnung	Kenntnisnahme; Verweis auf die nachgeordneten Planungsebenen
Archäologie	- Hinweise zu archäologischen Funden - Hinweise zu Nicht-Bekanntsein archäologischer Funde - Hinweise zu archäologischen Verdachtsflächen	- Hinweise sind bereits in der Begründung zum Entwurf enthalten - Kenntnisnahme
Denkmalpflege	Hinweise zu denkmalgeschützten Kleindenkmälern und Grenzzeichen	Kenntnisnahme

Geologie und Bergbau	• Hinweise zu Bergbau/Altbergbau • allgemeine Hinweise zur Bodenbeschaffenheit im Gebiet der Verbandsgemeinde • Link zur Hangstabilitätskarte Rheinlandpfalz • allgemeine Hinweise vor Umsetzung der späteren verbindlichen Bauleitplanung • mineralische Rohstoffe	• Kenntnisnahme
Hangrutschungsgebiete	• Berücksichtigung von vermuteten und nachgewiesenen Hangrutschungsgebieten bei der Energieversorgung sowie der Erstellung von Entwässerungskonzepten • Erdwärmesondeanlagen	• Ergänzung in Begründung; Verweis auf die nachgeordneten Planungsebenen
Autobahn A 63	• Wiederholung aus der frühzeitigen Beteiligung: Hinweise zu Anbauverbotszone, Anbaubeschränkungszone Nähe von Einzeländerungen zur Autobahn A 63	• Kenntnisnahme • Hinweise zur Nähe der Autobahn A 63 sind bereits in der Begründung zum Entwurf enthalten
Fluglärm	• Hinweis auf erhöhten Fluglärm im östlichen Teil des Landkreises • Einzeländerungen mit Ausweisung von Wohnbauflächen und Gemeinbedarfsflächen mit Erholungsfunktion sind gegenüber Lärmimmissionen empfindlicher	• Ergänzung in Begründung und Umweltbericht der betroffenen Einzeländerung um die erhöhte Lärmbelastung durch Fluglärm
Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)	• Bauflächen nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind zu kennzeichnen	• in keiner der Einzeländerungen liegen Bauflächen nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB; eine Kennzeichnungspflicht besteht nicht

7. Berücksichtigung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Jugenheim – 'Erweiterung des Gewerbegebietes Wiesenweg'
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, da das Umfeld bereits gewerblich geprägt ist. Es wurden keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten vertieft geprüft

Jugenheim – ‚Scheunenkrantz – östlich und westlich der Kirche‘

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.

Klein-Winternheim – ‚Erweiterung der Wohnbaufläche Bäckersgarten‘

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.

Klein-Winternheim – Wohnbaufläche ‚Östlich der Kreuzstraße‘

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.

Klein-Winternheim – Gewerbliche Baufläche ‚Am Berg VI‘

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.

Klein-Winternheim – ‚Mountainbike-Strecke‘

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

Klein-Winternheim – ‚Südwestlich Am Quellborn‘

Die Planung ergibt sich aus der Beschaffenheit der Fläche.
Es wurden keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten vertieft geprüft.

Nieder-Olm – ‚Sport und Freizeitgelände Am Engelborn‘

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

Nieder-Olm – ‚Jugend-, Freizeit- und Erholungsfläche‘

Die Gemeinbedarfsfläche östlich der Selz ist bereits im Flächennutzungsplan 2025 dargestellt. Die Renaturierung der Selz ist im dargestellten Bereich ökologisch wünschenswert. Für die Grünfläche ‚Landschaftserleben‘ bietet sich der funktionale Zusammenhang an.
Es wurden keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten vertieft geprüft.

Sörgerloch – Wohnbaufläche ‚Nördlich der Oberhecke‘

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.

Stadecken-Elsheim – ‚Wohnmobilstellplatz An der Kirchenbrücke‘

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

Stadecken-Elsheim – ‚Windhäuserhof‘

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

Zornheim – ‚Jugend- und Freizeitfläche‘

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.

Zornheim – Wohnbaufläche ‚Im Erbesgarten‘

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

aufgestellt im Auftrag der Verbandsgemeinde Nieder-Olm



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im Juni 2025

 2115 Zusammenfassende Erklärung/ba