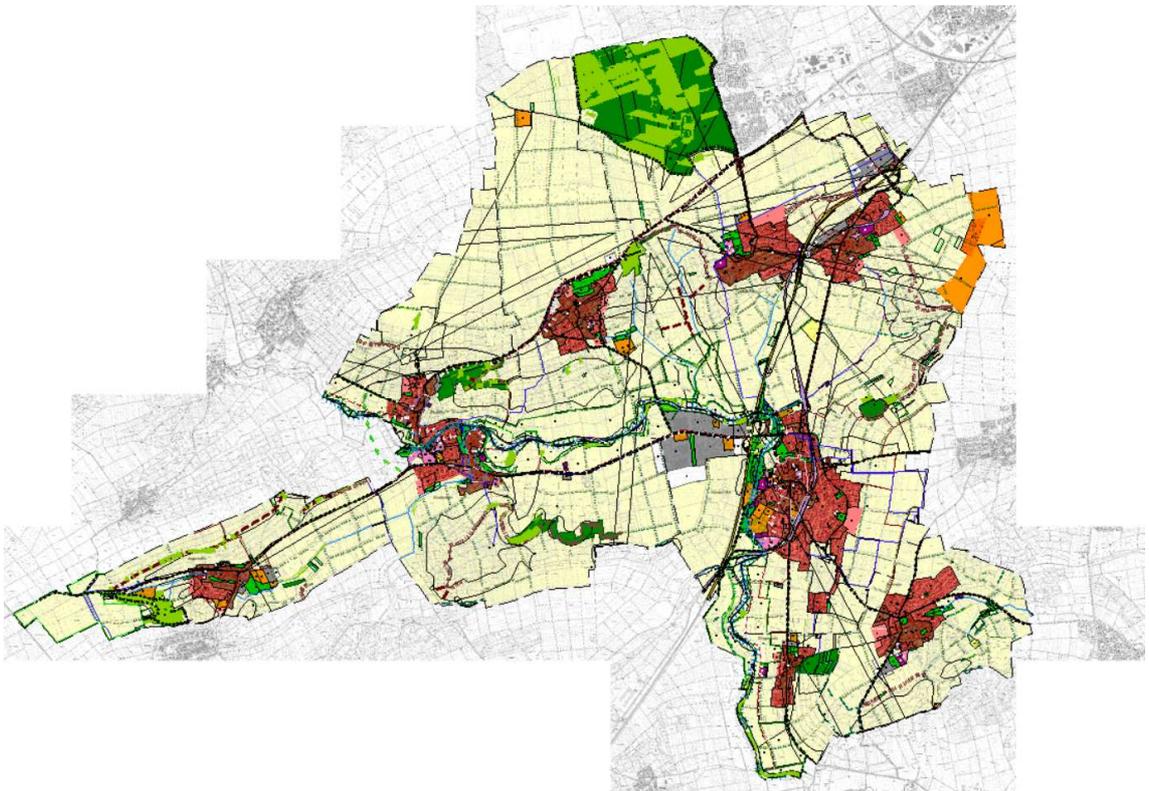


Verbandsgemeinde Nieder-Olm



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2025

Fassung zur Genehmigung

-Begründung-

Dezember 2017

INHALTSÜBERSICHT

1	EINLEITUNG.....	5
2	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	9
3	BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG.....	16
4	BAUFLÄCHENAUSWEISUNGEN UND STÄDTEBAULICHE MASSNAHMEN	30
5	EINZELHANDEL.....	75
6	LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT	78
7	SOZIALE UND GESELLSCHAFTLICHE EINRICHTUNGEN.....	80
8	GRÜN-, SPORT- UND WASSERFLÄCHEN	88
9	VER- UND ENTSORGUNG	94
10	VERKEHR.....	98
11	LANDSCHAFTSPFLEGE, UMWELT UND NATURSCHUTZ.....	100
12	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, KENNZEICHNUNGEN UND VERMERKE	112
13	ANHÄNGE	118

ANLAGE: UMWELTBERICHT

AUSFÜHRLICHES INHALTSVERZEICHNIS

1	EINLEITUNG	5
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Flächennutzungsplans	5
1.2	Anlass der Neuaufstellung.....	7
1.3	Bestandteile des Flächennutzungsplanes.....	8
1.4	Gesetzliche Planungsgrundlagen	8
1.5	Räumliche Zuordnung der Verbandsgemeinde und Struktur	9
2	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	9
2.1	Landesplanerische Einordnung	9
2.2	Regionalplanerische Einordnung.....	12
3	BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG	16
3.1	Bevölkerungsentwicklung bis 2015	16
3.2	Natürliche Bevölkerungsentwicklung	21
3.3	Bevölkerungsveränderungen durch Wanderungen.....	22
3.4	Altersstruktur	23
3.5	Künftige Bevölkerungsentwicklung bis 2035.....	25
3.5.1	Prognose zur Bevölkerungszahl	25
3.5.2	Prognose zum künftigen Aufbau der Bevölkerung	26
4	BAUFLÄCHENAUSWEISUNGEN UND STÄDTEBAULICHE MASSNAHMEN	30
4.1	Grundsätzliche Anmerkungen zu Flächenausweisungen.....	30
4.2	Wohnbauflächen.....	32
4.2.1	Ausweisungsumfang	32
4.2.2	Geplante Wohnbauflächen	33
4.2.3	Hinweise zu den neu ausgewiesenen Wohnbauflächen	45
4.3	Mischbauflächen.....	46
4.3.1	Ausweisungsumfang	46
4.3.2	Geplante Mischbauflächen	48
4.3.3	Hinweise zu den neu ausgewiesenen gemischten Bauflächen	49
4.4	Gewerbliche Bauflächen	49
4.4.1	Leitlinien der Gewerbeflächenentwicklung in der Verbandsgemeinde Nieder- Olm	49
4.4.2	Ausweisungsumfang	57
4.4.3	Geplante gewerbliche Bauflächen	59
4.4.4	Hinweise zu den neu ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen	63
4.5	Sonstige Flächen	63
4.5.1	Ausweisungsumfang	63
4.5.2	Geplante sonstige Flächen	64
4.5.3	Hinweise zu den neu ausgewiesenen sonstigen Flächen	66
4.6	Bilanz zu Reserven und Neuausweisungen	67
4.7	Umgang mit Windenergieanlagen	69
4.8	Umgang mit Photovoltaikanlagen	70
4.8.1	Planungsrechtliche Einordnung und Rahmenbedingungen	70
4.8.2	Aussagen übergeordneter und anderer Planungen	71
4.8.3	Fazit zur Wahrscheinlichkeit für Photovoltaik-Anlagen in der VG Nieder-Olm	72

4.9	Städtebauliche Sanierung	73
4.10	Sonstige Anpassungen	73
4.11	Flächenbilanz	74
5	EINZELHANDEL	75
5.1	Einzelhandelskonzept 2009	75
5.1.1	Standortkonzept	75
5.1.2	Zentrale Versorgungsbereiche	76
5.1.3	Entwicklungsstandorte	77
5.1.4	Planungsrechtliche Konsequenzen	78
6	LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT	78
6.1.1	Landwirtschaftliche Bodennutzung	79
6.1.2	Bodengüte	79
6.1.3	Landwirtschaftliche Aussiedlungen	80
7	SOZIALE UND GESELLSCHAFTLICHE EINRICHTUNGEN	80
7.1	Öffentliche Verwaltungen.....	80
7.2	Bildungseinrichtungen und Schulen	81
7.3	Sozialen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	81
7.3.1	Kindereinrichtungen	81
7.3.2	Jugendhäuser und Jugendtreffs	83
7.3.3	Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen	83
7.3.4	Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	84
7.4	Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	84
7.5	Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	85
7.6	Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.....	86
7.7	Flächen für Sport- und Spielanlagen	87
8	GRÜN-, SPORT- UND WASSERFLÄCHEN	88
8.1	Grün- und Erholungsflächen	88
8.1.1	Friedhöfe	88
8.1.2	Gärten	89
8.1.3	Parkanlagen	90
8.1.4	Kinderspielplätze	90
8.1.5	Grünflächen mit sportbezogenen Zweckbestimmungen	92
8.1.6	Wander- und Radwege	92
8.2	Wasserflächen.....	93
9	VER- UND ENTSORGUNG	94
9.1	Versorgung.....	94
9.1.1	Wasserversorgung	94
9.1.2	Elektrizitäts- und Gasversorgung	94
9.1.3	Regenerative und alternative Energiegewinnung	94
9.1.4	Produktenfernleitung	95
9.2	Entsorgung.....	96
9.2.1	Abwasser	96
9.2.2	Niederschlagswasser	97
9.2.3	Abfallbeseitigung	97
10	VERKEHR	98
10.1	Grossräumiges Verkehrsnetz	98

10.2	Regionales Verkehrsnetz	98
10.3	Gemeindeverbindendes Verkehrsnetz	99
10.4	Örtliches Hauptverkehrsnetz	99
10.5	Öffentlicher Personennahverkehr	99
10.6	Radverkehr	100
11	LANDSCHAFTSPFLEGE, UMWELT UND NATURSCHUTZ	100
11.1	INHALTE DES LANDSCHAFTSPLANES	101
11.2	SCHUTZGEBIETE UND -AUSWEISUNGEN NACH NATURSCHUTZRECHT	101
11.3	INTEGRATION DES LANDSCHAFTSPLANES	101
11.3.1	Stellung des Landschaftsplanes	101
11.3.2	Integration	102
11.3.3	Weitergehende Bedeutung des Landschaftsplanes	106
11.3.4	Umgang mit Eingriffen	107
11.3.5	Abweichung von landespflegerischen Zielvorstellungen	108
11.4	Weitere Umweltaspekte	109
11.4.1	Lärmschutz	109
11.4.2	Radon	111
12	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, KENNZEICHNUNGEN UND VERMERKE	112
12.1	Schutzgebiete des Naturschutzes	113
12.2	Übernahmen gemäss Denkmalschutzgesetz	113
12.3	Wasser- und Hochwasserschutz	113
12.3.1	Wasserschutzgebiete gemäß Landeswassergesetz	113
12.3.2	Hochwasserschutz	114
12.4	Erhebliche Bodenbelastungen	115
12.5	Hangstabilität	116
13	ANHÄNGE	118
13.1	Übernahmen gemäss Naturschutzrecht	118
13.1.1	Landschaftsschutzgebiete	118
13.1.2	Geschützte Landschaftsbestandteile	118
13.1.3	Naturschutzgebiete	118
13.1.4	Naturdenkmale	118
13.1.5	Vogelschutzgebiete	118
13.1.6	FFH-Gebiete	119
13.2	Übernahmen gemäss Denkmalschutzgesetz	119
13.2.1	Denkmalzonen	119
13.2.2	Grabungsschutzgebiete	120
13.3	Radwege	121
13.3.1	Rundradwege	121
13.3.2	Fernradwege	122
13.4	Wanderwege	122
13.4.1	Selztal-Terroir-Routen	122
13.4.2	Weitere Themenwanderwege	123
13.4.3	Nordic-Walking Strecken	124

ANLAGE: UMWELTBERICHT

1 EINLEITUNG

1.1 KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen (§ 5 Abs.1 Baugesetzbuch – BauGB).

Der Flächennutzungsplan als erste Stufe im zweistufigen System der Bauleitplanung gibt in groben Zügen die Nutzungsabsichten für sämtliche Grundstücke im Gemeindegebiet vor. Er ist somit, was Aussageschärfe und Außenwirkung angeht, die obere und grobkörnigste kommunale Planungsebene.

„Der Flächennutzungsplan hat die Aufgabe der Steuerung nachfolgender Planungen (Zweistufigkeit der Bauleitplanung). Er bildet die Grundlage und setzt den Rahmen für die Bebauungspläne. Er gibt die Vorgaben für die zukünftige Inanspruchnahme von Flächen und ordnet diese im Sinne einer sozialgerechten, dem Wohl der Allgemeinheit dienenden städtebaulichen Gesamtkonzeption. Er regelt die Zuordnung der Bauflächen (-gebiete) und Freiflächen zueinander und umreißt das Planungsprogramm für die Gemeinde und andere öffentliche Planungsträger (Programmierungsfunktion). Er bekundet den planerischen Willen der Gemeinde, welche Flächen mit welchen baulichen Nutzungen und in welcher Ordnung zueinander zu belegen sind, welche von Bebauung freigehalten werden sollen und wie diese Flächen sich insgesamt in das Netz des überörtlichen Verkehrs und der örtlichen Hauptverkehrswege einfügen.“¹

Als allgemeine Ziele der Bauleitplanung nennt das BauGB die Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung. Der Flächennutzungsplan soll so dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den Klimaschutz und die Klimaanpassung, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 Abs. 5 BauGB). Der FNP hat die Aufgabe, als integrierte Gesamtplanung die unterschiedlichen Flächenansprüche auf der Grundlage der verschiedenen fachlichen Belange zusammenzuführen.

Das Baugesetzbuch (BauGB) bestimmt für den Flächennutzungsplan eine eindeutige, jedoch begrenzte Rechtsqualität. Der Flächennutzungsplan muss als ein Verwaltungsprogramm mit Leitcharakter für alle nachfolgenden Planungen und Vorhaben, insbesondere für die Erstellung von Bebauungsplänen verstanden werden. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans haben dementsprechend keine unmittelbare Bindungswirkung gegenüber der Öffentlichkeit. Allerdings entfaltet ein Flächennutzungsplan behördenintern bestimmte Rechtswirkungen. Er bindet die Gemeinde, die grundsätzlich Bebauungspläne nur aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickeln darf (§ 8 Abs. 2 BauGB). Darüber hinaus begründet § 7 BauGB eine prinzipielle Anpassungspflicht für öffentliche Planungsträger, wenn diese bei der Aufstellung beteiligt worden sind und nicht widersprochen haben.

Die wichtigsten Grundsätze, die bei der Bauleitplanung zu beachten und die es nachvollziehbar gegeneinander abzuwägen gilt, regelt § 1 Abs. 6 BauGB in den so genannten einfachen Planungsleitsätzen. Einen besonderen Stellenwert innerhalb der Flächennutzungsplanung hat das Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB. Hierbei gilt es zu beachten, dass alle erforderlichen Daten,

¹ Der Flächennutzungsplan in der kommunalen Praxis: Grundlagen-Verfahren-Wirkungen, Koppitz, Schwarting, Finkeldei, 3. überarbeitete Auflage, Berlin: Erich Schmidt Verlag, 2005, S. 22

Sachverhalte und Fakten umfassend analysiert und dann gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden.

Darstellungsmethodik / Konkretisierungsspielraum

Im Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen (§ 5 Abs. 1 BauGB). Der Prognose- und Planungshorizont beläuft sich in der Regel auf 10 bis 15 Jahre. Die gemeindliche Konzeption der Bau- und Freiflächen, ihre Zuordnungen sowie ihre städtebaulich relevante Funktion im Gesamtgefüge müssen sich aus dem Flächennutzungsplan entnehmen lassen.

Diese Vorgaben sind dann in den einzelnen Bebauungsplänen mit genaueren Festsetzungen auszufüllen. Der Flächennutzungsplan dient somit der verbindlichen Bauleitplanung als Grundlage nach § 8 Abs. 2 BauGB. Demnach sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Eine abweichende Nutzungsfestsetzung in Bebauungsplänen für kleinere Flächen ist nur dann möglich, wenn der gegebene Entwicklungsspielraum gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht überschritten wird.

Begründung und Umweltbericht

Die im Flächennutzungsplan dargestellten zeichnerischen Grundzüge der Entwicklung innerhalb der Grenzen des Gemeindegebiets sind zu begründen. Die Begründung hat die Funktion, die wesentlichen Elemente und Aussagen des Flächennutzungsplanes sowie seine Ziele verständlich und nachvollziehbar darzulegen. Zusätzlich enthält die Begründung einen Umweltbericht, der die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes beinhaltet.

Die vorliegende Begründung besteht aus zwei Teilen. Der erste Teil umfasst die Begründung im engeren Sinn, bestehend aus den grundlegenden Aussagen zu Inhalten und Zielen, den rechtlichen Rahmenbedingungen und den Fachkapiteln; der zweite Teil umfasst den Umweltbericht zum Flächennutzungsplan.

Planzeichnung

Die Planzeichnung ist vor der Begründung das wesentliche Element des Flächennutzungsplans.

Der Flächennutzungsplan ist der vorbereitende Bauleitplan, der die städtebauliche Entwicklung nur in den Grundzügen darstellen kann und soll. Dafür muss abstrakt und in größeren Zusammenhängen gearbeitet werden. Eine parzellenscharfe Planaussage ist nicht erforderlich und ausdrücklich auch nicht gewollt. Dies schlägt sich entsprechend in der Maßstabsfestlegung nieder. Für die Verbandsgemeinde Nieder-Olm wird ausgehend von der Funktion des Planwerks und der Gemarkungsgröße der Maßstab von 1:10.000 für das gesamte Gebiet der Verbandsgemeinde ausgewählt. Die resultierende Plangröße erlaubt eine übersichtliche wie auch hinreichend genaue Darstellung der angestrebten Entwicklung. Ergänzend werden Arbeitspläne für die Siedlungsbereiche der Ortsgemeinden im Maßstab 1:5.000 erstellt.

Nutzungsfestlegungen

Der Regelungsinhalt eines Flächennutzungsplans erstreckt sich auf die Darstellung der Bodennutzung. Die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung kann nur insoweit dargestellt werden, wie sie Bezug auf Grund und Boden hat.

Der Flächennutzungsplan unterscheidet im Wesentlichen drei verschiedene rechtliche Arten von Festlegungen:

- Darstellungen (§ 5 Abs. 2 BauGB):
Nutzungsfestlegungen, die die Kommune in eigener Verantwortung in Ausübung ihrer Planungshoheit treffen kann; Beispiel: Wohnbauflächen.

- Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke (§ 5 Abs. 4 und Abs. 4a BauGB):
Rechtliche Festlegungen anderer Planungsträger, die nach dem BauGB übernommen werden müssen; Beispiel: Landschaftsschutzgebiete (Abs. 4), Überschwemmungsgebiete (Abs. 4a)
Sind die Festlegungen in Aussicht genommen, so sind sie im Flächennutzungsplan zu vermerken. Es besteht keine Abwägungsmöglichkeit der Kommune.
- Kennzeichnungen (§ 5 Abs. 3 BauGB):
Kenntlichmachen von potenziell gefährlichen Bereichen im Gemeindegebiet als Warnung für nachfolgende Planungsebenen: Beispiel: Altlasten.
Es gilt eine Kennzeichnungspflicht. Auch hier besteht kein Abwägungsspielraum der Kommune.

Darzustellende Inhalte

Die inhaltlichen Darstellungsmöglichkeiten in einem Flächennutzungsplan nennt in einer nicht abschließenden Aufzählung § 5 Abs. 2 BauGB. Das sind insbesondere:

- die allgemeine Art der baulichen Nutzung (Bauflächen),
- die Ausstattung des Gemeindegebietes mit Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs, mit Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken bzw. die der Anpassung an den Klimawandel dienen,
- die Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge,
- die Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, für Ablagerungen,
- die innerörtlichen Grünflächen,
- die Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft,
- die Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen,
- die Flächen für Landwirtschaft und Wald sowie
- die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Die Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ergänzen die Darstellungen der vorgenannten Flächen. Für die Art und Weise der zeichnerischen Darstellung des Flächennutzungsplanes sind die Regelinhalte der Planzeichenverordnung maßgeblich. Sie gibt einen Grundrahmen vor, erlaubt aber nach Erfordernis darüber hinaus die Verwendung weiterentwickelter Planzeichen.

1.2 ANLASS DER NEUAUFSTELLUNG

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, für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung auf Ebene der gesamten Verbandsgemeinde Sorge zu tragen und diese rahmensetzend für Bebauungspläne vorzugeben.

Der bestehende Flächennutzungsplan 2015 für die Verbandsgemeinde Nieder-Olm wurde am 25. Nov. 2004 von der Kreisverwaltung Mainz-Bingen genehmigt. Er hat den Planungshorizont bis zum Jahr 2015 (FNP 2015).

Mittlerweile wurde der FNP 2015 achtmal fortgeschrieben. Die Fortschreibungen 1 bis 8 sind rechtswirksam. Im Rahmen der vorliegenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplans werden alle Fortschreibungen aufgegriffen. Die Anzahl der Fortschreibungen macht deutlich, dass sich die Verbandsgemeinde kontinuierlich weiterentwickelt und die Planungen fortgeführt werden müssen.

Die Planungsgrundlagen, Daten und Prognosen, die für den Flächennutzungsplan 2015 herangezogen wurden, gelten als überholt. Darüber hinaus machen die demographische und wirtschaftli-

che Entwicklung, die Einführung neuer Planungsgrundlagen sowie Erkenntnisse aus dem Bereich Umwelt, Natur und Landespflege eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Der Beschluss zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans für das gesamte Gebiet der Verbandsgemeinde wurde vom Verbandsgemeinderat der Verbandsgemeinde Nieder-Olm in seiner Sitzung am 27. Mrz. 2014 gefasst.

Der Flächennutzungsplan bekundet den planerischen Willen der Verbandsgemeinde Nieder-Olm zu den Grundzügen der städtebaulichen Entwicklung in einen mittelfristigen Planungshorizont. Entsprechend ist das Planwerk mit dem Zieljahr 2025 betitelt.

1.3 BESTANDTEILE DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Folgende Planbestandteile wurden erarbeitet:

- Flächennutzungsplan im Maßstab 1:10.000 (Planzeichnung) sowie 1:5.000 (Arbeitspläne)
- Begründung zum Flächennutzungsplan mit dem Umweltbericht als Anlage (Textteil)

1.4 GESETZLICHE PLANUNGSGRUNDLAGEN

Für die Erarbeitung des Flächennutzungsplanes wurden vornehmlich die nachfolgenden Rechtsgrundlagen verwendet:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sep. 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauN-VO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dez. 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 23. Mai. 2017 (BGBl. I S. 1245) geändert worden ist.
- Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe, genehmigt durch das Ministerium für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung – oberste Landesplanungsbehörde – am 21. Okt. 2015, verbindlich nach Veröffentlichung des Genehmigungsbescheids im Staatsanzeiger für Rheinland-Pfalz am 23. Nov. 2015.
- Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) Rheinland-Pfalz, beschlossen vom Ministerrat am 07. Okt. 2008, die Rechtsverordnung ist am 14. Okt. 2008 in Kraft getreten. Die 1. Teilfortschreibung wurde am 16. Apr. 2013 beschlossen – die erste Landesverordnung zur Änderung des Landesentwicklungsprogramms ist am 11. Mai 2013 in Kraft getreten. Die 2. Teilfortschreibung wurde am 21. Jul. 2015 beschlossen – die zweite Landesverordnung zur Änderung des Landesentwicklungsprogramms ist am 22. Aug. 2015 in Kraft getreten.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Jul. 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298).
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. Nov. 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Jun. 2015 (GVBl. S. 77).
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) in der Fassung vom 06. Okt. 2015 (GVBl. 2015, 283), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. Dez. 2016 (GVBl. S. 583).

- Landeswaldgesetz Rheinland-Pfalz (LWaldG) vom 30. Nov. 2000 (GVBl. S. 504), zuletzt geändert durch § 8 des Gesetzes vom 22. Dez. 2015 (GVBl. S. 516).
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Jan. 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02. Mrz. 2017 (GVBl. S. 21).

1.5 RÄUMLICHE ZUORDNUNG DER VERBANDSGEMEINDE UND STRUKTUR

Die Verbandsgemeinde Nieder-Olm liegt linksrheinisch innerhalb des Rheinknies etwa 10 km südlich der Landeshauptstadt Mainz, an deren Gemarkungsgebiet sie unmittelbar angrenzt.

Die Fläche der Verbandsgemeinde umfasst insgesamt etwa 73 km² bei einer Ausdehnung von 15 km in Ost-West-Richtung und 11 km in Nord-Süd-Richtung.

Die Verbandsgemeinde gehört zum Landkreis Mainz-Bingen. Sie ist Teil der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe.

Die Verbandsgemeinde umfasst eine Stadt und sieben Ortsgemeinden:

- Stadt Nieder-Olm
- Ortsgemeinde Essenheim
- Ortsgemeinde Jugenheim
- Ortsgemeinde Klein-Winternheim
- Ortsgemeinde Ober-Olm
- Ortsgemeinde Sörgenloch
- Ortsgemeinde Stackeden-Elsheim
- Ortsgemeinde Zornheim

2 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

2.1 LANDESPLANERISCHE EINORDNUNG

Grundlage für die Landesplanung in Rheinland-Pfalz ist das Landesplanungsgesetz (LPIG). Das für Raumordnung und Landesplanung zuständige Ministerium (Landesplanungsbehörde) hat gemäß § 7 LPIG ein Landesentwicklungsprogramm entwickelt, das Ziele und Grundsätze der Landesplanung für die Gesamtentwicklung des Landes Rheinland-Pfalz formuliert. Das Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)² ist im November 2008 in Kraft getreten.

Zwischenzeitlich wurde es in einem ersten Schritt in Bezug auf die die Nutzung der ‚Erneuerbaren Energien‘ betreffenden Ziele und Grundsätze überarbeitet und ergänzt. Diese Teilfortschreibung ist im April 2013 in Kraft getreten. In einem zweiten Schritt wurden notwendigen Korrekturen bei der Ausweisung von Mittelzentren vorgenommen, die sich aus verwaltungsgerichtlichen Entscheidungen ergeben haben. Zudem wurde ausdrücklich geregelt, dass vor einer Neuausweisung von Wohnbauflächen geprüft werden muss, ob noch verfügbare Flächenpotenziale im Innenbereich vorhanden sind. Ende August 2015 ist diese zweite Teilfortschreibung LEP IV in Kraft getreten.³

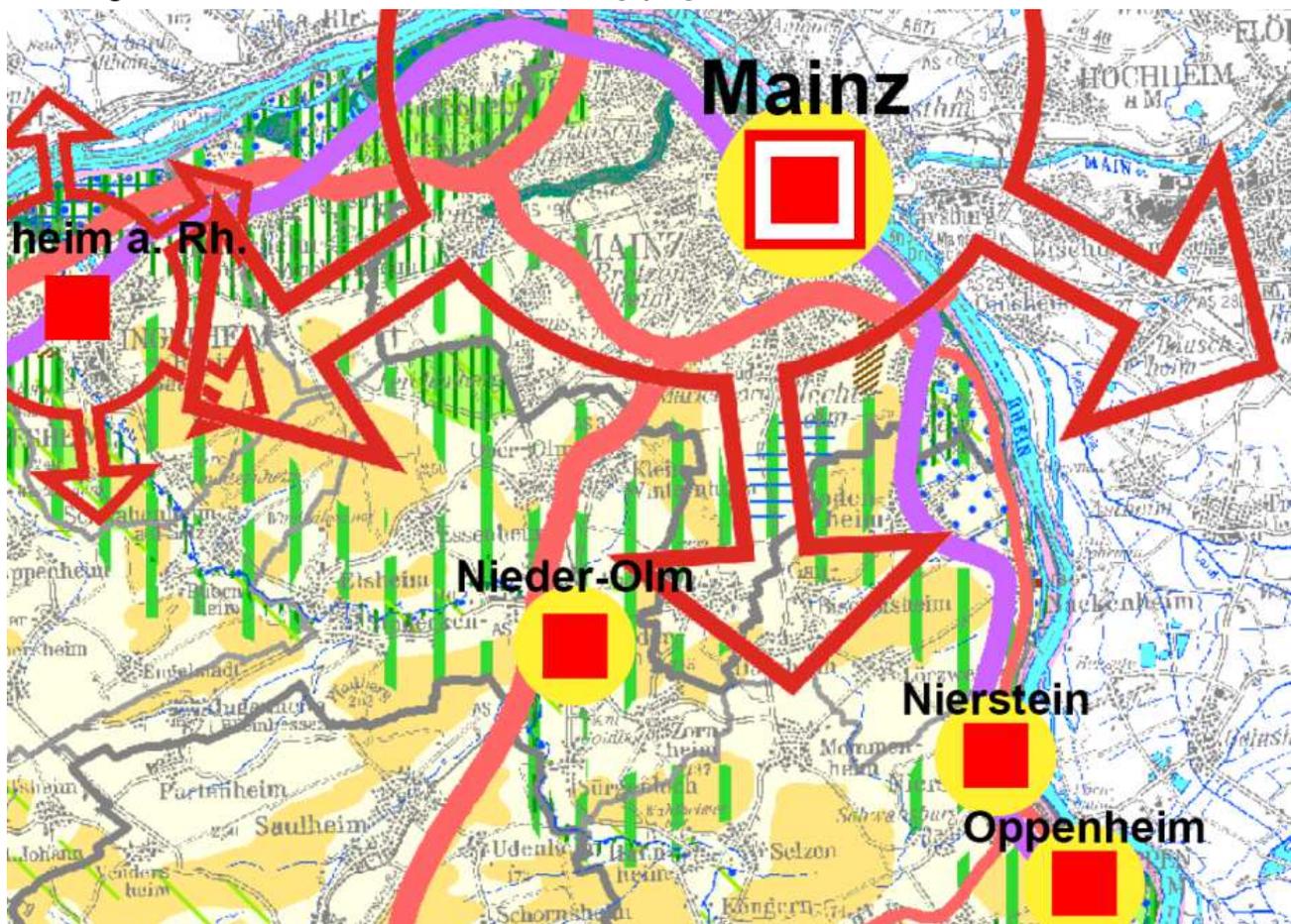
² Ministerium des Innern und für Sport, Oberste Landesplanungsbehörde: Landesentwicklungsprogramm (LEP IV), Mainz, 2008.

³ Hinweis: Die dritte Teilfortschreibung des LEP IV ist im Juli 2017 in Kraft getreten. Sie hat eine Nachsteuerung zur Windenergie zum Inhalt.

Die Präambel der Landesentwicklung Rheinland-Pfalz lässt sich wie folgt zusammenfassen:

- Sicherung gleichwertiger Lebensverhältnisse,
- nachhaltige Entwicklung des Landes durch langfristige Konzepte,
- Stärkung und nachhaltige Entwicklung von Wirtschaft und Infrastruktur,
- Entwicklung von Konversionsflächen,
- Interkommunale Kooperation,
- Klimawandel und nachhaltige Energiepolitik,
- Stärkung als Kultur- und Wissenschaftsstandort sowie
- Bewahrung von Kulturlandschaften und Tourismus.

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm IV, Gesamtkarte



Quelle: Ministerium des Innern und für Sport Rheinland-Pfalz, Landesentwicklungsprogramm (LEPIV), Mainz 2008.

Raum- und Siedlungsstrukturelle Einordnung

Das Oberzentrum Mainz mit den umliegenden Kommunen, den Verbandsgemeinden Rhein-Selz, Nieder-Olm, Bodenheim, Heidesheim und Budenheim werden dem Raumstrukturtyp hochverdichteter Bereich zugeordnet. Entsprechend der Raumstrukturgliederung wird die Verbandsgemeinde Nieder-Olm als hoch verdichteter Bereich ausgewiesen, mit einer hohen Zentrenreichbarkeit und –auswahl. Danach sind ‚8 und mehr Zentren‘ innerhalb von 30 PKW-Minuten erreichbar.

Nachhaltige Siedlungsentwicklung

Allgemein wird formuliert, die quantitative Flächenneuinanspruchnahme landesweit zu reduzieren (auf dem Niveau von unter einem Hektar pro Tag im Jahresdurchschnitt) sowie die notwendige

Flächeninanspruchnahme über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren. Dabei ist der Innenentwicklung ein Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Vor der Neuausweisung von Wohnbauflächen ist durch die vorbereitende Bauleitplanung nachzuweisen, welche Flächenpotenziale im Innenbereich vorhanden sind und aus welchen Gründen diese nicht genutzt werden können, um erforderliche Bedarfe abzudecken (Z 31).

In den Regionalplänen sind mindestens für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung Schwellenwerte als Ziele der Raumordnung zur weiteren Wohnbauflächenentwicklung vor dem Hintergrund der absehbaren demografischen Entwicklung festzulegen (Z 32). Diese Schwellenwerte sind unter Berücksichtigung der ‚mittleren Variante‘ der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz und bestehender Flächenreserven zu begründen.

Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen sowie gemischter Bauflächen (BauNVO) hat ausschließlich in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehenden Siedlungseinheiten zu erfolgen. Eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung ist zu vermeiden (Z 34).

Eigenentwicklung der Gemeinden

Die Eigenentwicklung der Gemeinden hat sich an begründeten Entwicklungschancen der Gemeinde im Siedlungszusammenhang, den demografischen Rahmenbedingungen und den überörtlichen Erfordernissen zu orientieren. Art und Maß der Eigenentwicklung sind abhängig von der Bevölkerungszahl und inneren Struktur der Gemeinden sowie der langfristigen Tragfähigkeit der Infrastruktur (G 26).

Daseinsvorsorge

Die Stadt Nieder-Olm ist als Mittelzentrum ausgewiesen. Sie befindet sich in einem mittelzentralen Verbund kooperativer Zentren (kooperatives Mittelzentrum), d.h. mehrere Zentrale Orte der mittel- und oberzentralen Stufe leisten einen Beitrag zur mittelzentralen Versorgung. Zu diesem Verbund gehören Mainz, Nieder-Olm, Nierstein sowie Oppenheim. In solchen Räumen sollen diejenigen kooperativen Zentren, die über kein umfassendes Angebot an mittelzentralen Einrichtungen verfügen, ein breit gefächertes Angebot ergänzender Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen vorhalten (G 41).

Gewerbe und Wirtschaft

Insgesamt soll das bestehende Angebot an Gewerbe- und Industrieflächen vorrangig genutzt werden (G 52). Danach ist die gewerblich-industrielle Entwicklung auf die planungsrechtlich gesicherten Industrie- und Gewerbegebiete sowie auf Brachflächen zu konzentrieren.

Öffentliche Einrichtungen und Dienstleistungen (großflächiger Einzelhandel)

Die Sicherung der wohnungsnahen und qualitativen Versorgung der Bevölkerung soll durch die zentralen Orte und hier besonders durch die Mittelzentren geleistet werden (Z 56). Speziell der großflächige Einzelhandel unterliegt zur Sicherung seiner Verträglichkeit einer Reihe von Geboten, u.a. zur Zentralität (Z 57), zur städtebaulichen Integration (Z 58) und zur Nichtbeeinträchtigung (Z 60). Daneben steht die ausnahmsweise Möglichkeit für Orte ohne zentralörtlichen Status mit mehr als 3.000 Bewohnern, falls dies für deren Grundversorgung erforderlich ist, großflächige Einzelhandelsvorhaben bis 1.600 m² Verkaufsfläche anzusiedeln (Z 57).

Freiraumschutz

Große Teile des Verbandsgemeindegebiets liegen in einem landesweit bedeutsamen Bereich für den Freiraumschutz (Regionaler Grünzug) der von Bodenheim/Nackenheim nach Ingelheim reicht. Um die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie die einer sozialverträglichen Siedlungsstruktur aufrechtzuerhalten, sind sowohl im Verdichtungsraum als auch im ländlichen Raum genügend große, unbesiedelte Freiräume vorzuhalten.

Besondere klimatische Funktion

Die Verbandsgemeinde liegt in einem klimaökologischen Ausgleichsraum. Diese Räume sollen weitgehend von beeinträchtigenden Planungen und Maßnahmen freigehalten werden (G 113). Falls städtebaulich erforderlich, soll sie die Bauleitplanung sichern (Z 115). Dies betrifft insbesondere die Stadt Nieder-Olm.

Verkehr

Siedlungsstruktur und Verkehrsentwicklung sind zu koordinieren. So ist die Gestaltung der Infrastruktur von Straße und Schiene an der räumlichen Differenzierung der Siedlungsstruktur sowie an dem funktionalen Netz des öffentlichen Verkehrs und dem funktionalen Straßennetz zu orientieren (G 140).

Zwischen den Flughäfen Frankfurt Main und Frankfurt Hahn ist die Realisierung einer Hochgeschwindigkeitsstrecke (Schienenschnellverbindung) geplant.

Erneuerbare Energien

Rheinland-Pfalz verfolgt das Ziel, bis 2030 bilanziell den verbrauchten Strom zu 100 % aus Erneuerbaren Energien zu gewinnen. Das Land soll auf diesem Wege ab 2030 zum Stromexportland werden. Bereits bis zum Jahr 2020 soll sich die Stromerzeugung aus Windkraft verfünffachen und der Beitrag aus der Photovoltaik soll auf über zwei Terawattstunden gesteigert werden.

Gemäß der rechtskräftigen Teilfortschreibung ‚Erneuerbare Energien‘ soll daher ein geordneter Ausbau der Windenergienutzung im Zusammenwirken von Regionalplanung und Bauleitplanung sichergestellt werden (G 163).

Von baulichen Anlagen unabhängige Photovoltaikanlagen sollen dabei flächenschonend, insbesondere auf zivilen und militärischen Konversionsflächen sowie auf ertragsschwachen, artenarmen oder vorbelasteten Acker- und Grünlandflächen errichtet werden (G 166).

2.2 REGIONALPLANNERISCHE EINORDNUNG

Für eine nachhaltige Raumordnung und Raumentwicklung in Rheinland-Pfalz bildet das Landesentwicklungsprogramm IV den Gestaltungs- und Ordnungsrahmen. Im regionalen Raumordnungsplan (ROP) werden die Vorgaben durch das LEP für die jeweilige Planungsregion fachlich und räumlich konkretisiert. Nach § 10 LPIG werden sie von den Planungsgemeinschaften erarbeitet.

Mit dem Inkrafttreten des LEP IV im Jahr 2008 wurde eine Anpassungspflicht ausgelöst (§ 10 Abs. 2 LPIG), der mit der Neuauflistung des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe (ROP RN)⁴ nachgekommen wurde.

Die Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe umfasst den östlichen Bereich des Landes Rheinland-Pfalz bestehend aus den Landkreisen Birkenfeld, Bad Kreuznach, Mainz-Bingen, Alzey-Worms sowie die kreisfreie Stadt Worms und die Landeshauptstadt Mainz.

⁴ Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe: Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe, Mainz, 2015.

Die Grundwerte für die Entwicklung von Wohnbauflächen sind (Z 21):

- in Eigenentwicklungsgemeinden:
2 Wohneinheiten / 1.000 Einw. / Jahr
- in den Gemeinden mit W-Funktion, jedoch ohne zentralörtliche Funktionen:
3 Wohneinheiten / 1.000 Einw. / Jahr
- in allen Gemeinden mit zentralörtlichen Funktionen:
3,2 Wohneinheiten / 1.000 Einw. / Jahr

Diese Grundwerte dürfen i. d. R. nicht überschritten werden.

Gemeindefunktionen

Über den Rahmen der im LEP IV bestimmten Eigenentwicklung hinaus werden den Gemeinden im regionalen Raumordnungsplan besondere Funktionen zugewiesen, sofern diese sich in ihrer Bedeutung für die regionale Siedlungsstruktur deutlich von der Eigenentwicklung abheben. Zugewiesen werden die Funktionskennzeichnungen ‚Wohnen‘ (W) und ‚Gewerbe‘ (G).

Der regionale Raumordnungsplan weist der Stadt Nieder-Olm sowie den Ortsgemeinden Stadelcken-Elsheim und Klein-Winternheim als Gemeinden die besondere Funktion ‚Wohnen‘ zu. Gemeinden mit diesem Schwerpunkt sind die zentralen Orte sowie Gemeinden, die über eine dauerhaft gesicherte, qualifizierte Anbindung im öffentlichen Personennahverkehr verfügen (Z 15). Gemeinden mit der besonderen Funktion Wohnen müssen dieser Zuweisung durch eine entsprechende Ausgestaltung ihrer Bauleitplanung Rechnung tragen.

Der regionale Raumordnungsplan weist regionalbedeutsame Gemeinden mit der besonderen Funktion ‚Gewerbe‘ aus. Die besondere Funktion Gewerbe wird Gemeinden zugewiesen, die entweder bereits bedeutsame Gewerbegebiete aufweisen, deren Bestandspflege und Weiterentwicklung Baulandausweisungen über die Eigenentwicklung hinaus erfordern, oder in denen das produzierende Gewerbe verstärkt werden soll und die hierfür besonders geeignet sind.

Die Stadt Nieder-Olm wird demnach der Schwerpunkt ‚Gewerbe‘, zur Stärkung der wohnortnahen Versorgung mit Arbeitsplätzen im Inneren von Rheinhessen, zugewiesen. Solche Gemeinden sollen über ihre Eigenentwicklung hinaus im Rahmen ihrer Möglichkeiten verstärkt Gewerbeflächen ausweisen und erschließen (Z 33).

Darüber hinaus werden Wirtschaftsachsen definiert, die über überregionale sowie regionale Bedeutung verfügen (Z 17). Dies sind die Bereiche entlang der A 60, A 61, A 62 und A 63, sowie entlang der B 9 (zwischen Worms und Mainz) und B 41 (zwischen Bad Kreuznach und Anschlussstelle 62). Genannt werde Klein-Winternheim sowie die Stadt Nieder-Olm zur Stärkung der wohnortnahen Versorgung mit Arbeitsplätzen im Inneren von Rheinhessen. Entlang dieser Wirtschaftsachsen können die Träger der Bauleitplanung entsprechende Konzepte zur Festlegung von Standorten für Gewerbe Ansiedlung (in kommunaler Kooperation) entwickeln.

Nachhaltige Siedlungsentwicklung - Siedlungsentwicklung und Flächenmanagement

Ziel 23 legt fest, dass die quantitative Flächeninanspruchnahme bis zum Jahr 2025 regionsweit zu reduzieren ist. Zudem ist die notwendige Flächeninanspruchnahme über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren. Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Entwicklung neuer Bauflächen im Außenbereich. Bei einer Ausweisung von neuen, nicht erschlossenen Bauflächen im planerischen Außenbereich i.S. des Baugesetzbuches, ist durch die Bauleitplanung nachzuweisen, welche Flächenpotenziale im Innenbereich vorhanden sind und aus welchen Gründen diese nicht genutzt werden können, um erforderliche Bedarfe abzudecken.

Regionale Grünzüge und Grünzäsuren

Für Teile der Verbandsgemeinde Nieder-Olm werden ein landschaftsräumlich zusammenhängender multifunktionaler regionaler Grünzug sowie Grünzäsuren ausgewiesen. Grünzäsuren sind dabei in der Regel funktionale Bestandteile der Grünzüge.

In den regionalen Grünzügen und Grünzäsuren dürfen nur Vorhaben zugelassen werden, die die Funktionen des Regionalen Grünzuges bzw. der Grünzäsuren nicht beeinträchtigen oder unvermeidlich und im überwiegenden öffentlichen Interesse unabdingbar notwendig sind. In den Regionalen Grünzügen ist eine flächenhafte Besiedelung, in den Grünzäsuren ist eine Bebauung grundsätzlich nicht zulässig (Z 54).

Hochwasserschutz und Oberflächengewässer

Zum Schutz der Siedlung und der Bevölkerung vor Hochwassereinwirkungen bzw. zur Minderung von Risiken und Schadenspotenzialen ist in überschwemmungsgefährdeten Gebieten sowie in den Überschwemmungsgebieten eine Bebauung im Sinne einer Besiedelung unzulässig (Z 75).

Zur Verbesserung der Gewässerstrukturgüte sollen, soweit noch nicht vorhanden, ausreichende Randstreifen bereitgestellt, entwickelt und gesichert werden. Die noch vorhandenen Auen im Außenbereich sollen von jeglicher Bebauung freigehalten werden (G 77).

Schwerpunktgewässer für Maßnahmen zur Verbesserung dieser Güteziele ist im Bereich der VG Nieder-Olm die Selz. Die Überschwemmungsgebiete der Selz sind in Arbeitskarten der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd vorläufig gesichert. Weiterhin ist der Saulheimer Bach (Gewässer III. Ordnung), der bei der Eulenmühle in Nieder-Olm in die Selz mündet, als ein rechtskräftiges Überschwemmungsgebiet ausgewiesen (per Rechtsverordnung vom 30. Mrz. 2012).

Klima und Reinhaltung der Luft

Das geogene Radonpotenzial soll in seiner Auswirkung bei bestehenden und geplanten Siedlungsflächen berücksichtigt werden. Die Regionalplanung berücksichtigt derartige Radonverdachtsgebiete bereits bei der Ausweisung der besonderen Funktion Wohnen und von Vorrangbereichen Wohnen. Das Gefährdungspotenzial soll durch weitere Messungen des kommunalen Planungsträgers konkretisiert werden, um präventive Maßnahmen zu ermöglichen (G_N 81).

Nach der Radonprognosekarte (siehe Kapitel 11.4.2) von Rheinland-Pfalz gehört die VG Nieder-Olm zu den Gebieten mit einem erhöhten und z.T. lokal hohen Radonpotenzial.

Wald und Forstwirtschaft

Im Gebiet der Verbandsgemeinde sind nur wenige Waldflächen vorhanden. Aufgrund der Waldarmut in Rheinhessen und auch in der Verbandsgemeinde Nieder-Olm soll in waldarmen Gebieten der Waldanteil nach Möglichkeit vermehrt werden (G 92). Ziel ist der Schutz des Bodens, zur Verbesserung des Klimas und des Wasserhaushalts, des Landschaftsbildes und der Naherholungsqualität.

Daher sind in Vorranggebieten ‚Wald und Forstwirtschaft‘ Vorhaben oder Maßnahmen nur zulässig, wenn sie auf Dauer mit den raumbedeutsamen Funktionen des Waldes vereinbar sind (Z 90). Die Vorbehaltsgebiete sollen nur in unbedingt notwendigem Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden (G 91).

Energieversorgung

In der Region sollen die Erschließung und die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere Windkraft, Sonnenenergie, Wasserkraft, Geothermie sowie Biomasse, sofern den Vorhaben öffentliche Belange nicht entgegenstehen, verstärkt angestrebt werden (G 162). Die Errichtung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen hat innerhalb der ausgewiesenen Vorranggebiete Vorrang vor allen anderen Raumnutzungen (Z 164).

Als Vorranggebiet wird 'Mainz-Ebersheim Nord/Klein-Winternheim' ausgewiesen (insg. 156 ha Flächengröße). Die außerhalb der vorgenannten Vorranggebiete liegenden Räume sind der Steuerung durch die Bauleitplanung in Form von Ausweisung von Konzentrationsflächen für die Windenergienutzung in den Flächennutzungsplänen vorbehalten. Dabei sind im jeweiligen Planungsraum Gebiete mit hoher Windhöffigkeit vorrangig zu sichern (Z_N 166). Die Vorranggebiete sind als große eigenständige Konzentrationsgebiete für die Windenergienutzung zu betrachten. Daher wird empfohlen, einen Abstand von mindestens 4 km zwischen den jeweiligen Vorranggebieten von Windenergienutzung freizuhalten (G 167).

Von baulichen Anlagen unabhängige Photovoltaikanlagen sollen flächenschonend, insbesondere auf zivilen und militärischen Konversionsflächen sowie auf ertragsschwachen, artenarmen oder vorbelasteten Acker- und Grünlandflächen errichtet werden (G_N 169). Dabei sind großflächige Photovoltaikanlagen, die im Außenbereich als selbstständige Anlagen errichtet werden sollen, nach dem geltenden Baugesetzbuch grundsätzlich nur im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung zulässig.

3 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

3.1 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG BIS 2015

Bevölkerungsentwicklung 1970 bis 2015

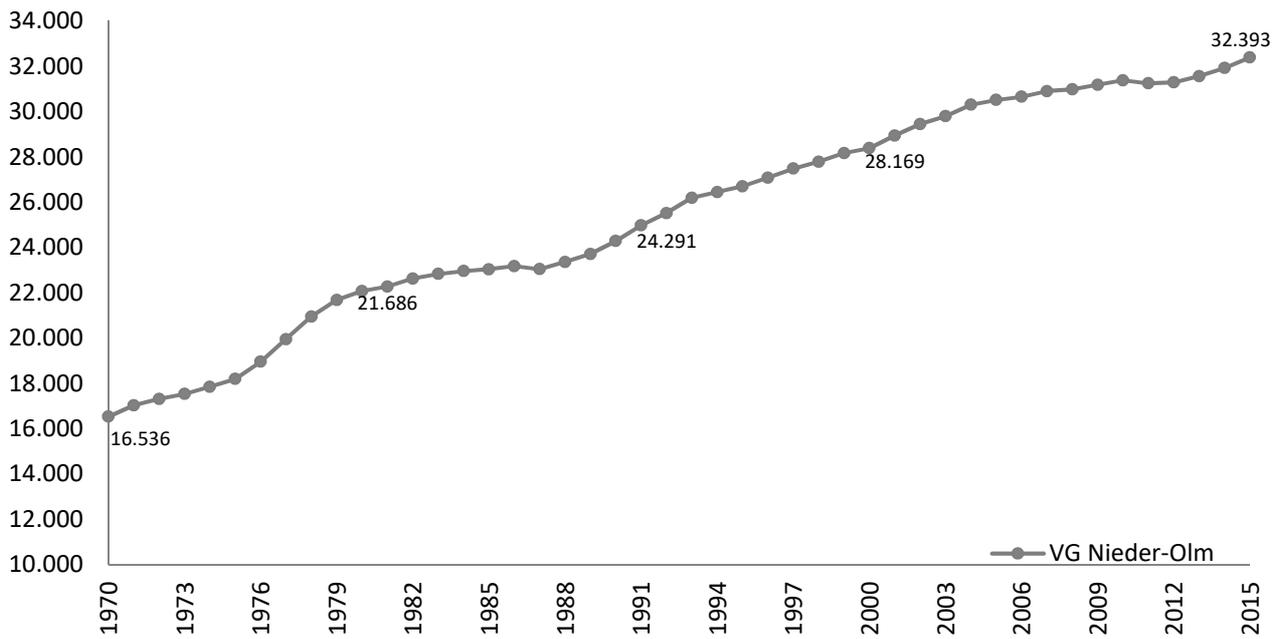
Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung Verbandsgemeinde, Landkreis, Land 1970 bis 2015

	Einwohner						Entwicklung in %	
	1970	1980	1990	2000	2010	2015	1970-2015	2000-2015
Essenheim	1.616	1.817	2.342	2.972	3.390	3.439	+112,8 %	+15,7%
Jugenheim	1.018	975	1.162	1.580	1.598	1.606	+57,8 %	+1,6 %
Klein-Winternheim	1.458	2.999	2.998	3.437	3.542	3.602	+147,0 %	+4,8%
Nieder-Olm	5.701	6.232	6.819	7.446	9.058	9.790	+71,7%	+31,5%
Ober-Olm	2.434	3.274	3.411	4.036	4.340	4.245	+74,4%	+5,2%
Sörgenloch	696	773	788	1.024	1.187	1.220	+75,3%	+19,1%
Stadecken-Elsheim	2.312	3.003	3.642	4.386	4.624	4.710	+103,7%	+7,4%
Zornheim	1.301	3.013	3.129	3.509	3.647	3.781	+190,6%	+7,8%
gesamte VG	16.536	22.086	24.291	28.393	31.386	32.393	+95,9%	+14,1%
Landkreis Mainz-Bingen	152.116	158.488	172.197	194.156	202.310	208.749	+37,2%	+7,5%
Land Rheinland-Pfalz	3.658.932	3.642.482	3.763.510	4.034.557	4.003.745	4.052.803	+10,8%	+0,4%

Quelle: Statistisches Landesamt, Bad Ems

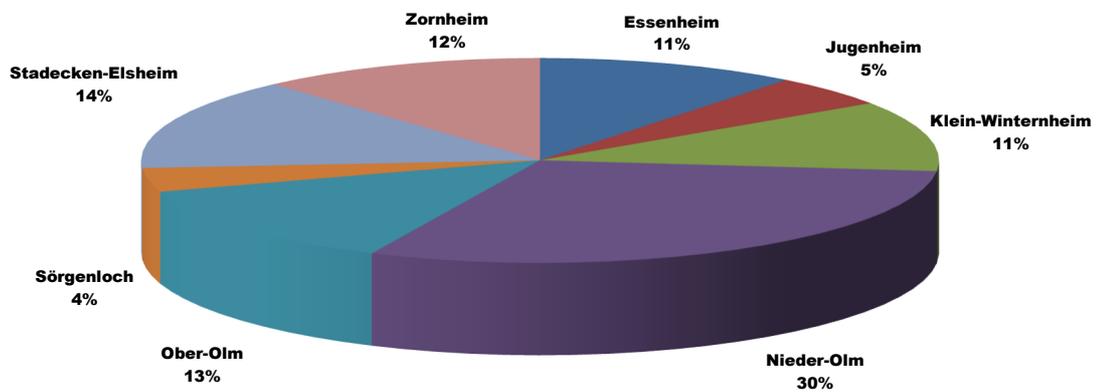
- Die gesamte Region profitiert aufgrund ihrer Attraktivität und der Nähe zum Ballungsraum Rhein-Main von überregionalen Zuwanderungen. So ist auch im Landkreis Mainz-Bingen die Bevölkerungszahl im Betrachtungszeitraum von 1970 bis 2015 kontinuierlich gestiegen (rund 37 %). Dementsprechend ist die Bevölkerungszunahme im regionalen sowie überregionalen Vergleich im VG-Gebiet z.T. deutlich höher als in Vergleichsräumen.

Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung der Verbandsgemeinde Nieder-Olm 1970 bis 2015



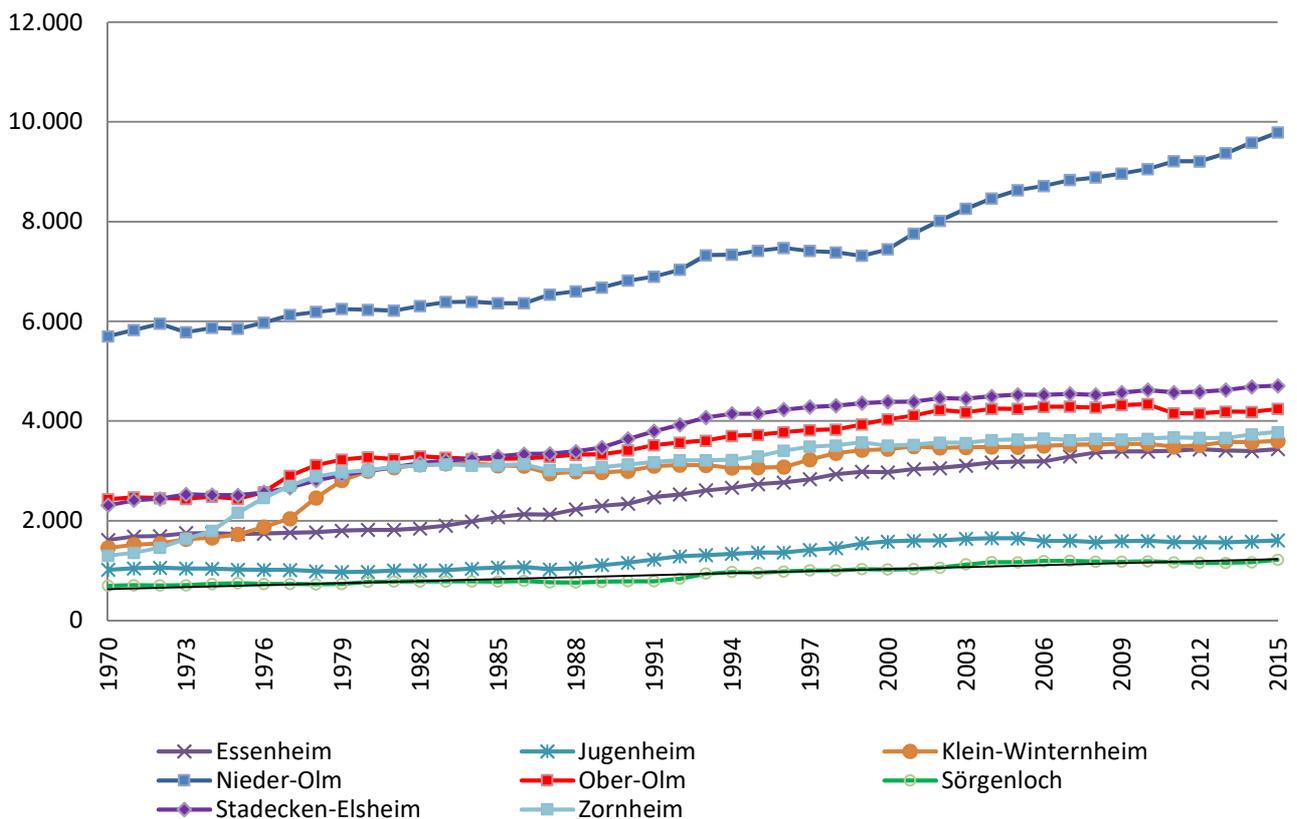
Quelle: Statistisches Landesamt, Bad Ems

Abbildung 4: Bevölkerungsverteilung auf die Ortsgemeinden 2015



Quelle: Statistisches Landesamt, Bad Ems

Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung Stadt Nieder-Olm und Ortsgemeinden 1970 bis 2015



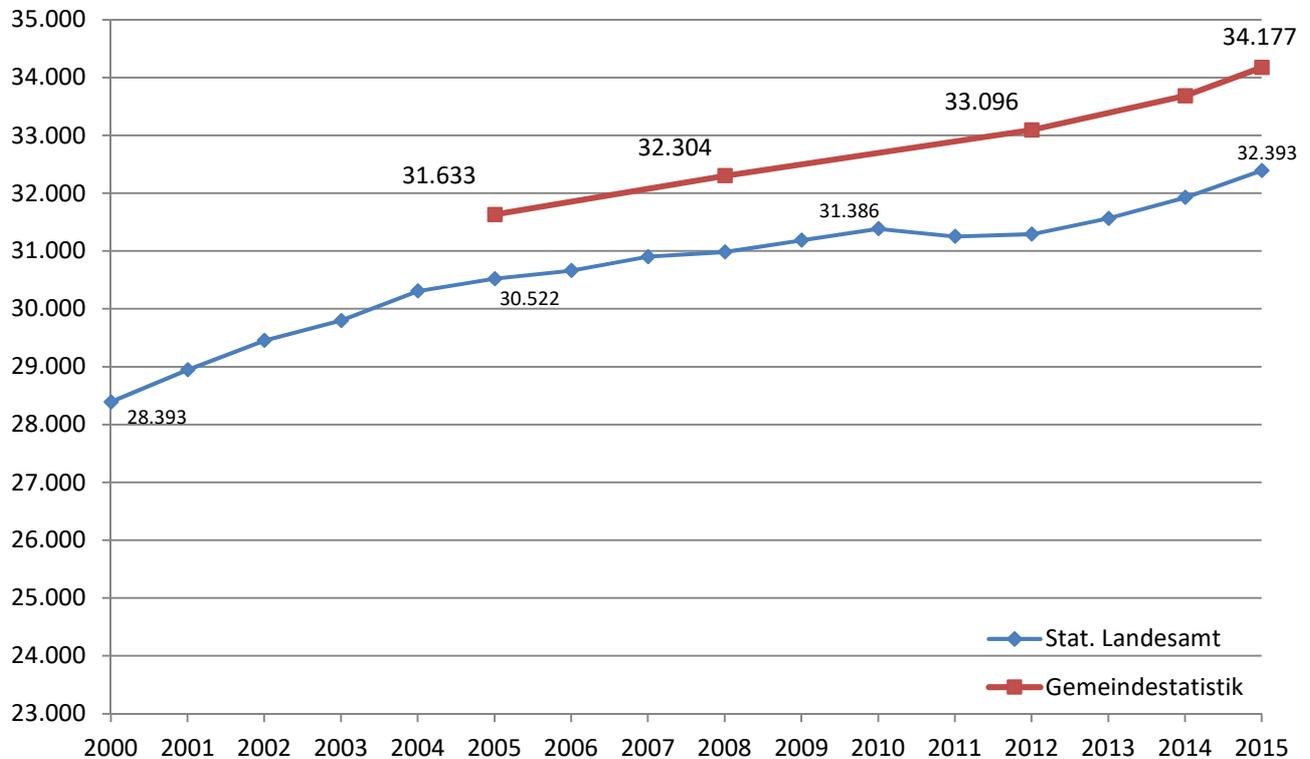
Quelle: Statistisches Landesamt, Bad Ems

- Seit Ende der 60er Jahre weist die Verbandsgemeinde (VG) einen kontinuierlichen, phasenweise starken Bevölkerungszuwachs auf.
- Nach dem stürmischen Wachstum der 70er Jahre wuchs die VG mit wesentlich geringeren Zuwachsraten, jedoch noch kontinuierlich bis auf einen Höchststand von 32.393 Einwohnern im Jahr 2015.
- Das starke Wachstum der 70er Jahre stand vor dem Hintergrund der steigenden Anziehungskraft der Ballungsräume als Arbeitsplatzzentren bei gleichzeitig expansiver Siedlungsentwicklung in die Randzonen der Ballungsräume mit ihren attraktiven Wohnstandorten.
- Damit einher ging die Erschließung zahlreicher und z.T. großer Neubaugebiete in der Verbandsgemeinde.
- Die 80er Jahre bildeten daraufhin eine Phase verminderten Wachstums und der Konsolidierung auf der Ebene der angewachsenen Größe mit deutlich geringerer Neubautätigkeit.
- Ende der 80er / Anfang der 90er Jahre setzte ein erneuter Wachstumsschub ein, der jedoch geringere jährliche Zuwachsraten aufweist als der der 70er Jahre. Dieser Trend setzte sich bis 2010 fort. Danach ist ein leichter Rückgang der Bevölkerung zu verzeichnen (-132 Einwohner im Jahr 2011 im Vergleich zum Vorjahr), der sich jedoch nicht weiter fortsetzte. Seit 2011 ist wieder ein Bevölkerungswachstum zu erkennen.
- Die Bevölkerungsentwicklung in den Ortsgemeinden hält sich in den letzten 15 Jahren auf einem konstanten Niveau. Ein deutlicher Zuwachs ab dem Jahr 2000 ist in der Stadt Nieder-Olm zu erkennen. Im Vergleich zum Jahr 2014 ist ein Zuwachs von +2,1 % (gegenüber 2015) zu verzeichnen. Gegenüber dem Jahr 2014 sind in allen Gemeinden wieder Bevölkerungszuwächse festzustellen. Ob sich dieser Trend fortsetzt, ist weiter zu beobachten.

Zur Ermittlung der aktuellen Bevölkerungsentwicklung wird nachfolgend die jüngere Vergangenheit, d.h. der Zeitraum von 2000 bis 2015 analysiert.

Bevölkerungsentwicklung 2000 bis 2015

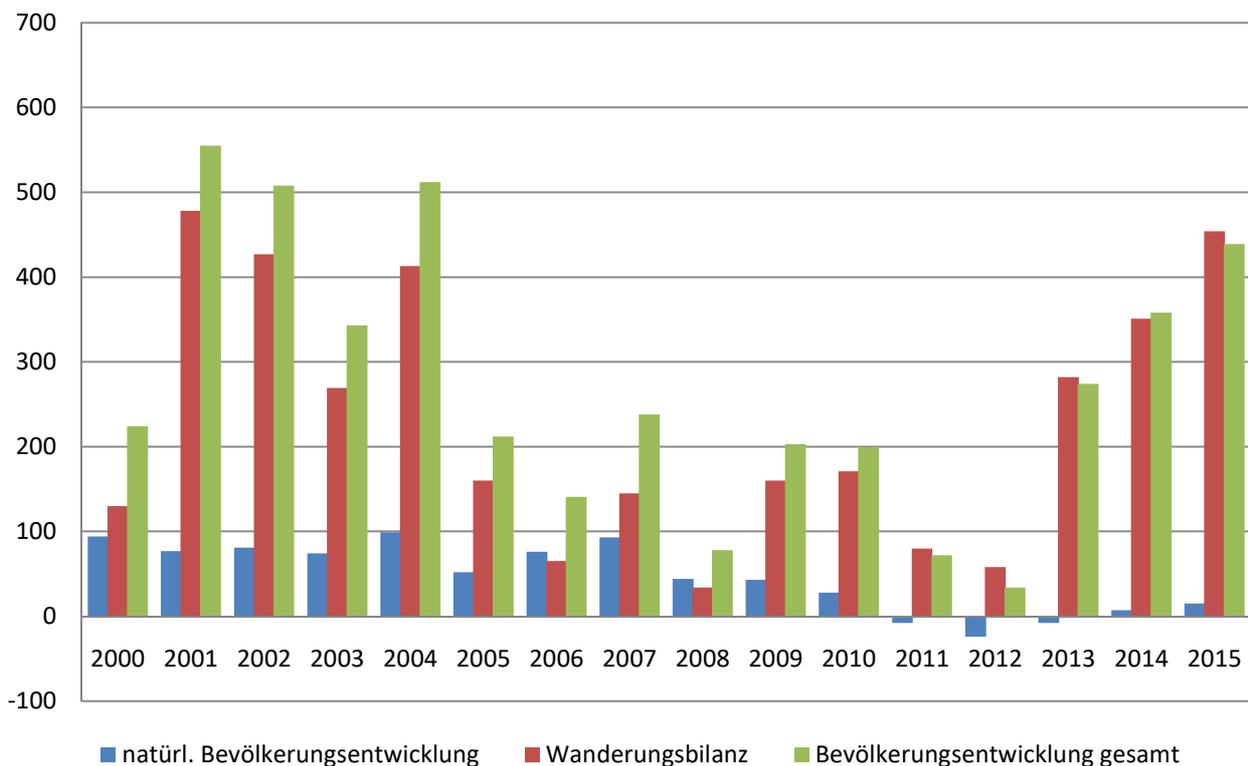
Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung der VG Nieder-Olm 2000 bis 2015



Quelle: Statistisches Landesamt, Bad Ems sowie Gemeindestatistik, Landkreis Mainz-Bingen.

- Die aktuelle Bevölkerungsentwicklung der jüngeren Vergangenheit zeigt einen relativ kontinuierlichen Bevölkerungszuwachs bis zum Jahr 2010. Im Jahr 2011 ist ein minimaler Rückgang der Bevölkerungsentwicklung der Verbandsgemeinde im Vergleich zum Vorjahr zu erkennen (-0,4 %). Danach setzt sich das Bevölkerungswachstum wieder weiter fort.
- Gegenüber den Zahlen des Statistischen Landesamtes (32.393 Einwohner) weist die Gemeindestatistik für die VG Nieder-Olm eine mit 34.177 Einwohnern höhere Bevölkerungszahl zum Stichtag 31. Dez. 2015 aus.
- Die abweichenden Zahlen erklären sich im Wesentlichen aus den in der Gemeindestatistik mitberücksichtigten Nebenwohnsitzen, die in der Landesstatistik nicht enthalten sind.
- Außerdem basiert die Gemeindestatistik auf der Volkszählung von 1970, während die amtliche Statistik durch die Volkszählung 1987 bereinigt wurde.
- Im Hinblick auf die Vergleichbarkeit mit landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben wird die amtliche Bevölkerungsstatistik (Quelle: Statistisches Landesamt) herangezogen.

Abbildung 7: Bevölkerungsbilanz VG Nieder-Olm 2004 bis 2015



Quelle: Statistisches Landesamt, Bad Ems

- Der Großteil des Bevölkerungszuwachses vollzieht sich in den Jahren 2001 bis 2004. Besonders deutlich wird dies am sprunghaften Bevölkerungsanstieg im Jahr 2001. Im Vergleich zum Vorjahr 2000 kann hier eine Zunahme der Bevölkerung von 2 % (+555 Personen) verzeichnet werden.
- Dieser Wachstumsschub endet 2004 relativ abrupt. In den darauf folgenden Jahren pendelt sich das jährliche Wachstum auf einem deutlich niedrigeren Niveau ein.
- Insgesamt ist die Bevölkerungsentwicklung in den Folgejahren als schwankend, jedoch insgesamt noch als steigend zu bezeichnen (siehe Abbildung). Ein weiterer Einschnitt ist, nach 2004, Ende 2010 zu erkennen. So ist der geringste Bevölkerungszuwachs im Betrachtungszeitraum, in den Jahren 2011 und 2012 zu verzeichnen. Im Vergleich zum Vorjahr 2010 bedeutet dies eine Veränderung von -0,4 %. In diesen Jahren ist zudem erstmals seit 1970 eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung (Überschuss von Sterbefällen gegenüber Lebendgeborenen) zu verzeichnen.
- Im Jahr 2013 steigt die Bevölkerungszahl wieder sprunghaft an. Ab 2014 ist dann auch eine leicht positive natürliche Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen. Diese Entwicklung setzt sich im auch im Jahr 2015 fort. Es ist zu beobachten, ob und inwieweit sich dieser Trend weiter fortsetzt.
- Auffällig ist weiterhin, dass seit 2011 die Wanderungsbilanz erstmals die Bevölkerungsentwicklung übersteigt, also mehr Personen zuziehen als geboren werden.

3.2 NATÜRLICHE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

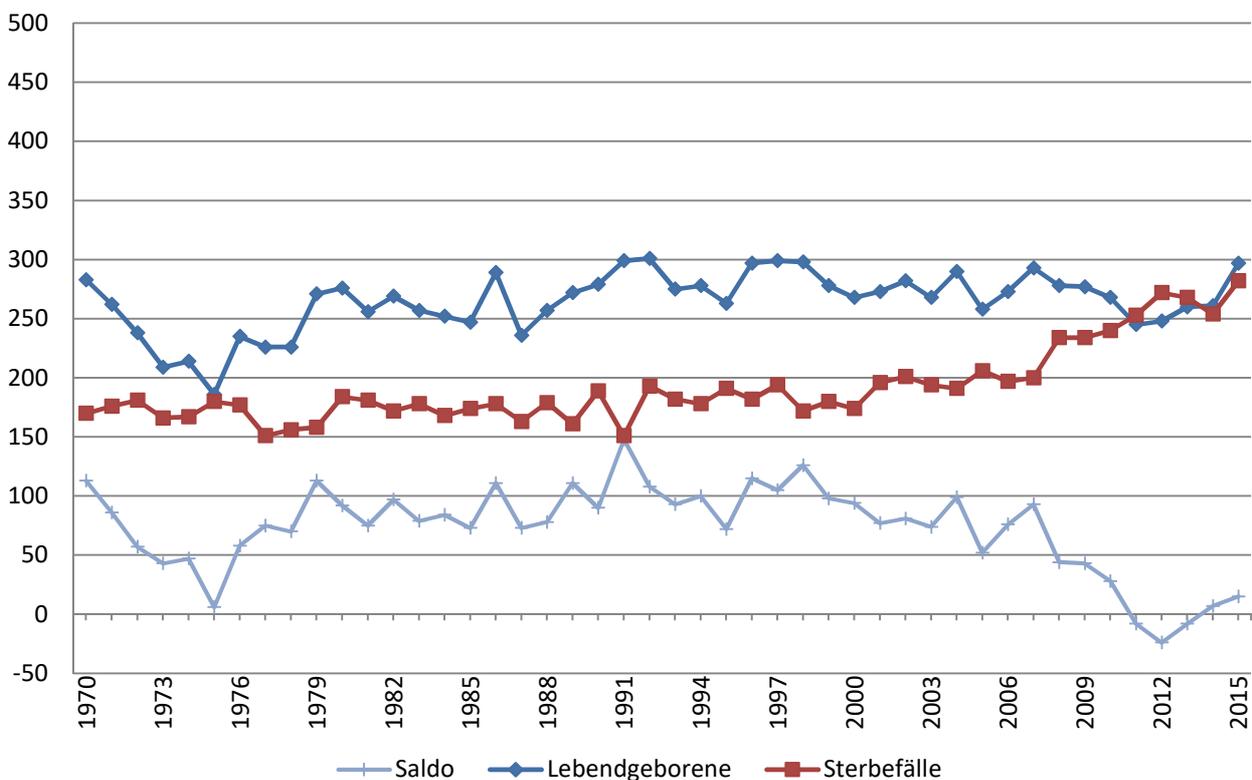
Die Bevölkerungsentwicklung wird durch die Faktoren natürliche Bevölkerungsentwicklung (Differenz von Geburten- und Sterberate) und Wanderungsbewegungen (Differenz von Zu- und Fortzügen) bestimmt, die im Folgenden näher betrachtet werden.

Tabelle 2: Geburten und Sterbefälle 2001 bis 2015

Jahr	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Geburten	273	282	268	290	258	273	293	278	277	268	245	248	260	261	297
Sterbefälle	196	201	194	191	206	197	200	234	234	240	253	272	268	254	282
Saldo	77	81	74	99	52	76	93	44	43	28	-8	-24	-8	7	15

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung weist in der Verbandsgemeinde Nieder-Olm seit 1970 bis 2010 einen durchweg positiven Saldo (Überschuss von Geborenen gegenüber Gestorbenen) auf.

Abbildung 8: Natürliche Bevölkerungsentwicklung der Verbandsgemeinde bis 2015

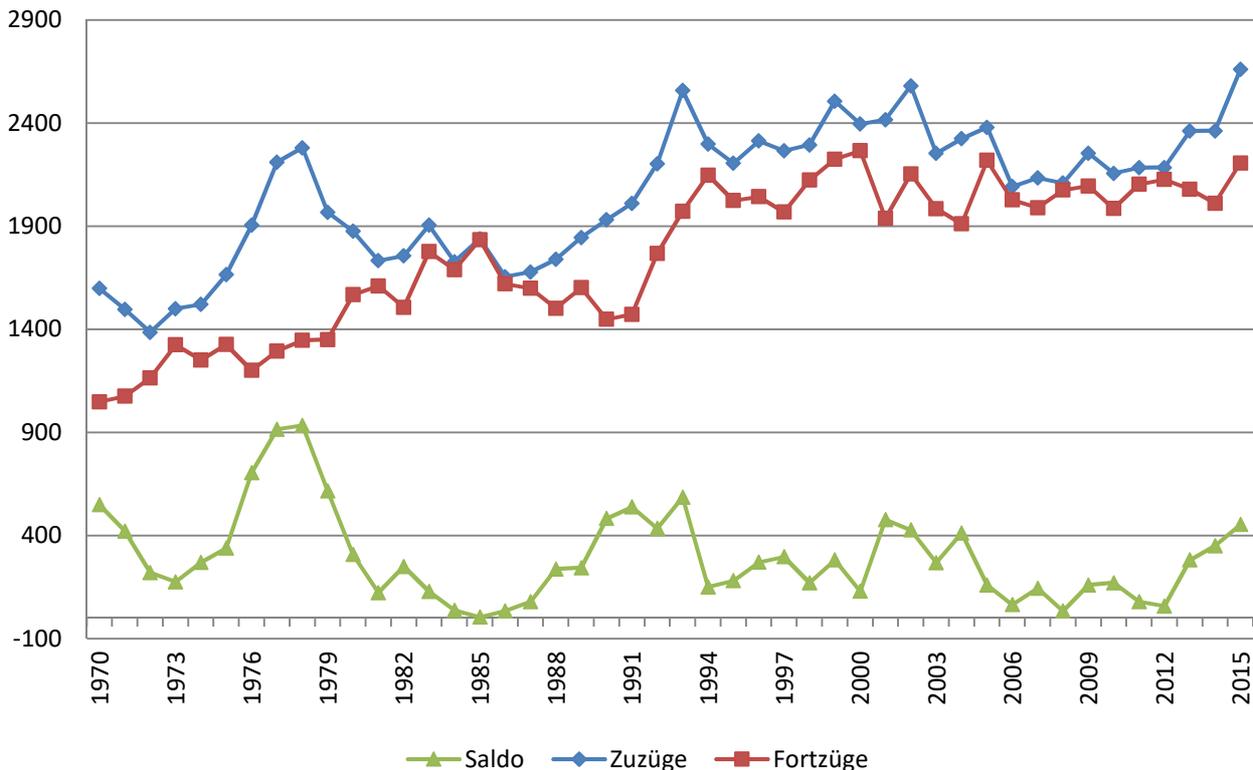


Quelle: Statistisches Landesamt, Bad Ems

- Seit dem Jahr 1998 ist die natürliche Bevölkerungsentwicklung tendenziell fallend, jedoch fast ausschließlich im positiven Bereich.
- Nach dem Jahr 2007 ist ein deutlicher Abwärtstrend der Geburtenrate zu erkennen, der sich bis zum Jahr 2011 fortführt. Im Jahr 2011 übersteigt die Zahl der Gestorbenen die Geburtenrate erstmals. Hier ist ein negativer Saldo zu verzeichnen, der sich auch in den darauf folgenden Jahren fortsetzt. Die Jahre 2014 und 2015 zeigen dann wieder eine Verbesserung. Inwieweit sich dieser Trend fortsetzt, ist zu beobachten.

3.3 BEVÖLKERUNGSVERÄNDERUNGEN DURCH WANDERUNGEN

Abbildung 9: Wanderungsverhalten in der VG Nieder-Olm von 1970 bis 2015



Quelle: Statistisches Landesamt, Bad

- Der Saldo der Wanderungsbilanz war in der Vergangenheit sehr beweglich; längerfristige Trends sind kaum auszumachen. Das Bild ist durch heftige Ausschläge nach oben und nach unten gekennzeichnet.
- Allerdings wiesen die jährlichen Wanderungsbilanzen der Verbandsgemeinde in den letzten 45 Jahren durchweg einen Überschuss auf.
- Nach den hohen Wanderungsgewinnen der 70er Jahre mit einem Spitzenwert von 934 Personen 1978, der insbesondere durch den Trend der Siedlungsentwicklung in die Randzonen der Ballungsräume in Verbindung mit der Ausweisung zahlreicher und z.T. großer Neubaugebiete hervorgerufen wurde, war der Wanderungsüberschuss Mitte der 80er Jahre auf unter 50 Personen pro Jahr zurückgegangen.
- Seit 1988 ist eine starke Zunahme der Wanderungsgewinne zu verzeichnen, die in den Jahren 1990 bis 1994 mit durchschnittlich 510 Personen pro Jahr ihren Höhepunkt erreicht.
- Für diesen extremen Anstieg dürfte die ungebrochene Anziehungskraft der Ballungszentren mit ihrem Arbeitsplatzangebot und damit auch ihrer Randzonen mit den für viele attraktiven Wohnstandorten verantwortlich sein.
- Hinzu kommen die politischen Ereignisse in Europa mit der stärkeren Öffnung Osteuropas sowie die deutsche Wiedervereinigung.
- Ergänzend zeigt auch die wieder zunehmende Ausweisung von Neubaugebieten zu Beginn der 90er Jahre hier ihre Wirkung.
- Ähnlich steil wie die Wanderungsgewinne Ende der 80er Jahre nach oben schnellten, endet dieser 'Höhenflug' 1994 abrupt. In den Folgejahren pendelt sich der Wanderungsüberschuss auf ein Niveau ein, das über dem der 80er Jahre, aber deutlich unter den starken Gewinnen der 70er und der Jahre 1990 bis 1993 liegt.

- Ab dem Jahr 2001 nehmen die Zuzüge in den Folgejahren bis zum Jahr 2012 relativ kontinuierlich ab und der Wanderungssaldo pendelt sich auf ein Niveau ein, das unter dem der 90er Jahre liegt. Gleichzeitig sinken aber auch die Fortzüge. Ab 2012 ist wieder ein sprunghafter Anstieg der Zuzüge zu verzeichnen.
- Der hohe Wanderungseinbruch 2008 dürfte zu einem erheblichen Teil auf einen Sondereinfluss zurückzuführen sein: Im Zuge des Versands der Steuer-Identifikationsnummern fanden Bereinigungen in den Melderegistern statt, die als Fortzüge verbucht worden sind und damit die Jahresbilanz der Wanderungen verfälscht haben.
- Seit 2013 ist wieder ein schlagartiger Anstieg der Wanderungsbilanz zu vermerken, der sich auch 2014 sowie 2015 stetig fortsetzt. Die Entwicklung dieses Trends ist zu beobachten.
- Damit spiegelt die Entwicklung der Wanderungsgewinne ziemlich genau die Einwohnerentwicklung der Verbandsgemeinde insgesamt wieder; den Wanderungen kommt somit entscheidende Bedeutung für die Bevölkerungsentwicklung zu.

3.4 ALTERSSTRUKTUR

Nach dem Statistischen Landesamt waren zum 31. Dez. 2015 im Gebiet der Verbandsgemeinde insgesamt 32.393 Personen mit Hauptwohnsitz gemeldet.

Sie verteilen sich wie folgt auf verschiedene Altersgruppen:

Tabelle 3: Altersstruktur in Prozent am 31. Dez. 2015 im Vergleich (in %)

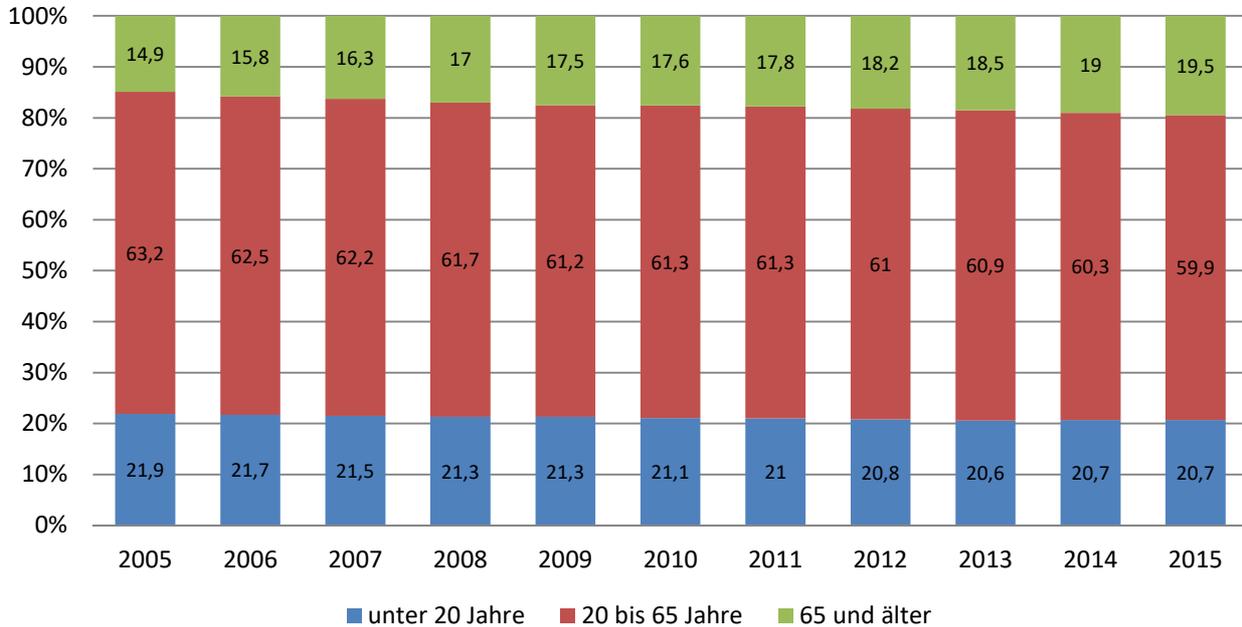
Altersgruppe	VG Nieder-Olm	LK Mainz-Bingen	Rheinl.-Pfalz
bis 6 Jahre	5,6	5,5	5,1
6 bis 10 Jahre	4,2	3,8	3,4
10 bis 16 Jahre	6,3	5,9	5,5
16 bis 20 Jahre	4,6	4,6	4,3
Summe 0 bis 20 Jahre	20,7	19,8	18,3
20 bis 35 Jahre	15,0	15,8	17,9
35 bis 50 Jahre	22,0	21,2	19,5
Summe 20 bis 50 Jahre	37,0	37,0	37,4
50 bis 65 Jahre	22,9	23,7	23,2
Summe 20 bis 65 Jahre	59,9	60,7	60,6
65 bis 80 Jahre	14,7	14,6	15,1
80 und älter	4,8	4,9	5,9
Summe über 65 Jahre	19,5	19,5	21,0
Bevölkerung insgesamt	32.393 EW	208.749 EW	4.052.803 EW

Quelle: Statistisches Landesamt, Bad Ems

- Die Altersstruktur der Verbandsgemeinde weicht im Vergleich zum Landkreis und zum Land z.T. deutlich ab.
- Bei den bis zu 20-Jährigen liegen die Anteile der Verbandsgemeinde deutlich über denen der Vergleichsräume.

- Die Altersgruppen der über 65-Jährigen sind in der Verbandsgemeinde Nieder-Olm deutlich geringer vertreten als im gesamten Rheinland-Pfalz. Dies betrifft insbesondere die Gruppen 65 bis 80 Jahre sowie 80 und älter.

Abbildung 10: Altersstruktur VG Nieder-Olm 2005 bis 2015 (in %)



Quelle: Statistisches Landesamt, Bad Ems

- Zwischen 2005 und 2015 hat sich die Altersstruktur in der Verbandsgemeinde Nieder-Olm deutlich verschoben. Zwar bleibt insgesamt der Anteil der Personen im erwerbsfähigen Alter auf einem relativ hohen Niveau. Aber das Gewicht der jungen Menschen hat abgenommen und das der älteren Personen (65-jährige und ältere) ist deutlich gestiegen (+4,6 Prozentpunkte). So ist der Anteil der Bevölkerung unter 20 Jahren in den vergangenen 10 Jahren um 1,2 Prozentpunkte gesunken.

Dieser Altersaufbau erklärt sich u.a. aus folgenden Faktoren:

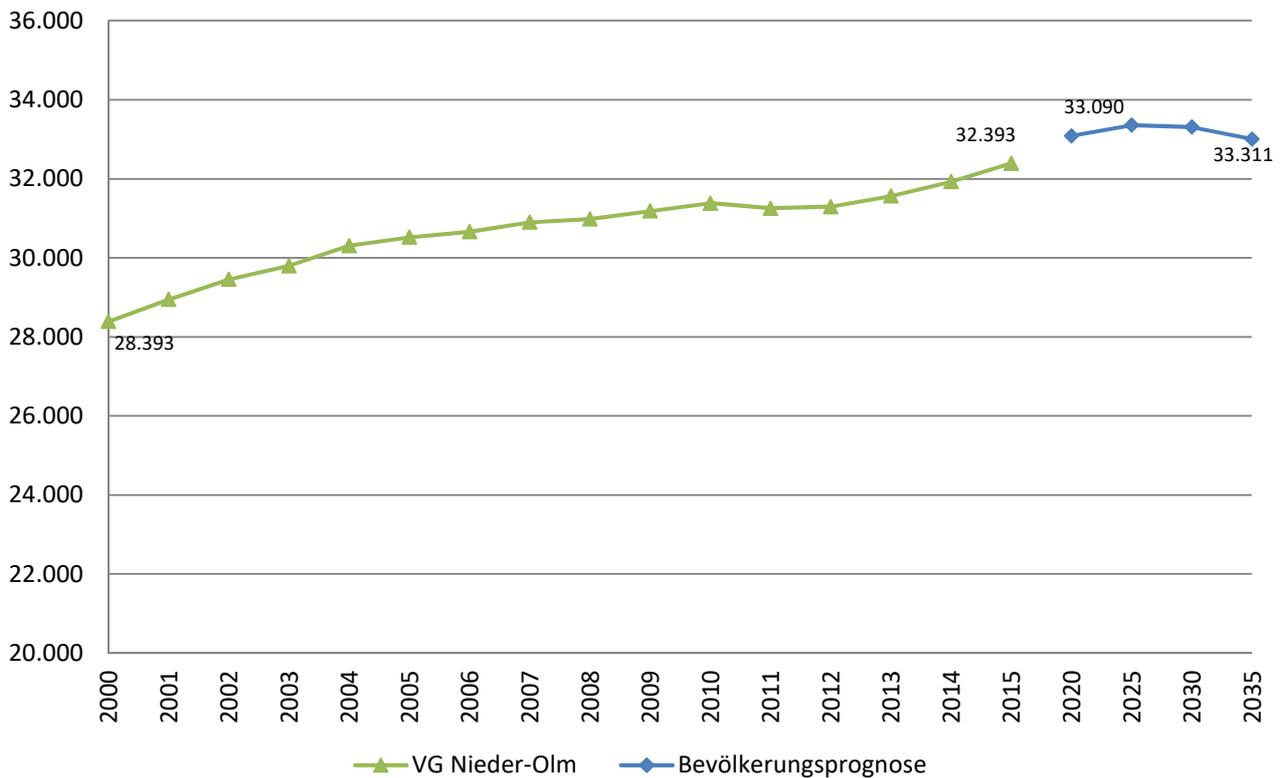
- Die Verbandsgemeinde verfügt über einen vergleichsweise hohen Anteil an 20 bis 65-Jährigen, die sich offensichtlich aus Berufs- und Wohnstandortmotiven in der VG Nieder-Olm niederlassen bzw. niedergelassen haben.
- Die Altersgruppe der 21 bis 45-Jährigen ist genau die Gruppe in der Lebensphase der Familiengründung.
- Die Kinderzahl pro Familie ist nach wie vor im dörflich geprägten Raum, zudem die Verbandsgemeinde unter soziologischen Aspekten zu zählen ist, höher als in städtischen Gebieten.

3.5 KÜNFTIGE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG BIS 2035

3.5.1 Prognose zur Bevölkerungszahl

Im Hinblick auf die Beurteilung der künftigen Bevölkerungsentwicklung in der Verbandsgemeinde wurde die 'Vierte kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung' des Landes für die verbandsfreien Gemeinden und Verbandsgemeinden mit dem Basisjahr 2013 herangezogen⁵. Daraus ergibt sich folgendes Bild:

Abbildung 11: Prognose Bevölkerungsentwicklung bis 2035



Quelle: Statistisches Landesamt, Bad Ems

- Entgegen dem überwiegenden Trend in Rheinland-Pfalz leitet sich aus der Bevölkerungsvorausberechnung bis 2025 ein Bevölkerungswachstum in der Verbandsgemeinde ab. Im Vergleich zu 2015 hat 2025 die Bevölkerungszahl um 697 Personen zugenommen.
- Nachdem bereits in den Vorjahren steigende Bevölkerungszahlen zu verzeichnen waren, führen die Modellannahmen in den Jahren 2014 bis zum Zieljahr des Flächennutzungsplanes im Jahr 2025 zu einem Anstieg der Bevölkerungszahl auf etwa 33.360 Menschen.
- Ab 2025 kehrt sich die Entwicklung um. Es kommt zu einer Abnahme der Bevölkerung.

⁵ Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz: Rheinland-Pfalz 2035 – Vierte kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für die verbandsfreien Gemeinden und Verbandsgemeinden (Basisjahr 2013). Ergebnisse für den Landkreis Mainz-Bingen.

3.5.2 Prognose zum künftigen Aufbau der Bevölkerung

Wesentlich für die Beurteilung des Demografischen Wandels ist neben dessen quantitativen Auswirkungen – dem zahlenmäßigen Rückgang der Bevölkerung – auch die Würdigung der qualitativen Auswirkungen, nämlich der Veränderung des Altersaufbaus hin zum Überwiegen der älteren Jahrgänge.

Die nachstehenden Grafiken, entnommen der Publikation der Bertelsmann Stiftung auf ihrer Internetseite www.wegweiser-kommune.de verdeutlichen eindrucksvoll, mit welchen Verschiebungen im Altersaufbau der Bevölkerung zu rechnen ist.

Die Bevölkerungspyramide gibt den Altersaufbau einer Bevölkerung, getrennt nach Männern und Frauen, wieder. Wie der Vergleich zeigt, ist das sogenannte Modalalter, also das am häufigsten besetzte Altersjahr oder – bildlich gesprochen – die breiteste Stelle der 'Pyramide', deutlich nach oben gewandert. Im Jahr 2016 war in der Bevölkerungspyramide das 50. Altersjahr am häufigsten besetzt, im Jahr 2025 ist es bereits das 60. Altersjahr. Dies lässt weitreichende Auswirkungen auf alle Bereiche der städtebaulichen Planung und der kommunalen Daseinsvorsorge erwarten.

Abbildung 12: Bevölkerungspyramide 2016 und 2025 im Vergleich

Bevölkerungspyramide 2016

Nieder-Olm (im Landkreis Mainz-Bingen)



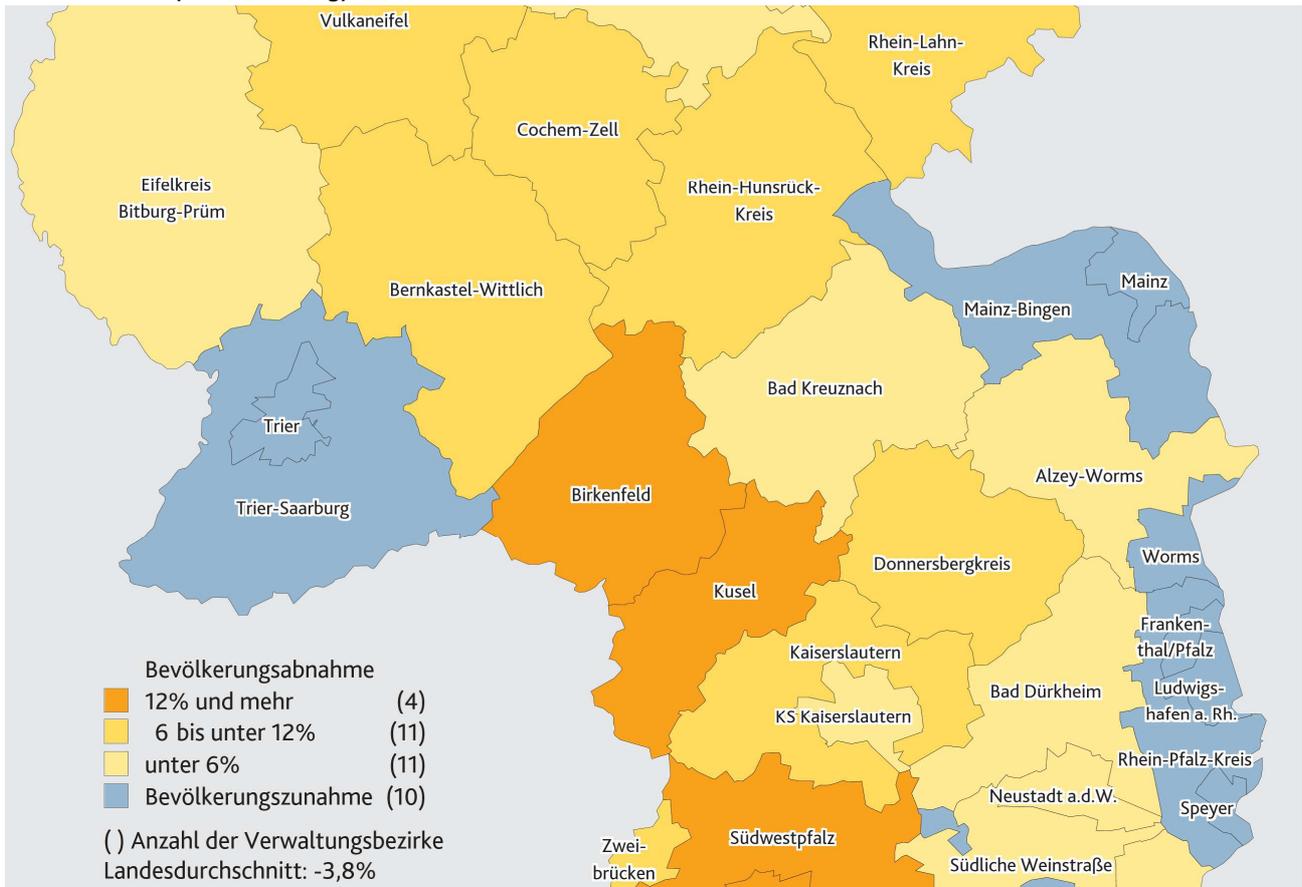
Bevölkerungspyramide 2025

Nieder-Olm (im Landkreis Mainz-Bingen)



Quelle: www.wegweiser-kommune.de (abgerufen im März 2017)

Abbildung 13: Bevölkerungsentwicklung in Rheinland-Pfalz 2013 bis 2035 nach Verwaltungsbezirken (Kartenauszug)



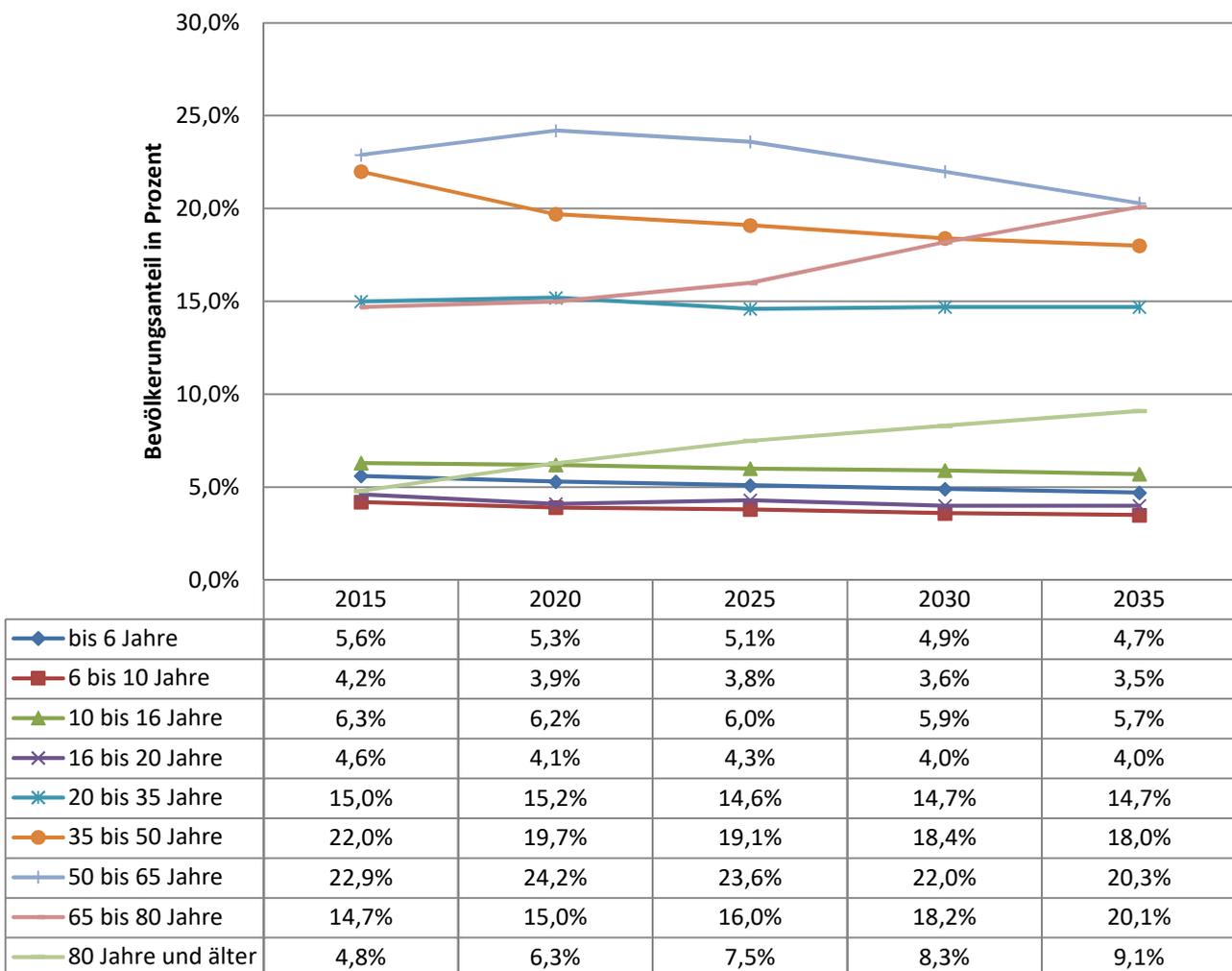
Quelle: Statistisches Landesamt, Bad Ems

Die differenziertere Betrachtung zeigt, dass fast alle Landkreise mittelfristig an Bevölkerung verlieren. Der Landkreis Mainz-Bingen wird aber auch in der Zukunft, aufgrund seiner Attraktivität und der Nähe zum Ballungsraum Rhein-Main-Gebiet, von überregionalen Zuwanderungen profitieren. Mittelfristig wird der Landkreis Mainz-Bingen bis 2035 eine Bevölkerungszunahme (von +3 %) verzeichnen. Diese Entwicklung steht im Gegensatz zu den umliegenden Verwaltungsbezirken, die in dieser Zeit allesamt abnehmende Bevölkerungszahlen aufweisen.

Besonders deutlich werden die künftigen Veränderungen im Altersaufbau, wenn die jeweiligen Anteile der Hauptaltersgruppen an der Bevölkerung verglichen werden. Die 'Vierte kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung', Rheinland-Pfalz 2035, ermittelt die Einwohnerzahlen für die Verbandsgemeinde Nieder-Olm aufgeschlüsselt in Altersgruppen.

Daraus kann die folgende Grafik abgeleitet werden:

Abbildung 14: Entwicklung der Altersstruktur von 2015 bis 2035 nach Altersgruppen

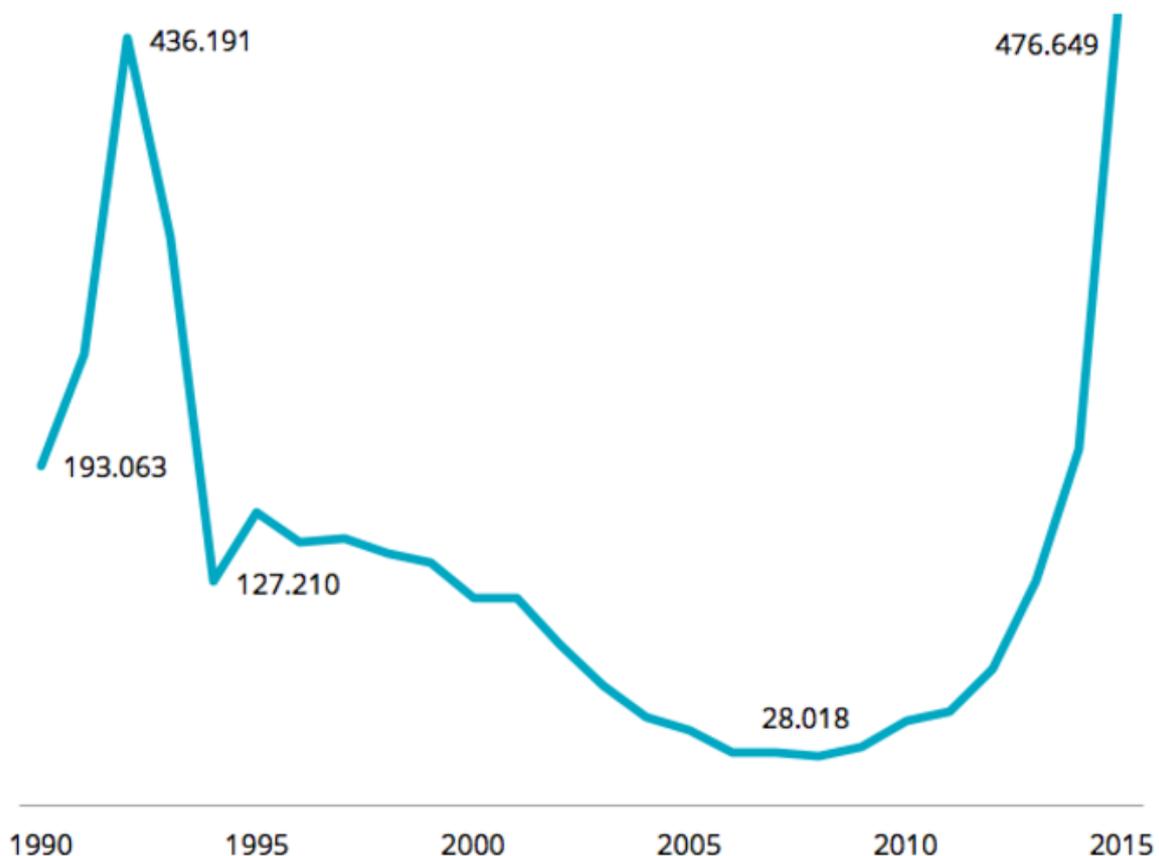


Quelle: Statistisches Landesamt, Bad Ems

- Bereits über den Zeitraum von 2015 bis 2035 sind deutliche Verschiebungen der Altersstruktur erkennbar.
- Der Anteil der unter 20-jährigen sinkt mittelfristig bis 2035 um 2,8 Prozentpunkte auf rund 18 %. Der Anteil der Erwerbsfähigen zwischen 20 und 65 Jahren nimmt im gleichen Zeitraum um 7,3 Prozentpunkte auf dann 53,0 % ab. Dagegen steigt der Anteil der 65-jährigen und älteren um 10,5 Prozentpunkte auf fast 30 % im Jahr 2035. Alleine die Gruppe der 80-jährigen und älteren, die eine intensive Betreuung und besondere Rahmenbedingungen für ihren Alltag mit entsprechenden Einrichtungen und Wohnformen erfordern werden, nehmen bis 2035 um rund 5 Prozent zu.
- Die Jahrgänge der 20 bis 35-jährigen, die üblicherweise der Familiengründung zugerechnet werden, bleiben über die Jahre hinweg auf einem relativ konstanten Niveau. Dies wird Rückwirkungen u.a. auf die weitere Nachfrage nach Bauplätzen haben.
- Verschiebungen in der Altersstruktur der Bevölkerung bringen in vielen Bereichen erhebliche Anpassungserfordernisse mit sich. Weniger jüngere Menschen reduzieren den Bedarf an Kinderbetreuungseinrichtungen sowie an Schulen und Hochschulen. Mehr ältere (und häufig allein lebende) Menschen erhöhen den Bedarf an kleineren Wohnungen, neuen Wohnformen, seniorenrechter Infrastruktur, Altenbetreuungs- und Pflegeeinrichtungen.

Durch die aktuellen Geschehnisse ist in Deutschland eine weitere zu beachtende Größe beim künftigen Bevölkerungsaufbau hinzugekommen. So ist die Zahl der Asylbewerber in den vergangenen Jahren stark gestiegen. 2015 sind rund 1,1 Millionen Flüchtlinge nach Deutschland gekommen. Davon wurden von Januar bis Dezember 2015 rund 477.000 Asylanträge in Deutschland gestellt. Zwischen Januar und April 2016 waren es bereits weitere 246.393 Anträge. Die Auswirkungen auf die Verbandsgemeinde und damit die genannten Prognosezahlen sind bisher nicht absehbar.

Abbildung 15: Entwicklung der Asylantragszahlen von 1990 bis 2015 in Deutschland



Quelle: Mediendienst Integration: Zahl der Flüchtlinge. Internetseite: <http://mediendienst-integration.de/migration/flucht-asyl/zahl-der-fluechtlinge.html> (Zugriff am 17. Mai 2016)

Momentan leben in der Verbandsgemeinde Nieder-Olm ca. 380 Flüchtlinge. Im Jahr 2015 wurden 228 Personen aufgenommen. Seit dem Jahr 2016 wurden bereits 60 Personen (Stand 29. Jan. 2016) in der VG registriert, weitere 300 Personen wurden erwartet.

4 BAUFLÄCHENAUSWEISUNGEN UND STÄDTEBAULICHE MASSNAHMEN

4.1 GRUNDSÄTZLICHE ANMERKUNGEN ZU FLÄCHENAUSWEISUNGEN

Ermittlung des Bedarfs nach der Schwellenwertvorgabe der Regionalplanung

Vor dem Hintergrund einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und der demographischen Entwicklung wird im LEP IV eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme als Ziel (Z 31) formuliert. Der

Innenentwicklung ist ein Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Zentrales Instrument zur Steuerung der Wohnbauflächenentwicklung ist die Festlegung von verbindlichen Schwellenwerten.

Gemäß LEP IV sind in den Regionalplänen mindestens für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung Schwellenwerte als Ziele der Raumordnung zur weiteren Wohnbauflächenentwicklung vor dem Hintergrund der absehbaren demographischen Entwicklung festzulegen. Die Schwellenwerte sind unter Berücksichtigung der ‚mittleren Variante‘ der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz und der bestehenden Flächenreserven zu begründen (Ziel 32).

Ergänzend wird im LEP IV ausgeführt, dass diese Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz in der jeweils aktuellen Fassung bei allen Planungs- und Entscheidungsprozessen auf der Ebene des Landes, der Regionen sowie der Kommunen Abwägungsgrundlage bei der Beurteilung der räumlich differenzierten demographischen Entwicklung ist. Ausnahmen von der Anwendung der ‚mittleren Variante‘ sind zu begründen (Grundsatz 1).

Die Berechnung des Schwellenwertes für die Verbandsgemeinde Nieder-Olm soll im neu aufgestellten Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe erfolgen. Er wurde im Oktober 2015 genehmigt und im November 2015 verbindlich. Von der Genehmigung ausgenommen sind Teile des Planentwurfes, die aufgrund aktueller Erkenntnisse zurückgestellt wurden. Hiervon betroffen ist auch ‚Kapitel 2.2.4 Siedlungsentwicklung - Schwellenwerte für die Siedlungsentwicklung, hier die Zuschläge für die Dichtewerte gemäß Grundsatz 22 im Entwurf zur Anhörung vom 24. Aug. 2014‘.

Nach derzeitigem Planungsstand ist folgende Berechnungsvorschrift zur Bestimmung der Schwellenwerte vorgesehen: Die Schwellenwerte ergeben sich aus dem unter Berücksichtigung der mittleren Variante der Bevölkerungsvorausberechnung 2015 des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz ermittelten Bedarf an weiteren Wohnbauflächen (Bedarfswert) für das Gebiet des Flächennutzungsplans abzüglich des vorhandenen Innen- und Außenpotenzials (Potenzialwert) zum Zeitpunkt der Fortschreibung des Flächennutzungsplans.

Die zukünftige Siedlungsentwicklung wird maßgeblich vom fortlaufenden demographischen Wandel geprägt.

Mit der Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsplanes wird der Wohnbauflächenbedarf auf der Ebene der Bauleitplanung von der Planungsgemeinschaft ermittelt und ein neu eingeführter Schwellenwert wird vorgegeben.

Der Schwerpunkt ‚Wohnen‘ orientiert sich an den festgelegten ‚W‘-Gemeinden. Diese sind neben der Stadt Nieder-Olm die Ortsgemeinden Klein-Winternheim, Ober-Olm und Stackeden-Elsheim.

Der Ansatz ‚Innenentwicklung vor Außenentwicklung‘ wird durch die Anlehnung an Raum+ stärkere Berücksichtigung finden.

Exkurs: ‚RAUM+ Rheinland-Pfalz 2010‘

Mit dem Projekt ‚RAUM+ Rheinland-Pfalz 2010‘ hat das Land Rheinland-Pfalz u.a. zur Umsetzung der Ziele einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung eine landesweite Übersicht über vorhandene Siedlungsflächenpotenziale erstellt, mit dem Ziel vor der Erschließung neuer Baugebiete zunächst die Möglichkeiten innerorts auszuschöpfen. Damit werden die wertvollen natürlichen Böden im Außenbereich geschont und die Ortsmitten gestärkt. Die besondere Bedeutung dieses Projektes liegt nicht nur darin, zu wissen, wie viel Flächenpotenzial für die Innenentwicklung tatsächlich zur Verfügung steht, sondern auch in einer Bewertung, ob diese Flächen direkt bebaut werden können, bzw. welche Gründe gegen eine schnelle Realisierung sprechen. Dies bildet die Voraussetzung, um konkrete Maßnahmen einzuleiten und eventuell vorhandene Hemmnisse aktiv anzugehen.

Im Rahmen des Projekts ‚RAUM+ Rheinland-Pfalz 2010‘ wurde eine landesweite Übersicht über vorhandene Siedlungsflächenpotenziale erstellt, um Städte und Gemeinden mit fundiertem Rat und praxistauglichem Werkzeug in ihrer Kommunalentwicklung zu unterstützen. Das Projekt schafft die Grundlagen für ein Monitoring der Siedlungsflächen und fördert ein gezieltes und diffe-

renziertes Siedlungsflächenmanagement. Es unterstützt damit eine geordnete Siedlungsentwicklung als Voraussetzung für die Sicherung eines attraktiven Lebensumfeldes in Stadt und Land. Damit bietet das Vorhaben den Gemeinden und Regionen die Chance einer ökologisch, ökonomisch und sozial nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

Zwischen März und Oktober 2010 wurden Erhebungen in allen 168 Städten und Gemeinden des Landes Rheinland-Pfalz durchgeführt (ausgenommen sind für das Land Rheinland-Pfalz die Städte und Gemeinden der Metropolregion Rhein-Neckar, da diese bereits in einem Vorgängerprojekt erfasst wurden). Folglich existiert nun eine einheitliche und flächendeckende Übersicht der Siedlungsflächenreserven im Bundesland Rheinland-Pfalz.

Im Kern besteht der methodische Ansatz von Raum+ darin, den teilnehmenden Gemeinden ein Instrument zur Verfügung zu stellen, mit dem sie die für die zukünftige räumliche Entwicklung notwendige Übersicht der Siedlungsflächenreserven ohne größeren Aufwand und mit fachlicher Begleitung erstellen und regelmäßig aktualisieren können. Diese gemeindeweise stattfindenden Erhebungen sind die Grundlage, um regionale und in Rheinland-Pfalz auch landesweite Übersichten der Siedlungsflächenreserven generieren zu können. Wesentliches Instrument dafür ist eine internetbasierte Plattform, die es erlaubt, Informationen orts- und zeitunabhängig dezentral zusammenzustellen.

Für die Schaffung einer flächendeckenden Übersicht wurden in ‚Raum+ Rheinland-Pfalz 2010‘ Siedlungsflächenreserven ab 2.000 m² im Flächennutzungsplan innerhalb sowie außerhalb der Ortslage erhoben. Folgende Kategorien wurden dabei unterschieden:

Siedlungsflächenreserven innerhalb der Ortslage:

- Innenentwicklungspotenziale: unbebaute Flächen, untergenutzte Flächen, fehlgenutzte Flächen, Brachflächen sowie Leerstände
- Benachbarte Baulücken (deren Flächengröße zusammen über 2.000 m² ergibt)
- Flächen für Nachverdichtung (in Siedlungsgebieten mit niedriger Dichte)

Siedlungsflächenreserven außerhalb der Ortslage:

- Außenreserven: Außenreserven sind größere Flächen außerhalb der Ortslage mit mehr als 2.000 m². Es handelt sich hier in der Regel um Flächen, die bereits im Flächennutzungsplan als Baufläche ausgewiesen, aber noch nicht erschlossen oder überplant sind.

In Nieder-Olm übernimmt die Pflege der Datenbank die Bauverwaltung der Verbandsgemeinde.

4.2 WOHNBAUFLÄCHEN

4.2.1 Ausweisungsumfang

Der aktuelle Regionale Raumordnungsplan gibt Schwellenwerte für die Wohnbauflächenausweisung vor. Diese ergeben sich aus errechneten Bedarfswerten abzüglich des aktuellen Potenzials der Gemeinden.

- Die Bedarfswerte wurden der Verbandsgemeinde in aktualisierter Fassung zuletzt am 23. Jun. 2015 von der Planungsgemeinschaft mitgeteilt – siehe Tabelle unter Punkt 4.6, Spalte 1.

- Die aktuellen Potenziale ergeben sich aus der Plattform RAUM+ Monitor.⁶ Diese wird von der Verbandsgemeindeverwaltung laufend aktualisiert. Die Flächenpotenziale wurden dabei, unter Einbeziehung der Aussagen der landesplanerischen Stellungnahme, ausgewiesen.
- Ausgehend von den Schwellenwerten hat die Verbandsgemeinde eine Zuordnung von Wohnbauflächen für jede Ortsgemeinde vorgenommen. Dabei wurden die örtlichen Gegebenheiten geprüft und absehbar realisierungsfähige Flächen ausgewählt. Eine Alternativenbetrachtung fand jeweils statt.

In der Summe beabsichtigt die Verbandsgemeinde, ausgehend von einem Bedarfswert von 41,3 ha – unter Einschluss der Reserven – 40,1 ha auszuweisen.

Zu den konkreten Wohnbauflächen wird auf die nachfolgende Betrachtung der Einzelflächen unter Punkt 4.2.2 verwiesen.

4.2.2 Geplante Wohnbauflächen

Den getätigten Flächenausweisungen gingen detaillierte und vergleichende Standortuntersuchungen voraus. Die ermittelten Flächen weisen eine gute städtebauliche Eignung bei geringem Konfliktpotenzial und sinnvoller Erschließbarkeit auf.

Im Folgenden werden die geplanten Neuausweisungen näher charakterisiert. Dafür erfolgt eine Kurzbetrachtung der Flächen zu wesentlichen Eigenschaften in tabellarischer Form.

⁶ Hinweis: Die Betrachtung kann auf die ‚Außenpotenziale‘ in der Verbandsgemeinde beschränkt bleiben. Soweit ‚Innenpotenziale‘ oder ‚Baulücken‘ bestehen, ist entweder ein kurzfristiger Bezug absehbar oder sie sind für eine bauliche Entwicklung auf unabsehbare Zeit blockiert, in der Regel wegen Vorhaltung durch die Eigentümer für nicht näher bestimmte Zwecke und Zeithorizonte.

Kommune:	Essenheim	Bezeichnung:	„Am Friedhof“
			
Gebietsausweisung	Wohnbaufläche		
Gebietsgröße	ca. 1,5 ha		
Einordnung	sinnvolle Siedlungserweiterung und Lückenschluss durch Bebauung des erweiterten Innenbereichs. Maßnahme im Sinne der Innenentwicklung		
Vornutzung	Grünfläche		
Topografie	leicht nach Süden abfallend		
Natur- und Landschaft	siedlungsnah Grünfläche mit dichten Gehölzstrukturen im Norden, teilweise gärtnerische Nutzung		
Artenschutz	Laut artenschutzfachlicher Beurteilung Fläche mit erheblichem artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzial. Ökologisch hochwertiger Bereich mit Vorkommen und potenzieller Betroffenheit mehrerer streng geschützter bzw. europarechtlich geschützter Arten. Eine gezielte Nachsuche nach Eidechsen-Vorkommen wird zwingend erforderlich – die Notwendigkeit einer Zauneidechsen-Umsiedlung ist zu erwarten.		
Immissionsschutz	im nördlichen Teil ist die L 426 zu beachten; im östlichen Teil befinden sich zeitweilig genutzte Parkflächen		
verkehrliche Anbindung	Abwicklung des Verkehrs über bestehende Ortsstraßen erscheint möglich		
Sonstiges	Auf der Fläche ist ein hohes Artenschutzpotenzial zu erwarten (Untere Naturschutzbehörde, Landesplanerische Stellungnahme)		

Kommune:	Essenheim	Bezeichnung:	„Mönchswiese Süd“
			
Gebietsausweisung	Wohnbaufläche		
Gebietsgröße	ca. 1,0 ha		
Einordnung	sinnvolle Abrundung der vorhandenen Bebauung und Herausbildung eines Siedlungsrandes in diesem Bereich		
Vornutzung	landwirtschaftlich genutzte Fläche		
Topografie	leicht nach Osten abfallend		
Natur- und Landschaft	landwirtschaftlich genutzte Fläche mit einzelnen Grünelementen		
Artenschutz	Fläche mit relativ geringwertigen Biotopen und geringem bis mittlerem Artenpotenzial. Gebiet selbst von geringer Bedeutung für gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten. Aufgrund der Nachbarschaft zu höherwertigem Biotop sollten nach Westen jedoch Abstandsflächen eingehalten werden.		
Immissionsschutz	im südlichen Teil ist die angrenzende K 31 zu beachten. Zu einem landwirtschaftlichen Anwesen im Westen wird Abstand gehalten.		
verkehrliche Anbindung	Heranführung des Verkehrs über bestehende Straße „In den Domherrngärten“		
Sonstiges	Fläche grenzt an Gewässer III. Ordnung. Die Ausweisung eines Gewässerrandstreifens im Bebauungsplan sowie die gesetzlich vorgegebenen Abstandsflächen der Bebauung vom Gewässerrand sind zu beachten (laut SGD Süd).		

Kommune:	Essenheim	Bezeichnung:	„An der Elsheimer Straße“
			
Gebietsausweisung	Wohnbaufläche		
Gebietsgröße	ca. 0,6 ha		
Einordnung	Sinnvolle Maßnahme der Innenentwicklung durch Ergänzungsbebauung an bestehender Straße		
Vornutzung	landwirtschaftlich genutzte Fläche		
Topografie	leicht nach Süden abfallend, Geländesprung an der Elsheimer Straße		
Natur- und Landschaft	landwirtschaftlich genutzte Fläche mit verschiedenen Grünelementen. Im östlichen Bereich des Gebiets besteht eine bauliche Nutzung in Form einer Halle.		
Artenschutz	Fläche mit erheblichem artenschutzrechtlichem Konfliktpotenzial. Es handelt sich um einen ökologisch hochwertigen und sensiblen Ortsrandbereich mit Vorkommen sowie potenzieller Betroffenheit mehrerer streng geschützter bzw. europarechtlich geschützter Arten. Zauneidechse ist aktuell vorkommend. Randlich befindet sich eine pauschal geschützte Lösswand		
Immissionsschutz	Im Nordwesten grenzt eine landwirtschaftliche Halle an.		
verkehrliche Anbindung	Nutzung der bestehenden ‚Elsheimer Straße‘		
Sonstiges	Keine weiteren Besonderheiten		

Kommune:	Jugenheim	Bezeichnung:	„Südlich Franz-Josef-Helferich Haus“
			
Gebietsausweisung	Wohnbaufläche		
Gebietsgröße	ca. 0,9 ha		
Einordnung	Siedlungserweiterung an bestehender Straße		
Vornutzung	landwirtschaftlich genutzte Fläche		
Topografie	leicht nach Norden geneigt		
Natur- und Landschaft	Grünfläche mit Gehölzstrukturen und Obstbaumfeldern. Die exponierte Lage der Fläche ist zu beachten.		
Artenschutz	<p>Es handelt sich um relativ geringwertige Biotope mit geringem bis mittlerem Artenpotenzial. Die Fläche dient vermutlich als Teil-lebensraum seltenerer Vogelarten, aufgrund der Nachbarschaft zu einem höherwertigen Biotop im Westen.</p> <p>Das Potenzial für Reptilien ist gegeben. Die Nachsuche nach Zauneidechsen ist daher zwingend erforderlich.</p>		
Immissionsschutz	im östlichen Gebietsteil ist die angrenzende Landstraße L 413 zu beachten		
verkehrliche Anbindung	die Gebietserschließung erfolgt von der L 413 aus		
Sonstiges	im Westen der Fläche sind Rutschgebiete bekannt (Landesamt für Geologie und Bergbau, Landesplanerische Stellungnahme)		

Kommune:	Klein-Winternheim	Bezeichnung:	„An der Bordwiese“
			
Gebietsausweisung	Wohnbaufläche		
Gebietsgröße	ca. 1,6 ha		
Einordnung	sinnvolle Siedlungserweiterung als Anschluss zur angrenzenden vorhandenen Bebauung im Norden und Westen		
Vornutzung	landwirtschaftlich genutzte Fläche, entlang des nördlichen Gebietsrandes befinden sich Gärten.		
Topografie	weitgehend eben		
Natur- und Landschaft	überwiegend Acker, teilweise gärtnerische Nutzung.		
Artenschutz	<p>Fläche mit intensiver Nutzung, jedoch relativ vielfältigem Nutzungswechsel. Daher vermutlich keine direkte Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Arten zu erwarten.</p> <p>Das Feldhamstervorkommen sowie Vorkommen von Zauneidechsen muss jedoch überprüft werden, da potenzielle Habitatstrukturen für diese Arten vorzufinden sind. Der Bereich der Gärten ist auf den nachfolgenden Ebenen genauer zu betrachten</p>		
Immissionsschutz	landwirtschaftliche Hallen im Umfeld sind zu beachten		
verkehrliche Anbindung	anschließende Ortsstraßen mit teilweise begrenzten Querschnitten, Abwicklung des Verkehrs erscheint möglich. Bei der Gebietsplanung sind die Belange des landwirtschaftlichen Verkehrs angemessen zu berücksichtigen.		
Sonstiges	Fläche grenzt an Gewässer III. Ordnung. Die Ausweisung eines Gewässerrandstreifens im Bebauungsplan sowie die gesetzlich vorgegebenen Abstandsflächen der Bebauung vom Gewässerrand sind zu beachten.		

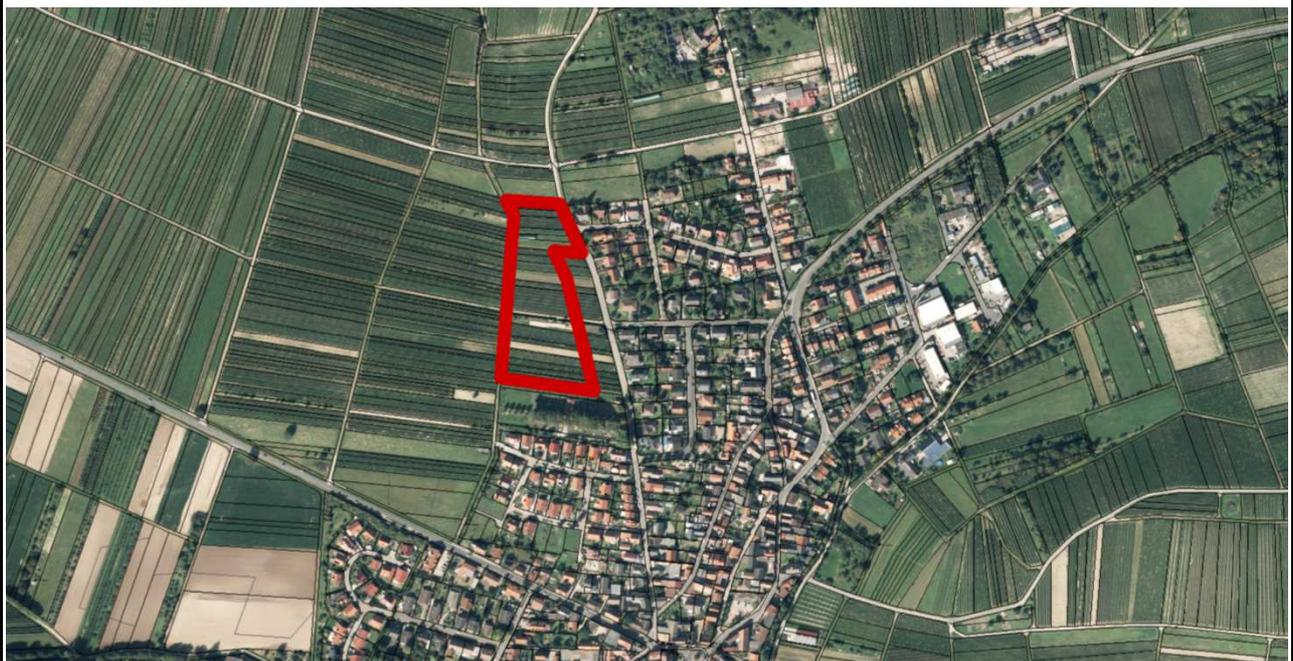
Kommune: Klein-Winternheim	Bezeichnung: ‚Südlich Quellborn‘
	
Gebietsausweisung	Wohnbaufläche
Gebietsgröße	ca. 4,1 ha
Einordnung	Siedlungserweiterung am Ortsrand
Vornutzung	landwirtschaftlich genutzte Fläche
Topografie	im östlichen Teil weitgehend eben. Westlicher Teil fällt leicht nach Südwesten ab
Natur- und Landschaft	ausschließlich Ackerfläche. Exponierte Lage in der Landschaft, intensive Eingrünung erforderlich.
Artenschutz	<p>Laut artenschutzrechtlicher Beurteilung Ackerflur mit großer Bedeutung für Arten der Agrarlandschaft. Feldhamster- sowie Zauneidechsen-Vorkommen können nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Voruntersuchte Teilflächen zeigen ein mittleres bis hohes artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial. Nachuntersuchte Flächen haben ein geringes bis mittleres Konfliktpotenzial.</p> <p>Bei einem Eingriff ist zwingend eine Kompensation für Arten des Agrarlebensraums notwendig.</p>
Immissionsschutz	angrenzend an den nordöstlichen Gebietsrand zu beachtende Tennisanlage. Im Osten bestehen Windenergieanlagen.
verkehrliche Anbindung	die Erschließung des Gebiets ist über eine längere Strecke durch eine neue Straße heranzuführen.
Sonstiges	Fläche berührt ein Vorbehaltsgebiet Freizeit, Erholung, Landschaftsbild (G) sowie einen regionalen Grünzug (ROP RN 2015).

Kommune:	Sörgenloch	Bezeichnung:	„Wethbach Nord“
-----------------	-------------------	---------------------	------------------------



Gebietsausweisung	Wohnbaufläche
Gebietsgröße	ca. 1,3 ha
Einordnung	Siedlungserweiterung entlang des Ortsrandbereichs und Fortsetzung der angrenzenden Bebauung im Süden (Wethbach 2)
Vornutzung	landwirtschaftlich genutzte Fläche
Topografie	leicht nach Westen abfallend
Natur- und Landschaft	überwiegend intensiv genutzte Koppelweide, im Westen Ackerflächen, im Osten verbuschte Obstfeldbrache
Artenschutz	durch intensive Weidenutzung insgesamt relativ geringwertiger Lebensraum. Laut artenschutzfachlicher Beurteilung nur geringwertige bis mittelwertige Biotope mit geringem Artenpotenzial. Diese sind gut kompensierbar. Randstrukturen im Norden bieten Habitatpotenzial für Zauneidechsen.
Immissionsschutz	keine Besonderheiten
verkehrliche Anbindung	über bestehende Straße „Am Kirschgarten“ bzw. Wethbach
Sonstiges	Fläche liegt in Vorbehaltsgebiet Freizeit, Erholung, Landschaftsbild (G), einem Vorranggebiet Regionaler Biotopverbund (Z), einem regionalen Grünzug (Z) (ROP RN 2015) sowie in einem Landschaftsschutzgebiet. Untersuchung der möglichen Siedlungsentwicklung von Sörgenloch durch die Planungsgemeinschaft in einer vergleichenden Standortbetrachtung; ist die alleinig in Frage kommende Fläche, wurde von der Planungsgemeinschaft beschlossen. Fläche liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet „Selztal“. Eine Siedlungsabgrenzung in Form einer Baumhecke ist vorzusehen (Untere Naturschutzbehörde, Landesplanerische Stellungnahme). Im Zuge der konkreten Umsetzung werden auf den nachgeordneten Planungsebenen Maßnahmen zur Landschaftsplanung zu prüfen und geeignet in die Gebietsentwicklung zu integrieren sein.

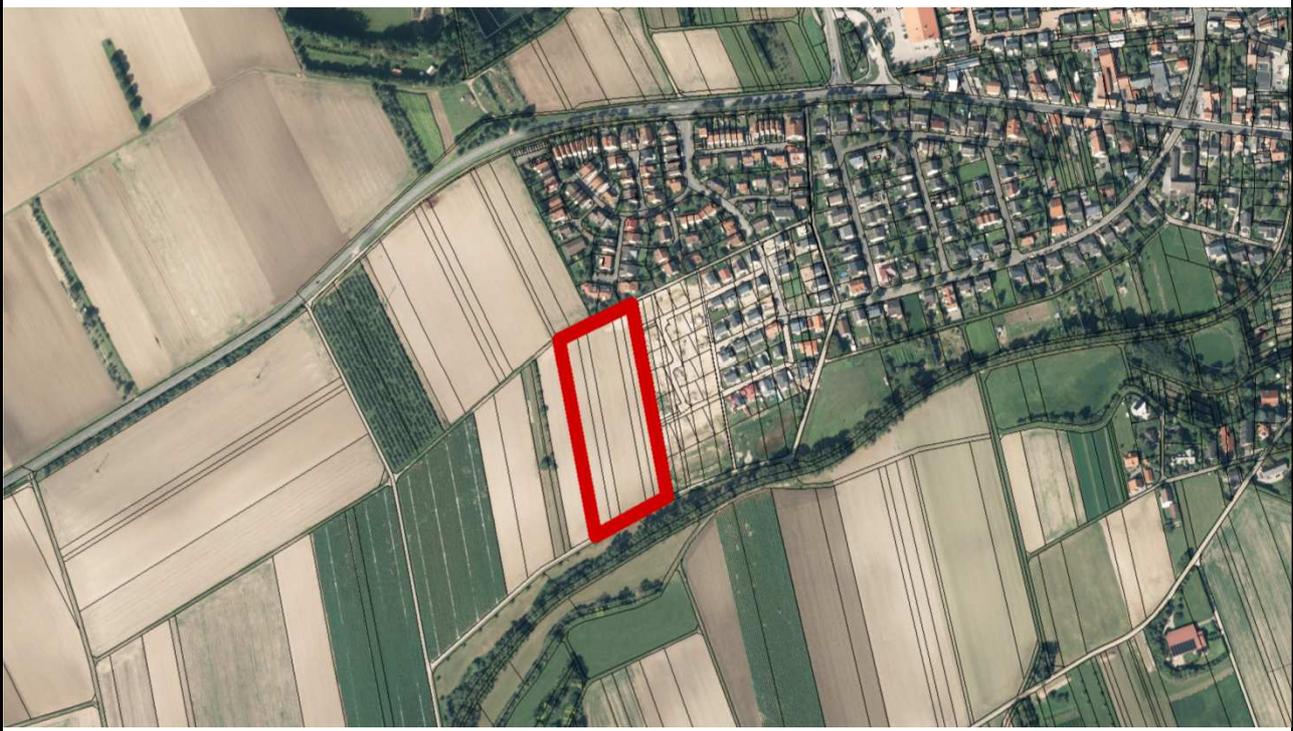
Kommune:	Stadecken-Elsheim	Bezeichnung:	„Friedhofstraße II“
-----------------	--------------------------	---------------------	----------------------------



Gebietsausweisung	Wohnbaufläche
Gebietsgröße	ca. 1,7 ha
Einordnung	Siedlungserweiterung an einer bereits rechtskräftigen Wohnbaufläche im Osten
Vornutzung	landwirtschaftlich genutzte Fläche
Topografie	nach Süden und z. T. leicht nach Westen abfallend
Natur- und Landschaft	überwiegend Weinberge, Einzelparzellen bestehend aus Grackacker bzw. Wiese als Weinbergsbrache
Artenschutz	laut artenschutzfachlicher Beurteilung Fläche mit insgesamt geringwertigen Biotoptypen und relativ geringer Bedeutung für geschützte Arten. Ein Eingriff ist gut kompensierbar.
Immissionsschutz	Abstand zur geplanten Umgehungsstraße wie die bestehende Wohnbebauung
verkehrliche Anbindung	Gebietserschließung über Friedhofstraße
Sonstiges	Fläche liegt im Bereich eines Vorbehaltsgebiets Freizeit, Erholung, Landschaftsbild (ROP RN 2015). Im Nordteil der Fläche werden Rutschgebiete vermutet (Landesamt für Geologie und Bergbau, Landesplanerische Stellungnahme).

Kommune:	Stadecken-Elsheim	Bezeichnung:	„Auf der Schwalbenruh“⁷
			
Gebietsausweisung	Wohnbaufläche		
Gebietsgröße	ca. 1,2 ha		
Einordnung	Siedlungserweiterung als Anschluss zur vorhandenen Bebauung im Westen		
Vornutzung	landwirtschaftlich genutzte Fläche		
Topografie	leicht nach Norden abfallend		
Natur- und Landschaft	Wechsel aus Acker bzw. junger Ackerbrache, ruderaler Wiese, teilweise mit Gehölzaufwuchs, Pferdekoppel. Auf der Fläche steht ein großer Nussbaum		
Artenschutz	laut artenschutzfachlicher Beurteilung Fläche mit geringem bis mittlerem artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzial aufgrund der hohen Vorbelastung der Fläche. Keine Eignung für Offenlandarten aufgrund der starken Kammerung des Plangebietes. Potenzielles Siedlungsareal für Zauneidechsen-Vorkommen aufgrund Ruderalfluren und besonnten Natursteinhaufen		
Immissionsschutz	im nördlichen Bereich direkte Lage zur L 413, im östlichen Bereich Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Betrieben		
verkehrliche Anbindung	Erschließung über Schildweg		
Sonstiges	Keine weiteren Besonderheiten		

⁷ Hinweis: Diese Fläche ist bereits Bestandteil der inzwischen rechtskräftigen 8. Änderung des Flächennutzungsplanes 2015

Kommune:	Stadecken-Elsheim	Bezeichnung:	„Kleinfeld IV“
			
Gebietsausweisung	Wohnbaufläche		
Gebietsgröße	ca. 1,8 ha		
Einordnung	sinnvolle Siedlungserweiterung als Anschluss zur bereits rechtskräftigen und im Bezug befindlichen Wohnbaufläche im Osten		
Vornutzung	landwirtschaftlich genutzte Fläche		
Topografie	leicht nach Süden abfallend		
Natur- und Landschaft	ausschließlich Ackerfläche, südlich wird die Fläche vom ‚Saubach‘ tangiert. Nach Westen exponiert, intensive Eingrünung erforderlich.		
Artenschutz	laut artenschutzfachlicher Beurteilung hat das Gebiet ein geringes bis mittleres artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial. Es besitzt eine geringe Eignung für Offenlandarten aufgrund der starken Kammerung des Umfeldes.		
Immissionsschutz	keine Besonderheiten		
verkehrliche Anbindung	Erschließung über Weiterführung der Beethovenstraße und Clara-Schumann-Straße möglich		
Sonstiges	<p>Nähe zum Saubach ist zu beachten.</p> <p>Plangebiet grenzt im Nahbereich an Renaturierungsmaßnahme ‚In der Giegenau‘ (Saubach) an (SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft u. Bodenschutz, Landesplanerische Stellungnahme).</p>		

Kommune:	Zornheim	Bezeichnung:	„Pfortengewann III“
			
Gebietsausweisung	Wohnbaufläche		
Gebietsgröße	ca. 5,2 ha		
Einordnung	sinnvolle Siedlungserweiterung durch Lückenschluss zur umgebenden Bebauung im Norden, Süden und Osten		
Vornutzung	landwirtschaftlich genutzte Fläche		
Topografie	fällt leicht von Nordwest nach Südost		
Natur- und Landschaft	überwiegend Acker, im zentralen Bereich Obstlandbrache bzw. Gartenlandbrache mit teilweise alten Obstbäumen (Bäume z.T. gerodet), im Südosten Schotterparkplatz		
Artenschutz	laut artenschutzfachlicher Beurteilung besitzt vor allem der Flächenabschnitt im Norden ein hohes artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial. Zauneidechsen wurden im Zentrum des Gebiets nachgewiesen, ebenfalls wird das Feldhamsterpotenzial als sehr hoch eingeschätzt. Der südliche Flächenabschnitt weist dagegen geringwertige Biotope mit geringem Artenpotenzial auf. Vorkommen von Offenlandarten sind hier strukturell weitestgehend ausschließbar. Nachuntersuchte Flächen im Westen stellen intensiv obstbaulich genutzte Flächen dar – nahezu ohne Lebensraumfunktion für artenschutzrechtlich relevante Arten. Das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial wird als gering eingestuft.		
Immissionsschutz	keine Besonderheiten		
verkehrliche Anbindung	Erschließung über Weiterführung der Straße ‚Pfortengewann‘ im Norden sowie der Geschwister-Scholl-Straße im Süden		

Sonstiges	Das Wasserschutzgebiet Zornheim steht zur Neuausweisung an, eine Änderung des Grenzverlaufs verbunden mit einer Vergrößerung der Schutzgebietsfläche ist wahrscheinlich. Deshalb ist es nicht auszuschließen, dass die Fläche in dem Bereich der geplanten Zone III des Wasserschutzgebietes liegen könnte.
------------------	---

4.2.3 Hinweise zu den neu ausgewiesenen Wohnbauflächen

Hinweise allgemeiner Art

Bodenschutz – derzeit weinbaulich genutzte Flächen

Auf Weinbergen, in denen Kuper als Pflanzenschutzmittel ausgebracht wurde, muss grundsätzlich mit hohen Bodengehalten an Kupfer gerechnet werden. Je nach planungsrechtlich zulässiger Nutzung kann hinsichtlich evtl. erhöhter Kupfergehalte durch die weinbauliche Vornutzung Handlungsbedarf bestehen. Sollte Kupfer als Pflanzenschutzmittel ausgebracht worden sein und im Bereich der weinbaulichen Nutzung Kinderspielflächen und/oder Wohn-/Nutzgärten angelegt und/oder Nutzpflanzen angepflanzt werden, so sind entsprechende Untersuchungen des Ober- und des Unterbodens vorzunehmen.

Bergbau

In allen geplanten Flächenneuausweisungen erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.

Hinweise gegliedert nach Ortsgemeinden und Bauflächen

Essenheim – ‚Am Friedhof‘

Die Wohnbaufläche wird von dem auf Eisen und Mangan verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeld ‚Essenheim‘ überdeckt. Aktuelle Kenntnisse über die letzte Eigentümerin liegen nicht vor.

Essenheim – ‚Mönchswiese Süd‘

Die Wohnbaufläche wird von dem auf Eisen und Mangan verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeld ‚Essenheim‘ überdeckt. Aktuelle Kenntnisse über die letzte Eigentümerin liegen nicht vor.

Unmittelbar nördlich an die Fläche grenzt die ‚Ablagerungsstelle Essenheim, Die Elf Morgen‘, REGNUM 339 06 017 – 0201 / 000 – 00 an die Fläche an.

Essenheim – ‚An der Elsheimer Straße‘

Die Wohnbaufläche wird von dem auf Eisen und Mangan verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeld ‚Essenheim‘ überdeckt. Aktuelle Kenntnisse über die letzte Eigentümerin liegen nicht vor.

Jugenheim – ‚Südlich Franz-Josef-Helferich Haus‘

Die Wohnbaufläche wird von dem auf Eisen und Mangan verliehenen, aufrecht erhaltenen Bergwerksfeld ‚Morgenstern II‘ überdeckt. Eigentümerin des Bergwerksfelds ist die Firma Barbara Rohstoffbetriebe in Langenfeld.

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb eines vermuteten Rutschgebietes.

Klein-Winternheim – ‚An der Bordwiese‘

Die Wohnbaufläche wird von dem auf Eisen und Mangan verliehenen, aufrecht erhaltenen Bergwerksfeld ‚Johannes‘ überdeckt. Eigentümerin des Bergwerksfelds ist die Firma Barbara Rohstoffbetriebe in Langenfeld.

Das Planungsgebiet grenzt im Nordosten an ein nachgewiesenes Rutschgebiet.

Klein-Winternheim – ‚Südlich Quellborn‘

Die Wohnbaufläche wird von dem auf Eisen und Mangan verliehen, aufrecht erhaltenen Bergwerksfeld ‚Johannes‘ überdeckt. Eigentümerin des Bergwerksfelds ist die Firma Barbara Rohstoffbetriebe in Langenfeld.

Das Planungsgebiet grenzt im Südwesten an ein nachgewiesenes Rutschgebiet.

Sörgenloch – ‚Wethbach Nord‘

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb eines vermuteten Rutschgebietes.

Stadecken-Elsheim – ‚Friedhofstraße II‘

Die Wohnbaufläche liegt im Bereich des auf Eisen und Mangan verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeldes ‚Elsheim‘. Aktuelle Kenntnisse über die letzte Eigentümerin liegen hier nicht vor.

Das Planungsgebiet grenzt im Westen an ein vermutetes Rutschgebiet.

Stadecken-Elsheim – ‚Auf der Schwalbenruh‘

Die Wohnbaufläche wird von dem auf Eisen und Mangan verliehenen, aufrecht erhaltenen Bergwerksfeld ‚Emilsegen‘ überdeckt. Die Fläche grenzt zudem an das ebenfalls auf Eisen und Mangan verliehene, aufrecht erhaltene Bergwerksfeld ‚Amalie‘ an. Eigentümerin der Bergwerksfelder ist die Firma Barbara Rohstoffbetriebe in Langenfeld.

Stadecken-Elsheim – Kleinfeld IV‘

Die Wohnbaufläche wird von dem auf Eisen und Mangan verliehenen, aufrecht erhaltenen Bergwerksfeld ‚Emilsegen‘ überdeckt. Eigentümerin des Bergwerksfelds ist die Firma Barbara Rohstoffbetriebe in Langenfeld.

Zornheim – ‚Pfortengewann II‘

Die Wohnbaufläche wird von dem auf Eisen und Mangan verliehenen, aufrecht erhaltenen Bergwerksfeld ‚Zornheim‘ überdeckt. Eigentümerin des Bergwerksfelds ist die Firma Barbara Rohstoffbetriebe in Langenfeld.

4.3 MISCHBAUFLÄCHEN

4.3.1 Ausweisungsumfang

Als Mischbauflächen werden überwiegend die gewachsenen Ortskerne in den Ortsgemeinden ausgewiesen. Die örtliche Situation erfordert an zwei Stellen in der Verbandsgemeinde die Neuausweisung von Mischbauflächen bzw. darüber hinaus die Übernahme solcher Reserven:

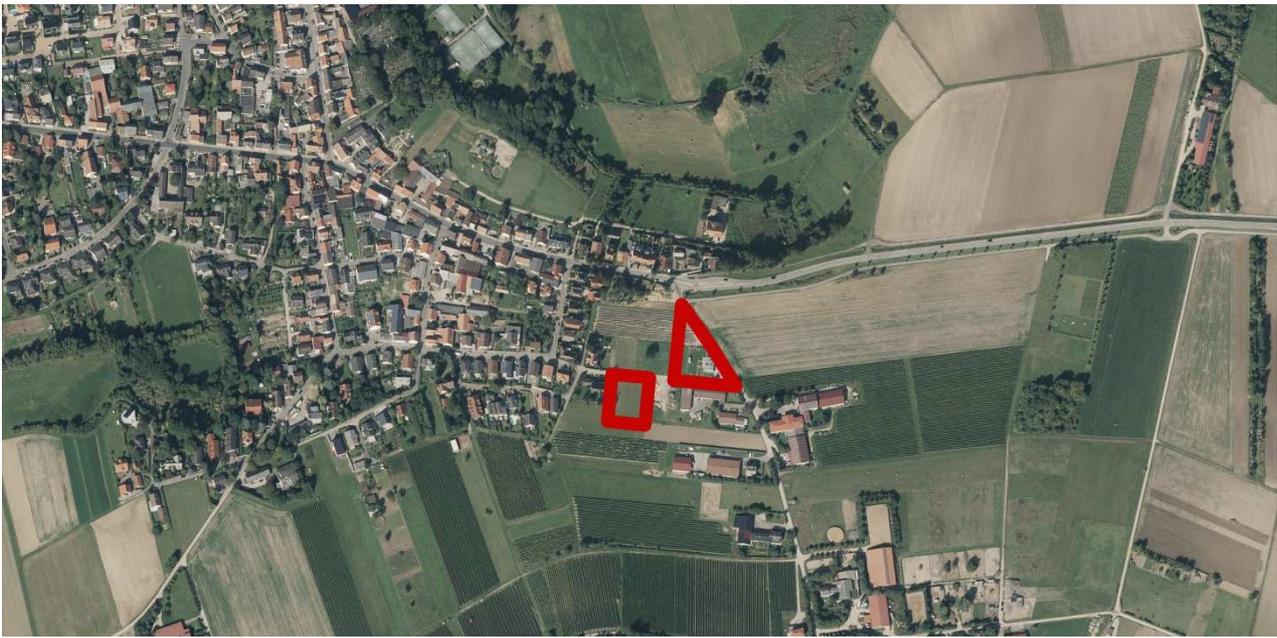
- Ortsgemeinde Stadecken-Elsheim
Mischbaufläche ‚Raiffeisenstraße‘
(Reserve im Flächennutzungsplan) 0,2 ha
Es handelt es sich um die unbebaute Seite einer bestehenden Straße am Rand des gewachsenen Ortskerns in enger Verzahnung mit benachbarten Winzerbetrieben.
- Mischbaufläche ‚Auf der Höll‘
(Reserve im Flächennutzungsplan) 0,2 ha
- Mischbaufläche ‚Sandkaut‘
(Reserve im Flächennutzungsplan) 0,1 ha
- Mischbaufläche ‚Schwalbenruh‘
(Neuausweisung) 0,55 ha

Innerhalb der Ausweisung ‚Schwalbenruh‘ am östlichen Ortseingang soll neben der Erschließung von Wohnbauland eine Neuordnung entlang des Schildwegs erreicht werden. Hier erscheint eine Mischbaufläche als sinnvolle Zonierung zu den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben im Außenbereich hin geboten.

Zur weiteren Beschreibung und Bewertung der Neuausweisung wird auf die nachfolgenden Darstellungen verwiesen.

In Sörrenloch wurde die gemischte Baufläche nordöstlich des Altenpflegeheims im Zuge der Überprüfungen hinsichtlich von Bestandsanpassungen verkleinert. Die Entwicklung in diesem Bereich wird als mit dem Altenpflegeheim abgeschlossen angesehen.

4.3.2 Geplante Mischbauflächen

Kommune:	Stadecken-Elsheim	Bezeichnung:	„Auf der Schwalbenruh“⁸
			
Gebietsausweisung	Mischbaufläche		
Gebietsgröße	ca. 0,55 ha		
Einordnung	Siedlungserweiterung als Anschluss zur geplanten Ergänzungsbebauung im Westen und zur Sicherung einer ganzheitlichen städtebaulichen Ordnung in diesem Bereich (durch teilweise Einbeziehung der Gebäude im derzeitigen Außenbereich)		
Vornutzung	landwirtschaftlich genutzte Fläche, einzelne Gebäude		
Topografie	leicht nach Norden abfallend		
Natur- und Landschaft	Ackerflächen sowie Wiesenanteile aus Ackerbrache		
Artenschutz	laut artenschutzfachlicher Beurteilung geringes bis mittleres artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial, aufgrund der hohen Vorbelastung. Keine Eignung für Offenlandarten aufgrund der starken Kammerung. Potenzielles Siedlungsareal für Zauneidechsen-Vorkommen (durch Ruderalfluren und besonnte Natursteinhaufen).		
Immissionsschutz	im nördlichen Bereich Nähe zur L 413, im östlichen und südöstlichen Bereich Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Betrieben		
verkehrliche Anbindung	Erschließung über den vorhandenen Schildweg und die Verlängerung der Sandstraße		
Sonstiges	keine weiteren Besonderheiten		

⁸ Hinweis: Diese Fläche ist bereits Bestandteil der inzwischen rechtskräftigen 8. Änderung des Flächennutzungsplanes 2015

4.3.3 Hinweise zu den neu ausgewiesenen gemischten Bauflächen

Hinweise allgemeiner Art

Bodenschutz – derzeit weinbaulich genutzte Flächen

Auf Weinbergen, in denen Kuper als Pflanzenschutzmittel ausgebracht wurde, muss grundsätzlich mit hohen Bodengehalten an Kupfer gerechnet werden. Je nach planungsrechtlich zulässiger Nutzung kann hinsichtlich evtl. erhöhter Kupfergehalte durch die weinbauliche Vornutzung Handlungsbedarf bestehen. Sollte Kupfer als Pflanzenschutzmittel ausgebracht worden sein und im Bereich der weinbaulichen Nutzung Kinderspielflächen und/oder Wohn-/Nutzgärten angelegt und/oder Nutzpflanzen angepflanzt werden, so sind entsprechende Untersuchungen des Ober- und des Unterbodens vorzunehmen.

Hinweise gegliedert nach Ortsgemeinden und Bauflächen

Stadecken-Elsheim – ‚Auf der Schwalbenruh‘

Die Mischbaufläche liegt innerhalb des auf Eisen und Mangan verliehenen, aufrecht erhaltenen Bergwerksfeldes ‚Amalie‘ und des aufrecht erhaltenen Bergwerksfeldes ‚Emilsegen‘. Eigentümerin der Bergwerksfelder ist die Firma Barbara Rohstoffbetriebe in Langenfeld.

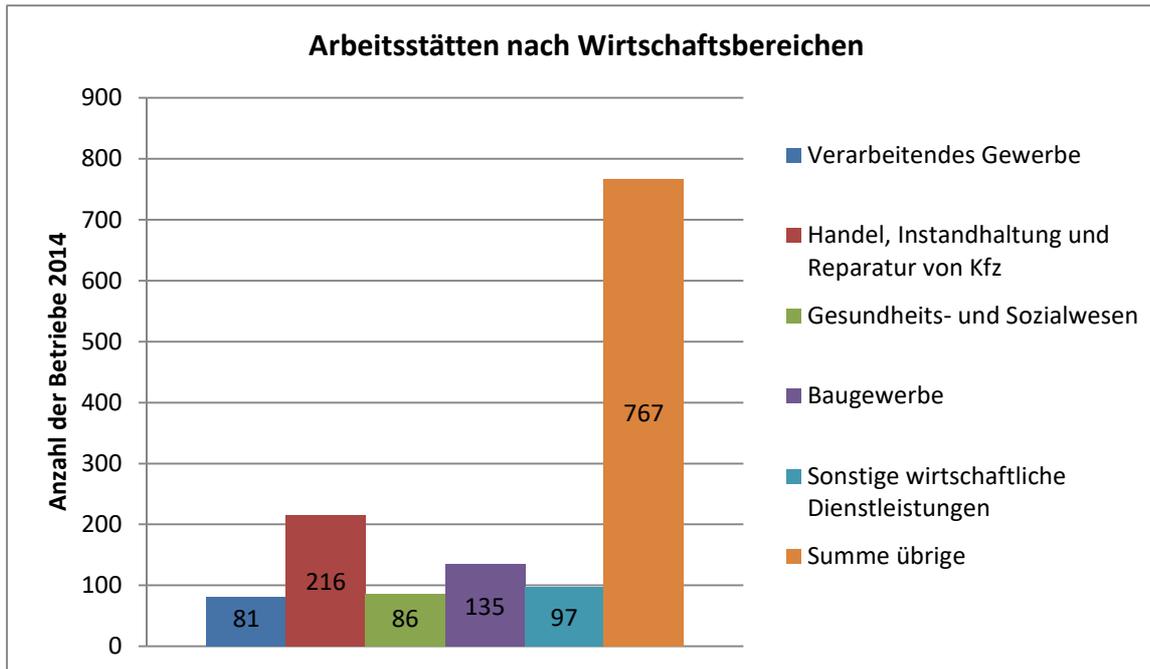
4.4 GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN

4.4.1 Leitlinien der Gewerbeflächenentwicklung in der Verbandsgemeinde Nieder-Olm

Für die Verbandsgemeinde Nieder-Olm liegen, bedingt durch die räumliche Gliederung statistischer Erfassungen, nur wenige Informationen über die Wirtschaftsstruktur für die Ebene der Flächennutzungsplanung vor.

Gemäß den Daten des Statistischen Landesamtes teilen sich die Arbeitsstätten in der Verbandsgemeinde nach Wirtschaftsbereichen wie nachfolgend abgebildet auf. Die aktuellsten Daten stammen aus dem Jahr 2014.

Abbildung 16: Arbeitsstätten nach Wirtschaftsbereichen (2014)



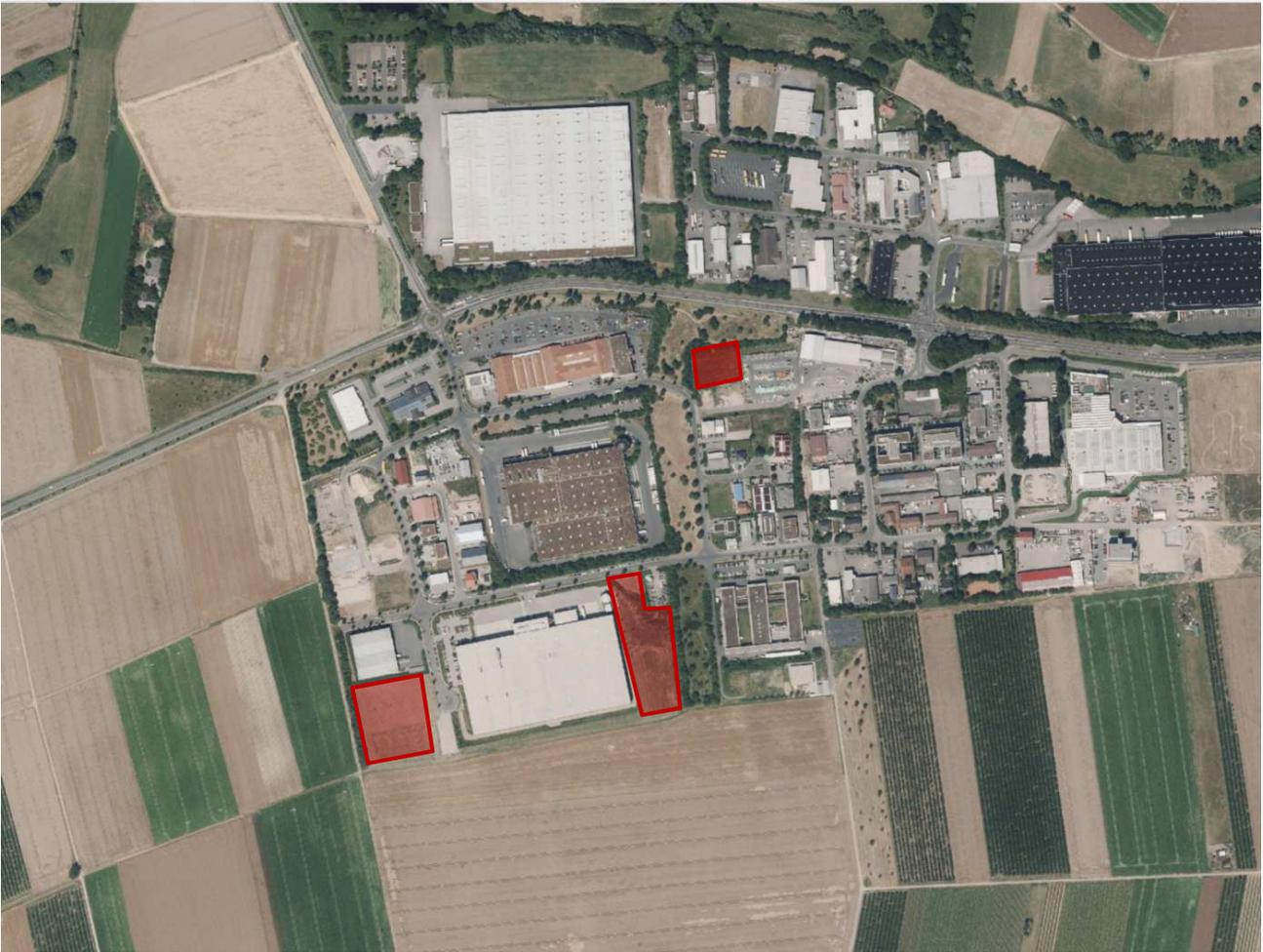
Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz: <https://www.statistik.rlp.de/de/regional/meine-heimat/>, Bad Ems, April 2017.

- Im Jahr 2014 weist die Verbandsgemeinde insgesamt 1.382 Betriebe auf.
- Der größte Anteil eines einzelnen Wirtschaftsbereiches entfällt mit 216 Betrieben auf Handel, Instandhaltung und Reparatur von Kfz. Die Wirtschaftsbereiche Baugewerbe mit 135 Betrieben sowie sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen mit 97 Arbeitsstätten weisen die nächstgrößeren Anteile auf.

Aus Sicht der Verbandsgemeinde existiert eine florierende Wirtschaftslandschaft, bestehend aus überwiegend kleineren und mittleren Handwerks- und Gewerbetrieben. Einzelne große Betriebe sind ebenso vertreten.

Auch künftig möchte die Verbandsgemeinde Betriebe mit örtlichem Bezug unterstützen und Flächen für Neuansiedlungen und Expansionsmöglichkeiten vorhalten.

Die Verbandsgemeinde Nieder-Olm geht hinsichtlich der Gewerbeflächen von den verfestigten Standorten der letzten Jahrzehnte aus und orientiert sich zur Strukturierung der weiteren gewerblichen Entwicklung an den Vorgaben des aktuellen Regionalen Raumordnungsplanes Rheinhessen-Nahe (ROP RN). Wesentliche räumliche Leitlinie wird weiterhin die Wirtschafts- und Entwicklungsachse der Autobahn A 63 sein (Z 17 ROP RN). Diese bieten nach Aussagen des Regionalplans optimale Bedingungen für Gewerbeansiedlungen. Im Einzelnen betrifft das die Stadt Nieder-Olm sowie die Ortsgemeinde Klein-Winternheim, die auch im Regionalen Raumordnungsplan explizit aufgelistet sind. Beide Kommunen verfügen über verkehrsinfrastrukturelle Vorzüge, vor allem die eigenen Autobahnanschlüsse, sodass gewerbliche Bauflächen ohne Durchquerung von Siedlungsflächen erschlossen werden können. Zur Lage der Gemeinden, bzw. der Stadt Nieder-Olm, siehe die nachstehende Abbildung.

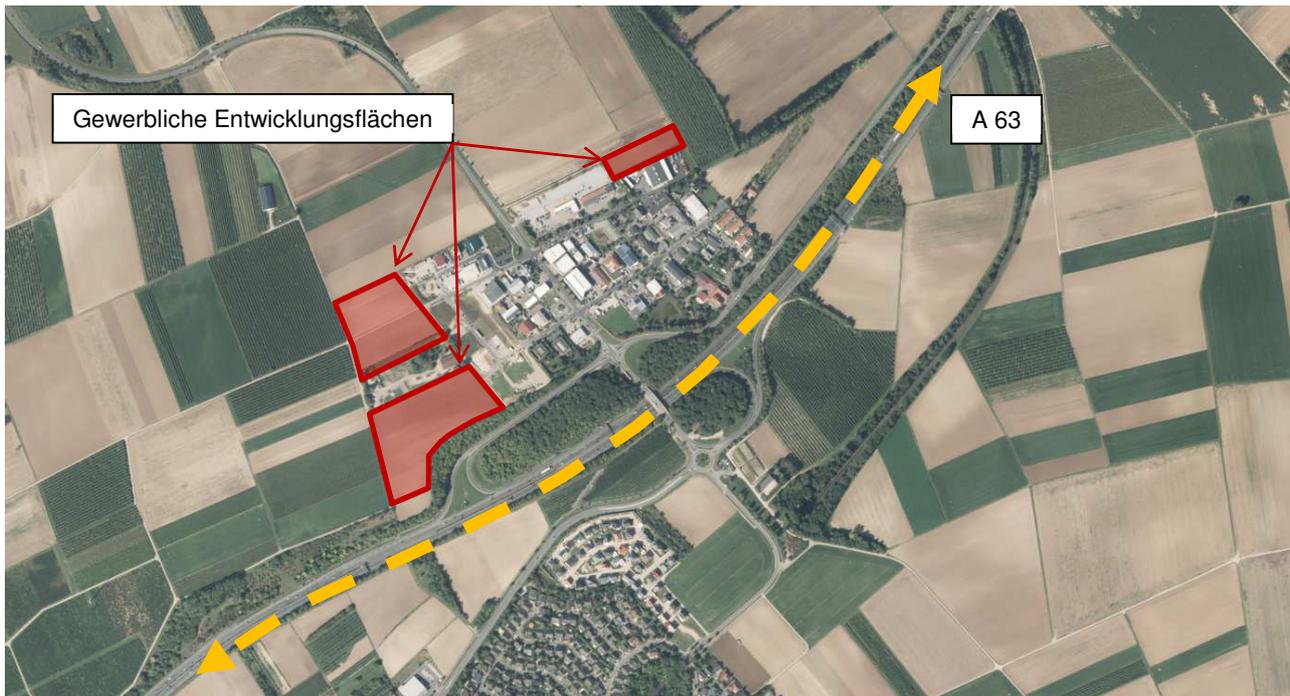


Quelle: http://map1.naturschutz.rlp.de/mapserver_lanis (Stand: Juli 2016)

Für die nächste Zukunft ist die Inanspruchnahme eines Teils der südlichen Erweiterungsfläche vorgesehen. Sie war bereits als Flächennutzungsplan 2015 als Planungsfläche enthalten. Die weitere Entwicklung der Nachfragesituation wird zu beobachten sein. Sofern die hohe Nachfrage anhält, kann zunächst der zweite Teil der Reservefläche aktiviert werden. Darüber hinaus wäre dann zu gegebener Zeit eine zusätzliche Süderweiterung zu prüfen. Ihren Eigenschaften nach bietet sich diese Fläche an.

Ortsgemeinde Klein-Winternheim

Einen Nebenschwerpunkt der gewerblichen Entwicklung innerhalb der Verbandsgemeinde Nieder-Olm bildet die Ortsgemeinde Klein-Winternheim. Hierbei weist die Gewerbekonzentration ‚Am Berg‘ sehr gute Standortqualitäten auf, wie auch die nachstehende Luftbildaufnahme zeigt. Diese liegen in der direkten Nähe zur Autobahn einschließlich einer eigenen Auffahrt, einem leistungsfähigen Straßennetz, weitgehend ebenen Geländebeziehungen sowie fehlender Konflikte zum bestehenden Siedlungskörpern. Deshalb soll der vorhandene Gewerbestandort der Ortsgemeinde hier bedarfsgerecht weiterentwickelt werden. Abgeleitet u.a. von sinnvollen räumlichen Erweiterungsschritten ist ein moderater Ausweisungsumfang von insgesamt 5,4 ha, aufgeteilt auf drei Bauflächen, vorgesehen.



Luftaufnahme, Quelle: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (2014) Luftbild, ohne Maßstab, Koblenz

In Abgrenzung zum Standort Nieder-Olm, nach dem bisherigen Zuschnitt wie auch nach der Flächenverfügbarkeit wird der Schwerpunkt auf die Ansiedlung von kleinteiligem Gewebe mit betont örtlichem Bezug zu legen sein.

Alle übrigen Ortsgemeinden orientieren sich bei der gewerblichen Entwicklung an ihrem Eigenbedarf. Gewerbeflächen sind, aufgrund des begrenzten Bedarfs, in diesen Gemeinden nur klein dimensioniert und beschränken sich auf Angebote für Betriebsverlagerungen und/oder Expansionen am Standort. Diese Gemeinden profitieren in der Regel auch nicht oder nur wenig von einer verkehrsgünstigen Lage im Bereich der Autobahn.

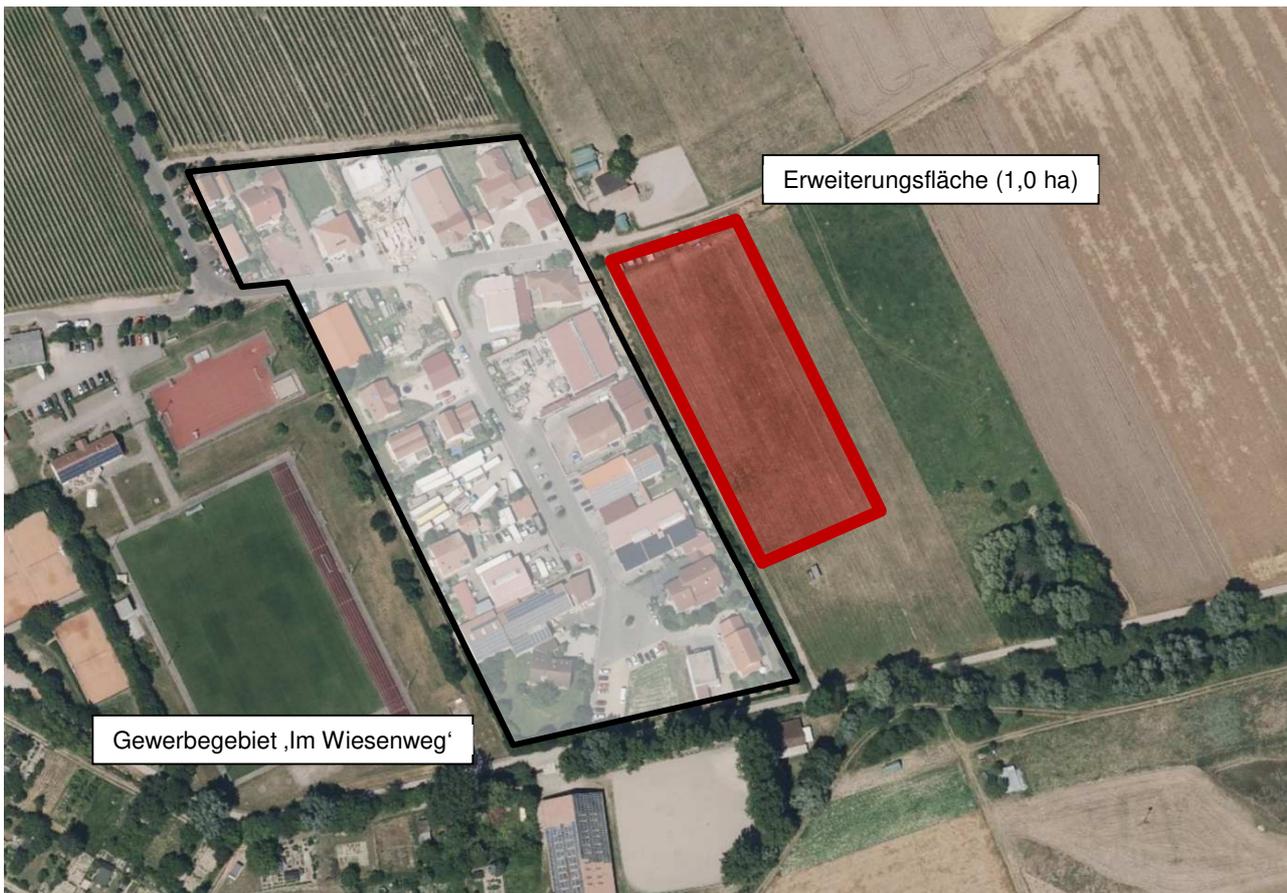
Ortsgemeinde Essenheim

Die Ortsgemeinde Essenheim verfügt bislang über eine gewerbliche Flächenreserve von rund 2 ha. Dieser Ausweisung stehen verschiedene Bedarfsanmeldungen gegenüber, vor allem von Gewerbetreibenden aus dem extrem beengten Essenheimer Ortskern, wo weder ein vernünftiges Wirtschaften nach heutigen Maßstäben, noch betriebliche Erweiterungen am Standort möglich sind. Hinzu kommt eine meist nur konfliktträchtige verkehrliche Erreichbarkeit.

Die planerischen Arbeiten zur Aktivierung der Reservefläche nördlich der L 426 haben gezeigt, dass mit erheblichen Aufwendungen zu rechnen ist. Deshalb wird eine Umverlegung der Fläche in den Südosten der Gemeinde geprüft.

Ortsgemeinde Jugenheim

Die Gemeinde Jugenheim verfügt bereits über ein Gewerbegebiet im Osten der Gemeinde (Gewerbegebiet ‚Im Wiesenweg‘). Wie die nachstehende Luftbildaufnahme zeigt, ist das Areal bereits dicht bebaut und fast ausschließlich belegt, sodass gewerbliche Neuansiedlungen nur noch in sehr untergeordnetem Umfang erfolgen können.



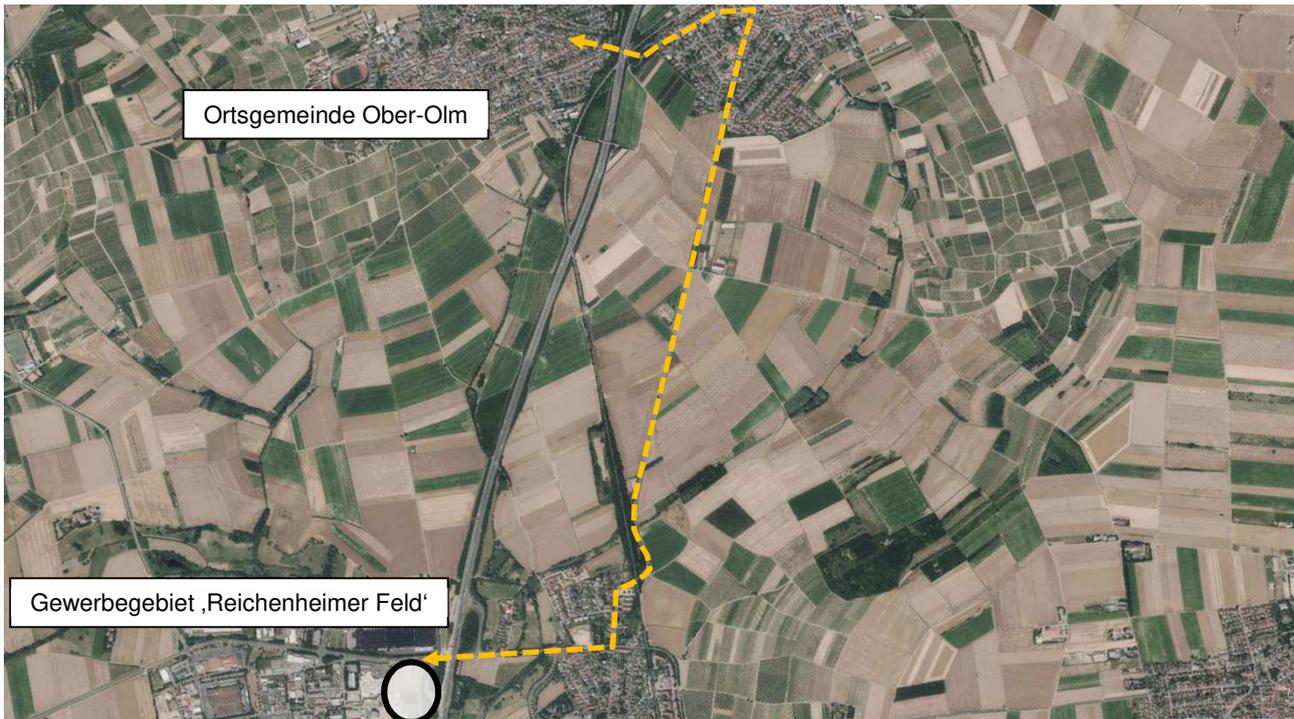
Quelle: http://map1.naturschutz.rlp.de/mapservers_ianis (Stand: Juli 2016)

Bezogen auf die örtliche Ebene ist der Bedarf an weiteren gewerblichen Bauflächen gegeben. Durch eine kleinräumige Erweiterung (rund 1,0 ha) auf Ortsebene in direktem Verbund zur bestehenden Gewerbefläche ‚Im Wiesenweg‘ soll diesem Bedarf nun Rechnung getragen werden. Die Fläche war im Flächennutzungsplan 2015 bereits als Reserve dargestellt.

Ortsgemeinde Ober-Olm

Aktuell befindet sich das ‚Reichenheimer Feld‘ als Gewerbefläche im Gemarkungsgebiet der Gemeinde Ober-Olm in der Entwicklung und ist derzeit noch unbebaut.

Aufgrund seiner Lage ist das Gebiet eher im Verbund des Standortes ‚Gewerbegebiet Nieder-Olm‘ zu sehen (siehe nachstehendes Luftbild). Die Beträge zum festgestellten örtlichen Bedarf für Aus-siedlungen aus der beengten Ortslage, für anstehende Expansionen oder auch Neugründungen dürften wegen der recht großen Entfernung und der nur umwegigen Erreichbarkeit von Ober-Olm aus eher begrenzt sein. Daher ist zu beobachten, ob die Fläche die gegebene örtliche Nachfrage bedienen kann. Sollte das nicht ausreichend der Fall sein, ist möglicherweise innerhalb der Laufzeit des Flächennutzungsplanes eine ergänzende Ausweisung zu prüfen.



Quelle: http://map1.naturschutz.rlp.de/mapserver_lanis (Stand: Juli 2016)

Aufgrund der Lage des Reichenheimer Feldes sollte sich die Flächensuche für diesen zusätzlichen Bedarf dann vorzugsweise ortsnah, mit einer direkten Erreichbarkeit vom Siedlungskörper orientieren.

Ortsgemeinde Sörgenloch

Das geplante kleinräumige Gewerbegebiet befindet sich als Arrondierung im Norden am Siedlungsrand der Gemeinde und hat eine Größe von 0,5 ha.

Die Gemeinde möchte mit der gewerblichen Neuausweisung einzelne Betriebsverlagerungen aus der beengten Lage im Ortskern ermöglichen.

Ortsgemeinde Stackeden-Elsheim

Das bestehende Gewerbegebiet ‚Peterswiese‘ der Ortsgemeinde wird zurzeit schrittweise bezogen. Als Reserve ist im Flächennutzungsplan die gewerbliche Baufläche ‚Westlich Gewerbepark‘ ausgewiesen (siehe nachstehendes Luftbild).



Luftaufnahme, Quelle: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (2014) Luftbild, ohne Maßstab, Koblenz

Andere geeignete Flächen im Ortszusammenhang stehen nicht zur Verfügung. In älteren, bereits bestehenden Gewerbegebieten sind vereinzelt zwar Baulücken erkennbar, diese liegen jedoch schon seit Jahren brach, sodass eine Mobilisierbarkeit dieser möglichen Reserveflächen zum jetzigen Zeitpunkt nicht absehbar bzw. zu erwarten ist.

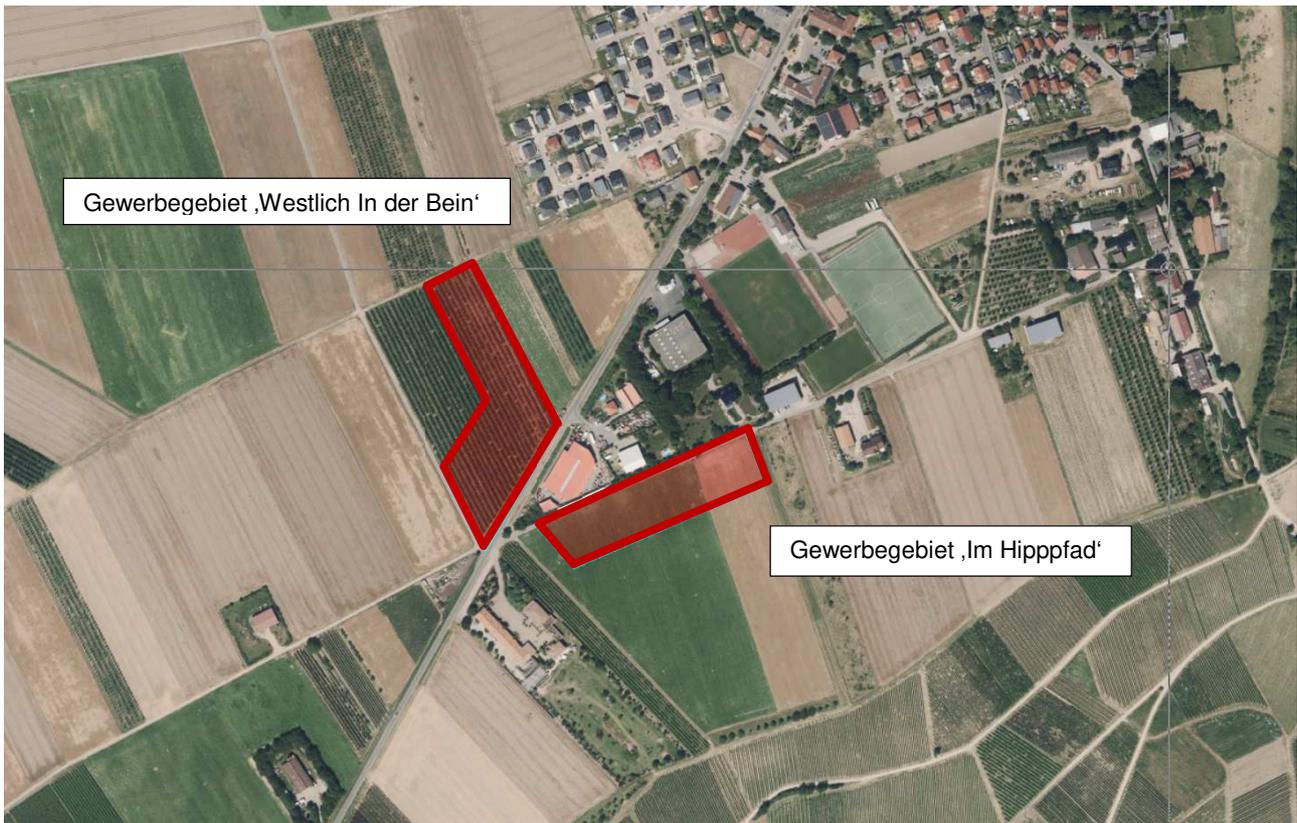
Es wird deshalb an der bereits länger im Flächennutzungsplan verankerten Absicht festgehalten, in engem Verbund zum bestehenden Nieder-Olmer Gewerbepark zusätzliche gewerbliche Bauflächen zu schaffen.

Bereits bei der Flächensuche zum Gewerbegebiet ‚Peterswiese‘ wurden im Siedlungszusammenhang der Ortsgemeinde siedlungsstrukturelle Restriktionen sowie unüberwindbare Nachbarschaftskonflikte festgestellt. Zudem soll eine weitere Zersiedelung des Seltals durch zusätzliche bauliche Maßnahmen vermieden werden. Das geplante Gewerbegebiet ‚Westlich Gewerbepark‘ würde in einem baulich vorbelasteten Bereich entstehen und bestehende Infrastruktur sinnvoll mitnutzen.

Ortsgemeinde Zornheim

Die gewerbliche Entwicklung in der Gemeinde Zornheim orientiert sich an vielfach bekundeten örtlichen Bedarfsanmeldungen sowie kleinräumigen Expansionswünschen verschiedener Gewerbetreibender. Hierfür werden Flächen im Bereich von bereits vorhandenen Gewerbeansiedlungen (Hahnheimer Straße) bereitgestellt.

Die bereits westlich der Hahnheimer Straße ausgewiesene Gewerbefläche (Gewerbegebiet ‚Westlich In der Bein‘) ist aktuell in der Entwicklung. Sie wird vollständig für den Erweiterungsbedarf eines vorhandenen Betriebes benötigt, sodass hier keine Reserven für Dritte bestehen.



Luftaufnahme, Quelle: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (2016) Luftbild, ohne Maßstab, Koblenz

Insgesamt ist es Leitgedanke, nachhaltige Entwicklungsimpulse aus kleinteiliger und regionaler Wirtschaft zu fördern und zu generieren. Durch die gewerblichen Ausweisungen in der Verbandsgemeinde sollen darüber hinaus kurze Wege erhalten und eine höhere Arbeitsplatzdichte erreicht werden.

4.4.2 Ausweisungsumfang

Ausgehend von den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplans, der die Stadt Nieder-Olm als Mittelzentrum ausweist und ihr damit die besondere Funktion ‚Gewerbe‘ zuschreibt, will die Verbandsgemeinde im Flächennutzungsplan 2025 in Fortführung bestehender Gebiete adäquate größere Ansiedlungsmöglichkeiten in der Stadt Nieder-Olm anbieten. Konversions- oder umwandlungsfähige Brachflächen stehen nicht zur Verfügung.

- Stadt Nieder-Olm
 Gewerbliche Baufläche ‚Südlich Gewerbepark‘
 (Reserve im Flächennutzungsplan).....13,1 ha

Laut Aussage der Regionalen Planungsgemeinschaft sind die Autobahnen Entwicklungsachsen für gewerbliche Ansiedlungen. Gemäß dieser Einordnung sollen im Flächennutzungsplan 2025 in der Gemeinde Klein-Winternheim Erweiterungen des Gewerbegebietes ‚Am Berg‘ ausgewiesen werden. Für Klein-Winternheim wird hier insbesondere der Eigenbedarf abgedeckt.

- Ortsgemeinde Klein-Winternheim
 Gewerbliche Baufläche ‚Raiffeisenstraße‘
 (Reserve im Flächennutzungsplan)..... 1,3 ha
 Gewerbliche Baufläche ‚Auf der Warthe 1‘
 (Neuausweisung).....2,4 ha
 Gewerbliche Baufläche ‚Auf der Warthe 2‘
 (Neuausweisung).....2,6 ha

Gewerbliche Baufläche ‚Am Berg Arrondierung‘
(Neuausweisung).....0,4 ha

Die übrigen Ortsgemeinden benötigen gewerbliche Bauflächen, allein für den Eigenbedarf. Jeweils in Relation zur Ortsgröße und zum absehbaren Bedarf sind folgende Ausweisungen vorgesehen:

- Ortsgemeinde Essenheim
Gewerbliche Baufläche ‚Nördlich L 426‘
(Reserve im Flächennutzungsplan, Umverlegung in Vorbereitung).....2,0 ha
- Ortsgemeinde Jugenheim
Gewerbliche Baufläche ‚Im Wiesenweg‘
(Reserve im Flächennutzungsplan).....1,0 ha
- Ortsgemeinde Ober-Olm
Gewerbliche Baufläche ‚Reichenheimer Feld‘
(Reserve im Flächennutzungsplan).....3,0 ha
- Ortsgemeinde Sörgenloch
Gewerbliche Baufläche ‚Kirschgarten‘
(Neuausweisung).....0,5 ha

Unter der Annahme der hauptsächlichen Ausrichtung von Wirtschaftsverkehren in Richtung Nieder-Olm und der Vorgabe der Vermeidung einer weiteren Belastung auf der sehr beengten Ortsdurchfahrt wurde diese Fläche am nördlichen Ortseingang ausgewählt.
- Ortsgemeinde Stackeden-Elsheim
Gewerbliche Baufläche ‚Westlich Gewerbepark‘
(Reserve im Flächennutzungsplan).....6,7 ha
- Ortsgemeinde Zornheim
Gewerbliche Baufläche ‚Westlich In der Bein‘
(Reserve im Flächennutzungsplan)⁹ 1,5 ha
Gewerbliche Baufläche ‚Im Hippfad‘
(Verlagerung von Reserven im Flächennutzungsplan) 1,1 ha

Zur Beschreibung und Bewertung der Einzelflächen der Neuausweisungen wird auf die nachfolgenden Darstellungen verwiesen.

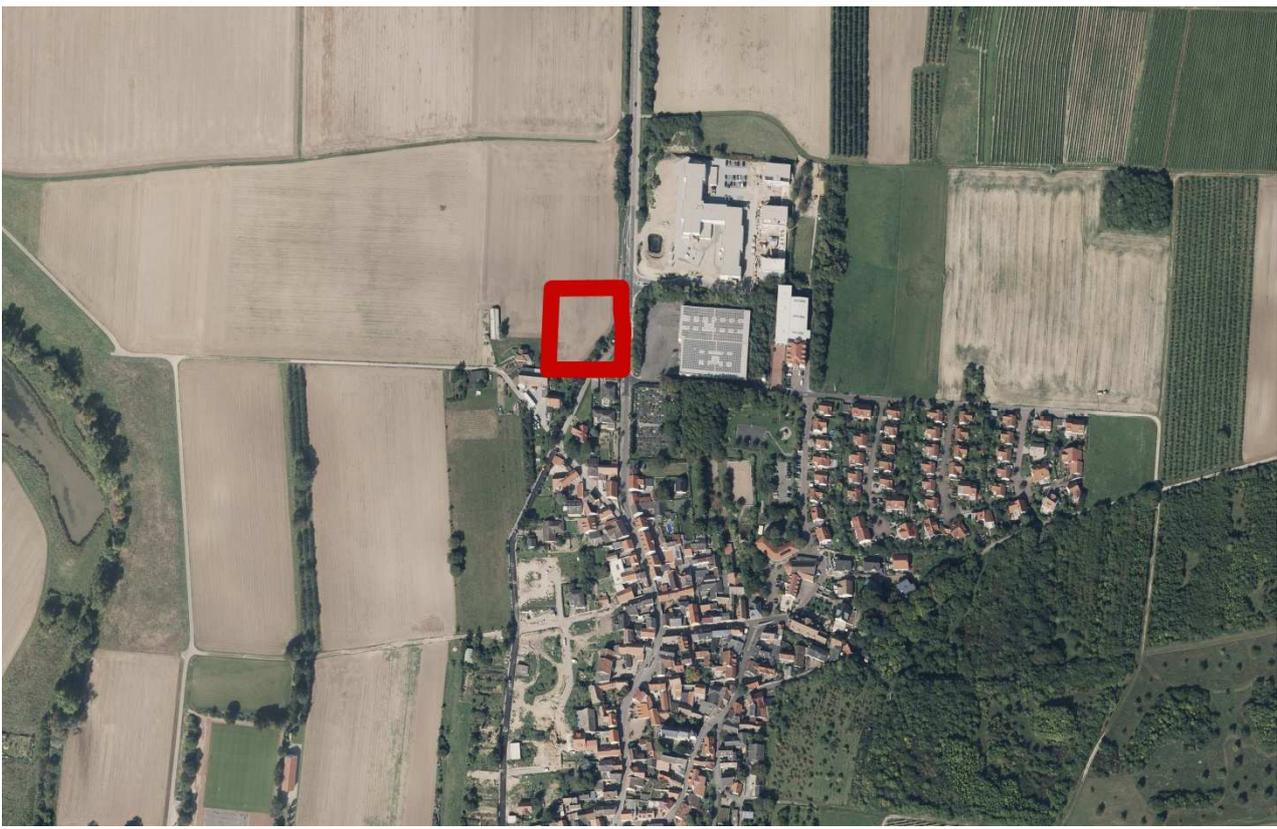
⁹ Die Fläche befindet sich im Besitz eines bereits ortsansässigen Betriebes, der dort sukzessive seine Erweiterung betreibt.

4.4.3 Geplante gewerbliche Bauflächen

Kommune:	Klein-Winternheim	Bezeichnung:	„Auf der Warthe 1“
Gebietsausweisung	gewerbliche Baufläche		
Gebietsgröße	ca. 2,4 ha		
Einordnung	sinnvolle Gebietserweiterung im Bereich einer großflächigen Gewerbeansammlung		
Vornutzung	landwirtschaftlich genutzte Fläche		
Topografie	weitgehend eben		
Natur- und Landschaft	überwiegend Acker. Im Süden parkartige Eingrünung des an das Gebiet angrenzenden Bestandsgrundstücks		
Artenschutz	laut artenschutzfachlicher Beurteilung Fläche mit mittlerem bis hohem artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzial. Feldhamster-Vorkommen sind nicht ausschließbar. Bei Eingriff ist eine zwingende Kompensation für Arten des Agrarlebensraums notwendig.		
Immissionsschutz	keine Besonderheiten		
verkehrliche Anbindung	Gebietserschließung über Weiterführung der bestehenden Straße „Auf dem Langloss“ möglich.		
Sonstiges	keine Besonderheiten		

Kommune:	Klein-Winternheim	Bezeichnung:	„Auf der Warthe 2“
Gebietsausweisung	gewerbliche Baufläche		
Gebietsgröße	ca. 2,6 ha		
Einordnung	Gebietserweiterung im Bereich einer großflächigen Gewerbeansammlung		
Vornutzung	landwirtschaftlich genutzte Fläche		
Topografie	fällt leicht nach Osten ab, zur Autobahn hin stärker		
Natur- und Landschaft	überwiegend Acker. Entlang des südlichen Gebietsrands grenzen dichte Grünstrukturen an.		
Artenschutz	laut artenschutzfachlicher Beurteilung Fläche mit mittlerem bis hohem artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzial. Feldhamster-Vorkommen sind nicht ausschließbar. Bei Eingriff ist eine zwingende Kompensation für Arten des Agrarlebensraums notwendig.		
Immissionsschutz	Lärmschutz gegen nahe gelegene Autobahn ist gemäß Schutzstandard gewerblicher Flächen zu beachten		
verkehrliche Anbindung	Gebietserschließung über Weiterführung der bestehenden Straße ‚Am Pfaffenstein‘ möglich		
Sonstiges	keine Besonderheiten		

Kommune:	Klein-Winternheim	Bezeichnung:	„Am Berg Arrondierung“
			
Gebietsausweisung	gewerbliche Baufläche		
Gebietsgröße	ca. 0,4 ha		
Einordnung	kleinräumige Arrondierung angrenzend an bestehende Gewerbeflächen		
Vornutzung	landwirtschaftlich genutzte Fläche		
Topografie	weitgehend eben		
Natur- und Landschaft	ausschließlich Acker. Im Osten grenzt Wein- und Obstbau an die Baufläche an.		
Artenschutz	<p>sehr kleine, zudem durch die Lage am Siedlungsrand als Lebensraum für Arten des Agrarlebensraumes nur sehr eingeschränkt geeignete Fläche. Daher geringes bis mittleres artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial.</p> <p>Betroffenheit artenschutzrechtlicher Arten sehr unwahrscheinlich. Feldhamstervorkommen muss überprüft werden, aufgrund der Lage im unmittelbaren Siedlungsrandbereich.</p>		
Immissionsschutz	keine Besonderheiten		
verkehrliche Anbindung	Gebietserschließung über Weiterführung der bestehenden Straße ‚Auf dem Langloss‘ oder innerhalb gewerblicher Grundstücke möglich		
Sonstiges	keine Besonderheiten		

Kommune:	Sörgenloch	Bezeichnung:	„Kirschgarten“
			
Gebietsausweisung	Gewerbliche Baufläche		
Gebietsgröße	ca. 0,5 ha		
Einordnung	kleinräumige Arrondierung am Siedlungsrand		
Vornutzung	landwirtschaftlich genutzte Fläche		
Topografie	weitgehend eben, in Tieflage zur Landesstraße		
Natur- und Landschaft	überwiegend Ackerland mit Baumgehölz im Südosten als Abgrenzung zum Parkplatz		
Artenschutz	laut artenschutzfachlicher Beurteilung Fläche mit hohem artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzial. Feldhamster-Vorkommen sind nicht auszuschließen. Bei Eingriff ist zwingende Kompensation für Arten des Agrarlebensraums notwendig.		
Immissionsschutz	benachbarte Nutzungen sind zu beachten		
verkehrliche Anbindung	Gebietserschließung über die bestehende Straße „Am Kirschgarten“ ist mit Aufwand zur Überwindung der Höhendifferenz möglich		
Sonstiges	Fläche liegt im Bereich eines Vorbehaltsgebiets Freizeit, Erholung, Landschaftsbild und berührt ein Vorranggebiet Regionaler Biotopverbund (ROP RN 2015).		

4.4.4 Hinweise zu den neu ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen

Hinweise allgemeiner Art

Bergbau

In allen geplanten Flächenneuausweisungen erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.

Hinweise gegliedert nach Ortsgemeinden und Bauflächen

Klein-Winternheim – ‚Auf der Warthe 1‘

Die gewerbliche Baufläche wird von dem auf Eisen und Mangan verliehen, aufrecht erhaltenen Bergwerksfeld ‚Johannes‘ überdeckt. Eigentümerin des Bergwerksfelds ist die Firma Barbara Rohstoffbetriebe in Langenfeld.

Klein-Winternheim – ‚Auf der Warthe 2‘

Das Planungsgebiet grenzt im Süden an ein vermutetes Rutschgebiet.

Sörgenloch – ‚Kirschgarten‘

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb eines vermuteten Rutschgebiets.

4.5 SONSTIGE FLÄCHEN

4.5.1 Ausweisungsumfang

Wesentliche Neuausweisungen werden außer für die Funktionen Wohnen und Gewerbe lediglich für Gemeinbedarf und als Friedhofserweiterung/Grünfläche vorgesehen.

- Ortsgemeinde Klein-Winternheim - Friedhofserweiterung (Grünfläche).....1,0 ha
Für künftige Belegungen wird eine weitere Fläche erforderlich. Sie soll in funktionaler Zuordnung zum jetzigen Friedhof auf dessen Südostseite erfolgen.
- Ortsgemeinde Zornheim – Sporthalle (Gemeinbedarf).....1,5 ha
Die Gemeinde beabsichtigt seit längerem, eine Sporthalle zu errichten. Diese soll im räumlichen und funktionalen Zusammenhang der bestehenden Sporteinrichtungen sowie in Zuordnung zur dortigen Schule im Süden der Gemeinde untergebracht werden.

4.5.2 Geplante sonstige Flächen

Kommune:	Klein-Winternheim	Bezeichnung:	„Friedhofserweiterung“
			
Gebietsausweisung	Grünfläche		
Gebietsgröße	ca. 1,0 ha		
Einordnung	notwendige Erweiterung des nördlich angrenzenden Friedhofgeländes		
Vornutzung	landwirtschaftlich genutzte Fläche		
Topografie	leicht nach Westen und Süden abfallend		
Natur- und Landschaft	überwiegend Ackerland, am westlichen Gebietsrand befindet sich eine Wiesenfläche		
Artenschutz	Laut artenschutzrechtlicher Beurteilung vermutlich keine Betroffenheit artenschutzrechtlicher Arten zu erwarten. Geringes bis mittleres artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial. Überwiegend ackerbaulich genutzte Fläche jedoch prinzipiell für Feldhamster geeignet. Auch Lagerfläche teilweise mit Habitat-eignung für Zauneidechse. Vorkommen von Feldhamster und Zauneidechse muss daher überprüft werden.		
Immissionsschutz	keine Besonderheiten		
verkehrliche Anbindung	Anfahrbarkeit ist von der Kreuzstraße in Richtung ‚Katharinenhof‘ möglich		
Sonstiges	keine Besonderheiten		

Kommune:	Zornheim	Bezeichnung:	„Westlich der Bein II“¹⁰
-----------------	-----------------	---------------------	--



Gebietsausweisung	Gemeinbedarfsfläche
Gebietsgröße	ca. 1,5 ha
Einordnung	sinnvolle Erweiterung des Sportangebotes in diesem, durch gemeindliche Einrichtungen vorgeprägten Bereich sowie Mitversorgung der benachbarten Schule
Vornutzung	landwirtschaftlich genutzte Fläche
Topografie	weitgehend eben
Natur- und Landschaft	Ackerflächen sowie Wiesenflächen mit Gehölzstrukturen
Artenschutz	Fläche mit mittlerem artenschutzrechtlichem Konfliktpotenzial. Nordteil wird als relativ geringwertiger Lebensraum eingestuft. Im Südteil Habitatpotenzial für Zauneidechse, aufgrund guter Strukturierung mit größerem Baumbestand und Sonnen- und Versteckplätzen.
Immissionsschutz	Nähe zur angrenzenden Wohnbebauung im Norden ist zu beachten
verkehrliche Anbindung	Erschließung über Straße ‚Zum neuen Sportplatz‘
Sonstiges	keine Besonderheiten

¹⁰ Hinweis: Diese Fläche ist bereits Bestandteil der inzwischen rechtskräftigen 8. Änderung des Flächennutzungsplanes 2015

4.5.3 Hinweise zu den neu ausgewiesenen sonstigen Flächen

Hinweise allgemeiner Art

Bergbau

In allen geplanten Flächenneuausweisungen erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.

Hinweise gegliedert nach Ortsgemeinden und Bauflächen

Klein-Winternheim – ‚Friedhofserweiterung‘

Die Grünfläche wird von dem auf Eisen und Mangan verliehen, aufrecht erhaltenen Bergwerksfeld ‚Johannes‘ überdeckt. Eigentümerin des Bergwerksfelds ist die Firma Barbara Rohstoffbetriebe in Langenfeld.

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb eines nachgewiesenen Rutschgebiets.

Zornheim – ‚Westlich der Bein II‘

Die Gemeinbedarfsfläche wird von dem auf Eisen und Mangan verliehenen, aufrecht erhaltenen Bergwerksfeld ‚Zornheim‘ überdeckt. Eigentümerin des Bergwerksfelds ist die Firma Barbara Rohstoffbetriebe in Langenfeld.

4.6 BILANZ ZU RESERVEN UND NEUAUSWEISUNGEN

Die nachfolgende Tabelle fasst die Rahmenbedingungen sowie geplante Ausweisungen übersichtlich und bilanzierend für die Ortsgemeinden und die Verbandsgemeinde zusammen.

Bedarf Wohnbau- flächen lt. PG Rh-N von 2015 bis 2025 (Stand: 23. Jun. 2015)	Bauflächen <i>...Neuausweisungen</i> <i>...rechtskräftige, noch freie Flächen</i> <i>(Reserve/Potenzial)</i>	Maßgebliche Reserve	geplante Ausweisungen im Flächennutzungsplan 2025 (inkl. Übernahme von Reserven)
---	--	--------------------------------	---

Ortsgemeinde Essenheim

4,8	<i>W: Domherrngärten 2*</i>		0,7	W: 3,8
	<i>W: Am Friedhof</i>	1,5		
	<i>W: Mönchswiese Süd</i>	1,0		
	<i>W: An der Elsheimer Straße</i>	0,6		
	<i>G: Nördlich L 426</i>		2,0	G: 2,0

Ortsgemeinde Jugenheim

2,2	<i>W: Laukenstein IV*</i>		0,6	W: 2,1
	<i>W: Südlich Laukenstein</i>		0,6	
	<i>W: Südl. Franz-Josef-Helferich Haus</i>	0,9		
	<i>G: Im Wiesenweg</i>		1,0	G: 1,0

Ortsgemeinde Klein-Winternheim

5,7	<i>W: Längs der Mainzer Straße*</i>		0	W: 5,7
	<i>W: Südlich Quellborn</i>	4,1		
	<i>W: An der Bordwiese</i>	1,6		
	<i>G: Auf der Warthe 1</i>	2,4		G: 6,7
	<i>G: Auf der Warthe 2</i>	2,6		
	<i>G: Am Berg Arrondierung</i>	0,4		
	<i>G: Raiffeisenstraße</i>		1,3	
	<i>Friedhofserweiterung (Grünfläche)</i>	1,0		GR: 1,0

Stadt Nieder-Olm

7,9	<i>W: Weinberg V</i> <i>(inkl. der Verlagerungen der 7. Änd.)</i>		7,7	W: 7,7
	<i>G: Südlich Gewerbepark</i>		13,1	G: 13,1
	<i>Gemeinbedarf</i>		4,2	GB: 4,2

* Diese Flächen befinden sich im Bezug

Bedarf Wohnbau- flächen lt. PG Rh-N von 2015 bis 2025 (Stand: 23. Jun. 2015)	Bauflächen <i>...Neuausweisungen</i> <i>...rechtskräftige, noch freie Flächen</i> <i>(Reserve/Potenzial)</i>	Maßgebliche Reserve	geplante Ausweisungen im Flächennutzungsplan 2025 (inkl. Übernahme von Reserven)
---	--	--------------------------------	---

Ortsgemeinde Ober-Olm

6,6	<i>W: Mainzer Weg/Pfannenstiel</i>		7,4	W: 7,4
	<i>G: Reichenheimer Feld</i>		3,0	G: 3,0

Ortsgemeinde Sörrenloch

1,6	<i>W: Wethbach 2</i>		0,6	W: 2,9
	<i>W: Wethbach 1*</i>		1,0	
	<i>W: Wethbach Nord</i>	1,3		
	<i>G: Kirschgarten</i>	0,5		G: 0,5

Ortsgemeinde Stackeden-Elsheim

7,3	<i>W: Kleinfeld III-2*</i>		0	W: 5,3
	<i>W: Friedhofstraße</i>		0,6	
	<i>W: Friedhofstraße II</i>	1,7		
	<i>W: Auf der Schwalbenruh</i>	1,2		
	<i>W: Kleinfeld IV</i>	1,8		
	<i>M: Raiffeisenstraße</i>		0,2	M: 1,05
	<i>M: Auf der Höll</i>		0,2	
	<i>M: Sandkaut</i>		0,1	
	<i>M: Auf der Schwalbenruh</i>	0,55		
	<i>G: Westlich Gewerbepark</i>		6,7	G: 6,7
	<i>Gemeinbedarf: Sport, Freizeit, Jugend, Senioren</i>		3,7	GB: 3,7

Ortsgemeinde Zornheim

5,2	<i>W: Hahnheimer Straße*</i>		0	W: 5,2
	<i>W: Pfortengewann III</i>	5,2		
	<i>G: Westlich In der Bein</i>		1,5	G: 2,6
	<i>G: Im Hippfad</i>		1,1	
	<i>Gemeinbedarf: Sporthalle</i>	1,5		GB: 1,5

* Diese Flächen befinden sich im Bezug

VERBANDSGEMEINDE INSGESAMT

41,3				W: 40,1 <i>(davon Reserve 20,2)</i> M: 1,05 <i>(davon Reserve 0,5)</i> G: 35,6 <i>(davon Reserve 29,7)</i> GB: 9,4 <i>(davon Reserve 7,9)</i>
-------------	--	--	--	--

*(Reserve = bereits im FNP enthalten)***4.7 UMGANG MIT WINDENERGIEANLAGEN****Planungsebene Regionalplanung**

Der Regionale Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2015 sieht für das Gebiet der Verbandsgemeinde Nieder-Olm ein gemeindeübergreifendes Vorranggebiet für Windenergie im Bereich der Gemarkungsgrenze Klein-Winternheim zu Mainz-Ebersheim vor.

Nach Ziel 164 (ROP RN 2015) hat die Errichtung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen innerhalb der ausgewiesenen Vorranggebiete Vorrang vor allen anderen Raumnutzungen. Die Vorranggebiete sind als große eigenständige Konzentrationsgebiete für die Windenergienutzung zu betrachten. Die außerhalb der vorgenannten Gebiete und der Vorranggebiete liegenden Räume sind der Steuerung durch die Bauleitplanung in Form von Konzentrationsflächen – unter Berücksichtigung der Ausschlussflächen des Landesentwicklungsprogramms IV (2. Teilfortschreibung: ‚Kapitel 5.2.1 Erneuerbare Energien‘) – vorbehalten.

Planungsebene Flächennutzungsplan

Nach § 5 Abs. 2b BauGB können sachliche Teilflächennutzungspläne aufgestellt werden. Als eigenständiges Instrument zur Steuerung von Vorhaben im Außenbereich haben sie vor allem den Zweck, Flächen für solche Vorhaben auszuweisen, die die Rechtswirkungen des § 35 Abs. 3 S. 3 BauGB haben. Der Teilflächennutzungsplan ist ein rechtlich selbständiger Bauleitplan, der in einem eigenständigen Verfahren der Bauleitplanung aufgestellt wird. Er kann rechtlich unabhängig vom Gesamt-Flächennutzungsplan erstellt werden.

Die Verbandsgemeinde Nieder-Olm hat einen solchen separaten Teilflächennutzungsplan Wind aufgestellt (zuletzt geändert 2013). Dort ist die maßgebliche Vorrangfläche im Bereich der Gemarkungsgrenze Klein-Winternheim zu Mainz-Ebersheim bereits weitgehend konformer Bestandteil der Ausweisung einer Sonderbaufläche. Eine weitere raumbedeutsame Windenergienutzung ist nicht vorgesehen.

Die Sonderbaufläche des Teilflächennutzungsplans Wind – 2. Änderung wird in den Flächennutzungsplan 2025 übernommen. Außerhalb dieser Fläche sind Windenergieanlagen nicht zulässig. Damit wird der Windenergie substanziiell Raum gegeben. Zurzeit ist kein Änderungsbedarf erkennbar. Etwaige Fortschreibungen werden im separaten Teilflächennutzungsplan abgehandelt.

Weitere Windkraftanlagen werden aufgrund

- der Dichte der Bebauung,
- der besonderen Bedeutung des Raumes für die naturgebundene Erholung,
- der Bedeutung des Gesamttraumes für die Erholungssuchenden aus dem angrenzenden Ballungsraum,
- der sich hieraus ergebende besondere Anspruch auf ganzheitliche Intaktheit der Landschaft, bei der insbesondere die Oberhangbereiche als nah erlebte Horizontlinien wirken und

- der starken Sichtexposition großer Flächenanteile, die sich im Talraum und entlang der Hangbereiche der Selz ergeben

von der Verbandsgemeinde als nicht vertretbar angesehen.

Im Flächennutzungsplan 2025 werden keine weiteren Sonderbauflächen für die Errichtung von Windenergieanlagen dargestellt.

4.8 UMGANG MIT PHOTOVOLTAIKANLAGEN

4.8.1 Planungsrechtliche Einordnung und Rahmenbedingungen

Bei der städtebaulichen Betrachtung von Photovoltaikanlagen ist grundsätzlich zwischen Anlagen an oder auf baulichen Anlagen, also gebäudebezogenen Photovoltaikanlagen, und Anlagen in der freien Fläche, also Freiflächen-Photovoltaikanlagen, zu unterscheiden.

Gebäudebezogene Photovoltaikanlagen sind Anlagen, bei denen die Photovoltaik-Module an Gebäuden angebracht sind oder Bestandteil der Gebäudehülle sind, also in Fassade oder Dach integriert. Sie liegen aufgrund ihrer begrenzten räumlichen Relevanz unterhalb der städtebaulichen Betrachtungs- und damit auch der Steuerungsebene des Flächennutzungsplans und können, soweit erforderlich, durch Regelungen im Rahmen eines Bebauungsplans, durch Satzungen oder andere Instrumente gelenkt werden.

Anders ist die planungsrechtliche Einordnung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen zu bewerten. Unter einer Photovoltaik-Freiflächenanlage versteht man eine Photovoltaikanlage, die ebenerdig auf einer freien Fläche aufgestellt ist. Eine Freiflächen-Photovoltaikanlage ist ein fest montiertes System, bei dem mittels einer Unterkonstruktion die Photovoltaikmodule in einem bestimmten Winkel zur Sonne ausgerichtet werden. Die meist mehrere Hektar großen Anlagen sind anders als Windenergieanlagen im Außenbereich nicht privilegiert. Spannungen durch unkontrollierte Fehlentwicklung sind also nicht zu befürchten. Ist dagegen die Ansiedlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen gewollt, muss eine vorherige aktive Ausweisung durch den Flächennutzungsplan und anschließend durch einen Bebauungsplan erfolgen. Dies erscheint konsequent, da heutige Anlagen aufgrund ihrer Größe in Konkurrenz zu anderen Flächennutzungen und -funktionen zu sehen sind und Errichtung wie Betrieb spürbare Auswirkungen auf die Umwelt und das Landschaftsbild haben können.

Neben planungsrechtlichen Aspekten entfaltet auch das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) erhebliche Steuerungswirkung aufgrund seiner Vergütungssystematik. Das EEG beinhaltet dabei für die Photovoltaik einen grundsätzlichen Vorrang der Nutzung von Dachflächen gegenüber der Freiflächennutzung. Der Gesetzgeber hat dies einerseits in der Begründung des EEG ausdrücklich formuliert und andererseits die Vergütungssätze der unterschiedlichen Standorte entsprechend differenziert.

Mit der Änderung des Erneuerbare Energien Gesetzes (EEG) zum 01. Aug. 2014 wurde die Förderung für Photovoltaikanlagen in Deutschland auf eine neue Grundlage gestellt.

Wie bereits in den letzten Jahren sind Freiflächenanlagen auch künftig auf

- bereits versiegelten Flächen,
- Konversionsflächen aus wirtschaftlicher, verkehrlicher, wohnungsbaulicher oder militärischer Nutzung und
- Flächen längs von Autobahnen und Schienenwegen in einem 110 m Randstreifen

förderfähig zu errichten.

Hinzu kamen ab dem Jahr 2016 Flächen, die im Eigentum des Bundes oder der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) standen oder stehen und von der BImA verwaltet werden (§ 6 Abs. 3 Nr. 6d FFAV). Des Weiteren kommen dann auch solche Flächen in Betracht, die im Liegenschaftskataster als Ackerfläche registriert sind und in einem benachteiligten Gebiet liegen (§ 6 Abs. 3

Nr. 6e Freiflächenausschreibungsverordnung – FFAV). Als benachteiligte Gebiete gelten gemäß dem EU-Landwirtschaftsrecht:

- Gebiete mit schwach ertragfähigen landwirtschaftlichen Flächen,
- Gebiete, die als Folge geringer natürlicher Ertragsfähigkeit deutlich unterdurchschnittliche Produktionsergebnisse ausweisen,
- Gebiete mit geringer oder abnehmender Bevölkerungsdichte, wobei die Bevölkerung überwiegend auf die Landwirtschaft angewiesen ist.

Es ist festzuhalten, dass das Segment der Photovoltaik-Freiflächenanlagen aufgrund sinkender Vergütungen, stagnierender Modulpreise und i.d.R. nicht vorhandenen Eigenverbrauchsmöglichkeiten als zunehmend unrentabel bewertet wird.

Der durchschnittliche Flächenbedarf pro MW lag bis 2010 bei rund 3,56 ha/MW. Im Vergleich dazu lag das Mittel der Jahre 2012 bis 2013 mit 2,25 ha/MW deutlich niedriger und unterschritt in 2014 die Marke von 2 ha/MW. Dieser Zusammenhang ergibt sich aus der Effizienzsteigerung in den Modultechniken.¹¹ Für den wirtschaftlichen Betrieb einer Freiflächen-Photovoltaikanlage kann eine Flächengröße, je nach den jeweiligen örtlichen Gegebenheiten, von mindestens 2 ha angenommen werden. Entsprechende Werte gibt auch die aktuelle Literatur an.

Für den Ertrag bzw. die Wirtschaftlichkeit einer Photovoltaikanlage sind darüber hinaus die solaren Einstrahlungsverhältnisse am Standort entscheidend – in erster Linie die Sonnenscheindauer und die Strahlungsintensität, die beschreiben, welche Sonnenstrahlungsmengen am Boden ankommen. In Deutschland besteht bezüglich der sogenannten Globalstrahlung und der damit direkt zusammenhängenden Stromerträge ein Nord-Süd-Gefälle. Die Einstrahlung im Süden ist ca. 30 % höher als im Norden.

Die VG Nieder-Olm liegt mit einer Jahressumme von 1.141 bis 1.160 kWh/m² in einem erhöhten Einstrahlungsbereich.

4.8.2 Aussagen übergeordneter und anderer Planungen

Ziel der 2. Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Rheinland-Pfalz Kapitel 5.2.1 ‚Erneuerbare Energien‘ ist, bis 2030 bilanziell den verbrauchten Strom zu 100 Prozent aus Erneuerbaren Energien zu gewinnen. Das Land soll auf diesem Wege ab 2030 zum Stromexportland werden. Bereits bis zum Jahr 2020 soll sich die Stromerzeugung aus Windkraft verfünffachen und der Beitrag aus der Photovoltaik soll auf über zwei Terawattstunden gesteigert werden.

Auch der rechtsgültige Regionale Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe besagt in seinem Grundsatz 162, dass in der Region die Erschließung und die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere Windkraft, Sonnenenergie, Wasserkraft, Geothermie sowie Biomasse, verstärkt angestrebt werden soll.

Als Vorgabe wird dort formuliert, dass von baulichen Anlagen unabhängige Photovoltaikanlagen flächenschonend, insbesondere auf zivilen und militärischen Konversionsflächen sowie auf ertragsschwachen, artenarmen oder vorbelasteten Acker- und Grünlandflächen errichtet werden sollen (G_N 169). Hinweise zur Ertragsschwäche lassen sich nach dem Regionalen Raumordnungsplan beispielsweise aus der Bodenwertzahl ableiten.

Weitere Vorgabe ist es, wegen des besonderen Wertes der Unversehrtheit und Authentizität des UNESCO-Welterbegebietes Oberes Mittelrheintal, dessen Kernzone nicht nur von Windenergieanlagen, sondern auch von Freiflächen-Photovoltaikanlagen freizuhalten (Z 170).

¹¹ Bundesministerium für Wirtschaft und Energie: Vorbereitung und Begleitung der Erstellung des Erfahrungsberichts 2014 gemäß § 65 EEG. Vorhaben IIc – Solare Strahlungsenergie, Berlin, Juli 2014

4.8.3 Fazit zur Wahrscheinlichkeit für Photovoltaik-Anlagen in der VG Nieder-Olm

Aufgrund der aufgezeigten Rahmenbedingungen in geophysischer und förder technischer Hinsicht, im Abgleich mit örtlichen Verhältnissen, werden die Realisierungschancen und die planerischen Steuerungserfordernisse folgendermaßen eingeschätzt:

Für gebäudebezogene Anlagen

In Kombination der gegebenen – hohen – Globalstrahlung i.V.m. mit den höheren Einspeisevergütungen als Freiflächen-Photovoltaikanlagen, ist die Errichtung attraktiv. Städtebauliche Konflikte begrenzen sich auf gestalterische Aspekte und können nach Erfordernis durch entsprechende örtliche Bauvorschriften vermieden werden.

Für Freiflächenanlagen auf Konversionsflächen

In der Verbandsgemeinde sind derzeit keine nennenswerten Flächen erkennbar, die sich kurzfristig für Photovoltaik anbieten. Militärische Konversionsflächen existieren nicht mehr. Flächen mit gewerblicher Vornutzung sind, soweit vorhanden, nachgefragt oder vorgesehen für die erneute gewerbliche Nutzung.

Für sonstige Freiflächen

Der Anlagentyp erfordert in der Kombination aus Einspeisebedingungen und gegebener Globalstrahlung Flächen von mindestens zwei Hektar. Dafür kommt in der Verbandsgemeinde faktisch nur der Außenbereich in Betracht.

Nach dem Regionalen Raumordnungsplan sollen von baulichen Anlagen unabhängige Photovoltaikanlagen flächenschonend, insbesondere auf zivilen und militärischen Konversionsflächen sowie auf ertragsschwachen, artenarmen oder vorbelasteten Acker- und Grünlandflächen errichtet werden. Hierzu wird in der Folge zu überlegen sein, ob unter Beachtung der Beschaffenheit des Verbandsgemeindegebiets und der Vorgaben der Raumordnung zur Konfliktvermeidung, Anlagenstandorte in der genannten Größenordnung realisierungsfähig sind und im Flächennutzungsplan Standorte ausgewiesen werden sollen.

Für Flächen längs von Autobahnen und Schienenwegen hat das Klimaschutzkonzept¹² der Verbandsgemeinde Nieder-Olm mögliche Flächen identifiziert und verortet. Für das gesamte Verbandsgemeindegebiet konnten entlang von Schienenwegen und der Autobahn potenzielle Flächen von etwa 14.000 m² bzw. 70.000 m² ermittelt werden. Eine weitere, 10.000 m² große Fläche fällt unter beide Standorttypen. Gegenwärtig wurde das Klimaschutzkonzept noch nicht beschlossen, kann aber bei Bedarf zur genauen Standortfindung herangezogen werden.

Insgesamt ist jedoch zu betonen, dass es in der Verbandsgemeinde durch vielfältige Nutzungsformen zu Flächenkonkurrenzen kommt, die durch die Errichtung großflächiger Freiflächenanlagen noch verschärft werden.

Der Innenbereich sollte unter städtebaulichen und ästhetischen Gesichtspunkten prinzipiell für derartige Anlagen nicht in Anspruch genommen werden. Er unterliegt in erster Linie einem hohen Nutzungsdruck. Auch die u.a. im Baugesetzbuch verankerte Zielstellung einer Innenentwicklung vor Außenentwicklung und dadurch die Vermeidung von Flächenverbrauch und -versiegelung sowie Zersiedelung machen deutlich, dass diese Flächen sinnvollerweise einer baulichen Nachverdichtung zugeführt werden sollen.

¹² Institut für angewandtes Stoffmanagement: Klimaschutzteilkonzept – Abschlussbericht, Birkenfeld, 20. Jun. 2013

4.9 STÄDTEBAULICHE SANIERUNG

Bislang hatte nur die Stadt Nieder-Olm einen Teil des alten Ortskerns als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt. Das Sanierungsgebiet ‚Ortskern‘ (7,65 ha) wurde mit Beschluss vom 23. Mrz. 2017 aufgehoben. Es wird im Planwerk nicht mehr dargestellt.

In der Gemeinde Stackeden-Elsheim sind zwei förmlich festgelegte Sanierungsgebiete ausgewiesen. Teilbereich 1 umfasst den Ortskern Stackeden, im Teilbereich 2 ist der Ortskern von Elsheim erfasst. Die genaue Abgrenzung der beiden Sanierungsgebiete ist in der Planzeichnung dargestellt.

4.10 SONSTIGE ANPASSUNGEN

Nieder-Olm: Entlastungsstraße am Schulzentrum

Zur Schaffung einer weiteren Verkehrsanbindung des Schulzentrums in Nieder-Olm soll eine neue Anbindung an das übergeordnete Straßennetz entstehen. Ziel ist es, die das Schulzentrum umgebende Wohnbebauung zu entlasten und bestehende Verkehrsflüsse zu verbessern. Der Bebauungsplan ist in Aufstellung.

Analog zum laufenden Bebauungsplanverfahren der Stadt wird im Bereich der geplanten Entlastungsstraße die Darstellung ‚Grünfläche mit der Zweckbestimmung Obst- und Hausgarten‘ herausgenommen. Örtliche Hauptverkehrsstraßen werden nicht festgesetzt.

Ober-Olm: Flächen nördlich und östlich des Bauhofes

Zur Verbesserung der gemeindlichen Infrastruktur werden Flächen für Sport- und Spielanlagen den südlichen gelegenen Gemeinbedarfsflächen zugeschlagen. Die Gemeinde möchte das ortskernnahe Freizeitangebot erweitern. Die Flächen sind gut erreichbar. Ausreichende Abstände zu schutzwürdigen Nutzungen können eingehalten werden.

Stackeden-Elsheim: Entlastungsparkplatz östlich des Rundlings

Zur Verbesserung der Parkplatzsituation im historischen Ortskern des Ortsteils Stackeden wird ein Parkplatz östlich des Rundlings ausgewiesen, der als Ergänzungs- und Entlastungsparkplatz für den Ortskern dient.

Standortalternativen für die Ausweisung der Parkplätze im historischen Ortskern selbst bestehen aufgrund der beengten Situation nicht. Eine Ansiedlung scheitert an fehlenden Flächen ausreichender Größe, an der Verfügbarkeit sowie mangelnder Verkehrsgunst.

Weitere Anpassungen gegenüber dem Flächennutzungsplan 2015

Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2025 wurde dieser mit den bestehenden Bebauungsplänen abgeglichen. Dortige Inhalte, die als verfestigt und auch als längerfristig städtebaulich sinnvoll angesehen werden können, wurden in den Flächennutzungsplan übernommen und festgeschrieben. Entsprechendes gilt für nicht überplante Bestandssituationen. Nachfolgend werden Flächentypen und einige prägnante Beispiele benannt.

So wurden in Klein-Winternheim am nordöstlichen Ortsrand über dem Eisenbahntunnel zwei Grünflächen mit der Zweckbestimmung ‚Parkanlage‘ dargestellt. Die Grünfläche auf der Westseite der Straße wurde aus dem Bebauungsplan ‚Längs der Mainzer Straße‘ übernommen, auf der Ostseite wurde die Bestandssituation eines kleinen eingerichteten Parks dargestellt.

In Nieder-Olm wurde im Bereich des Bauhofes eine Fläche für die Abfallentsorgung in eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Abfallentsorgung‘ umgewidmet. Hierdurch wurde die bestehende und auch zukünftig gewollte betriebliche Einheit verdeutlicht, in der die einzelnen Funktionen nicht mehr unterschiedlichen Flächentypen zugeordnet sind.

Hinsichtlich der Darstellung von Regenrückhalteeinrichtungen wurde generell eine neue Systematik eingeführt. Regenrückhalteeinrichtungen, die als naturnahe Versickerungsflächen ausgestaltet sind, werden als Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Versickerungsfläche‘ dargestellt. Dies entspricht dem Charakter und dem Erscheinungsbild der Flächen am besten, die Funktion wird über die Zweckbestimmung deutlich. Sie werden so gegen rein technisch ausgerichtete Anlagen abgegrenzt. Vor diesem Hintergrund wurde beispielsweise die naturnahe Versickerungsfläche im Reichenheimer Feld in Ober-Olm nicht mehr wie im Flächennutzungsplan 2015 als Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser dargestellt, sondern als Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Versickerungsfläche‘.

Im Gebiet der Stadt Nieder-Olm und der einzelnen Ortsgemeinden wurden Spielplätze generell überprüft, da verschiedentlich Abweichungen zwischen der Örtlichkeit und der Darstellung aufgefallen waren. Selbst bei der prinzipiellen Parzellenunschärfe des Flächennutzungsplans war es geboten, die Darstellungen zu präzisieren. In Klein-Winternheim beispielsweise wurde der Spielplatz am südlichen Ortsrand gegenüber dem Flächennutzungsplan 2015 in seinen Abmessungen auf den Bestand verkleinert. In diesem Sinne wurden noch weitere Feinkorrekturen durchgeführt.

4.11 FLÄCHENBILANZ

Durch Abgriff aus der digitalen Planzeichnung ergeben sich für den Flächennutzungsplan 2025 die folgenden Flächenwerte:

Flächentyp	Anteil	Fläche absolut
Wohnbauflächen (Bestand und Planung)	5,9%	430,70 ha
Gemischte Bauflächen (Bestand und Planung)	3,4%	245,90 ha
Gewerbliche Bauflächen (Bestand und Planung)	1,9%	140,00 ha
Gemeinbedarfsflächen (Bestand)	0,7%	49,32 ha
Sonderbauflächen (Bestand und Planung)	1,7%	124,09 ha
Flächen für den örtlichen und überörtlichen Verkehr	1,4%	101,02 ha
Flächen für die Ver- und Entsorgungsanlagen	0,1%	9,41 ha
Grünflächen	1,5%	111,19 ha
Wasserflächen	> 0,0%	0,90 ha
Flächen für die Forstwirtschaft	5,2%	378,91 ha
Flächen für die Landwirtschaft	78,2%	5.712,12 ha
Gesamt		7.303,56 ha

5 EINZELHANDEL

5.1 EINZELHANDELSKONZEPT 2009

Als Grundlage für die Lenkung der Einzelhandelsentwicklung im Sinne kommunaler städtebaulicher Zielvorstellungen hat die Verbandsgemeinde Nieder-Olm eine Einzelhandelsuntersuchung¹³ erarbeiten lassen. Die wesentlichen Ergebnisse und Aussagen werden im Folgenden wiedergegeben.

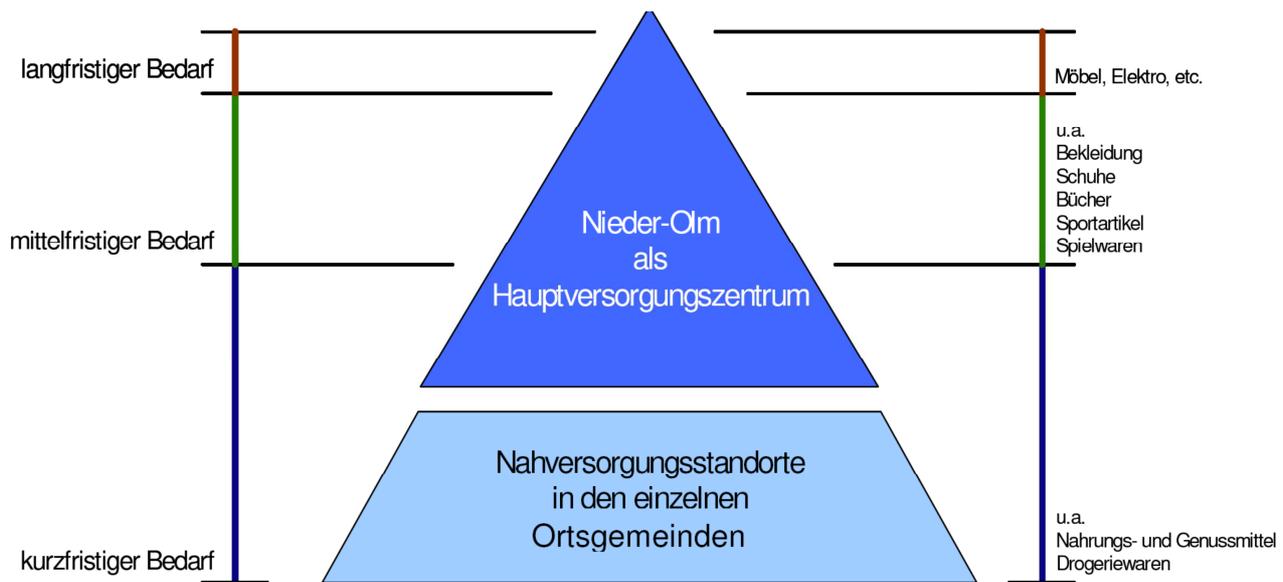
Mit dem Ziel der abschließenden Beratung und der Bestätigung durch den Rat hat die Verbandsgemeinde eine Durchsicht und Aktualisierung des Konzepts beauftragt. Soweit daraus Konsequenzen für die Flächennutzungsplanung abzuleiten sind, wären diese ggf. in einem Änderungsverfahren einzubringen.

5.1.1 Standortkonzept

Im Rahmen der Einzelhandelsuntersuchung wurde ein Standortkonzept erarbeitet. Dieses geht von einer hierarchischen Verteilung der Aufgaben bei der Versorgung der ansässigen Bevölkerung mit Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs aus. Dabei bildet das Mittelzentrum Nieder-Olm die Spitze der Versorgung für sein Einzugsgebiet. Hier sind Waren des kurz-, mittel- und in Teilen auch des langfristigen Bedarfs zu konzentrieren.

¹³ Markt- und Standort Beratungsgesellschaft mbH: Einzelhandelsstrukturanalyse und Zentrenkonzept für die Verbandsgemeinde Nieder-Olm sowie Regionales Konzept der Verbandsgemeinden Bodenheim/Nierstein-Oppenheim sowie Nieder-Olm, Erlangen, Oktober 2009

Abbildung 18: Bedarfs- und Zentrenhierarchie VG Nieder-Olm



Quelle: Markt- und Standort Beratungsgesellschaft mbH: Einzelhandelsstrukturanalyse und Zentrenkonzept für die Verbandsgemeinde Nieder-Olm sowie Regionales Konzept der Verbandsgemeinden Bodenheim/Nierstein-Oppenheim sowie Nieder-Olm, Erlangen, Mai 2009, S. 36.

Um dem Ungleichgewicht zwischen der Verbandsgemeinde Nieder-Olm und dem Oberzentrum Mainz und der damit verbundenen Abwanderung von Kaufkraft entgegenzuwirken, ist eine Verbesserung des Einzelhandelsangebots, vor allem in Bezug auf die Nahversorgung der einzelnen Ortsgemeinden anzustreben. Die Versorgung mit Waren des langfristigen (meist oberzentralen) Bedarfs ist dabei der Stadt Mainz zu belassen. Beim mittelfristigen Bedarf soll das Mittelzentrum Nieder-Olm durch ergänzende Flächenausweisungen gestärkt werden. Die Nahversorgung soll, soweit möglich, in den einzelnen Ortsgemeinden realisiert bzw. gesichert werden.

5.1.2 Zentrale Versorgungsbereiche

Weiterhin hat das Einzelhandelskonzept zentrale Versorgungsbereiche festgelegt. Diese sind definiert als räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Sie können sich sowohl aus planerischen Festlegungen als auch aus den tatsächlichen Verhältnissen ergeben.

In der Stadt Nieder-Olm wird im Einzelhandelskonzept die Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich identifiziert. Das Gewerbegebiet ‚Hinter Woog‘ sowie das Ludwig-Eckes-Areal (siehe hierzu nachstehende Abbildung) werden als Nahversorgungsstandort genannt. Beide Standorte werden als entscheidend für die Versorgung der örtlichen Bevölkerung wie auch für Bürger der anderen Ortsgemeinden eingestuft.

Diese Versorgungsbereiche sind konzeptionell unter dem Aspekt der Bestandspflege zu sichern. Speziell im Bereich des Fachmarktzentrums an der Ingelheimer Straße (siehe nachstehende Abbildung, rot hinterlegte Flächen) sind keine weiteren Ansiedlungen mit innenstadt- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten (gemäß Nieder-Olmer Liste) zuzulassen.

Abbildung 19: Zentraler Versorgungsbereich und dezentrale Standorte in Nieder-Olm



Quelle: Markt- und Standort Beratungsgesellschaft mbH: Einzelhandelsstrukturanalyse und Zentrenkonzept für die Verbandsgemeinde Nieder-Olm sowie Regionales Konzept der Verbandsgemeinden Bodenheim/Nierstein-Oppenheim sowie Nieder-Olm, Erlangen, Mai 2009, S. 40.

Die Bestandssituation der Nahversorgungszentren in den Ortsgemeinden reicht von Agglomerationen bis zu Einzelstandorten.

Das Einzelhandelskonzept empfiehlt, hier die Ansiedlung von Fachmärkten mit innenstadtrelevanten Sortimenten zu vermeiden. Ansiedlungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten werden, aufgrund ihrer strukturstärkenden Wirkung für die Versorgungsfunktion in den wohnungsnahen Lagen, als sinnvoll eingestuft. Dabei sind solche zukünftigen Ansiedlungen auf ihre Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen der einzelnen Ortsgemeinden gutachterlich zu prüfen. Die bestehenden Betriebe sind dabei als 'Zentrale Versorgungsbereiche – Nahversorgung' zu verstehen und zu werten.

5.1.3 Entwicklungsstandorte

Als Entwicklungsstandorte sind Bereiche definiert, auf die sich nach derzeitigem Planungsstand die zukünftige (mittelfristige) Entwicklung konzentrieren sollte.

Primär ist nach Aussagen des Einzelhandelskonzepts der zentrale Versorgungsbereich (Pariser Straße, Oppenheimer Straße, Am Woog) zu entwickeln. Zur Stärkung der Innenstadt ist das Gelände auf dem Eckes-Areal weiter zu entwickeln. Derzeit kein Entwicklungsbedarf ergibt sich für die Standorte 1, 2 und 3 (siehe nachstehende Abbildung). Hier sind allenfalls nicht-zentrenrelevante Sortimente anzusiedeln.

Abbildung 20: Entwicklungsstandorte in der VG Nieder-Olm



Quelle: Markt- und Standort Beratungsgesellschaft mbH: Einzelhandelsstrukturanalyse und Zentrenkonzept für die Verbandsgemeinde Nieder-Olm sowie Regionales Konzept der Verbandsgemeinden Bodenheim/Nierstein-Oppenheim sowie Nieder-Olm, Erlangen, Mai 2009, S. 42.

5.1.4 Planungsrechtliche Konsequenzen

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Gegenwärtig wurde das Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde noch nicht beschlossen. Es stellt jedoch eine fachlich fundierte Grundlage zur Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen im Verbandsgebiet dar und soll daher im Flächennutzungsplan Berücksichtigung finden.

Die bauleitplanerische Umsetzung der konzeptionellen Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes der Verbandsgemeinde Nieder-Olm erfolgt in einem ersten Schritt durch die Übernahme des im Einzelhandelskonzept definierten zentralen Versorgungsbereiches ‚Innenstadt‘ für Nieder-Olm in den Flächennutzungsplan.

In einem zweiten Schritt wird vorgegeben, die neu aufzustellenden und nach Erfordernis auch die bestehenden Bebauungspläne den Steuerungsempfehlungen des Einzelhandelskonzeptes anzupassen. Insbesondere soll in Plangebietem außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, in denen Einzelhandel allgemein zulässig ist, die Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente ausgeschlossen werden. Dies betrifft in der Verbandsgemeinde vornehmlich die Gebietsarten ‚Gewerbegebiet‘ und ‚Mischgebiet‘.

6 LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

Bei der Erstellung des Flächennutzungsplanes sind weitere wesentliche Belange zu berücksichtigen, so auch die Belange der Landwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8b BauGB). Ihr kommt nicht zuletzt wegen ihrer Flächeninanspruchnahme eine wesentliche Bedeutung zu. Die Landwirtschaftskam-

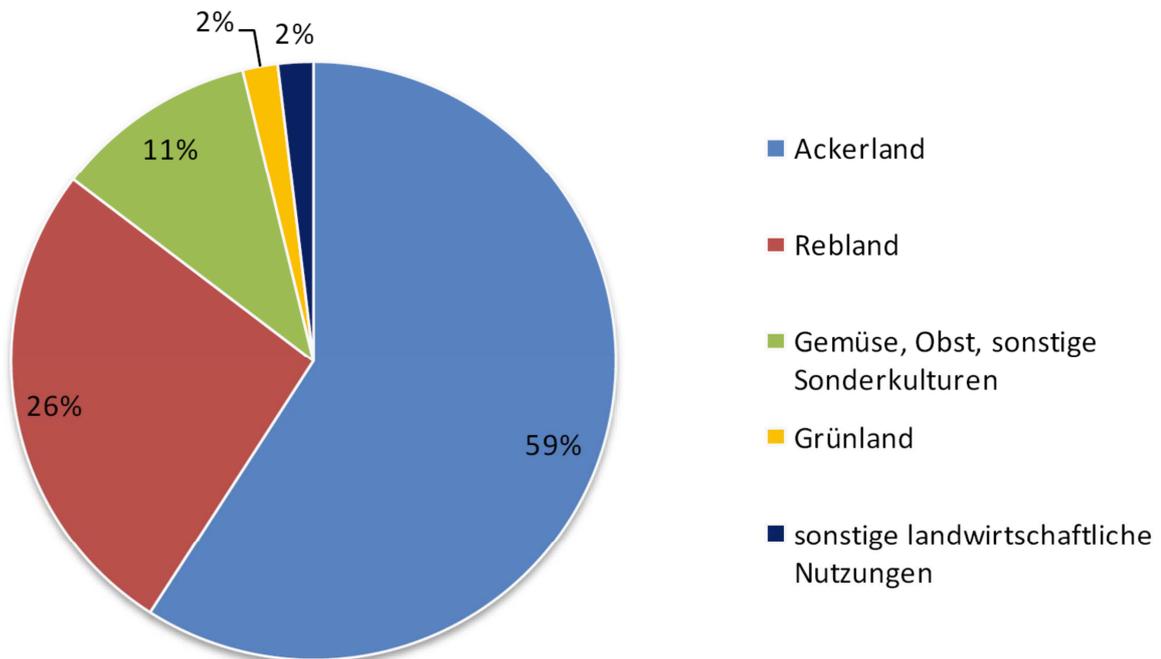
mer hat hierfür zum parallel erstellten Landschaftsplan einen Fachbeitrag Landwirtschaft¹⁴ erarbeitet.

Dessen wesentliche Aussagen werden im Folgenden wiedergegeben.

6.1.1 Landwirtschaftliche Bodennutzung

Die in der nachfolgenden Abbildung genannten Zahlen zeigen, dass Ackerbau (Ackerland) und Weinbau (Rebland) bei Betrachtung der landwirtschaftlichen Bodennutzung innerhalb der Verbandsgemeinde eine dominierende Rolle spielen. Zusammen machen sie über 80 % der landwirtschaftlichen Nutzfläche aus. Der Anbau von Obst, Gemüse und anderen Sonderkulturen stellt hierbei, wie auch die Grünlandnutzung, lediglich eine untergeordnete Nutzungsform dar.

Abbildung 21: Verteilung der landwirtschaftlichen Nutzung auf verschiedene Nutzungsarten



Quelle: Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz: Landwirtschaftlicher Fachbeitrag, Verbandsgemeinde Nieder-Olm, Alzey, November 2014, S. 3.

Die derzeitige Flächennutzung stellt eine Momentaufnahme dar. Nur bei den Rebflächen ist davon auszugehen, dass diese langfristig in gleicher Art und Weise genutzt werden. Acker- und Obstflächen können, nach Aussagen des Fachbeitrags, im Rahmen der guten fachlichen Praxis jedoch problemlos umgenutzt werden. Dies ist in erster Linie abhängig von der betrieblichen Ausrichtung des Flächeneigentümers bzw. des Bewirtschafters. So sind in jüngerer Vergangenheit zum Teil größere Obstanlagen angelegt worden.

6.1.2 Bodengüte

Die Verbandsgemeinde Nieder-Olm stellt einen Gunststandort für die landwirtschaftliche Bodennutzung dar. Dies wird auch durch Betrachtung der vorherrschenden Acker- und Grünlandzahlen

¹⁴ Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz: Landwirtschaftlicher Fachbeitrag, Verbandsgemeinde Nieder-Olm, Alzey, November 2014

deutlich. In der Region Rheinhessen sind weiträumig hohe Ackerzahlen kartiert. So erreichen die Böden der Verbandsgemeinde Nieder-Olm Werte bis zu 100. Es handelt sich hierbei demnach um Böden mit der deutschlandweit höchsten Ertragsfähigkeit. Rebflächen sind nicht durch die Bodenschätzung erfasst, da hier, neben der Bodengüte, andere Faktoren die Standorteignung für den Weinbau wesentlich bedingen. Hier sind insbesondere das Klima und die Exposition der Flächen zu nennen.

Der Fachbeitrag enthält eine Karte, die einen Überblick über die räumliche Verteilung der Acker- bzw. Grünlandzahlen gibt. Es zeigt sich, dass in der VG fast ausschließlich Böden mit hohen bis sehr hohen Wertzahlen vorkommen. Großflächige Bereiche mit Werten unter 50 beschränken sich auf wenige Flächen (bspw. südlich der Selz zwischen Stackeden-Elsheim und Nieder-Olm, westlich des Ober-Olmer Waldes).

Der Regionale Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe weist im Bereich des Verbandsgemeindegebiets mehrere Vorranggebiete für die Landwirtschaft aus. Nach Grundsatz 85 soll, soweit in Gebieten für die Landwirtschaft Flächeninanspruchnahmen für die Umsetzung naturschutzfachlicher Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen sind, hierbei Rücksicht auf die agrarstrukturellen Belange genommen und es sollen insbesondere die für die landwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden geschont werden.

Ein Teil der Flächenverluste ist auf naturschutzrechtlich begründete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zurückzuführen. Diese Maßnahmen beanspruchen z.T. auch hochwertige Böden und können sich negativ auf die Agrarstruktur auswirken. Insofern ist auf agrarstrukturelle Belange und hochwertige Bodenressourcen Rücksicht zu nehmen (siehe hierzu auch § 15 Abs. 3 BNatSchG). Insbesondere soll vorrangig geprüft werden, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch andere Maßnahmen (z.B. Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen) erbracht werden kann.

Mit der Novellierung des Landesnaturschutzgesetzes Rheinland-Pfalz wird die Eingriffsregelung flexibler. Neben dem Anlegen neuer Flächen für den Naturschutz, zum Beispiel durch Streuobstwiesen oder Baumpflanzungen, sollen als Ausgleichsmaßnahmen zukünftig verstärkt sogenannte ‚produktionsintegrierte Maßnahmen‘ möglich sein. Unter produktionsintegrierten Maßnahmen versteht man Kompensationsmaßnahmen auf Flächen, die nicht der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden, sondern auf den Produktionsflächen gleichzeitig Leistungen für den biotischen und abiotischen Ressourcenschutz erbringen. Bei dieser Form der multifunktionalen Flächennutzung werden bisher intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen ökologisch aufgewertet. Die Flächen bleiben weiterhin als landwirtschaftliche Produktionsflächen erhalten.

6.1.3 Landwirtschaftliche Aussiedlungen

Im Planwerk sind die innerhalb der Verbandsgemeinde Nieder-Olm vorhandenen landwirtschaftlichen Aussiedlungen (Standorte mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden – Bestand) sowie damit eventuell kombinierte Gutsschänken dargestellt. Auf Angaben zu geplanten Aussiedlungen wird verzichtet, da das lediglich eine Momentaufnahme darstellen würde.

7 SOZIALE UND GESELLSCHAFTLICHE EINRICHTUNGEN

Die nachfolgend aufgeführten bestehenden Flächen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs werden im Flächennutzungsplan zeichnerisch dargestellt bzw. im Erläuterungsbericht aufgeführt.

7.1 ÖFFENTLICHE VERWALTUNGEN

- Essenheim: Rathaus Essenheim
- Jugenheim: Rathaus Jugenheim
- Klein-Winternheim: Rathaus Klein-Winternheim

- Nieder-Olm: Rathaus Nieder-Olm,
gleichzeitig Sitz der Verbandsgemeindeverwaltung
- Ober-Olm: Rathaus Ober-Olm
- Sörrenloch: Rathaus Sörrenloch
- Stackeden-Elsheim: Rathaus Stackeden-Elsheim
- Zornheim: Rathaus Zornheim

7.2 BILDUNGSEINRICHTUNGEN UND SCHULEN

Das allgemeinbildende Schulangebot wird durch die in der Verbandsgemeinde Nieder-Olm bestehenden Einrichtungen abgedeckt. Im Einzelnen gibt es folgende Schulen dieser Art in der Verbandsgemeinde:

- 6 Grundschulen¹⁵
 - Essenheim: Schuljahr 2015/16: 134 Schüler
Schuljahr 2020/21: 150 Schüler
 - Klein-Winternheim: Schuljahr 2015/16: 135 Schüler
Schuljahr 2020/21: 136 Schüler
 - Nieder-Olm: Schuljahr 2015/16: 445 Schüler
Schuljahr 2020/21: 390 Schüler
 - Ober-Olm: Schuljahr 2015/16: 149 Schüler
Schuljahr 2020/21: 142 Schüler
 - Stackeden-Elsheim: Schuljahr 2015/16: 298 Schüler
Schuljahr 2020/21: 209 Schüler
 - Zornheim: Schuljahr 2015/16: 189 Schüler
Schuljahr 2020/21: 175 Schüler
- 1 Integrierte Gesamtschule
- 1 Gymnasium

Neben den allgemeinbildenden Schulen bestehen in der VG Nieder-Olm

- 1 Förderschule mit dem Schwerpunkt Lernen
- 1 Förderschule mit dem Schwerpunkt motorische Entwicklung
- 5 Kreisvolkshochschulen
- 1 Musikschule

7.3 SOZIALEN UND KULTURELLEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN

7.3.1 Kindereinrichtungen

In der Verbandsgemeinde Nieder-Olm bestehen folgende Kindertageseinrichtungen¹⁶:

¹⁵ Zahlen zur Verfügung gestellt von der Verbandsgemeinde Nieder-Olm: Schülerzahlen der Grundschulen ‚Ist und Entwicklung‘

Essenheim

- Kindergarten ‚Pfiffikus‘ (Träger: Gemeinde).....80 Plätze
- Kindertagesstätte ‚Domherrngärten‘ (Träger: Gemeinde).....45 Plätze
- Kindergarten ‚Wirbelwind‘ (Träger: Gemeinde).....55 Plätze

Jugenheim

- Evangelischer Kindergarten ‚Martin Luther King‘.....75 Plätze
- Kindergarten ‚Rathausstrolche‘ (Träger: Gemeinde).....15 Plätze

Klein-Winternheim

- Katholischer Kindergarten ‚St. Franziskus‘.....96 Plätze
- Kindertagesstätte ‚Wiese Kunterbunt‘ (Träger: Gemeinde).....92 Plätze

Stadt Nieder-Olm

- Kindertagesstätte ‚Haus der kleinen Künstler‘ (Träger: Stadt).....100 Plätze
- Kindertagesstätte ‚Sternschnuppe‘ (Träger: Stadt).....70 Plätze
- Kindertagesstätte ‚Zauberschloss‘ (Träger: Stadt).....60 Plätze
- Katholischer Kindertagesstätte ‚St. Georg‘.....80 Plätze
- Evangelischer Kindergarten Nieder-Olm.....75 Plätze
- Kindertagesstätte ‚Rappelkiste‘ (Träger: Kinderschutzbund).....15 Plätze
- Integrative Kindertagesstätte der WFB
(Träger: Werkstätten für behinderte Menschen Mainz GmbH).....30 Plätze

Ober-Olm

- Katholischer Kindertagesstätte ‚St. Elisabeth‘.....75 Plätze
- Kindertagesstätte ‚Abenteuerland‘ (Träger: Gemeinde).....110 Plätze

Sörgenloch

- Kommunalen Kindergarten (Träger: Gemeinde).....65 Plätze

Stadecken-Elsheim

- Kindertagesstätte Mathildienstift (Träger: Gemeinde).....30 Plätze
- Kindertagesstätte ‚Zwergenhaus‘ (Träger: Gemeinde).....115 Plätze
- ‚Haus des Kindes‘ (Träger: Gemeinde).....115 Plätze

Zornheim

- Katholischer Kindergarten ‚Haus der Großen-Kleinen Leute‘.....115 Plätze

¹⁶ Zahlen und Namen entnommen aus der Internetseite der Verbandsgemeinde Nieder-Olm: Kindertagesstätten und Kindergärten in der Verbandsgemeinde Nieder-Olm, entnommen am: 17. Feb. 2016.

Nieder-Olm / Ober-Olm

Ein Altenwohn- und -Pflegeheim (Seniorenresidenz) für die Verbandsgemeinde Nieder-Olm befindet sich in der Gemarkung Ober-Olm, nördlich der Bebauung 'Am Mühlweg' der Stadt Nieder-Olm. Altengerechte Wohnanlagen bestehen in der Wassergasse sowie im Mühlweg in Nieder-Olm.

Darüber hinaus befindet sich in Nieder-Olm eine Senioren-Tagesstätte als Seniorentreff.

Sörgenloch

In Sörgenloch besteht das AZURIT Seniorenzentrum, das vor allem eine Pflege für demenzkranke Menschen anbietet.

In einigen Ortsgemeinden werden Seniorennachmittage angeboten. Teilweise veranstalten auch die katholischen und evangelischen Kirchengemeinden in eigenen Räumen Zusammenkünfte.

7.3.4 Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

In der Verbandsgemeinde gibt es eine Musikschule, die sich in Trägerschaft der Verbandsgemeinde befindet und ihren Sitz in der Stadt Nieder-Olm hat.

Büchereien in der VG Nieder-Olm sind in Essenheim, Klein-Winternheim, Nieder-Olm, Ober-Olm, Stackeden-Elsheim und Zornheim vorhanden. Darüber hinaus besitzen einige katholische und evangelische Kirchengemeinden eigene Büchereien.

Die Volkshochschule hat feste Einrichtungen in den Gemeinden Essenheim, Ober-Olm, Stackeden-Elsheim, Jugenheim, Zornheim und der Stadt Nieder-Olm. Hierbei handelt es sich um Außenstellen der Kreisvolkshochschule Mainz-Bingen, mit Sitz in Ingelheim. Der Betrieb in den einzelnen Ortsgemeinden sowie in der Stadt Nieder-Olm findet in öffentlichen Gebäuden wie in Rathäusern, Schulen, Kindergärten und Sport- bzw. Mehrzweckhallen statt.

Mehrzweckhallen für kulturelle und sportliche Veranstaltungen sind in den folgenden Gemeinden vorhanden:

- Essenheim: Domherrnhalle (Nieder-Olmer Straße)
- Jugenheim: Sport- und Gemeindehalle (Schulstraße)
- Klein-Winternheim: Haybachhalle (Am Bandweidenweg)
- Ober-Olm: Ulmenhalle (Essenheimer Straße)
- Stackeden-Elsheim: Selztalhalle (Auf der Langweid)
- Zornheim: Turn- und Festhalle (Obere Pfortenstraße)

In der Stadt Nieder-Olm besteht die Ludwig-Eckes-Halle, die ausschließlich kulturellen Veranstaltungen dient.

In Essenheim befindet sich das Kulturzentrum ‚Kunstforum Rheinhessen e.V.‘ (Kirchstraße) sowie in der Stadt Nieder-Olm ‚Glockwerks Lichte Kunstprojekte e.V.‘ (Kreuzstraße). Darüber hinaus gibt es zahlreiche örtliche Künstlergruppen in allen Gemeinden.

7.4 KIRCHEN UND KIRCHLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN

In der Verbandsgemeinde Nieder-Olm sind folgende kirchliche Einrichtungen vorhanden:

- Essenheim: Evangelische Mauritius-Kirche,
Katholische Pfarrgruppe St. Martin
- Jugenheim: Evangelische Martinskirche,

- Klein-Winternheim: Katholische Kirchengemeinde St. Bartholomäus
Evangelische Kirchengemeinde,
Katholische Kirche St. Andreas
- Nieder-Olm: Evangelische Kirche,
Katholische Kirche St. Georg
- Ober-Olm: Evangelische Kirche,
Katholische Kirche St. Martin
Kapelle zum heiligen Valentin
- Sörgenloch: Katholische Kirche Mariä Opferung
- Stackeden-Elsheim: Stackeden: Evangelische Kirche
Elsheim: Katholische Kirche St. Walburga
- Zornheim: Evangelische Kirche
Katholische Kirche St. Bartholomäus

7.5 GESUNDHEITLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN

Nachfolgend werden die in der Verbandsgemeinde vorhandenen Einrichtungen des Gesundheitswesens aufgelistet.

Tabelle 4: Einrichtungen des Gesundheitswesens

	Ärzte	Zahnärzte	Heilpraktiker	Krankengymnastik	Massagepraxen	Apotheken
Essenheim	3	1	-	1	-	1
Jugenheim	1	-	1	-	-	-
Klein-Winternheim	1	1	2	2	-	1
Nieder-Olm	22	8	4	8	6	3
Ober-Olm	1	2	1	1	-	1
Sörgenloch	-	-	-	1	-	-
Stackeden-Elsheim	1	2	1	2	1	1
Zornheim	1	1	2	1	1	1
Verbandsgemeinde	30	15	11	16	8	8

Grundlage: Informationsbroschüre über die VG Nieder-Olm, Stand: 01. Mai 2006 sowie Internetauftritte der jeweiligen Ortsgemeinden bzw. der Stadt Nieder-Olm

Über die vorgenannten Einrichtungen hinaus gibt es im Gebiet der Verbandsgemeinde Nieder-Olm sieben Massagepraxen. Die Haustiere werden von vier Tierärzten versorgt.

Die Notfallzentrale mit dem ärztlichen Bereitschaftsdienst für alle Ortsgemeinden (mit Ausnahme von Jugenheim) liegt in Nieder-Olm. Für Jugenheim ist die Notarztzentrale Wörrstadt zuständig.

Auf dem Gebiet der Verbandsgemeinde Nieder-Olm bestehen keine Krankenhäuser. Auch das Gesundheitsamt Mainz unterhält keine Nebenstellen in der Verbandsgemeinde.

7.6 SPORTLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN

In der Verbandsgemeinde Nieder-Olm finden sich die nachfolgend aufgelisteten Turn- und Sporthallen, die dem Schulsport und dem Vereinssport zur Verfügung stehen. Das kombinierte Hallen-/Freibad (Rheinhessen-Bad) wird im Wechselbetrieb gefahren: in den Sommermonaten ist das Freibad geöffnet, in den Wintermonaten das Hallenbad.

Essenheim

- Domherrnhalle (Kultur- und Sporthalle, 18 m x 36 m), Nieder-Olmer Straße
- Gymnastikhalle (11 m x 21 m), außerhalb
- Reithalle (24 m x 48 m), Im Klotzklauer

Jugenheim

- Sporthalle (15 m x 27 m), Schulstraße
- Tennishalle, Im Wiesenweg
- Reithalle, Im Wiesenweg

Klein-Winternheim

- Haybachhalle (Mehrzweckhalle, 21 m x 36 m), Bandweidenweg
- Gymnastikraum (12 m x 15 m), Bandweidenweg
- Radsporthalle, Waldstraße
- Kegel-Center, Am Weinkastell

Nieder-Olm

- Sporthalle (27 m x 45 m), Karl-Sieben-Straße
- Sporthalle (12 m x 25 m), Burgstraße
- Gymnastikhalle (9 m x 15 m), Burgstraße
- Sporthalle (12 m x 24 m), Oppenheimer Straße
- Sporthalle (12 m x 24 m), Maler-Metten-Weg
- Heinz-Kerz-Halle (Sporthalle), Maria-Montessori-Straße
- Tennishalle (3 Plätze), Karl-Sieben-Straße
- Rheinhessen-Bad, Pariser Straße
- Schießstand des Schützenvereins, Im Wiesengrund
- Sport- und Freizeitzentrum ‚Am Engelborn‘

Ober-Olm

- Ulmenhalle (Mehrzweckhalle, 18 m x 36 m), Essenheimer Straße
- Sport- und Gymnastikhalle (Turnverein 1848 Ober-Olm e.V.), Essenheimer Straße
- Sporthalle (12 m x 24 m), Schulstraße

Sörgenloch

- Sportplatz mit Turnhalle, Mühlweg

Stadecken-Elsheim

- Sporthalle (12 m x 25 m), Grundschule
- Selztalhalle (Mehrzweckhalle, 18 m x 36 m), Auf der Langweid
- Tennishalle (Ortsteil Stadecken), Hinter der Höll

Zornheim

- Sporthalle (Mehrzweckhalle, 18 m x 36 m), Obere Pfortenstraße
- Tennisplätze, Mommenheimer Straße
- Sportanlage, Hahnheimer Straße

7.7 FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN

In Abgrenzung zu Sonderbauflächen (Sport- und Spielanlagen mit umfangreichen baulichen Anlagen) einerseits und Grünflächen (größere unversiegelte und begrünte Flächenanteile) mit jeweils entsprechenden Zweckbestimmungen andererseits werden die nachfolgenden Flächen mit Sport- und Spielanlagen dargestellt.

Klein-Winternheim

- Sportplatzanlage (Kampfbahn Typ D), Bandweidenweg
- Zwei Kleinspielfelder, Bandweidenweg
- Kinderspielplatz, Lindenstraße
- Kinderspielplatz, Im Nieder-Olmer-Pfad
- Kinderspielplatz, Im Obstgarten

Nieder-Olm

- Sportplatzanlage (Kampfbahn Typ C, Leichtathletik), Pariser Straße
- Tennisanlage (7 Plätze, Tennishalle), Karl-Sieben-Straße
- Freizeitgelände (Rollschuhplatz, Bolzplatz, Trimmplatz), Am Goldberg

Ober-Olm

- Sportplatzanlage (Kampfbahn Typ C), Essenheimer Straße
- Spiel- und Bolzplatz ‚An der schwarzen Hecke‘
- Fläche für Sport- und Spielanlagen, nördlich der Ulmenhalle

Sörgenloch

- Sportplatzanlage (Kampfbahn Typ D) im Westen der Gemeinde zur Selz hin (Ortsrand)

Stadecken-Elsheim

- Stadecken: Tennisanlage (3 Plätze) am östlichen Ortsrand
- Stadecken: Spiel- und Bolzplatz ‚An den Tennisplätzen‘
- Stadecken: eine Reitsportanlage im Osten der Gemeinde
- Elsheim: Bolzplatz ‚Auf der Ranch Trenk‘

- Elsheim: Sportplatz (Kunstrasenplatz und Naturrasenplatz) Schulstraße

Zornheim

- Tennisanlage (4 Plätze) im Osten der Gemeinde
- Sportplatzanlage im Süden der Gemeinde

Die Tennisanlagen sind in der Regel durch eine deutliche Versiegelung mit mehreren Hartplätzen sowie durch zugeordnete Clubhäuser gekennzeichnet. Mit der Widmung als Fläche für Sport- und Spielanlagen wird die Stellung der Tennisanlagen zwischen freiraumorientierter Grünfläche und hochbau- und versiegelungsorientierter Sonderbaufläche ausgedrückt.

Tennishallen gibt es in Nieder-Olm in der Karl-Sieben-Straße (3 Plätze) und in Jugenheim im Wiesenweg. Diese sind als ‚Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen‘ ausgewiesen. Weitere Tennisplätze sind in Essenheim in der Nieder-Olmer Straße, in Jugenheim im Wiesenweg und in Klein-Winterheim im Nordosten der Gemeinde vorhanden. Diese Tennisplätze liegen in Sonderbauflächen und werden dort dargestellt.

Auch das Freizeitgelände in der Raiffeisenstraße in Klein-Winternheim liegt innerhalb einer Sonderbauflächen ‚Sport, Spiel, Freizeit‘ und wird dort dargestellt.

In Stackeden-Elsheim ist ein weiterer Bolzplatz ‚Am Sportplatz‘ realisiert.

8 GRÜN-, SPORT- UND WASSERFLÄCHEN

8.1 GRÜN- UND ERHOLUNGSFLÄCHEN

Im Flächennutzungsplan wird der Bestand an Grünflächen sowie der Grünflächenausweisungen aus stadtplanerischer Sicht dargelegt. Die folgenden Darlegungen beschränken sich dabei im Wesentlichen auf die wichtigsten Grünflächenarten.

Hierzu zählen allgemeine Grünflächen, die vorwiegend der wohnungsnahen Erholung sowie der Pufferbildung zwischen verschiedenen Nutzungen dienen, und Grünflächen mit besonderer Zweckbestimmung wie beispielsweise Gärten und Friedhofsflächen.

Auffallend ist, dass die Kernbereiche der meisten Ortsgemeinden relativ dicht besiedelt und bebaut sind. In vielen Ortsgemeinden befinden sich Grünflächen innerhalb dieser Kernbereiche oder unmittelbar angrenzend zumeist als Friedhöfe, oft auch als Kleingartenanlage.

Gerade in den engen Ortskernen übernehmen Grünflächen wichtige Ausgleichsfunktionen, da hier größere private Freiflächen, wie in den Neubaugebieten, nicht bestehen.

8.1.1 Friedhöfe

Auf dem Gebiet der Verbandsgemeinde Nieder-Olm befinden sich folgende Friedhöfe:

Essenheim

- Friedhof ‚Dorfgraben‘
- Jüdischer Friedhof ‚An der Raiffeisenstraße‘

Jugenheim

- Friedhof ‚Mainzer Straße‘
- Friedhof hinter der evangelischen Kirche

- Jüdischer Friedhof, im Bereich ‚Gutding‘

Klein-Winternheim

- Friedhof ‚Hauptstraße / Mainzer Straße‘, einschließlich Erweiterung nach Süden

Nieder-Olm

- Friedhof ‚Friedhofsweg‘

Ober-Olm

- Friedhof ‚Schulstraße‘
- Jüdischer Friedhof, im Bereich ‚Auf der Leimenkaute‘

Sörgenloch

- Friedhof ‚Mainzer Straße‘
- Jüdischer Friedhof ‚Auf der Oberhecke‘

Stadecken-Elsheim

- Stadecken: Friedhof ‚Portstraße‘
- Elsheim: Friedhof ‚Friedhofstraße‘

Zornheim

- Friedhof ‚Am Friedhof‘

Träger der Friedhöfe sind die Ortsgemeinden.

Die vorhandenen und bisher dargestellten Friedhofsflächen sind nach derzeitigem Kenntnisstand weitgehend ausreichend und werden übernommen. In Stadecken-Elsheim und Klein-Winternheim umfassen die dargestellten Friedhofsflächen auch Erweiterungsflächen.

In Essenheim, Jugenheim, Ober-Olm und Sörgenloch werden ergänzend die jüdischen Friedhöfe dargestellt.

8.1.2 Gärten

In der Verbandsgemeinde Nieder-Olm werden folgende Flächen für Gartenanlagen dargestellt:

Essenheim

- Gärten bestehen in großem Umfang im Norden der Ortslage. Dies verdeutlicht auch die planerische Absicht, den Bereich dauerhaft von der Bebauung freizuhalten. Weitere Kleingartenanlagen liegen nördlich der Sonderbaufläche ‚Sport, Spiel, Freizeit‘.

Jugenheim

- Gärten befinden sich am nördlichen Ortsrand im Übergang zu den Weinbergflächen sowie im Südosten der Gemeinde im Bereich des dortigen Grabens.

Klein-Winternheim

- Die örtlichen Gartenanlagen liegen im Südosten in Randlage zum Ort.

Nieder-Olm

- Die Gartenanlagen in Nieder-Olm erstrecken sich als ‚Ring‘ vom Westen bis zum Norden des Ortskerns. Eine weitere Fläche besteht westlich des Schulzentrums.

Ober-Olm

- In Ober-Olm sind im Bereich ‚Hinter dem Hahn‘ im Norden der Ortslage sowie nördlich und östlich des Friedhofes Gärten vorhanden.

Sörgenloch

- Die Gärten im Westen des alten Ortskerns im Bereich ‚Wethbach‘ wurden rechtskräftig für Bauzwecke überplant. Die bisher für die wegfallenden Gärten neu ausgewiesene Fläche (westlich des Baugebietes ‚Wethbach 2‘) wird aufgrund verschiedener Restriktionen nicht weiter aktiv von der Gemeinde verfolgt. Diese Fläche wird daher im Planwerk nicht mehr dargestellt. Stattdessen wird ein Standort nördlich des Sportplatzes angestrebt. Eine positive landesplanerische Stellungnahme liegt vor, ein Bebauungsplan ist in Aufstellung.

Stadecken-Elsheim

- Gartenanlagen verlaufen um den ‚Rundling‘ des Ortskernbereiches von Stadecken. Eine weitere Fläche ist im Süden von Stadecken angesiedelt. Im Ortsteil Elsheim sind keine Gärten vorhanden.

Zornheim

- Gartenanlagen liegen am östlichen Ortsrand der Gemeinde, zwischen Parkanlage und Tennisanlage.

8.1.3 Parkanlagen

Auf dem Gebiet der Verbandsgemeinde Nieder-Olm befinden sich vier Grünflächen mit der Zweckbestimmung ‚Parkanlage‘.

Eine davon liegt in der Ortsgemeinde Zornheim, im Osten der Gemeinde. Sie grenzt südlich an die bestehenden Gärten an.

Eine weitere kleinere Parkanlage befindet sich in Essenheim. Sie liegt im Süden der Gemeinde im Bereich ‚Domherrngärten‘ und grenzt unmittelbar an die dortige Wohnbaufläche an.

In Klein-Winternheim liegen zwei Grünflächen am nordöstlichen Ortsrand über dem Eisenbahntunnel. Beide Grünflächen grenzen an Wohnbebauung. Nach Norden schießt landwirtschaftliche Fläche an.

8.1.4 Kinderspielplätze

Nachfolgend werden die Kinderspielplätze dargestellt, die im Wesentlichen aus Grünflächen bestehen bzw. Teile von Grünflächen sind. Die sonstigen Kinderspielplätze findet man unter ‚Flächen für Sport- und Spielanlagen‘.

Die in den Ortsgemeinden sowie der Stadt Nieder-Olm vorhandenen Spielplätze sind im Planwerk verzeichnet:

Essenheim

- Kinderspielplatz: Am Römerberg
Mönchhofpforte

Jugenheim

- Kleinkinderspielplatz: Weedgasse
- Kinderspielplatz: Naturnaher Spielplatz

Klein-Winternheim

- Kinderspielplatz: Am Weltersborn
Akazienstraße
Im Breitenstein

Nieder-Olm

- Kinderspielplatz: Hermann-Löns-Straße
An den Ulmen
Schöffersstraße
Weinbergring
Weinberg IV
Im Kalkofen
Carl-Friedrich-von-Goerdeler Straße
Goldberg
Anton-Weirock-Weg
Auf der Gans
Königsberger Straße
Mühlweg
Tresterweg
- Nachbarschaftsspielplatz: Engelborn-Süd

Ober-Olm

- Kleinkinderspielplatz: Ulmenring
- Kinderspielplatz: Auf der Bitz
Im Uhrgang
Mainzer Weg / Pfannenstiel

Sörgenloch

- Kinderspielplatz: An der Oberhecke

Stadecken-Elsheim

- Kinderspielplatz: Ecke Ortsringweg/Katharinenstraße
Hinter Clara-Schumann-Straße
- Kleinkinderspielplatz: Finkenschlag/Drosselweg
Birkenstraße/Friedhofstraße

Zornheim

- Kinderspielplatz: Kurt-Schumacher-Straße
Winzerstraße
Kolpingstraße
Am alten Sportplatz

Ein weiterer Kinderspielplatz besteht in Stackeden-Elsheim ‚Auf der Langweid‘. Dieser liegt innerhalb der Fläche der Kindergärten und ist diesen zugeordnet. Er wird nicht gesondert dargestellt.

In den Wohngebieten oder in unmittelbarer Zuordnung sind in den Gemeinden Kinderspielplätze in ausreichendem Maß vorhanden. In Jugenheim befindet sich ein weiterer Spielplatz innerhalb einer Sonderbaufläche (Zweckbestimmung: Wohnheim und Tagesförderstätte für Behinderte). Er ist dem Franz-Josef-Helferich-Haus funktional zugeordnet und wird daher in der Planzeichnung nicht separat dargestellt.

In größere Neuplanungen von Wohngebieten sind weitere Spielplätze einzubinden. Wegen der notwendigen Bezugnahme auf das interne Erschließungssystem sowie die Strukturierung und Anordnung der Grünzonen sind im Flächennutzungsplan keine Standortvorgaben enthalten.

8.1.5 Grünflächen mit sportbezogenen Zweckbestimmungen

Im Gebiet der Verbandsgemeinde werden folgende Grünflächen mit sportbezogenen Zweckbestimmungen dargestellt:

Essenheim

- Hundesportplatz, nördlich der Sonderbaufläche ‚Sport, Spiel, Freizeit‘

Ober-Olm

- eine Fläche für Reitsport, Angelsport, Hundesport östlich des Autobahnanschlusses ‚Nieder-Olm‘
- eine Fläche für Schießsport östlich des Autobahnanschlusses ‚Nieder-Olm‘

Stackeden-Elsheim

- eine Fläche für Angelsport im Süden des Ortsteils Stackeden
- Sportplatzanlage (Rasenplatz) im Westen des Ortsteils Stackeden

Zornheim

- Sportplatzanlage (Kampfbahn Typ D), Hahnheimer Straße

Neben den vorgenannten Grünflächen mit sportbezogenen Zweckbestimmungen gibt es weitere Sportanlagen, die innerhalb von Sonderbauflächen liegen und dort dargestellt werden. Hierzu zählen:

- Essenheim: Sportplatzanlage (Kampfbahn Typ D), Im Klotzklauer
- Jugenheim: Sportplatzanlage (Kampfbahn Typ D, Kleinspielfeld), Im Wiesenweg
- Nieder-Olm: Sportplatzanlage (Kampfbahn Typ D, Kleinspielfeld), Karl-Sieben-Straße
Zwei Kleinspielfelder, Karl-Sieben-Straße

Eine weitere Grünfläche ist die Gymnastikwiese an der Grundschule in Stackeden-Elsheim, die innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf liegt.

8.1.6 Wander- und Radwege

Eine besondere Bedeutung der aktiven Freizeitgestaltung und der Naherholung der einheimischen Bevölkerung sowie der Touristen kommt den Wander- und Radwegen zu.

Wanderwege

Seit 2012 gibt es die Selztal-Terroir-Routen, die über die Gemarkungen von Essenheim, Jugenheim und Stackeden-Elsheim verlaufen. Hierbei wurden fünf Touren entwickelt und so rund 40 km Wanderwege durch die Weinberge des mittleren Selztals geschaffen. Ausgangspunkte der Wanderungen sind sieben Infotafeln mit Übersichtskarte, Kurzbeschreibung der jeweiligen Route und einer Einführung in die Ortsgeschichte, die Grundlagen des Terroir und weitere Themen.

Des Weiteren verfügt die Verbandsgemeinde über vier weitere Wanderwege in der Qualität von Themenwegen.

Auf dem Gebiet der VG Nieder-Olm verlaufen ebenfalls 67,6 km, von insgesamt 500 km, des Nordic Walking Parks Rheinhessen. Angeboten werden neun unterschiedliche Walking-Strecken mit verschiedenen Schwierigkeitsgraden. Diese Strecken stehen auch Wanderern zur Verfügung.

Die einzelnen Wanderwege sowie Nordic-Walking Strecken sind, mit weiteren Angaben, im Anhang unter Punkt 13.4 aufgelistet.

Radwege

In der Verbandsgemeinde werden sechs Radwegetouren angeboten. Ein weiterer Radweg befindet sich derzeit in Planung. Dieser soll, ausgehend von Stackeden-Elsheim, entlang der L 426 nach Essenheim und dort weiter nach Mainz-Lerchenberg verlaufen. Das Radwegenetz der Verbandsgemeinde Nieder-Olm verbindet dabei die überregionalen Radwegerouten:

- Obstroute,
- Hiwwelroute und
- Selztal-Radweg

miteinander. Hierbei ist anzumerken, dass sich die Hiwwelroute nicht im Nieder-Olmer Verbandsgemeindegebiet befindet. Die anderen beiden Hauptradwege (Obstroute und Selztal-Radweg), sowie der in Planung befindliche Radweg von Stackeden-Elsheim nach Mainz-Lerchenberg sind im Planwerk dargestellt.

Die einzelnen Radwegerouten sind, mit weiteren Angaben, im Anhang unter Punkt 13.3 aufgelistet.

8.2 WASSERFLÄCHEN

Die naturräumliche Situation in der Verbandsgemeinde Nieder-Olm wird u.a. durch Bachläufe und Gräben geprägt. Hierzu zählen insbesondere die Selz, der Saubach und der Haibach sowie der Saulheimer Bach. Die Selz als Gewässer 2. Ordnung ist dabei das größte und dominierende Gewässer im Planungsraum.

Im Gebiet der Verbandsgemeinde gibt es 52 ha Wasserflächen, was einem Anteil von ca. 0,7 % an der Gesamt-Gemarkungsfläche entspricht.

Der überwiegende Teil der Bäche und Gräben befindet sich in Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebieten. Im Planwerk des Flächennutzungsplanes 2025 sind die wesentlichen vorhandenen Bäche und Gräben eingezeichnet.

9 VER- UND ENTSORGUNG

9.1 VERSORGUNG

9.1.1 Wasserversorgung

Die Verbandsgemeinde Nieder-Olm bezieht ihr Trinkwasser von der Wasserversorgung Rheinhes-sen-Pfalz GmbH mit Sitz in Bodenheim.

Im Planwerk sind die Hauptwasserleitungen sowie die örtlichen Hochbehälter dargestellt.

Zur Sicherung der Trinkwasserversorgung in der Verbandsgemeinde wird der Bedarf über einen zusätzlichen Fremdwasserbezug aus Harxheim gedeckt.

Die Wasserschutzgebiete für Grund- und Quellwassergewinnung nach wasserrechtlichen Festset-zungen sind in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen. Für eine weitere Betrachtung ist hierbei das Kapitel 12 ‚Nachrichtliche Übernahmen‘ heranzuziehen.

9.1.2 Elektrizitäts- und Gasversorgung

Elektro

Die Stromversorgung der Verbandsgemeinde wird durch das Elektrizitätswerk Rheinhessen AG (EWR AG), Standort Nieder-Olm sichergestellt. Die Flächen zur Erfüllung dieser Aufgaben sind im Flächennutzungsplan dargestellt.

Im FNP 2025 sind die über das Gemeindegebiet verlaufenden ober- und unterirdischen Hauptver-sorgungsleitungen (110-kV-Leitungen, 20-kV-Leitungen und –Kabel) dargestellt. Des Weiteren ist auch die Umspannanlage Ober-Olm an der L 401 zwischen Nieder-Olm und Klein-Winternheim flächenmäßig erfasst.

Für die 20-kV-Freileitungen ist ein Schutzstreifen von zehn Metern beiderseits der Leitungsmittle vorzusehen, der aus Gründen der Lesbarkeit nicht in das Planwerk eingezeichnet wird. In dem Schutzstreifen dürfen Bäume und Sträucher, die die Leitungen gefährden können, nicht gepflanzt oder belassen werden. Baulichkeiten dürfen unter und neben den Leitungsteilen nur ausgeführt werden, wenn sie unter Berücksichtigung der Ausschwingung den durch technische Richtlinien und Bestimmungen vorgeschriebenen Abstand haben. Auch dürfen sonstige leitungsgefährdende Verrichtungen innerhalb des Schutzstreifens nicht vorgenommen werden.

Die Versorgung der privaten Haushalte und der Betriebe mit Erdgas erfolgt über die Gasversor-gung Rheinhessen mit Sitz in Nieder-Olm. Die Gasleitungen sowie die Druckregelanlagen sind in das Planwerk eingetragen.

Gas

Die Gasversorgung Rheinhessen plant den Bau einer Gas-Hochdruckleitung DN 200 PN 16 von Selzen nach Nieder-Olm und im 2. Bauabschnitt von Nieder-Olm nach Stackeden-Elsheim (DN 150 PN 16). Das Raumplanerische Verfahren gemäß §18 Landesplanungsgesetz für den Bau der Gas-Hochdruckleitung ist eingeleitet. Die geplante Gastrasse durchläuft innerhalb der Ver-bandsgemeinde die Ortsgemeinden Sörgenloch, Nieder-Olm und Stackeden-Elsheim. Der Tras-senverlauf ist in der Planzeichnung enthalten.

9.1.3 Regenerative und alternative Energiegewinnung

Windenergie

In jüngeren Jahren wurden im Gebiet der Verbandsgemeinde an einzelnen Standorten Windener-gieanlagen errichtet.

So besteht in der Gemarkung Nieder-Olm eine kleinere Anlage älteren Typs.¹⁸ Zwei mittelgroße Windräder befinden sich südlich der Ortslage in der Gemarkung Zornheim. Auf dem Gebiet der Gemeinde Klein-Winternheim werden aktuell drei Anlagen betrieben. Es handelt sich zwei mittelgroße Windräder sowie eine neu errichtete größere Anlage.¹⁹

Deren Strom wird in das allgemeine Stromnetz eingespeist.

Diese Windenergieanlagen werden im Flächennutzungsplan nicht dargestellt, da hier lediglich der Bestandsschutz gesehen wird.

Biomasse

In der Gemarkung Essenheim, westlich des Ober-Olmer Waldes, wird eine Biomasseanlage betrieben. Nach einem Brand im Jahr 2015 ist die Wiederinbetriebnahme im Laufe des Jahres 2017 vorgesehen.

Blockheizkraftwerk

In Kooperation mit der auch in Nieder-Olm ansässigen Energiedienstleistungsgesellschaft Rhein-hessen-Nahe mbH werden bereits seit einigen Jahren mehrere Gebäude der Verbandsgemeinde klimafreundlich über Blockheizkraftwerke beheizt und gleichzeitig mit Strom beliefert. Gleiches gilt für das Gymnasium sowie für die integrierte Gesamtschule in Nieder-Olm. Ebenso wird u.a. das komplette Nieder-Olmer Baugebiet ‚Weinberg 2‘ über ein solches Blockheizkraftwerk in Kombination mit einem Nahwärmenetz versorgt.²⁰

Weiterer Ausbau der Nutzung regenerativer Energien

Die Verbandsgemeinde Nieder-Olm beabsichtigt, die Gewinnung regenerativer Energien voranzutreiben. Hierzu wurde ein Klimaschutzkonzept²¹ erstellt, dessen Abschlussbericht sich aus drei Teilkonzepten zusammensetzt:

- ‚Erschließung der verfügbaren Erneuerbare-Energien-Potenziale‘,
- ‚Integrierte Wärmenutzung in Kommunen‘ sowie
- ‚Klimaschutz in eigenen Liegenschaften‘.

Das Klimaschutzkonzept wurde am 19. Jun. 2013 im Verbandsgemeinderat vorgestellt. Aus den drei Teilkonzepten wurden konkrete Maßnahmen und Projekte zur CO₂-Reduktion erarbeitet und zum Teil bereits umgesetzt.

9.1.4 Produktenfernleitung

Im Bereich des nördlichen Verbandsgemeindegebiets quert eine unterirdische Treibstoffleitung (Produktenfernleitung). Der Trassenverlauf ist in der Planzeichnung eingetragen. Eigentümer und Betreiber der Fernleitungsanlage ist die Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch das Bun-

¹⁸ Daneben existieren östlich der Stadt Nieder-Olm drei ältere kleine Windräder. Sie liegen auf dem Gebiet der Stadt Mainz im Bereich des Forts Muhl.

¹⁹ Östlich angrenzend bestehen in der Gemarkung der Stadt Mainz drei weitere Anlagen. Der Bereich ist gemeindegrenzend überschreitend im Regionalplan Rheinhessen-Nahe als Vorranggebiet ‚Windenergie‘ ausgewiesen.

²⁰ Vgl. Institut für angewandtes Stoffmanagement: Klimaschutzteilkonzept – Abschlussbericht, Birkenfeld, 20. Jun. 2013, S. 12

²¹ Klimaschutzteilkonzept – Abschlussbericht, Birkenfeld, 20. Jun. 2013

desamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Kompetenzzentrum Baumanagement Wiesbaden.

In der Leitung werden Kraftstoffe der höchsten Gefahrenklasse für militärische Zwecke transportiert. Sie ist dem besonderen Schutz des § 109e Strafgesetzbuch (Wehrmittelbeschädigung) unterstellt. Zu Wartungs- und Reparaturzwecken sowie zur Verhinderung einer Gefährdung durch äußere Einflüsse ist die Fernleitung durch einen 10,0 m breiten Schutzstreifen (je 5,0 m beidseits der Rohrachse) zu Gunsten der Bundesrepublik Deutschland gesichert. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen keine Bauwerke errichtet werden. Es sind alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand, den Betrieb und die Unterhaltung der Leitung beeinträchtigen oder gefährden können. Baumaßnahmen im Schutzstreifen sind ohne Genehmigung bzw. ohne vertragliche Regelung nicht zulässig.

9.2 ENTSORGUNG

9.2.1 Abwasser

Die Verbandsgemeinden haben als Pflichtaufgabe der Selbstverwaltung die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sicherzustellen und die dafür erforderlichen Einrichtungen und Anlagen nach den Regeln der Technik zu errichten und zu betreiben. Dies bestimmt § 57 Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz in Ausfüllung des § 56 Wasserhaushaltsgesetz.

Im Gebiet der Verbandsgemeinde sind alle Ortsgemeinden mit funktionsfähigen Entwässerungsanlagen ausgestattet. Diese wurden in den vergangenen Jahren in unterschiedlichem Umfang aufgrund von Baugebiets- und Gewerbegebietsausweisungen erweitert. Dabei wurde teilweise von bisherigen Entwässerungsverfahren abgewichen und das System verändert.

Das anfallende Abwasser wird nur noch zwei Abwasserbehandlungsanlagen zugeführt und gereinigt. Im Verbandsgemeindegebiet wird keine Kläranlage mehr betrieben. Das Abwasser von sieben Ortsgemeinden wird der Kläranlage ‚Ingelheim‘ des Abwasserzweckverbandes ‚Untere Selz‘ (AVUS) zugeführt und behandelt, das Abwasser der Ortsgemeinde Zornheim der Verbandskläranlage des Abwasserzweckverbandes ‚Mommenheim‘ (ZAR).

Die Ableitung des Abwassers erfolgt von der jeweiligen letzten Entlastungsanlage über die Verbandssammler zu den Behandlungsanlagen. Für die Planungen des Abwasserzweckverbandes ‚Untere Selz‘ sind rd. 38.350 Einwohner bzw. Einwohnergleichwerte (EGW) in Ansatz zu bringen. Für die Ortsgemeinde Zornheim sind seitens des Abwasserzweckverbandes ‚Mommenheim‘ rd. 4.600 Einwohner und EGW zu berücksichtigen.

Die Abwasserbeseitigung ist seit dem 1. Jan. 1997 in zwei Zuständigkeitsbereiche untergliedert. So sind für den Bau und Betrieb der Flächenkanalisation und die Einleitung von Niederschlagswasser die Verbandsgemeindewerke Nieder-Olm zuständig. Für die Entwässerung von Außengebieten sind die jeweiligen Ortsgemeinden zuständig. Der Bau und Betrieb aller Anlagen zum Sammeln, Fortleiten und Behandeln des Abwassers einschließlich aller Entlastungsanlagen, die Einleitung von entlastetem Mischwasser in Gewässer sowie die Entsorgung des anfallenden Klärschlammes gehört zu den Aufgaben und Zuständigkeiten der Abwasserverbände. In Zornheim befindet sich der Stauraumkanal SKOI (Einleitstelle Flur 1, Flurstück-Nr. 1006 in den Zornheimer Graben) in Bau- und Unterhaltungslast der Verbandsgemeinde Nieder-Olm. Für den Bau und Betrieb des Regenüberlaufbeckens (RÜB) Zornheim II (Einleitstelle Flur 10, Flurstück-Nr. 355 in den Zornheimer Graben) ist der Abwasserzweckverband Mommenheim zuständig.

Nach Angaben des Abwasserzweckverbandes ‚Untere Selz‘ (AVUS) sind im Bereich der Verbandsgemeinde lediglich drei Anwesen bzw. Aussiedlerhöfe noch nicht an die Verbandsanlagen angeschlossen. Die Anschlüsse sollen je nach Höhenverhältnissen über Freispiegel- oder Druckleitungen erfolgen.

9.2.2 Niederschlagswasser

Niederschlagswasser soll möglichst am Ort des Anfalls entsorgt werden. Daher ist unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Wegeflächen zurückzuhalten und soll möglichst über die belebte Bodenzone (z.B. über Mulden) versickert werden, sofern keine Altlasten o.ä. diesem entgegenstehen. Sollte eine Versickerung nachweislich nicht möglich sein, ist eine gedrosselte Einleitung in Fließgewässer (direkt oder über eine Regenwasserkanalisation) vorzunehmen. Die Zwischenschaltung von Zisternen wird empfohlen.

Niederschlagswasser von Straßen, Wegen und Hofflächen dürfen nur über die belebte Bodenzone versickert werden.

Eine gezielte Versickerung (Rigolen, Mulden-Rigolen, Schächte) oder eine Einleitung in ein Fließgewässer Bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis.

Sofern sich die geplanten Bauflächen in Hanglagen befinden, ist zu beachten, dass die Errichtung von Versickerungsanlagen (z.B. Rigolen, Mulden-Rigolen) nach dem Arbeitsblatt DWA A 138 grundsätzlich in Hanglagen nicht empfohlen wird, da eine gezielte Versickerung in den Untergrund die Durchnässung des Untergrundes steigert und sich somit die Gefahr von Hangrutschungen erhöhen kann. Bei einem Geländegefälle $> 4\%$ sind weitergehende Untersuchungen notwendig bzw. die Versickerung über Versickerungsanlagen ist ggf. gänzlich ausgeschlossen. Erhöhter Untersuchungsumfang ist auch zu erwarten, wenn Baugebiete innerhalb von Hangrutschungsgebieten gelegen sind. Dies sollte bei der Erstellung der jeweiligen Entwässerungskonzeption im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung frühzeitig berücksichtigt werden.

Baugebiete sind vor anfallendem Außengebietswasser bei selteneren Starkregenereignissen (100-jähriges Regenereignis) zu schützen.

9.2.3 Abfallbeseitigung

Der § 6 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sieht eine 5-stufige Abfallhierarchie vor. Danach steht an der Spitze der Entsorgung weiterhin die Vermeidung, nun gefolgt von der Vorbereitung zur Wiederverwendung, dem Recycling und sonstiger, zum Beispiel energetischer, Verwertung. Wenn diese vorrangigen Ziele nicht umgesetzt werden können, sind Abfälle ordnungsgemäß und schadlos zu beseitigen.

Zuständig für die Abfallbeseitigung in der Verbandsgemeinde ist der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Mainz-Bingen, Ingelheim am Rhein. Der Landkreis betreibt die Abfallentsorgung als öffentliche Einrichtung. Grundlage für die Abfallentsorgung ist die Abfallwirtschaftssatzung (AWS) des Landkreises.

Im Gebiet der VG befindet sich keine Mülldeponie, entsprechende Planungen liegen derzeit auch nicht vor.

Anfallender Restmüll, Restsperrmüll sowie hausmüllähnlicher Gewerbemüll wird an die Müllverbrennungsanlage Mainz (Müllheizkraftwerk ‚Ingelheimer Aue‘) geliefert und dort verbrannt.

Die organischen Abfälle werden in der Biomasseanlage in Essenheim verwertet. In Nieder-Olm gibt es darüber hinaus einen Wertstoffhof.

Zu den Formen des Einsammelns sowie zum Abtransport der Abfälle macht das Abfallwirtschaftskonzept²² folgende Aussagen:

Holsysteme:

- Restabfall: Abfuhr 14-tägig

²² Abfallwirtschaftsbetrieb Landkreis-Mainz-Bingen: Abfallwirtschaftskonzept Mainz-Bingen, Fortschreibung 2014, Ingelheim

- Bioabfall: Abfuhr 14-tägig
- Altpapier: Abfuhr 14-tägig
- Leichtverpackungen (Duales System): Abfuhr 14-tägig
- Sperrmüllsammlung: 2 Sperrmülltermine je Kalenderjahr
- Kühlgerätesammlung: Monatliche Sammlung (individuelle Anmeldung zur Abholung)

Im Rahmen des Bringsystems können angeliefert werden:

- am Wertstoffhof:
Papier/Pappe/Kartonagen, Glas, Metall, Holz, Kunststoffe, Kunststoffverbundstoffe, Elektronikschrott, Bildschirmgeräte, Bauschutt, Korken, Haushaltsbatterien, Schuhe, Kleider, Tonerkartuschen, PU-Schaumdosen, CDs/DVDs, Leuchtstoffröhren, Energiesparlampen, LED-Lampen
- an den Annahmestellen für Grünschnitt:
Grünschnitt
- bei der Müllverbrennungsanlage Mainz:
Abfälle zur Beseitigung, Sperrmüll
- am Kompostwerk Essenheim:
organische Abfälle (Biomüll)
- am Problemmüllsammelfahrzeug:
Problemabfälle (z.B. Reinigungsmittel jeder Art, Chemikalien, Insektenvernichtungsmittel)
- an Batteriesammelstellen:
Haushaltsbatterien.

Problemabfälle und Sonderabfälle sind getrennt zu überlassen. Für die getrennte Überlassung setzt der Landkreis Sammelfahrzeuge ein und errichtet Annahmestellen. In allen Ortsgemeinden stehen Container zur Sammlung von Altglas zur Verfügung.

10 VERKEHR

10.1 GROSSRÄUMIGES VERKEHRSNETZ

Das Gebiet der Verbandsgemeinde ist über die Anschlussstellen Saulheim, Nieder-Olm und Klein-Winternheim unmittelbar an die Autobahn A 63 und damit an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen. Die A 63 verbindet die Verbandsgemeinde mit Mainz über den Mainzer Ring (Autobahn A 60) im Norden und mit der Autobahn A 61 über das Autobahnkreuz Alzey im Süden.

10.2 REGIONALES VERKEHRSNETZ

Für die Verbandsgemeinde haben insbesondere folgende regionalen Verbindungen Bedeutung:

- die Verbindung von Ingelheim über Stackeden-Elsheim und Nieder-Olm nach Bodenheim über die Landesstraßen L 428 und L 413,
- die Verbindung Mainz, Essenheim, Stackeden-Elsheim und Jugenheim weiter über Sprendlingen und Bad Kreuznach auf den Landesstraßen L 426, L 428 und L 413.

- die Verknüpfung von der A 63 mit der Anschlussstelle Klein-Winternheim über die K 51 zur L 426 und dem Mainzer Stadtteil Lerchenberg.

Hierbei besitzt die L 426 einen herausgehobenen Stellenwert, da diese über die nördlich gelegene Autobahn-Anschlussstelle Mainz-Lerchenberg eine weitere Verbindung zum Mainzer Ring herstellt. In der Gemeinde Stackeden-Elsheim sind zur Entlastung der beiden Ortsteile Umgehungsstraßen vorgesehen, in Planung sind eine Nordumgehung von Elsheim und eine Westumgehung von Stackeden-Elsheim. Zur erstgenannten gibt der Flächennutzungsplan den voraussichtlichen ungefähren Trassenverlauf wieder. Zur Westumgehung wurden verschiedene Verläufe geprüft, eine abschließende Festlegung wurde noch nicht getroffen. In der Planzeichnung ist die Verbindung symbolisch eingetragen.

10.3 GEMEINDEVERBINDENDES VERKEHRSNETZ

Neben den vorgenannten Verbindungen besitzen darüber hinaus noch folgende Straßen überörtliche Bedeutung:

- Die L 401 verbindet die Stadt Nieder-Olm mit Klein-Winternheim. Bis zum Bau der A 63 hatte diese Straße den Status einer Bundesstraße (B 40) und war eine wichtige Verbindung von Mainz nach Süden. Heute hat die Straße diese Funktion durch ihren parallelen Verlauf mit der A 63 verloren.
- Die L 432 von Nieder-Olm über Sörgenloch weiter in südliche Richtung bis zum Anschluss an die B 420 dient zum Teil dem Regionalverkehr, der aus dem südlichen Teil Rheinhessens kommt.
- Die K16 stellt die Verbindung der K 15 westlich von Jugenheim über Schwabenheim mit der L 428 Richtung Ingelheim und mit der L 413 Richtung Nieder-Olm her.

10.4 ÖRTLICHES HAUPTVERKEHRSNETZ

In den Innerortslagen der Gemeinden übernehmen die vorgenannten Landes- bzw. Kreisstraßen teilweise die örtliche Haupteerschließung. Darüber hinaus sind folgende Straßen für die örtliche Erschließung von Bedeutung:

- In Essenheim die K 31 (Nieder-Olmer Straße) und die Elsheimer Straße / Hauptstraße / Mainzer Straße
- In Jugenheim die K 5 (Hauptstraße)
- In Klein-Winternheim die L 427 (Bahnhofstraße) und die K 51 (nach Mainz-Lerchenberg)
- In Nieder-Olm die K 34 (Zornheimer Straße)
- In Ober-Olm die L 427 (Draiser Straße, Bahnhofstraße) und die K 32 (Essenheimer Straße, Obergasse)
- In Sörgenloch besteht neben der aufgeführten Landesstraße L 432 (Oppenheimer Straße, Mainzer Straße) keine nennenswerte innerörtliche Hauptverkehrsstraße
- Auch in Stackeden-Elsheim bestehen neben den aufgeführten Landesstraßen (L 413, L 426, L 428) keine herausragenden innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen
- In Zornheim die K 34 (Nieder-Olmer-Straße, Niedernbergstraße) sowie die K 35 (Hahnheimer Straße, Pfortenstraße, Ebersheimer Straße)

10.5 ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR

Das Gebiet der Verbandsgemeinde wird von der Bahnstrecke Mainz – Alzey durchquert. Bahnhöfe bzw. Haltepunkte auf der Strecke bestehen in Klein-Winternheim und Nieder-Olm.

Nach Aussagen des aktuellen Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2015 soll die innere Erschließung der Region mit öffentlichen Verkehrsmitteln auf der Basis des funktionalen öffentlichen Verkehrsnetzes sichergestellt und verbessert werden (G 127). Das Rückgrat dieses Grundnetzes bildet das funktionale Schienennetz.

Dabei nimmt die regionale Schienenverbindung Mainz – Alzey (– Kirchheimbolanden) aufgrund steigender Energiepreise und Akzeptanz von Klimaschutzziele eine bedeutende Rolle beim ÖPNV ein (G 130). Dem schienenengebundenen ÖPNV wird weiterhin ein Vorrang eingeräumt werden und die hierfür notwendigen ‚Park&Ride‘-Anlagen sind an den qualifizierten ÖPNV-Haltepunkten bedarfsgerecht zu sichern und auszubauen (Z 131).

Aussagen zum nichtschienegebundenen ÖPNV trifft der Nahverkehrsplan des Landkreises Mainz-Bingen. Dieser befindet sich momentan in der Fortschreibung.

10.6 RADVERKEHR

Der Flächennutzungsplan 2025 stellt die überörtlich bedeutsamen Hauptradwege dar. Sie leisten die Verbindung der Orte untereinander sowie die Erreichbarkeit wesentlicher Infrastruktur- und Freizeiteinrichtungen. Ein weiterer Radweg befindet sich derzeit in Planung. Dieser soll, ausgehend von Stackeden-Elsheim, entlang der L 426 nach Essenheim und dort weiter nach Mainz-Lerchenberg verlaufen. Der geplante Radweg ist im Planwerk dargestellt.

Nach dem aktuellen Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2015 soll das bestehende Radwegenetz für den Berufs-, Schüler-, Freizeit- und Einkaufsverkehr erhalten und unter Beachtung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege bedarfsgerecht zu einem Gesamtnetz ausgebaut werden (G 148).

Wegen der Notwendigkeit der Koordination vielfältiger Interessen und Konflikte wird die Detailplanung in einem separaten Radwegekonzept außerhalb der Flächennutzungsplanung betrieben.

11 LANDSCHAFTSPFLEGE, UMWELT UND NATURSCHUTZ

Bauleitpläne sollen, entsprechend § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB), eine nachhaltige, städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, auch durch die Nutzung erneuerbarer Energien, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie das Klima zu berücksichtigen.

Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 2025 erfolgte daher die Erstellung eines neuen Landschaftsplanes zum Flächennutzungsplan.

11.1 INHALTE DES LANDSCHAFTSPLANES

Der Landschaftsplan der VG Nieder-Olm behandelt folgende zentrale Inhalte:

- vollständige kartographische Erfassung der Biotoptypen im Verbandsgemeindegebiet (Biotoptypenkartierung)
- Berücksichtigung der umfangreichen Fachinformationen der Naturschutzverwaltung
- Entwicklung eines Biotopverbundkonzeptes auf Verbandsgemeindeebene
- Erstellung einer Landespflegerischen Entwicklungskonzeption
- Artenschutzrechtliche und naturschutzfachliche Erstbeurteilung potenzieller Siedlungserweiterungsflächen

Wesentliches Ordnungsprinzip bei der Erarbeitung der Entwicklungskonzeption war der Biotopverbund und daneben die Bildung von Teilräumen. Hierauf bezogen werden spezifische Maßnahmevorschläge formuliert.

11.2 SCHUTZGEBIETE UND -AUSWEISUNGEN NACH NATURSCHUTZRECHT

Die Sicherung der Lebensräume für Pflanzen und Tiere ist ein wesentlicher Bestandteil der Landschaftsplanung, auf die sich die Flächennutzungsplanung mit Darstellungen zu unterschiedlichen Schutzgebieten des Landschafts- und Naturschutzes bezieht. Gemäß § 5 Abs. 4 BauGB werden die Schutzgebiete nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Planungen, für die das Verfahren noch nicht abgeschlossen ist, sollen gemäß § 5 Abs. 4 BauGB vermerkt werden

Nachrichtliche Übernahmen nach Naturschutzrecht und Natura 2000 Gebiete betreffen:

- Landschaftsschutzgebiete
- Geschützte Landschaftsbestandteile
- Naturschutzgebiete
- Naturdenkmale
- Gesetzlich geschützte Biotope
- Natura 2000-Gebiete (Vogelschutzgebiete, Fauna-Flora-Habitat-Gebiete)
- gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz

Diese sind in der Planzeichnung dargestellt. Bei der letzteren Kategorie ist die Grundlage die zum Landschaftsplan durchgeführte Biotoptypenkartierung.

11.3 INTEGRATION DES LANDSCHAFTSPLANES

Die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in dem Flächennutzungsplan darzustellen.

11.3.1 Stellung des Landschaftsplanes

Gemäß § 9 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hat die Landschaftsplanung die Aufgabe, die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den jeweiligen Planungsraum zu konkretisieren und die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Ziele auch für die Planungen und Verwaltungsverfahren aufzuzeigen, deren Entscheidungen sich auf Natur und Landschaft im Planungsraum auswirken können.

Die Landschaftspläne enthalten Angaben über die Erfordernisse und Maßnahmen zur Umsetzung der konkretisierten Ziele, wobei auf die Verwertbarkeit in den Raumordnungsplänen und Bauleit-

plänen Rücksicht zu nehmen ist (§ 9 Abs. 3 BNatSchG). Die Landschaftsplanung, als koordinierende und zusammenfassende Fachplanung des Naturschutzes, umfasst sowohl den planerischen Schutz der Biodiversität (Biotop- und Artenschutz) als auch den planerischen Schutz der Landschaft. Die Behandlung der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima erfolgt nur im Hinblick auf die unmittelbaren Wechselwirkungen mit Biotop- und Artenschutz bzw. dem Landschaftsbild, da ansonsten die dafür originär zuständigen Fachbereiche die Aufgabe haben, ihre Fachziele eigenverantwortlich umweltgerecht zu entwickeln.

Nach § 5 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) Rheinland-Pfalz werden die Landschaftspläne als naturschutzfachlicher Planungsbeitrag für die Bauleitplanung erstellt und unter Abwägung mit den anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen als Darstellungen oder Festsetzungen in die Bauleitplanung aufgenommen (Integration).

Der Landschaftsplan ist eine Naturschutz-Fachplanung ohne eigene Rechtsverbindlichkeit. Er hat empfehlenden Charakter. Erst nach Integration des Landschaftsplanes in den Flächennutzungsplan sind die Ziele und Maßnahmen behördenverbindlich. Soweit den Inhalten und Zielsetzungen der Landschaftsplanung nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies von den Planungsträgern bzw. verfahrensführenden Stellen zu begründen (§ 5 Abs. 4 LNatSchG).

11.3.2 Integration

Einordnung

Die Verbindlichkeit der Inhalte erlangt der Landschaftsplan bzw. Teile hieraus über die Integration in den Flächennutzungsplan. Im Rahmen der Integration in den Flächennutzungsplan ist der Landschaftsplan Bestandteil des Verfahrens zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes.

Wie bei allen Fachplänen erfolgt die endgültige Aufnahme der einzelnen Inhalte in die Flächennutzungsplanung über die Abwägung. In dieser Abwägung sind nicht nur die Belange von Naturschutz und Landespflege, sondern sämtliche Belange der städtebaulichen Entwicklung zu berücksichtigen. Andere Belange wie Interessen von Umwelt und Landschaft, Verkehr sowie Ver- und Entsorgung, Land- und Forstwirtschaft einerseits oder der Bedarf an bebaubaren Flächen andererseits werden so abgewogen, dass eine nachhaltige Stadtentwicklung möglich wird.

Aus dem vorliegenden Landschaftsplan werden wesentliche Aussagen in den Flächennutzungsplan eingearbeitet, wobei die Aussagen der Landschaftspläne nur insoweit darstellbar sind, wie sie einen Bezug zu Grund und Boden aufweisen. Weiteres Auswahlkriterium ist die Vollzugsfähigkeit der Maßnahmen im Zeithorizont des Flächennutzungsplanes von 10 bis 15 Jahren.

Prinzipien der Integration

Bei der Durchführung der Integration lässt sich die Verbandsgemeinde von den folgenden aufgeführten Denkansätzen leiten:

- Konzentration auf die hochwertigen Elemente von Natur und Landschaft
- Vorgaben, die anderen Nutzungen entgegenstehen könnten, nur in möglichst geringem Umfang
- Offenhaltung von Entscheidungsspielräumen für die nachgelagerten Ebenen bei der Verortung konkreter Maßnahmen

Unter Würdigung der Wertigkeit der Belange von Natur und Landschaft in Konkurrenz werden folgende Inhalte in den Flächennutzungsplan übernommen:

1. nachrichtliche Übernahmen

Das sind bereits erfolgte Festlegungen auf der Grundlage anderer Gesetze wie z. B. Naturschutzgebiete, Landschaftszugebiete, Naturdenkmale o.ä. Hinzu kommen die Gebiete der Natura 2000-Kulisse, also Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH) und Vogelschutzgebiete (VSG). Im Plan ausge-

wiesen sind ebenso die nach § 30 BNatSchG unmittelbar geschützten Objekte²³. Die in der Planzeichenverordnung vorgesehenen Zeichen werden verwendet bzw. für die Darstellung zu § 30 BNatSchG geeignet weiterentwickelt. Hauptsächliche Quelle ist das System LANIS der Landesnaturschutzverwaltung.

2. Übernahme von Kompensationsflächen

Bereits verbindlich fixierte Kompensationsmaßnahmen, z. B. aus Ausgleichsverpflichtungen der Bebauungspläne oder aus Drittplanungen wie Planfeststellungen, werden dargestellt. Die Übernahme erfolgt nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung nach Boden, Natur und Landschaft. Quelle hierfür ist das System LANIS der Landesnaturschutzverwaltung sowie eine von der Unteren Naturschutzbehörde geführte Dokumentation.

3. Darstellungen aufgrund der Vorschläge des Landschaftsplans

Aus der Entwicklungskonzeption des Landschaftsplans werden Maßnahmen zur Darstellung in den Flächennutzungsplan übernommen.

Art und Umfang der Übernahme unterliegen der Abwägung der Verbandsgemeinde. Sie muss sachgerecht und nachvollziehbar durchgeführt werden. Insbesondere die Vorgaben des § 1 des Baugesetzbuches sind zu beachten. Abweichungen von den Zielvorstellungen des Landschaftsplans sind gemäß Landesnaturschutzgesetz zu begründen.

Eine unmittelbare Verpflichtung zur Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen leitet sich aus der Darstellung nicht ab.

Vorgesehen ist zunächst die Konzentration auf hochwertige Elemente wie die Biotopverbundlinien und Flächen in der Qualität äquivalent zu ‚Geschützten Landschaftsbestandteilen‘. Hinzu kommt die Darstellung von ‚Suchräumen‘ = Flächen mit Eignung für Maßnahmen nach § 7 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz. Diese Ausweisung ist Voraussetzung, um hier landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen durchführen zu dürfen.

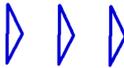
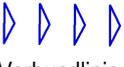
4. weitere Darstellungen

Nach weiteren Kriterien, insbesondere bestandsbezogen und nach städtebaulichen Gesichtspunkten, werden ergänzende Darstellung vorgenommen. Das sind vor allem öffentliche oder private Grünflächen in ihren jeweiligen Zweckbestimmungen. Mit Bezug auf den Bestand oder als Weiterführung bestehender Ansätze werden innerörtliche Grünachsen vorgeschlagen. Ortsrandeingrünungen entlang der geplanten Bauflächen werden vorgegeben bzw. aus der Örtlichkeit nachvollzogen. Hierfür werden eigene Planzeichen verwendet.

Inhalte der Integration

Integriert werden zunächst in großem Umfang Linienelemente. Sie leiten sich aus dem Biotopverbundsystem ab, das der Landschaftsplan als einer seiner zentralen Aussagen für die Verbandsgemeinde entwickelt hat. Eine herausragende Bedeutung hat dabei das Element ‚Wasser‘. Als besonders typisch für Rheinhessen sind die ‚Hangkanten‘ und die ‚Weinbergsbrachen‘ anzusprechen. Die nachfolgenden Elemente werden wie die ‚Suchräume‘ weiter unten als Darstellung im Sinne von § 7 Abs. 1 LNatSchG verstanden, also als rechtliche Grundlage für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen.

²³ als Flächen-, Linien- und Punktobjekte

Linientyp	Darstellung	wesentliche Inhalte
Biotopverbundlinien Wasser	 Verbundlinie Selz  Verbundlinie Bäche  Verbundlinie Gräben	Erhaltung bzw. Entwicklung eines naturnahen Gewässerzustandes und Vegetationssaumes; insbesondere Schutz von nicht oder extensiv genutzten Biotopen im Gewässerverlauf;
Biotopverbundlinie Hangkante		Sicherung von Gehölzen, Böschungen, Säumen und Sonderstandorten, insbesondere als Lebensraum der dort besonders vielfältigen Fauna und Flora;
Biotopverbundlinie Weinbergsbrachen		Erhaltung und Pflege vorhandener Strukturen als Abwechslung aus brachgefallenen und betriebenen Weinbergen;
Biotopverbundlinie Gehölze		Erhaltung und Pflege vorhandener Strukturen, idealerweise bestehend aus Großgrün und vorgelagerten Saumstrukturen;
Biotopverbundlinie Straßen		Erhaltung, Anlage und Pflege von Saumbiotopen, ggf. auch von Baumreihen;
Biotopverbundlinie Bahnböschung		Erhaltung und Pflege vorhandener Strukturen, sowohl Großgrün wie auch Saumstrukturen;
Biotopverbundlinie Raine		Sicherung und extensive Pflege von gras- und krautreichen Strukturen u.a. als temporäre Schutz- und Rückzugsbereiche;
Leitstruktur im Agrarraum		Anlage von räumlich variablen linearen Extensiv- und Brachestreifen - bevorzugt durch Produktionsintegrierte Maßnahmen der Landwirtschaft. ggf. auch Pflanzungen.

Weiterhin werden Flächenelemente als Vorschläge integriert. Sie ergeben sich aus dem Biotopverbundsystem wie auch angetroffenen hohen Wertigkeiten in der Biotoptypenkartierung. Die Ausweisung der ‚Suchräume‘ berücksichtigt insbesondere die Vorgabe, dass Flächen auf denen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb von Schutzgebieten durchgeführt werden sollen, in Landschaftsplänen oder Grünordnungsplänen dargestellt sein müssen. Der Flächennutzungsplan greift dies auf und bietet mit seiner Ausweisung entsprechende Möglichkeiten an.

Flächentyp	Darstellung	wesentliche Inhalte
Flächen mit Eignung für Maßnahmen nach § 7 Abs. 1 LNatSchG (‚Suchräume‘)		Diese Darstellung eines Landschaftsplans ist Voraussetzung, um (außerhalb von förmlichen Schutzgebieten) Ausgleichsmaßnahmen durchführen zu dürfen Die fachlich wünschenswerten Maßnahmen ergeben sich aus den Vorschlägen des Landschaftsplans zum jeweiligen Teilraum (z. B: 36

**Vorschlag geschützter
Landschaftsbestandteil**



Weinbaulandschaft südlich Zornheim und Sörgenloch).

Hier liegt eine Verdichtung naturschutzfachlicher Wertigkeiten vor, die bei allen künftigen Planungen beachtet werden sollte.

Die förmliche Unterschutzstellung ist Sache der zuständigen Naturschutzbehörden und sollte angestrebt werden.

Weitergehende Erläuterung zu den Integrationselementen

Suchräume

Die Diskussion bei der Erstellung der Flächennutzungsplanung und insbesondere die Vorbereitung der Integration hat deutlich gemacht, dass zu dieser Darstellung Erläuterungsbedarf besteht.

Die 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.

Die aus landschaftsplanerischer Sicht möglichen Ausgleichsmaßnahmen übersteigen in der Verbandsgemeinde um ein Vielfaches den absehbaren Bedarf. Insofern wird nur ein Bruchteil der ausgewiesenen Suchräume tatsächlich für Maßnahmen genutzt werden.

Hinsichtlich des Verhältnisses der Ausweisung als Suchraum zur landwirtschaftlichen Nutzung ist Folgendes anzumerken:

Bei der Auswahl konkreter Ausgleichsmaßnahmen treffen die Bundes- und Landesnaturschutzgesetzgebung Vorgaben, auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen und landwirtschaftlich genutzte Böden nur nachrangig bzw. unter bestimmten Bedingungen zu verwenden.²⁴ Diese Gebote werden durch die Darstellung nicht berührt und gelten weiterhin. Ebenso bedeuten die Suchräume keine Einschränkung für die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen oder des landwirtschaftlichen Bauens im Außenbereich. Die Darstellung bewirkt keinen diesem entgegenzuhaltenden ‚öffentlichen Belang‘.

Bei Maßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen empfiehlt sich die frühzeitige Einbeziehung der landwirtschaftlichen Stellen. Vorrangig zu ortsfesten Maßnahmen, die dauerhaft landwirtschaftliche Flächen entziehen, kommen flexible Produktionsintegrierte Maßnahmen (PIK) in Betracht.

Biotopverbundlinien generell

Ausgehend von den heutigen naturschutzfachlichen Ansätzen, die Verbundstrukturen sehr hoch bewerten, ist die Verwendung vom Linienelement in der Darstellung naheliegend und geboten.

Aus Sicht der Landschaftsplanung und auch der Flächennutzungsplanung wird innerhalb der Verbundlinien keine zwingende Ausschließlichkeit des jeweiligen Themas vorgegeben, eine Nut-

²⁴

§ 15 Abs. 3 BNatSchG: „Bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen.“

Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden.“

Vgl. auch § 7 LNatSchG, dort insbesondere Abs. 1.

zungsmischung ist durchaus möglich und auch realistisch. Die Zweckbestimmung des jeweiligen Linienelements und die dafür notwendige Verbundwirkung sind dabei zu beachten.

Biotopverbundlinie Weinbergsbrachen

Aus landschaftsplanerischer Sicht ist innerhalb der Linienelemente der Erhalt brachgefallener und damit für Natur und Landschaft wertiger Elemente anzustreben. Ein Verbot zur Wiederaufnahme der Bewirtschaftung ergibt sich daraus nicht. Eventuelle, generell geltende naturschutzrechtliche Bestimmungen bleiben von der Darstellung unberührt.

Biotopverbundlinie Straßen

Der landschaftsplanerische Ansatz des Biotopverbundes in der Verbandsgemeinde sieht die Verkehrswege als eine sinnvolle Leitlinie für Aufwertungs- und Ausgleichsmaßnahmen. Eine Interpretation als klassische Allee greift dabei zu kurz. Es können und sollen vielfältige Strukturen realisiert werden, so z. B. Saumbiotope oder auch Extensivwiesen. Baulichen Maßnahmen an Straßen will die Darstellung nicht entgegenstehen. Ihre Zielsetzung kann ohne Weiteres integriert in solche Projekte umgesetzt werden, z. B. beim Bau von straßenbegleitenden Radwegen durch die Anlage von Wiesenflächen entsprechender Wertigkeit zwischen Straße und neuem Radweg oder mit Gehölzpflanzungen.

Leitstrukturen im Agrarraum

Dieser Verbundlinientyp unterscheidet sich von den übrigen insofern, als seine Lage sich nicht oder nur selten auf bereits vorhandene Wertigkeiten bezieht. Vielmehr wird in einer eher abstrakten Dichte ein wünschenswertes Netz durch die Landschaft aufgezeigt. Im konkreten Fall einer Maßnahme kann ohne Qualitätsverluste davon abgewichen werden. Eine Realisierung wird in der Regel als Produktionsintegrierte Maßnahme erfolgen, die ohnehin nicht an die Darstellung gebunden ist.

11.3.3 Weitergehende Bedeutung des Landschaftsplanes

Der Landschaftsplan der VG Nieder-Olm gibt eine Entscheidungshilfe für die Gesamtheit aller die Gemeindefläche nutzenden Vorhaben. Mit dem Landschaftsplan verfügt die VG über ein schlüssiges Gesamtkonzept für die Entwicklung bei gleichzeitiger Naturerhaltung (umweltverträgliche Landschafts- und Ortsentwicklung). Mit ihm steht ein umfangreicher Pool an systemlogisch abgestimmten Vorschlägen für jede Art von landschaftsbezogenen Maßnahmen zur Verfügung. Damit ist der Landschaftsplan insbesondere hilfreich bei Vorhaben Dritter, z. B. bei Initiativen von Verbänden oder Privaten, bei den von außen an die Gemeinden/die Verbandsgemeinde herangetragenen Bauvorhaben oder auch bei der Beantragung von Fördergeldern und in der Argumentation gegenüber den Kreis- und Landesbehörden.

Analog zum Flächennutzungsplan stellt der Landschaftsplan ein gemeindliches Entwicklungskonzept für die Dauer von etwa 10 bis 15 Jahren dar. Der wichtigste Umsetzungsweg ist die Integration in den Flächennutzungsplan und in Bebauungspläne sowie in weitere Pläne. Weiterhin kann die Verbandsgemeinde die Inhalte des Landschaftsplans ihren Stellungnahmen zu Planungen und Maßnahmen anderer Planungsträger (z.B. Straßenbau, Wasserwirtschaft etc.) zugrunde legen. Der Landschaftsplan erleichtert die Standortentscheidung über erforderliche Ausgleichsmaßnahmen und -flächen. Neben der Umsetzung mit Kommunalmitteln gibt es für einzelne Maßnahmen auch Förderprogramme, mit denen der Eigenanteil der VG bzw. der Gemeinden verringert werden kann. Selbstverständlich können auch Bürgerinitiativen, Privatpersonen und Naturschutzverbände die Ziele aufgreifen und zur Umsetzung beitragen, z.B. durch Pflanzung und Pflege einheimischer Gehölze, Fassaden- und Dachbegrünung oder Anlage naturnaher Gärten.

11.3.4 Umgang mit Eingriffen

Rechtliche Grundlagen

Nach § 1 Abs. 1 LNatSchG sollen Grundstücke im Sinne der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 BNatSchG bewirtschaftet und der Flächenverbrauch minimiert werden. Die Verwirklichung der Ziele umfasst auch, dauerhafte Schäden an Natur und Landschaft zu vermeiden und, soweit unvermeidbar, möglichst gering zu halten und bei der Beseitigung von entstandenen Schäden das Verursacherprinzip zu beachten.

Demgemäß ist ein Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege mit dem Eingriff auszugleichen.

Ziel des Ausgleiches ist es, die ursprünglichen ökologischen Funktionen des Naturhaushaltes oder das dortige Landschaftsbild weitgehend wiederherzustellen bzw. Letzteres neu zu gestalten.

Um Beeinträchtigungen von Natur- und Landschaft auszugleichen, werden bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung – dem Flächennutzungsplan – Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

Nach § 1 und § 1a Abs. 2 BauGB ist bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutz in der Abwägung zu berücksichtigen. Dies bedeutet, dass im Planverfahren zunächst die Vermeidung von Eingriffen zu prüfen und anschließend für unvermeidbare zu erwartende Eingriffe ein angemessener Ausgleich gefunden werden muss.

Im Flächennutzungsplan 2025 werden Flächen mit Ausgleichsfunktion aus dem FNP 2015 übernommen und um inzwischen erfolgte Festlegungen zu Kompensationsflächen ergänzt (vgl. 11.3.2, dort Nr. 2).

Neuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch das LNatSchG 2015

Nach der Neuregelung der Eingriffsregelung sind Kompensationsmaßnahmen nach § 7 Abs. 1 bis 3 LNatSchG 2015 künftig vorrangig auf bestimmte Gebiete und Maßnahmentypen zu lenken.

Waldrodungen sind bevorzugt durch ökologische Aufwertung bestehender Waldbestände zu kompensieren, z. B. durch Wiedervernässung von Quell- und Sumpfstandorten und Entwicklung und Sicherung von Altholzgruppen und Waldrefugien gemäß dem Konzept zum Umgang mit Biotopbäumen, Altbäumen und Totholz (BAT-Konzept).

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie mit Ersatzzahlungen durchzuführende zweckgebundene Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind vorrangig durchzuführen auf Flächen

- in Natura 2000-Gebieten,
- für Maßnahmen zur Verbesserung des ökologischen Gewässerzustands,
- in geschützten Teilen von Natur und Landschaft sowie
- auf den dafür vorgesehenen Flächen in Landschaftsplänen und Grünordnungsplänen.

Kompensationsmaßnahmen müssen zu einer nachhaltigen Aufwertung führen. Sie sind zu richten auf

- eine ökologische Verbesserung bestehender land- oder forstwirtschaftlicher Bodennutzung und landschaftlicher Strukturen,
- die Erhaltung und Verbesserung von Dauergrünland, insbesondere durch Beweidung,
- die Renaturierung von Gewässern und nicht mehr benötigter versiegelter Flächen im Innen- und Außenbereich,
- die Schaffung und Erhaltung größerer, zusammenhängender Biotopverbundstrukturen,

- die Entwicklung und Wiederherstellung gesetzlich geschützter Biotope einschließlich des Verbunds zwischen einzelnen, benachbarten Biotopen oder
- die Herstellung eines günstigen Erhaltungszustands eines Lebensraumtyps oder eines Vorkommens einer besonders geschützten Art.

Ausdrücklich kommen laut Gesetz für eine Kompensation auch Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen zur dauerhaften Aufwertung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes in Betracht. Dieser Ausgleichsansatz wird als ‚Produktionsintegrierte Maßnahmen (PIK) vom Land Rheinland-Pfalz über die Stiftung Kulturlandschaft angeboten und auch fachlich wie organisatorisch begleitet. Die Maßnahmen werden im Regelfall von Anfang an mit den Bewirtschaftern gemeinsam entwickelt.

Andere als die gesetzlich vorrangigen Maßnahmen sind grundsätzlich unzulässig. Sie dürfen ausnahmsweise nur dann festgesetzt werden, wenn dargelegt werden kann, dass keine der gesetzlich vorrangigen Kompensationsmaßnahmen realisiert werden kann. Dazu bedarf es eines ausführlich begründeten Antrages und der vorherigen Zustimmung der Oberen Naturschutzbehörde.

Eingriffsregelung hinsichtlich der Flächennutzungsplanung

Durch den Flächennutzungsplan, insbesondere die Ausweisung von Bauflächen, werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. In der Addition von Wohnbauflächen, gewerblichen Bauflächen und sonstigen vorstellbaren Projekten bis hin zu Straßenbauvorhaben ist – großzügig geschätzt – eine Flächeninanspruchnahme in einer Größenordnung bis zu 100 ha denkbar.

Mit den aus der Landschaftsplanung in dem Flächennutzungsplan integrierten naturschutzbezogenen Flächen und Planungen stehen sowohl quantitativ wie auch qualitativ umfassende Optionen bereit, geeignete Maßnahmen zum Ausgleich durchzuführen.

Die ausgewiesenen ‚Suchräume‘ oder Flächen mit Eignung für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 7 Abs. 1 LNatSchG übersteigen in ihrer Ausdehnung einen absehbaren Ausgleichsbedarf um ein Vielfaches. Die weiteren Darstellungen, insbesondere zum Biotopverbund, decken das Spektrum der in der Verbandsgemeinde wertvollen bzw. zu entwickelten Biotoptypen ab, sodass hier zu den denkbaren Eingriffen jeweils auch thematisch passende Ausgleichsmaßnahmen realisiert werden können. Hinzu kommt die Möglichkeit, weiteren Ausgleich über Produktionsintegrierte Maßnahmen (PIK) zu betreiben.

Auf eine Zuordnung von Maßnahmen zu Eingriffen wie auch auf eine nähere Eingriffsbilanz kann angesichts der beschriebenen Verhältnisse verzichtet werden.

11.3.5 Abweichung von landespflegerischen Zielvorstellungen

Der Flächennutzungsplan weicht von den Vorschlägen des Landschaftsplans, wie sie insbesondere in der Entwicklungskonzeption niedergelegt sind, zu den Suchräumen ab. Die dortigen Vorschläge von Kompensationsflächen zur Übernahme in den FNP 2025 im Sinne von § 7 Abs. 1 LNatSchG werden in geringerem Umfang dargestellt.

Dies bezieht sich in erster Linie auf das Nahumfeld der Gemeinden, wo Konflikte mit Siedlungserweiterungen in der langfristigen Perspektive nicht ausgeschlossen werden können. Zwar würde die Ausweisung des Suchraums selbst nicht einer baulichen Entwicklung entgegenstehen – soweit sie ansonsten durch den Flächennutzungsplan gedeckt ist. Eine dann notwendige Verlagerung von eventuell inzwischen geschaffenen Ausgleichsflächen wäre landschaftsplanerisch fragwürdig und finanziell unglücklich. Auf eine vollständige Übernahme der Vorschläge zu Kompensationsflächen wurde in der Gemeinde Ober-Olm verzichtet, da angesichts der vielfältigen Flächeninanspruchnahmen, z. B. durch den Ober-Olmer Wald, größere zusammenhängende landwirtschaftliche Flächen auch deklaratorisch offengehalten werden sollten. Im Gegenzug wurde ein Suchraum westlich der Ortslage im Bereich des Rutschgebietes zusätzlich aufgenommen, da dieser Konflikt dort nicht zu erwarten ist.

Ein unangemessener Umgang mit den Belangen von Natur und Landschaft ergibt sich nicht, da Flächen für Kompensationsmöglichkeiten in mehr als ausreichendem Umfang ausgewiesen werden. Insbesondere bleiben die Möglichkeiten für Maßnahmen entlang landschaftsplanerisch wesentlicher Strukturen wie Gewässern und Waldrändern erhalten.

11.4 WEITERE UMWELTASPEKTE

11.4.1 Lärmschutz

Nach Vorgabe der EU-Umgebungslärmrichtlinie (Richtlinie 2002/49/EG), die durch Ergänzung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) in nationales Recht überführt wurde, müssen nach bestimmten Kriterien 'Lärmaktionspläne' aufgestellt werden. Ziel ist es, schädlichen Auswirkungen und Belästigungen durch Umgebungslärm zu verhindern, ihnen vorzubeugen oder sie zu vermindern.

Aufgabenträger hierfür sind in Rheinland-Pfalz die Städte und die Verbandsgemeinden. Demgemäß hat die Verbandsgemeinde Nieder-Olm eine Lärmaktionsplanung angestoßen. Die zugehörigen Arbeiten und Diskussionen laufen derzeit. Entsprechend kann hier lediglich ein Ausblick gegeben werden. Die Arbeiten sollen gemäß den gesetzlichen Vorgaben bis zum 18. Jul. 2018 abgeschlossen sein.

Bewertung der Lärmbelastungen

Der Lärmaktionsplanung durch die zuständigen Stellen geht die Lärmkartierung voraus. Dort werden die maßgeblichen Lärmquellen erfasst und Ausbreitungsrechnungen durchgeführt. Die Lärmkartierung wurde bisher im Auftrag des Landes Rheinland-Pfalz einheitlich erstellt und den Kommunen zur Verfügung gestellt.

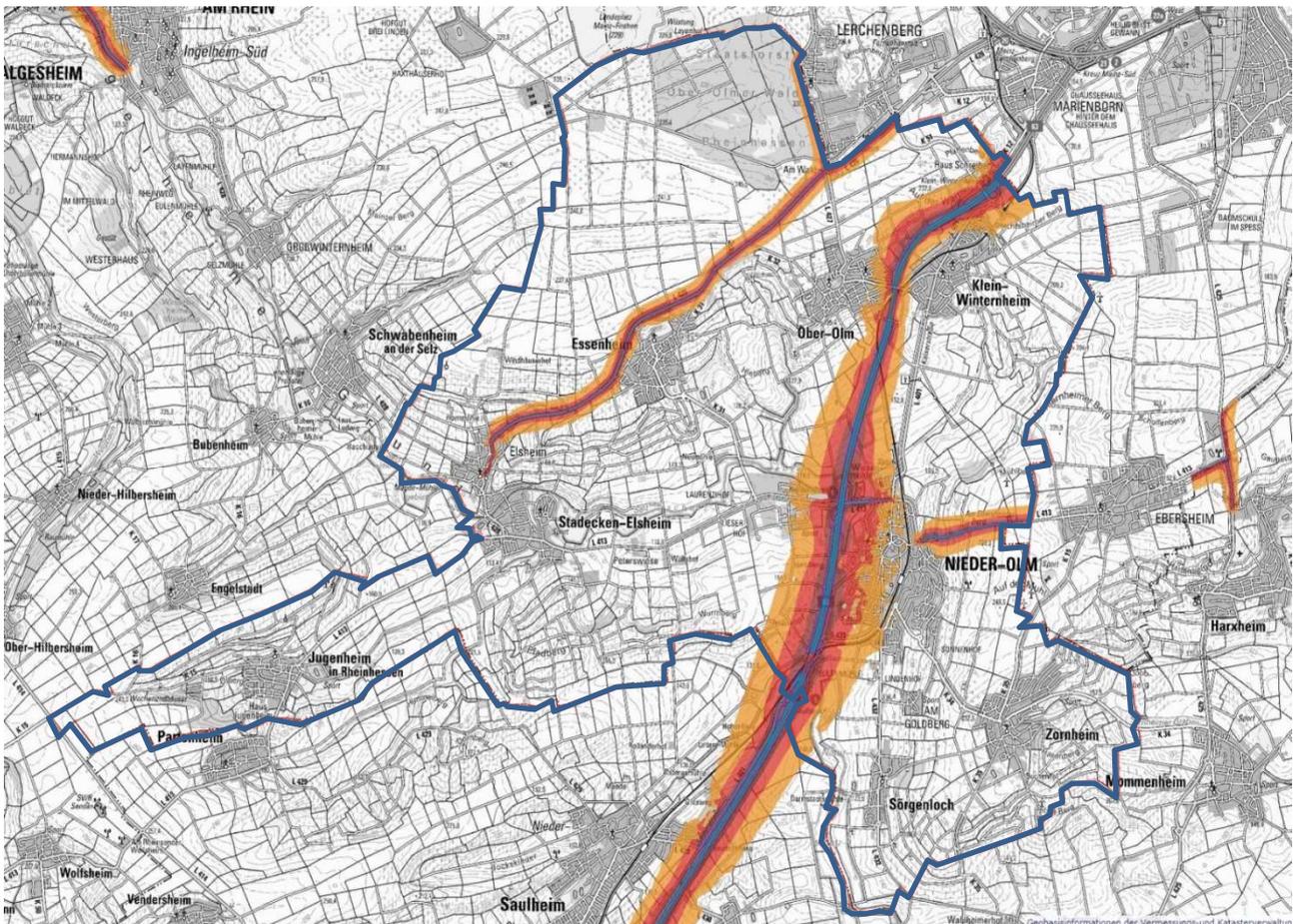
Zu betrachten ist in der Verbandsgemeinde Nieder-Olm nach den angetroffenen Strukturen gemäß der Auslösekriterien der Umgebungslärmrichtlinie allein der Lärm von Straßen. Die Berechnungen beziehen sich auf alle Straßen mit mehr als 3 Mio. Kfz pro Jahr.²⁵ Die aktuellste vorliegende Grundlage ist die Lärmkartierung von 2012. Laut den Vorgaben des Bundes-Immissionsschutzgesetzes wird zurzeit durch das Land eine Neuberechnung vorbereitet, die bis zum 30. Jun. 2017 vorliegen soll.

Die Lärmkartierung umfasst u.a. Lärmkarten mit Darstellung der hierfür vorgegebenen Isophonenbänder.²⁶ Die nachstehende Abbildung zeigt beispielhaft ein Ergebnis aus dem Jahr 2012, hier für 24 Stunden.

²⁵ Diese Jahresmenge entspricht rund 8.000 Kfz pro Tag. Kenntnisse aus anderen Quellen legen nahe, dass weitere Straßen, die nicht durch das Land kartiert wurden, mehr als 8.000 Kfz pro Tag aufweisen. Der kartierte Abschnitt der L 413 von Nieder-Olm nach Mainz-Ebersheim überschreitet dagegen die Schwelle nicht.

²⁶ Isophonen: Kurven gleicher Lärmpegel

Abbildung 22: Auszug aus der Lärmkartierung Rheinland-Pfalz mit Umgrenzung der VG Nieder-Olm



Quelle: Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht: Lärmkartierung Rheinland-Pfalz (2012), abrufbar unter: http://www.umgebungs-laerm.rlp.de/mapserver_laermkartierung/index.php?left=laerm (entnommen am 20. Mai 2016)

Dominante Lärmquelle ist danach die Autobahn A 63, die die Verbandsgemeinde von Süden nach Norden durchläuft. Randliche Siedlungsbereiche sind durch Schallabstrahlung in Nieder-Olm, Klein-Winternheim und Ober-Olm betroffen. Weitere starke Verkehrsgeräusche gehen ausweislich der Lärmkartierung von der L 426 aus, die von Mainz kommend nach Stackeden-Elsheim verläuft. Von Lärm berührt ist vor allem die Ortslage von Elsheim und daneben Teile von Essenheim. Über weite Strecken ist die Landesstraße allerdings anbaufrei. Die L 413 von Nieder-Olm nach Ebersheim wird ebenfalls mit deutlicher Schallabstrahlung ausgewiesen. Hier sind nur sehr wenige Grundstücke direkt betroffen.

Über die Lärmkartierung hinaus zeichnen sich in der Verbandsgemeinde weitere Betroffenheiten ab. Das sind Straßen, die, obwohl nicht lärmkartiert, eine Verkehrsstärke von mehr als 8.000 Kfz pro 24 h aufweisen wie z. B. die L 413 in ihrem Verlauf von Nieder-Olm nach Stackeden-Elsheim. Voraussichtlich wird diese Unschärfe in der kommenden Lärmkartierung von 2017 beseitigt sein, da nach Aussage des Landesamtes für Umwelt wesentlich neuere Verkehrsdaten zugrunde gelegt werden. Daneben stehen Straßen, die nominell knapp unter der genannten Schwelle liegen dürften, die jedoch ebenfalls deutliche Störungen der Randbebauung durch Verkehrslärm bewirken. Das betrifft erkennbar die Ortsdurchfahrt von Klein-Winternheim. Die Verbandsgemeinde beabsichtigt, jenseits der formalen Verpflichtung, diese Straßen in der Lärmaktionsplanung qualitativ mitzubetrachten.

Maßnahmen zur Lärminderung

Die Auswahl und die Festlegung von geplanten Maßnahmen ist Gegenstand des weiteren Prüfungs- und Entscheidungsfindungsprozesses in der Lärmaktionsplanung. Insofern kann zurzeit nur eine mögliche Bandbreite beleuchtet werden.

Bereits erkennbar als Einschränkung ist die Tatsache, dass die lärmkartierten Straßen in der Zuständigkeit von staatlichen Straßenbaulastträgern liegen. Damit bestehen keine direkten bzw. nur sehr begrenzte Möglichkeiten, auf die Lärmerzeugung an der Quelle einzuwirken.

Als prinzipieller Ansatz bietet sich die Beibehaltung der Verkehrsbündelung auf wenigen Hauptachsen an, u. a. zur Erreichung von verkehrs- und geräuscharmen Wohnbereichen. Dazu sollten bei Planungen entlang der Hauptstraßen soweit wie möglich lärmunempfindliche Nutzungen (Gewerbe, Industrie, geeignete Sondergebiete) fortgeführt bzw. ausgewiesen werden. In den engen Ortslagen sind dem durch vorhandene Misch- bzw. Wohnnutzungen Grenzen gesetzt. Wo ein langfristiger Verbleib von Wohnbebauung absehbar ist, sollten Minderungsstrategien wie lärmreduzierte Verkehrsabläufe oder ggf. aktive wie passive Schallschutzmaßnahmen geprüft werden. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen wurden in jüngerer Zeit bereits geeignete Schallschutzmaßnahmen planungsrechtlich verankert. Netzergänzungen im Sinne von Entlastungsstraßen sind eher unwahrscheinlich, zunächst wegen der fehlenden Zuständigkeit der Verbandsgemeinde für die meisten stark belasteten Straßen, des Weiteren wegen kaum verfügbarer Trassenalternativen, der offenen Finanzierung und letztlich der Frage, ob der umleitungsfähige Verkehrsanteil ausreichend hoch ist. Sinnvolle Beiträge, wenn auch nicht kurzfristig durchschlagend, dürften in Ansätzen zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs liegen. Zu nennen sind hier die Stärkung des ÖPNV und der alternativen Verkehrsträger wie dem Fahrrad.

Die Lärmaktionsplanung wird in der weiteren Bearbeitung vom Verbandsgemeinderat zu behandeln und zu bewerten sein. Sofern ein förmlicher Beschluss erfolgt, wären die Lärmaktionsplanung oder Teile hieraus als ‚beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept‘ oder ‚sonstige beschlossene städtebauliche Planung‘ bei der Aufstellung der Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen. Eine weitergehende Würdigung in der Flächennutzungsplanung wäre dann ggf. vorzunehmen.

11.4.2 Radon

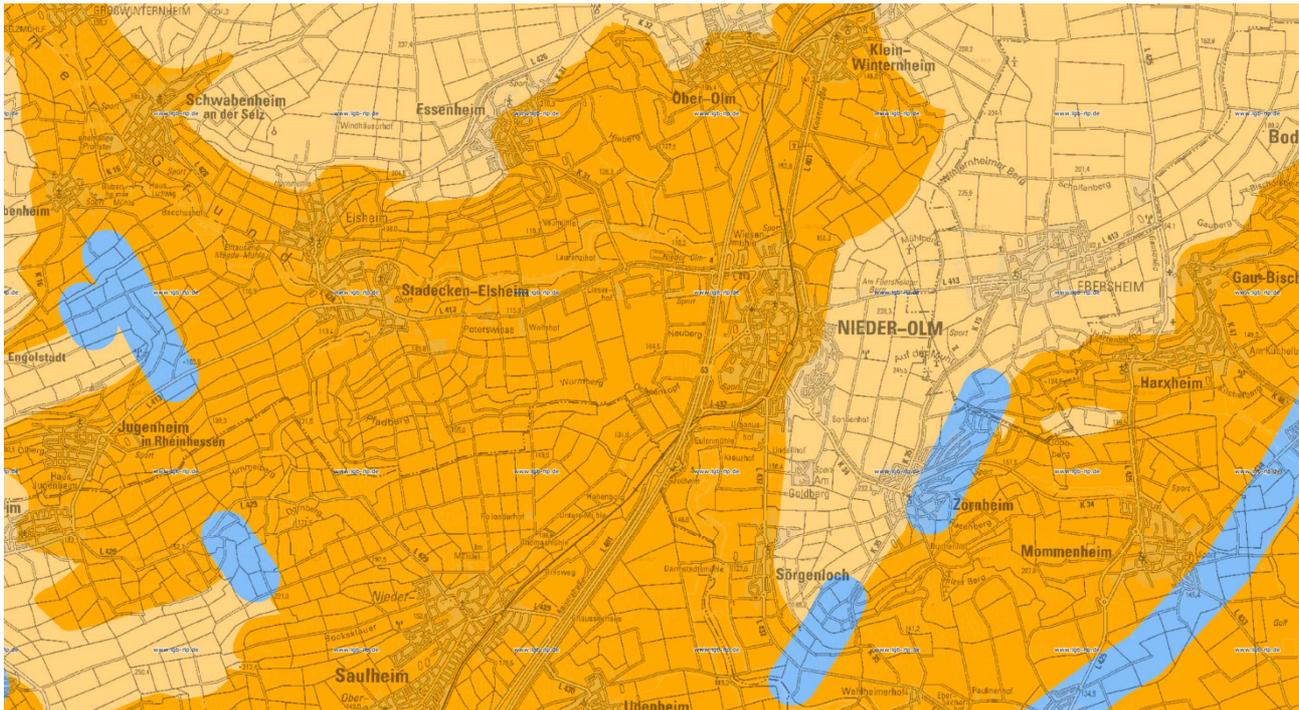
Im Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) wird das Thema Radon im Grundsatz 117 aufgenommen. Es wird darauf hingewiesen, dass das geogene Radonpotenzial in seiner Auswirkung bei bestehenden und geplanten Siedlungen berücksichtigt werden soll. Schon die Regionalplanung würdigt derartige Radonverdachtsgebiete bei der Ausweisung der besonderen Funktion Wohnen und von Vorrangbereichen Wohnen.

Radon ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem natürlich vorkommenden, radioaktiven Schwermetall Uran über das Zwischenprodukt Radium entsteht. Als Gas kann es sich leicht von seinem Bildungsort - den Böden und Gesteinen des Untergrundes - entfernen und wandern. Über Undichtigkeiten im (Keller)Boden oder den Fundamenten und den erdberührten Wänden kann es prinzipiell in Gebäude eindringen und sich dort gegebenenfalls anreichern. Radon und seine radioaktiven Zerfallsprodukte gelangen dann mit der Atemluft in die Lunge und belasten diese.

Hauptquelle ist der geologische Untergrund, die Radonkonzentrationen sind daher regional sehr unterschiedlich verteilt.

Bislang existiert in Deutschland keine gesetzliche Regelung mit verbindlichen Grenzwerten für die Radonkonzentration in der Raumluft. Vom Bundesamt für Strahlenschutz werden lediglich unverbindliche Empfehlungswerte formuliert. Gemäß Aussage des Landesamtes für Geologie und Bergbau ist nach dem Stand der bisher gemessenen Radonkonzentrationen in der Bodenluft bei geeigneter Bauweise praktisch überall in Rheinland-Pfalz die Errichtung von Gebäuden, die einen ausreichenden Schutz vor Radon bieten, möglich.

Abbildung 23: Auszug aus der Radonprognosekarte Rheinland-Pfalz



Quelle: Landesamt für Geologie und Bergbau,
<http://www.lgb-rlp.de/radonprognosekarte.html>,
 (entnommen am 09. Mrz. 2016)



Bei erhöhten Radonwerten werden bauliche und sonstige Vorsorgemaßnahmen empfohlen, um den Eintritt des Radons in Gebäude weitgehend zu verhindern. Dazu zählen auf der Ebene der Objektplanung:

- konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatten
- Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte mit radondichten Materialien
- Abdichten von Kellertüren, Verzicht auf Aufenthaltsräume im Keller

Seitens des Landesamtes für Geologie und Bergbau werden auf den nachfolgenden Planungsebenen Radonuntersuchungen im Rahmen der einzelnen Bauvorhaben empfohlen. Erzielte Messergebnisse sollten an das Landesamt für Geologie und Bergbau übermittelt werden, damit diese in die Weiterentwicklung der Radonprognosekarte des Landes einfließen können.

12 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, KENNZEICHNUNGEN UND VERMERKE

In den Flächennutzungsplan 2025 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm werden auch Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, nachrichtlich übernommen. In Aussicht genommene Festsetzungen sollen gemäß § 5 Abs. 4 BauGB vermerkt werden.

Der vorliegende Flächennutzungsplan 2025 stellt solche Flächen dar, die aufgrund der Naturschutz- und der Wassergesetze des Bundes und der Landes Rheinland-Pfalz sowie des Denkmalschutzgesetzes von Rheinland-Pfalz rechtsverbindlich sind.

Des Weiteren werden gemäß § 5 Abs. 3 BauGB Kennzeichnungen zu erheblichen Bodenbelastungen und zu erforderlichen besonderen baulichen Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen (hier Hangstabilität) vorgenommen.

Darüber hinaus wurden die Planungen und Nutzungsregelungen auf ihren aktuellen Stand durchgesehen und nach Erfordernis aktualisiert.

12.1 SCHUTZGEBIETE DES NATURSCHUTZES

Im Verbandsgemeindegebiet sind folgende Schutzgebiete des Naturschutzes erfasst:

- 4 Landschaftsschutzgebiete (LSG)
- 1 geschützter Landschaftsbestandteil (GLB)
- 9 Naturschutzgebiete (NSG)
1 weiteres Naturschutzgebiet im Ausweisungsverfahren
- 3 Naturdenkmale (ND)
- 2 Vogelschutzgebiet (VSG)
- 1 Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet)

Die Schutzgebiete sind im Einzelnen im Anhang ab Seite 118 namentlich aufgelistet und in der Planzeichnung zum Flächennutzungsplan gemäß der Planzeichenverordnung dargestellt.

12.2 ÜBERNAHMEN GEMÄSS DENKMALSCHUTZGESETZ

Denkmalzonen und Grabungsschutzgebiete

Im Verbandsgemeindegebiet sind 10 Denkmalzonen und 7 Grabungsschutzgebiete erfasst. Eine Liste der Denkmalzonen sowie der Grabungsschutzgebiete ist im Anhang ab Seite 119 beigelegt und im Planwerk dargestellt.

Kulturdenkmäler und archäologische Fundstellen

In der Verbandsgemeinde befinden sich zahlreiche Kulturdenkmäler und archäologische Fundstellen. Aufgrund deren Vielzahl können diese nicht verortet in das Planwerk eingetragen werden. Für alle diese gilt, dass die einschlägigen Richtlinien des Denkmalschutzgesetzes (DSchG), hier insbesondere die §§ 17, 18 und 21 Abs. 2, zu beachten sind. Im weiteren Verlauf der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung sowie im konkreten Baugenehmigungsverfahren sind die Belange der allgemeinen und archäologischen Denkmalpflege in die Abwägung einzustellen und zu berücksichtigen.

12.3 WASSER- UND HOCHWASSERSCHUTZ

12.3.1 Wasserschutzgebiete gemäß Landeswassergesetz

Der Flächennutzungsplan 2025 stellt die Wasserschutzgebiete mit den verschiedenen Schutzzonen auf dem Gebiet der Verbandsgemeinde Nieder-Olm dar. Folgende Wasserschutzgebiete sind vorhanden:

- Wasserschutzgebiet Elsheim
- Wasserschutzgebiet Nieder-Olm ‚Wingertsmühle‘

- Wasserschutzgebiet Nieder-Olm - Zornheim
- Wasserschutzgebiet Sörgenloch

Im Planwerk sind die Schutzzonen I bis III dargestellt, wobei die Schutzzone I nicht immer abgebildet ist, da es sich teilweise nur um Punktquellen handelt, die auf der Ebene des Flächennutzungsplanes maßstabsbedingt nicht gezeichnet werden können (z.B. Wasserschutzgebiete Nieder-Olm ‚Wingertsmühle‘, Sörgenloch, Zornheim).

Weiterhin ist zu beachten, dass die Wasserschutzgebiete Zornheim und Sörgenloch zur Neuausweisung anstehen, eine Änderung des Grenzverlaufs verbunden mit einer Vergrößerung der Schutzgebietsfläche ist wahrscheinlich.

12.3.2 Hochwasserschutz

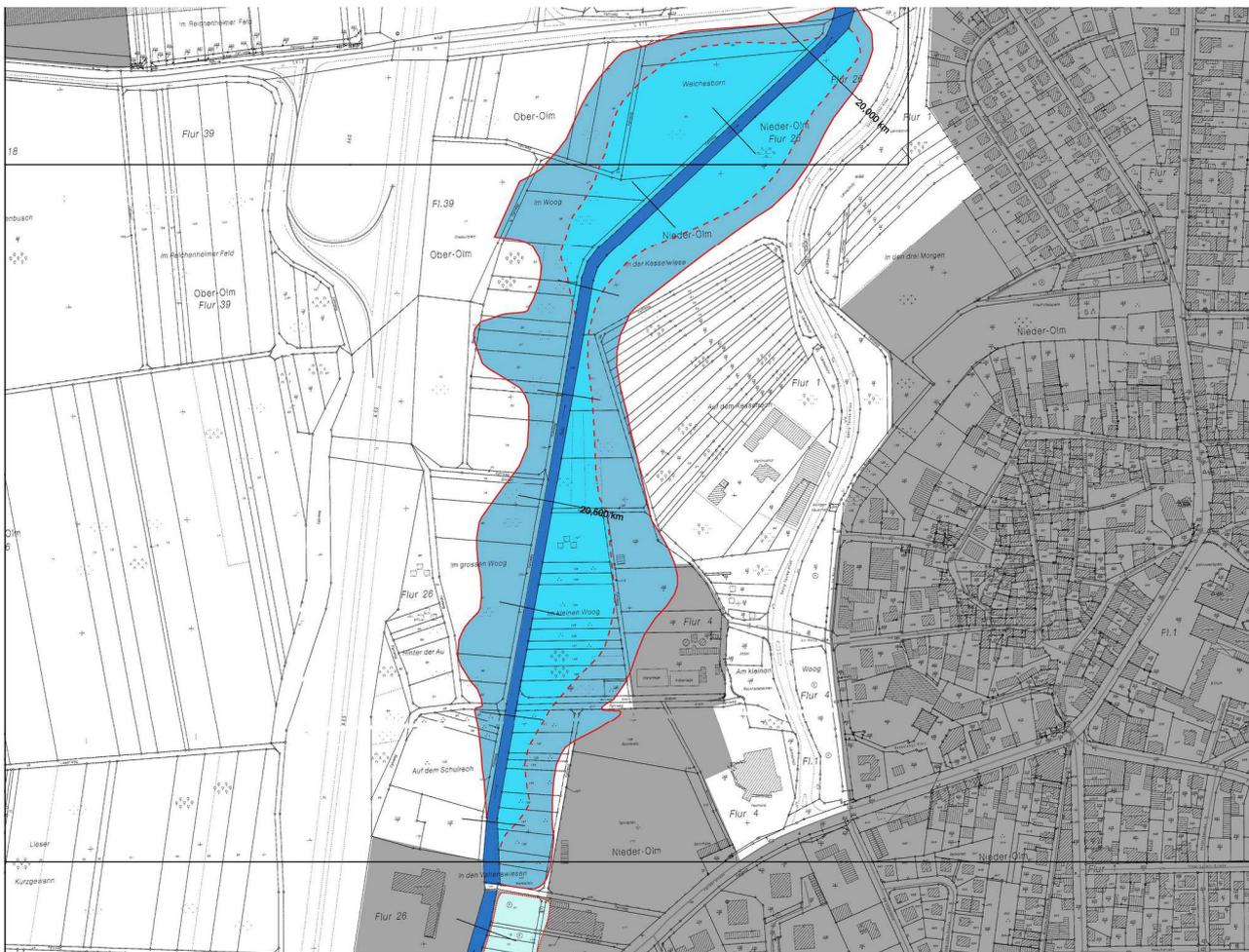
In Flächennutzungsplänen sind festgesetzte Überschwemmungsgebiete nachrichtlich zu übernehmen, noch nicht festgelegte Gebiete sind zu vermerken.

Überschwemmungsgebiete sind Gebiete, die bei Hochwasser überschwemmt, durchflossen oder für die Hochwasserentlastung bzw. -rückhaltung beansprucht werden.

Der Regionale Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe legt Hochwasserrückhalteräume, Überschwemmungsgebiete und überschwemmungsgefährdete Gebiete zum Hochwasserschutz fest. Bis zum Jahr 2010 waren die Länder gesetzlich verpflichtet, für Gewässer, bei denen durch Hochwasser nicht nur geringfügige Schäden entstanden oder zu erwarten sind, die Überschwemmungsgebiete durch Rechtsverordnung festzusetzen bzw. vorläufig zu sichern.

Mit der Novelle des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zum 01. Mrz. 2010 wurde die Ausweisung der Überschwemmungsgebiete eng mit der EU-Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie verbunden. Seitdem bezieht sich die Pflicht zur Ausweisung bzw. vorläufigen Sicherung von Überschwemmungsgebieten auf die Gewässer mit signifikantem Hochwasserrisiko (Risikogebiete). Maßgeblich ist das Hochwasserereignis, das statistisch betrachtet einmal in einhundert Jahren zu erwarten ist (HQ100) (§ 76 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 WHG). Darüber hinaus sind alle Gebiete, die der Hochwasserentlastung und der Rückhaltung dienen, als Überschwemmungsgebiete festzusetzen (§ 76 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 WHG).

Abbildung 24: Kartenauszug (hier: Nieder-Olm) zur vorläufigen Sicherung des Überschwemmungsgebiets der Selz



Quelle: Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (entnommen am 25. Apr. 2016)

Um entsprechend dem bundesgesetzlichen Auftrag, bis zum 22. Dez. 2013, für alle Risikogebiete die Überschwemmungsgebiete festzusetzen, wurden diese bis zur Festsetzung als Rechtsverordnung, gemäß § 76 Abs. 3 WHG, zunächst vorläufig gesichert.

Für den Überschwemmungsbereich der Selz hat die Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Süd Arbeitskarten erstellt und diese Bereiche vorläufig gesichert. Demnach werden diese Gebiete im Flächennutzungsplan, im Sinne des § 76 Abs. 3 WHG, vermerkt.

Für den Saulheimer Bach (Gewässer III. Ordnung), der bei der Eulenmühle in Nieder-Olm in die Selz mündet, ist ein rechtskräftiges Überschwemmungsgebiet ausgewiesen (per Rechtsverordnung vom 30. Mrz.2012). Diese Flächen werden im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen (im Sinne des § 76 Abs. 2 WHG).

12.4 ERHEBLICHE BODENBELASTUNGEN

Im Flächennutzungsplan sind gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, zu kennzeichnen. Zweck einer solchen Kennzeichnung ist es, die nachfolgenden Planungs- und Verfahrensebenen (z. B. Bebauungsplan) sowie mögliche Nutzer der Fläche rechtzeitig auf mögliche Gefährdungen durch Bodenverunreinigungen und die erforderliche Berücksichtigung hinzuweisen (Warnfunktion).

Diese Flächen sind im Bodenschutzkataster der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Mainz) enthalten. Gekennzeichnet

werden Flächen, die in diesem Kataster in Rheinland-Pfalz aufgeführt sind und auf denen bauliche Nutzungen vorgesehen sind. Zu baulichen Nutzungen zählen in einem umfassenden Sinn neben den Bauflächen auch intensiv genutzte Freiflächen, wie z.B. Spiel- und Sportplätze, Parks usw.

Die nachfolgend aufgeführten Flächen sind bekannt.

Tabelle 5: Für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Registriernummer	Bezeichnung im Bodenschutzkataster	gegenwärtige Nutzung	geplante Nutzung
339 06 017 – 0201 / 000 - 00	Ablagerungsstelle Essenheim, Die elf Morgen	Mischbaufläche, Feldgehölze	Mischbaufläche, Park
339 06 031 – 0202 / 000 - 00	Ablagerungsstelle Jugenheim, Fa. Steinfurth	Gewerbliche Baufläche	Gewerbliche Baufläche
339 06 042 – 0202 / 000 - 00	Ablagerungsstelle Nieder-Olm, Große Hohl	Weinbau	Wohnbaufläche
339 06 042 - 0204 / 000 - 00	Ablagerungsstelle Nieder-Olm, Hubertusmühle	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche
339 06 042 - 0206 / 000 - 00	Ablagerungsstelle Nieder-Olm, Am Sonnenhof	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche
339 06 054 - 0201 / 000 - 00	Ablagerungsstelle Sörgerloch, Am Friedhof	Spielplatz	Spielplatz
339 06 057 - 0203 / 000 - 00	Ablagerungsstelle Stackeden-Elsheim, Muhlrech	Sport- und Spielanlage	Sport- und Spielanlage
339 06 057 - 0205 / 000 - 00	Ablagerungsstelle Stackeden-Elsheim, Nähe Schule	Gemeinbedarfsfläche	Gemeinbedarfsfläche
339 06 057 - 0206 / 000 - 00	Ablagerungsstelle Stackeden-Elsheim, Talstraße	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche
339 06 057 - 0207 / 000 - 00	Ablagerungsstelle Stackeden-Elsheim, Kindergarten	Gemeinbedarfsfläche	Gemeinbedarfsfläche
339 06 067 - 0202 / 000 - 00	Ablagerungsstelle Zornheim, Weidenweg	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche
339 06 042 - 0101 / 000 - 00	Schießstand Nieder-Olm	Sport- und Spielanlage	Sport- und Spielanlage

Quelle: Bodenschutzkatasterkataster der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Stand: 26. Apr. 2017

Die Ablagerungsstelle ‚Große Hohl‘ in Nieder-Olm liegt weder auf einer Baufläche noch auf einer intensiv genutzten Freifläche. Sie befindet sich innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Im Sinne einer Warnfunktion auf mögliche Nutzungskonflikte wird sie dennoch dargestellt.

In Nieder-Olm liegt darüber hinaus die Altablagerung ‚Entenpüddel‘ innerhalb einer Wohnbaufläche. Diese wurde jedoch von der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd als nicht altlastenverdächtig zurückgestellt.

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung reichen die Ablagerungsstellen aus, um die Kennzeichnung für Flächen, auf denen bauliche Nutzungen geplant sind, vorzunehmen. In den konkreten Bauleitplanverfahren werden detaillierte Altlastenuntersuchungen unverzichtbar sein.

Die Verortung dieser Flächen ist aus der voranstehenden Tabelle ersichtlich. Darüber hinaus sind die aufgeführten Flächen in dem Planwerk des Flächennutzungsplanes eingetragen.

12.5 HANGSTABILITÄT

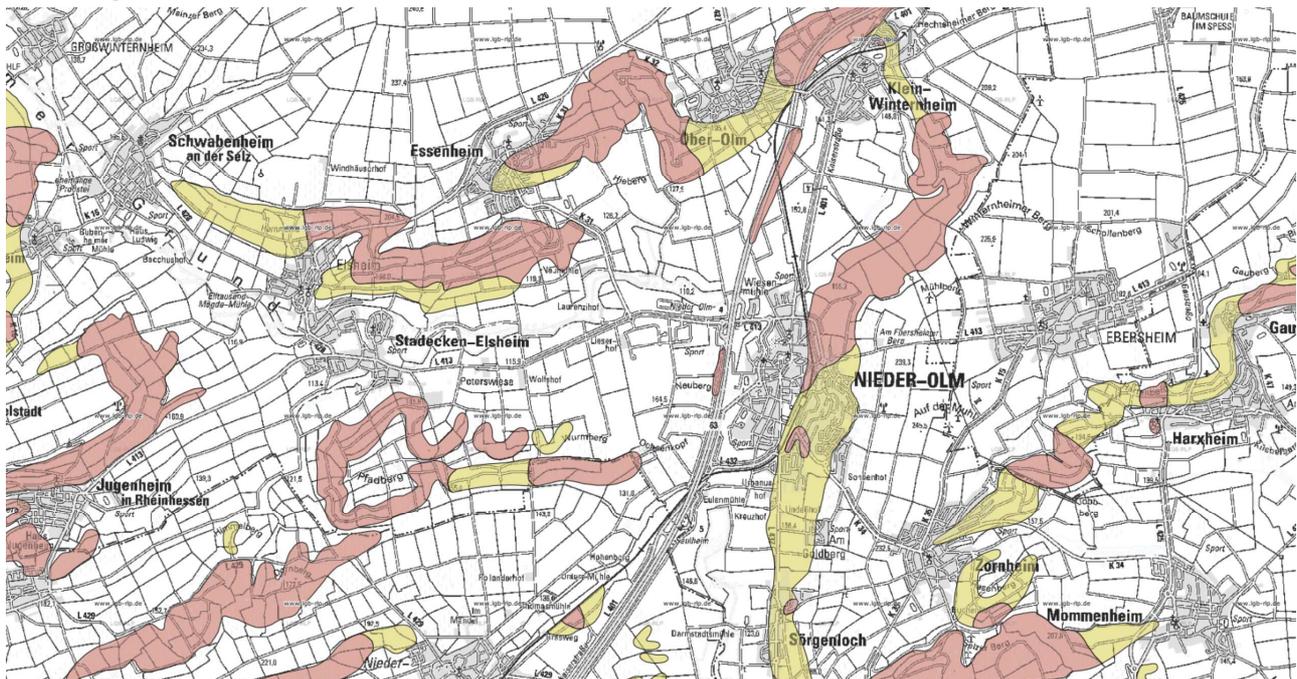
Rheinland-Pfalz weist mit die höchste Zahl an Rutschungen aller Bundesländer auf. Die meisten Rutschungen treten u.a. im Bereich des Mainzer Beckens auf, das auch die Verbandsgemeinde Nieder-Olm umfasst. Rutschgefährdete Bereiche befinden sich in allen Ortslagen.

Hierfür hat das Landesamt für Geologie und Bergbau Hangstabilitätskarten erstellt. Vorgabe war die gezielte und möglichst vollständige Registrierung und wissenschaftliche Bearbeitung von nachgewiesenen und vermuteten Rutschgebieten sowie von Bereichen mit erhöhter Steinschlag- und Felssturzgefährdung.

- **Nachgewiesene Rutschgebiete** zeichnen sich durch deutliche topographische Merkmale, wie zum Beispiel Abrisskanten, aus.
- **Vermutete Rutschgebiete** weisen dagegen undeutlichere Geländeformen auf.

Die Einstufung als nachgewiesenes oder vermutetes Rutschgebiet sagt dabei nichts über ihre aktuelle Aktivität aus.

Abbildung 25: Auszug aus der Hangstabilitätskarte Rheinland-Pfalz



Quelle: Landesamt für Geologie und Bergbau, <http://www.lgb-rlp.de/hangstabilitaetskarte.html> (entnommen am 12. Mrz. 2016)

Bei vielen Rutschungen handelt es sich um alte, so genannte fossile Rutschgebiete. Für die meisten Rutschungen wird ein Alter von mehreren Tausend Jahren angenommen. Während in einigen Bereichen deutliche Hinweise auf aktuelle Bewegungen gefunden wurden, sind große Areale der Rutschgebiete im Ruhezustand oder zeigen nur geringe Bewegungraten von meist $< 1 \text{ cm / Jahr}$.

Die Hangstabilitätskarte liefert wichtige Anhaltspunkte für die Planung und Vorerkundung von Bauprojekten und soll als ergänzende Planungsgrundlage im Vorfeld von Bauvorhaben dienen. Nach Aussage des Landesamtes für Geologie und Bergbau können und sollen diese jedoch nicht als Ersatz von projektbezogenen Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020, die grundsätzlich zu empfehlen sind, verstanden werden. Insbesondere bei der Planung neuer Baugebiete sollten frühzeitig Baugrunduntersuchungen unter besonderer Beachtung möglicher Risiken durchgeführt werden.

Hierfür werden im Planwerk zum Flächennutzungsplan die nachgewiesenen Rutschgebiete nach § 5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet. Für die vermuteten Rutschgebiete wird auf den Landschaftsplan (Themenkarte Hangstabilität) verwiesen. Darüber hinaus kann auf der Internetseite

des Landesamtes für Geologie und Bergbau die ‚Hangstabilitätskarte Rheinland-Pfalz‘²⁷ eingesehen werden.

13 ANHÄNGE

13.1 ÜBERNAHMEN GEMÄSS NATURSCHUTZRECHT

Alle hier aufgelisteten Schutzgebiete sind in den Planteil eingetragen.

13.1.1 Landschaftsschutzgebiete

- ‚Rheinheinisches Rheingebiet‘, Ortsgemeinde Ober-Olm
- ‚Selztal‘, Ortsgemeinden Sörngenloch, Stackeden-Elsheim und Stadt Nieder-Olm
- ‚Jugenheimer Wäldchen‘, Ortsgemeinde Jugenheim
- ‚Wäldchen Im Loh‘, Stadt Nieder-Olm, Ortsgemeinde Ober-Olm

13.1.2 Geschützte Landschaftsbestandteile

- ‚Feldgehölz am Fernmeldeturm (Ober-Olm)‘, Ortsgemeinde Ober-Olm

13.1.3 Naturschutzgebiete

- ‚Hahnheimer Bruch‘, Ortsgemeinde Sörngenloch
- ‚An der Lausau‘, Stadt Nieder-Olm und Ortsgemeinde Sörngenloch
- ‚Der Hohenberg‘, Stadt Nieder-Olm
- ‚In der Au‘, Ortsgemeinden Essenheim, Ober-Olm, Stadt Nieder-Olm
- ‚Am Laurenzihof‘, Ortsgemeinden Stackeden-Elsheim, Essenheim
- ‚Woogwiesen / Bruchwiesen‘, Ortsgemeinden Stackeden-Elsheim, Essenheim
- ‚Am Totenweg‘, Ortsgemeinde Stackeden-Elsheim
- ‚Im Mayen‘, Ortsgemeinde Stackeden-Elsheim
- ‚Bingerwiese‘, Ortsgemeinde Stackeden-Elsheim

Der Ober-Olmer Wald sowie die Feldflur westlich des Waldes sollen Teil des derzeit im Ausweisungsverfahren befindlichen Naturschutzgebietes ‚Layenhof - Ober-Olmer Wald‘ werden.

13.1.4 Naturdenkmale

- ‚2 Sommerlinden an der Turnhalle in Ober-Olm‘
- ‚2 Baumgruppen auf dem Friedhof in Ober-Olm‘
- ‚Linden am Bahnhof in Klein-Winternheim‘

13.1.5 Vogelschutzgebiete

- ‚Selztal zwischen Hahnheim und Ingelheim‘ (Stackeden-Elsheim, Nieder-Olm, Sörngenloch)

²⁷ Hinweis: Hangstabilitätskarte für Rheinland-Pfalz abrufbar unter: <http://www.lgb-rlp.de/hangstabilitaetskarte.html>

- ‚Ober-Hilbersheimer Plateau‘ (Jugenheim)

13.1.6 FFH-Gebiete

- ‚Ober-Olmer Wald‘

13.2 ÜBERNAHMEN GEMÄSS DENKMALSCHUTZGESETZ

13.2.1 Denkmalzonen

Die folgenden Denkmalzonen liegen innerhalb der Verbandsgemeinde:

- Denkmalzone ‚Jüdischer Friedhof‘, Wackernheimer Straße in der Gemeinde Essenheim: 1977 eröffnetes langgezogenes Areal mit 26 Grabsteinen vom letzten Viertel des 19. Jahrhunderts bis 1932.
- Denkmalzone ‚Jüdischer Friedhof‘, südlich des Ortes (Gutding/Am Judenbegräbnis) in der Gemeinde Jugenheim: Im frühen 18. Jahrhundert eröffnetes Rechteckareal mit ca. 20 Grabsteinen mit zahlreichen gut erhaltenen Inschriften, frühes 18. Jahrhundert bis 1934.
- Denkmalzone ‚Jüdischer Friedhof‘, Am Woog in der Stadt Nieder-Olm: Zwischen 1855 und 1878 angelegtes längsrechteckiges Areal mit 27 Grabsteinen von 1879 bis 1934.
- Denkmalzone ‚Ortskern‘, Kirchgasse 7, 9, Pfarrgasse 3, Schulstraße 1/3 und 2 in der Gemeinde Ober-Olm: Historisches Platzbild mit öffentlich-konfessioneller Baugruppe; neugotische katholische Pfarrkirche mit ältestem Friedhofsteil, spätgründerzeitliches Schulhaus, bezeichnet 1887, in das erneuerte Rathaus integrierte Teile des barocken Schul- und Gemeindehauses mit Krüppelwalmdach, datiert 1722, spätklassizistisches katholisches Pfarrhaus, 1841/42 und Pfarrscheune, Mitte des 19. Jahrhunderts, Friedhofs- bzw. Pfarrgartenmauer, Kriegerdenkmal 1939/45.
- Denkmalzone ‚Jüdischer Friedhof‘, nördlich des Ortes (Obig der Leimkaute/Aicherweg) in der Gemeinde Ober-Olm: 1883 angelegtes kleines Rechteckareal mit 20 Grabmälern bis 1932.
- Denkmalzone ‚An der Wiesenmühle 23, 25, 27, 27 A, im Süden der Gemarkung in einer Biegung der Selz, in der Gemeinde Ober-Olm: Nr. 23: stattliches spätklassizistisches Wohnhaus, um 1860; Nr. 25: barocke Scheune mit Krüppelwalmdach; turmartiges Mühlen- und Lagergebäude, 1896 bzw. 1929; fünfteilige Zeile mit eingeschossigen ehemaligen Gesindewohnungen, im Wesentlichen aus dem 19. Jahrhundert; ruinöse Nebengebäude, 18. und 19. Jahrhundert; eingetiefter tonnengewölbter Keller, bezeichnet 1733.
- Denkmalzone ‚Jüdischer Friedhof‘, An der Oberhecke in der Gemeinde Sörgenloch: Um 1880 eröffnete kleine Rechteckanlage mit vier Grabsteinen von 1880 bis 1906.
- Denkmalzone ‚ehemalige Ortsbefestigung‘ in der Gemeinde Stackeden-Elsheim, Gemarkung Elsheim: Effengraben; baumbestandener Abschnitt des spätmittelalterlichen Wallgrabens; tiefeingeschnittener Graben in Nordsüdrichtung von der Mainzer Straße bis zur Schulstraße (parallel zur Straße Am Pfarrgarten).
- Denkmalzone ‚Windhäuserhof‘ nördlich des Ortes in der Gemeinde Stackeden-Elsheim, Gemarkung Elsheim: Hofgeviert auf der Plateaukante mit westlich anschließenden Park- und Ackerflächen und Weingarten am Hang des Selztals; Vierseitenanlage, um 1830 bis 1860, Putzbauten in spätklassizistisch-historisierendem Rundbogenstil; Stallungen mit Kreuzgewölben, Scheunen, als

Kopfbauten Wohnhäuser mit gotisierenden Treppengiebeln, mächtige Remise mit Gesindewohnungen; englischer Landschaftsgarten mit Gartenhaus, 'Felsenbrücke', neugotischer Aussichtsturm, um 1900, ummauerter Weingarten mit Wingertshaus, Loggia mit Zinnenkranz, Ende des 19. Jahrhunderts.

- Denkmalzone ‚ehemalige Burg Stadeck‘, Am Kirchenthing 1, Burggrabenstraße 1 bis 9, Poststraße 23 bis 31, in der Gemeinde Stackeden-Elshem, Gemarkung Stackeden: annähernd ehem. Bering auf einer Erhebung über der Selzniederung. Gründung der Burg wohl im späten 12. Jahrhundert, nach Zerstörung im frühen 18. Jahrhundert in Teilen wieder hergerichtet.

13.2.2 Grabungsschutzgebiete

Innerhalb der Verbandsgemeinde Nieder-Olm liegen folgende Grabungsschutzgebiete:

- ‚Silvanerstraße‘ in der Gemeinde Stackeden-Elshem, Gemarkung Elshem: Schutzzweck ist die Erhaltung der bislang noch nahezu ungestörten archäologischen Fundsituation (fränkisches Gräberfeld) zum Zweck der wissenschaftlichen Auswertung.
- ‚Stackeden-Formation‘ in der Gemeinde Stackeden-Elshem, Gemarkung Stackeden: Der Schutzzweck besteht in der Erhaltung der noch verborgenen Zeugnisse pflanzlichen und tierischen Lebens aus der Entwicklungsgeschichte der Erde für zukünftige wissenschaftliche Forschungen.
- ‚Elshem-Subformation‘ in der Gemeinde Stackeden-Elshem, Gemarkung Elshem: Der Schutzzweck besteht in der Erhaltung der noch verborgenen Zeugnisse pflanzlichen und tierischen Lebens aus der Entwicklungsgeschichte der Erde für zukünftige wissenschaftliche Forschungen.
- ‚Hinter der Peterskirche‘ in der Gemeinde Stackeden-Elshem, Gemarkung Stackeden: Schutzzweck ist die Erhaltung der bislang noch nahezu ungestörten archäologischen Fundsituation der Wüstung Heddeshem zum Zweck der wissenschaftlichen Auswertung.
- ‚An der Wingertsmühle‘ in der Stadt Nieder-Olm: Schutzzweck ist die Erhaltung der vorhandenen Reste einer größeren römischen Bauanlage, die aus siedlungsgeschichtlichen Gründen untersucht werden muss.
- ‚An der Wingertsmühle II‘ in der Stadt Nieder-Olm: Aufgrund von Einzelfunden besteht die begründete Vermutung, dass das Grabungsschutzgebiet Überreste einer größeren römischen Bauanlage birgt. Diese Überreste sind Spuren menschlichen Lebens aus vergangener Zeit, an deren Erhaltung und Pflege aus wissenschaftlichen Gründen und zur Förderung des geschichtlichen Bewusstseins ein öffentliches Interesse besteht.
- ‚Villenkeller‘ in der Gemeinde Ober-Olm: Schutzzweck ist die Erhaltung des ausgedehnten keltisch-römischen Tempelbezirks als herausragendes Baudenkmal und als bedeutendes wissenschaftliches Forschungsobjekt.

13.3 RADWEGE

13.3.1 Rundradwege²⁸

Rheinhessen Panorama Route - Länge 11 km

Startpunkt: Seniorenresidenz Mühlweg, Nieder-Olm

Die Route beginnt zwischen Nieder-Olm und Zornheim. Sie folgt der Hangkante zwischen Plateau und Selztal zunächst nach Süden und dann nach Osten um Zornheim herum Richtung Mommenheim. Über die K34 und Zornheim erreicht man den Ausgangspunkt der Route.

Selz Terrassen Route - Länge 14,8 km

Startpunkt: Seniorenresidenz Mühlweg, Nieder-Olm

Die Selz Terrassen Route verläuft unterhalb Essenheim bis Ober-Olm und führt über Nieder-Olm und das Selztal zurück nach Stackeden-Elsheim.

Reben und Rüben Route - Länge 34 km

Startpunkt: Seniorenresidenz Mühlweg, Nieder-Olm

Sie ist die längste Rad-Route und gibt einen hervorragenden Einblick in die geographische Lage der Hügel- und Tafellandschaften im Zentrum Rheinhessens. Sie führt zuweilen weit über die Grenzen der Verbandsgemeinde hinaus über Saulheim, Bubenheim, Schwabenheim und Wackernheim.

Ober-Olmer Wald Route - Länge 14,5 km

Startpunkt: Essenheimer Straße Mehrzweckhalle, Ober-Olm

Als der Mainzer Kurstaat 1792 endete, umfasste die Waldfläche noch 6.000 Hektar und reichte von Ober-Olm bis Ingelheim. 1816 übernahm der Großherzog von Hessen den Wald. 1945 wurde das noch 427 ha umfassende Gebiet Rheinland-Pfalz zugeordnet. 1951 dienten große Teile des Waldes den US-Streitkräften als Truppenübungsplatz mit Munitionslager und 1957 wurde eine Raketenstellung gebaut. Heute ist der Wald überwiegend Sportlern, Radlern, Wanderern und Naturfreunden gewidmet. Betreut werden die Waldflächen vom Forstamt Ober-Olm.

11.000 Mägde Route - Länge 12,8 km

Startpunkt: Sportplatz Stackeden-Elsheim

An der mittelalterlichen Straße zwischen Mainz und Bad Kreuznach versperrte westlich von Stackeden-Elsheim eine Zollstation mit Turm und einer Furt über die Selz den Weg. Nach einer Legende soll die heilige Ursula auf dem Rückweg ihrer Pilgerreise von Rom nach Köln mit ihrem Gefolge von 11.000 Mägden die Selz an der Zollstation überquert haben. Der Elftausend-Mägde-Turm ist noch heute an jener historischen Stelle als Ruine zu besichtigen. Die Route soll an diese Begebenheit erinnern.

Alte Militärbahn Route - Länge 21,9 km

Startpunkt: Seniorenresidenz Mühlweg, Nieder-Olm

Nachdem die Mainzer Festungsanlagen aus dem 19. Jahrhundert geschleift wurden, ordnete Kaiser Wilhelm II den Ausbau der sogenannten ‚Selzstellung‘ an. 1904 beschlossen die Mainzer Stadtväter den Ausbau mit der wichtigen Befestigung ‚Furt Muhl‘ (1908) zwischen Ebersheim und Zornheim. Die Militärbahn (Festungsbahn) verband die Befestigungsgruppen miteinander. Der Routenvorschlag soll an die historische Bahn erinnern.

²⁸ Vgl. Outdooractive GmbH & Co KG.: Radkarte Nieder-Olm, Immenstadt, 2016

13.3.2 Fernradwege²⁹



Obstroute - Länge 45,7 km

Start- und Zielpunkt: Bahnhof Ingelheim

Die Obstroute beschreibt eine große Runde durch Rheinhessen mit seinen zahlreichen Obstplantagen, Gemüsegeldern und Winzerorten. Die Route besteht aus einer westlichen und einer östlichen Schleife von jeweils 30 km, verbunden durch eine 7 km lange gemeinsame Strecke im Selztal.



Selztal-Radweg - Länge 68,1 km

Startpunkt: Selzquelle östlich Orbis – Ziel: Rhein-Radweg Ingelheim Nord

Der Selztal-Radweg ist eine einfache, repräsentative Querung Rheinhessens entlang der Selz vom südlichen Bergland über das Hügelland zum Rhein. Der Radweg ist von der Quelle der Selz in Orbis bis zur Selzmündung in Ingelheim ausgebaut.

13.4 WANDERWEGE

13.4.1 Selztal-Terroir-Routen³⁰



Selztal-Terroir-Route 1 (Weite Blicke mit Bodenhaftung)

Länge 7,8 km

Start- und Zielpunkt: Ende Angergasse/Nähe Marktplatz, Jugenheim

Entlang des Jugenheimer Weges geht es in einem Meer von Reben an vielen Trockenrasen vorbei. An der Hangkante der Jugenheimer Hochfläche bietet sich ein Rundblick in das Selztal und bis zum bewaldeten Taunus in der Ferne. Ein Kalkmergelboden und ein Lößboden können an dieser Route entdeckt werden.



Selztal-Terroir-Route 2 (Geschichte, Kunst und Sagen auf Schritt und Tritt)

Länge 6,4 km

Start- und Zielpunkt: Selztalhalle oder Dorfplatz, Elsheim

Vielfältiges wird auf dieser Route um Elsheim geboten. Im frischen Selztalgrund geht es auf den ‚Elftausend-Mägde-Turm‘ zu. Danach führt der Weg zum klassizistischen Weinbergshäuschen hinauf. Ab jetzt folgt man dem Verlauf des Adam Elsheimer-Weges. Entlang der Höhenkante, an der Weidenborn Quelle vorbei und durch die Senke hindurch erreicht man schließlich den Hieberg mit seinem Aussichtsturm.

Adam Elsheimer war der bedeutendste deutsche Maler des Frühbarock, dessen Vorfahren ihre Wurzeln in Elsheim haben.



Selztal-Terroir-Route 3 (Von den Woogwiesen der Selz hinauf zur Stadecker Warte) Länge 7,8 km

Start- und Zielpunkt: Burggraben an der Burgscheune Stackeden

Die Route führt am heutigen Naturschutzgebiet ‚Woogwiesen/Bruchwiesen‘ vorbei, über den südlich von Stackeden gelegenen Pfadberg. Der alte Friedhof und mehrere Quellwäldchen liegen am Wegesrand. Auf der Südseite geht der Blick weit nach Rheinhessen hinein, auf der Westseite ist das strukturreiche Partenheimer Tal zu sehen.

²⁹ Vgl. Outdooractive GmbH & Co KG.: Radkarte Nieder-Olm, Immenstadt, 2016

³⁰ Vgl. Bauern- und Winzervereine Essenheim, Jugenheim, Stackeden-Elsheim: Selztal-Terroir-Routen – Terrior - Herkunft der Weine erleben, Informationsbroschüre, 2012



Selztal-Terroir-Route 4 und 5 (Durch die Essenheimer Weinlagen und Obstfelder)

Länge 10,5 km

Start- und Zielpunkt: Netto Supermarkt, Essenheim

In Essenheim werden zwei Touren zum Terroirerlebnis angeboten. Die 5,2 km lange Route 4, die südwestlich von Essenheim durch die Weinlage Teufelspfad führt und die 3,1 km lange Route 5, nordöstlich des Ortskerns. Zusammen bieten sie eine Panoramatur mit geringen Höhenunterschieden oberhalb des Selztals.

13.4.2 Weitere Themenwanderwege

Adam-Elsheimer-Weg³¹

Länge 3 km

Der Adam-Elsheimer-Weg ist ein 3 km langer Teilabschnitt der Selztal-Terroir-Route 2 der um den Ortsteil Elsheim der Gemeinde Stackeden-Elsheim herum führt. Der Adam-Elsheimer-Weg führt im Westen vom ‚Babo-Häuschen‘ über den Wegepunkt ‚Tisch des Weines‘ weiter zum ‚Weidenborn‘ und endet im Osten am ‚Hieberg‘. An den 4 Stationen können Kunstinteressierte sich an ausgewählten Werken über das Leben und Wirken des bedeutendsten deutschen Barockmalers Adam Elsheimer informieren und bei einer ausgiebigen Wanderung Weinkultur und Kunst miteinander verbinden.

Kleiner Mainzer Höhenweg³²

Länge 31 km

Der Kleine Mainzer Höhenweg führt auf den Höhen südlich von Mainz von Laubenheim über den Gau-berg, Ebersheim und Klein-Winternheim zur Haltestelle Forsthaus Ober-Olm, durch den Ober-Olmer Wald, die Finthener Obstfelder, den Lenneberg Wald und den Mainzer Sand nach Mombach. Er kann als Gesamttour oder in drei einzelnen Etappen erwandert werden.

Die Etappe 2 (von Ebersheim zum alten Forsthaus Ober-Olm – Länge 7,4 km) führt dabei durch die Ortsgemeinde Klein-Winternheim.

Wilhelm Holzamer- Literaturweg³³

Länge 18 km

Start- und Zielpunkt: Ortsmitte Rathaus, Stadt Nieder-Olm

Der Schriftsteller Wilhelm Holzamer (1870-1907) verlebte seine Kinder- und Jugendjahre in Nieder-Olm. Der Wilhelm Holzamer-Literaturweg Nieder-Olm möchte die kulturgeschichtliche Bedeutung der Region für Spaziergänger erfahrbar machen. Grundlage des Literaturwegs sind die Erzählungen und Romane von Wilhelm Holzamer (1870-1907), der die Lokalitäten seines Geburtsortes in wechselvollen Landschaftsbildern beschrieb.

Panoramaweg Klein-Winternheim³⁴

Länge 3,8 km

Start- und Zielpunkt: Kreuz an der Kreuzstraße, Klein-Winternheim

³¹ Vgl. Bauern- und Winzervereine Essenheim, Jugenheim, Stackeden-Elsheim: Selztal-Terroir-Routen – Terrior - Herkunft der Weine erleben, Informationsbroschüre, 2012

³² Vgl. Deutscher Alpenverein Sektion Mainz e.V.: Der Kleine Mainzer Höhenweg (KMH) – ein aussichtsreicher Wanderweg auf den Höhen der Landeshauptstadt Mainz und Rheinhessens, Informationsbroschüre, Mainz

³³ Vgl. Katharina Weisrock, Thomas G. Tempel: Rheinhessen erlesen - Lesebuch zum Wilhelm Holzamer-Literaturweg, Nieder-Olm, 2009

³⁴ Vgl. Internetseite der Ortsgemeinde Klein-Winternheim: Panoramaweg, entnommen am 09. Mai 2016

Am Wegkreuz in Klein-Winternheim geht es ca. 500 m aufwärts am Albanushof vorbei bis man ca. 30 m unterhalb des alten Wegkreuzes nach Süden in einen Grasweg einbiegt. Diesem Weg folgt man auf verschiedenen Wegbeschaffenheiten ca. 1 km Richtung Süden bis zum ‚Wingertshäuschen‘ (kleine Weinbergshütten). Der Weg hat seinen Namen von dem Ausblick auf diesem Teilstück. Bei klarem Wetter kann man hier bis zum Donnersberg am Rande der Pfalz blicken. An der Schutzhütte links und bereits nach 10 m rechts geht es einen steilen Grasweg hinunter, zu einer Quelle. An der Quelle folgt man dem befestigten Weg rechts abwärts vorbei an der Mariengrotte. Den zweiten Weg rechts gelangt man schließlich zu einem dort stehenden Hexenhäuschen. Dann geht es links abwärts zum Haybach. Am Haybach rechts, immer Richtung Norden, erreicht man wieder den Ausgangspunkt.

13.4.3 Nordic-Walking Strecken

Nieder-Olm

- Goldbergstrecke Länge 5,6 km
Schwierigkeit: mittel
- Neubergroute Länge 8,6 km
Schwierigkeit: schwer

Stadecken-Elsheim

- Sieben-Brücken-Weg Länge 6,7 km
Schwierigkeit: mittel
- Vier Weinlagen Route Länge 9,7 km
Schwierigkeit: schwer
- Panoramaweg Länge 15,5 km
Schwierigkeit: schwer

Sörngenloch

- Mühlenweg Länge 5,6 km
Schwierigkeit: mittel

Zornheim

- Hohbergweg Länge 4,5 km
Schwierigkeit: mittel
- Biotoprunde Länge 5,6 km
Schwierigkeit: mittel
- Panoramaweg Zornheim-Sörngenloch Länge 5,8 km
Schwierigkeit: mittel

erarbeitet durch



Immissionsschutz • Städtebau • Umweltplanung

Kaiserslautern, im Dezember 2017

1330 Text FzG_Dez17/ob/ba/be