

VERBANDSGEMEINDE NIEDER-OLM

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2025

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEMÄSS § 6 ABS. 1 BAUGESETZBUCH (BauGB)

1. Verfahrensdaten

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

- Aufstellungsbeschluss:27. März 2014
- Frühzeitige Bürgerbeteiligung:..... am 05. Jul. 2016 durch Gelegenheit zur Einsicht, mit der Möglichkeit der Erörterung
- Frühzeitige Behördenbeteiligung: Einleitung mit Schreiben vom 31. Mai 2016
Frist bis 01. Aug. 2016
- Offenlage:vom 24. Apr. 2017 bis 24. Mai 2017
- Förmliche Behördenbeteiligung: Einleitung mit Schreiben vom 20. Apr. 2017
Frist bis 24. Mai 2017
- Feststellungsbeschluss: 29. Juni 2017
- Inkraftsetzung durch amtliche Bekanntmachung am: 01. Feb. 2018

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

2. Anlass und Ziel der Planung

Nach § 1 Abs. 3 BauGB hat die Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Erfordernis der Aufstellung und Fortschreibung des Flächennutzungsplans ergibt sich aus der Verantwortung der Verbandsgemeinde Nieder-Olm, für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung auf Ebene der gesamten Verbandsgemeinde Sorge zu tragen und diese rahmensetzend für Bebauungspläne vorzugeben.

Der bestehende Flächennutzungsplan 2015 für die Verbandsgemeinde Nieder-Olm wurde am 25. Nov. 2004 von der Kreisverwaltung Mainz-Bingen genehmigt. Er hatte 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 Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wurden 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 wirtschaftliche 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.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde zum Flächennutzungsplan eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Hier wurden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB untersucht, umweltbezogene Auswirkungen ermittelt sowie mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich geprüft.

Wesentliche Grundlage der Bestandsdarstellung bildet der Landschaftsplan der Verbandsgemeinde Nieder-Olm, der von 2014 bis 2016 neu aufgestellt wurde. Er ist somit in Bezug auf die naturschutzfachliche Ergänzung des Flächennutzungsplans 2025 sehr aktuell. In seiner Landespflegerischen Entwicklungskonzeption berücksichtigt er die aktuelle Rechtslage – hier insbesondere das Landesnaturschutzgesetz 2015. Ebenso basiert der Umweltbericht zum Flächennutzungsplan in weiten Abschnitten auf den Erkenntnissen des Landschaftsplans.

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

Den im Flächennutzungsplan vorgesehenen Flächenausweisungen liegen Standortüberlegungen, Entwicklungsplanungen und die Funktionen der einzelnen Gemeinden zugrunde. Die Verbandsgemeinde Nieder-Olm hatte im Vorfeld der Flächenausweisungen zahlreiche Bauflächen untersucht und umfassend geprüft. Die letztendlichen Darstellungen wurden unter Würdigung fachlicher Erfordernisse und in Abstimmung mit den Ortsgemeinden getätigt.

Aus einer Zusammenstellung potenzieller Bauflächen wurden solche Flächen ausgeschlossen, auf denen aus planungsrechtlichen oder tatsächlichen Gründen keine Bebauung möglich bzw. sinnvoll ist. Dabei wurde auch die artenschutzrechtliche Voruntersuchung herangezogen, in der wesentlich mehr Flächenalternativen geprüft werden.

Soweit eine Außenentwicklung zur Planrealisierung erforderlich ist, erfolgt diese möglichst unmittelbar an den Siedlungsrändern.

Im Ergebnis wurden insgesamt ca. 76,75 ha Wohn- und gewerblichen Bauflächen sowie Mischbauflächen neu ausgewiesen. Hiervon entfallen 40,1 ha auf Wohnbauflächen, 1,05 ha auf Mischbauflächen und 35,6 ha auf gewerbliche Bauflächen.

Diese Ausweisungen ziehen Eingriffe in Böden, Natur und Landschaft nach sich, für die im Gegenzug Maßnahmen zum Ausgleich dieser Eingriffe planerisch erforderlich sind. Um Beeinträch-

tigungen von Natur und Landschaft auszugleichen, werden daher bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplans Maßnahmenflächen dargestellt. Hinsichtlich der Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung erheblicher Umweltauswirkungen sind auf der Ebene der Flächennutzungsplanung vor allem die Begrenzung der Inanspruchnahme von Freiraum und die Lenkung auf geeignete Standorte mit möglichst geringen Umweltauswirkungen zu nennen.

Im Flächennutzungsplan sind Kompensationsflächen erforderlich. Als Darstellungsmöglichkeiten kommen nach § 5 BauGB insbesondere in Betracht:

- Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)
- Wasserflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)
- Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB)
- Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9b BauGB)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)

Ergänzend zu diesen Darstellungsmöglichkeiten auf Grundlage des BauGB und der PlanZV werden im Flächennutzungsplan in der Begründung wie im Planwerk mit weiterentwickelten Planzeichen Maßnahmen beschrieben bzw. Bereiche dargestellt, in denen Kompensationsmaßnahmen schwerpunktmäßig erfolgen sollen. Diese leiten sich direkt aus den naturschutzfachlichen Empfehlungen des Landschaftsplans ab.

Zu nennen sind

- die umfängliche Darstellung von möglichen Kompensationsflächen gemäß § 7 Abs. 1 LNatSchG RLP 2015. Diese wurden mit leichten Korrekturen in die Plandarstellung des Flächennutzungsplans übernommen.
- Die Darstellung von Biotopverbundelementen, abgeleitet aus dem entsprechenden Konzept des Landschaftsplans.
- Der Hinweis auf die Umsetzung Produktionsintegrierter Kompensationsmaßnahmen.
- Die Berücksichtigung der Ergebnisse der Artenschutzrechtlichen und naturschutzfachliche Bewertung potenzieller Siedlungserweiterungsflächen bereits in einer frühen Planungsphase.

Ausgehend vom Biotopverbundsystem und dem Teilraumkonzept des Landschaftsplans, zusammengefasst in der Landespflegerischen Entwicklungskonzeption, werden insbesondere die nachfolgend beschriebenen Elemente in den Flächennutzungsplan übernommen:

Integriert werden zunächst in großem Umfang Linienelemente. Sie leiten sich aus dem Biotopverbundsystem ab, dass 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.

Weiterhin werden Flächenelemente als Vorschläge integriert. Sie ergeben sich ebenso aus Biotopverbundsystem sowie aus 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.

Bezogen auf die Schutzgüter benennt die folgende Tabelle stichwortartig die vorgeschlagenen Maßnahmen, die sich auf Planungsebene der Flächennutzungsplanung ergeben:

Schutzgut	Maßnahmen
Mensch	
Lärm	Durchführung einer Lärmaktionsplanung
Radon	Orientierende Untersuchungen des Radonpotenzial bei Neuausweisung von Wohn- und Mischbaugebieten in Gebieten mit erhöhtem bzw. lokal erhöhten Radonpotential
Windenergie	Einhaltung von Abständen von Sonderbauflächen Windenergie zu Siedlungen von mindestens 1.000 m, zu Splitter- und Einzelsiedlungen 500 m zur Vermeidung einer bedrückenden Wirkung der WEA und aus Gründen des Lärmschutzes
Tiere und Pflanzen	Berücksichtigung der Ergebnisse der Landschaftsplanung – insbesondere der Landespflegerischen Entwicklungskonzeption Berücksichtigung der Ergebnisse der Artenschutzrechtlichen und naturschutzfachliche Bewertung potenzieller Siedlungserweiterungsflächen
Boden	Vermeidung unnötiger Versiegelung durch Würdigung der Innenentwicklung und der Reserven
Wasser	Fließgewässerrenaturierung und Bachauenentwicklung als Schwerpunkt von Kompensationsmaßnahmen
Klima, Luft	Verzicht auf luftbelastende gewerbliche Nutzungen in Inversionslagen (Talräume) Beachtung von Kaltluftabfluss- und -zuflussfunktionen Querbezüge zu Schutzgut Mensch
Landschaft Erholung	Erhaltung und Entwicklung siedlungsnaher, fußläufig erreichbarer und störungsarmer Landschaftsräume regionstypischer Prägung Erhaltung und Pflege des Wirtschaftswegenetzes für Naherholungszwecke
Kultur- und Sachgüter	Keine direkten Maßnahmen erforderlich, da keine im FNP vorbereiteten Planungen auf bekannten Standorten

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Insgesamt kam der Umweltbericht zu dem Schluss, dass durch den vorliegenden Flächennutzungsplan 2025 in einzelnen Bereichen spürbare Beeinträchtigungen vorbereitet werden, die im Rahmen der weiteren Planungen, insbesondere auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, vertieft behandelt werden müssen. Dabei sind insbesondere die Möglichkeiten zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen zu prüfen.

Monitoring

Der Flächennutzungsplan hat im Wesentlichen nur eine vorbereitende Funktion über die einzelnen Standortfestlegungen zur Art der Bodennutzung. Zur Umsetzung der Planung bedarf es meist noch der Aufstellung eines Bebauungsplanes oder einer Baugenehmigung.

Mit jedem Bebauungsplan wird die für den Flächennutzungsplan vorgenommene Prognose der Umweltauswirkungen konkretisiert, aktualisiert und auf diese Weise überprüft. Im Rahmen der Bebauungsplanung werden aufgrund der genaueren Planungen die Umweltauswirkungen im erforderlichen Umfang beschrieben und bewertet. Darüber hinaus werden die Maßnahmen bestimmt, die der Vermeidung, Verringerung oder dem Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen dienen. An die Umweltüberwachung auf der Ebene des Flächennutzungsplans sind somit verringerte Anforderungen zu stellen.

Die Kontrolle der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird als ein geeigneter Ansatz zur Aufdeckung von nicht vorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen gesehen. Für die Umweltüberwachung werden folgende Maßnahmen im Umweltbericht vorgeschlagen (verkürzte Auflistung):

- Überprüfung der Prognosen, die der Ermittlung des Flächenbedarfs zugrunde liegen (in Intervallen): Bevölkerungszahl, Bevölkerungsentwicklung, Bevölkerungsprognose, Wohnflächenzuwachs, Gewerbe- und Industriepronose, Innenentwicklungspotenzial (z.B. Baulückenkataster), Entwicklung des motorisierten Individualverkehrs.
- Überprüfung der prognostizierten erheblichen Auswirkungen der Neuausweisungen auf den Umweltzustand sowie Kontrolle der Übernahme und Umsetzung der Vermeidungs-, Verringerung- und Ausgleichsmaßnahmen in der verbindlichen Bauleitplanung, Planfeststellung oder Plangenehmigung.
- Acht Jahre nach In-Kraft-Treten des Flächennutzungsplans oder bei Realisierung von 50 % der dargestellten neuen Siedlungs- und Verkehrsflächen: Überprüfung der bis zu diesem Zeitpunkt realisierten Bebauungspläne, Genehmigungen und Planfeststellungen in einer Gesamtbetrachtung und Vergleich mit den Auswirkungsprognosen des Umweltberichts.
- Integration bestehender Umweltüberwachungs- und -informationssysteme im Bereich des Umweltschutzes (gemäß verschiedener fachgesetzlicher Vorgaben): Bei Überschreitungen von Grenzwerten, Schwellenwerten oder Orientierungswerten Überprüfung deren Ursächlichkeit (Klärung der Frage, ob Überschreitung anteilig bedingt durch Neuausweisungen des Flächennutzungsplans).

4. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am 05. Juli 2016 von 09.00 Uhr bis 19.00 Uhr im Rathaus der Verbandsgemeinde statt. Die Planunterlagen konnten eingesehen werden und es bestand Gelegenheit zur Erörterung.

Nachlaufend zu diesem Gespräch gingen zwei Bürgerstellungen ein. Ein Bürger weist auf die Verkehrsproblematik im Bereich des Weinbergrings in Nieder-Olm hin. Es wird um nachhaltige verkehrsberuhigende Maßnahmen im Weinbergring gebeten. Dem konnte entgegnet werden, dass die Abarbeitung der aufgeworfenen Fragen nicht auf der Ebene des Flächennutzungsplans erfolgen kann, da dieser lediglich die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung aufzeigt. Des Weiteren war die geplante Wohnbaufläche ‚Weinberg V‘ bereits Bestandteil des Flächennut-

zungsplans 2015. Zur Neuaufstellung wird sie lediglich als vorhandene Reservefläche übernommen.

Ein anderer Bürger stellt die Erforderlichkeit der Ausweisung der Wohnbaufläche ‚Wethbach Nord‘ in Sörgenloch in einem Landschaftsschutzgebiet in Frage. Dem war entgegen zu halten, dass nach übereinstimmender Auffassung verschiedener hinzu gezogener Fachleute weder die Örtlichkeit noch eventuelle Entwicklungsziele eine Wertigkeit erkennen lassen. Soweit Änderungen an der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes im fraglichen Bereich angestrebt werden, ist ohnehin ein Änderungsverfahren erforderlich. Zuständig ist die Untere Naturschutzbehörde bei der Kreisverwaltung Mainz-Bingen. Vorgespräche haben bereits stattgefunden.

Der ebenso angesprochene Zuschnitt der geplanten gewerblichen Baufläche nördlich der K 35 in Zornheim wurde bereits im Rahmen der 8. Änderung des Flächennutzungsplans 2015 berücksichtigt. Die Ergebnisse aus dem Verfahren der 8. Änderung wurden in den Flächennutzungsplan 2025 übernommen.

Im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ging ebenfalls eine Bürgerstellungnahme zu der neuen Wohnbaufläche ‚Wethbach Nord‘ in Sörgenloch ein. Auch hier wurde die Lage in einem Landschaftsschutzgebiet und der Umfang der Ausweisung in Bezug auf den Eigenbedarf der Gemeinde hinterfragt. Dem wurden wiederum die fehlenden Anhaltspunkte für eine tatsächliche Bedeutung der Fläche, insbesondere für das Landschaftsschutzgebiet, entgegengehalten. Eine Herausnahme aus der Schutzgebietsausweisung soll zu einem späteren Zeitpunkt auf der Ebene der Bebauungsplanung näher geprüft werden. Zum Umfang der Ausweisung wurde auf die Beachtung der strengen Vorgaben der Regional- und Landesplanung zur Entwicklung der Gemeinden durch den Flächennutzungsplan 2025 hingewiesen. Die Obergrenzen der Siedlungserweiterung für die Verbandsgemeinde werden eingehalten, das Primat der Innenentwicklung wird berücksichtigt.

5. Beteiligung der Behörden

5.1 Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung und der Umgang damit

Im Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden vielfältige Änderungen und Ergänzungen in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Nachfolgend werden angesprochene, wesentlichen Themen dargestellt:

Stellungnahmen/ Thema	Angesprochene Themen	Art und Weise der Berücksichtigung
Beschreibung und Bewertung der Flächen-Neuausweisungen	<ul style="list-style-type: none"> nicht für alle Siedlungserweiterungsflächen liegt eine Kurzbeurteilung (Steckbrief) vor 	<ul style="list-style-type: none"> die entsprechenden Steckbriefe bzw. die fehlenden naturschutzfachlichen Beurteilungen im Landschaftsplan wurden ergänzt in der Begründung wurden die Kurzbeurteilungen berücksichtigt
Baugebiete	<ul style="list-style-type: none"> Anregungen zu Lage, Abgrenzungen und Größenanpassungen Immissionsthematik einzelner Flächenausweisungen 	<ul style="list-style-type: none"> ausführliche Ausarbeitungen in Text und Planwerk aufgrund vielfältiger Behördenanregungen an den Plangebieten wurde festgehalten der Bedarfswert für Neuausweisungen gemäß dem Regionalen Raumordnungsplan wird eingehalten

	<ul style="list-style-type: none"> redaktionelle Hinweise zu technischen Aspekten 	<ul style="list-style-type: none"> auf die Lösungserfordernisse möglicher Immissionskonflikte wird in der Begründung hingewiesen, sie wird auf der nachgeordneten Ebene der Bebauungsplanung abgehandelt
Eingriffs- und Ausgleichsflächen	<ul style="list-style-type: none"> die Eingriffs- und Ausgleichsflächen, die seit der letzten Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans rechtskräftig geworden sind, sind mit dem FNP 2025 in Einklang zu bringen 	<ul style="list-style-type: none"> der Flächennutzungsplan wurde kontrollierend auf die Übereinstimmung mit den Bebauungsplänen durchgesehen die rechtskräftig gewordenen Eingriffs- und Ausgleichsflächen wurden nach Erfordernis in den Flächennutzungsplan 2025 übernommen
Sonderbaufläche Windenergie	<ul style="list-style-type: none"> Ausdehnung der Gebietsabgrenzung in südwestlicher Richtung erscheint größer als im Teilflächennutzungsplan Wind 	<ul style="list-style-type: none"> die Lage der Sonderbaufläche wurde überprüft eine Abweichung zum Teilflächennutzungsplan Windkraft (2. Änderung) der Verbandsgemeinde Nieder-Olm ist nicht erkennbar
Landwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> Verlust landwirtschaftlicher Flächen insgesamt sollen über 80 ha landwirtschaftliche Fläche für die Siedlungsentwicklung verfügbar gemacht werden Flächenkonflikte 	<ul style="list-style-type: none"> bei der Landwirtschaftskammer wurde ein Fachbeitrag Landwirtschaft eingeholt, Ergebnisse wurden in den Flächennutzungsplan übernommen die tatsächliche Flächenneuausweisung liegt bei rund 30 ha Mit dem Instrument der ‚Produktionsintegrierten Maßnahmen‘ (PIK) kann der Verlust landwirtschaftlicher Flächen durch Ausgleichsmaßnahmen wirksam reduziert werden
Gewerbeflächenkonzept	<ul style="list-style-type: none"> Erarbeitung eines Gewerbeflächenkonzeptes für die gesamte Verbandsgemeinde 	<ul style="list-style-type: none"> das in den Grundzügen vorhandene Gewerbeflächenkonzept zur Festlegung von Gewerbestandorten wurde ergänzt Das Konzept wurde mit der Planungsgemeinschaft abgestimmt die Ergebnisse wurden in den Flächennutzungsplan übernommen

5.2 Anregungen aus der förmlichen Beteiligung und der Umgang damit

Die im Rahmen der Offenlage vorgetragenen Anregungen waren zum Großteil in der Planung bereits umfänglich oder im Wesentlichen berücksichtigt worden bzw. konnten durch kleinere Änderungen und Ergänzungen im Sinne von redaktionellen Anpassungen und Klarstellungen in der Begründung integriert werden. Hinzu kamen Ergebnisse von Behördenabstimmungen und inhaltliche Vertiefungen sowie Aktualisierungen. Nachfolgend werden angesprochene, wesentlichen Themen dargestellt:

Stellungnahmen/ Thema	Angesprochene Themen	Art und Weise der Berücksichtigung
Hochwasserschutz	<ul style="list-style-type: none"> nachrichtliche Übernahme des Überschwemmungsgebiets Saulheimer Bach 	<ul style="list-style-type: none"> der Saulheimer Bach wurde als rechtskräftiges Überschwemmungsgebiet in Planwerk und Begründung des Flächennutzungsplans übernommen
Bodenschutz	<ul style="list-style-type: none"> Hinweise auf Rutschgebiete Kupferbelastung 	<ul style="list-style-type: none"> Die Begründung wurde um Hinweise auf die Lage der benannten Teilgebiete innerhalb nachgewiesener oder vermuteter Rutschgebiete bzw. das Angrenzen an nachgewiesene oder vermutete Rutschgebiete ergänzt die Begründung wurde um das mögliche Vorkommen einer hohen Kupferbelastung in Weinbergen ergänzt
Wasserschutzgebiete	<ul style="list-style-type: none"> die Wasserschutzgebiete Zornheim und Sörgenloch stehen zur Neuausweisung an evtl. Lage des geplanten Wohngebietes ‚Pfortengewann III‘ in Zornheim in geplante Zone III des Wasserschutzgebietes 	<ul style="list-style-type: none"> die Begründung wurde um die anstehende Neuausweisung der beiden Wasserschutzgebiete ergänzt
Schutzgebiete	<ul style="list-style-type: none"> Übernahme von Naturschutzgebiets-Vorschlägen (‚Bleichkopf/Heiligenhäuschen‘ und ‚Jungenheimer Klauer‘) 	<ul style="list-style-type: none"> Die Prüfung der Darstellungen des Landschaftsplans zu vorgeschlagenen Naturschutzgebieten auf Integration in den Flächennutzungsplan wurde bestätigt. Diese Ausweisungsvorschläge wurden versehentlich nicht zur Integration in den Flächennutzungsplan vorgeschlagen. Die Schutzgebietsvorschläge werden in einer baldigen 1. Änderung zum Flächennutzungsplan mit dem Ziel der Integration behandelt.
Landwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> Integration des Landschaftsplans in den Flächennutzungsplan wird teilweise kritisch gesehen 	<ul style="list-style-type: none"> Die ausführliche, fachlich begründete Herleitung der Vorschläge für Naturschutzgebiete und GLBs wird nochmals betont. Hinsichtlich der Linienelemente wurde die Begründung ergänzt. Innerhalb der Verbundlinien ist keine Ausschließlichkeit des jeweiligen Themas angestrebt, eine

	<ul style="list-style-type: none"> • Vorschläge für Naturschutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile (GLB) sollten nicht Inhalt des Flächennutzungsplans sein • keine Darstellung von Linienelementen, Weinbergsbrachen und Leitstrukturen im Agrarraum • Formulierung von verbindlichen Regelungen zu Suchräumen für Ausgleichsmaßnahmen 	<p>Nutzungsmischung ist durchaus möglich und realistisch. Die Linienelemente zum Biotopverbund werden weiterhin als sinnvolles Mittel gesehen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bei Weinbergsbrachen steht der FNP einer Wiederaufnahme der Nutzung nicht entgegen. • An der Darstellung der Leitstrukturen im Agrarraum wird festgehalten. Bei ihnen handelt es sich um einen abstrakten, nicht ortsfesten Ansatz. Eine Einschränkung für die Landwirtschaft wird nicht gesehen.
--	---	---

6. Berücksichtigung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten für die Ausweisung von Bauflächen bieten sich jeweils in der Stadt Nieder-Olm und den Ortsgemeinden. Der letztlich erfolgten Darstellung von Bauflächen liegen Standortüberlegungen, Entwicklungsplanungen und die Funktionen der Stadt und der einzelnen Ortsgemeinden zugrunde.

Die Verbandsgemeinde Nieder-Olm hat im Vorfeld der Flächenausweisungen zahlreiche Bauflächen untersucht und umfassend geprüft. Aus einer Zusammenstellung potenzieller Bauflächen im Gebiet der Verbandsgemeinde wurden solche Flächen ausgeschlossen, auf denen aus planungsrechtlichen oder tatsächlichen Gründen keine Bebauung möglich bzw. sinnvoll ist. Flächen mit hohem Konfliktpotenzial hinsichtlich ihrer Umweltauswirkungen wurden ebenfalls ausgeschlossen.

In Bezug auf die Überplanung des Bestandes kommen anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht in Betracht.

Bei Abrundungs- oder Ergänzungsflächen wäre als anderweitige Planungsmöglichkeit die „Nullvariante“ zu nennen, die ohne erhebliche Umweltauswirkung bliebe.

Alle untersuchten Flächen sind in der im Umweltbericht in Übersichtskarten dargestellt und in einer Tabelle zusammengefasst.

aufgestellt im Auftrag der Verbandsgemeinde Nieder-Olm



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG