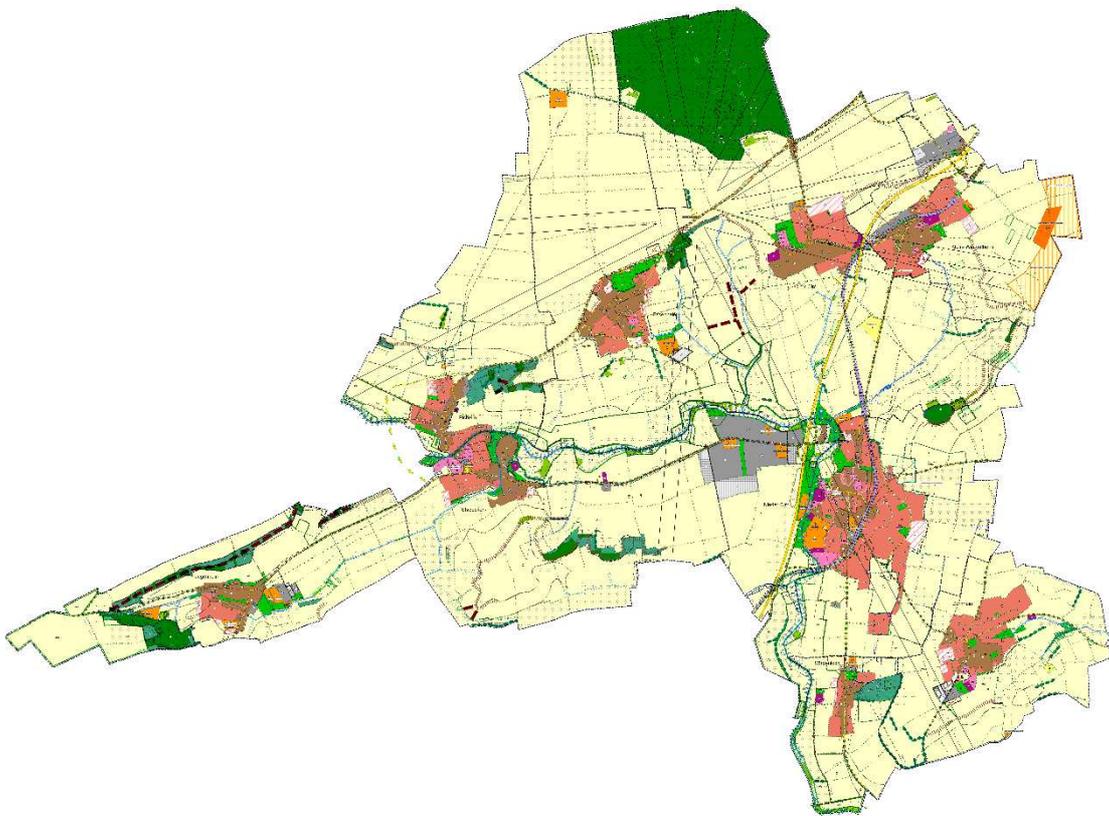


VERBANDSGEMEINDE NIEDER-OLM

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2025
- 2. ÄNDERUNG**



Fassung zur Genehmigung, Dezember 2021

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

1	JUGENHEIM - ‚ERWEITERUNG DES NEUEN FEUERWEHRSTANDORTES‘	1
2	JUGENHEIM - ‚QUARTIERSENTWICKLUNG FRANZ-JOSEF-HELPERICH HAUS‘	11
3	KLEIN-WINTERNHEIM - ‚WOHNBAUFLÄCHE BÄCKERSGARTEN‘	24
4	KLEIN-WINTERNHEIM - ‚REGENRÜCKHALTEBECKEN AM HAIBACH‘	36
5	NIEDER-OLM - ‚BEDARFSPARKPLATZ SÜDLICH DES SCHWIMMBADES‘	46
6	NIEDER-OLM - ‚ÜBERPLANUNG ENTWIDMETER BAHNFLÄCHEN‘	53
7	OBER-OLM - ‚KOMMUNALES ZENTRUM‘	64
8	OBER-OLM - ‚ENTLASTUNGSPARKPLATZ AM MÜHLWEG‘	79
9	STADECKEN-ELSHEIM - ‚REGENRÜCKHALTEBECKEN NÖRDLICH DER INGELHEIMER STRASSE‘	88
10	STADECKEN-ELSHEIM - ‚RÖMER-INFOPUNKT‘	97
11	ZORNHEIM - ‚GEWERBEGBIET IN DER BEIN‘	106
12	VERBANDSGEMEINDE NIEDER-OLM (STADT NIEDER-OLM, GEMEINDE OBER-OLM, GEMEINDE KLEIN-WINTERNHEIM) - ‚KORRIDOR FÜR EIN 2. GLEIS DER BAHNSTRECKE ALZEY – MAINZ‘	115
13	BERICHTIGUNGEN NACH § 13 A ABS. 2 BAUGB	127
	RECHTSGRUNDLAGEN	129
	VERFAHRENSVERMERKE.....	130

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung besteht aus

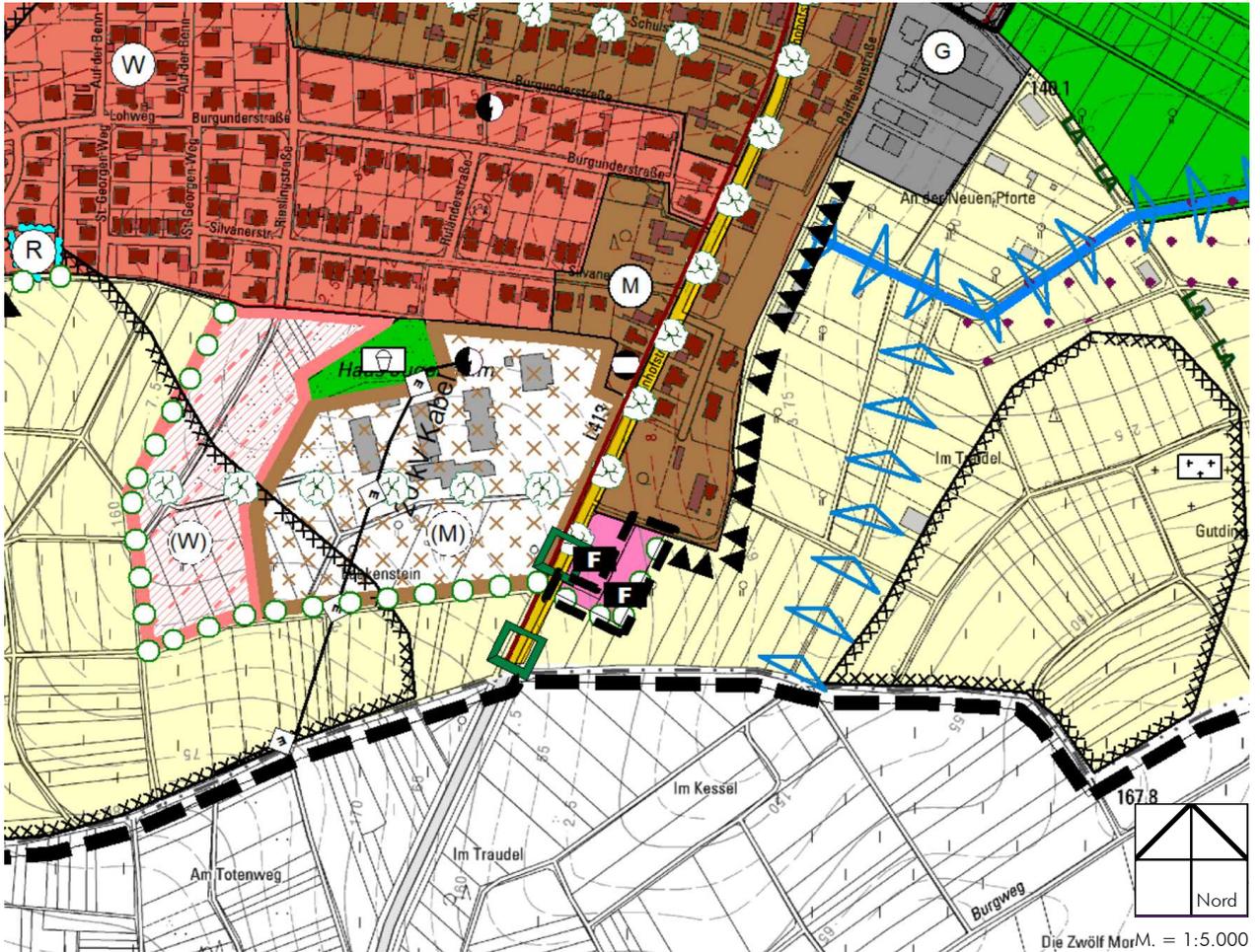
- ➔ den jeweiligen Planzeichnungen, vorwiegend im Maßstab 1 : 5.000,
- ➔ den Rechtsgrundlagen sowie
- ➔ den Verfahrensvermerken.

Die jeweilige Begründung mit Umweltbericht ist beigelegt.

1 JUGENHEIM - 'ERWEITERUNG DES NEUEN FEUERWEHRSTANDORTES'

- Ausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Feuerwehr‘ anstelle von ‚Flächen für die Landwirtschaft sowie sonstige Flächen im Außenbereich‘ – ca. 0,15 ha

1.1 PLANZEICHNUNG



Legende:



Umgrenzung des Geltungsbereichs



Fläche für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmung: Feuerwehr



Ortsrandeingrünung / Gebäudeeingrünung

1.2 BEGRÜNDUNG

1.2.1 INHALT

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand der Gemeinde Jugenheim, östlich der Landesstraße L 413 (Bahnhofstraße) und unmittelbar östlich der bereits ausgewiesenen Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Feuerwehr‘.

Die Änderung führt zur Darstellung einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Feuerwehr‘ anstelle der bisher im Flächennutzungsplan enthaltenen ‚Flächen für die Landwirtschaft sowie sonstige Flächen im Außenbereich‘.

Die Darstellung der Ortsrandeingrünung wird nach Süden und Osten verschoben.

1.2.2 ZIELSETZUNG

Die Gemeinde Jugenheim plant die Errichtung eines Feuerwehrgebäudes für die freiwillige Feuerwehr der Ortsgemeinde Jugenheim. Ein Neubau wird notwendig, da der Bedarf an modernen, leistungsfähigen und auch größeren Einsatzfahrzeuge sowie die Anforderungen im Brandschutz für die Einsatzkräfte in den letzten Jahren enorm gestiegen sind. Hinreichend große und verkehrstechnisch gut angeschlossene Grundstücke innerhalb der Ortslagen sind anderweitig nicht verfügbar.

Ein Um- oder Neubau der Feuerwache am heutigen Standort in ausreichendem Maße ist, mangels Fläche, nicht möglich. Zudem lässt die derzeitige Lage im dicht bebauten Ortskern, aufgrund der umgebenden engen Bebauung, keine angemessene bauliche Weiterentwicklung zu. Auch erschließungstechnisch liegt die bestehende Feuerwache ungünstig, da die Ausfahrt lediglich über den Parkplatz des Rathausvorplatzes möglich ist. Bei Veranstaltungen und gleichzeitigem Ausrücken der Feuerwehr kann es dadurch zur Gefährdung von Besuchern kommen.

Erklärtes Ziel der Gemeinde ist eine Kooperation bzw. die Zusammenlegung der Feuerwehr mit der Nachbargemeinde Partenheim.

Zur Standortfindung wurde im Vorfeld seitens der Verbandsgemeinde Nieder-Olm eine überschlägige Standortsuche durchgeführt, bei der mehrere Flächen auf deren grundsätzliche Eignung überprüft wurden. Die Grundstücke wurden u.a. nach einsatztechnischen Kriterien und nach Fragen zu Betrieb, Baukosten und Entwicklungsmöglichkeiten bewertet. Dazu zählen zum Beispiel die Verkehrsanbindung (Zu- und Abfahrt), das Parkplatzangebot, der Grundstückszuschnitt sowie Erschließungskosten und Baukosten.

Aufgrund der verschiedenen Restriktionen und im Hinblick auf die angestrebte Zusammenlegung der Feuerwehren Jugenheim und Partenheim hat sich ein Standort am südöstlichen Ortsrand als am besten geeignet herausgestellt. Er liegt unmittelbar an der L 413, mittig zwischen beiden Ortsgemeinden, in einer zentralen und verkehrsgünstigen Lage, so dass Brand- oder Unfallstellen in beiden Gemeinden innerhalb der vorgegebenen Einsatzgrundzeit von 8 Minuten erreichbar wären. Ein weiterer Vorteil ist, dass unnötiges Durchfahren enger Ortsstraßen durch die Lage vermieden werden kann.

Im Ergebnis wurde in der 1. Änderung zum Flächennutzungsplan 2025 eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Feuerwehr‘ ausgewiesen. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung hat sich jedoch gezeigt, dass eine größere Fläche für die Errichtung des Feuerwehrgerätehauses benötigt wird. Diese werden mit der vorliegenden 2. Änderung bereitgestellt.

Mit der Neuweisung sollen Flächen für eine angemessene bauliche Entwicklung nach dem heutigen Stand der Technik für Feuerwehrgebäude vorgehalten werden.

1.2.3 EINORDNUNG UND BETROFFENE BELANGE

Landesplanerische Stellungnahme

Zur Erweiterung des neuen Feuerwehrstandortes in Jugenheim wurde eine landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 Landesplanungsgesetz (LPIG) eingeholt.

Die landesplanerische Stellungnahme vom 16. Dezember 2020 kommt zu folgender landesplanerischen Entscheidung:

„Aus raumordnerischer Sicht bestehen keine Bedenken“¹

Hinweis zum Stand der verbindlichen Bauleitplanung

Der Bebauungsplan ‚Feuerwehrgerätehaus‘ hat Rechtskraft erlangt.

Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Mit der Zielrichtung der Planung wird der Notwendigkeit für einen Neubau eines zeitgemäßen Feuerwehrgebäudes in verbesserter Lage Rechnung getragen.

Auf der Fläche ist – gemeinsam mit der westlich angrenzenden Gemeinbedarfsfläche - primär ein Feuerwehrgebäude sowie zugehörige Park- und Aufstellflächen für Einsatzfahrzeuge vorgesehen. Weiterhin sollen befestigte Vorflächen entstehen, die der Feuerwehr unter anderem zu Trainings- und Ausbildungsaktivitäten dienen.

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Das bislang unbebaute Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt, dabei herrscht Ackerland vor.

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

Für die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen wurden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geeignete Kompensationsmaßnahmen festgesetzt.

Belange des Immissionsschutzes

Negative Wechselwirkungen mit der benachbarten Mischbaufläche und der gegenüberliegenden geplanten gemischten Baufläche (siehe Teilgebiet ‚Quartiersentwicklung Franz-Josef-Helferich-Haus, dort Ausweisung von gemischter Baufläche anstelle von geplanter Wohnbaufläche) werden wegen der nur zeitweisen Nutzung des Geländes nicht erwartet.

Die Nutzung des Feuerwehrgerätehauses ist durch notwendige Einsätze und Übungen zeitlich beschränkt. Auch sind Immissionen durch gemeinschaftliche Veranstaltungen wie ein Feuerwehrfest, die erhebliche Lärmbelastungen der angrenzenden Ortslage mit sich ziehen würde, nicht zu erwarten.²

¹ Kreisverwaltung Mainz-Bingen: Landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 LPIG zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans 2025 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm, Ingelheim am Rhein, 16. Dezember 2020, S. 28

² vgl. Ingenieurteam Günter Retzler: Ortsgemeinde Jugenheim, Bebauungsplan ‚Feuerwehrgerätehaus‘, Textliche Festsetzungen, Begründung zum Bebauungsplan, Idar-Oberstein, 12. Februar 2020, S. 19

Belange der Landwirtschaft

Der nördlich an das Plangebiet angrenzende Wirtschaftsweg kann weiterhin uneingeschränkt genutzt werden. Im Rahmen des Bebauungsplans ‚Feuerwehrgerätehaus‘ wurden landwirtschaftliche Belange mit dem betroffenen Landwirt im Vorfeld einvernehmlich abgestimmt. Die Parzellen im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung sind im Besitz der Gemeinde.

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

Belange des Artenschutzes

Das Plangebiet ist durch Landwirtschaft geprägt. Im Rahmen des Bebauungsplans ‚Feuerwehrgerätehaus‘ der Ortsgemeinde Jugenheim wurde für das gesamte Areal des geplanten Neubaus der Feuerwehr ein Artenschutzfachbeitrag³ erstellt. Demnach sind weder streng noch besonders geschützte Pflanzenarten (keine Kartierfunde) noch Populationen von planungsrelevanten Tierarten innerhalb des Eingriffsraums betroffen.⁴

Boden und Baugrund

Im Untergrund des Plangebietes stehen nach den geologischen Informationen des Landesamtes für Geologie und Bergbau voraussichtlich oberflächennah mehr oder weniger sandige Mergel des Tertiärs an. Diese Böden reagieren auf wechselnde Wassergehalte (z.B. bei Austrocknung) schrumpf- und quellempfindlich. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Einheiten des Mergeltertiärs in hängigem Gelände rutschgefährdet sind.

Belange der Landesarchäologie - Erdgeschichte

Im Plangebiet sind Fossilvorkommen im Paläogen, Tertiär, 28 bis 20 Millionen Jahre alt, bekannt.

Auf der Ebene der Realisierung der Planung ist eine Baubegleitung erforderlich.

Radon

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereichs, in dem erhöhtes und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten hohes Radonpotenzial ermittelt wurde.

³ Ingenieurteam Günter Retzler: Ortsgemeinde Jugenheim, Bebauungsplan ‚Feuerwehrgerätehaus‘, Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB i.V.m. Anlage 1, Fachbeitrag Naturschutz, Artenschutzfachbeitrag, Idar-Oberstein, 12. Februar 2020

⁴ vgl. Ingenieurteam Günter Retzler: Artenschutzfachbeitrag ..., S. 30

1.3 UMWELTBERICHT

1.3.1 EINLEITUNG

■ Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Art des Gebietes (Inhalt, Art und Umfang)	Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung ‚Feuerwehr‘ anstelle von Flächen für die Landwirtschaft.
Art der Bebauung (Ziele, Festsetzungen)	Errichtung eines neuen Feuerwehrgebäudes entsprechend der aktuellen fachlichen und technischen Anforderungen
Flächenbedarf	ca. 0,15 ha

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

Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe ist das neu ausgewiesene Plangebiet als ‚Fläche für die Landwirtschaft‘ mit Funktion als Randbereich eines ‚Regionalen Grünzugs‘ dargestellt.

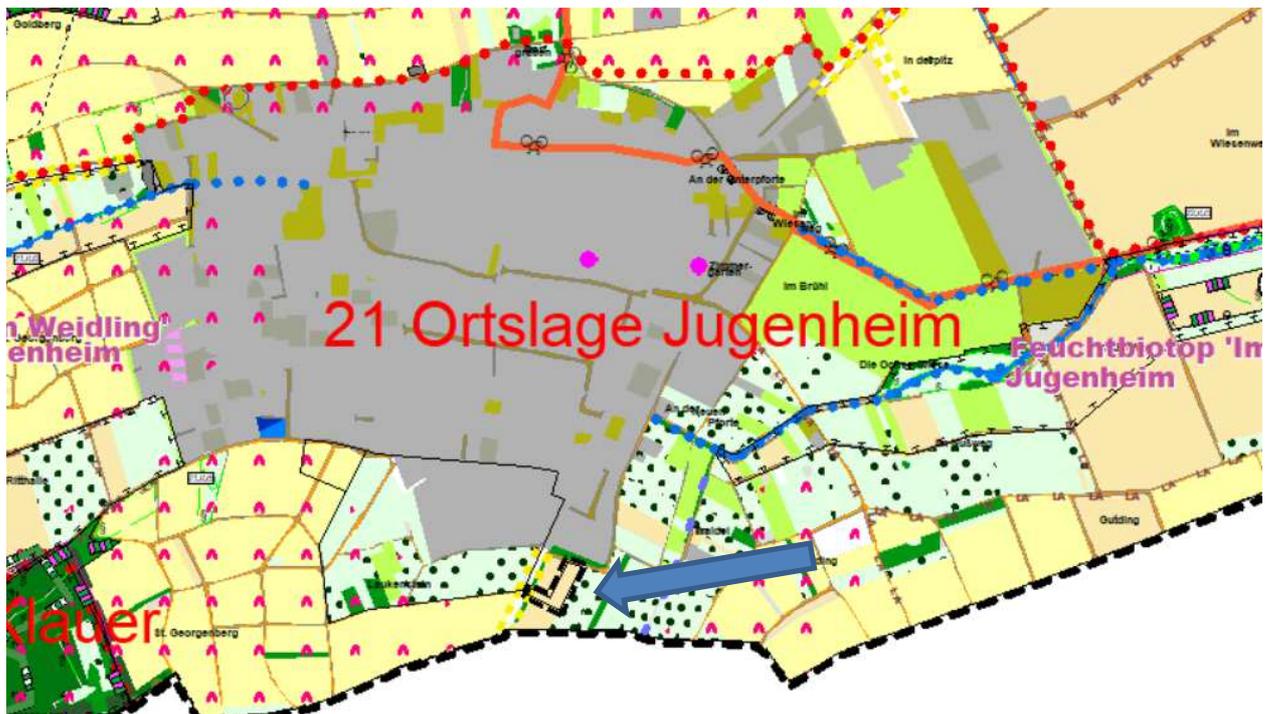


Auszug aus der Karte des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe, mit Kennzeichnung der Lage des geplanten Gewerbegebietes

Quelle: Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe: Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe, Mainz, veröffentlicht November 2015

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

- Teilraum 21 ‚Ortslage Jugenheim‘
- Lage innerhalb des besonders erholungsrelevanten 1 km-Siedlungsumfeldes
- Entlang der Straße Hinweis auf Empfehlung ‚Biotopverbund Straßenraum‘



Auszug Landschaftsplanung VG Nieder-Olm – Plan EK02 Landespflegerische Entwicklungskonzeption; Quelle: isu 2016

1.3.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

■ Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Schutzgut/ Umweltaspekt	Situation	Kurze Bewertung
Fläche	unbebautes Areal	derzeit keine Flächeninanspruchnahme durch Infrastruktureinrichtungen
Boden	natürlich gewachsene Böden mit Strukturveränderungen im Oberbodenbereich; Nährstoff- und Pestizideinwirkung durch Bewirtschaftung; keine Altlasten bekannt	ökologische Funktion des Bodens weitgehend intakt; Rutschgefährdung sollte ggf. untersucht werden
Wasser	kein nutzbares Grundwasser; Einzugsbereich eines Nebengrabens des Saubaches, jedoch keine Oberflächengewässer ausgebildet	geringe-mittlere Bedeutung für Grundwasser; mittlere Bedeutung für Oberflächenwasser

Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	typische Arten und Lebensgemeinschaften der intensiver Ackerbau Landschaft	geringe unmittelbare Bedeutung für Pflanzen und Tiere, jedoch randlicher Teil eines zusammenhängenden Offenlandlebensraums; Vorhandenes Artenschutzgutachten sieht keine besondere Betroffenheit für geschützte Pflanzenarten oder planungsrelevante Tierarten
Landschaftsbild / Erholung	Offenland am unmittelbaren Siedlungsrand- Teil der typischen Kulturlandschaft Rheinhessens mit Funktion als Zuwegung der freien Landschaft	mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild und die Naherholung
Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen	zeitweise Geruchs- und stoffliche Emissionen durch landwirtschaftliche Nutzung	geringe Bedeutung
Abfälle	keine	keine Bedeutung
Menschliche Gesundheit	Freiraum mit Geräuschbelastung durch angrenzende Straße	Raum mit mittlerer Bedeutung für menschliche Aktivitäten
Kultur- und Sachgüter	keine Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch bedeutsame Nutzungsformen; keine relevanten Sachgüter	keine Bedeutung

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Schutzgut/ Umweltaspekt	mögliche Auswirkungen		Bemerkung
	erheblich	nicht erheblich / gering	
Fläche	x		Flächenverlust durch dauerhafte Versiegelung für Gebäude und Stellplätze
Boden	x		Bodenverlust durch dauerhafte Versiegelung
Wasser	x		weitere Verringerung der Grundwasserneubildung, Kontaminationsrisiko

Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	x		Lebensraumverlust
Landschaftsbild / Erholung	x		völlige Veränderung des Landschaftsbildes durch Verlust von Offenland und Erholungsraum
Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen	x		Störungspotenzial vor allem bei Feuerwehreinsatzfahrten mit Signaleinsatz
Abfälle	x		mit dem Anfall von gewerbeähnlichen Abfällen und Flüssigkeiten ist zu rechnen
Menschliche Gesundheit	x		Störungspotenzial vor allem bei Feuerwehreinsatzfahrten mit Signaleinsatz
Kulturelles Erbe		x	keine relevanten Auswirkungen
Umwelt - Unfall- und Katastrophenrisiko	x		gewerbeähnliche Nutzung mit möglichen stofflichen Belastungen durch Umgang mit Löschmitteln und Gefahrstoffen
Kumulierungseffekte i.V. mit Auswirkungen benachbarter Planungen	x		weiterer Verlust von Lebensraum von Tieren und Pflanzen und Kulturlandschaft durch Ausweitung baulicher Anlagen im Süden von Jugenheim
Klima, Klimawandel	x		die Versiegelung durch neue Gebäude- und Verkehrsflächen führt zu vermehrter Aufheizung. Gewerbeähnliche Nutzungen sind i.d.R. energiebedürftig. Soweit diese Energie aus fossilen Quellen stammt, trägt die planerisch vorbereitete Nutzung absehbar zum Klimawandel bei
eingesetzte Techniken und Stoffe			Umgang mit diversen Löschmitteln und Betriebsmitteln der Einsatzfahrzeuge. Auf Grundwasserschutz ist zu achten.

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

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist im Plangebiet voraussichtlich mit keiner Änderung gegenüber der heutigen Situation zu rechnen. Die landwirtschaftliche Nutzung würde fortbestehen.

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

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

- Möglichst weitgehende Erhaltung des Gehölzbewuchses entlang der Landesstraße L 413
- Anlage einer Randbegrünung zur angrenzenden offenen Landschaft
- Erhaltung der (nah-)erholungsrelevanten Wegebeziehungen
- Durchführung externer Kompensationsmaßnahmen entsprechend den Empfehlungen des Landschaftsplanes – bevorzugt im betroffenen (Landschafts-) Teilraum 21 ‚Ortslage Jugenheim‘

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

Zur Standortfindung wurde im Vorfeld seitens der Verbandsgemeinde Nieder-Olm eine überschlägige Standortsuche durchgeführt, bei der mehrere Flächen auf deren grundsätzliche Eignung überprüft wurden. Die Grundstücke wurden u.a. nach einsatztechnischen Kriterien und nach Fragen zu Betrieb, Baukosten und Entwicklungsmöglichkeiten bewertet. Der nun vorgesehene Standort war der geeignetste. Letztendlich handelt es sich bei der Flächenauswahl um eine bedarfsgerechte Erweiterung der ‚Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr‘ aus der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2025 Nieder-Olm.

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

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

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

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

Bei der Durchführung der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung sind negative Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und weiteren Umweltaspekten durch die Planung zu erwarten. Im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes wurden konkrete Monitoringmaßnahmen festgelegt.

■ Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Jugenheim.

Mit der Planung soll auf einem Areal von 0,15 ha ein neues Feuerwehrgebäude entsprechend den aktuellen fachlichen und technischen Anforderungen errichtet werden. Die Flächenerweiterung hat sich aus dem tatsächlichen Bedarf ergeben.

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

Für die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen wurden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geeignete Kompensationsmaßnahmen festgesetzt.

Legende:

Umgrenzung des Geltungsbereichs



Wohnbaufläche, geplant



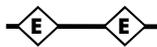
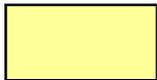
Herausnahme von Wohnbaufläche, geplant



gemischte Baufläche, geplant



Trafostation, Umspannwerk

unterirdische Elektrizitätsleitung
(mit Angabe der Spannung)Grünfläche
Zweckbestimmung: Spielplatz

Flächen für die Landwirtschaft sowie sonstige Flächen im Außenbereich



Biotopverbund Straßen



Ortsrandeingrünung / Gebäudeeingrünung



Anlage innerörtlicher Grünzonen bzw. -elemente



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

2.2 BEGRÜNDUNG**2.2.1 INHALT**

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand der Gemeinde Jugenheim.

Die Änderung führt zur Darstellung von geplanter Wohnbaufläche, geplanter gemischter Baufläche, Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Spielplatz‘ und der Anlage einer innerörtlichen Grünzone bzw. –elemente anstelle der bisher im Flächennutzungsplan enthaltenen Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung ‚Wohnheim und Tagesförderstätte für Behinderte‘, geplanten Wohnbauflächen und ‚Flächen für die Landwirtschaft sowie sonstige Flächen im Außenbereich‘.

Im Nordwesten des Plangebietes werden im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits dargestellte geplante Wohnbauflächen übernommen bzw. in ihrer Lage verschoben.

Die Darstellungen der Trafostation, der unterirdischen Elektrizitätsleitung, des Biotopverbunds Straßen sowie die Anlage innerörtlicher Grünzonen bzw. –elemente entlang der Landesstraße L 413 werden übernommen.

Die Ortsrandeingrünung / Gebäudeeingrünung wird nach Westen verschoben und im Süden ergänzt.

Das nachgewiesene Hangrutschgebiet wird gekennzeichnet.

Im Gegenzug zur Neuausweisung werden bisher geplante Wohnbauflächen im Bereich ‚Südlich Laukenstein‘ herausgenommen und wieder landwirtschaftlich gewidmet.

2.2.2 ZIELSETZUNG

Die Ortsgemeinde und die Stiftung Nieder-Ramstädter Diakonie als langjährige Trägerin der Einrichtung möchten das heutige Gebiet des ehemaligen Franz-Josef-Helferich-Hauses sowie die umliegenden Flächen gemeinsam zu einem vitalen Quartier entwickeln. Dies soll durch ein modellhaftes Nebeneinander von Wohnen, Arbeiten, Gewerbe sowie sozialer und kultureller Einrichtungen geprägt werden. Inklusives und generationenübergreifendes Wohnen und Arbeiten soll ermöglicht werden.

Die bestehende Einrichtung soll in den nächsten Jahren bedeutende Veränderungen erfahren. Anstatt des heutigen Wohnheims werden zeitgemäße Wohnformen entstehen, die Großküche wird in das Versorgungsangebot von Jugendheim integriert und die bestehende Tagesförderstätte wird sich noch stärker an den Bedarfen der zu betreuenden Personen orientieren. Dies alles soll im Sinne der Inklusion mit einer räumlichen Einbindung in normale Nachbarschaften einhergehen.

Darüber hinaus sollen ganz neue Beratungs-, Bildungs- und Unterstützungsleistungen am jetzigen Standort entstehen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von Osten über die L 413 (Bahnhofstraße). Fußläufig ist das Areal auch von Norden über die Silvaner Straße erreichbar.

Die Standortlage des Projektes ist aufgrund der Verknüpfung mit den bestehenden Einrichtungen und der guten Erreichbarkeit als günstig zu bewerten

2.2.3 EINORDNUNG UND BETROFFENE BELANGE

Landesplanerische Stellungnahme

Zur Quartierentwicklung Franz-Josef-Helferich-Haus in Jugendheim wurde eine landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 Landesplanungsgesetz (LPIG) eingeholt.

Die landesplanerische Stellungnahme vom 16. Dezember 2020 kommt zu folgender landesplanerischen Entscheidung:

„In der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 2025 betrug der Wert für die geplanten Ausweisungen von Wohnbauflächen inklusive der vorhandenen Reserven für die Ortsgemeinde Jugendheim 2,1 ha („Laukenstein IV“ 0,6 ha, „Südlich Laukenstein“ 0,6 ha, „Südl. Franz-Josef-Helferich Haus“ 0,9 ha). Der Wohnbauflächenbedarfswert für die Dauer von 15 Jahren lag bei 2,2 ha. Die Reserve „Laukenstein IV“ von 0,6 ha ist mittlerweile bebaut.

Im rechtskräftigen FNP sind im Plangebiet ca. 1,57 ha als noch unbebaute Wohnbaufläche („Südlich Laukenstein" 0,6 ha, „Südl. Franz-Josef-Helferich Haus" 0,9 ha) und 2,34 ha als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Wohnheim und Tagesförderstätte für Behinderte" planerisch gesichert. Im aktuellen Entwurf soll nun stattdessen eine 1,93 ha große Wohnbaufläche und ein Mischgebiet von 3,41 ha daraus entstehen. Dabei wird die rechtskräftige Wohnbaufläche „Südlich des Franz-Josef-Helferich-Haus" mit einer Größe von 0,9 ha in Mischbaufläche umgewandelt. Der westliche Teil der ebenfalls im rechtskräftigen FNP enthaltene Wohnbaufläche „Südlich Laukenstein" wird aus dem FNP herausgenommen (0,41 ha), der östliche Teil wird Teil der neu ausgewiesenen Wohnbaufläche von 1,93 ha. Zusammen mit dem noch nicht entwickelten Bereich (ca. 1,4 ha) der neuen Mischbaufläche ergibt sich ein Wohnbauflächenwert für Jugenheim von 3,23 ha (1,93 ha W + 0,7 ha W = 50% von 1,4 M + 0,6 ha „Laukenstein IV").

Bei der Neuauflistung des FNP 2025 verfügte die Ortsgemeinde Jugenheim über einen Wohnbauflächenbedarfswert von 2,2 ha für die Dauer von 15 Jahren. Nach der 3. Offenlage der 2. Teilfortschreibung liegt dieser für die Ortsgemeinde Jugenheim nun bei 3,4 ha. Somit bleibt die Flächengröße von 3,23 ha im Rahmen der rechnerisch zulässigen Wohnbauflächenbedarfs der Ortsgemeinde Jugenheim. Sollte es zu einer Nichtanrechnung von Mischbauflächen auf den Wohnbauflächenbedarfswert kommen, dann liegt dieser Wert bei 2,53 ha (1,93 ha W + 0,6 ha „Laukenstein IV")⁵

soziale und Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Das geplante Vorhaben ist eine Maßnahme im Sinne der Inklusion.

Durch die zu erwartende demographische Entwicklung benötigt die Ortsgemeinde in den nächsten 10-15 Jahren verschiedene Angebote, die bei der Weiterentwicklung des Franz-Josef-Helferich-Hauses Berücksichtigung finden können. Dies sind beispielsweise Wohngruppen mit einem Betreuungsangebot für ältere Menschen, eine Sozialstation für häusliche Betreuung, bezahlbarer Wohnraum für junge Familien und Mietangebote für junge Menschen, inklusive Angebote wie die Entwicklung eines Kindergartenangebotes, Wohngruppen, gewerbliche Angebote, der Erhalt und die Weiterentwicklung des Spielplatzes. Darüber hinaus sollen Angebote mit Alltagshilfen, zur Verzahnung der Generationen und Gemeinschaftsangebote bereitgestellt werden.

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Das Plangebiet liegt nördlich einer Grünstäur / Siedlungsstäur des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe. Für das Gebiet selbst bestehen keine natur- oder artenschutzrechtlichen Vorgaben nach Landes- oder internationaler Gesetzgebung.

Das Plangebiet ist durch landwirtschaftlich genutzte Flächen, siedlungsnahe Grünflächen mit verschiedenen Grünelementen, zum Teil mit dichten Gehölzstrukturen, und einen Spielplatz geprägt. Ein namenloser Graben (Gewässer III. Ordnung) verläuft im Plangebiet. Im zentralen Bereich befinden sich die Gebäude der Nieder-Ramstädter Diakonie (Franz-Josef-Helferich Haus).

Der Graben sollte als Bestandteil des Naturhaushalts auf den nachfolgenden Planungsebenen in die angestrebte Quartierskonzeption miteinbezogen werden. Hierbei ist § 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zur naturnahen Gestaltung und Entwicklung der Gewässer zu beachten. Das Gewässer sollte als Bestandteil des Naturhaushalts so in die Planung eingebunden werden,

⁵ Kreisverwaltung Mainz-Bingen: Landesplanerische Stellungnahme ..., S. 28 f

dass ein Mindestmaß an Entwicklungspotenzial gesichert und gewährleistet ist. § 27 WHG Bewirtschaftungsziele für oberirdische Gewässer ist in jedem Fall zu beachten.

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

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

Belange des Immissionsschutzes

An das Plangebiet schließt unmittelbar östlich die Landesstraße L 413 an. Im Westen und Süden grenzen die geplanten Wohn- und Mischbauflächen an landwirtschaftliche Flächen, hauptsächlich an Weinberge. Aussiedlerhöfe oder landwirtschaftlich genutzte Hallen sind nicht vorhanden.

In der Konkretisierung der Planung auf den nachfolgenden Planungsebenen wird im östlichen Gebietsteil der Landesstraße und auch der Schnittstelle zur landwirtschaftlichen Nutzung besondere Aufmerksamkeit zu widmen sein.

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

Belange des Artenschutzes

Das Plangebiet ist durch unterschiedliche Grünstrukturen geprägt. Insbesondere im südwestlichen Abschnitt und um die Gebäude der Diakonie sind ausgedehnte, ältere Gehölzbestände vorhanden. Die Fläche dient vermutlich als Teillebensraum seltenerer Vogelarten. Das Potenzial für Reptilien ist gegeben.

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans 2025 wurde die Fläche südlich des Franz-Josef-Helferich Hauses artenschutzrechtlich und naturschutzfachlich bewertet. Demnach ist dieses Areal durch eine Niederstamm-Obstanlage, Fettweide mit Lagerfläche und eine abgeräumte Obstfeldbrache geprägt. Von Vogelarten mit ungünstig-schlechtem Erhaltungszustand wurde zum damaligen Zeitpunkt der Bruthänfling, Gartenrotschwanz und Feldsperling angetroffen. Lagerfläche und Brache weisen ein Habitatpotenzial für die streng geschützte Zauneidechse auf. Das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial wurde insgesamt als gering bis mittel eingestuft. Die Fläche war von geringer Bedeutung für gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten. Die Eingriffe sind gut kompensierbar, die größeren Obstbäume sind alle gerodet, das Niederstamm-Obstfeld ist ohne besondere Habitatstrukturen. Die Nachsuche nach Zauneidechsen ist zwingend erforderlich.

Ob die Betroffenheit streng geschützter Arten vorliegt, wird in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung näher zu beleuchten sein.

Boden und Baugrund

Im Untergrund des Plangebietes stehen nach den geologischen Informationen des Landesamtes für Geologie und Bergbau voraussichtlich oberflächennah mehr oder weniger sandige Mergel des Tertiärs an. Diese Böden reagieren auf wechselnde Wassergehalte (z.B. bei Austrocknung) schrumpf- und quellenempfindlich. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Einheiten des Mergeltertiärs in hängigem Gelände rutschgefährdet sind.

Das nachgewiesene Rutschgebiet ist im Flächennutzungsplan gekennzeichnet.

Belange der Landesarchäologie - Erdgeschichte

Im Plangebiet sind Fossilvorkommen im Paläogen, Tertiär, 28 bis 20 Millionen Jahre alt, bekannt.

Auf der Ebene der Realisierung der Planung ist eine Baubegleitung erforderlich.

Radon

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereichs, in dem erhöhtes und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten hohes Radonpotenzial ermittelt wurde.

Belange der Wasserwirtschaft

- Hochwasservorsorge:

Die innerhalb des Plangebietes dargestellte geplante Wohnbaufläche wird gemäß der Starkregengefährdungskarte der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, bei einem Starkregenereignis von Süden nach Norden mit zum Teil hohen Abflusskonzentrationen durchflossen. Das geplante Mischgebiet wird am östlichen Rand von Süden nach Norden mit zum Teil hohen Abflusskonzentrationen durchflossen.

Es wird dringend empfohlen, auf den nachfolgenden Planungsebenen auf diese Gefahr hinzuweisen und frühzeitig ein Konzept zur Schadensvorbeugung aufzustellen, um Schäden an Gebäuden bei Starkregenereignissen zu vermeiden. Ein Starkregenkonzept der Verbandsgemeinde Nieder-Olm ist in Aufstellung.

- Gewässer III. Ordnung:

Im Plangebiet verläuft ein namenloser Graben (Gewässer III. Ordnung).

Die Errichtung oder wesentliche Veränderung von Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern bedarf der eigenständigen Genehmigung nach § 36 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 31 Landeswassergesetz (LWG).

Anlagen an Gewässern sind solche, die weniger als 10 m von der Uferlinie eines Gewässers III. Ordnung entfernt sind. Hierzu zählen beispielsweise Erdauffüllungen/Erdwälle, Zäune/Mauern, Garagen/Carports, Gartenhäuschen/Nebengebäude, Brücken/Furten/Verrohrungen, Wege- und Straßenbaumaßnahmen, Versorgungsleitungen etc.

Ver- und Entsorgung

Nordwestlich und westlich der Fläche des Franz-Josef-Helferich Hauses verläuft eine Mittelspannungsleitung der EWR Netz GmbH. Von Norden kommend führt eine Gasleitung zum Franz-Josef-Helferich Haus.

Innerhalb der geplanten Wohnbaufläche befindet sich in der Parzelle 766/ 3 ein Niederschlagswasserkanal des Abwasserzweckverbandes ‚Untere Selz‘, der in das Gewässer 3. Ordnung (namenloser Graben) mündet. Im Zuge der Erschließung ist darauf zu achten, dass diese Parzelle weiterhin zugänglich bleibt.

2.3 UMWELTBERICHT

2.3.1 EINLEITUNG

■ Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplanänderung

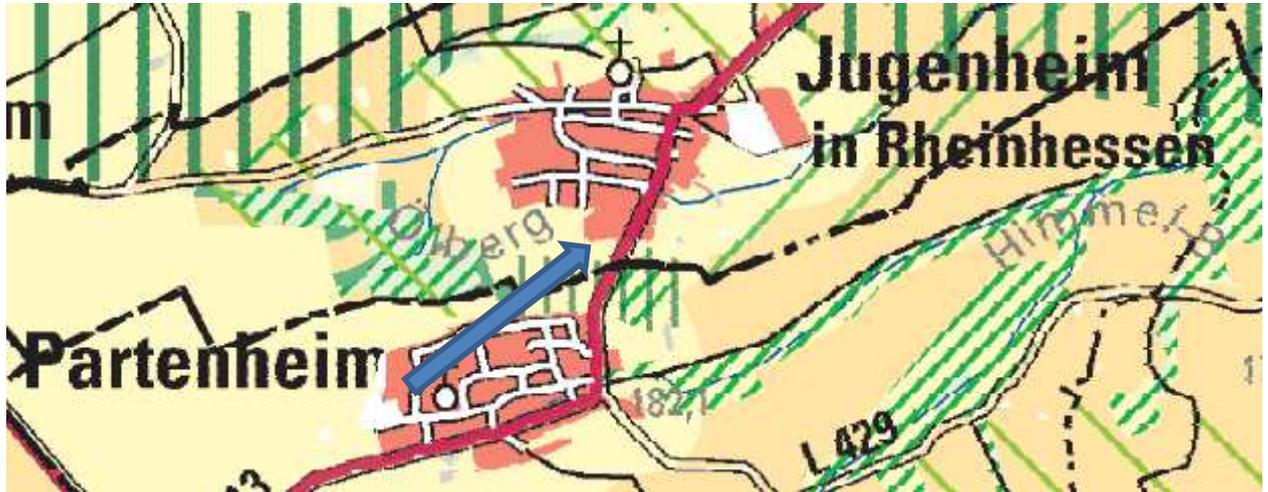
Art des Gebietes (Inhalt, Art und Umfang)	<p>Ausweisung von geplanten Wohnbauflächen anstelle von</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sonderbauflächen - ca. 0,21 ha - ‚Flächen für die Landwirtschaft sowie sonstige Flächen im Außenbereich‘ – ca. 1,48 ha <p>Übernahme von geplanten Wohnbauflächen – ca. 0,24 ha</p> <p>Ausweisung von geplanten gemischten Bauflächen anstelle von</p> <ul style="list-style-type: none"> - geplanten Wohnbauflächen – ca. 0,92 ha - Sonderbauflächen – ca. 1,86 ha - ‚Flächen für die Landwirtschaft sowie sonstige Flächen im Außenbereich‘ – ca. 0,63 ha <p>Ausweisung von Grünflächen anstelle von Sonderbauflächen – ca. 0,29 ha</p> <p>Herausnahme von geplanten Wohnbauflächen, Rückwidmung zu ‚Flächen für die Landwirtschaft sowie sonstige Flächen im Außenbereich‘ – ca. 0,41 ha</p>
Art der Bebauung (Ziele, Festsetzungen)	<p>Die Ortsgemeinde und die Stiftung Nieder-Ramstädter Diakonie möchten das heutige Gebiet des ehemaligen Franz-Josef-Helferich-Hauses sowie die umliegenden Flächen gemeinsam zu einem vitalen Quartier entwickeln. Dies soll durch ein modellhaftes Nebeneinander von Wohnen, Arbeiten, Gewerbe sowie sozialer und kultureller Einrichtungen geprägt werden. Inklusives und generationenübergreifendes Wohnen und Arbeiten soll ermöglicht werden.</p> <p>Dies bedarf einer bauleitplanerischen Neuordnung des Gebietes.</p> <p>Die verkehrliche Erschließung erfolgt von Osten über die L 413 (Bahnhofstraße). Fußläufig ist das Areal auch von Norden über die Silvaner Straße erreichbar.</p>
Flächenbedarf	<p>Die Gebietsanpassungen ergeben eine Flächenneuausweisung in den bisherigen Außenbereich von ca. 1,5 ha.</p>

Die Herausnahme der geplanten Wohnbaufläche von 0,41 ha wird im Folgenden nicht weiter betrachtet, da eine Nichtrealisierung der Planung zu einem Fortbestehen des derzeitigen Zustandes und der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung führt.

Entsprechend beziehen sich die Aussagen des Umweltberichtes auf die Neuausweisungen bzw. Flächenumwidmungen. Hierbei ist besonders die neu ausgewiesene Wohnbaufläche von ca. 1,9 ha sowie der an die Gebäude der bestehenden Einrichtung nach Süden anschließenden Mischbaufläche zu betrachten. Diese Flächen waren bisher unbebaut und erfahren somit die meisten Eingriffe.

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

Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe ist das Plangebiet als ‚Siedlungsfläche Wohnen‘ und als ‚Fläche für die Landwirtschaft‘ dargestellt. Nach Süden schließt sich eine ‚Grünzäsur‘ an.

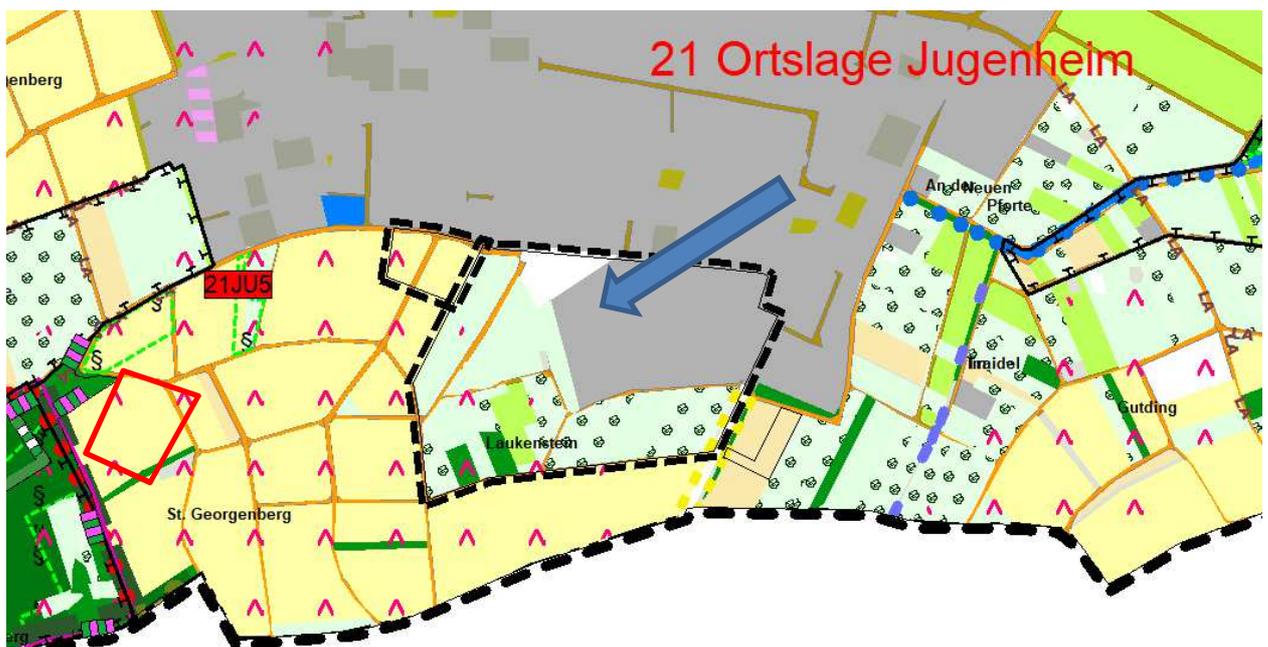


Auszug aus der Karte des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe, mit Kennzeichnung der Lage des geplanten Gewerbegebietes

Quelle: Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe: Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe, Mainz, veröffentlicht November 2015

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

- Teilraum 21 ‚Ortslage Jugenheim‘
- Lage innerhalb des besonders erholungsrelevanten 1 km-Siedlungsumfeldes
- teilweise nachgewiesenes Rutschgebiet
- teilweise strukturreiche Grünflächen im unbebauten Bereich



Auszug Landschaftsplanung VG Nieder-Olm – Plan EK02 Landespflegerische Entwicklungskonzeption; Quelle: isu 2016

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

Schutzgut/ Umweltaspekt	Situation	Kurze Bewertung
Fläche	bebautes und unbebautes Areal	Flächenverlust im unbebauten Bereich
Boden	<p>im unbebauten Bereich: natürlich gewachsene Böden mit Strukturveränderungen im Oberbodenbereich; Nährstoff- und Pestizideinwirkung durch Bewirtschaftung.</p> <p>im bebauten Bereich: Bodenverlust oder -veränderung durch Umlagerungen; keine Altlasten bekannt;</p> <p>im südlichen Bereich Rutschgefährdung nachgewiesen</p>	<p>ökologische Funktion des Bodens weitgehend intakt</p> <p>ökologische Funktion des Bodens gestört</p> <p>Rutschgefährdung muss bei Folgeplanungen unbedingt bedacht werden</p>
Wasser	<p>kein nutzbares Grundwasser; namenloses Gewässer 3. Ordnung durchquert das Gebiet; Starkregengefährdung mit Zufluss von Süden mit teilweise hohen Abflusskonzentration</p>	<p>geringe-mittlere Bedeutung für Grundwasserhaushalt;</p> <p>hohe Bedeutung für Oberflächenwasserhaushalt</p>
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	 <p>(Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (2018) Luftbild, ohne Maßstab, Koblenz)</p> <p>Im unbebauten Bereich strukturreicher Lebensraum mit unterschiedlichen Grünstrukturen; ältere Gehölzbestände im Bereich der Diakoniegebäude;</p>	<p>Lebensraumfunktion für Vogelarten mit ungünstig-schlechtem Erhaltungszustand (Bluthänfling, Gartenrotschwanz und Feldsperling) zu erwarten;</p> <p>Lagerflächen und Brachen bieten Lebensraum für Zauneidechse;</p> <p>Nachuntersuchungen in verbindlicher Bauleitplanung erforderlich</p>

	Lebensraumeignung für zahlreiche Vogelarten	
Landschaftsbild / Erholung	struktureicher Siedlungsrand mit Funktion als Erholungsraum für Gartennutzer, Spaziergänger und Radfahrer	mittlere-hohe Bedeutung für das Landschaftsbild und die Naherholung
Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen	zeitweise Geruchs- und stoffliche Emissionen durch landwirtschaftliche Nutzung	geringe Bedeutung
Abfälle	keine	keine Bedeutung
Menschliche Gesundheit	Freiraum ohne erkennbare Belastung	Raum mit mittlerer-hoher Bedeutung für menschliche Aktivitäten.
Kultur- und Sachgüter	keine Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch bedeutsame Nutzungsformen; Sachgüter sind die vorhandenen Gebäude der Diakonie	keine kulturhistorische Bedeutung; Berücksichtigung vorhandener Gebäude in Folgenutzung

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Schutzgut/ Umweltaspekt	mögliche Auswirkungen		Bemerkung
	erheblich	nicht erheblich / gering	
Fläche	x		Flächenverlust durch dauerhafte Versiegelung in neu entstehenden Bauflächen
Boden	x		Bodenverlust durch dauerhafte Versiegelung
Wasser	x		weitere Verringerung der Grundwasserneubildung, Kontaminationsrisiko; erhöhtes Risiko bei Starkregenereignissen; Schutzbedürftigkeit des vorhandenen Fließgewässers ist zu berücksichtigen
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	x		Lebensraumverlust

Landschaftsbild / Erholung	x		völlige Veränderung des Landschaftsbildes durch Verlust von Grünstrukturen und Freiraum
Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen		x	vorgesehene Wohnnutzung und Betreuungseinrichtung führen zu keinen nennenswerten Beeinträchtigungen
Abfälle		x	mit dem Anfall von größeren häuslichen Abfallmengen ist bei verdichteten Wohnformen zu rechnen
Menschliche Gesundheit		x	besondere Risiken sind nicht zu erwarten
Kulturelles Erbe		x	keine relevanten Auswirkungen
Umwelt - Unfall- und Katastrophenrisiko		x	besondere Risiken sind nicht zu erwarten
Kumulierungseffekte i.V. mit Auswirkungen benachbarter Planungen		x	besondere Risiken sind nicht zu erwarten
Klima, Klimawandel		x	durch den Erhalt der vorhandenen Großgehölze und ausreichende Begrünungsmaßnahmen in den Neubauf lächen sind keine besonderen Risiken zu erwarten
eingesetzte Techniken und Stoffe			Eine Aussage ist erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich

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

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist im Plangebiet voraussichtlich mit keiner Änderung gegenüber der heutigen Situation zu rechnen. Die unterschiedlichen Nutzungen und Biotopstrukturen im un bebauten Bereich blieben erhalten.

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

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

- Anlage einer Randbegrünung zur angrenzenden offenen Landschaft
- Erhaltung der (nah-)erholungsrelevanten Wegebeziehungen

- Durchführung externer Kompensationsmaßnahmen entsprechend den Empfehlungen des Landschaftsplanes – bevorzugt im betroffenen (Landschafts-) Teilraum 21 ‚Ortslage Jugenheim‘
- Ökologisch und wasserwirtschaftlich abgestimmte Einbeziehung des Gewässers 3. Ordnung in die Folgeplanungen
- Artenschutzrechtliche Untersuchung des Planungsraumes im Rahmen konkreter Nachfolgeplanungen

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

Die vorgesehene Entwicklung des Planungsraumes steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der erforderlichen Umstrukturierung und der Zukunftsausrichtung der Wohnanlage der Diakonie. Entsprechend ist die räumliche Erweiterung an die Diakonieanlage und die unmittelbar umgebenden Flächen gebunden.

2.3.3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

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

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

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

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

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

■ **Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Ortsgemeinde Jugenheim und die Stiftung Nieder-Ramstädter Diakonie möchten das heutige Gebiet des ehemaligen Franz-Josef-Helferich-Hauses sowie die umliegenden Flächen gemeinsam zu einem vitalen Quartier entwickeln. Dies soll durch ein modellhaftes Nebeneinander von Wohnen, Arbeiten, Gewerbe sowie sozialer und kultureller Einrichtungen geprägt werden. Inklusives und generationenübergreifendes Wohnen und Arbeiten soll ermöglicht werden.

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

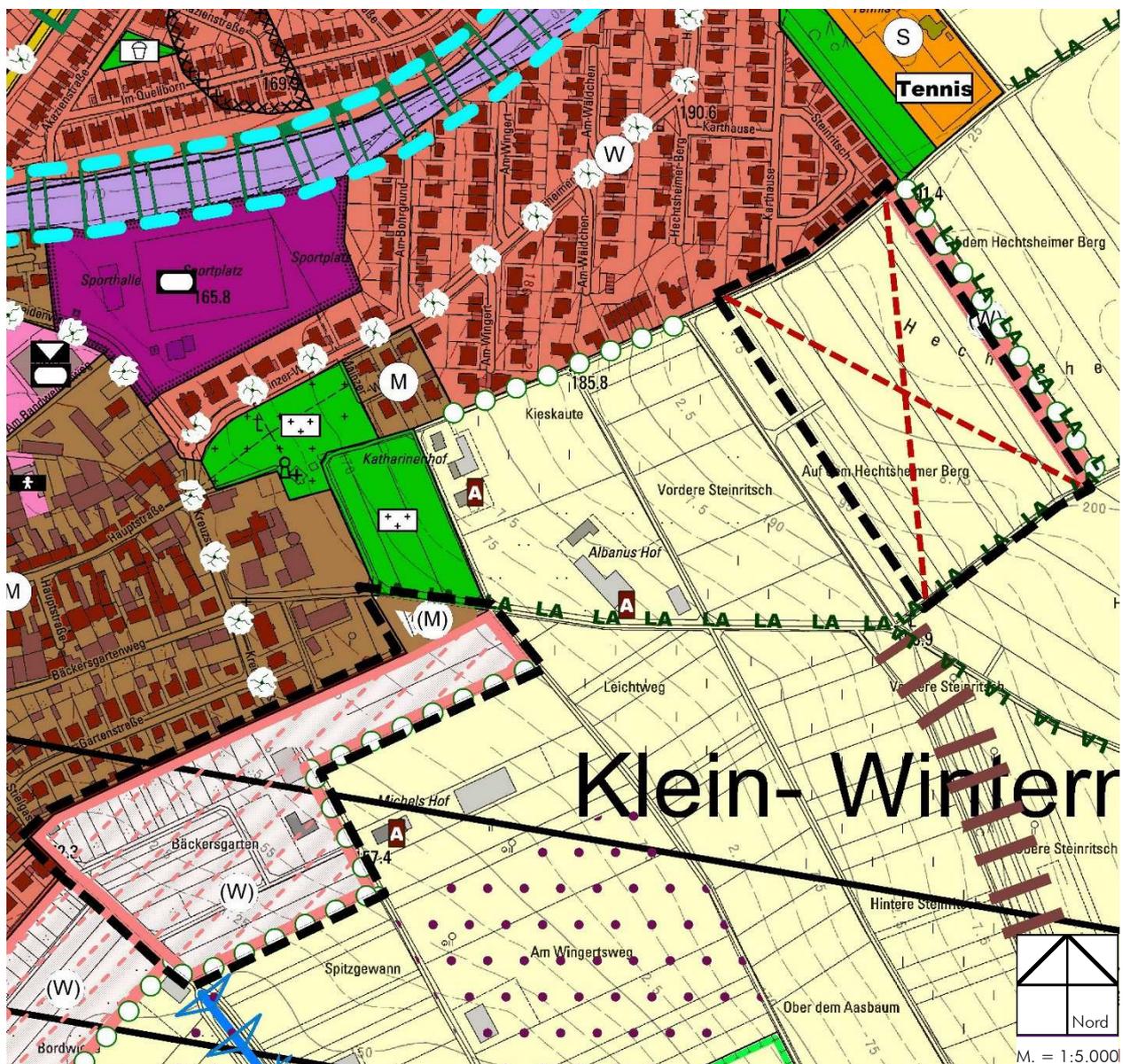
Besonderen Empfindlichkeiten bestehen im Bereich Oberflächenwasser und Artenschutz. Dies ist in der verbindlichen Bauleitplanung besonders zu beachten.

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

3 KLEIN-WINTERNHEIM - ,WOHNBAUFLÄCHE BÄCKERSGARTEN'

- Ausweisung von geplanter Wohnbaufläche anstelle von ,Flächen für die Landwirtschaft sowie sonstige Flächen im Außenbereich' – ca. 3,0 ha
Grünfläche mit der Zweckbestimmung ,Obst- und Hausgarten' – ca. 0,7 ha
- Ausweisung von geplanter gemischten Baufläche anstelle von ,Flächen für die Landwirtschaft sowie sonstige Flächen im Außenbereich' – ca. 0,17 ha
- Umwidmung von geplanter Wohnbauflächen in ,Flächen für die Landwirtschaft sowie sonstige Flächen im Außenbereich' – ca. 3,79 ha

3.1 PLANZEICHNUNG



Legende:

Umgrenzung des Geltungsbereichs



Wohnbaufläche, geplant



Herausnahme von Wohnbaufläche, geplant



gemischte Baufläche, geplant



Richtfunkstrecke



Flächen für die Landwirtschaft sowie sonstige Flächen im Außenbereich

LA LA LA Leitstruktur im Agrarraum

○ ○ ○ ○ Ortsrandeingrünung / Gebäudeeingrünung

3.2 BEGRÜNDUNG**3.2.1 INHALT**

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand der Gemeinde Klein-Winternheim.

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

Die Darstellungen der Richtfunkstrecke und der Leitstruktur im Agrarraum werden übernommen.

Im Gegenzug zur Neuausweisung werden in dem nordöstlich gelegenen Gebiet ‚Südlich Quellborn‘ 3,79 ha geplante Wohnbauflächen herausgenommen und wieder landwirtschaftlich gewidmet:

Neuausweisung Wohnbaufläche, geplant	3,70 ha
Neuausweisung gemischte Baufläche, geplant (50% von 0,17 ha)	0,09 ha

3.2.2 ZIELSETZUNG

Die Gemeinde Klein-Winternheim beabsichtigt zur baldigen Bereitstellung von Wohnbauland den Bereich unmittelbar nordöstlich der Bordwiese als Baugebiet zu entwickeln. Das Plangebiet stellt eine sinnvolle Siedlungserweiterung entlang des Ortsrandbereiches dar. Die Bedeutung des im Gebiet vorhandenen Aussiedlerhofes ist auf den nachfolgenden Planungsebenen zu klären.

Eine südlich der Friedhofserweiterung gelegene landwirtschaftliche Aussiedlung wird zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung in die Bauflächenüberplanung mit einbezogen.

Die Fläche weist eine gute städtebauliche Eignung auf und kann mit geeigneten Maßnahmen in die Landschaft integriert werden.

Die weitere bauliche Entwicklung sieht die Gemeinde Klein-Winternheim im Bereich ‚Südlich Quellborn‘. Mit Blick auf die 2. Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhes-sen-Nahe werden nach dessen Rechtskraft der Verbandsgemeinde absehbar mehr Wohnbau-flächen zustehen. Um die kommenden Potentiale ausschöpfen zu können, möchte die Ortsge-meinde mit späteren Wohnbauflächen unmittelbar an den aus der vorliegenden 2. Änderung verbleibenden Streifen ‚Wohnbaufläche‘ im Bereich ‚Südlich Quellborn‘ anknüpfen und dort weitere Flächen ausweisen. Aus den vorgenannten Gründen wird der schmale Streifen Wohn-baufläche im Bereich ‚Südlich Quellborn‘ weiterhin im Flächennutzungsplan dargestellt.

3.2.3 EINORDNUNG UND BETROFFENE BELANGE

Landesplanerische Stellungnahme

Zur Ausweisung der Wohnbaufläche Bäckersgarten in Klein-Winternheim wurde eine landes-planerische Stellungnahme gemäß § 20 Landesplanungsgesetz (LPIG) eingeholt.

Die landesplanerische Stellungnahme vom 16. Dezember 2020 kommt zu folgender landes-planerischen Entscheidung:

„Aus raumordnerische Sicht bestehen keine Bedenken. In der Neuaufstellung des FNP 2025 hat die Ortsgemeinde Klein-Winternheim zwei Wohnbauflächen in einer Größenordnung von insgesamt 5,7 ha ausgewiesen. Dies entsprach dem damaligen Wohnbauflächenbedarfswert. Davon soll nun die 4,1 ha große Wohnbaufläche „Südlich Quellborn“ wieder aus dem rechts-kräftigen FNP herausgenommen werden und dafür die um 0,4 ha kleinere Wohnbaufläche „Bäckersgarten“ ausgewiesen werden.

Anmerkung: Die 4,1 ha große Wohnbaufläche „Südlich Quellborn“ sollte nur komplett aus dem FNP genommen werden und nicht, wie in der Karte auf Seite 10 dargestellt, ein schmaler Streifen „Wohnbaufläche“ im FNP verbleiben.“⁶

Hinweis zum Stand der verbindlichen Bauleitplanung

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan ‚Bäckersgarten‘ wurde am 20. Mai 2019 gefasst.

Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

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

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Das Plangebiet ist durch einen kleinräumigen Wechsel unterschiedlicher Nutzungsstrukturen geprägt. Im Nordwesten, angrenzend an die Bestandsbebauung, befinden sich mehrere Gärten (Freizeit-, Nutz- oder Obstgärten) mit teils dichten Gehölzbeständen. Die übrigen Flächen wer-den landwirtschaftlich genutzt.

Die Neuausweisung von Wohnbauflächen stellt durch die potenzielle Versiegelung von Boden und die Errichtung von Baukörpern Eingriffe in Natur und Landschaft dar. Zur Gewährleistung

⁶ Kreisverwaltung Mainz-Bingen: Landesplanerische Stellungnahme ..., S. 29

der Funktionsfähigkeit unter den vorgegebenen Anforderungen sind die Eingriffe nicht vermeidbar.

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

Belange der Landwirtschaft

Durch die Neuausweisung von Wohnbauflächen entfallen landwirtschaftliche Nutzflächen. Im Gegenzug hierzu werden geplante Wohnbauflächen in dem nordöstlich gelegenen Gebiet ‚Südlich Quellborn‘ wieder landwirtschaftlich gewidmet. Die dort vorhandene landwirtschaftliche Nutzung wird künftig im Bestand gesichert.

Belange des Immissionsschutzes

An das Plangebiet schließen landwirtschaftliche Flächen, teilweise mit Hallen, und Aussiedlerhöfe an. Auch im Plangebiet selbst liegt ein Aussiedlerhof.

Im Osten der Gemeinde liegen bestehende und geplante Sonderbauflächen für Windenergieanlagen. Diese sind mehr als 1.000 m vom Plangebiet entfernt. Damit werden die Vorgaben nach § 249 Abs. 3 BauGB beachtet, wonach ein Mindestabstand von 1.000 m zwischen der Windenergieanlage bis zur nächstgelegenen baulichen Nutzung zu Wohnzwecken einzuhalten ist.

Für die Errichtung und den Betrieb einer weiteren, neuen Windenergieanlage auf der Gemarkung Klein-Winternheim wurde im Rahmen des Genehmigungsverfahrens eine Schattenwurfprognose⁷ und ein schalltechnisches Gutachten⁸ erstellt. Gemäß der Schattenwurfprognose liegt im Plangebiet keine Betroffenheit durch Schattenwurf vor. Die Rasterlärmkarten der schalltechnischen Untersuchung (siehe dort Anlagen 6 und 7) zeigen auf, dass sich das Plangebiet nicht im erweiterten Einwirkungsbereich (Irrelevanzkriterium) der geplanten Windenergieanlage befindet. Die Richtwerte werden sowohl zur Tages- als auch zur Nachtzeit um mindestens 12 dB(A) unterschritten. Beeinträchtigungen durch Windenergieanlagen sind nicht zu erwarten.

In der Konkretisierung der Planung in den nachgeordneten Planungsebenen wird der Verträglichkeit der angestrebten Nutzungen mit den umgebenden Nutzungen besondere Aufmerksamkeit zu widmen sein.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplans gibt es keine Anhaltspunkte, die einer Ausweisung entgegenstehen. Ausreichende Nutzungsmöglichkeiten sind gegeben.

Belange des Artenschutzes

Das gesamte Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich sowie als private Gärten genutzt. Aufgrund der Gebietscharakteristik kann das Vorhandensein des Feldhamsters und der Zauneidechse nicht ausgeschlossen werden.

Ob die Betroffenheit streng geschützter Arten vorliegt, wird in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung näher zu beleuchten sein.

⁷ GAIA: Schattenwurfprognose zur geplanten Errichtung 1 Windenergieanlage am Standort Klein-Winternheim, Revision 1, Lamsheim, 12.10.2020

⁸ Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies: Gutachten zur geplanten Errichtung einer Windenergieanlage bei Klein-Winternheim, Boppard-Buchholz, 02.10.2020

Belange der Landesarchäologie

Aus dem Areal sind archäologische Funde bekannt; das Vorhandensein weiterer Funde ist anzunehmen. Im Jahr 1847 wurden hier drei römische Sarkophage mit Bestattungen gefunden. Ein Sarkophag trug eine Inschrift für die Frau eines römischen Unteroffiziers einer berittenen Auxiliareinheit (heute im Landesmuseum). Es handelt sich um eine archäologische Verdachtsfläche.

Radon

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereichs, in dem erhöhtes und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten hohes Radonpotenzial ermittelt wurde.

Belange der Wasserwirtschaft - Hochwasservorsorge

Die innerhalb des Plangebietes dargestellte geplante Wohnbaufläche wird gemäß der Starkregengefährdungskarte bei einem Starkregenereignis von Norden nach Süden mit zum Teil hohen Abflusskonzentrationen durchflossen.

Es wird dringend empfohlen, auf den nachfolgenden Planungsebenen auf diese Gefahr hinzuweisen und frühzeitig ein Konzept zur Schadensvermeidung aufzustellen, um Schäden an Gebäuden bei Starkregenereignissen zu vermeiden. Ein Starkregenkonzept der Verbandsgemeinde Nieder-Olm ist in Aufstellung.

Ver- und Entsorgung

Am westlichen Rand des Plangebietes führt eine Mittelspannungsleitung und eine Fernwirkleitung der EWR Netz GmbH von Norden nach Süden.

3.3 UMWELTBERICHT**3.3.1 EINLEITUNG****■ Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplanänderung**

Art des Gebietes (Inhalt, Art und Umfang)	Ausweisung von geplanter Wohnbaufläche anstelle von <ul style="list-style-type: none"> - ‚Flächen für die Landwirtschaft sowie sonstige Flächen im Außenbereich‘ – ca. 3,0 ha - Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Obst- und Hausgarten‘ – ca. 0,7 ha Ausweisung von geplanter gemischter Baufläche anstelle von ‚Flächen für die Landwirtschaft sowie sonstige Flächen im Außenbereich‘ – ca. 0,17 ha Umwidmung von geplanter Wohnbauflächen in ‚Flächen für die Landwirtschaft sowie sonstige Flächen im Außenbereich‘ – ca. 3,79 ha
Art der Bebauung (Ziele, Festsetzungen)	Die Gemeinde Klein-Winternheim beabsichtigt zur Bereitstellung von Wohnbauland den Bereich unmittelbar nordöstlich der Bordwiese als Baugebiet zu entwickeln. Das Plangebiet stellt eine sinnvolle Siedlungserweiterung entlang des Ortsrandbereiches dar. Die Bedeutung des im Gebiet vorhandenen Aussiedlerhofes ist auf den nachfolgenden Planungsebenen zu klären.

	<p>Eine südlich der Friedhofserweiterung gelegene landwirtschaftliche Aussiedlung wird zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung in die Bauflächenüberplanung mit einbezogen.</p> <p>Im Gegenzug zur Neuausweisung werden in dem nordöstlich gelegenen Gebiet ‚Südlich Quellborn‘ 3,79 ha geplante Wohnbauflächen herausgenommen und wieder landwirtschaftlich gewidmet.</p>
Flächenbedarf	Die Gebietsanpassungen sind in ihrer Verrechnung flächenneutral.

Die Herausnahme der ursprünglich geplanten Wohnbaufläche von 3,79 ha wird im Folgenden nicht weiter betrachtet, da eine Nichtrealisierung der Planung zu einem Fortbestehen des derzeitigen Zustandes und der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung führt.

Entsprechend beziehen sich die Aussagen des Umweltberichtes auf die Neuausweisungen.

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

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



Auszug aus der Karte des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe, mit Kennzeichnung der Lage des geplanten Gewerbegebietes

Quelle: Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe: Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe, Mainz, veröffentlicht November 2015

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

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

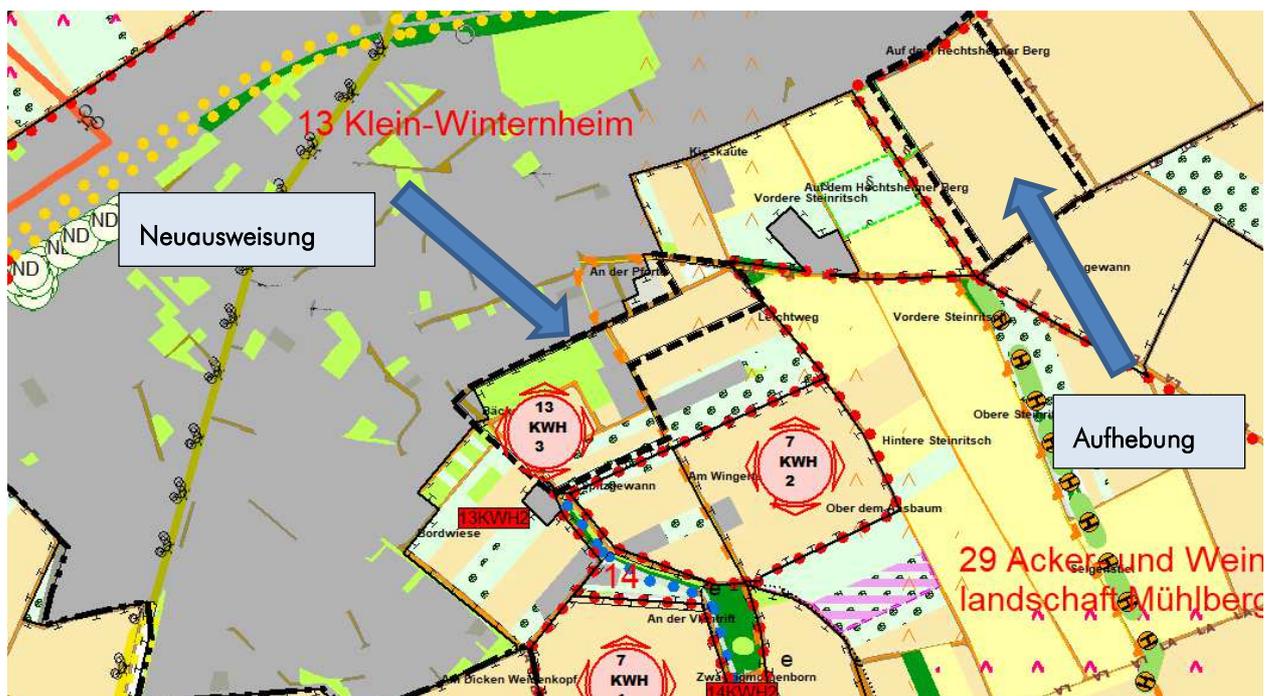
Als Maßnahmenschwerpunkte sind genannt:

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

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

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

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

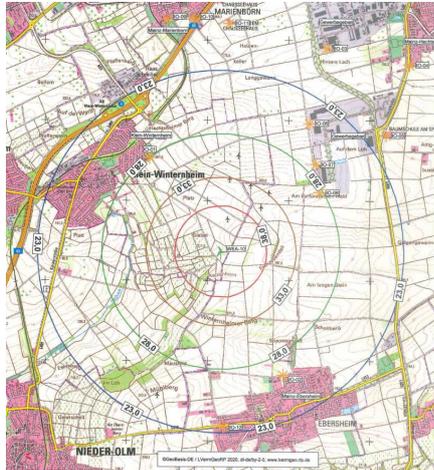


Auszug Landschaftsplanung VG Nieder-Olm – Plan EK02 Landespflegerische Entwicklungskonzeption; Quelle: isu 2016

3.3.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

■ Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Schutzgut/ Umweltaspekt	Situation	Kurze Bewertung
Fläche	bebautes und unbebautes Areal	Flächenverlust im unbebauten Bereich
Boden	im unbebauten Bereich: natürlich gewachsene Böden mit Strukturveränderungen im Oberbodenbereich; Nährstoff- und Pestizideinwirkung durch Bewirtschaftung; im bebauten Bereich: Bodenverlust oder -veränderung durch Umlagerungen; keine Altlasten bekannt	ökologische Funktion des Bodens weitgehend intakt; ökologische Funktion des Bodens gestört
Wasser	kein nutzbares Grundwasser; der komplett verrohrte Haibach durchquert das Gebiet und tritt am unmittelbar südwestlichen Rand des Plangebietes zu Tage	geringe Bedeutung für Grundwasserhaushalt; mittlere Bedeutung für Oberflächenwasserhaushalt da direktes Einzugsgebiet des Haibaches
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	 <p>(Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (2018) Luftbild, ohne Maßstab, Koblenz)</p> <p>struktureicher Lebensraum mit Gärten, landwirtschaftlichen Flächen und Gebäuden</p>	Lebensraumeignung für Lebensgemeinschaften des Siedlungsrandes; mittlere Bedeutung für Arten- und Biotopotenzial; gute Eignung für ökologische Entwicklungsmaßnahmen
Landschaftsbild / Erholung	struktureicher Siedlungsrand mit Funktion als Erholungsraum für Gartennutzer, Spaziergänger und Radfahrer	mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild und die Naherholung

<p>Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen</p>	<p>im Gebiet keine besonderen Beeinträchtigungen, allerdings Grundbelastung durch landwirtschaftliche Nutzung;</p> <p>benachbarte Planung zur Errichtung einer Windenergieanlage zeigt, dass keine Betroffenheit durch Schattenwurf vorliegt⁹</p>  <p>(GAIA: Schattenwurfprognose zur geplanten Errichtung 1 Windenergieanlage am Standort Klein-Winternheim)</p> <p>ebenso befindet sich das Plangebiet nicht im erweiterten Einwirkungsbereich (Irrelevanzkriterium) der geplanten Windenergieanlage</p>  <p>(Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies: Gutachten zur geplanten Errichtung einer Windenergieanlage bei Klein-Winternheim)</p>	<p>geringe Bedeutung</p>
<p>Abfälle</p>	<p>keine</p>	<p>keine Bedeutung</p>

⁹ GAIA: Schattenwurfprognose zur geplanten Errichtung von 1 Windenergieanlage am Standort Klein-Winternheim – Revision 1, 12.10.2020

Menschliche Gesundheit	bedeutender Freiraum ohne erkennbare Belastung.	Raum mit mittlerer-hoher Bedeutung für menschliche Aktivitäten.
Kultur- und Sachgüter	keine archäologischen Funde oder Befunde bekannt, ein Vorhandensein kann aber nicht ausgeschlossen werden; archäologische Verdachtsfläche; bestehender landwirtschaftlicher Betrieb	eventuelle Bodeneingriffe müssen archäologisch begleitet werden. Berücksichtigung vorhandener landwirtschaftlicher Gebäude bei Folgenutzung

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Schutzgut/ Umweltaspekt	mögliche Auswirkungen		Bemerkung
	erheblich	nicht erheblich / gering	
Fläche	x		Flächenverlust durch dauerhafte Versiegelung in neu entstehenden Bauflächen
Boden	x		Bodenverlust durch dauerhafte Versiegelung
Wasser	x		weitere Verringerung der Grundwasserneubildung, Kontaminationsrisiko; erhöhtes Risiko bei Starkregenereignissen; Schutzbedürftigkeit des hangabwärts zu Tage tretenden Haibaches
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	x		Lebensraumverlust
Landschaftsbild / Erholung	x		völlige Veränderung des Landschaftsbildes durch Verlust von Grünstrukturen und Freiraum
Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen		x	vorgesehene Wohnnutzung führt zu keinen nennenswerten Beeinträchtigungen

Abfälle		x	mit dem Anfall von besonderen Abfallmengen und -arten ist nicht zu rechnen
Menschliche Gesundheit		x	besondere Risiken sind nicht zu erwarten
Kulturelles Erbe		x	keine relevanten Auswirkungen
Umwelt - Unfall- und Katastrophenrisiko		x	besondere Risiken sind nicht zu erwarten
Kumulierungseffekte i.V. mit Auswirkungen benachbarter Planungen		x	besondere Risiken sind nicht zu erwarten
Klima, Klimawandel		x	besondere Risiken sind nicht zu erwarten
eingesetzte Techniken und Stoffe			eine Aussage ist erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich

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

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

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

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

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

- Anlage einer Randbegrünung zur angrenzenden offenen Landschaft
- Erhaltung der (nah-)erholungsrelevanten Wegebeziehungen
- Durchführung externer Kompensationsmaßnahmen entsprechend den Empfehlungen des Landschaftsplanes – bevorzugt im betroffenen (Landschafts-) Teilraum 13 ‚Ortslage Klein-Winternheim‘
- Ökologisch und wasserwirtschaftlich abgestimmte Einbeziehung des Haibaches in die Folgeplanungen
- artenschutzrechtliche Untersuchung des Planungsraumes

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

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

3.3.3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

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

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

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

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

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

■ Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Klein-Winternheim beabsichtigt zur baldigen Bereitstellung von Wohnbauland den Bereich unmittelbar nordöstlich der Bordwiese als Baugebiet zu entwickeln.

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

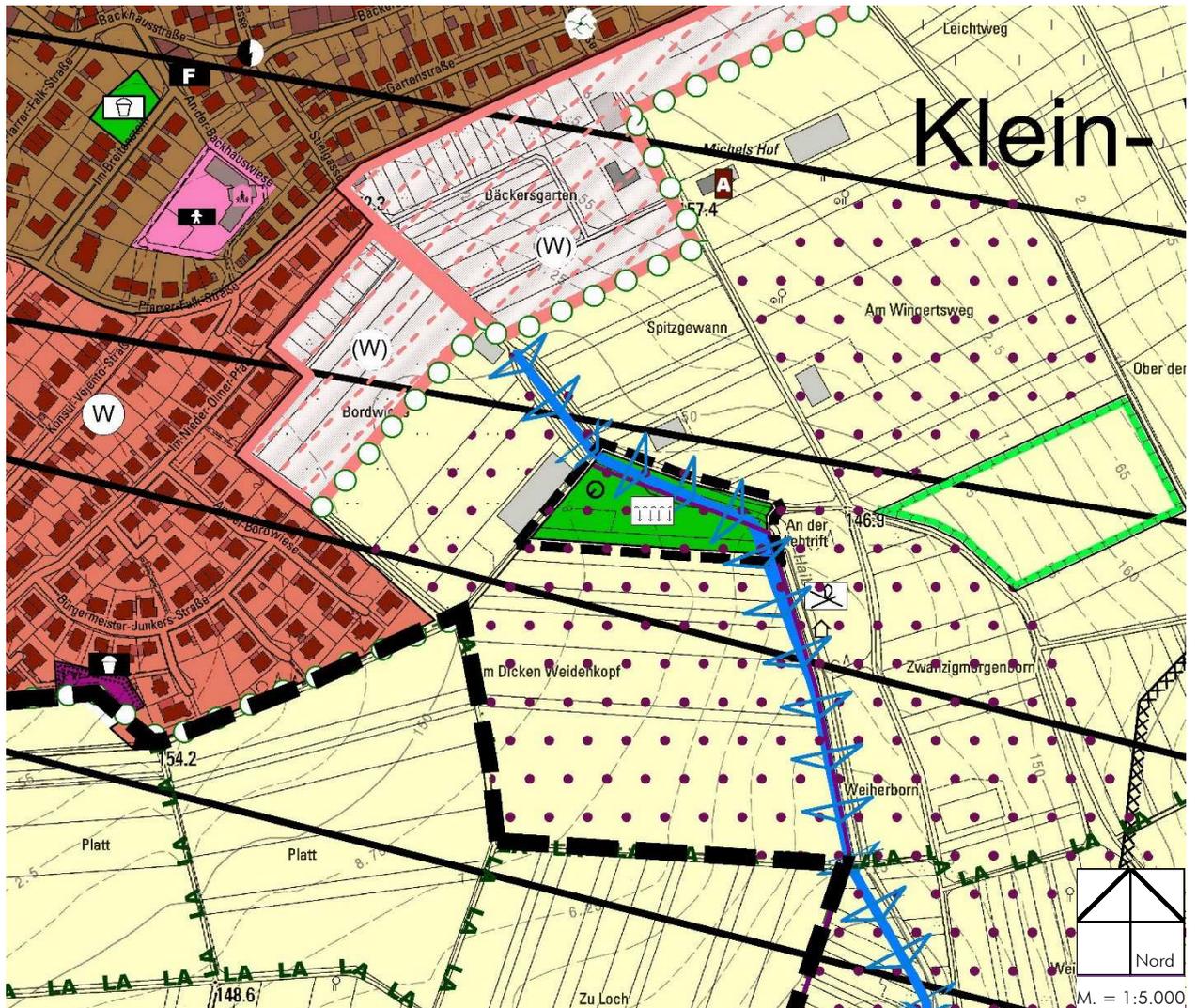
Besonderen Empfindlichkeiten bestehen im Bereich Boden, Arten- und Biotop sowie dem Oberflächenwasserhaushalt. Eine sinnvolle Integration bestehender Gebäude in die Neuplanung ist zu bedenken.

Diese Aspekte sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

4 KLEIN-WINTERNHEIM - ,REGENRÜCKHALTEBECKEN AM HAIBACH'

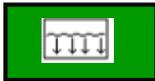
- Ausweisung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Rückhaltung/Versickerung von Niederschlagswasser‘ anstelle von ‚Flächen für die Landwirtschaft sowie sonstige Flächen im Außenbereich‘ – ca. 0,7 ha

4.1 PLANZEICHNUNG



Legende:

Umgrenzung des Geltungsbereichs



Grünfläche

Zweckbestimmung: Rückhaltung / Versickerung von Niederschlagswasser



Haupt-Abwasserleitung unterirdisch



Wasserlauf



Biotopverbund Wasser



Flächen mit Eignung für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Suchräume)

4.2 BEGRÜNDUNG**4.2.1 INHALT**

Das Plangebiet liegt im Südosten der Ortslage von Klein-Winternheim.

Die Änderung führt zur Darstellung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Rückhaltung/ Versickerung von Niederschlagswasser‘ anstelle der bisher im Flächennutzungsplan enthaltenen ‚Flächen für die Landwirtschaft und sowie sonstige Flächen im Außenbereich‘.

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

4.2.2 ZIELSETZUNG

Mit der vorliegenden Änderung werden Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser bereitgestellt, die einen Regenwasserpuffer mit lokaler Bedeutung schaffen sollen.

Das aus dem Baugebiet ‚Bordwiese‘ und möglicherweise auch noch im Gebiet ‚Bäckersgarten‘ anfallende Oberflächenwasser soll auf die Fläche geleitet und hier zurückgehalten werden (Drosselung des Haibachabflusses).

4.2.3 EINORDNUNG UND BETROFFENE BELANGELandesplanerische Stellungnahme

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

Die landesplanerische Stellungnahme vom 16. Dezember 2020 kommt zu folgender landesplanerischen Entscheidung:

„Aus raumordnerischer Sicht bestehen keine Bedenken.“¹⁰

¹⁰ Kreisverwaltung Mainz-Bingen: Landesplanerische Stellungnahme ..., S. 29

Belange der Wasserwirtschaft

Mir der vorliegenden Änderung wird dem Landeswassergesetz (LWG) Rheinland-Pfalz Rechnung getragen. § 2 Abs. 2 LWG fordert für die Beseitigung von Niederschlagswasser, die Versickerung oder die Einleitung in ein oberirdisches Gewässer.

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die bislang fast vollständig unbebaute Grünfläche wird durch verschiedene Grünelemente geprägt, zum Teil sind dichte Gehölzstrukturen vorhanden. Im Norden fließt der Haibach.

Im westlichen Bereich des Gebiets befindet sich ein befestigtes Klärbecken der ehemaligen Kläranlage.

Belange des Artenschutzes

Das Plangebiet ist durch vielfältige Grünstrukturen geprägt.

Im Rahmen des wasserwirtschaftlichen Antragsverfahrens nach § 68 WHG zur Schaffung von Retentionsraum für das Baugebiet ‚An der Bordwiese‘ war eine standortbezogene Prüfung des Einzelfalls gem. UVPG für diese Fläche mit dem Ergebnis durchgeführt worden, dass keine besonderen Gegebenheiten gemäß Anlage 3 Nr. 2.3 UVPG vorliegen (Schutzgebietskulisse nach Landes- und internationaler Gesetzgebung ist nicht betroffen).

Auch die auf Projektebene bereits durchgeführte artenschutzrechtliche Vorprüfung erbrachte keine Betroffenheit planungsrelevanter Arten bei Beachtung der entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen. Diesbezüglich sind keine weiteren Untersuchungen/Prüfungen erforderlich.

Belange der Landesarchäologie

Die archäologischen Ausgrabungen für dieses Areal sind im Jahr 2020 bereits erfolgt.

Belange des Bodenschutzes

Im westlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein bestehendes Regenüberlaufbecken der ehemaligen Kläranlage.

Flächen ehemaliger Kläranlagen gelten nach dem Altlasten-Branchenkatalog der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg als uneingeschränkt altlastenrelevant. Die Fläche (Flurstück 46, Flur 12, Gemarkung Klein-Winternheim) wurde deshalb in das Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz aufgenommen („Ehem. Kläranlage, Klein-Winternheim“, REGNUM 339 06 032 - 5003 / 000 - 00).

Die lagemäßige Abgrenzung der Fläche gilt als unsicher, da keine Informationen vorliegen, auf welche Bereiche sich die Kläranlage ausgedehnt hat und ob ggf. der gesamte Planungsbereich betroffen ist.

Im Erfassungsbewertungsvorschlag ist die Fläche als ‚altlastverdächtig‘ eingestuft. Gemäß § 15 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) unterliegen altlastverdächtige Flächen der Überwachung durch die zuständige Behörde (Struktur- und Genehmigungsbehörde Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz). Generell bedürfen bei als altlastverdächtig eingestuft Flächen deshalb Nutzungsänderungen, insbesondere Eingriffe in den Untergrund, Entsiegelungen oder die Überbauung, grundsätzlich der Zustimmung durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd.

4.3 UMWELTBERICHT

4.3.1 EINLEITUNG

■ Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Art des Gebietes (Inhalt, Art und Umfang)	Ausweisung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Rückhaltung/Versickerung von Niederschlagswasser‘ anstelle von ‚Flächen für die Landwirtschaft sowie sonstige Flächen im Außenbereich‘ – ca. 0,7 ha
Art der Bebauung (Ziele, Festsetzungen)	Mit der vorliegenden Änderung werden Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser bereitgestellt, die einen Regenwasserpuffer mit lokaler Bedeutung schaffen sollen. Das aus dem Baugebiet ‚Bordwiese‘ und möglicherweise auch noch im Gebiet ‚Bäckersgarten‘ anfallende Oberflächenwasser soll auf die Fläche geleitet und hier zurückgehalten werden (Drosselung des Haibachabflusses).
Flächenbedarf	ca. 0,7 ha

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

Im **Regionalen Raumordnungsplan** Rheinhessen-Nahe ist das Plangebiet überwiegend als ‚Fläche für die Landwirtschaft‘ dargestellt. Es liegt zudem in einem ‚Vorbehaltsgebiet Freizeit, Erholung und Landschaftsbild‘.



Auszug aus der Karte des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe, mit Kennzeichnung der Lage des geplanten Gewerbegebietes

Quelle: Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe: Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe, Mainz, veröffentlicht November 2015

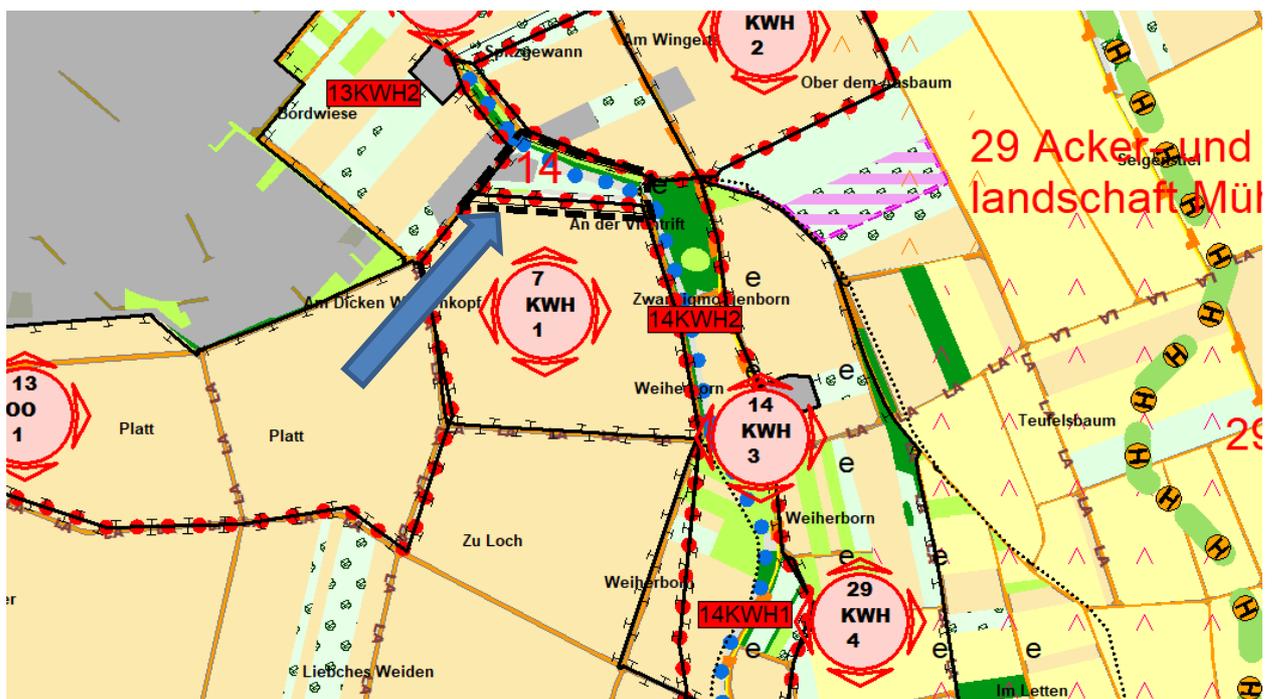
Der **Landschaftsplan zum FNP 2025** der Verbandsgemeinde Nieder-Olm macht zu dem Gebiet bzw. zu größeren Teilflächen folgende Aussagen und funktionale Zuweisungen:

- Teilraum 14 ‚Haibach‘
 „...Bereits vom Ursprung an zeigt sich der Bachlauf durch wasserbauliche Maßnahmen (Rückhaltebecken Klein-Winternheim) verändert, und auch an den folgenden Abschnitten stellt sich das begradigte und teilweise auch befestigte Gewässer als naturfern bis bedingt naturnah dar.“ (siehe Kapitel 7.3.1.14 Textteil Landschaftsplan)
- Darstellung als Grünland, Gehölz und Brachfläche
- Lage innerhalb des besonders erholungsrelevanten 1 km-Siedlungsumfeldes
- Vorschlag als Kompensationsfläche zur Übernahme in den FNP 2025 gemäß §7(1) LNatSchG RLP 2015

Als Maßnahmenschwerpunkte sind genannt:

„Als Besonderheit dieses Teilraums sind vor allem die wertvollen und derzeit nicht entsprechend entwickelten Standortpotenziale im Tal des Haibaches zu nennen. Daher kommt der Entwicklung der ehemaligen Bachau eine ganz zentrale Bedeutung zu (14KWH1-2, 14OO1-2). Dabei sind alle Maßnahmen sinnvoll, die zu einer Renaturierung der (ehemaligen) Auebereiche beitragen, so vor allem die Verbesserung der Gewässerstruktur. Dies setzt in weiten Abschnitten einen Flächenankauf voraus, um Raum für Renaturierungsmaßnahmen zu schaffen - beides ist im Rahmen der Aktion Blau förderfähig. Während die Entgradigung des Gewässerbettes und die Schaffung von Kleingewässern in der Bachau nur bei einer entsprechenden Flächenverfügbarkeit möglich sind, können Maßnahmen wie die Entfernung von Sohlbefestigungen und der Einbau von Störstellen zur Diversifizierung der Fließstrecke auch ohne zusätzliche Flächen umgesetzt werden.“

Die Rücknahme von Intensivnutzungen am Gewässer mit der Anlage und Entwicklung von Extensivgrünland, Röhrriechen, Hochstaudenfluren und Gehölzstrukturen unterschiedlicher Feuchtegrade ist ein weiteres vorrangiges Ziel im Bachumfeld.“



Auszug Landschaftsplanung VG Nieder-Olm – Plan EK02 Landespflegerische Entwicklungskonzeption; Quelle: isu 2016

4.3.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

■ Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Schutzgut/ Umweltaspekt	Situation	Kurze Bewertung
Fläche	teilweise vorbelastet durch ehemalige Kläranlageneinrichtungen	vorbelasteter Bereich
Boden	<p>natürlich gewachsene Böden mit Strukturveränderungen im Oberbodenbereich; Nährstoff- und Pestizideinwirkung durch Bewirtschaftung;</p> <p>im Planungsbereich befindet sich der im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz registrierte Altstandort ‚Ehem. Kläranlage, Klein-Winternheim‘, REGNUM 339 06 032 - 5003 / 000 - 00)</p>	<p>ökologische Funktion des Bodens weitgehend intakt;</p> <p>potenzielle Vorbelastung durch Altlastenverdacht</p>
Wasser	<p>keine Grundwassernutzung; Austritt des bis hierhin verrohrten Haibaches</p>  <p>(Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (2018) Luftbild, ohne Maßstab, Koblenz)</p>	<p>geringe-mittlere Bedeutung für Grundwasserhaushalt;</p> <p>hohe Bedeutung für Oberflächenwasserhaushalt da direkter oberirdisch sichtbarer Beginn des Haibaches</p>
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	Strukturreicher Lebensraum mit Gehölzen, Grünland- und Brachebiotopen	<p>mittlere-hohe Bedeutung für Arten- und Biotoppotenzial;</p> <p>gute Eignung für ökologische Entwicklungsmaßnahmen</p>
Landschaftsbild / Erholung	Teil des Erholungsraums für Spaziergänger und Radfahrer	mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild und die Naherholung

Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen	Keine Emissionen	geringe Bedeutung
Abfälle	keine	keine Bedeutung
Menschliche Gesundheit	Freiraum ohne erkennbare Belastung; allerdings Klärungsbedarf Altlastverdacht	Raum mit mittlerer Bedeutung für menschliche Aktivitäten
Kultur- und Sachgüter	archäologische Ausgrabungen in diesem Areal erfolgten im Sommer 2020; Kläranlagenreste sind ‚abgeschriebene‘ Sachgüter	kulturhistorische Bedeutung; keine Relevanz bei Sachgütern

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Schutzgut/ Umweltaspekt	mögliche Auswirkungen		Bemerkung
	erheblich	nicht erheblich / gering	
Fläche	x		Flächenveränderung durch Anlage von Rückhalteeinrichtungen, allerdings keine direkter Verlust in Bezug auf derzeitige Situation
Boden	x		Bodenveränderung durch Modellierung
Wasser	x		vollständige Veränderung des Wasserhaushaltes im Oberlauf des Haibaches durch dynamische Zuführung größerer Niederschlagswassermengen aus oberhalb bestehenden / geplanten Baugebieten; Kontaminationsrisiko; Schutzbedürftigkeit der Fließdynamik des Haibaches
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	x		Lebensraumveränderung / -verlust

Landschaftsbild / Erholung	x		Veränderung des Landschaftsbildes durch Verlust von Grünstrukturen und durch technische Wasserbauwerke
Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen		x	keine Emissionen zu erwarten
Abfälle		x	mit dem Anfall von besonderen Abfallmengen – und arten ist nicht zu rechnen
Menschliche Gesundheit		x	besondere Risiken sind nicht zu erwarten
Kulturelles Erbe		x	keine relevanten Auswirkungen
Umwelt - Unfall- und Katastrophenrisiko		x	Besondere Risiken sind nicht zu erwarten
Kumulierungseffekte i.V. mit Auswirkungen benachbarter Planungen	x		Konzeption der Rückhalteeinrichtung muss sowohl hydraulisch auf den Wasseranfall des Einzugsgebietes (Neubaugebiete Klein-Winternheim) abgestimmt sein als auch die gewässerdynamischen und -ökologischen Bedarfe des Haibaches abdecken
Klima, Klimawandel		x	Besondere Risiken sind nicht zu erwarten
eingesetzte Techniken und Stoffe			Eine Aussage ist erst auf Ebene der Genehmigungs- und Ausführungsplanung möglich

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

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

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

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

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

- Erhaltung der Gehölze entlang des Wirtschaftsweges
- Rückbau der Kläranlagenreste
- Klärung des Altlastverdacht
- Randbegrünung zur angrenzenden offenen Landschaft
- Erhaltung der (nah-)erholungsrelevanten Wegebeziehungen
- Vollständige Kompensation von Eingriffen innerhalb des Plangebiets
- ökologisch und wasserwirtschaftlich abgestimmte Einbeziehung des Haibaches in die Planung
- artenschutzrechtliche Begleitung der Baumaßnahme

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

Die vorgesehene Flächenneuausweisung steht in unmittelbarer Zuordnung zum oberhalb angrenzenden Baugebiet ‚An der Bordwiese‘. Der Standort ist hierfür am besten geeignet. Zudem kann im Zuge der Realisierung auch die ehemalige Kläranlage komplett zurückgebaut werden.

4.3.3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

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

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

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

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

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

■ **Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Gemeinde Klein-Winternheim möchte Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser bereitstellen, die einen Regenwasserpuffer mit lokaler Bedeutung schaffen sollen.

Das aus dem Baugebiet ‚Bordwiese‘ und möglicherweise auch noch im Gebiet ‚Bäckersgarten‘ anfallende Oberflächenwasser soll auf die Fläche geleitet und hier zurückgehalten werden (Drosselung des Haibachabflusses).

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

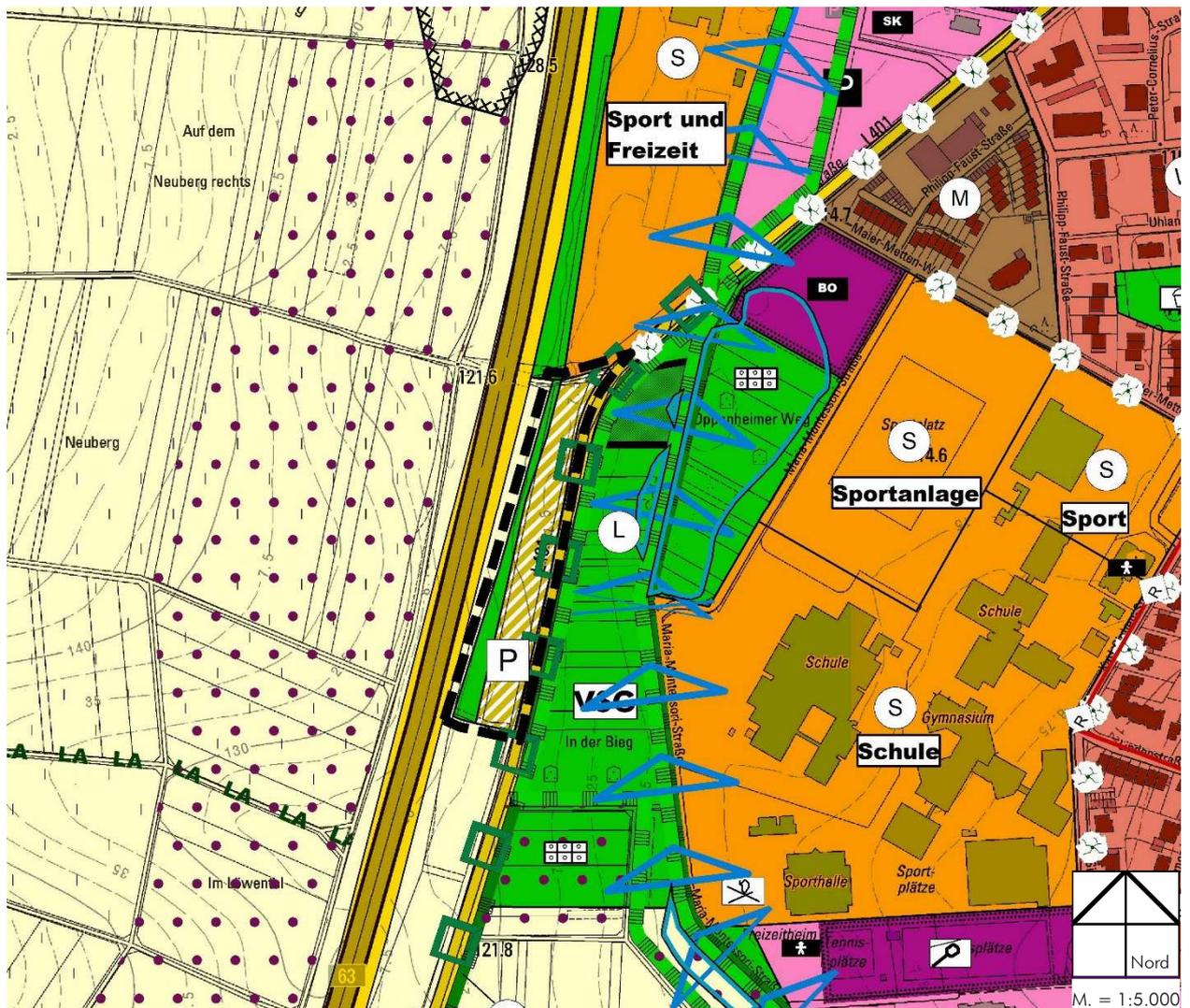
Besonderen Empfindlichkeiten bestehen im Bereich Boden, Arten- und Biotop sowie dem Oberflächenwasserhaushalt.

Der Rückbau verbliebener Kläranlageneinrichtungen und die Klärung des bestehenden Altlastenverdacht sind im Zuge der Planumsetzung geboten.

5 NIEDER-OLM - 'BEDARFSPARKPLATZ SÜDLICH DES SCHWIMMBADES'

- Ausweisung von Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung ‚Ruhender Verkehr‘ anstelle von ‚Flächen für die Landwirtschaft sowie sonstige Flächen im Außenbereich‘ – ca. 0,7 ha
- Ausweisung von Grünflächen anstelle von ‚Flächen für die Landwirtschaft sowie sonstige Flächen im Außenbereich‘ – ca. 0,2 ha

5.1 PLANZEICHNUNG



Legende:

Umgrenzung des Geltungsbereichs

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Ruhender Verkehr

Grünfläche



Biotopverbund Straßen

5.2 BEGRÜNDUNG**5.2.1 INHALT**

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

Die Änderung führt zur Darstellung von Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung ‚Ruhender Verkehr‘ und Grünfläche anstelle der bisher im Flächennutzungsplan enthaltenen ‚Flächen für die Landwirtschaft sowie sonstige Flächen im Außenbereich‘.

Die Darstellung des Biotopverbundes Straße wird übernommen.

5.2.2 ZIELSETZUNG

Mit der vorliegenden Änderung möchte die Stadt Nieder-Olm einen bereits temporär genutzten Parkplatz im Bestand sichern. Der Bedarf an Parkplatzflächen hat sich insbesondere durch nahegelegene öffentliche Einrichtungen verschärft. Ebenso sollen die Gehölzbestände entlang der Autobahn dargestellt werden. Damit gibt die Planung den Bestand wieder. Bundeseigene Flächen der Autobahn A 63 werden von der Planung nicht berührt.

5.2.3 EINORDNUNG UND BETROFFENE BELANGELandesplanerische Stellungnahme

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

Die landesplanerische Stellungnahme vom 16. Dezember 2020 kommt zu folgender landesplanerischen Entscheidung:

„Aus raumordnerischer Sicht bestehen keine Bedenken.“¹¹

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Das Plangebiet ist durch eine provisorisch teilbefestigte Fläche mit Gehölzbeständen zur Autobahn geprägt. Da es sich um einen Bedarfsparkplatz handelt, ist vorgesehen, die bisherige Schotterung als Befestigung beizubehalten. Dies auch vor der Schonung des Wasserdargebotspotenzials aufgrund der Lage in unmittelbarer Nähe zur Selz.

¹¹ Kreisverwaltung Mainz-Bingen: Landesplanerische Stellungnahme ..., S. 29

Aufgrund der verkehrlichen Vorbelastung des Standortes ist trotz der Nähe zum Vogelschutzgebiet ‚DE 6014-402 ‚Selztal zwischen Hahnheim und Ingelheim‘ keine Natura-2000 Verträglichkeitsprüfung erforderlich.

Belange des Immissionsschutzes

An das Plangebiet schließt unmittelbar westlich die Autobahn A 63 und im Osten die Landesstraße L 401 an. Konflikte zwischen dem Parkplatz und den Straßen sind nicht zu erwarten. Östlich der L 401 liegt eine Gartenanlage. Da der bestehende Parkplatz nur temporär genutzt wird, ist nicht mit Beeinträchtigungen der Anlage zu rechnen.

Belange des Artenschutzes

Das Plangebiet ist durch teilbefestigte Flächen und Gehölzbestände geprägt.

Östlich der Landesstraße L 401 erstreckt sich das Vogelschutzgebiet DE 6014-402 ‚Selztal zwischen Hahnheim und Ingelheim‘.

Aufgrund der verkehrsbedingten Vorbelastung stellt die Untere Naturschutzbehörde fest, dass auf eine Verträglichkeitsprüfung hinsichtlich der Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Erhaltungszielen des Vogelschutzgebietes sowohl auf der Ebene der Landesplanung als auch der nachfolgenden Genehmigungsplanung verzichtet werden kann.

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

5.3 UMWELTBERICHT

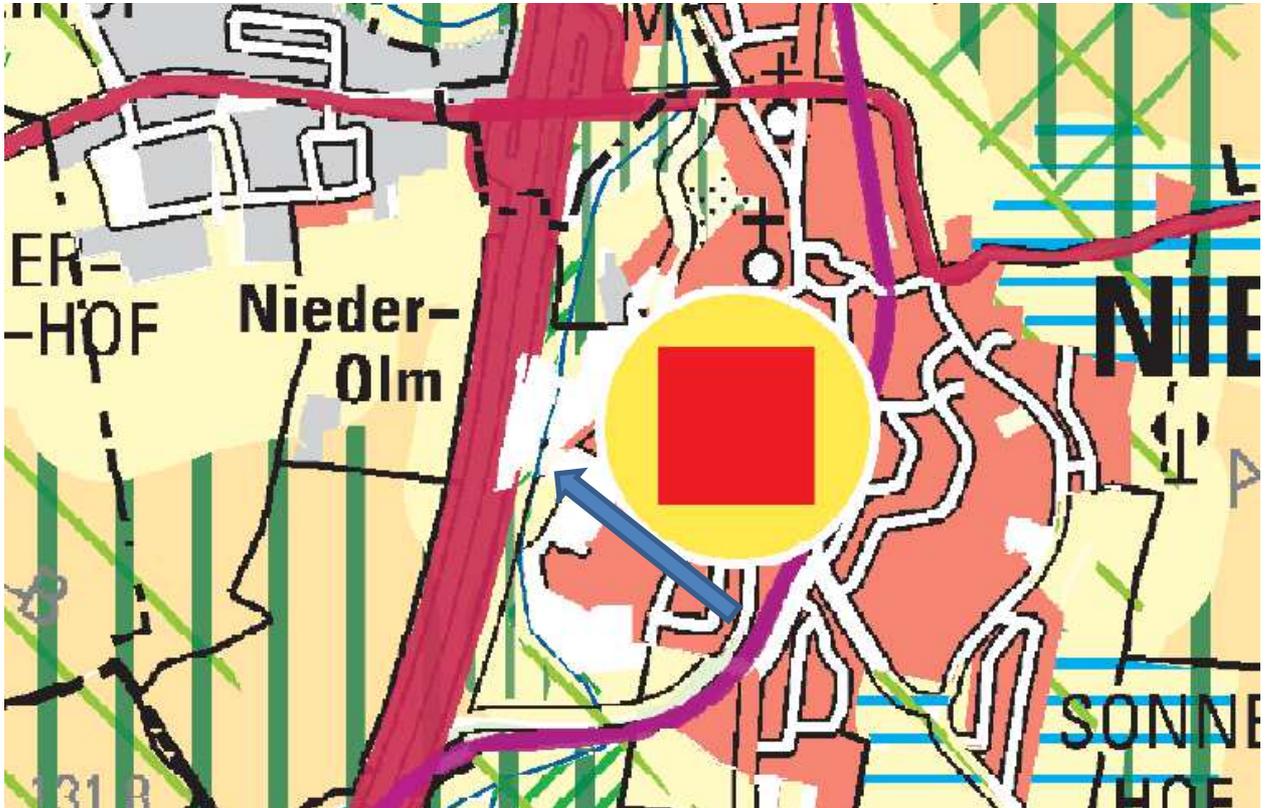
5.3.1 EINLEITUNG

■ Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Art des Gebietes (Inhalt, Art und Umfang)	Ausweisung von Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung ‚Ruhender Verkehr‘ anstelle von ‚Flächen für die Landwirtschaft sowie sonstige Flächen im Außenbereich‘ – ca. 0,7 ha Ausweisung von Grünflächen anstelle von ‚Flächen für die Landwirtschaft sowie sonstige Flächen im Außenbereich‘ – ca. 0,2 ha
Art der Bebauung (Ziele, Festsetzungen)	Mit der vorliegenden Änderung möchte die Stadt Nieder-Olm einen bereits temporär genutzten Parkplatz im Bestand sichern. Der Bedarf an Parkplatzflächen hat sich insbesondere durch nahegelegene öffentliche Einrichtungen verschärft. Ebenso sollen die Gehölzbestände entlang der Autobahn dargestellt werden. Damit gibt die Planung den Bestand wieder. Bundeseigene Flächen der Autobahn A 63 werden von der Planung nicht berührt.
Flächenbedarf	Verkehrsfläche ca. 0,7 ha Grünfläche ca. 0,2 ha

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

Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe ist das Plangebiet als ‚Fläche für die Landwirtschaft‘ sowie als ‚Großräumige Straßenverbindung‘ dargestellt. Es liegt zudem in einem ‚Vorbehaltsgebiet Freizeit, Erholung und Landschaftsbild‘.

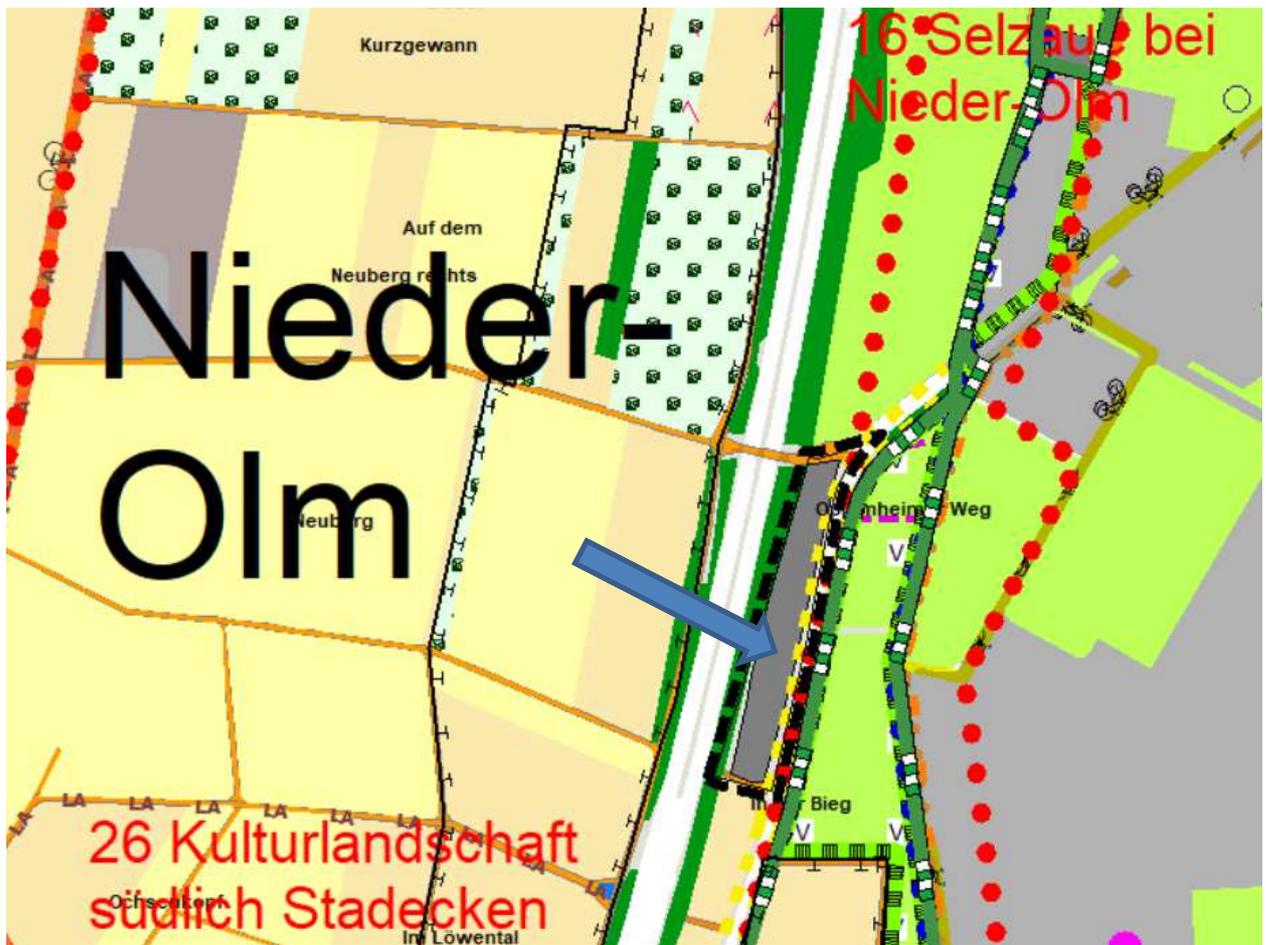


Auszug aus der Karte des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe, mit Kennzeichnung der Lage des geplanten Gewerbegebietes

Quelle: Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe: Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe, Mainz, veröffentlicht November 2015

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

- Teilraum 26 ‚Kulturlandschaft südlich Stackeden‘
Maßnahmenvorschläge für das Plangebiet macht der Landschaftsplan nicht
- Darstellung als Verkehrsfläche
- Lage innerhalb des besonders erholungsrelevanten 1 km-Siedlungsumfeldes



Auszug Landschaftsplanung VG Nieder-Olm – Plan EK02 Landespflegerische Entwicklungskonzeption; Quelle: isu 2016

5.3.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

■ Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Das Untersuchungsgebiet stellt sich bereits seit längerem als unbefestigter Stellplatz für Kraftfahrzeuge mit schütterem Bewuchs und einzelnen Bäumen dar. Der Gehölzsaum der A 63 reicht im Südwesten in das Plangebiet.

Der Zustand der Fläche entspricht somit dem Planungsziel.



Luftaufnahme mit Abgrenzung des Geltungsbereichs

Quelle: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (2018) Luftbild, ohne Maßstab, Koblenz

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Da der Zustand der Fläche dem Planungsziel bereits entspricht, sind keine umweltrelevanten Veränderungen gegenüber dem Status Quo zu erkennen. Auf eine Einzelbetrachtung der Schutzgüter wird deshalb verzichtet, da keine Betroffenheit zu erkennen ist.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

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

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

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

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

Flächenalternativen bestehen nicht, da Planungszustand bereits hergestellt ist.

5.3.3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

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

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

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

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

Solche Maßnahmen sind nicht erforderlich.

■ Allgemein verständliche Zusammenfassung

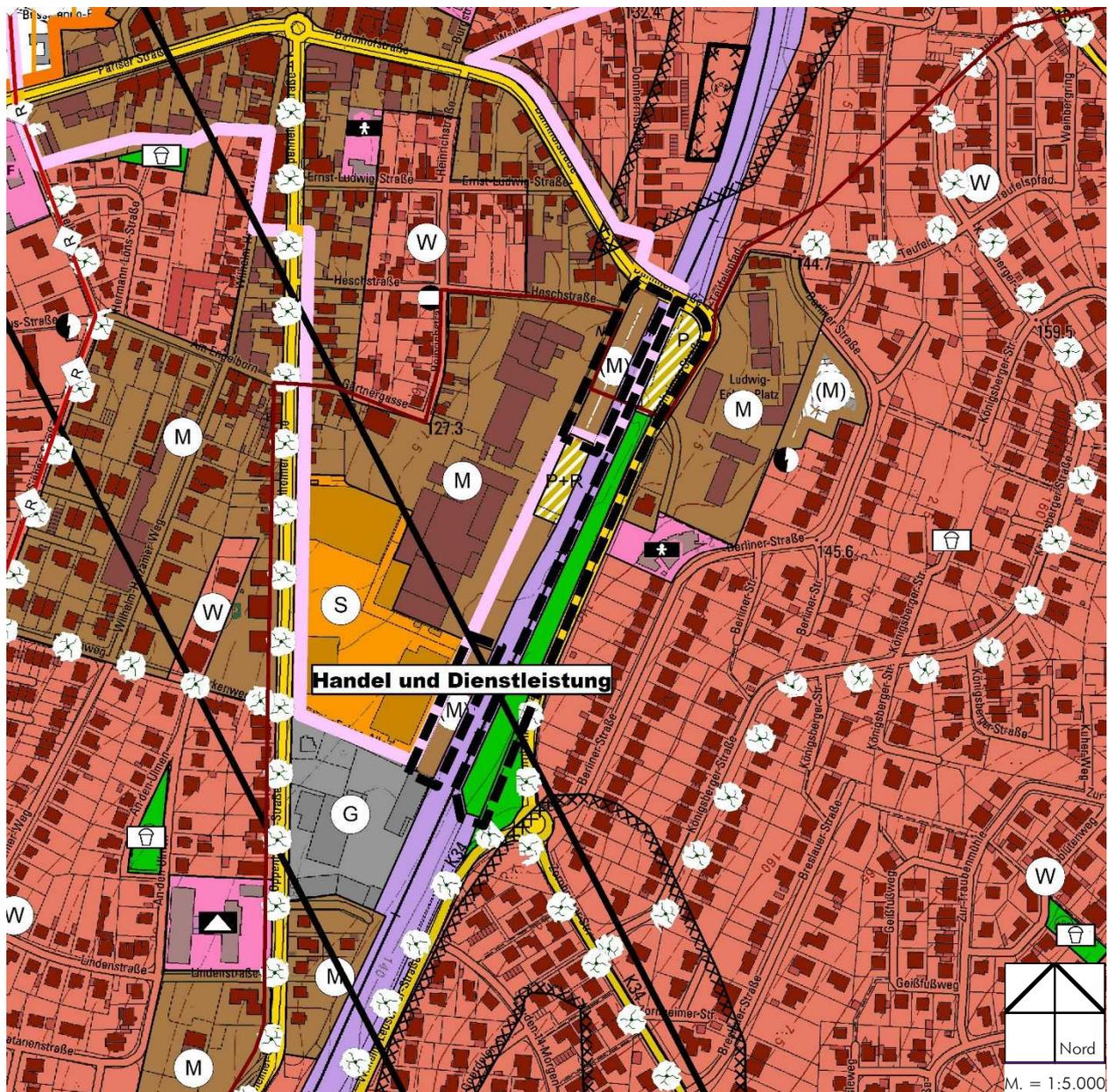
Mit der vorliegenden Änderung möchte die Stadt Nieder-Olm einen bereits temporär genutzten Parkplatz im Bestand sichern. Der Bedarf an Parkplatzflächen hat sich insbesondere durch nahegelegene öffentliche Einrichtungen verschärft. Ebenso sollen die Gehölzbestände entlang der Autobahn dargestellt werden. Damit gibt die Planung den Bestand wieder. Bundeseigene Flächen der Autobahn A 63 werden von der Planung nicht berührt.

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

6 NIEDER-OLM - 'ÜBERPLANUNG ENTWIDMETER BAHNFLÄCHEN'

- Ausweisung von geplanten gemischten Bauflächen anstelle von Bahnanlage – ca. 0,2 ha
- Ausweisung von geplanten gemischten Bauflächen anstelle von Bahnanlage – ca. 0,2 ha
- Ausweisung von Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung ‚Ruhender Verkehr‘ anstelle von Bahnanlage – ca. 0,1 ha
- Ausweisung von Grünflächen anstelle von Bahnanlage – ca. 0,5 ha

6.1 PLANZEICHNUNG



Legende:

Umgrenzung des Geltungsbereichs



Mischbauflächen, geplant

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Ruhender Verkehr

Grünfläche



Richtfunkstrecke



Haupt-Gasleitung unterirdisch



Biotopverbund Bahnböschung

6.2 BEGRÜNDUNG**6.2.1 INHALT**

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Stadt Nieder-Olm, im Bereich um den Bahnhof.

Die Änderung führt zur Darstellung von geplanter gemischter Baufläche, Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung ‚Ruhender Verkehr‘ und Grünfläche anstelle der bisher im Flächennutzungsplan enthaltenen Bahnanlage.

Die Darstellungen der Richtfunkstrecke, der unterirdischen Hauptgasleitung und des Biotopverbunds Bahnböschung werden übernommen.

6.2.2 ZIELSETZUNG

Im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplans 2025 hatte die Deutsche Bahn AG darauf hingewiesen, dass im Bereich des Bahnhofs in Nieder-Olm Flächen als Eisenbahnverkehrsflächen ausgewiesen sind, die sich nicht mehr im Eigentum der Bahn befinden. Bei allen Teilflächen handelt es sich demnach um bereits entwidmete Flächen. Diese Flächen sollen nun entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung dargestellt (Grünfläche, Parkplatz) bzw. einer sinnvollen Nutzung zugeführt (gemischte Baufläche) werden.

6.2.3 EINORDNUNG UND BETROFFENE BELANGELandesplanerische Stellungnahme

Zur Überplanung entwidmeter Bahnflächen um den Bahnhof in Nieder-Olm wurde eine landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 Landesplanungsgesetz (LPIG) eingeholt.

Die landesplanerische Stellungnahme vom 16. Dezember 2020 kommt zu folgender landesplanerischen Entscheidung:

„Aus raumordnerische Sicht bestehen keine Bedenken. Es ist zu beachten, dass zunächst die planfestgestellten Bahnanlagen zu entwiden sind, bevor sie von der Verbandsgemeinde Nieder-Olm überplant werden können.“¹²

Belange der Deutschen Bahn

Die Deutsche Bahn AG hat darauf hingewiesen, dass es im Bereich der südwestlichen Teilfläche, die als geplante Mischbaufläche dargestellt ist, neben der Bahntrasse noch einen schmalen Streifen Bahngelände gibt. Auf diesem soll nördlich des Planbereiches ein Schalthäuschen stehen.



Aus der nebenstehenden Überlagerung des Luftbildes mit der Abgrenzung des Geltungsbereichs der südwestlichen Teilfläche und Darstellung der Bahnflächen (Übernahme aus der Planzeichnung des Flächennutzungsplans, in lila Farbe) wird ersichtlich, dass eventuelle Einrichtungen der Deutschen Bahn nicht in den Teilflächen der Flächennutzungsplanänderung enthalten sind. Ergänzend wird auf die Parzellenschärfe des Flächennutzungsplans verwiesen.

Luftaufnahme mit Abgrenzung einzelner Teilflächen
Quelle: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (2018) Luftbild, ohne Maßstab, Koblenz

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Das Plangebiet besteht aus drei Teilflächen mit unterschiedlichen Strukturen. Sie sind durch mehrere Grünflächen mit verschiedenen Grünelementen, zum Teil dichte Gehölzstrukturen, versiegelten Flächen (ehemaliges Bahnhofsgebäude, Parkplätze) und verdichteten Flächen (Fläche im Südwesten) geprägt.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Dritter werden seitens der Deutschen Bahn AG auf dem DB-Gelände nicht geduldet.

¹² Kreisverwaltung Mainz-Bingen: Landesplanerische Stellungnahme ..., S. 29

Belange des Immissionsschutzes

Die drei Teilgebiete grenzen unmittelbar an die Fläche der bestehende Bahnstrecke Mainz-Alzey an.

In der Konkretisierung der Planung auf den nachfolgenden Planungsebenen wird, je nach Nutzung, der Bahnstrecke besondere Aufmerksamkeit zu widmen sein. Je nach künftiger Nutzung können aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.

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

Belange des Artenschutzes

Die drei Teilflächen weisen unterschiedlich Nutzungsstrukturen auf. Als planungsrelevant könnten sich wegen der Bäume höhlenbrütende Vögel und Fledermäuse erweisen. Die freien Flächen westlich der Bahntrasse könnten einen Lebensraum für Reptilien bieten. Das Vorkommen von Zaun- und Mauereidechsen ist mit großer Wahrscheinlichkeit anzunehmen.

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

Belange der Landesarchäologie

Aus dem Areal sind bislang keine archäologischen Funde oder Befunde bekannt; ein Vorhandensein kann aber nicht ausgeschlossen werden. So fanden sich 1931 nur 60 m westlich zwei eisenzeitliche Gräber. Es handelt sich um eine archäologische Verdachtsfläche.

Belange des Bodenschutzes

Der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz liegen keine Erkenntnisse zur Historie dieses Teilabschnittes des Bahngeländes vor. Da Bodenverunreinigungen durch Handhabungs-, Umfüll- und Abfüllvorgänge bzw. möglicherweise unsachgemäße Lagerung von umweltrelevanten Stoffen wie auch Bodenbelastungen im Bereich von ehemaligen Gleiskörpern nicht ausgeschlossen werden können, empfiehlt die SGD Süd, sie vorab bei geplanten Maßnahmen in diesem Planungsbereich, insbesondere bei Eingriffen in den Untergrund, zu beteiligen.

Ver- und Entsorgung

Im Norden der Teilflächen verläuft eine Gashochdruckleitung der EWR Netz GmbH, die die Flächen quert.

6.3 UMWELTBERICHT

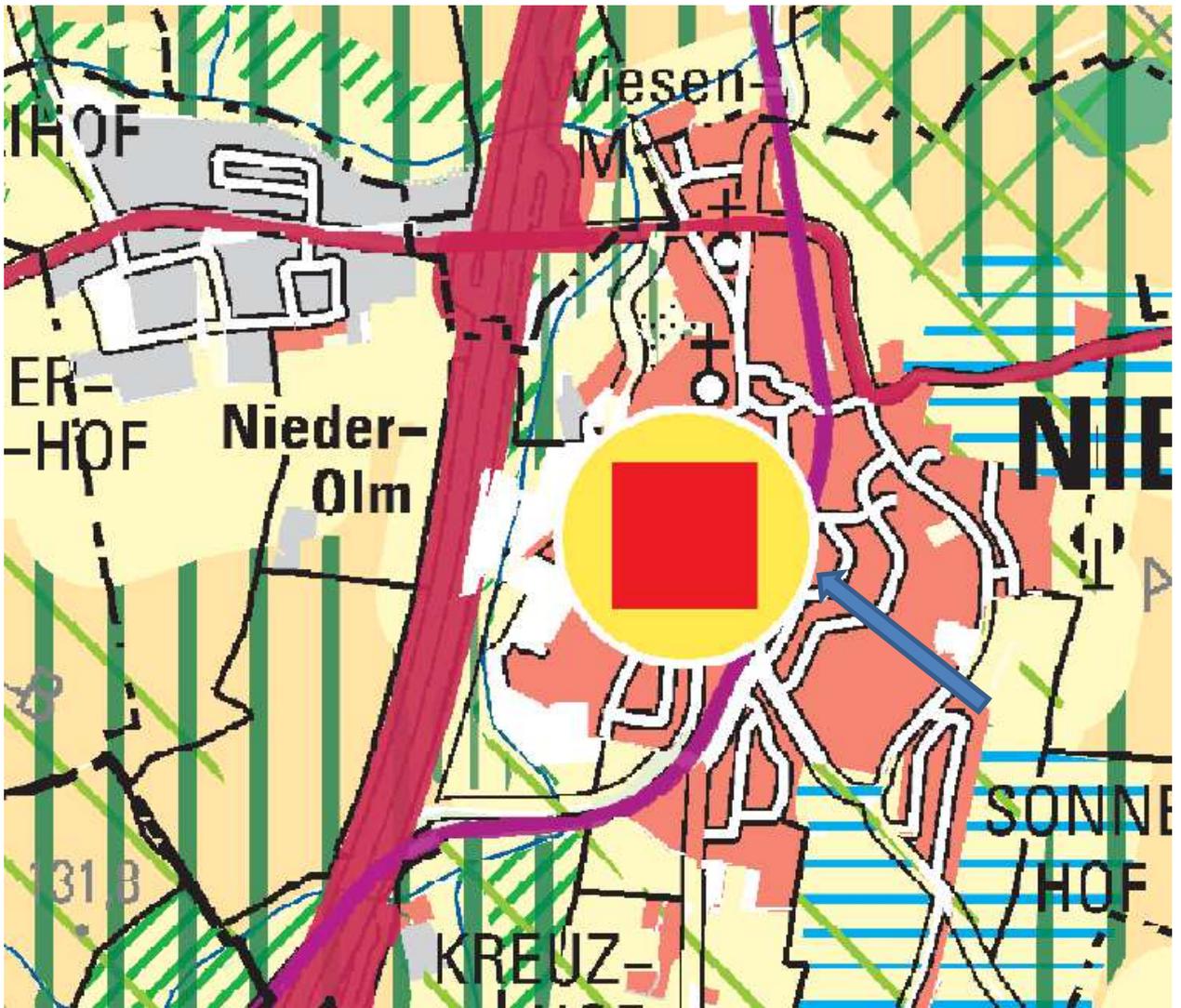
6.3.1 EINLEITUNG

■ Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Art des Gebietes (Inhalt, Art und Umfang)	Ausweisung von geplanten gemischten Bauflächen anstelle von Bahnanlage – ca. 0,2 ha Ausweisung von geplanten gemischten Bauflächen anstelle von Bahnanlage – ca. 0,2 ha Ausweisung von Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung ‚Ruhender Verkehr‘ anstelle von Bahnanlage – ca. 0,1 ha Ausweisung von Grünflächen anstelle von Bahnanlage – ca. 0,5 ha
Art der Bebauung (Ziele, Festsetzungen)	Bei allen Teilflächen handelt es sich um bereits entwidmete Flächen. Diese Flächen sollen nun entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung dargestellt (Grünfläche, Parkplatz) bzw. einer sinnvollen Nutzung zugeführt (gemischte Baufläche) werden.
Flächenbedarf	Gesamtplanungsfläche 1 ha

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

Im **Regionalen Raumordnungsplan** Rheinhessen-Nahe ist das Plangebiet als ‚Siedlungsfläche‘ sowie als ‚Überregionale Schienenverbindung‘ dargestellt.

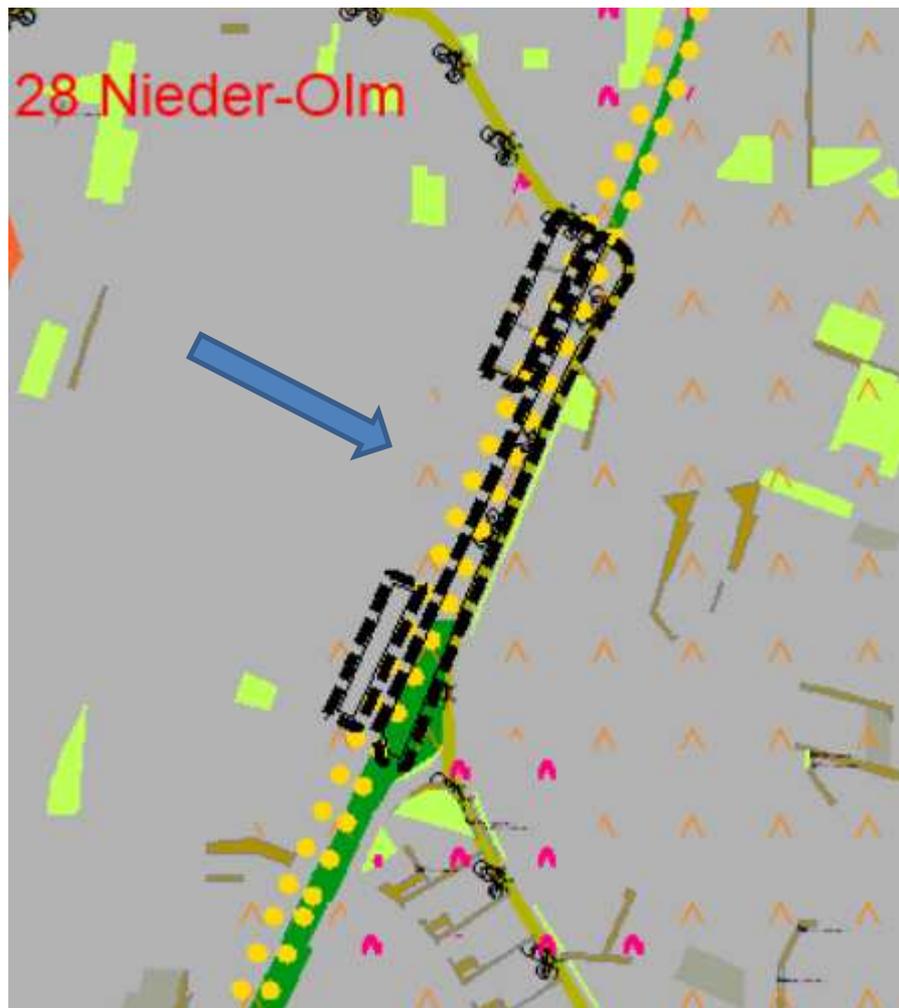


Auszug aus der Karte des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe, mit Kennzeichnung der Lage des geplanten Gewerbegebietes

Quelle: Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe: Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe, Mainz, veröffentlicht November 2015

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

- Teilraum 28 ‚Ortslage Nieder-Olm‘
Maßnahmenvorschläge: Biotopverbund Bahnlinie
- Darstellung als Siedlungsfläche, Gehölz, Verkehrsfläche
- ein Radweg verläuft entlang des Plangebiets



Auszug Landschaftsplanung
VG Nieder-Olm – Plan EK02
Landespflegerische Entwick-
lungskonzeption; Quelle: isu
2016

6.3.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

■ Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Das Untersuchungsgebiet besteht aus Grünflächen, Gehölzstrukturen, Verkehrs- und Gebäudeflächen.



Luftaufnahme mit Abgrenzung des Geltungsbereichs
Quelle: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (2018) Luftbild, ohne Maßstab, Koblenz

Schutzgut/ Umweltaspekt	Situation	Kurze Bewertung
Fläche	bebautes und unbebautes Areal	Flächenverlust im unbebauten Bereich
Boden	in baulich überprägten Bereichen starke Vorbelastungen zu erwarten; in Gehölzflächen sind Bodenfunktionen noch gegeben im bebauten Bereich: Bodenverlust oder -veränderung durch Umlagerungen; keine Altlasten bekannt;	ökologische Funktion des Bodens teilweise sehr eingeschränkt Altlastensituation im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung prüfen
Wasser	kein nutzbares Grundwasser; kein nutzbares Oberflächenwasser	geringe Bedeutung für Grundwasserhaushalt; keine Bedeutung für Oberflächenwasserhaushalt
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	besondere Betroffenheiten sind aus Sicht des Artenschutzes zu erwarten. In älteren Bäumen sind Vorkommen höhlenbrütender Vögel und Fledermäuse möglich. Die freien Flächen westlich der Bahntrasse sind mit hoher Wahrscheinlichkeit Lebensraum für Reptilien (z.B. Zaun- und Mauereidechsen).	Lebensraumeignung für Lebensgemeinschaften von Gehölzen und von Trockenflächen; Bedeutung für Arten- und Biotopotenzial sollte im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geprüft werden;
Orts-/ Landschaftsbild / Erholung	Gehölze mit ästhetischer Funktion; gebietsbegleitender Radweg	mittlere Bedeutung für das Ortsbild
Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen	Erschütterungen und Verkehrslärm durch Bahnbetrieb und PKW-Verkehr	geringe Bedeutung; Schallgutachten bei Etablierung sensibler Nutzungen empfohlen
Abfälle	keine	keine Bedeutung

Menschliche Gesundheit	siehe Orts-/Landschaftsbild; Bahnbetrieb kann evtl. bei Daueraufenthalt als störend empfunden werden.	vorbelasteter Raum; eingeschränkte Eignung für wohnähnliche Nutzungen oder naturbezogene Naherholung
Kultur- und Sachgüter	keine archäologischen Funde oder Befunde bekannt, ein Vorhandensein kann aber nicht ausgeschlossen werden; archäologische Verdachtsfläche; vorhandene Gebäude und Verkehrsinfrastruktur	eventuelle Bodeneingriffe müssen archäologisch begleitet werden. Berücksichtigung vorhandener Infrastrukturen bei Folgenutzung

Der derzeitige Zustand der Teilflächen entspricht überwiegend den Planungszielen.

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Da der Zustand der Flächen dem Planungsziel bereits entspricht, sind keine umweltrelevanten Veränderungen gegenüber dem Status Quo zu erkennen. Auf eine Einzelbetrachtung der Schutzgüter wird deshalb verzichtet, da keine Betroffenheit zu erkennen ist.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

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

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

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung oder der Objektplanung sind die Aspekte des Artenschutzes und ggf. des Immissionsschutzes zu beachten.

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

Flächenalternativen bestehen nicht, da Planungszustand bereits besteht.

6.3.3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

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

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

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

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

Solche Maßnahmen sind nicht erforderlich.

■ **Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Stadt Nieder-Olm, im Bereich um den Bahnhof.

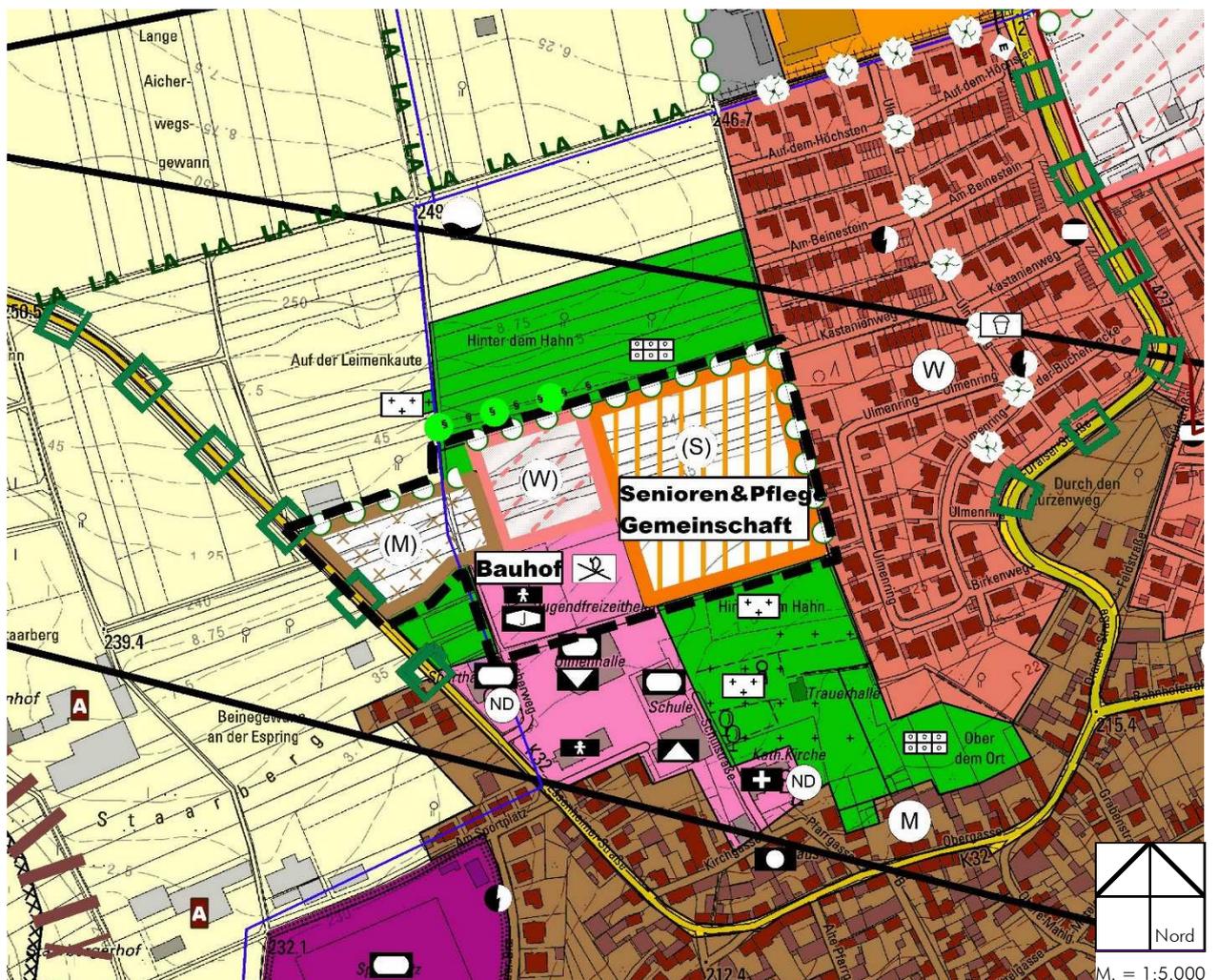
Die Änderung führt zur Darstellung von geplanter gemischter Baufläche, Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung ‚Ruhender Verkehr‘ und Grünfläche anstelle der bisher im Flächennutzungsplan enthaltenen Bahnanlage.

Es zeigt sich, dass die möglichen Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter bzw. Umweltaspekte nicht erheblich sind. Kompensationsmaßnahmen werden nicht erforderlich. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung oder der Objektplanung sind die Aspekte des Artenschutzes und ggf. des Immissionsschutzes zu beachten.

7 OBER-OLM - 'KOMMUNALES ZENTRUM'

- Ausweisung von
geplanten Wohnbauflächen – ca. 0,65 ha
geplanten gemischten Bauflächen – ca. 0,75 ha
geplanten Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung ‚Senioren & Pflege, Gemeinschaft‘ – ca. 2,00 ha
- Herausnahme von
Flächen für den Gemeinbedarf – ca. 2,20 ha
Grünflächen – ca. 1,09 ha
‚Flächen für die Landwirtschaft sowie sonstige Flächen im Außenbereich‘ – ca. 0,11 ha
- redaktionelle Anpassung der Zweckbestimmungen der bestehenden Flächen für den Gemeinbedarf an den rechtskräftigen Bebauungsplan ‚Aicherweg‘ – ca. 0,7 ha
- Übernahme von Grünflächen – ca. 0,05 ha

7.1 PLANZEICHNUNG



Legende:

Umgrenzung des Geltungsbereichs



Wohnbaufläche, geplant



gemischte Baufläche, geplant



Sonderbaufläche, geplant

Zweckbestimmung: Senioren und Pflege, Gemeinschaft



Fläche für den Gemeinbedarf, mit Zweckbestimmung:



Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Jugendeinrichtungen)



Kindergarten



Grillplatz



Zweckbestimmung gemäß Einschrieb



Haupt-Wasserleitung unterirdisch



Richtfunkstrecke



Grünfläche



Biotopverbund Straße



Ortsrandeingrünung / Gebäudeeingrünung

7.2 BEGRÜNDUNG**7.2.1 INHALT**

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Ortslage von Ober-Olm, unmittelbar östlich der Kreisstraße K 32.

Die Änderung führt zur Darstellung von geplanter Wohnbaufläche, geplanter gemischter Baufläche und geplanter Sonderbaufläche anstelle der bisher im Flächennutzungsplan enthaltenen Flächen für Gemeinbedarf, Grünflächen und ‚Flächen für die Landwirtschaft sowie sonstige Flächen im Außenbereich‘.

In der verbleibenden Fläche für den Gemeinbedarf werden die Zweckbestimmungen redaktionell an den rechtskräftigen Bebauungsplan ‚Aicherweg‘ angepasst.

Die Darstellungen einer kleinräumigen Grünfläche, der unterirdischen Haupt-Wasserleitung, der Richtfunkstrecke und des Biotopverbunds Straßen werden übernommen.

7.2.2 ZIELSETZUNG

Die Ortsgemeinde plant einen Senioren-Wohnpark zu errichten. Dieser Park soll mehrere Nutzungen kombinieren. Primär ist Wohnraum für Senioren aus der eigenen Gemeinde geplant. Ergänzend soll ein Angebot für betreutes Wohnen, Tages- und Vollzeitpflegeplätze, Verpflegung (Speisesaal und Großküche), Café und Flächen für Gesellschaftseinrichtungen geschaffen werden. Mit dem Projekt soll langfristig der Wohnraumbedarf für betreutes Wohnen gesichert werden.

Die Gemeinde hat mehrere potenziell geeignete Standorte geprüft und sich für die Fläche nördlich des Kindergartens entschieden. Begünstigend wirken die gegebenen Rahmenbedingungen wie die Nähe zum Kindergarten, zu Einzelhandelsgeschäften und Cafés sowie der Bushaltestelle.

Die Fläche für das Vorhaben hat eine Größe von ca. 3,4 ha, die sich wie folgt aufteilt:

Wohnbaufläche	0,65 ha
Mischbaufläche	0,75 ha
Sonderbaufläche	2,00 ha

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von Westen über die Essenheimer Straße.

Darüber hinaus sollen in der bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Fläche für den Gemeinbedarf die Zweckbestimmungen redaktionell an den rechtskräftigen Bebauungsplan ‚Aicherweg‘ angepasst werden.

Planungsalternativen

Die Ortsgemeinde hat mehrere potenziell geeignete Standorte geprüft und sich im Ergebnis für die Fläche nördlich des Kindergartens entschieden.

„Die Gemeinde hat frühzeitig begonnen, Planungsalternativen für das "Wohnquartier Ober-Olm" zu entwickeln. Dabei wurden Kriterien, wie die Erreichbarkeit, ÖPNV-Anschluss, Flächenbeschaffenheit und aktuelle Nutzung, berücksichtigt. Große Teile des Gemeindegebietes, vorzugsweise im Osten, Süden und Westen des Gebietes, werden durch Weinbergnutzung geprägt. Diese sollen auch weiterhin bestehen bleiben. Im Osten und Südosten des Gemeindegebietes besteht die Bundesautobahn Richtung Mainz und Kaiserslautern bzw. die Bahnstrecke. Im Westen des Gemeindegebietes besteht der Sportplatz und hieran anschließend landwirtschaftliche und gewerbliche Betriebe. Selbiges gilt im Norden des Plangebietes, wo ein Gewerbegebiet mit Versorgungseinrichtungen, insbesondere Einzelhandelsdiscounter, errichtet worden ist. Das Projekt soll so platziert werden, dass eine Interpretation in den Ort gewährleistet werden kann. Das wird durch eine fußläufige Erreichbarkeit des Ortszentrums und der gemeindlichen Einrichtungen erreicht. Daher ist ein Ausschlussgrund dieses Vorhabens zu entwickeln, wo Erreichbarkeiten nicht gegeben sind. Daher schließen sich die Weinbergsflächen im Osten, Süden und Westen aus, da zum einen die Nutzbarkeit für die landwirtschaftliche Nutzung hiermit beendet wird und die Wegebeziehung zu lang und nicht ideal sind.

Ein weiterer Ausschluss für Flächen ist die direkte Umgebung zu Gewerbe und stark genutzten landwirtschaftlichen Betrieben, da hier von Lärmimmissionen und ähnlichem ausgegangen werden kann, was dem Ziel eines ruhigen Wohnbetriebes widersprechen würde. Weiter ist das Ziel der Gemeinde, im Innenbereich zu entwickeln. Hierzu wurde untersucht, ob es Baulücken im Ortskern gibt bzw. es Konversionsflächen gibt, welche umgenutzt und weiter genutzt werden könnten. Beides ist nicht gegeben, da eine entsprechend große zusammenhängende Fläche benötigt wird. Aus den vorgenannten Gründen hat sich die Gemeinde daher entschieden, das Vorhaben im nordwestlichen Bereich des Siedlungsgefüges umzusetzen, da hier die Entfernung zum Ortskern am geringsten ist und die geringstmögliche Fläche im Außenbereich in Anspruch

genommen wird, ohne hierbei gewerbliche Belange zu beeinträchtigen und die landwirtschaftliche Nutzung einzuschränken.“¹³

7.2.3 EINORDNUNG UND BETROFFENE BELANGE

Raumordnung

Das Projekt wurde mehrfach mit der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe abgestimmt.

„Sämtliche Anregungen im Rahmen der informellen Abstimmung wurden berücksichtigt und in den Planungsunterlagen eingearbeitet. Der geplanten Fläche stehen keine öffentlichen Belange entgegen. Sie liegt aus regionalplanerischer Sicht im Innenbereich des Siedlungskörpers. Aus Sicht der Geschäftsstelle der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe kann dem Vorhaben der Gemeinde Ober-Olm zugestimmt werden.“¹⁴

Mit der geplanten Änderung werden keine der im Landesentwicklungsprogramm IV von Rheinland-Pfalz und im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe festgesetzten Ziele und Grundsätze verletzt. Das Plangebiet wird in beiden Planwerken als Freifläche dargestellt.¹⁵

Landesplanerische Stellungnahme

Zur Ausweisung eines ‚Wohnquartiers Ober-Olm‘ in Ober-Olm wurde eine landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 Landesplanungsgesetz (LPIG) eingeholt.

Die landesplanerische Stellungnahme vom 08. Mai 2020 kommt zu folgender landesplanerischen Entscheidung:

„Aus raumordnerischer und landesplanerischer Sicht kann der Ausweisung eines „Wohnquartier Ober-Olm“ bestehend aus zwei Gemeinbedarfsflächen (zusammen 1,0 ha), einer Wohnbaufläche (1,6 ha), einer Mischbaufläche (0,2 ha) und einem Gewerbegebiet (0,3 ha) unter folgenden Maßgaben zugestimmt werden.

Die Bruttowohnbaufläche von 1,6 ha und die Bruttomischbaufläche von 0,2 ha sind in Raum+Monitor als Außenreserve einzutragen. Sie werden auf den Wohnbauflächenbedarf der Verbandsgemeinde Nieder-Olm angerechnet.

Zur Begründung zur Flächennutzungsplan-Änderung¹⁶ ist zum 3. Absatz auf Seite [...] auf folgendes hinzuweisen:

- Die Ortsgemeinde Ober-Olm verfügt über ein **„neues“ Potenzial von 7,3 ha** und nicht von 10,8 ha. Der Wert setzt sich zusammen aus dem verfügbaren Flächenpotenzial von 5,6 ha gem. Datenbank Raum+Monitor (die un bebauten Flächen der Außenreserve Nr. 38 sowie den Neuausweisungen (1,6 ha Wohnbaufläche und die Hälfte der 0,2 ha großen gemischten Baufläche).

¹³ igr AG: Erläuterungsbericht zum Antrag zur Einholung der Landesplanerischen Stellungnahme gemäß § 20 Landesplanungsgesetz Rheinland-Pfalz (LPIG RLP), Teil-Flächennutzungsplanänderung, Teilplan Ober-Olm, „Wohnquartier Ober-Olm“, Rockenhausen, Dezember 2019, S. 6 f

¹⁴ Kreisverwaltung Mainz-Bingen: Landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 LPIG zur Änderung des Flächennutzungsplans 2025 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm, Ortsgemeinde Ober-Olm: Ausweisung eines ‚Wohnquartiers Ober-Olm‘, Ingelheim am Rhein, 08. Mai 2020, S. 10 f

¹⁵ vgl. igr AG: Erläuterungsbericht zum Antrag zur Einholung der Landesplanerischen Stellungnahme ..., S. 18

¹⁶ Anmerkung: Die Aussage bezieht sich auf den Erläuterungsbericht zum Antrag zur Einholung der Landesplanerischen Stellungnahme von igr AG

- Zum erwähnten „neuen Schwellenwert für die Gemeinde Ober-Olm“ wäre anzumerken, dass von der Regionalplanung in der Region Rheinhessen-Nahe lediglich auf Verbandsgemeinde-Ebene Schwellenwerte (gem. Z 20 Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2012) bzw. Bedarfswerte (gem. Entwurf zur 2. Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe, Stand: 2. Offenlage) verbindlich festgelegt werden.

Das Benehmen mit der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe wurde am 05. Mai 2020 hergestellt. Aufgrund der Anordnung über die Zuständigkeit nach § 20 Landesplanungsgesetz vom 29. März 1974 (GVBl.S.223,BS23-1-4) hat die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd als Obere Landesplanungsbehörde der landesplanerischen Stellungnahme am 08. Mai 2020 zugestimmt.¹⁷

Mittlerweile wurde das Flächenkonzept zum ‚Kommunalen Zentrum‘ seitens der Ortsgemeinde fortgeschrieben. Die Änderungen wurden in die vorliegende Flächennutzungsplanung übernommen. Mit den angepassten Darstellungen können die Vorgaben des landesplanerischen Entscheides zur Neuweisung von Bruttowohnbauflächen (1,6 ha Wohnbauflächen und die Hälfte von 0,2 ha gemischte Baufläche) eingehalten werden.

Die vorliegende Planung sieht die Darstellung von 0,66 ha geplanter Wohnbaufläche und 0,75 ha gemischter Baufläche vor, letztere ist hälftig auf den Wohnbauflächenbedarf der Verbandsgemeinde anzurechnen. Somit verbleiben der Ortsgemeinde ca. 0,57 ha Wohnbauflächen, die innerhalb des Sondergebietes realisiert werden dürfen. Dies ist im Zuge der nachfolgenden Planungsebenen zu berücksichtigen.

Gemäß der zweiten Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplanes Rheinhessen-Nahe 2014 werden Mischbauflächen nicht mehr zu 50 % auf den Wohnbauflächenbedarf angerechnet.

Bedürfnisse der alten und der jungen Menschen

Mit der vorliegenden Planung möchte die Gemeinde auf den demografischen Wandel reagieren und das Angebot an Wohnraum für Senioren aus der eigenen Gemeinde verbessern.

Aufgrund der veränderten Altersstrukturen und der derzeit vorhandenen Nachfrage besteht bereits heute ein erheblicher Bedarf an Einrichtungen für ältere Menschen. Mit der Planung wird den Bedürfnissen dieser Bevölkerungsteile Rechnung getragen. Langfristig wird der Wohnraumbedarf für betreutes Wohnen gesichert.

Die Lage der Fläche in unmittelbarer Nachbarschaft zum Kindergarten soll genutzt werden, um die beiden Generationen näher zu bringen. Die Gemeinde möchte die Integration in das Gemeindeleben sicherstellen, beide Generationen können voneinander profitieren.

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Das Plangebiet ist durch landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt. Daneben bestehen einzelne Gehölze.

Unmittelbar nördlich angrenzend an das Plangebiet liegt eine nach § 30 BNatSchG geschützte Hecke (‚einzeln gelegene Hecke in ausgeräumter landwirtschaftlich genutzter Flur‘).

Die Neuweisung von Flächen für das ‚Wohnquartier Ober-Olm‘ stellt durch die potenzielle Versiegelung von Boden und die Errichtung von Baukörpern Eingriffe in Natur und Landschaft

¹⁷ Kreisverwaltung Mainz-Bingen: Landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 LPIG zur Änderung des Flächennutzungsplans 2025 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm; Ortsgemeinde Ober-Olm: Ausweisung eines ‚Wohnquartiers Ober-Olm‘, 08. Mai 2020, S. 10

dar. Zur Gewährleistung der Funktionsfähigkeit unter den vorgegebenen Anforderungen sind die Eingriffe nicht vermeidbar.

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

Belange der Landwirtschaft

Westlich des Plangebietes befinden sich zwei unterschiedlich intensiv genutzte landwirtschaftliche Hallen, deren Zuwegung erhalten bleiben muss.

Nordwestlich des Plangebietes liegt eine landwirtschaftliche Vollaussiedlung. Der betroffene Betrieb plant, seine bestehende Halle nach Osten hin zu erweitern.

Nördlich, in rund 170 m Entfernung, befindet sich eine wachsende landwirtschaftliche Aussiedlung. Bestehende Wohnbauflächen im Bereich ‚Beinestein, Auf dem Höchsten‘ liegen jedoch heute schon näher an dem Hof (ca. 130 m Entfernung).

Belange des Artenschutzes

Der Bereich für das ‚Wohnquartier Ober-Olm‘ Plangebiet ist durch Landwirtschaft und einzelne Gehölze geprägt.

Im unmittelbaren nördlichen Anschluss liegt ein Schutzobjekt nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (Linienobjekt). Gemäß LANIS handelt es sich um eine mehrreihige Strauchhecke mit typischen Artenkombinationen, die wegen ihrer lokalen Bedeutung als Refugium in ausgeräumter Landschaft bewertet und in die Biotopkartierung Rheinland-Pfalz aufgenommen wurde.

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

Belange des Immissionsschutzes

An die geplante Sonderbaufläche grenzen im Osten bestehende Wohnbauflächen an. Die Gemeinbedarfsanteile des Plangebietes schließen im Süden an weitere Gemeinbedarfseinrichtungen wie beispielsweise die Ulmenhalle und die Grundschule an.

Nördlich und südlich der geplanten gemischten Baufläche liegen bestehende landwirtschaftliche Hallen sowie Aussiedlungen und im Westen tangiert die Kreisstraße K 32 (Essenheimer Straße) das Mischgebiet.

In der Konkretisierung der Planung in den nachgeordneten Planungsebenen wird der Verträglichkeit der angestrebten Nutzungen mit den umgebenden Nutzungen einerseits sowie andererseits der unterschiedlichen Nutzungen im Plangebiet untereinander besondere Aufmerksamkeit zu widmen sein.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplans gibt es keine Anhaltspunkte, die einer Ausweisung entgegenstehen. Ausreichende Nutzungsmöglichkeiten sind gegeben.

Boden und Baugrund

Im Untergrund des Plangebietes stehen nach den geologischen Informationen des Landesamtes für Geologie und Bergbau voraussichtlich oberflächennah mehr oder weniger sandige Mergel des Tertiärs an. Diese Böden reagieren auf wechselnde Wassergehalte (z.B. bei Austrocknung) schrumpf- und quellenempfindlich. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Einheiten des Mergeltertiärs in hängigem Gelände rutschgefährdet sind.

Belange der Landesarchäologie

Bei dem Areal handelt es sich um eine archäologische Verdachtsfläche, da 1983 in Grenzbe-
reich zum Areal des Jugendfreizeitheimes auf einem gepflügten Acker Keramikfragmente der
Bronze- und Eisenzeit gefunden wurden.

In der Konkretisierung der Planung in den nachgeordneten Planungsebenen wird der Archäo-
logie besondere Aufmerksamkeit zu widmen sein.

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

Belange der Landesarchäologie - Erdgeschichte

Im Plangebiet sind Fossilvorkommen im Paläogen, Tertiär, 28 bis 20 Millionen Jahre alt, be-
kannt.

Auf der Ebene der Realisierung der Planung ist eine Baubegleitung erforderlich.

Belange der Denkmalpflege

Unmittelbar nördlich schließt das Kulturdenkmal ‚Jüdischer Friedhof‘ an das Plangebiet an.
Aufgrund der der Landesdenkmalpflege vorliegenden Informationen sind Beeinträchtigungen
des Denkmals nicht zu erwarten. Auf den Erhaltungsschutz (§ 2 Abs. 1 S. 1 DSchG) und den
Umgebungsschutz (§ 4 Abs. 1 S. 4 DSchG) des Denkmals wird verwiesen.

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

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

Belange der Wasserwirtschaft

Das Plangebiet befindet sich in Hanglage am nordwestlichen Ortsrand von Ober-Olm. Gemäß
Aussage der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Ab-
fallwirtschaft und Bodenschutz, liegt für das Verbandsgemeindegebiet in Ergänzung zum Infor-
mationspaket zur Hochwasservorsorge ein Vorentwurf des Starkregenmoduls vor.

Demnach ist das Gebiet selbst nur am südlichen unteren Ende von einem Abflussstrom bei
Starkregen betroffen. In der Konkretisierung der Planung, insbesondere bei der Erschließung ist
darauf zu achten, dass das aus dem nördlich angrenzenden Außengebiet anfallende Nieder-
schlagswasser auch bei seltenen, extremen Starkregenereignissen schadlos abgeleitet werden
kann und auch die Abflusssituation bei den Unterliegern nicht verschärft wird.

Ein Starkregenkonzept der Verbandsgemeinde Nieder-Olm ist in Aufstellung.

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

Belange der Wasserversorgung

Im Plangebiet befinden sich mehrere Versorgungsleitungen der Wasserversorgung Rheinhes-
sen-Pfalz (wvr) GmbH.

Im teilweise unbefestigten bzw. befestigten Aicherweg (Gemarkung Ober-Olm, Flur 30, Par-
zelle 246) verläuft aus nördlicher Richtung kommend eine Hauptversorgungsleitung). Sie dient
als einzige Einspeisung der Wasserversorgung in die Ortsgemeinde Ober-Olm.

Des Weiteren verläuft in diesem Wirtschaftsweg die Versorgungsleitung ‚Aussiedler Erlenhof‘. Die Versorgungsleitung knickt auf Höhe der Parzelle 167 in westlicher Richtung ab und verläuft auch durch diese. Der genaue Verlauf ist unbekannt.

In dem befestigten Wirtschaftsweg (Gemarkung Ober-Olm, Flur 30, Parzelle 263/2, 130/12 und 130/9) verlaufen ebenfalls zwei Versorgungsleitungen.

Belange des Bergbaus / Altbergbaus

Im Bereich des Plangebietes ist kein Altbergbau dokumentiert und es erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.

Radon

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotenzial über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde.

Ver- und Entsorgung

Entlang des südlichen Rands des Plangebietes führt eine Mittelspannungsleitung der EWR Netz GmbH.

Der Abwasserzweckverband ‚Untere Selz‘ weist darauf hin, dass im Zuge der Realisierung des Plangebietes für die Niederschlagswasserbeseitigung ein Regenrückhaltebecken notwendig wird.

7.3 UMWELTBERICHT

7.3.1 EINLEITUNG

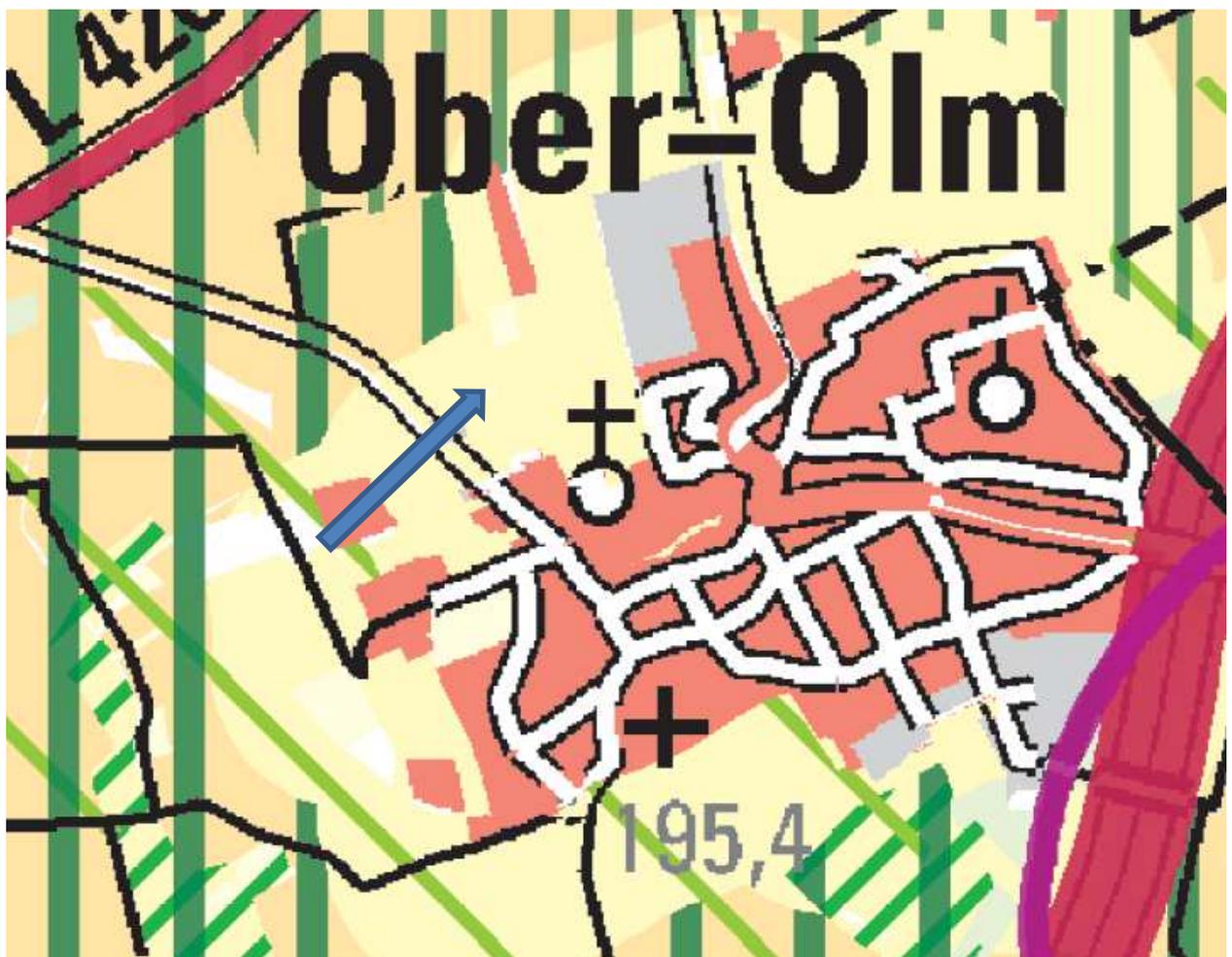
■ Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Art des Gebietes (Inhalt, Art und Umfang)	Ausweisung von - geplanten Wohnbauflächen – ca. 0,65 ha - geplanten gemischten Bauflächen – ca. 0,75 ha - geplanten Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung ‚Senioren & Pflege, Gemeinschaft‘ – ca. 2,00 ha Herausnahme von - Flächen für den Gemeinbedarf – ca. 2,20 ha - Grünflächen – ca. 1,09 ha - ‚Flächen für die Landwirtschaft sowie sonstige Flächen im Außenbereich‘ – ca. 0,11 ha redaktionelle Anpassung der Zweckbestimmungen der bestehenden Flächen für den Gemeinbedarf an den rechtskräftigen Bebauungsplan ‚Aicherweg‘ – ca. 0,7 ha Übernahme von Grünflächen – ca. 0,05 ha
---	---

Art der Bebauung (Ziele, Festsetzungen)	Die Gemeinde Ober-Olm plant einen Senioren-Wohnpark zu errichten. Dieser Park soll mehrere Nutzungen kombinieren. Primär ist Wohnraum für Senioren aus der eigenen Gemeinde geplant. Ergänzend soll ein Angebot für betreutes Wohnen, Tages- und Vollzeitpflegeplätze, Verpflegung (Speisesaal und Großküche), Café und Flächen für Gemeinschaftseinrichtungen geschaffen werden. Mit dem Projekt soll langfristig der Wohnraumbedarf für betreutes Wohnen gesichert werden.
Flächenbedarf	Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4,1 ha; die Fläche für das Vorhaben hat eine Größe von rund. 3,4 ha

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

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



Auszug aus der Karte des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe, mit Kennzeichnung der Lage des geplanten Gewerbegebietes

Quelle: Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe: Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe, Mainz, veröffentlicht November 2015

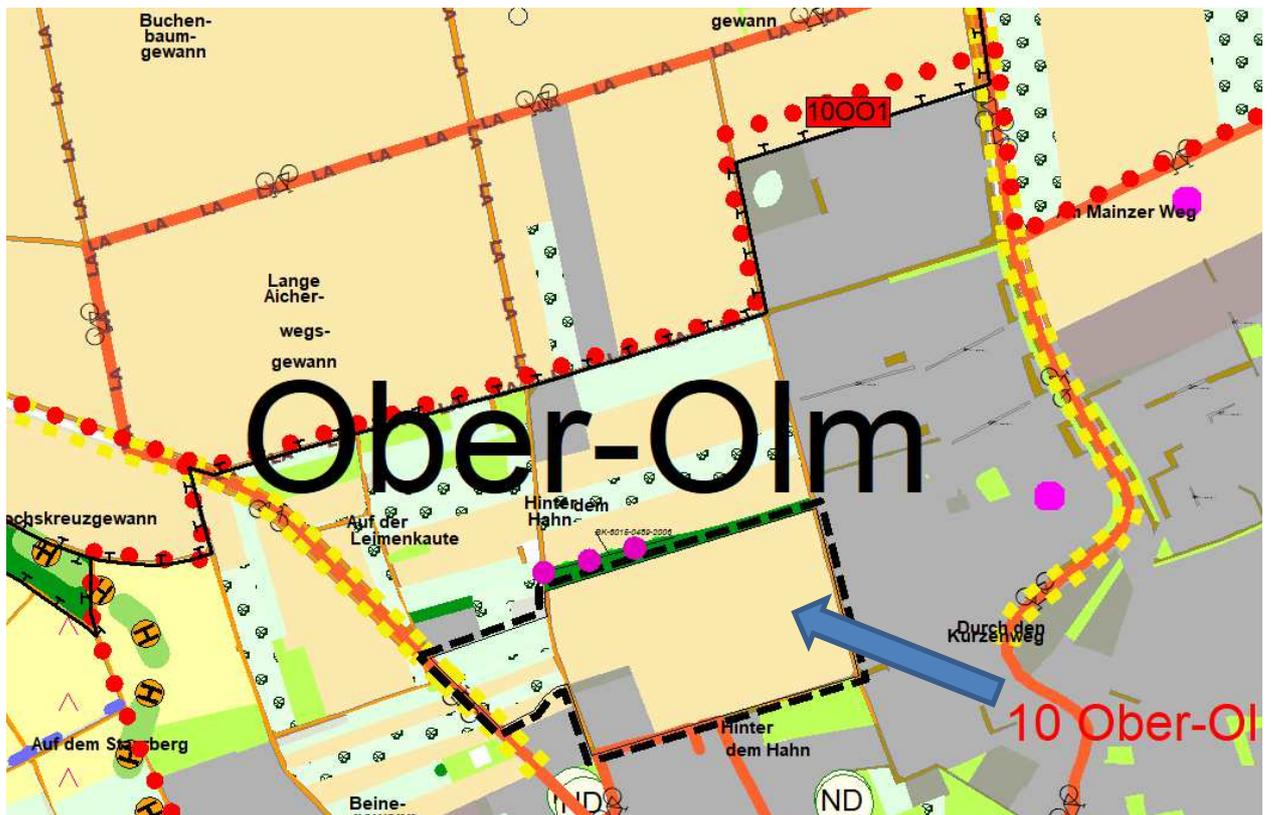
Das Plangebiet wird im Norden durch eine Hecke begrenzt, die dem Pauschalschutz nach § 30 BNatSchG unterliegt (BT-6015-0926-2006).

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

- Teilraum 10 ‚Ortslage Ober-Olm‘
„Westlich des Ortes gibt es am Starberg eine Konzentration privilegierter baulicher Anlagen im Außenbereich, in deren Umfeld Pferdekoppeln vorherrschen.“
(siehe Kapitel 7.3.1.10 Textteil Landschaftsplan)
- Lage innerhalb des besonders erholungsrelevanten 1 km-Siedlungsumfeldes
- ein touristischer Radweg verläuft entlang der südlichen und westlichen Gebietsgrenze

Als Maßnahmenswerpunkte sind genannt:

„In dem kleinen Teilraum sollten landespflegerische Maßnahmen auf eine bessere Eingrünung des Ortes an dessen nördlichem Rand sowie insbesondere der dortigen Gewerbefläche und der landwirtschaftlichen Betriebe im Außenbereich (letzteres sofern erforderlich) abzielen (10001).“



Auszug Landschaftsplanung VG Nieder-Olm – Plan EK02 Landespflegerische Entwicklungskonzeption; Quelle: isu 2016

7.3.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

■ Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Schutzgut/ Umweltaspekt	Situation	Kurze Bewertung
Fläche	bebautes und unbebautes Areal	Flächenverlust im unbebauten Bereich
Boden	im unbebauten Bereich: natürlich gewachsene, bewirtschaftete Böden mit Strukturveränderungen im Oberbodenbereich; Nährstoff- und Pestizideinwirkung durch Bewirtschaftung; Erosionsempfindlichkeit aufgrund der Hangneigung; keine Altlasten bekannt; im bebauten Bereich: Bodenverlust oder -veränderung durch Umlagerungen;	ökologische Funktion des Bodens weitgehend intakt ökologische Funktion des Bodens gestört bzw. verloren
Wasser	kein nutzbares Grundwasser; kein nutzbares Oberflächenwasser, jedoch Zufluss- und Durchflussbereich von oberflächlich abfließendem Niederschlagswasser; Starkregenbetroffenheit im südlichen unteren Gebietsteil	geringe Bedeutung für Grundwasserhaushalt; mittlere Bedeutung für Oberflächenwasserhaushalt
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	 <p>(Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (2018) Luftbild, ohne Maßstab, Koblenz)</p> <p>landwirtschaftliche Biototypen und Einzelgehölze;</p>	geringe - mittlere Bedeutung für Arten- und Biotoppotenzial;

	typische Arten und Lebensgemeinschaften der Ackerbau-landschaft und des Siedlungs-landes	
Landschaftsbild / Erholung	im unbebauten Bereich: Offenland; am unmittelbaren Siedlungsrand - Teil der typischen Kulturlandschaft Rheinhessens mit Funktion als Zuwegung der freien Landschaft	mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild und die Naherholung
Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen	keine besonderen Beeinträchtigungen, allerdings Grundbelastung durch landwirtschaftliche Nutzung und Bauhof	geringe Bedeutung
Abfälle	keine	keine Bedeutung
Menschliche Gesundheit	Kinder- und Jugendeinrichtungen im südwestlichen Gebiet; Bereich mit lokal erhöhtem und seltener hohem Radonpotenzial	besonderes Schutzbedürfnis
Kultur- und Sachgüter	archäologische Verdachtsfläche mit Funden aus der Bronze- und Eisenzeit; in nördlicher Nachbarschaft liegt ein jüdischer Friedhof; bestehender Kindergarten, Jugendeinrichtung und Bauhof; bestehende landwirtschaftliche Betriebe und Hallen	eventuelle Bodeneingriffe müssen archäologisch begleitet werden Berücksichtigung vorhandener Einrichtungen bei Folgenutzung Berücksichtigung vorhandener landwirtschaftlicher Gebäude bei Folgenutzung

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Schutzgut/ Umweltaspekt	mögliche Auswirkungen		Bemerkung
	erheblich	nicht erheblich / gering	
Fläche	x		Flächenverlust durch dauerhafte Versiegelung in neu entstehenden Bauflächen; besondere Betroffenheit der Landwirtschaft
Boden	x		Bodenverlust durch dauerhafte Versiegelung; Rutschungsrisiko durch Eingriff in oberflächennahen Untergrund
Wasser	x		bei Niederschlagsereignissen kurzzeitig deutlich erhöhter Oberflächenwasseranfall; Starkregenrisiko;
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	x		Lebensraumverlust für Offenlandarten und Arten des Siedlungsrandes; artenschutzrechtliche Begleitung nachfolgender Planungen erforderlich
Landschaftsbild/ Erholung	x		deutliche Veränderung des Landschaftsbildes durch Verlust von Freiraum
Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen	x		von der Nutzung als Bauhof können Beeinträchtigungen benachbarter Nutzungen ausgehen
Abfälle		x	mit dem Anfall von besonderen Abfallmengen und -arten ist nicht zu rechnen
Menschliche Gesundheit	x		die neu entstehenden Nutzungen müssen in ihren nachbarschaftlichen Wirkungen betrachtet werden. Insbesondere der Bauhof sowie die vorhandenen und angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebsgebäude sind hier relevant

Kulturelles Erbe		x	Auswirkungen auf bronze- und eisenzeitliche Funde sind möglich. Fachliche Begleitung bei baulichen Aktivitäten ist erforderlich
Umwelt - Unfall- und Katastrophenrisiko		x	besondere Risiken sind nicht zu erwarten
Kumulierungseffekte i.V. mit Auswirkungen benachbarter Planungen		x	besondere Risiken sind nicht zu erwarten
Klima, Klimawandel		x	besondere Risiken sind nicht zu erwarten
eingesetzte Techniken und Stoffe			eine Aussage ist erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich

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

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

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

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

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

- Regelung Fremdwasserzufluss und Gebietsentwässerung
- Berücksichtigung der Gebietsentwicklung im Starkregenkonzept der Verbandsgemeinde Nieder-Olm
- Berücksichtigung der Baugrundsituation
- Abstimmung mit der Landesarchäologie bei Bau- und Erschließungsarbeiten
- artenschutzrechtliche Untersuchung des Planungsraumes und seiner Umgebung (insbesondere das nördlich angrenzende Gehölzbiotop) auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung
- Anlage einer Randbegrünung zur angrenzenden offenen Landschaft unter Berücksichtigung des nördlich angrenzenden Gehölzbiotopes
- Erhaltung der landwirtschaftlich und (nah-)erholungsrelevanten Wegebeziehungen
- Durchführung externer Kompensationsmaßnahmen entsprechend den Empfehlungen des Landschaftsplanes – bevorzugt im betroffenen (Landschafts-) Teilraum 10 ‚Ortslage Ober-Olm‘

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

Die vorgesehene Flächenneuausweisung begründet sich aus dem festgestellten örtlichen Bedarf. Standortalternativen insbesondere für den ‚Wohnpark Ober-Olm‘ wurden umfangreich untersucht. Die erfolgte Flächenauswahl ergab sich aus der insgesamt besten Eignung.

7.3.3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

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

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

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

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

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

■ **Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Ortsgemeinde Ober-Olm plant einen Senioren-Wohnpark zu errichten. Dieser Park soll mehrere Nutzungen kombinieren. Primär ist Wohnraum für Senioren aus der eigenen Gemeinde geplant. Ergänzend soll ein Angebot für betreutes Wohnen, Tages- und Vollzeitpflegeplätze, Verpflegung (Speisesaal und Großküche), Café und Flächen für Gemeinschaftseinrichtungen geschaffen werden. Mit dem Projekt soll langfristig der Wohnraumbedarf für betreutes Wohnen gesichert werden.

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

Besonderen Empfindlichkeiten bestehen im Bereich Boden, Arten- und Biotop sowie dem Oberflächenwasserhaushalt. Eine Berücksichtigung des unmittelbar angrenzenden unter Pauschalschutz stehenden Gehölzes ist erforderlich.

Die sinnvolle Integration bestehender Gebäude in die Neuplanung ist zu beachten. Ebenso ist die nachbarschaftliche Verträglichkeit der bestehenden und neu vorgesehenen Nutzungen zu berücksichtigen.

Diese Aspekte sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

8 OBER-OLM - ,ENTLASTUNGSPARKPLATZ AM MÜHLWEG'

- Ausweisung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung ‚Ruhender Verkehr‘ anstelle von gemischter Baufläche – ca. 0,02 ha
Grünfläche – 0,04 ha

8.1 PLANZEICHNUNG



Legende:



Umgrenzung des Geltungsbereichs



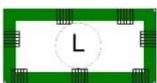
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Ruhender Verkehr



Ortsrandeingrünung / Gebäudeeingrünung



Begrenzung der Siedlungsentwicklung



Landschaftsschutzgebiet (nachrichtliche Übernahme)



Vogelschutzgebiet (nachrichtliche Übernahme)

8.2 BEGRÜNDUNG

8.2.1 INHALT

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Nieder-Olm, jedoch auf Ober-Olmer Gemarkung. Die Änderung führt zur Darstellung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung ‚Ruhender Verkehr‘ anstelle der bisher im Flächennutzungsplan enthaltenen gemischten Baufläche und Grünfläche. Im Westen wird eine Ortsrandeingrünung dargestellt.

Die Darstellung des Landschaftsschutzgebietes und des Vogelschutzgebietes werden übernommen.

Die Begrenzung der Siedlungsentwicklung wird verschoben.

8.2.2 ZIELSETZUNG

Die Stadt Nieder-Olm möchte die Parkplatzsituation im Bereich Mühlweg verbessern. Hierzu wird ein Parkplatz ausgewiesen, der als Entlastungsparkplatz für diesen Bereich dienen soll. Die Fläche liegt auf Ober-Olmer Gemarkung und wird bereits heute als Parkplatz genutzt.

8.2.3 EINORDNUNG UND BETROFFENE BELANGE

Landesplanerische Stellungnahme

Zur Ausweisung eines Entlastungsparkplatzes in Ober-Olm wurde eine landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 Landesplanungsgesetz (LPIG) eingeholt.

Die landesplanerische Stellungnahme vom 16. Dezember 2020 kommt zu folgender landesplanerischen Entscheidung:

„Aus raumordnerische Sicht bestehen keine Bedenken. Jedoch sollte es, zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf den Erhaltungszustand des Vogelschutzgebietes, in Zukunft zu keiner weiteren Ausdehnung baulicher- und siedlungsbedingter Vorhaben in das Vogelschutzgebiet (VSG) DE 6014-402 „Selztal zwischen Hahnheim und Ingelheim“ kommen.“¹⁸

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege:

Das Plangebiet ist durch einen teilbefestigten Parkplatz und Ruderalvegetation geprägt. Der Bereich liegt innerhalb des Vogelschutzgebietes DE 6014-402 ‚Selztal zwischen Hahnheim und Ingelheim‘ und des Landschaftsschutzgebietes ‚Selztal‘. Eine Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung wurde durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass mit keinen negativen Auswirkungen auf den Erhaltungszustand des Europäischen Vogelschutzgebietes zu rechnen ist und das Vorhaben mit den Erhaltungszielen des Natura-2000 Gebietes verträglich ist. Eine formelle Verträglichkeitsprüfung wird als nicht erforderlich angesehen.

Demnach spricht aus naturschutzrechtlicher Sicht grundsätzlich nichts gegen den Parkplatz an dieser Stelle.

Auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde wird der Parkplatz so klein wie möglich gehalten und die Westgrenze wird eingegrünt. In der späteren Realisierung soll der Parkplatz versickerungsfähig gestaltet werden.

¹⁸ Kreisverwaltung Mainz-Bingen: Landesplanerische Stellungnahme ..., S. 29 f

Belange des Immissionsschutzes

An das Plangebiet schließt unmittelbar südlich ein gewerblicher Betrieb (Kfz-Werkstatt) an. Die Nähe zur östlichen Wohnbebauung ist zu beachten.

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

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

Belange des Artenschutzes

Das Gelände weist hauptsächlich teilbefestigte Abstellflächen und Ruderalvegetation auf.

Von den streng bzw. europarechtlich geschützten Arten, die im Bereich Nieder-Olm vorkommen, besitzt das Gebiet lediglich Eignung für die streng geschützte Zauneidechse (*Lacerta agilis*). Im Plangebiet wurde die Zauneidechse nachgewiesen. Eine Vergrämung der Tiere aus dem Eingriffsbereich zur Vermeidung des Eintretens der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ist bereits erfolgt.¹⁹

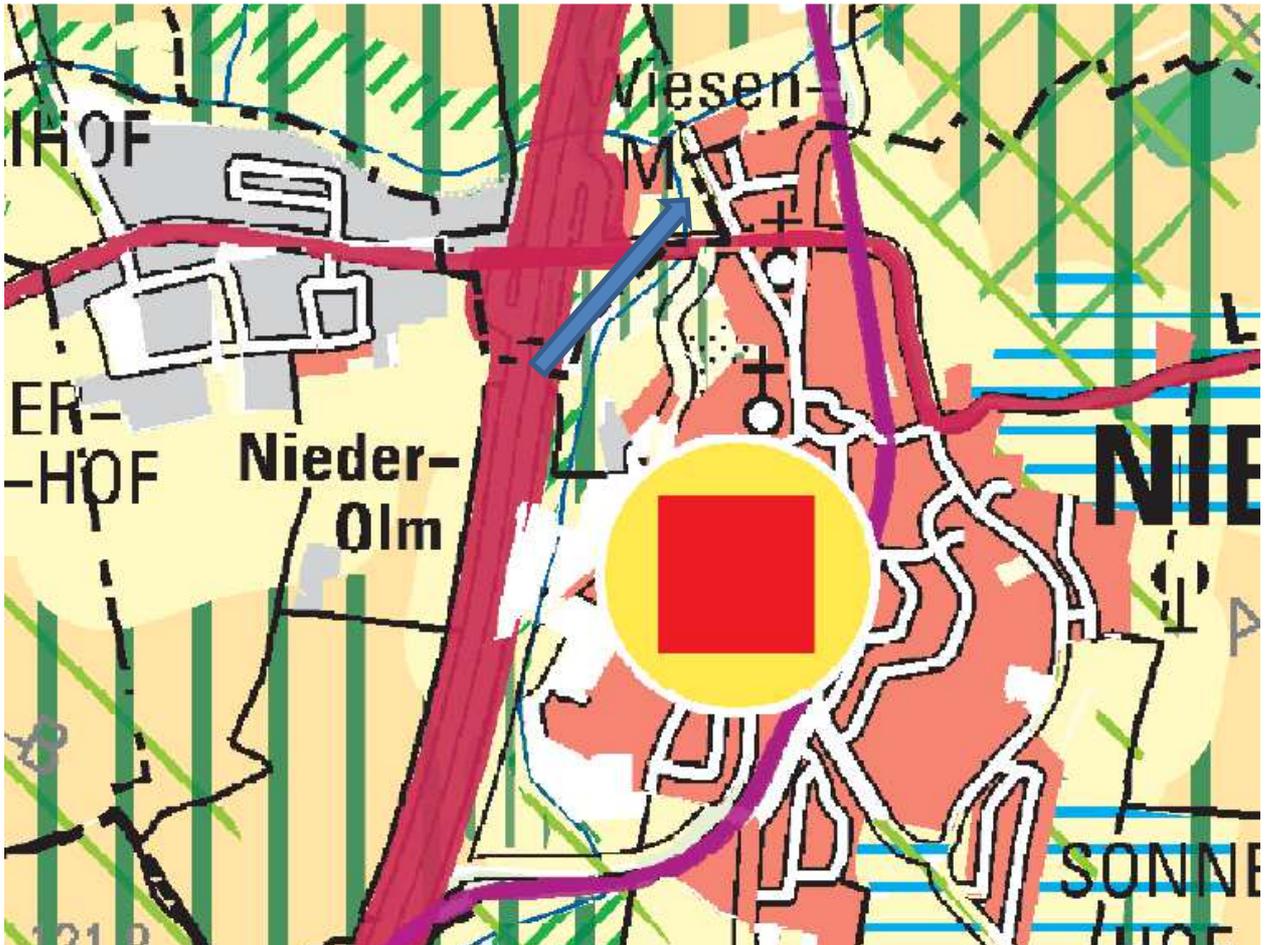
8.3 UMWELTBERICHT**8.3.1 EINLEITUNG****■ Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplanänderung**

Art des Gebietes (Inhalt, Art und Umfang)	Ausweisung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung ‚Ruhender Verkehr‘ anstelle von - gemischter Baufläche – ca. 0,02 ha - Grünfläche – 0,04 ha
Art der Bebauung (Ziele, Festsetzungen)	Die Änderung führt zur Darstellung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung ‚Ruhender Verkehr‘ anstelle der bisher im Flächennutzungsplan enthaltenen gemischten Baufläche und Grünfläche. Im Westen wird eine Ortsrandeingrünung dargestellt.
Flächenbedarf	Verkehrsfläche ca. 0,02 ha Grünfläche ca. 0,04 ha

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

Im **Regionalen Raumordnungsplan** Rheinhessen-Nahe ist das Plangebiet als ‚Fläche für die Landwirtschaft‘ dargestellt. Es liegt zudem in einer ‚Grünzäsur, Siedlungszäsur‘.

¹⁹ vgl. viriditas: Ortsgemeinde Ober-Olm, Bauvorhaben ‚Parkplatz Mühlweg‘, Artenschutz Reptilien, Weiler, 20.06.2020



Auszug aus der Karte des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe, mit Kennzeichnung der Lage des geplanten Gewerbegebietes

Quelle: Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe: Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe, Mainz, veröffentlicht November 2015

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

- Teilraum 16 ‚Selzaue bei Nieder-Olm‘
Maßnahmenvorschläge für das unmittelbare Plangebiet macht der Landschaftsplan nicht
- Darstellung als Grünfläche
- Lage in Landschaftsschutz- und Vogelschutzgebiet
- Lage innerhalb des besonders erholungsrelevanten 1 km-Siedlungsumfeldes
- Eignungsfläche für die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen



Auszug Landschaftsplanung VG Nieder-Olm – Plan EK02 Landespflegerische Entwicklungskonzeption; Quelle: isu 2016

8.3.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

■ Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

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

<p>Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt</p>	<p>trockener Ruderalstandort mit Eignung als Lebensraum für Reptilien;</p>  <p>(Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (2018) Luftbild, ohne Maßstab, Koblenz)</p> <p>Der Nachweis der Zauneidechse ist durch artenschutzrechtliche Untersuchung erfolgt²⁰</p>	<p>geringe Bedeutung für Pflanzen; gute Eignung für Tierarten von Trockenstandorten;</p>
<p>Landschaftsbild / Erholung</p>	<p>Offenland und Randlage der Selzau am unmittelbaren Siedlungsrand</p>	<p>mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild und die Naherholung</p>
<p>Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen</p>	<p>keine</p>	<p>geringe Bedeutung</p>
<p>Abfälle</p>	<p>keine</p>	<p>keine Bedeutung</p>

²⁰ vgl. viriditas: Ortsgemeinde Ober-Olm, Bauvorhaben ‚Parkplatz Mühlweg‘, Artenschutz Reptilien, Weiler, 20.06.2020

Menschliche Gesundheit	Übergang zu Freiraum; Geräuschbelastung durch verkehrliche Nutzung und angrenzende Straße	Raum mit geringer-mittlerer Bedeutung für menschliche Aktivitäten.
Kultur- und Sachgüter	keine Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch bedeutsame Nutzungsformen; keine relevanten Sachgüter	keine Bedeutung

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Schutzgut/ Umweltaspekt	mögliche Auswirkungen		Bemerkung
	erheblich	nicht erheblich / gering	
Fläche	x		Flächenverlust durch dauerhafte Nutzung als Parkplatz
Boden	x		dauerhafter Bodenverlust durch Befestigung
Wasser	x		weitere Verringerung der Grundwasserneubildung, Kontaminationsrisiko
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	x		Lebensraumverlust für Tier- und Pflanzenarten trockener Ruderalstandorte
Landschaftsbild / Erholung		x	keine neue Beeinträchtigung; Neuordnung bietet Möglichkeit der Gestaltung
Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen		x	keine neue Beeinträchtigung, da verkehrliche Nutzung bereits besteht
Abfälle		x	keine Bedeutung
Menschliche Gesundheit		x	keine neue Beeinträchtigung, da verkehrliche Nutzung bereits besteht
Kulturelles Erbe		x	keine relevanten Auswirkungen
Umwelt - Unfall- und Katastrophenrisiko		x	keine relevanten Auswirkungen

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

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

Aufgrund der Lage des Plangebietes in einer Natura 2000-Fläche erfolgte bereits eine Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass mit keinen negativen Auswirkungen auf den Erhaltungszustand des Europäischen Vogelschutzgebietes zu rechnen ist und das Vorhaben mit den Erhaltungszielen des Natura-2000 Gebietes verträglich ist.

Im Plangebiet wurde die Zauneidechse nachgewiesen. Eine Vergrämung der Tiere aus dem Eingriffsbereich zur Vermeidung des Eintretens der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ist bereits erfolgt.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

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

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

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

- Anlage der Stellflächen mit versiegelungsfähigen Materialien
- keine Parkberechtigung für Transportfahrzeuge mit wassergefährdenden Stoffen
- Anlage einer dichten Randbegrünung zur angrenzenden offenen Landschaft
- zeitnahe Umsetzung der Baumaßnahmen, um Bestand der artenschutzfachlichen Beurteilung zu gewährleisten

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

Flächenalternativen bestehen nicht, da Planungszustand bereits hergestellt ist.

8.3.3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

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

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

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

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

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

■ **Allgemein verständliche Zusammenfassung**

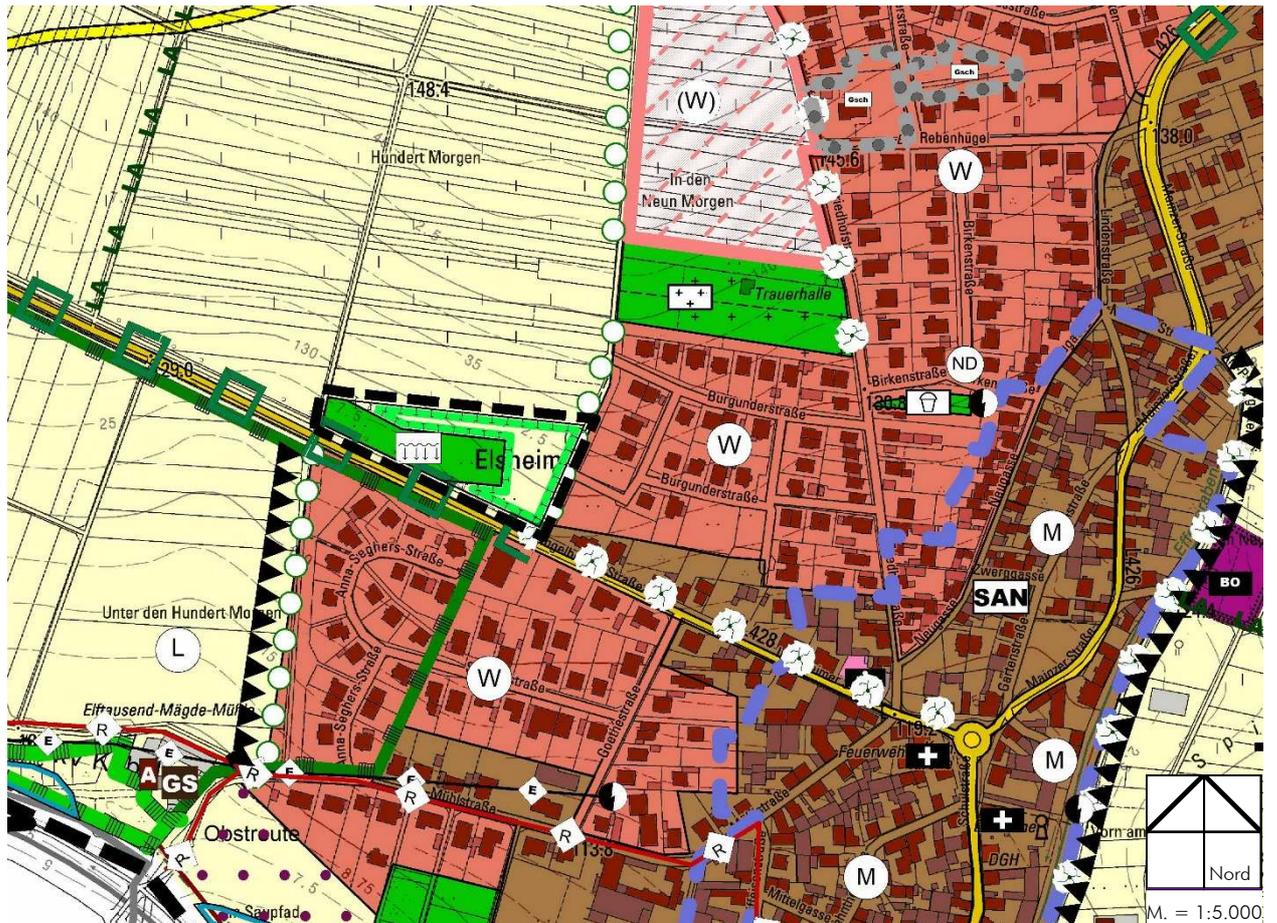
Die Stadt Nieder-Olm möchte die Parkplatzsituation im Bereich Mühlweg verbessern. Hierzu wird ein Parkplatz ausgewiesen, der als Entlastungsparkplatz für diesen Bereich dienen soll. Die Fläche liegt auf Ober-Olmer Gemarkung und wird bereits heute als Parkplatz genutzt

Es zeigt sich, dass die möglichen Auswirkungen auf einige Schutzgüter bzw. Umweltaspekte erheblich sind. Untersuchungen und Maßnahmen zum Artenschutz sind bereits erfolgt. Eine Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung mit positivem Ergebnis wurde durchgeführt.

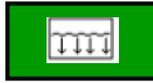
9 STADECKEN-ELSHEIM - 'REGENRÜCKHALTEBECKEN NÖRDLICH DER INGELHEIMER STRASSE'

- Ausweisung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Rückhaltung/Versickerung von Niederschlagswasser‘ anstelle von ‚Flächen für die Landwirtschaft sowie sonstige Flächen im Außenbereich‘ – ca. 0,3 ha

9.1 PLANZEICHNUNG



Legende:

-  Umgrenzung des Geltungsbereichs
-  Grünfläche
Zweckbestimmung: Rückhaltung / Versickerung von Niederschlagswasser
-  Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
hier: bereits anderweitig festgelegte Kompensationsmaßnahmen
-  Biotopverbund Straßen

9.2 BEGRÜNDUNG

9.2.1 INHALT

Das Plangebiet liegt im Westen der Ortslage von Elsheim, nördlich der Landesstraße L 428.

Die Änderung führt zur Darstellung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Rückhaltung/Versickerung von Niederschlagswasser‘ anstelle der bisher im Flächennutzungsplan enthaltenen ‚Flächen für die Landwirtschaft und sowie sonstige Flächen im Außenbereich‘.

Die Darstellung des Biotopverbundes Straßen wird übernommen.

9.2.2 ZIELSETZUNG

Die Änderungserforderlichkeit ergibt sich aus dem Bebauungsplan ‚Friedhofstraße‘ der Gemeinde Stackeden-Elsheim. In der dortigen Planung wird in diesem Bereich eine Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt.

Mit der vorliegenden Änderung werden Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser bereitgestellt, die einen Regenwasserpuffer mit lokaler Bedeutung schaffen sollen. Das aus dem Gebiet der Baufläche ‚Friedhofstraße‘ anfallende Oberflächenwasser soll auf die Fläche geleitet und hier zurückgehalten werden.

Die im Rahmen des Bebauungsplans ‚Friedhofstraße‘ festgesetzte Maßnahmenfläche ‚Ersatzlebensraum Zauneidechse‘ östlich der Versickerungsfläche wird in die Flächennutzungsplanänderung übernommen und geeignet dargestellt.

In drei Begehungen bei günstigen Witterungsbedingungen erfolgte die Beobachtung von Zauneidechsen im Geltungsbereich Teil B. Aufgrund dessen käme es bei einer Realisierung des geplanten Vorhabens zu einer Zerstörung von Reproduktions- und Überwinterungsstätten und damit zum Eintreten des Beschädigungsverbot gemäß Bundesnaturschutzgesetz.

9.2.3 EINORDNUNG UND BETROFFENE BELANGE

Landesplanerische Stellungnahme

Zur Ausweisung einer Grünfläche für die Regenrückhaltung in Stackeden-Elsheim wurde eine landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 Landesplanungsgesetz (LPIG) eingeholt.

Die landesplanerische Stellungnahme vom 16. Dezember 2020 kommt zu folgender landesplanerischen Entscheidung:

„Aus raumordnerischer Sicht bestehen keine Bedenken.“²¹

Hinweis zum Stand der verbindlichen Bauleitplanung

Die Gemeinde Stackeden-Elsheim hat den Bebauungsplan ‚Friedhofstraße‘ aufgestellt, der zwei Teilgeltungsbereiche umfasst. Das Plangebiet der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung entspricht dem Geltungsbereich Teil B des Bebauungsplans.

Der Bebauungsplan hat Rechtskraft erlangt.

²¹ Kreisverwaltung Mainz-Bingen: Landesplanerische Stellungnahme ..., S 30

Belange der Wasserwirtschaft

Mit der vorliegenden Änderung wird dem Landeswassergesetz (LWG) Rheinland-Pfalz Rechnung getragen. § 2 Abs. 2 LWG fordert für die Beseitigung von Niederschlagswasser, die Versickerung oder die Einleitung in ein oberirdisches Gewässer.

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Durch die vorliegende Änderung werden auf der Ebene des Flächennutzungsplans keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die nicht bereits im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens bewertet und kompensiert werden. Eigene Darstellungen des Flächennutzungsplans sind nicht erforderlich.

Belange des Artenschutzes

Im Rahmen des Bebauungsplans ‚Friedhofstraße‘ wurde für den Bereich der Regenwasserrückhaltung eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Im Gebiet erfolgten bei insgesamt 3 Begehungen Beobachtungen der streng geschützten Zauneidechse (*lacerta agilis*). Im Bebauungsplan ‚Friedhofstraße‘ werden artenschutzrechtliche Maßnahmen festgesetzt (Vergrämung der Tiere, Ersatzlebensraum unmittelbar östlich angrenzend an die Versickerungsfläche). Damit ist das Vorhaben der Anlage eines Versickerungsbeckens aller Voraussicht nach ohne Verstoß gegen die Bestimmungen der Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG möglich.

Die im festgesetzte Maßnahmenfläche ‚Ersatzlebensraum Zauneidechse‘ östlich der Versickerungsfläche wird in die Flächennutzungsplanänderung übernommen und geeignet dargestellt.

Belange der Landesarchäologie - Erdgeschichte

Im Plangebiet sind Fossilvorkommen im Paläogen, Tertiär, 28 bis 20 Millionen Jahre alt, bekannt.

Auf der Ebene der Realisierung der Planung ist eine Baubegleitung erforderlich.

9.3 UMWELTBERICHT

9.3.1 EINLEITUNG

■ Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplanänderung

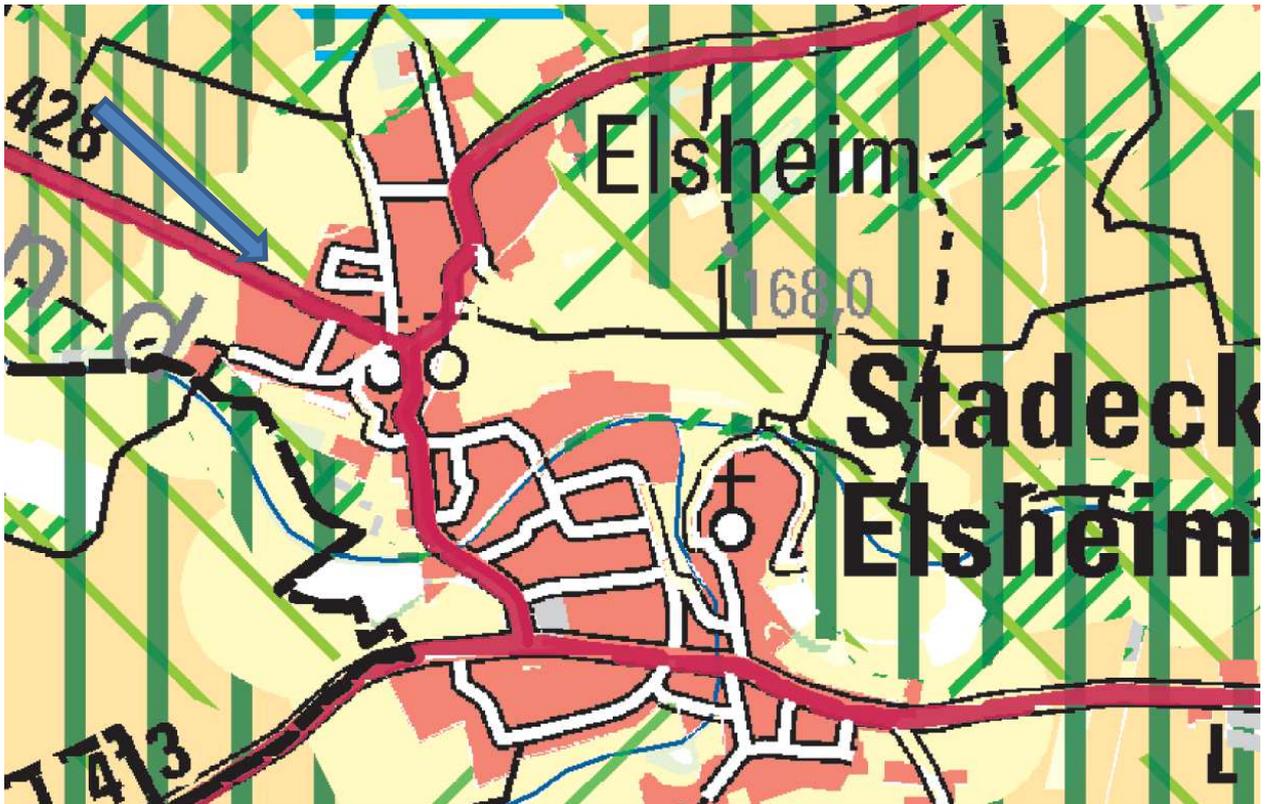
Art des Gebietes (Inhalt, Art und Umfang)	Ausweisung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Rückhaltung/Versickerung von Niederschlagswasser‘ anstelle von ‚Flächen für die Landwirtschaft sowie sonstige Flächen im Außenbereich‘ – ca. 0,3 ha Ausweisung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – ca. 0,4 ha
Art der Bebauung (Ziele, Festsetzungen)	Das Plangebiet liegt im Westen der Ortslage von Elsheim, nördlich der Landesstraße L 428. Die Änderung führt zur Darstellung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Rückhaltung/Versickerung von Niederschlagswasser‘ sowie einer ‚Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft‘ anstelle der bisher im Flächennutzungsplan enthaltenen ‚Flächen für die Landwirtschaft und sowie sonstige Flächen im Außenbereich‘. Die Darstellung des Biotopverbundes Straßen wird übernommen.
Flächenbedarf	Grünfläche ca. 0,3 ha Maßnahmenfläche Naturschutz ca. 0,4 ha

Die Gemeinde Stackeden-Elsheim hat den Bebauungsplan ‚Friedhofstraße‘ aufgestellt, der zwei Teilgeltungsbereiche umfasst. Das Plangebiet der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung entspricht dem Geltungsbereich Teil B des Bebauungsplans.

Der Bebauungsplan ‚Friedhofstraße‘ hat Rechtskraft erlangt.

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

Im **Regionalen Raumordnungsplan** Rheinhessen-Nahe ist das Plangebiet als ‚Fläche für die Landwirtschaft‘ dargestellt. Es liegt zudem in einem ‚Vorbehaltsgebiet Freizeit, Erholung und Landschaftsbild‘.

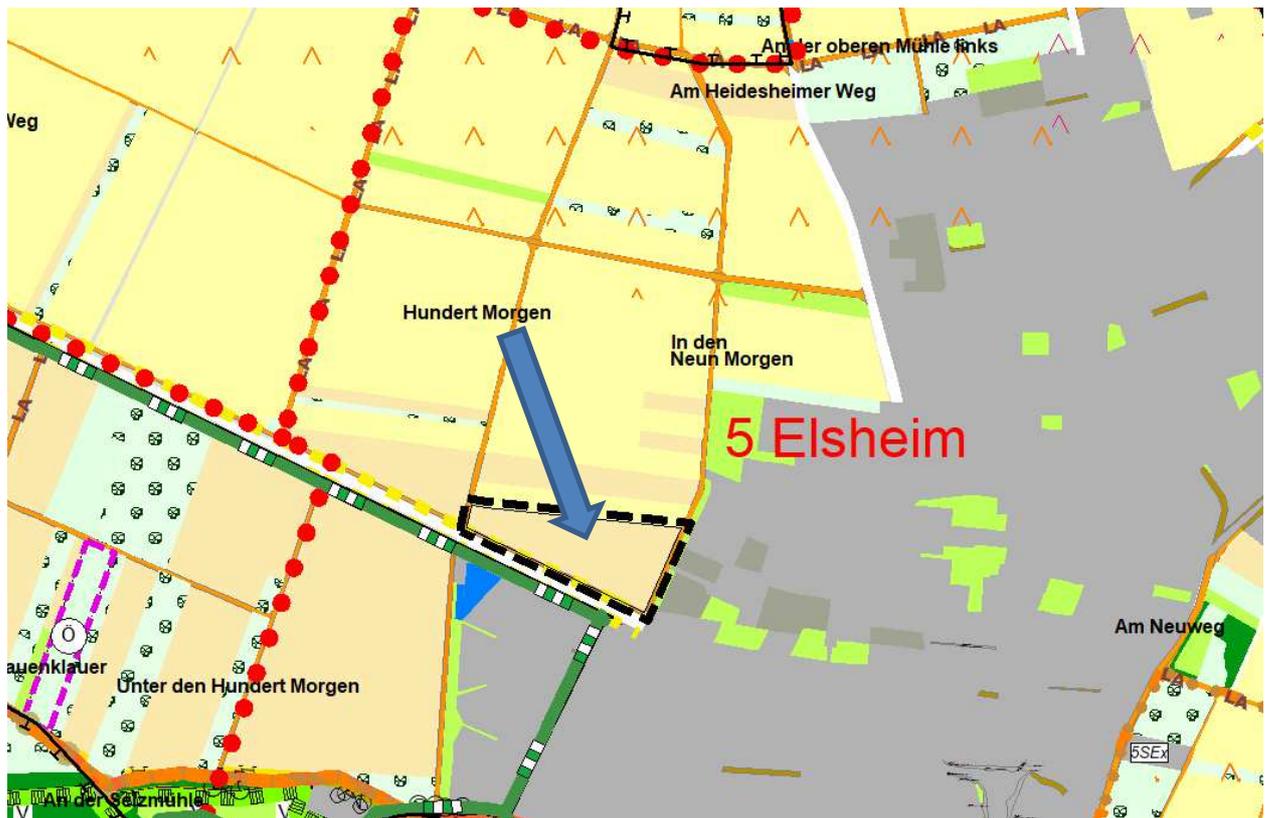


Auszug aus der Karte des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe, mit Kennzeichnung der Lage des geplanten Gewerbegebietes

Quelle: Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe: Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe, Mainz, veröffentlicht November 2015

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

- Teilraum 5 ‚Ortslage Elsheim‘
Maßnahmenvorschläge für das Plangebiet macht der Landschaftsplan nicht
- Darstellung als Landwirtschaftsfläche
- Lage innerhalb des besonders erholungsrelevanten 1 km-Siedlungsumfeldes



Auszug Landschaftsplanung VG Nieder-Olm – Plan EK02 Landespflegerische Entwicklungskonzeption; Quelle: isu 2016

9.3.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

■ Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

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

<p>Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt</p>	 <p>(Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (2018) Luftbild, ohne Maßstab, Koblenz)</p> <p>typische Arten und Lebensgemeinschaften der intensiven Ackerbau Landschaft;</p> <p>Vorkommen der Zauneidechse bestätigt</p>	<p>geringe-mittlere Bedeutung für Pflanzen;</p> <p>Vorkommen geschützter Tierart;</p>
<p>Landschaftsbild / Erholung</p>	<p>Offenland am unmittelbaren Siedlungsrand; Teil der typischen Kulturlandschaft Rheinhessens mit Funktion als Zuwegung zur freien Landschaft</p>	<p>mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild und die Naherholung</p>
<p>Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen</p>	<p>keine</p>	<p>geringe Bedeutung</p>
<p>Abfälle</p>	<p>keine</p>	<p>keine Bedeutung</p>
<p>Menschliche Gesundheit</p>	<p>Freiraum mit Geräuschbelastung durch Ingelheimer Straße</p>	<p>Raum mit mittlerer Bedeutung für menschliche Aktivitäten.</p>
<p>Kultur- und Sachgüter</p>	<p>keine Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch bedeutsame Nutzungsformen; keine relevanten Sachgüter</p>	<p>keine Bedeutung</p>

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Schutzgut/ Umweltaspekt	mögliche Auswirkungen		Bemerkung
	erheblich	nicht erheblich / gering	
Fläche	x		Flächenverlust durch dauerhafte Nutzung als Rückhaltebecken
Boden		x	bei Verzicht auf Versiegelung sind Bodenfunktionen erhaltbar und entwickelbar
Wasser		x	Grundwasserneubildung wird erhalten und gefördert
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt		x	Sicherung des Lebensraums für die Zauneidechse
Landschaftsbild / Erholung		x	Offenlandcharakter des Landschaftsbildes bleibt erhalten
Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen		x	keine relevanten Auswirkungen
Abfälle		x	keine relevanten Auswirkungen
Menschliche Gesundheit		x	keine relevanten Auswirkungen
Kulturelles Erbe		x	keine relevanten Auswirkungen
Umwelt - Unfall- und Katastrophenrisiko		x	keine relevanten Auswirkungen
Kumulierungseffekte i.V. mit Auswirkungen benachbarter Planungen		x	keine relevanten Auswirkungen
Klima, Klimawandel		x	keine relevanten Auswirkungen
eingesetzte Techniken und Stoffe			

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

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist im Plangebiet voraussichtlich mit keiner Änderung gegenüber der heutigen Situation zu rechnen. Die landwirtschaftliche Nutzung würde fortbestehen.

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

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

- Neuanlage und dauerhafte Sicherung des Lebensraums für Zauneidechsen
- landschaftsbildverträgliche Ausformung und Begrünung der Rückhalteeinrichtungen

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

Die Standortfindung ergab sich aus der Notwendigkeit, die Entwässerung des Bebauungsplangebietes ‚Friedhofstraße‘ zu gewährleisten. Hierbei hat sich die ausgewählte Fläche unter mehreren Alternativen, u.a. an der Elftausend-Mägde-Mühle, als die geeignetste ergeben.

9.3.3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

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

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

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

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

Solche Maßnahmen sind nicht erforderlich.

■ Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der vorliegenden Änderung werden Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser bereitgestellt, die einen Regenwasserpuffer mit lokaler Bedeutung schaffen sollen. Das aus dem Gebiet der Baufläche ‚Friedhofstraße‘ anfallende Oberflächenwasser soll auf die Fläche geleitet und hier zurückgehalten werden.

Die im Rahmen des Bebauungsplans ‚Friedhofstraße‘ festgesetzte Maßnahmenfläche ‚Ersatzlebensraum Zauneidechse‘ östlich der Versickerungsfläche wird in die Flächennutzungsplanänderung übernommen und geeignet dargestellt.

Es zeigt sich, dass die möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter bzw. Umweltaspekte gering sind und nachteilige Wirkungen durch das dargestellte Flächenkonzept vermieden werden können.

10 STADECKEN-ELSHEIM - ‚RÖMER-INFOPUNKT‘

- Ausweisung von Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Römer-Infopunkt‘ anstelle von ‚Flächen für die Landwirtschaft sowie sonstige Flächen im Außenbereich‘ – ca. 0,01 ha

10.1 PLANZEICHNUNG



Legende:



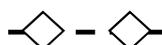
Umgrenzung des Geltungsbereichs



Fläche für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmung: gemäß Einschrieb



Haupt-Wasserleitung unterirdisch*



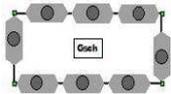
geplante Leitung (Hochdruckgasleitung)*



Biotopverbund Straße



Flächen mit Eignung für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Suchräume)



Grabungsschutzgebiet

10.2 BEGRÜNDUNG

10.2.1 INHALT

Das Plangebiet befindet sich ca. 500 m östlich des Ortsteils Stackeden im Außenbereich, unmittelbar südlich der Landesstraße L 413.

Die Änderung führt zur Darstellung einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Römer-Infopunkt‘ anstelle der bisher im Flächennutzungsplan enthaltenen ‚Flächen für die Landwirtschaft sowie sonstige Flächen im Außenbereich‘.

Die Darstellungen einer unterirdischen Haupt-Wasserleitung, einer unterirdischen Elektrizitätsleitung, des Biotopverbundes Straßen, der Fläche mit Eignung für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 7 Abs. 1 BNatSchG (‚Suchräume‘) und des Grabungsschutzgebietes werden übernommen.

10.2.2 ZIELSETZUNG

Zwischen Stackeden-Elsheim und Nieder-Olm soll entlang der Landesstraße L 413 auf der Gemarkung von Stackeden-Elsheim ein überdachter Römer-Infopunkt mit Informationstafel, einer Schutzhütte sowie maximal zwei Stellplätzen für diesen Zweck geschaffen werden. Die Baulichkeit soll in einfacher Bauweise errichtet werden, da sie nur dem Informationscharakter dient. Das gesamte Vorhaben hat eine Größe von ca. 60 m².

Der Standort des Römer-Infopunktes befindet sich unmittelbar nördlich der Fläche, auf die sich die Informationstafel bezieht.

Der Bauverbotsbereich zur Landesstraße L 413 wurde unter Berücksichtigung des § 22 Abs. 2 Landesstraßengesetz mit dem Landesbetrieb Mobilität als zuständiger Straßenbehörde abgestimmt.

10.2.3 EINORDNUNG UND BETROFFENE BELANGE

Landesplanerische Stellungnahme

Zur Ausweisung eines Römer-Infopunktes östlich von Stackeden-Elsheim wurde eine landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 Landesplanungsgesetz (LPIG) eingeholt.

Die landesplanerische Stellungnahme vom 16. Dezember 2020 kommt zu folgender landesplanerischen Entscheidung:

„Im ROP 2014 wird die Fläche vom regionalen Grünzug überlagert. Aus raumordnerischer Sicht bestehen jedoch, aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens, keine Bedenken. Es sollte aufgrund der zu erwartenden Probleme mit landwirtschaftlichen Verkehr über eine Verlegung des Standortes nachgedacht werden.“²²

²² Kreisverwaltung Mainz-Bingen: Landesplanerische Stellungnahme ..., S. 30

Belange der Freizeit, kulturelle Bedürfnisse

Mit der Zielrichtung der Planung werden die historischen Strukturen Stackeden-Elsheims unterstützt. Die kulturelle und freizeitleiche Ausstattung der Gemeinde wird gestärkt und aufgewertet.

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt, es besteht ausschließlich aus Ackerflächen ohne weitere erkennbare Grünstrukturen

Das Vorhaben liegt in dem Suchraum ‚25SE9‘, einer Fläche mit Eignung für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 7 Abs. 1 BNatSchG.

Diese Ausweisung versteht sich als Angebot für die Durchführung von landespflegerischen Maßnahmen des Ausgleichs. Die Suchräume sind naturschutzfachlich soweit hergeleitet, sodass Aufwertungsmaßnahmen in diesen Bereichen prinzipiell sinnvoll sind. Das entspricht dem Ansatz des Landesnaturschutzgesetzes, das Ausgleichsmaßnahmen gebündelt und sachgerecht gelenkt sehen möchte. 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.

Die Darstellung einer kleinen Gemeinbedarfsfläche für den Römer-Infopunkt steht dieser Ausweisung nicht entgegen.

Belange der Landwirtschaft

Das Vorhaben liegt im Randbereich von landwirtschaftlichen Flächen, südlich einer landwirtschaftlichen Einfahrt von der Landesstraße L 413.

Die Nachbarschaft des Plangebietes zu landwirtschaftlichen Flächen sowie die Erfordernisse des landwirtschaftlichen Verkehrs sind bei der Realisierung des Vorhabens zu berücksichtigen. Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten, da nur mit einem geringen Verkehrsaufkommen gerechnet wird. Dies wird so auch von dem Landesbetrieb Mobilität gesehen, der keine Einwände gegen das Vorhaben hat.

Belange des Artenschutzes

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

Belange der Landesarchäologie

Die Fläche liegt innerhalb eines Grabungsschutzgebietes. Es handelt sich um eine bekannte römische Fundstelle, eine archäologische Verdachtsfläche. Eventuelle Bodeneingriffe müssen archäologisch begleitet werden.

Belange der Wasserwirtschaft - Hochwasservorsorge

Der Standort befindet sich in einem Bereich, an dem bei Starkregenereignissen der Abfluss konzentriert und somit gefährdet ist. Es wird empfohlen, die geplante Schutzhütte in der Form zu errichten, dass sie bei Starkregenereignissen keinen Schaden nimmt. Ein Starkregenkonzept der Verbandsgemeinde Nieder-Olm ist in Aufstellung.

10.3 UMWELTBERICHT

10.3.1 EINLEITUNG

■ Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Art des Gebietes (Inhalt, Art und Umfang)	Ausweisung von Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Römer-Infopunkt‘ anstelle von ‚Flächen für die Landwirtschaft sowie sonstige Flächen im Außenbereich‘ – ca. 0,01 ha
Art der Bebauung (Ziele, Festsetzungen)	<p>Zwischen Stackeden-Elsheim und Nieder-Olm soll an der Landesstraße L 413 ein überdachter Römer-Infopunkt mit Informationstafel, einer Schutzhütte sowie maximal zwei Stellplätzen geschaffen werden. Die Baulichkeit soll in einfacher Bauweise errichtet werden, die nur dem Informationscharakter dient. Das gesamte Vorhaben hat eine Größe von ca. 60 m².</p> <p>Das Plangebiet befindet sich ca. 500 m östlich des Ortsteils Stackeden im Außenbereich, unmittelbar südlich der Landesstraße L 413.</p> <p>Die Änderung führt zur Darstellung einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Römer-Infopunkt‘ anstelle der bisher im Flächennutzungsplan enthaltenen ‚Flächen für die Landwirtschaft sowie sonstige Flächen im Außenbereich‘.</p>
Flächenbedarf	ca. 0,01 ha

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

Im **Regionalen Raumordnungsplan** Rheinhessen-Nahe ist das Plangebiet als ‚Fläche für die Landwirtschaft‘ dargestellt. Es liegt zudem in einem ‚Regionalen Grünzug‘ und einem ‚Vorbehaltsgebiet Freizeit, Erholung und Landschaftsbild‘.

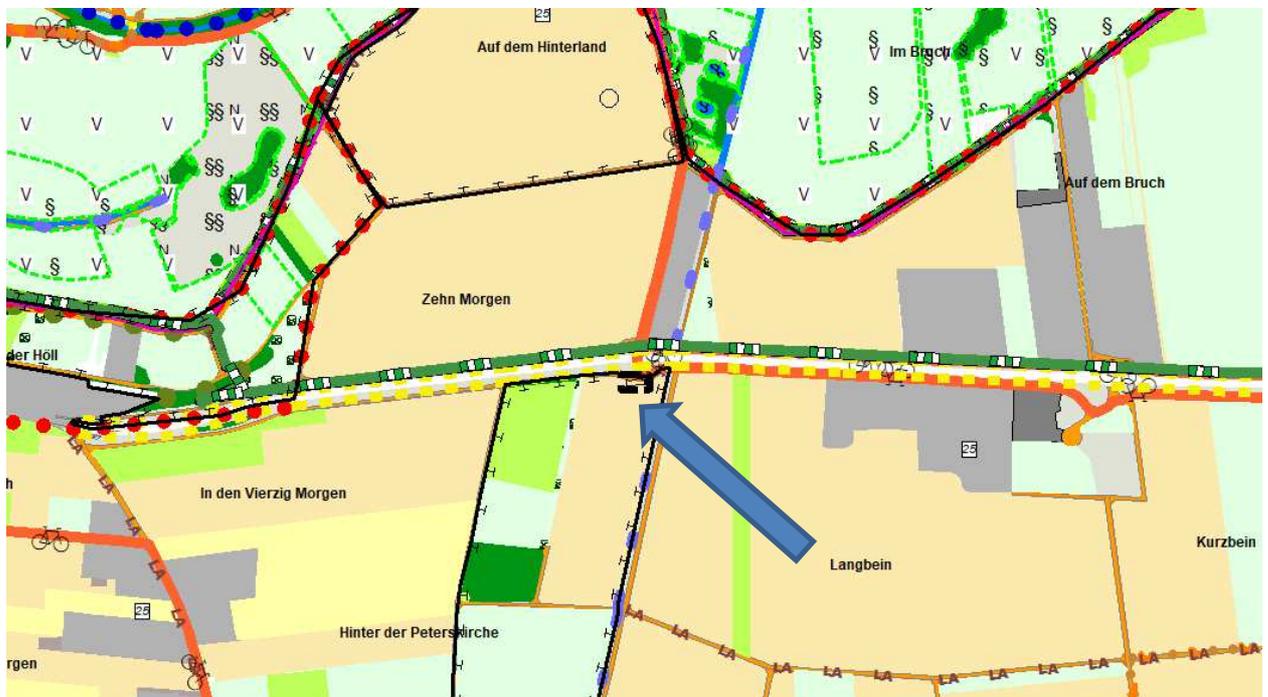


Auszug aus der Karte des Regionalen Raumordnungsplans Rheinessen-Nahe, mit Kennzeichnung der Lage des geplanten Gewerbegebietes

Quelle: Planungsgemeinschaft Rheinessen-Nahe: Regionaler Raumordnungsplan Rheinessen-Nahe, Mainz, veröffentlicht November 2015

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

- Teilraum 25 ‚Ackerbau Landschaft östlich Stackeden‘
- Darstellung als Landwirtschaftsfläche
- Lage innerhalb des besonders erholungsrelevanten 1 km-Siedlungsumfeldes



Auszug Landschaftsplanung VG Nieder-Olm – Plan EK02 Landespflegerische Entwicklungskonzeption; Quelle: isu 2016

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

Schutzgut/ Umwelt-aspekt	Situation	Kurze Bewertung
Fläche	unbebautes Areal	derzeit keine Flächeninanspruchnahme durch Infrastruktureinrichtungen
Boden	natürlich gewachsene Böden mit Strukturveränderungen im Oberbodenbereich; Nährstoff- und Pestizideinwirkung durch Bewirtschaftung; keine Altlasten bekannt	ökologische Funktion des Bodens weitgehend intakt
Wasser	kein nutzbares Grundwasser; keine Oberflächengewässer ausgebildet;	geringe Bedeutung für Grundwasserhaushalt; geringe Bedeutung für Oberflächenwasserhaushalt
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	typische Arten und Lebensgemeinschaften der intensiven Ackerbaulandschaft; Lebensraumeignung für den Feldhamster	geringe unmittelbare Bedeutung für Pflanzen und Tiere, jedoch randlicher Teil eines zusammenhängenden Offenlandlebensraums; artenschutzrechtliche Prüfung auf Ebene der Ausführungsplanung
Landschaftsbild / Erholung	Offenland am unmittelbaren Siedlungsrand- Teil der typischen Kulturlandschaft Rheinhessens; Störung des Erholungswertes durch unmittelbar entlangführende Landesstraße	geringe Bedeutung für das Landschaftsbild und die Naherholung
Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen	keine im Gebiet, jedoch Beeinträchtigung durch Verkehrslärm und Fahrzeugabgase	geringe Bedeutung
Abfälle	keine	keine Bedeutung

Menschliche Gesundheit	Freiraum mit Geräuschbelastung durch Landesstraße	Raum mit geringer Bedeutung für menschliche Aktivitäten.
Kultur- und Sachgüter	Lage innerhalb eines Grabungsschutzgebietes einer römischen Fundstelle; archäologische Verdachtsfläche keine relevanten Sachgüter	eventuelle Bodeneingriffe müssen archäologisch begleitet werden.

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Schutzgut/ Umweltaspekt	mögliche Auswirkungen		Bemerkung
	erheblich	nicht erheblich / gering	
Fläche		x	Flächenverlust aufgrund des geringen Flächenbedarfs von ca. 60 m ² vernachlässigbar
Boden		x	bei Verzicht auf Versiegelung sind Bodenfunktionen erhaltbar und entwickelbar
Wasser		x	Grundwasserneubildung bleibt erhalten
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt		x	eventuell fachgerechte Vergrämung des Feldhamsters
Landschaftsbild / Erholung		x	Offenlandcharakter des Landschaftsbildes bleibt erhalten
Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen		x	keine relevanten Auswirkungen
Abfälle		x	keine relevanten Auswirkungen
Menschliche Gesundheit		x	keine relevanten Auswirkungen
Kulturelles Erbe		x	archäologische Begleitung eventueller Bodeneingriffe
Umwelt - Unfall- und Katastrophenrisiko		x	keine relevanten Auswirkungen

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

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

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist im Plangebiet voraussichtlich mit keiner Änderung gegenüber der heutigen Situation zu rechnen. Die landwirtschaftliche Nutzung würde fortbestehen.

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

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

- archäologische Begleitung bei Baumaßnahmen
- artenschutzfachliche Begleitung bei Baumaßnahmen zum Schutz des eventuell vorkommenden Feldhamsters
- landschaftsbildverträgliche Gestaltung der Ablage

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

Neben dem gewählten Standort zur Errichtung des Vorhabens hat die Ortsgemeinde eine Verlegung des Römer-Infopunktes in östliche Richtung in den Bogen des Wirtschaftsweges geprüft.

Dieser Standort wurde nicht weiterverfolgt, da er näher an die Landesstraße L 413 heranrückt und der Landesbetrieb Mobilität als zuständige Straßenbehörden einem Heranrücken nicht zugestimmt hat.

10.3.3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

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

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

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

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

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

Solche Maßnahmen sind nicht erforderlich.

■ Allgemein verständliche Zusammenfassung

Zwischen Stackeden-Elsheim und Nieder-Olm soll an der Landesstraße L 413 ein überdachter Römer-Infopunkt mit Informationstafel, einer Schutzhütte sowie maximal zwei Stellplätzen geschaffen werden. Die Baulichkeit soll in einfacher Bauweise errichtet werden, die nur dem Informationscharakter dient. Das gesamte Vorhaben hat eine Größe von ca. 60 m².

Das Plangebiet befindet sich ca. 500 m östlich des Ortsteils Stackeden im Außenbereich, unmittelbar südlich der Landesstraße L 413.

Die Änderung führt zur Darstellung einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Römer-Infopunkt‘ anstelle der bisher im Flächennutzungsplan enthaltenen ‚Flächen für die Landwirtschaft sowie sonstige Flächen im Außenbereich‘.

Es zeigt sich, dass die möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter bzw. Umweltaspekte gering sind und nachteilige Wirkungen durch das dargestellte Flächenkonzept vermieden werden können. Das Vorkommen des Feldhamsters muss vor Baubeginn geprüft werden.

11 ZORNHEIM - ‚GEWERBEGEBIET IN DER BEIN‘

- Ausweisung von geplanten gewerblichen Bauflächen anstelle von geplanter gemischter Baufläche – ca. 0,4 ha
- Ausweisung von Grünflächen mit den Zweckbestimmungen ‚Versickerungsfläche‘ und ‚Abstandsgrün‘ anstelle von geplanter gewerblicher Baufläche und geplanter gemischter Baufläche – ca. 0,4 ha

11.1 PLANZEICHNUNG



Legende:

 Umgrenzung des Geltungsbereichs

 Gewerbliche Baufläche, geplant

 Grünfläche

 Zweckbestimmung: Rückhaltung / Versickerung von Niederschlagswasser bzw. gemäß Einschrieb (Abstandsgrün)

 Biotopverbund Straße

11.2 BEGRÜNDUNG

11.2.1 INHALT

Das Plangebiet liegt im Süden der Gemeinde Zornheim, unmittelbar nördlich der Kreisstraße K 35 (Hahnheimer Straße).

Die Änderung führt zur Darstellung von geplanter gewerblicher Baufläche und Grünflächen mit den Zweckbestimmungen ‚Versickerungsfläche‘ und ‚Abstandsgrün‘ anstelle der bisher im Flächennutzungsplan enthaltenen geplanten gemischten Bauflächen und geplanten gewerblichen Bauflächen.

Die Darstellung des Biotopverbundes Straßen wird übernommen.

11.2.2 ZIELSETZUNG

Mit der vorliegenden Änderung soll der Flächennutzungsplan an die aktuelle städtebauliche Konzeption für den Bereich ‚In der Bein‘ und die laufende verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan ‚Gewerbegebiet In der Bein – Teil II‘) angepasst werden. In der dortigen Feinplanung hat sich gezeigt, dass im Übergangsbereich zu dem östlich angrenzenden geplanten Mischgebiet eine Versickerungsmulde für das Niederschlagswasser des Plangebiets angelegt werden soll. Zu der nördlich angrenzenden Wohnbebauung soll ein breiter Abstandsgrünstreifen gepflanzt werden. Aufgrund der großen Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen werden anstelle von Mischbauflächen gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Das Gewerbegebiet wurde bereits mit der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe und der Unteren Landesplanungsbehörde abgestimmt.

11.2.3 EINORDNUNG UND BETROFFENE BELANGE

Landesplanerische Stellungnahme

Zur Ausweisung von gewerblichen Bauflächen und einer Grünfläche für die Versickerung in Zornheim wurde eine landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 Landesplanungsgesetz (LPIG) eingeholt.

Die landesplanerische Stellungnahme vom 16. Dezember 2020 kommt zu folgender landesplanerischen Entscheidung:

„Aus raumordnerischer Sicht bestehen keine Bedenken.“²³

Hinweis zum Stand der verbindlichen Bauleitplanung

Ein Bebauungsplan (‚Gewerbegebiet In der Bein – Teil II‘) ist im Aufstellungsverfahren. Die frühzeitigen Beteiligungsschritte sind abgeschlossen.

Belange der Wirtschaft

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

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

²³ Kreisverwaltung Mainz-Bingen: Landesplanerische Stellungnahme ..., S. 30

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Das bislang unbebaute Plangebiet ist durch Ackerflächen und Obstbaumfelder geprägt.

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes bewirkt keinen Eingriff in Natur und Landschaft, der über das bestehende Maß hinausgeht. Die überplanten Flächen sind bereits heute im Flächennutzungsplan als gemischte und gewerbliche Bauflächen dargestellt. Durch die Darstellung von Grünflächen wird die mögliche Versiegelung gegenüber den bestehenden Regelungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan reduziert.

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

Belange des Immissionsschutzes

Das Plangebiet schließt im Norden und Osten unmittelbar an Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen an.

Zur immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit der aneinandergrenzenden, unterschiedlichen Nutzungen wie Gewerbe und Wohnen werden die Bereiche südlich zur bestehenden Wohnbebauung aus Gründen des Immissionsschutzes als Grünfläche aufgefüllt. Damit wird ein Puffer gebildet und ein verträglicher Übergang zwischen bestehenden Wohnbauflächen und geplanten gewerblichen Bauflächen geschaffen.

In der Konkretisierung der Planung in den nachgeordneten Planungsebenen wird den Lärmbelastungen besondere Aufmerksamkeit zu widmen sein. Es erscheint grundsätzlich machbar, durch bauliche und/oder sonstige Schallschutzmaßnahmen vertretbare Verhältnisse zu schaffen. Hierbei sind die einschlägigen Normen und Richtlinien zu beachten

Im Bebauungsplan ‚Gewerbegebiet In der Bein – Teil II‘ ist zur immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit der aneinandergrenzenden unterschiedlichen Nutzungen Gewerbe und Wohnen im nordöstlichen Teilbereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet vorgesehen. In diesem sind verträglichere Nutzungen als in gewerblichen Bauflächen zulässig. Die zulässigen Emissionen sollen entsprechend den Werten für eine Mischbaufläche festgesetzt werden. Damit wird ein verträglicher Übergang zwischen Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen geschaffen.

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

Belange des Artenschutzes

Das gesamte Plangebiet wird derzeit als Ackerfläche sowie als Obstbaumfelder genutzt. Ob Anhaltspunkte für die Betroffenheit streng geschützter Arten vorliegen, wird in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung näher zu beleuchten sein. Bei den streng geschützten Arten ist insbesondere auf das Vorkommen von Feldhamstern zu achten.

Belange der Landesarchäologie

Aus dem Areal sind bislang keine archäologischen Funde oder Befunde bekannt; ein Vorhandensein kann aber nicht ausgeschlossen werden. In nur 120 m nördlich soll die mittelalterliche Wüstung ‚Blimensheim‘ gelegen haben. Es handelt sich um eine archäologische Verdachtsfläche.

Im März 2021 wurde eine geomagnetische Voruntersuchung durchgeführt, die gemäß den Ausführungen der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, noch einer Ergänzung bedarf. Es fanden sich mehrere Anomalien, deren archäologische Relevanz durch Baggersondage zu klären ist.

Radon

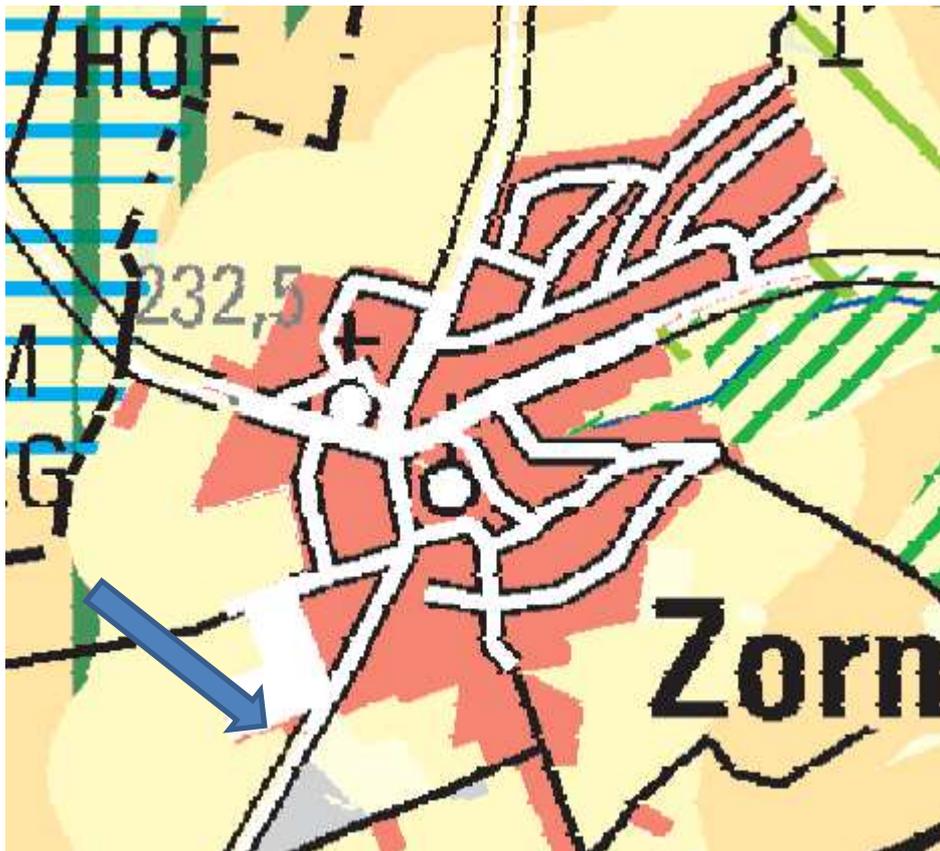
Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereichs, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotenzial über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde.

11.3 UMWELTBERICHT**11.3.1 EINLEITUNG****■ Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplanänderung**

Art des Gebietes (Inhalt, Art und Umfang)	Ausweisung von geplanten gewerblichen Bauflächen anstelle von geplanter gemischter Baufläche – ca. 0,4 ha Ausweisung von Grünflächen mit den Zweckbestimmungen ‚Versickerungsfläche‘ und ‚Abstandsgrün‘ anstelle von geplanter gewerblicher Baufläche und geplanter gemischter Baufläche – ca. 0,4 ha
Art der Bebauung (Ziele, Festsetzungen)	Mit der vorliegenden Änderung soll der Flächennutzungsplan an die aktuelle städtebauliche Konzeption für den Bereich ‚In der Bein‘ und die laufende verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan ‚Gewerbegebiet In der Bein – Teil II‘) angepasst werden. In der dortigen Feinplanung hat sich gezeigt, dass im Übergangsbereich zu dem östlich angrenzenden geplanten Mischgebiet eine Versickerungsmulde für das Niederschlagswasser des Plangebiets angelegt werden soll. Zu der nördlich angrenzenden Wohnbebauung soll ein breiter Abstandsgrünstreifen gepflanzt werden. Aufgrund der großen Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen werden anstelle von Mischbauflächen gewerbliche Bauflächen dargestellt.
Flächenbedarf	Gewerbliche Baufläche ca. 0,4 ha Versickerungsfläche ca. 0,4 ha

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

Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe ist keine Darstellung erkennbar.

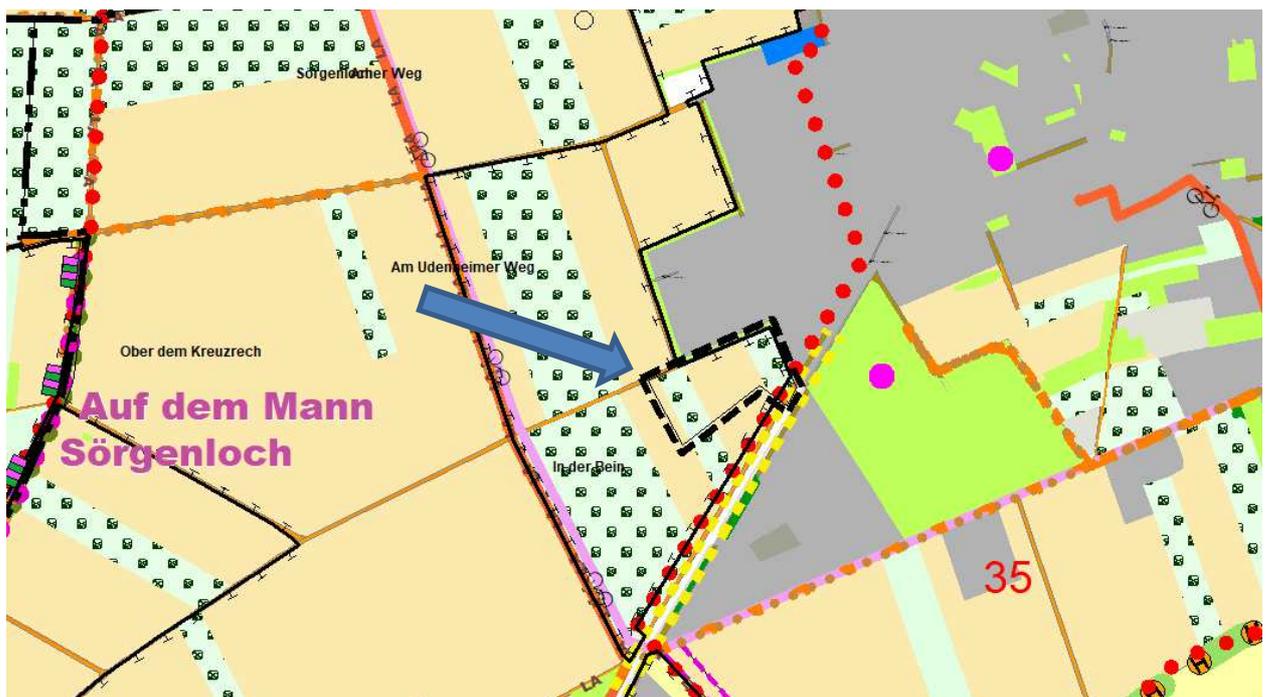


Auszug aus der Karte des Regionalen Raumordnungsplans Rheinessen-Nahe, mit Kennzeichnung der Lage des geplanten Gewerbegebietes

Quelle: Planungsgemeinschaft Rheinessen-Nahe: Regionaler Raumordnungsplan Rheinessen-Nahe, Mainz, veröffentlicht November 2015

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

- Teilraum 34 ‚Ackerbau­landschaft Auf der Mühl‘
- Lage innerhalb des besonders erholungsrelevanten 1 km-Siedlungsumfeldes
- Eignung zur Durchführung landespflegerischer Kompensationsmaßnahmen



Auszug Landschaftsplanung VG Nieder-Olm – Plan EK02 Landespflegerische Entwicklungskonzeption; Quelle: isu 2016

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

Schutzgut/ Umweltaspekt	Situation	Kurze Bewertung
Fläche	unbebautes Areal	keine Flächeninanspruchnahme durch Infrastruktureinrichtungen
Boden	natürlich gewachsene Böden mit Strukturveränderungen im Oberbodenbereich; Nährstoff- und Pestizideinwirkung durch Bewirtschaftung; keine Altlasten bekannt	ökologische Funktion des Bodens weitgehend intakt
Wasser	kein nutzbares Grundwasser; keine Oberflächengewässer ausgebildet;	geringe-mittlere Bedeutung für Grund- und Oberflächenwasser
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	typische Arten und Lebensgemeinschaften der intensiver Ackerbaulandschaft	geringe unmittelbare Bedeutung für Pflanzen und Tiere, jedoch Teil eines zusammenhängenden Offenlandlebensraums
Landschaftsbild / Erholung	Offenland am unmittelbaren Siedlungsrand- Teil der typischen Kulturlandschaft Rheinhessens mit Funktion als Zuwegung der freien Landschaft	mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild und die Naherholung
Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen	Keine besonderen Beeinträchtigungen,	geringe Bedeutung
Abfälle	keine	keine Bedeutung
Menschliche Gesundheit	Freiraum ohne erkennbare Belastung	Raum mit mittlerer Bedeutung für menschliche Aktivitäten.
Kultur- und Sachgüter	keine archäologischen Funde oder Befunde bekannt, ein Vorhandensein kann aber nicht ausgeschlossen werden;	eventuelle Bodeneingriffe müssen archäologisch begleitet werden.

	archäologische Verdachtsfläche; keine relevanten Sachgüter	
--	---	--

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

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

Klima, Klimawandel	x		die Versiegelung durch neue Gebäude- und Verkehrsflächen führt zu vermehrter Aufheizung. Gewerbliche Nutzungen sind i.d.R. energiebedürftig. Soweit diese Energie aus fossilen Quellen stammt, trägt die planerisch vorbereitete Nutzung absehbar zum Klimawandel bei.
eingesetzte Techniken und Stoffe			

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

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

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

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

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

- Anlage einer Randbegrünung zur angrenzenden offenen Landschaft
- Naturnahe Gestaltung der Versickerungsflächen mit Biotopfunktion
- Erhaltung der (nah-)erholungsrelevanten Wegebeziehungen
- Durchführung externer Kompensationsmaßnahmen entsprechend der Empfehlungen des Landschaftsplanes – bevorzugt im betroffenen (Landschafts-) Teilraum 34 ‚Ackerbau-landschaft Auf der Mühl‘

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

Mit der vorliegenden Änderung soll der Flächennutzungsplan an die aktuelle städtebauliche Konzeption für den Bereich ‚In der Bein‘ und die laufende verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan ‚Gewerbegebiet In der Bein – Teil II‘) angepasst werden. Da dieser Standort nach wie vor eine grundsätzliche Eignung aufweist wurden keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten geprüft.

11.3.3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

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

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

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

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

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

■ **Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Mit der vorliegenden Änderung soll der Flächennutzungsplan an die aktuelle städtebauliche Konzeption für den Bereich ‚In der Bein‘ und die laufende verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan ‚Gewerbegebiet In der Bein – Teil II‘) angepasst werden. In der dortigen Feinplanung hat sich gezeigt, dass im Übergangsbereich zu dem östlich angrenzenden geplanten Mischgebiet eine Versickerungsmulde für das Niederschlagswasser des Plangebiets angelegt werden soll. Zu der nördlich angrenzenden Wohnbebauung soll ein breiter Abstandsgrünstreifen gepflanzt werden. Aufgrund der großen Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen werden anstelle von Mischbauflächen gewerbliche Bauflächen dargestellt.

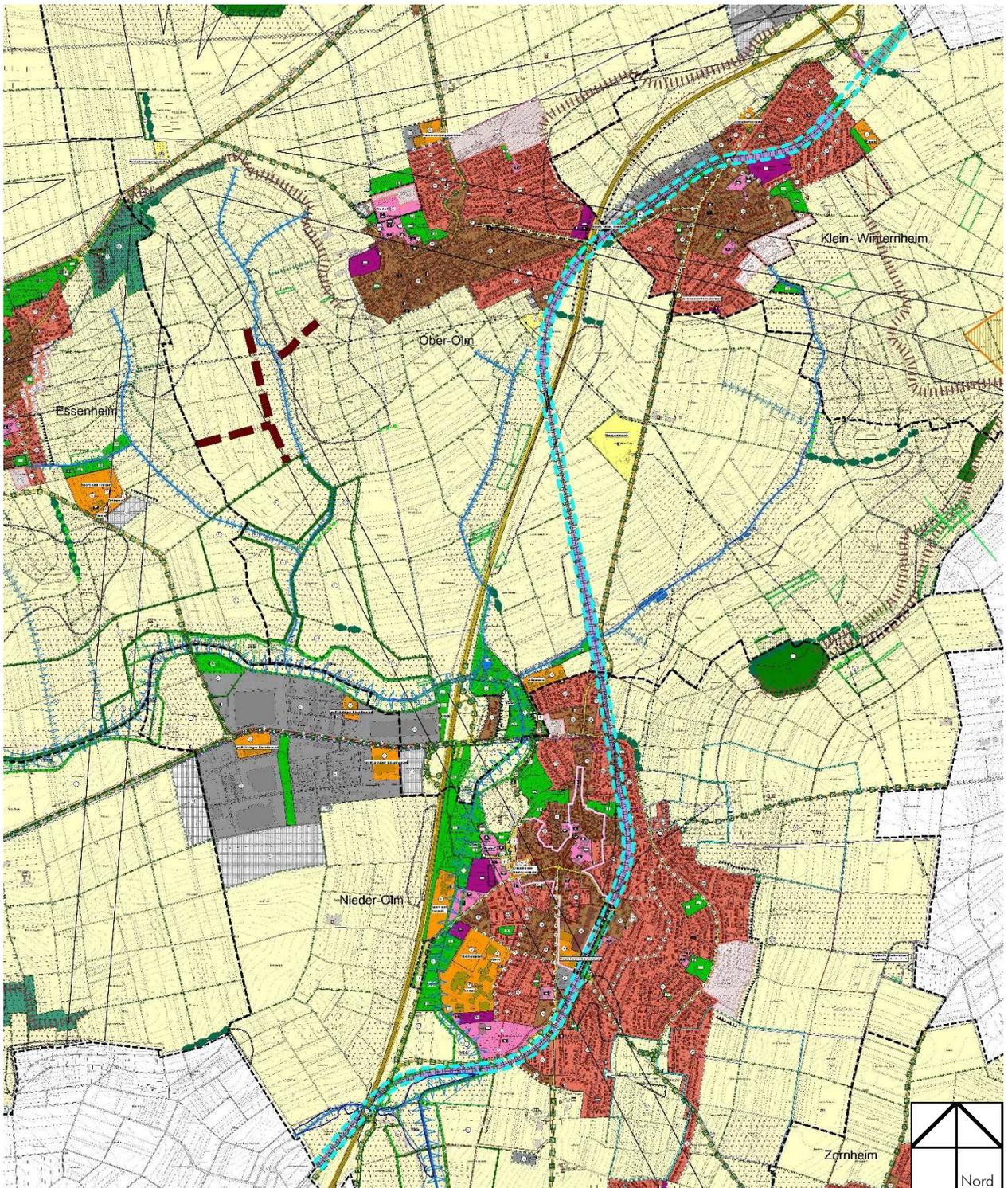
Es zeigt sich, dass die möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter bzw. Umweltaspekte erheblich sind. Die Durchführung interner und externer Kompensationsmaßnahmen wird erforderlich.

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

12 VERBANDSGEMEINDE NIEDER-OLM (STADT NIEDER-OLM, GEMEINDE OBER-OLM, GEMEINDE KLEIN-WINTERHEIM) - ,KORRIDOR FÜR EIN 2. GLEIS DER BAHNSTRECKE ALZEY – MAINZ‘

- Vormerkung eines Korridors

12.1 PLANZEICHNUNG



Legende:

Korridor für ein 2. Gleis der Bahnstrecke Alzey - Mainz

12.2 INHALT

Die Verbandsgemeinde Nieder-Olm hat eine Resolution zum Ausbau des Schienenverkehrs Alzey-Mainz inklusive eines zweiten Gleises auf den Weg gebracht. Darüber hinaus fordern die Landräte der Landkreise Donnersberg, Alzey-Worms, Mainz-Bingen und der Oberbürgermeister der Stadt Mainz den zweigleisigen Ausbau der Strecke Mainz – Kirchheimbolanden. Mit dem Ausbau des Schienennetzes soll die Verkehrssituation in der Region verbessert werden.

Mit der vorliegenden Planung soll ein Korridor für diese bedeutende Infrastrukturachse vorge-merkt werden. Beidseitig der Schienenachse wird ein Streifen von je 25 m dargestellt.

Konkrete Planungen erfolgen auf der Fachplanungsebene. Hier wäre ein Planfeststellungsverfahren erforderlich.

Landesplanerische Stellungnahme

Zur Darstellung eines Korridors für ein zweites Gleis der Bahnstrecken Alzey-Mainz in der Verbandsgemeinde Nieder-Olm wurde eine landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 Landesplanungsgesetz (LPIG) eingeholt.

Die landesplanerische Stellungnahme vom 16. Dezember 2020 kommt zu folgender landesplanerischen Entscheidung:

„Aus raumordnerischer Sicht bestehen keine Bedenken. Der Ausbau des Schienennetzes zur Verbesserung der Verkehrssituation in der Region, wird begrüßt.“²⁴

Belange des Immissionsschutzes:

Die Belange des Immissionsschutzes sind auf den Fachplanungsebenen im Rahmen der konkreten Planungen zu beachten. Sie werden eine wesentliche Aufgabe beim Verlauf der Trasse in den Siedlungsbereichen sein.

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

Belange der Landesarchäologie

Aus dem näheren Umfeld der Trasse sind zahlreiche archäologische Befunde bekannt und dementsprechend archäologische Verdachtsflächen:

Abschnitt Klein-Winternheim:

- Im Quellborn: römische Siedlungsbefunde;
- Raiffeisenstraße: spätbronzezeitliche Siedlungs- und Grabbefunde.

Abschnitt Ober-Olm:

- Im Gehren: eisenzeitliches Gräberfeld;
- Autobahntrasse A 63: spätbronzezeitliche Siedlungsbefunde.

²⁴ Kreisverwaltung Mainz-Bingen: Landesplanerische Stellungnahme ..., S. 30

Abschnitt Nieder-Olm:

„Lehmgrube am Bahnübergang“: eisenzeitliche Siedlungs- und Grabfunde;

Jahnstraße: eisenzeitliches Gräberfeld;

Kreuzstraße/Pariserstraße: fränkisches Gräberfeld

Birkenweg/Oppenheimer Straße: eisenzeitliches Gräberfeld;

Eulenmühle: jungsteinzeitliche und eisenzeitliche Siedlungsbefunde.

Belange der Landesarchäologie - Erdgeschichte

Im Plangebiet sind Fossilvorkommen im Paläogen, Tertiär, 28 bis 20 Millionen Jahre alt, bekannt.

Auf der Ebene der Realisierung der Planung ist eine Baubegleitung erforderlich.

Belange der Wasserwirtschaft

Eingriffe in querende Gewässer und deren Umfeld wie die Selz und den Haibach sind möglichst zu vermeiden bzw. so schonend als möglich auszuführen. Sie sind frühzeitig mit den Wasserbehörden und den Gewässerunterhaltungspflichtigen abzustimmen. Dabei sind die Zielsetzungen sowie die Ge- und Verbote der EU-Wasserrahmenrichtlinie zu beachten.

Belange des Bodenschutzes

An den Planungsbereich grenzen mehrere im Bodenschutzkataster registrierte Flächen an bzw. befinden sich teilweise innerhalb des Planungsbereiches.

Geplante Maßnahmen, insbesondere geplante Eingriffe in den Untergrund, sollten deshalb im Einzelnen vorab mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Mainz abgestimmt werden.

12.3 UMWELTBERICHT

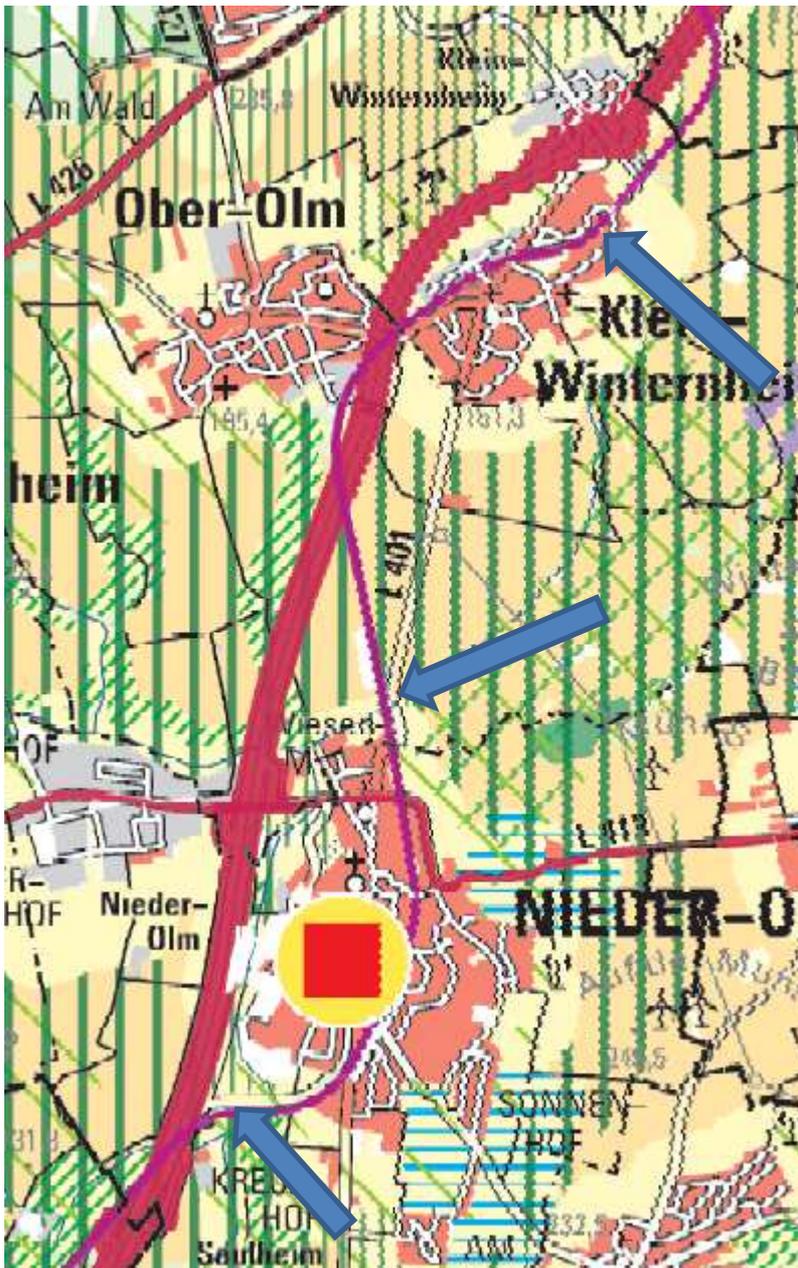
12.3.1 EINLEITUNG

■ Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Art des Gebietes (Inhalt, Art und Umfang)	Berücksichtigung eines Planungskorridors für ein zweites Gleis der Bahnstrecke Alzey-Mainz in einer Breite von 50 m
Art der Bebauung (Ziele, Festsetzungen)	Die Verbandsgemeinde Nieder-Olm hat eine Resolution zum Ausbau des Schienenverkehrs Alzey-Mainz inklusive eines zweiten Gleises auf den Weg gebracht. Darüber hinaus fordern die Landräte der Landkreise Donnersberg, Alzey-Worms, Mainz-Bingen und der Oberbürgermeister der Stadt Mainz den zweigleisigen Ausbau der Strecke Mainz – Kirchheimbolanden. Mit dem Ausbau des Schienennetzes soll die Verkehrssituation in der Region verbessert werden. Mit der vorliegenden Planung soll ein Korridor für diese bedeutende Infrastrukturachse vorgemerkt werden. Beidseitig der Schienenachse wird ein Streifen von je 25 m dargestellt.
Flächenbedarf	Flächeninanspruchnahmen durch technische Infrastruktureinrichtung

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

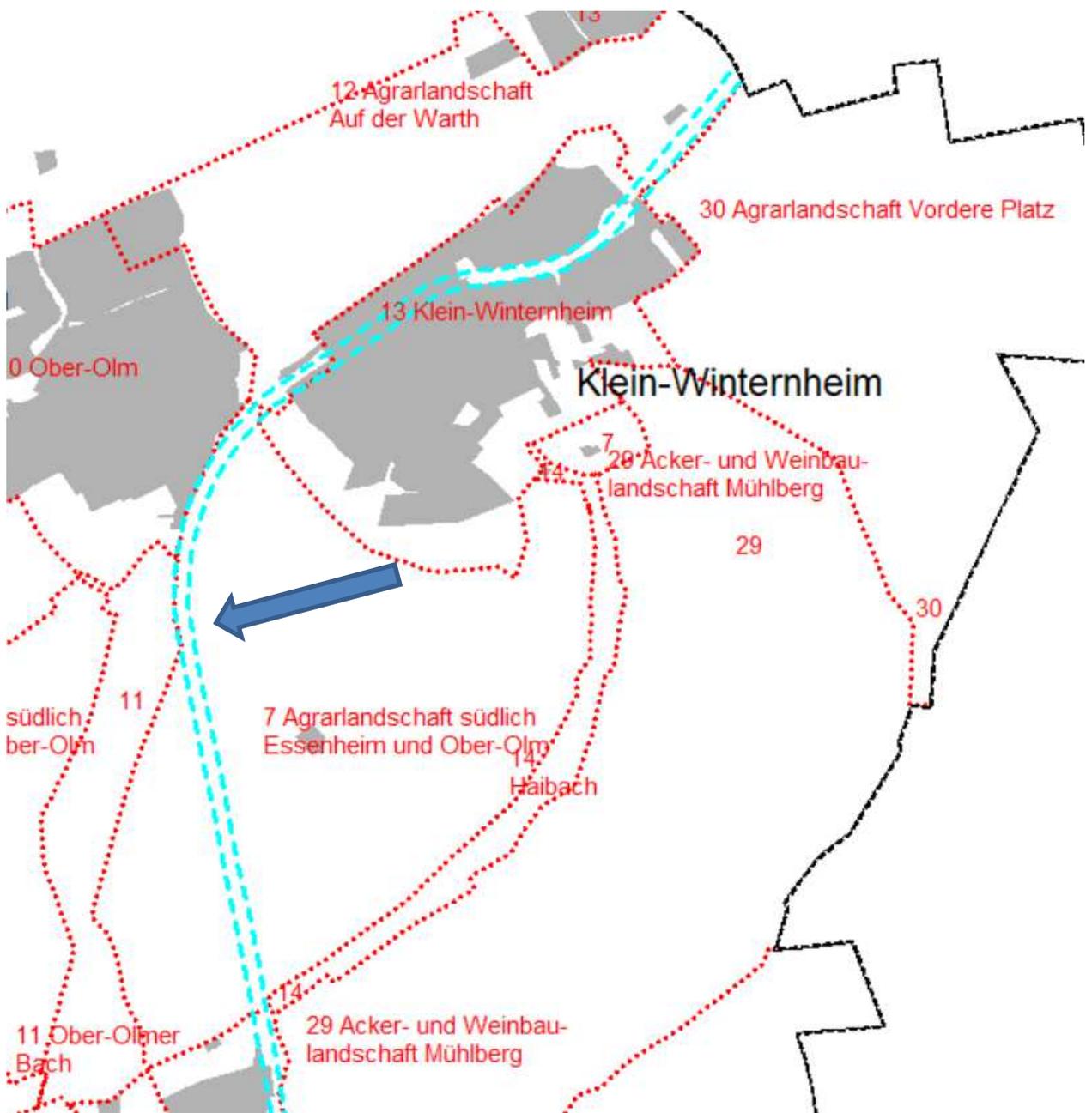
Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe ist die Bahnstrecke als ‚Regionale Schienenverbindung‘ dargestellt.



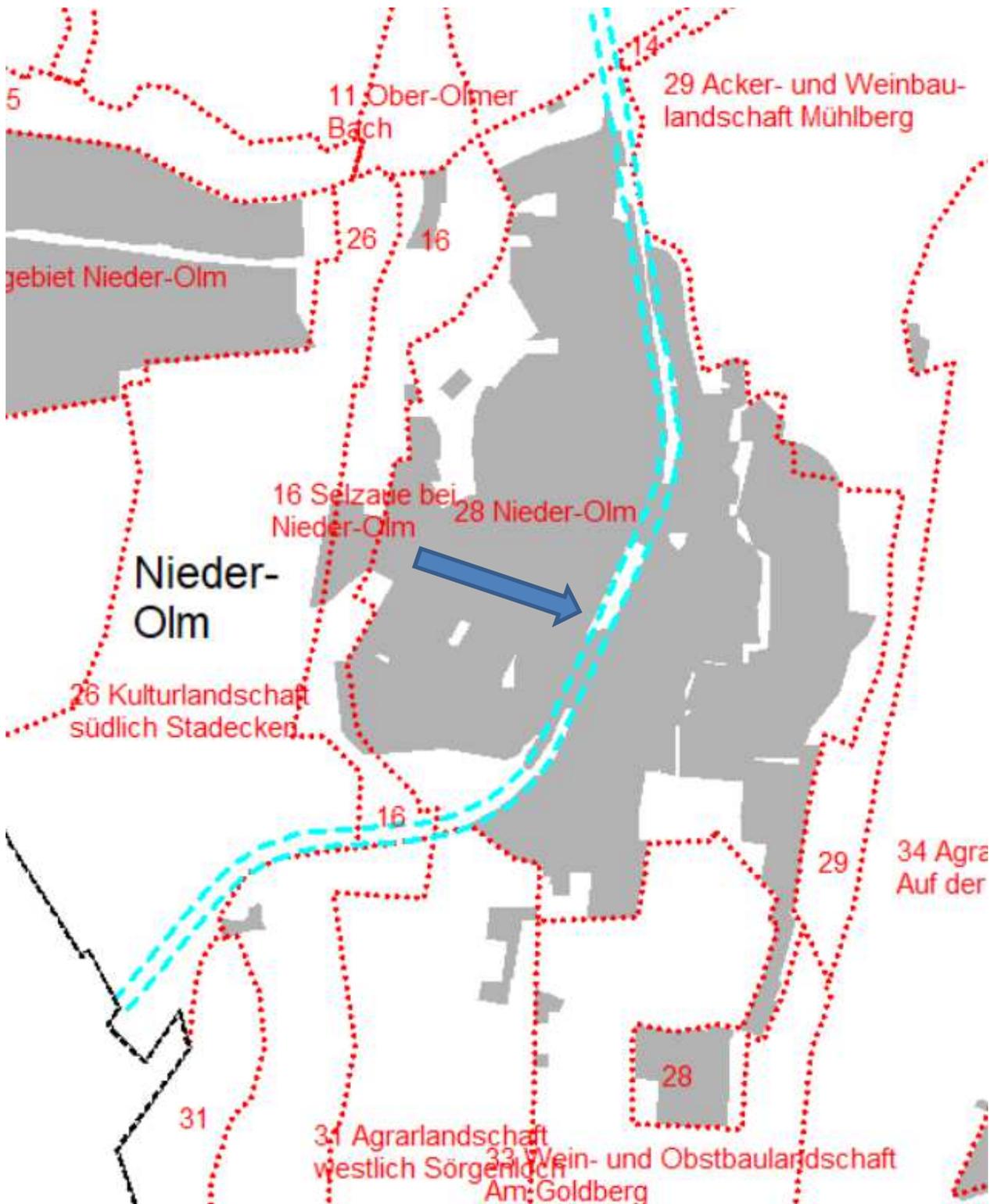
Auszug aus der Karte des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe, mit Kennzeichnung der Lage des geplanten Gewerbegebietes

Quelle: Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe: Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe, Mainz, veröffentlicht November 2015

Laut Landschaftsplan zum FNP 2025 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm durchquert der Plankorridor von Norden nach Süden mehrere Teilräume.



Übersicht der Teilräume, Bereich Nord, gemäß Landschaftsplan



Übersicht der Teilräume, Bereich Süd, gemäß Landschaftsplan

- Teilraum 30 ‚Ackerbaulandschaft Vordere Platz‘
- Teilraum 13 ‚Ortslage Klein-Winternheim‘
- Teilraum 7 ‚Agrarlandschaft südlich Essenheim und Ober-Olm‘
- Teilraum 28 ‚Ortslage Nieder-Olm‘
- Teilraum 16 ‚Selzaue bei Nieder-Olm‘
- Teilraum 26 ‚Kulturlandschaft südlich Stadecken‘

Entsprechend sind zahlreiche Betroffenheiten gegeben.

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

Schutzgut/ Umweltaspekt	Situation	Kurze Bewertung
Fläche	unbebaute und bebaute Flächen	Flächeninanspruchnahme durch technische Infrastruktureinrichtung
Boden	tlw. Rutschgebiet vermutet und Rutschgebiet nachgewiesen; Böden mit deutlichen Strukturveränderungen und eingeschränkten Funktionen; Nährstoff- und Pestizideinwirkung durch Unterhaltung der Gleisanlagen; mehrere im Bodenschutzkataster registrierte Flächen im Korridor bekannt;	ökologische Funktion des Bodens durch bestehende Gleiskörper, Dämme und Einschnitte beeinträchtigt
Wasser	Kreuzung der Aue von Selz und Haibach	Querungsbauwerke können Grundwasserströme und in Auenabschnitten den Oberflächenwasserabfluss bei Extremereignissen beeinträchtigen
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	typische Arten und Lebensgemeinschaften von trockenen Sonderstandorten im Bereich der Bahndämme: Gehölze entlang zahlreicher Böschungen	teilweise wertvolle Biotope vorhanden
Landschaftsbild / Erholung	Bahnlinie ist ein prägender Teil der Kulturlandschaft Rheinheßens: Bahnanlagen sind häufig Querungshindernisse	mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild und die Naherholung; teilweise störende Wirkung
Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen	Geräusche und Erschütterungen durch Bahnbetrieb; Schadstoffausstoß durch Dieselloks;	Störungen durch Bahnbetrieb sind vorhanden

Abfälle	keine	keine Bedeutung
Menschliche Gesundheit	Geräusche und Erschütterungen durch Bahnbetrieb; Schadstoffausstoß durch Dieselloks;	anhaltende Störung oder dauerhafte Exposition kann zu Gesundheitsbeeinträchtigungen führen
Kultur- und Sachgüter	<p>Kulturdenkmäler werden teilweise tangiert</p> <p>Abschnitt Klein-Winternheim: Im Quellborn: römische Siedlungsbefunde; Raiffeisenstraße: spätbronzezeitliche Siedlungs- und Grabbefunde.</p> <p>Abschnitt Ober-Olm: Im Gehren: eisenzeitliches Gräberfeld; Autobahntrasse A 63: spätbronzezeitliche Siedlungsbefunde.</p> <p>Abschnitt Nieder-Olm: ,Lehmgrube am Bahnübergang': eisenzeitliche Siedlungs- und Grabfunde; Jahnstraße: eisenzeitliches Gräberfeld; Kreuzstraße/Pariserstraße: fränkisches Gräberfeld Birkenweg/Oppenheimer Straße: eisenzeitliches Gräberfeld; Eulenmühle: jungsteinzeitliche und eisenzeitliche Siedlungsbefunde.</p> <p>Vorhandene Bahnanlagen sind Sachgüter mit erheblichem Wert</p>	große Bedeutung

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Schutzgut/ Umweltaspekt	mögliche Auswirkungen		Bemerkung
	erheblich	nicht erheb- lich / gering	
Fläche	x		Flächenverlust durch zweites Gleis
Boden	x		Bodenverlust durch zweites Gleis
Wasser	x		weitere Wirkungen auf Grund- und Oberflächenwasserhaushalt zu erwarten
Tiere und Pflanzen, bio- logische Vielfalt	x		Lebensraumverlust von bestehenden Trocken- und Gehölzbiotopen durch neue Geländemodellierung; Artenschutzrechtliche Betroffenheiten sind zu erwarten
Landschaftsbild / Erholung	x		Veränderung des Landschaftsbildes durch neue Damm- und Einschnittbauwerke
Emissionen von Schad- stoffen, Lärm, Erschütte- rungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Be- lastigungen	x		Erhöhung der negativen Wirkungen durch höheres Verkehrsaufkommen
Abfälle	x		keine relevanten Auswirkungen
Menschliche Gesund- heit	x		Beeinträchtigungen bleiben erhalten; Neubaumaßnahme bietet jedoch die Möglichkeit, derzeit bestehende Belastungen durch geeignete Maßnahmen zu reduzieren
Kulturelles Erbe	x		Betroffenheit zahlreicher Kulturdenkmäler
Umwelt - Unfall- und Katastrophenrisiko	x		Bahnunfälle sind zwar unwahrscheinlich, können aber nicht ausgeschlossen werden

Kumulierungseffekte i.V. mit Auswirkungen benachbarter Planungen	x		weiterer Verlust von Lebensraum von Tieren und Pflanzen und Kulturlandschaft durch Ausweitung der Bahnanlagen; Abstimmungsbedarf und ggf. Überplanungserfordernis randlich berührender Nutzungen und vorgesehener Entwicklungen
Klima, Klimawandel		x	Die Stärkung des ÖPNV führt in der Gesamtbetrachtung zu weniger Ausstoß klimaschädlicher Abgase. Soweit die Betriebsenergie aus regenerativen Quellen stammt, trägt die betrachtete Nutzung nicht zum Klimawandel bei
eingesetzte Techniken und Stoffe			

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

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist im Plangebiet voraussichtlich mit keiner Änderung gegenüber der heutigen Situation zu rechnen. Biotopflächen und Randnutzungen blieben erhalten.

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

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung sind solche Maßnahmen schwer zu definieren. Da die Trassenführung technisch bedingt festliegt, sind zunächst im eigentlichen Planungsverfahren bauvorbereitend umfangreiche Überlegungen zu tätigen, die eine grundsätzliche Realisierbarkeit abschätzen. Erforderlich werden absehbar naturschutzfachliche, archäologische, hydrologische und baugrundtechnische Maßnahmen. Zudem ist der Schutz der Anwohner vor schädlichen Wirkungen (Schall, Erschütterungen, ...) zu gewährleisten.

Die im Landschaftsplan erfolgte Beschreibung des Zielzustandes der betroffenen Teilräume und der zu dessen Erreichung empfohlenen Maßnahmen geben hier einen Anhalt. Hieraus sind auch Lage und Umsetzungsform geeigneter Kompensationsflächen entwickelbar.

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

Da sich das zweite Bahngleis am Verlauf des vorhandenen Gleises orientiert, bestehen keine anderen Planungsmöglichkeiten.

12.3.3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

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

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

Eine Betrachtung einer solch umfangreichen baulichen Maßnahme, ist im derzeit sehr frühen Planungsstand auf Ebene der Flächennutzungsplanung nur sehr eingeschränkt möglich. Entsprechend kann die grundsätzliche Realisierbarkeit im vorliegenden Umweltbericht nicht beurteilt werden.

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

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

Bei einem Bau eines zweiten Bahngleises sind negative Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und weiteren Umweltaspekten durch die Planung zu erwarten. Sofern die weitere Planung in Form eines Planfeststellungsverfahrens erfolgen sollte, wäre kein Monitoring im Sinne des § 4c BauGB möglich.

■ Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Verbandsgemeinde Nieder-Olm hat eine Resolution zum Ausbau des Schienenverkehrs Alzey-Mainz inklusive eines zweiten Gleises auf den Weg gebracht. Darüber hinaus fordern die Landräte der Landkreise Donnersberg, Alzey-Worms, Mainz-Bingen und der Oberbürgermeister der Stadt Mainz den zweigleisigen Ausbau der Strecke Mainz – Kirchheimbolanden. Mit dem Ausbau des Schienennetzes soll die Verkehrssituation in der Region verbessert werden.

Mit der vorliegenden Planung soll ein Korridor für diese bedeutende Infrastrukturachse vorgezeichnet werden. Beidseitig der Schienenachse wird ein Streifen von je 25 m dargestellt.

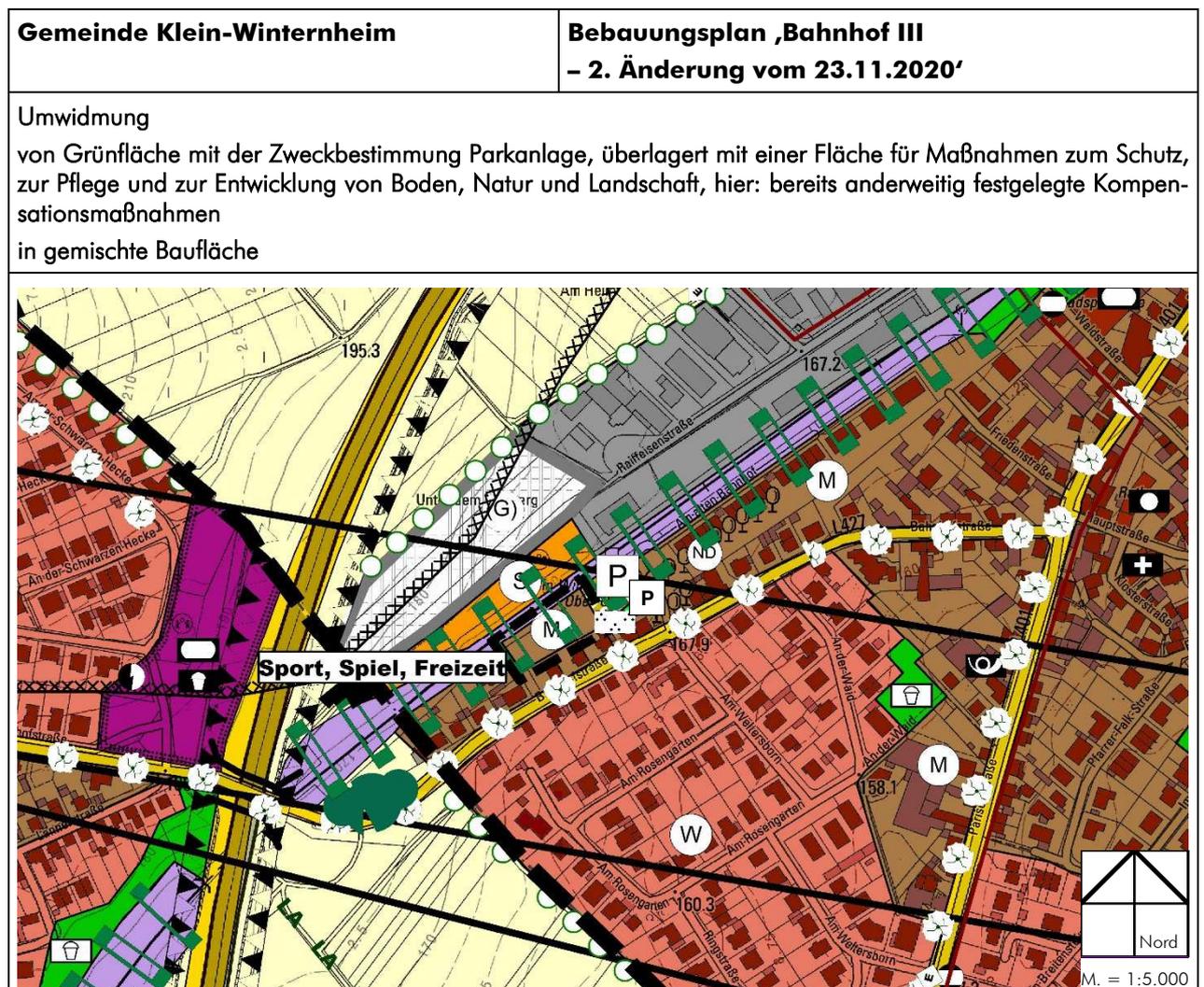
Es zeigt sich, dass die möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter bzw. Umweltaspekte erheblich sind. Die Durchführung interner und externer Kompensationsmaßnahmen wird erforderlich. Zur genaueren Beurteilung der Umweltwirkungen und zur Benennung konkreter Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist eine Konkretisierung der Planung erforderlich.

13 BERICHTIGUNGEN NACH § 13A ABS. 2 BAUGB

Im Rahmen der vorliegenden 2. Änderung wird der Flächennutzungsplan für rechtskräftige Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) können aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wurde. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden.

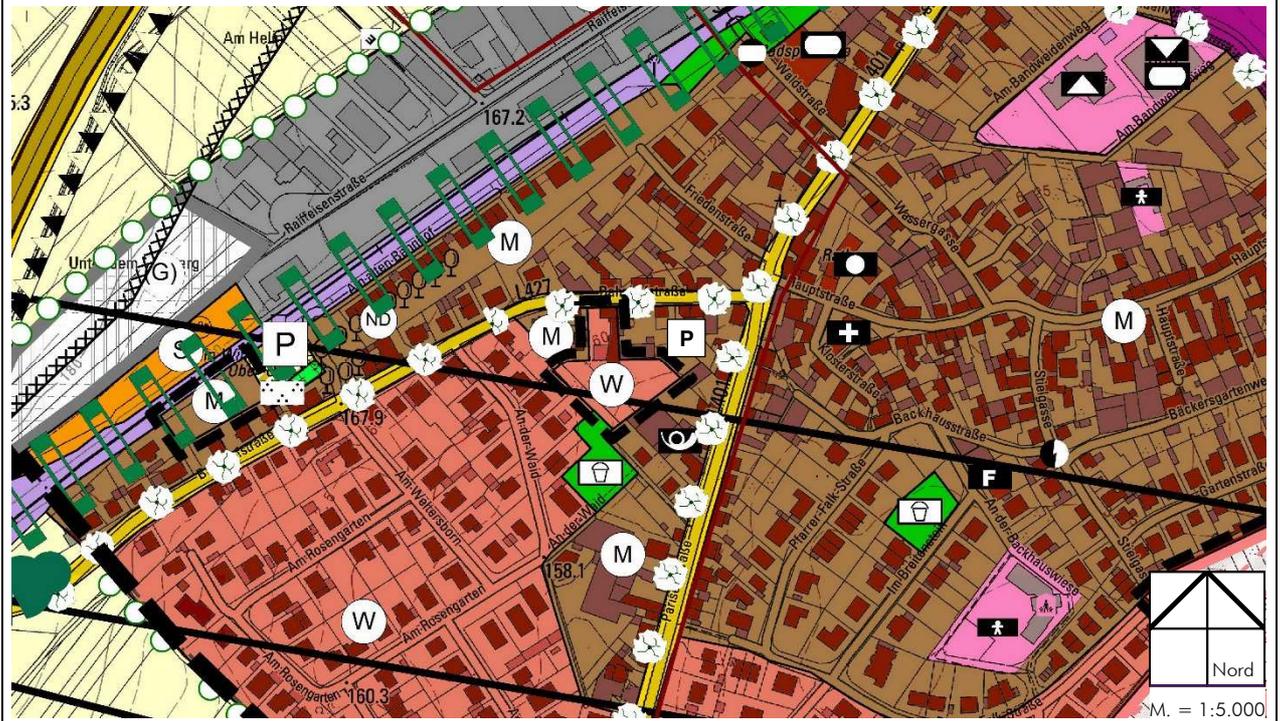
Seit der Rechtswirksamkeit der 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Nieder-Olm durch Bekanntmachung im Nachrichtenblatt ‚aktuell‘ der Verbandsgemeinde Nieder-Olm wurden drei Bebauungspläne der Innenentwicklung rechtskräftig, die vom Flächennutzungsplan abweichen. Im Folgenden werden die Berichtigungen aufgezeigt. Der Flächennutzungsplan wird mit diesen geänderten Darstellungen bekannt gemacht.



Gemeinde Klein-Winternheim

Bebauungsplan ‚Östlich der Bahnhofstraße‘

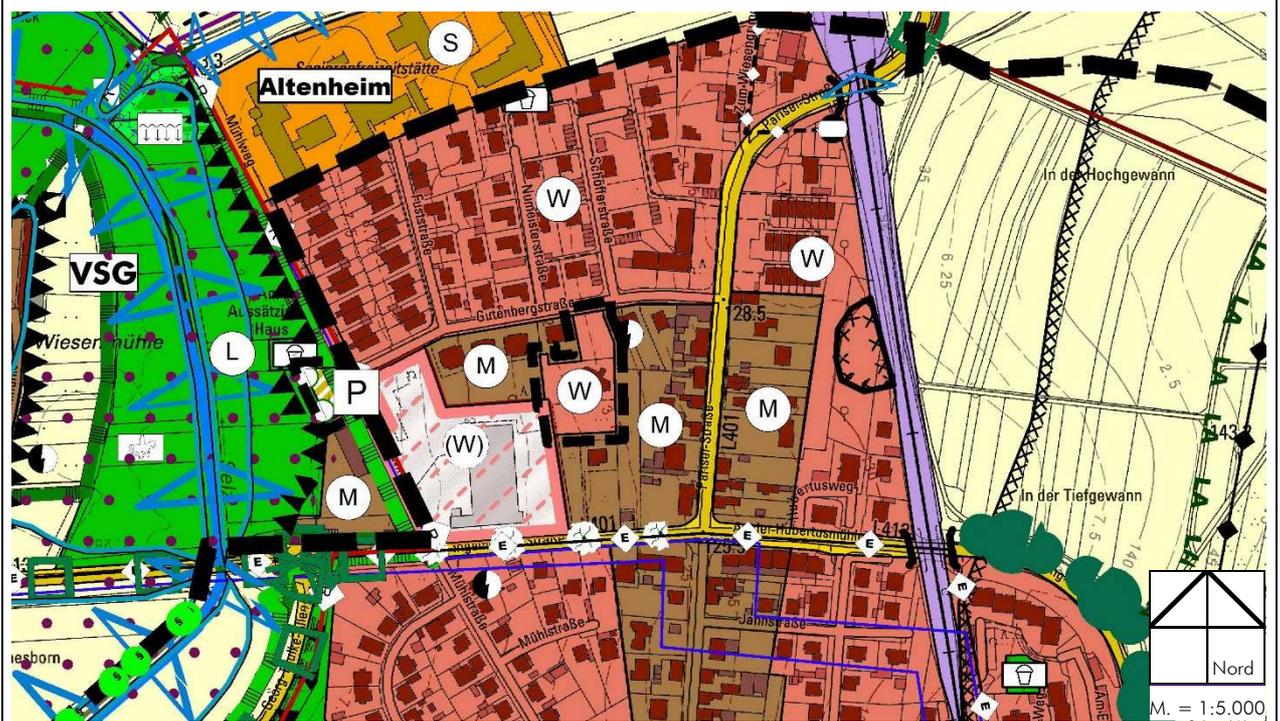
Umwidmung von gemischter Baufläche in Wohnbaufläche



Stadt Nieder-Olm

**Bebauungsplan ‚Gutenbergstraße
– 7. Änderung vom 06. Feb. 2020‘**

Umwidmung von gemischter Baufläche in Wohnbaufläche



RECHTSGRUNDLAGEN

Grundlagen dieser Flächennutzungsplanänderung sind:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).
5. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458).
6. Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) in der Fassung vom 06. Oktober 2015 (GVBl. 2015, 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
7. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543).
8. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GVBl. S. 728).

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Verbandsgemeinderat der Verbandsgemeinde Nieder-Olm hat in seiner Sitzung am 16. Mai 2019 die Aufstellung dieser Flächennutzungsplanänderung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden:

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 09. März 2021 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 12. April 2021.

Sie wurden zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (sog. Scoping) aufgefordert.

3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 06. April 2021 bis einschließlich 12. April 2021 statt. In diese Zeit standen die Planunterlagen im Internet zur Verfügung.

Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 01. April 2021 durch Veröffentlichung im Nachrichtenblatt ‚aktuell‘ der Verbandsgemeinde Nieder-Olm.

4. Prüfung der Anregungen:

Der Verbandsgemeinderat der Verbandsgemeinde Nieder-Olm hat die fristgemäß eingegangenen Anregungen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie § 3 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 01. Juli 2021 geprüft.

5. Beteiligung der Behörden:

Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB wurde mit Schreiben vom 07. September 2021 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 11. Oktober 2021.

6. Bekanntmachung der Auslegung:

Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 02. September 2021 durch Bekanntmachung im Nachrichtenblatt ‚aktuell‘ der Verbandsgemeinde Nieder-Olm.

Es wurde darauf hingewiesen, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und ausgelegt werden.

7. Auslegung des Entwurfs der Flächennutzungsplanänderung:

Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung mit der Begründung einschließlich Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen lagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10. September 2021 bis einschließlich 11. Oktober 2021 aus.

8. Prüfung der Anregungen

Der Verbandsgemeinderat der Verbandsgemeinde Nieder-Olm hat die fristgemäß eingegangenen Anregungen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16. Dezember 2021 geprüft und das Ergebnis anschließend mitgeteilt.

9. Feststellungsbeschluss:

Aufgrund der §§ 1 bis 7 BauGB hat der Verbandsgemeinderat der Verbandsgemeinde Nieder-Olm diesen Änderungsplan in seiner Sitzung am 16. Dezember 2021 beschlossen.

10. Genehmigungsverfahren:

Das Genehmigungsverfahren gemäß § 6 BauGB wurde am __.__.____ eingeleitet. Die Genehmigung wurde am __.__.____ durch die Kreisverwaltung Mainz-Bingen erteilt.

.....
Unterschrift

Dienstsiegel

12. Bekanntmachung der Genehmigung:

Die Erteilung der Genehmigung wurde am __.__.____ durch Veröffentlichung im Nachrichtenblatt ‚aktuell‘ der Verbandsgemeinde Nieder-Olm bekannt gegeben.

.....
Unterschrift

Dienstsiegel

 1905 Text FzG/ba