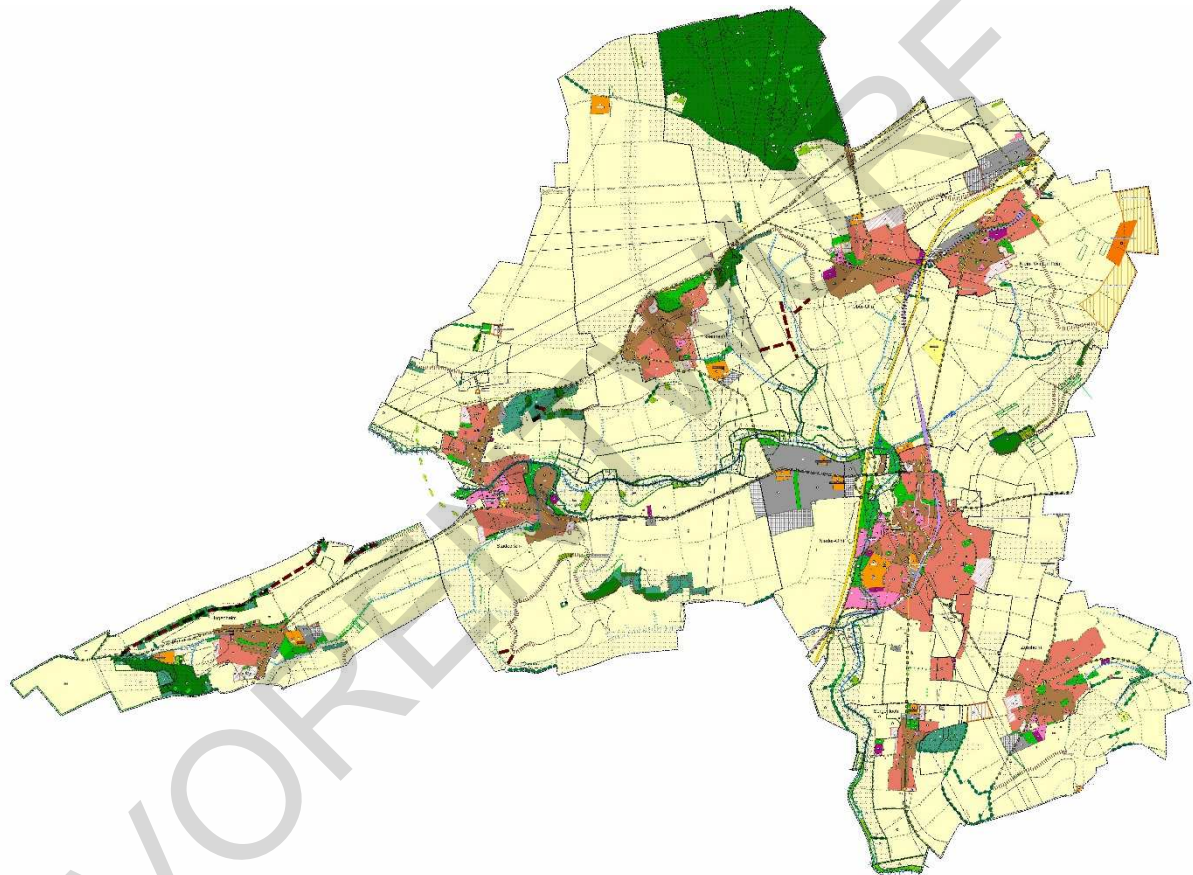


VERBANDSGEMEINDE NIEDER-OLM

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2025
- 3. ÄNDERUNG**



Fassung zum Vorentwurf, April 2024

**-Planzeichnung-
-Begründung-
-Rechtsgrundlagen und Verfahrensvermerke-**

VERFAHRENSSTAND	2
1 ESSENHEIM - ‚RÖMERSTRASSE‘	3
2 JUGENHEIM - ‚ERWEITERUNG DES GEWERBEGEBIETES WIESENWEG‘	6
3 JUGENHEIM - ‚SCHEUNENKRANZ – ÖSTLICH UND WESTLICH DER KIRCHE‘	9
4 KLEIN-WINTERNHEIM - ‚ERWEITERUNG DER WOHNBAUFLÄCHE BÄCKERSGARTEN‘	12
5 KLEIN-WINTERNHEIM - WOHNBAUFLÄCHE ‚ÖSTLICH DER KREUZSTRASSE‘	15
6 KLEIN-WINTERNHEIM - GEWERBLICHE BAUFLÄCHE ‚AM BERG VI‘	18
7 KLEIN-WINTERNHEIM - ‚MOUNTAINBIKE-STRECKE‘	22
8 KLEIN-WINTERNHEIM - ‚SÜDWESTLICH AM QUELLBORN‘	25
9 NIEDER-OLM - ‚SPORT- UND FREIZEITGELÄNDE AM ENGELBORN‘	28
10 NIEDER-OLM - ‚FREIZEIT- UND ERHOLUNGSFLÄCHE‘	33
11 SÖRGENLOCH - WOHNBAUFLÄCHE ‚SÜDÖSTLICH DER OPPENHEIMER STRASSE‘	38
12 SÖRGENLOCH - WOHNBAUFLÄCHE ‚NÖRDLICH DER OBERHECKE‘	42
13 STADECKEN-ELSHEIM - ‚WOHNMOBILSTELLPLATZ AN DER KIRCHENBRÜCKE‘	46
14 STADECKEN-ELSHEIM - ‚WINDHÄUSERHOF‘	49
15 ZORNHEIM - ‚JUGEND- UND FREIZEITFLÄCHE‘	53
16 ZORNHEIM - WOHNBAUFLÄCHE ‚IM ERBESGARTEN‘	56
RECHTSGRUNDLAGEN	59
VERFAHRENSVERMERKE	60

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung besteht aus

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

Die jeweilige Begründung ist beigefügt.

VERFAHRENSSTAND

Diese Erstinformation im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschränkt sich auf die Darstellung der wesentlichen Ziele, Zwecke und Grundzüge der Planung. Sie soll den Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, die Beteiligung nach dem BauGB ermöglichen.

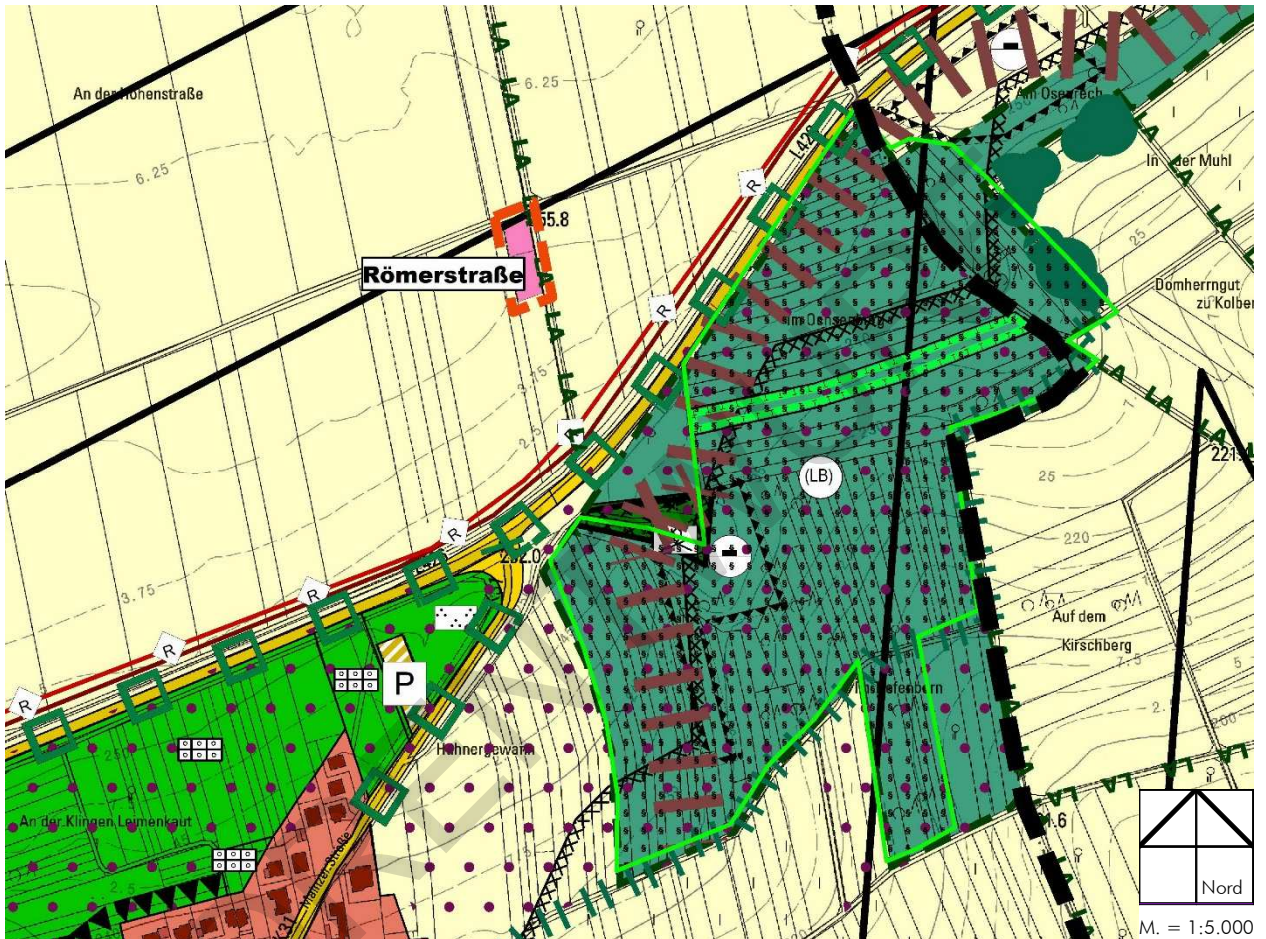
Die Träger öffentlicher Belange werden in Bezug auf die jeweils zu vertretenden Belange insbesondere hinsichtlich Umfang und Detaillierungsgrad der erforderlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zur Äußerung aufgefordert (Scoping).

Auf der Grundlage dieser Erkenntnisse und der Bewertung durch die Verbandsgemeinde Nieder-Olm wird die Umweltprüfung zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung zu erarbeiten sein.




1 ESSENHEIM - ‚RÖMERSTRASSE‘

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

1.1 PLANZEICHNUNG



Legende:

-  Umgrenzung des Geltungsbereichs
-  Fläche für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmung: gemäß Einschrieb
-  Richtfunkstrecke
- LA LA LA** Leitstruktur im Agrarraum

1.2 BEGRÜNDUNG

1.2.1 INHALT

Das Plangebiet liegt im Norden der Gemeinde Essenheim, nördlich der Landesstraße L 426.

Die Änderung führt zur Darstellung einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Römerstraße‘ 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.

1.2.2 ZIELSETZUNG

Die Ortsgemeinde und der Dorf- und Geschichtsverein Essenheim möchten nördlich der Landesstraße L 426 eine Kulturstätte mit Rekonstruktion eines Stücks der einstigen Römerstraße, einem Sarkophag, Findlingen, Informationstafeln unter mediterranen Bäumen errichten.

1.2.3 EINORDNUNG UND BETROFFENE BELANGE

Landesplanerische Stellungnahme

Zur Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung ‚Römerstraße‘ wurde eine landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 Landesplanungsgesetz (LPIG) eingeholt.

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

„Es liegt eine Zielbetroffenheit vor. Das Plangebiet liegt in einem Vorranggebiet „Landwirtschaft“ (Z) und grenzt an ein Vorranggebiet für die langfristige Rohstoffsicherung.

Die Geschäftsstelle der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe schlägt vor die Kulturstätte direkt nach Süden an die L 426 zu verlagern. Hierdurch kann evtl., auf Grund der Flächen-größe und Art der Gestaltung die Notwendigkeit eines Zielabweichungsverfahrens entfallen. Diesem Vorschlag kann die Untere Landesplanungsbehörde folgen.“¹

Die Verbandsgemeinde wurde über das Ergebnis der landesplanerischen Stellungnahme informiert und hat hierzu Kontakt mit der Ortsgemeinde aufgenommen. Die Gemeinde und der Dorf- und Geschichtsverein haben gemeinsam das Projekt nochmals reflektiert und sich abgestimmt. Im Ergebnis soll an dem gewählten Standort abgerückt von der Landesstraße festgehalten werden. Bis zum Entwurf sollen verfahrensseitig die erforderlichen Schritte ermittelt und abgestimmt werden.

Raumordnung

Das Plangebiet liegt in einem Vorranggebiet für die Landwirtschaft und grenzt an einem Vorranggebiet für die langfristige Rohstoffsicherung.

Belange der Freizeit, kulturelle Bedürfnisse

Mit der Zielrichtung der Planung werden die historischen Strukturen Essenheims unterstützt. Die kulturelle und freizeitliche Ausstattung der Gemeinde wird gestärkt und aufgewertet.

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

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.

Zur angemessenen Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft werden Untersuchungen in Form eines Fachbeitrages Naturschutz gemäß § 9 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) durchgeführt. Der Fachbeitrag ist in Bearbeitung. Dessen Inhalte werden bei Vorliegen in angemessener Form in die Teiländerung übernommen.

Belange der Landwirtschaft

Das Vorhaben ist umgeben von landwirtschaftlichen Flächen. 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.

Belange des Artenschutzes

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

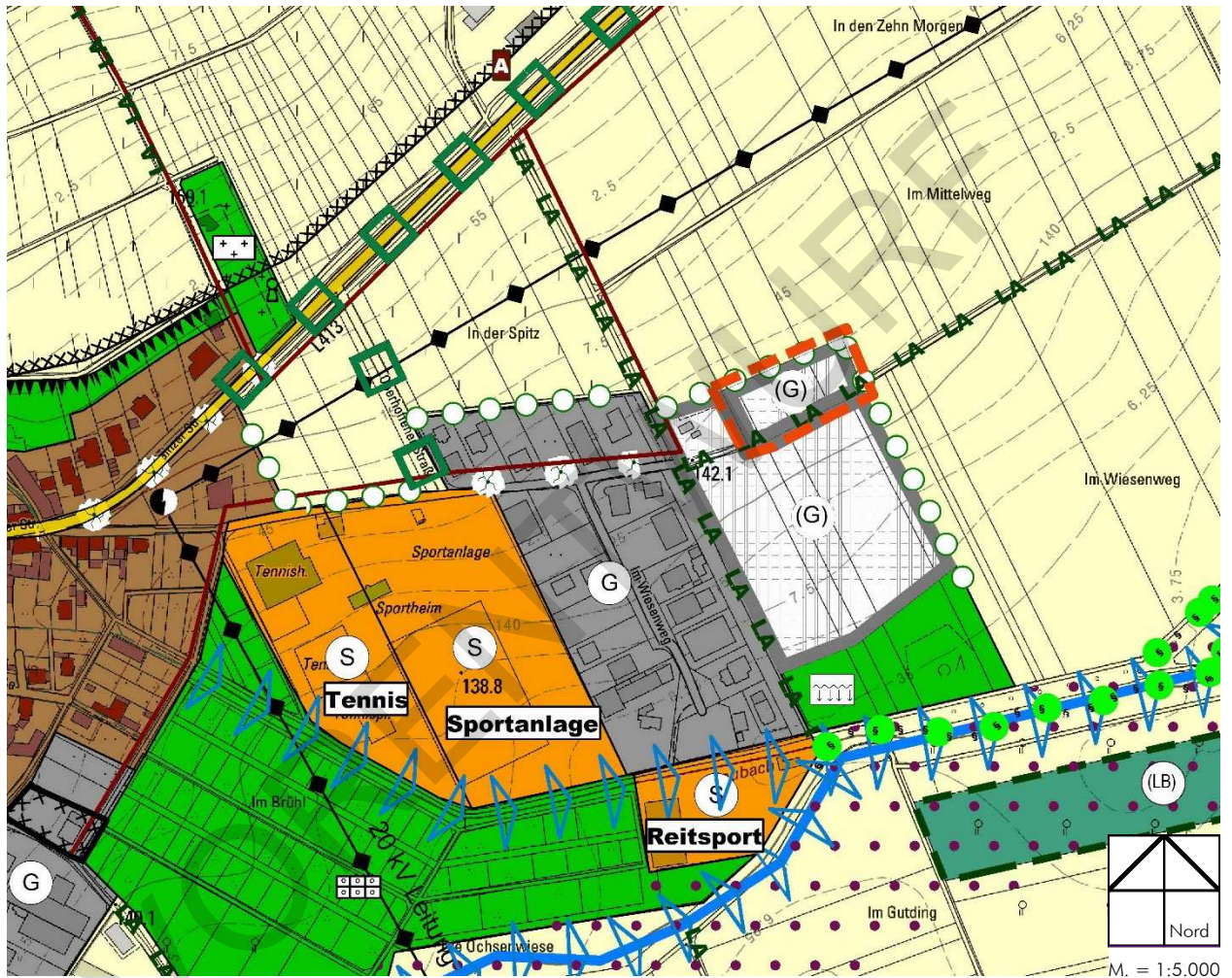
Belange der Landesarchäologie

Bei dem Areal handelt es sich um eine archäologische Verdachtsfläche. Unmittelbar westlich sind zahlreiche bronze- und eisenzeitliche Siedlungs- und Grabfunde bekannt. Unmittelbar östlich wurden eisenzeitliche und römische Funde gemacht. 1902 wurde zudem von einem fränkischen Gräberfeld berichtet, bei dem die Kartierung allerdings sehr unsicher ist. Der Flurname ‚An der Hohenstraße‘ deutet auf das Vorhandensein einer alten, vielleicht römischen Straße. Ein archäologischer Befund dazu ist allerdings nicht bekannt. Das Vorhaben der Errichtung einer Kulturstätte mit archäologischen Rekonstruktionen und Objekten bedarf der Zustimmung der Landesarchäologie.

2 JUGENHEIM - 'ERWEITERUNG DES GEWERBEGEBIETES WIESENWEG'

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

2.1 PLANZEICHNUNG



Legende:



Umgrenzung des Geltungsbereichs



Gewerbliche Baufläche, geplant

LA LA LA Leitstruktur im Agrarraum

○ ○ ○ ○ Ortsrandeingrünung / Gebäudeeingrünung

2.2 BEGRÜNDUNG

2.2.1 INHALT

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

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

Die Darstellung der Leitstruktur im Agrarraum wird übernommen.

Die Ortsrandeingrünung / Gebäudeeingrünung wird nach Norden und Osten ergänzt.

2.2.2 ZIELSETZUNG

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

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

Das gesamte Umfeld ist gewerblich geprägt.

2.2.3 EINORDNUNG UND BETROFFENE BELANGE

Landesplanerische Stellungnahme

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

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

„Aus landesplanerischer Sicht bestehen keine Bedenken. Dem Plangebiet für ortsansässige Betriebe mit einer Flächengröße von 0,4 ha kann zugestimmt werden. Ein Bedarfsnachweis mit Interessentenliste wurde vorgelegt. Für die noch vorhandenen freien Gewerbeflächen liegen schon Baugenehmigungen vor bzw. wurden eingereicht.“²

Belange der Wirtschaft

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

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

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

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

² Kreisverwaltung Mainz-Bingen: Landesplanerische Stellungnahme ..., S. 37

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

Zur angemessenen Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft werden Untersuchungen in Form eines Fachbeitrages Naturschutz gemäß § 9 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) durchgeführt. Der Fachbeitrag ist in Bearbeitung. Dessen Inhalte werden bei Vorliegen in angemessener Form in die Teiländerung übernommen.

Belange der Landwirtschaft

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

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

Belange des Artenschutzes

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

Belange der Landesarchäologie

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

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

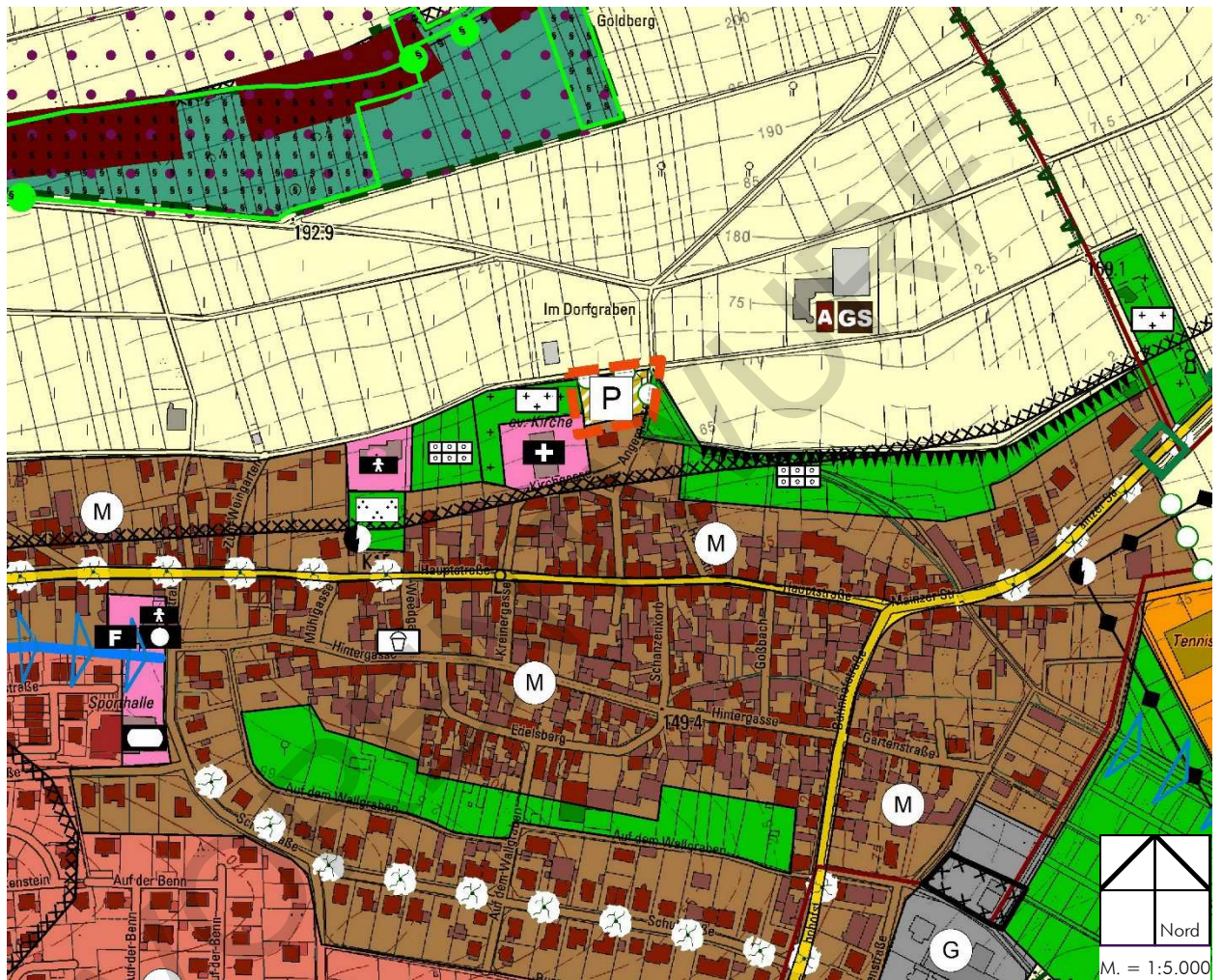
In der Konkretisierung der Planung auf den nachfolgenden Planungsebenen sollte durch eine geomagnetische Voruntersuchung überprüft werden, ob hier eventuell das zugehörige Gräberfeld liegt.

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

3 JUGENHEIM - ,SCHEUNENKLANZ – ÖSTLICH UND WESTLICH DER KIRCHE'

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

3.1 PLANZEICHNUNG



Legende:



Umgrenzung des Geltungsbereichs



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Ruhender Verkehr



Ortsrandeingrünung / Gebäudeeingrünung

3.2 BEGRÜNDUNG

3.2.1 INHALT

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Jugenheim.

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

3.2.2 ZIELSETZUNG

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

Mit der vorliegenden Änderung soll der Flächennutzungsplan an die verbindliche Bauleitplanung angepasst werden.

3.2.3 EINORDNUNG UND BETROFFENE BELANGE

Landesplanerische Stellungnahme

Zur Ausweisung einer Verkehrsfläche für den ruhenden Verkehr in Jugenheim wurde eine landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 Landesplanungsgesetz (LPIG) eingeholt.

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

„Keine Bedenken. Die Fläche ist schon im rechtskräftigen Bebauungsplan „Scheunenkrantz - westlich und östlich der Kirche“ als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche festgesetzt.“³

Hinweis zum Stand der verbindlichen Bauleitplanung

Der Bebauungsplan ‚Scheunenkrantz - westlich und östlich der Kirche‘ der Gemeinde Jugenheim ist seit Dezember 1998 rechtskräftig.

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

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

Zur angemessenen Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft werden Untersuchungen in Form eines Fachbeitrages Naturschutz gemäß § 9 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) durchgeführt. Der Fachbeitrag ist in Bearbeitung. Dessen Inhalte werden bei Vorliegen in angemessener Form in die Teiländerung übernommen.

Belange des Immissionsschutzes

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

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

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

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

Belange des Artenschutzes

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

Belange der Denkmalpflege

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

Belange der Landesarchäologie

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

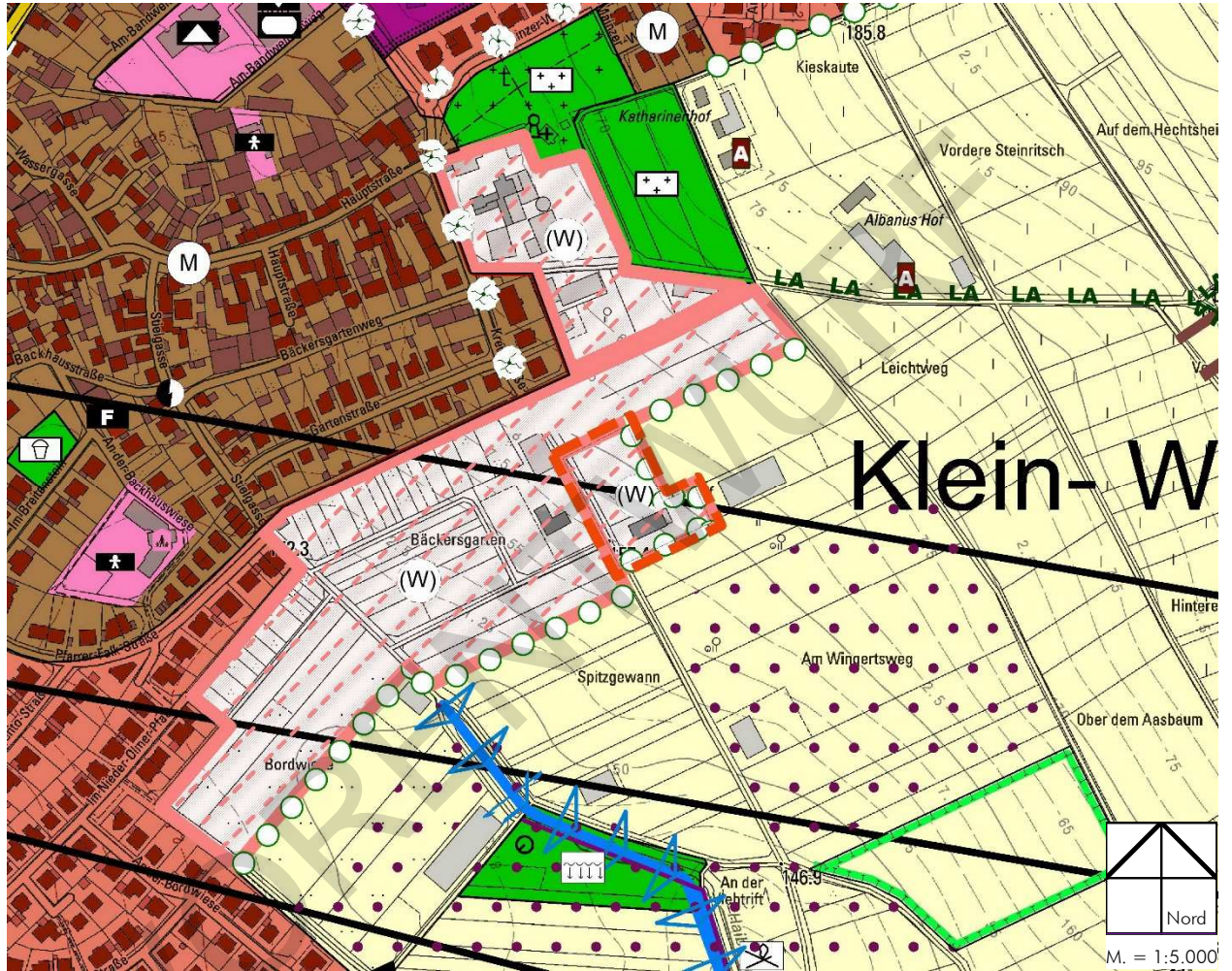
Belange der Wasserwirtschaft – Hochwasservorsorge

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

4 KLEIN-WINTERNHEIM - 'ERWEITERUNG DER WOHNBAUFLÄCHE BÄCKERSGARTEN'

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

4.1 PLANZEICHNUNG



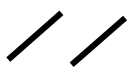
Legende:



Umgrenzung des Geltungsbereichs



Wohnbaufläche, geplant



Richtfunkstrecke



Ortsrandeingrünung / Gebäudeeingrünung

4.2 BEGRÜNDUNG

4.2.1 INHALT

Das Plangebiet liegt im Südosten der Gemeinde Klein-Winternheim.

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

Die Darstellung der Richtfunkstrecke wird übernommen.

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

4.2.2 ZIELSETZUNG

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

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

4.2.3 EINORDNUNG UND BETROFFENE BELANGE

Landesplanerische Stellungnahme

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

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

„Aus landesplanerischer Sicht bestehen keine Bedenken. Die Wohnbaufläche von 0,5 ha ist auf den Wohnbauflächenbedarfswert der VG Nieder-Olm anzurechnen“⁴

Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

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

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

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

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

⁴ Kreisverwaltung Mainz-Bingen: Landesplanerische Stellungnahme ..., S. 38

Zur angemessenen Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft werden Untersuchungen in Form eines Fachbeitrages Naturschutz gemäß § 9 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) durchgeführt. Der Fachbeitrag ist in Bearbeitung. Dessen Inhalte werden bei Vorliegen in angemessener Form in die Teiländerung übernommen.

Belange des Artenschutzes

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

Belange der Wasserwirtschaft

Das Plangebiet liegt randlich eines vermuteten Hangrutschungsgebietes.

Gemäß der Starkregengefährdungskarte des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheiland-Pfalz befindet sich der mittlere Bereich der Planungsfläche in einem Entstehungsgebiet von zum Teil hohen Abflusskonzentrationen. Gemäß der Starkregengefährdungskarte liegt für das Gebiet ein mäßig-hohes Gefährdungspotenzial vor. Bei seltenen Starkregenereignissen wird somit das Planungsgebiet etwa in der Mitte von Ost nach West durchströmt.

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

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

Belange der Landesarchäologie

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

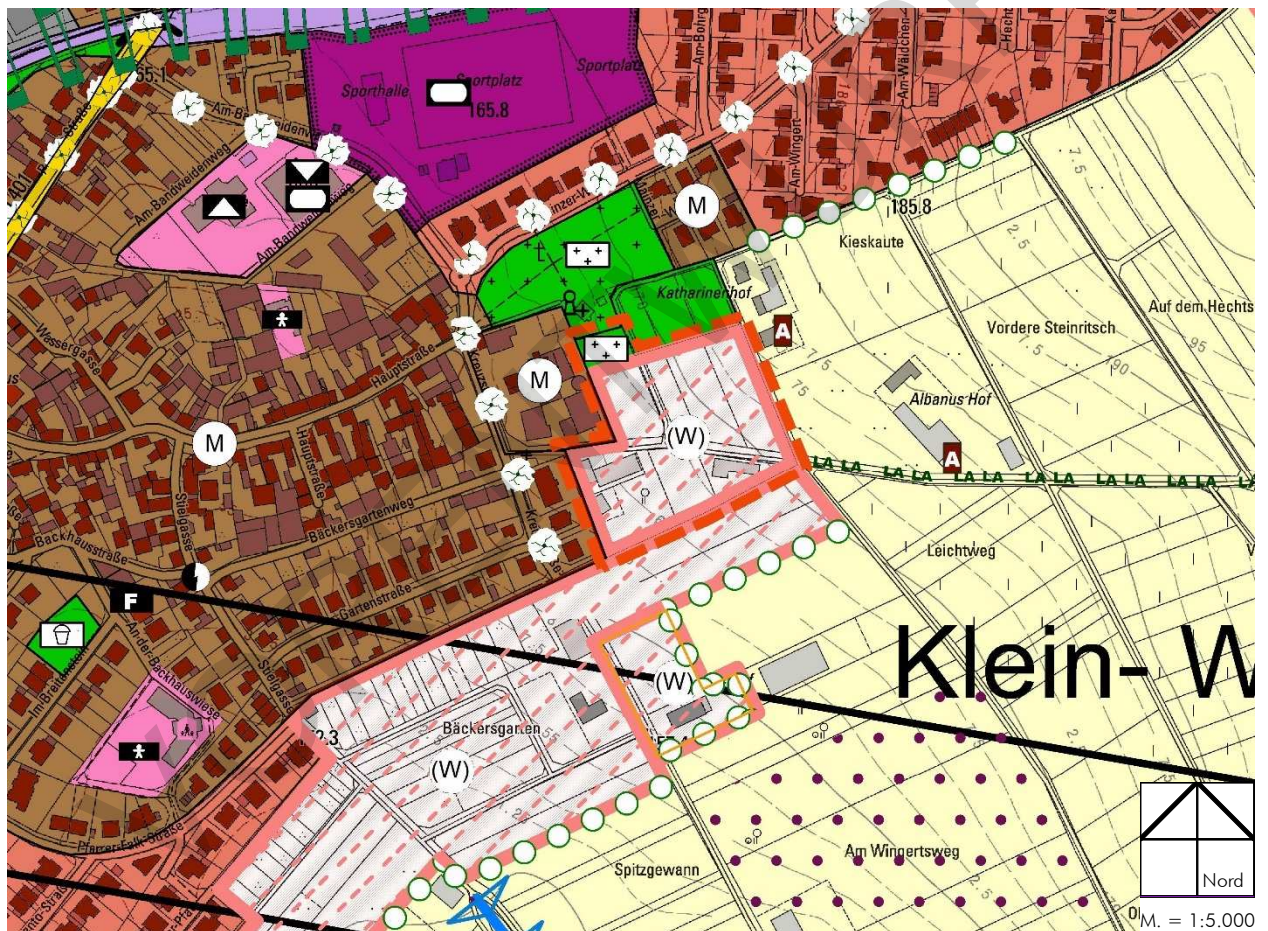
In der Konkretisierung der Planung in den nachgeordneten Planungsebenen sind die Belange der Landesarchäologie zu berücksichtigen.

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



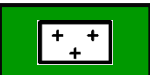
5 KLEIN-WINTERNHEIM - WOHNBAUFLÄCHE 'ÖSTLICH DER KREUZSTRASSE'

- Ausweisung von geplanter Wohnbaufläche anstelle von gemischter Baufläche – ca. 0,8 ha
 - Ausweisung von geplanter Wohnbaufläche anstelle von Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Friedhof‘ – ca. 0,6 ha
 - Ausweisung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Friedhof‘ anstelle von gemischter Baufläche – ca. 0,1 ha
- gesamt – ca. 1,5 ha

5.1 PLANZEICHNUNG



Legende:

-  Umgrenzung des Geltungsbereichs
-  Wohnbaufläche, geplant
-  Grünfläche
Zweckbestimmung: Friedhof

5.2 BEGRÜNDUNG

5.2.1 INHALT

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand der Gemeinde Klein-Winternheim

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

ZIELSETZUNG

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

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

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

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

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

5.2.2 EINORDNUNG UND BETROFFENE BELANGE

Landesplanerische Stellungnahme

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

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

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

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

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

Hinweis zum Stand der verbindlichen Bauleitplanung

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

Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

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

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

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

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

Zur angemessenen Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft werden Untersuchungen in Form eines Fachbeitrages Naturschutz gemäß § 9 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) durchgeführt. Der Fachbeitrag ist in Bearbeitung. Dessen Inhalte werden bei Vorliegen in angemessener Form in die Teiländerung übernommen.

Belange des Artenschutzes

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

Belange der Wasserwirtschaft

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb eines vermuteten Hangrutschungsgebietes.

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

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

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

Belange der Landesarchäologie

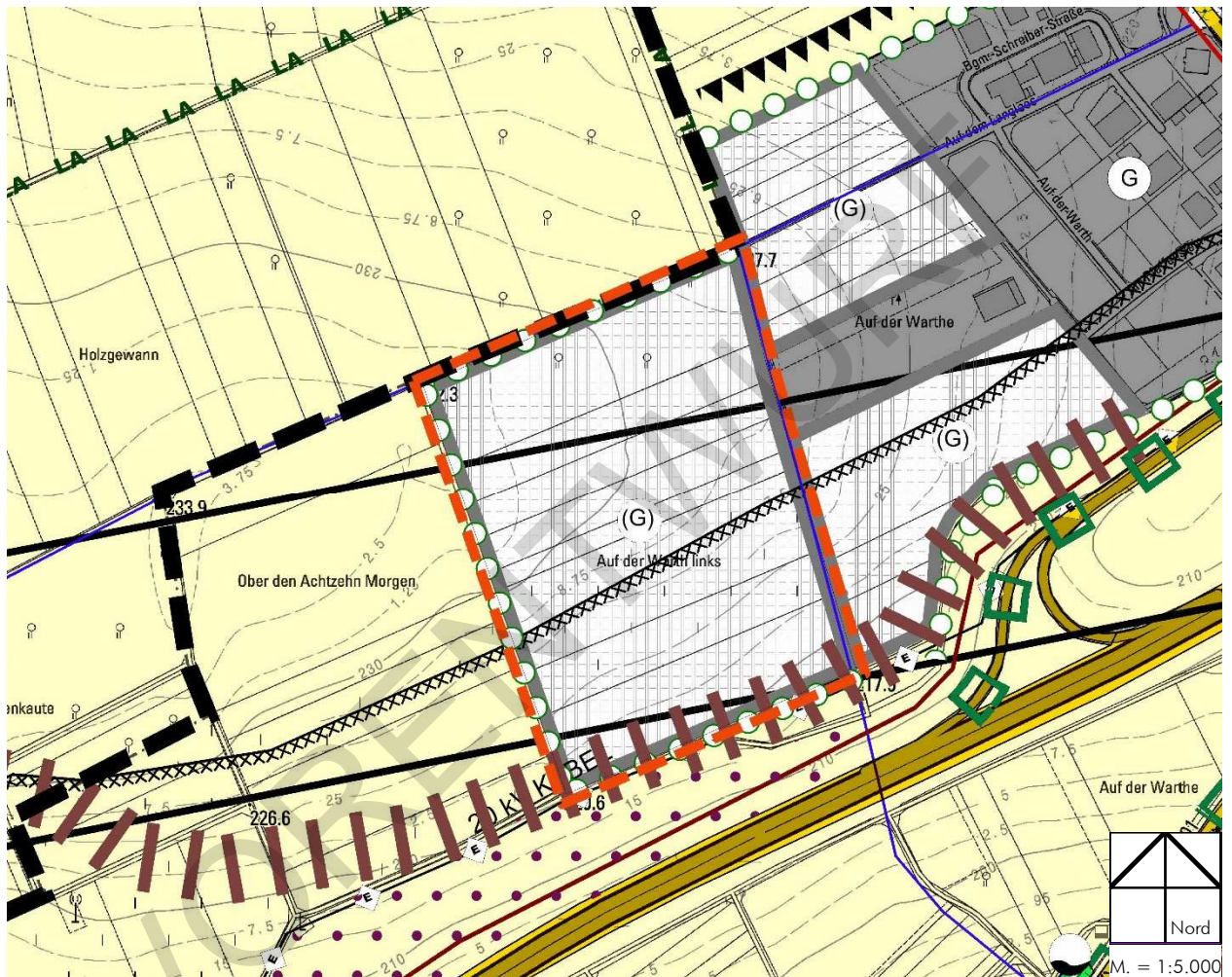
Aus dem Areal sind bislang keine archäologischen Funde oder Befunde bekannt; ein Vorhandensein kann aber deswegen nicht ausgeschlossen werden. In der Literatur wird in diesem Areal die Pforte der alten Ortsbefestigung vermutet (Becker/Böhmelmann 1999), worauf auch der Flurname „An der Pforte“ hinweist.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

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

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

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

6.1 PLANZEICHNUNG



Legende:

Umgrenzung des Geltungsbereichs



Gewerbliche Baufläche, geplant



Haupt-Wasserleitung unterirdisch*



Richtfunkstrecke



Biotopverbund Hangkante



Leitstruktur im Agrarraum



Ortsrandeingrünung / Gebäudeeingrünung



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

6.2 BEGRÜNDUNG**6.2.1 INHALT**

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

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

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

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

Das nachgewiesene Rutschgebiet wird gekennzeichnet.

6.2.2 ZIELSETZUNG

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

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

6.2.3 EINORDNUNG UND BETROFFENE BELANGE

Landesplanerische Stellungnahme

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

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

„Der Bedarf für eine Erweiterung der bestehenden gewerblichen Bauflächen wird nicht gesehen. Laut Raum+ Monitor besitzt die Ortsgemeinde Klein-Winternheim noch freie Gewerbeflächen mit einer Gesamtgröße von 7,5 ha (Fläche 14 mit einer Größe von 5,78 ha, Fläche 13 mit einer Größe von 0,5 ha und Fläche 11 mit einer Größe von 1,2 ha). Eine Gewerbeflächenentwicklung soll bedarfsorientiert erfolgen. Aus landesplanerischer Sicht wird dem Vorhaben **nicht** zugestimmt.“⁶

Belange der Wirtschaft

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

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

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

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

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Das bislang unbebaute Plangebiet wird durch Ackerland und Obstbaumkulturen geprägt.

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

Zur angemessenen Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft werden Untersuchungen in Form eines Fachbeitrages Naturschutz gemäß § 9 Landesnaturschutzgesetz

⁶ Kreisverwaltung Mainz-Bingen: Landesplanerische Stellungnahme ..., S. 38

(LNatSchG) durchgeführt. Der Fachbeitrag ist in Bearbeitung. Dessen Inhalte werden bei Vorliegen in angemessener Form in die Teiländerung übernommen.

Belange des Immissionsschutzes

Südlich des Plangebietes verläuft die Autobahn A 63.

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

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

Belange des Artenschutzes

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

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

Belange der Landesarchäologie

Aus dem Areal sind archäologische Funde bekannt; das Vorhandensein zahlreicher weiterer Funde ist anzunehmen. Bei der Ausgrabung des unmittelbar östlich gelegenen Areals ‚Am Berg V‘ wurden große Teile einer eisenzeitlichen befestigten Höhengründung sowie einige eisenzeitliche Gräber erfasst. Die dortigen Befunde lassen darauf schließen, dass sich sowohl die Siedlung als auch insbesondere das eisenzeitliche Gräberfeld in das Areal ‚Am Berg VI‘ fortsetzen. Eindeutige Luftbildbefunde von Kreisgräben u.a. unterstützen dies. Hier wäre eine sehr zeit- und kostenintensive Grabung nötig. Dies sollte möglichst frühzeitig durch eine geomagnetische Voruntersuchung geklärt werden.

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

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

Belange der Wasserwirtschaft

Die südliche Teilfläche befindet sich innerhalb eines nachgewiesenen Hangrutschungsgebietes.

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

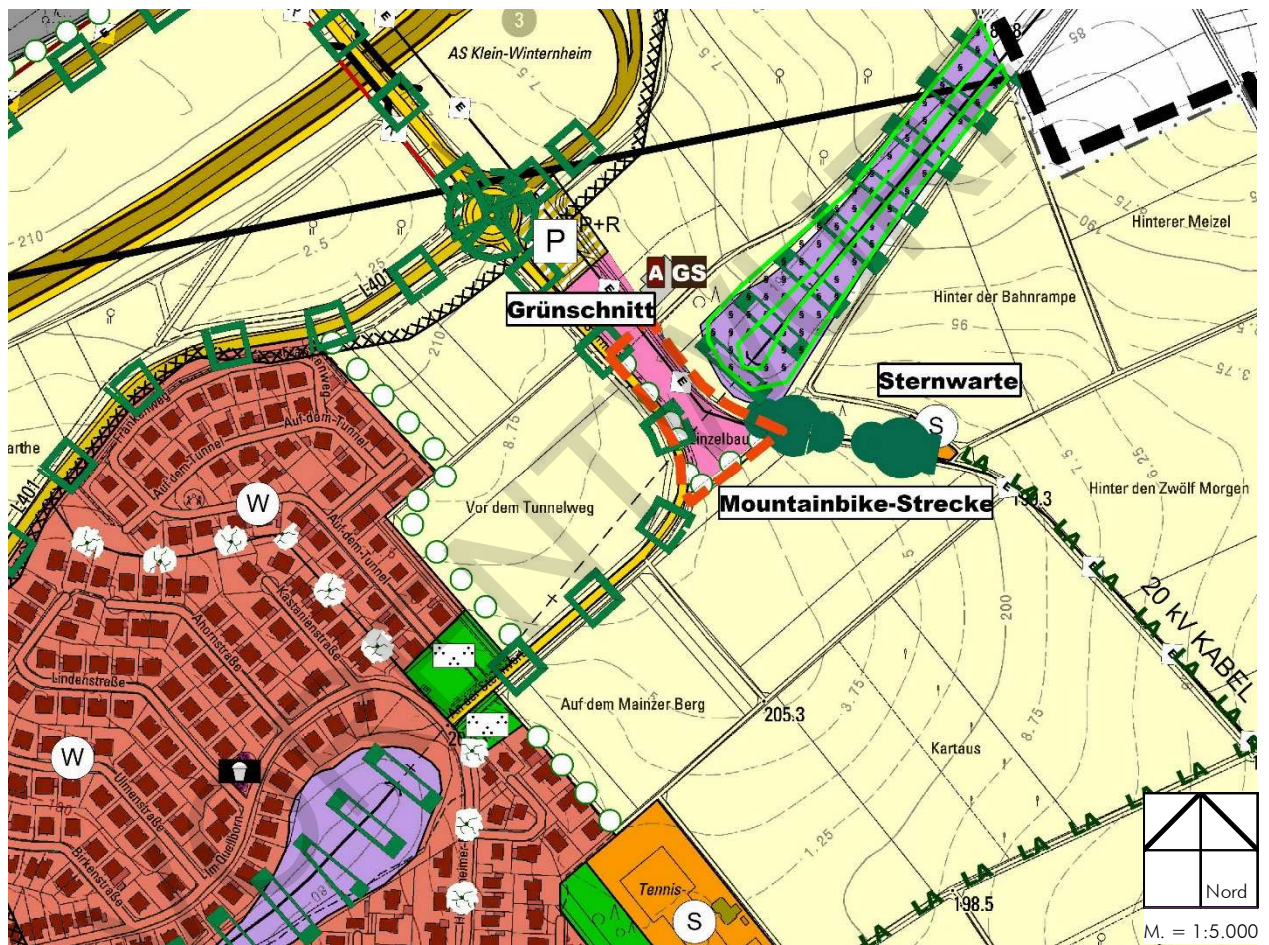
In der Konkretisierung der Planung in den nachgeordneten Planungsebenen sind die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen.

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






7 KLEIN-WINTERNHEIM - ‚MOUNTAINBIKE-STRECKE‘

- Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Mountainbike-Strecke‘ anstelle von Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Grünschnittsammelplatz‘ – ca. 0,2 ha
 Flächen für die Landwirtschaft – ca. 0,2 ha
 gesamt ca. 0,4 ha

7.1 PLANZEICHNUNG



Legende:

-  Umgrenzung des Geltungsbereichs
-  Fläche für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmung: gemäß Einschrieb
-  unterirdische Elektrizitätsleitung
-  Biotopverbund Straße
-  Ortsrandeingrünung / Gebäudeeingrünung

7.2 BEGRÜNDUNG

7.2.1 INHALT

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

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

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

7.2.2 ZIELSETZUNG

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

7.2.3 EINORDNUNG UND BETROFFENE BELANGE

Landesplanerische Stellungnahme

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

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

„Aus landesplanerischer Sicht bestehen keine Bedenken.“⁷

Belange von Sport und Freizeit

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

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

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

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.

Zur angemessenen Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft werden Untersuchungen in Form eines Fachbeitrages Naturschutz gemäß § 9 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) durchgeführt. Der Fachbeitrag ist in Bearbeitung. Dessen Inhalte werden bei Vorliegen in angemessener Form in die Teiländerung übernommen.

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

Belange der Landwirtschaft

Das Vorhaben liegt im Randbereich von landwirtschaftlichen Flächen.

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

Belange des Artenschutzes

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

Belange des Immissionsschutzes

Das Plangebiet liegt südöstlich der Autobahnanschlussstelle Klein-Winternheim.

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

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

Belange des Bodenschutzes

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

Bei der Altablagerung handelt es sich dem Erhebungsbogen zufolge um eine ehemalige Grube, die in den Jahren 1953 bis 1974 mit Bauschutt, Erdaushub und Siedlungsabfällen (u. a. Matratzen, Autoreifen, Heizöltanks, Klärgrubeninhalte) verfüllt wurde. In den 2000er Jahren wurde außerdem eine skelettierte Leiche entdeckt. Die lagemäßige Abgrenzung der Altablagerung gilt derzeit als sicher. Ergebnisse über örtliche Untersuchungen der Altablagerung liegen der SGD Süd nicht vor. Eine Beeinflussung des Planungsbereichs durch ggf. bereichsweise im Bereich der Altablagerung vorhandene Schadstoffe (z. B. auch über Schicht-/Grundwasser) kann mit dem derzeitigen Kenntnisstand zwar nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Es liegen derzeit jedoch auch keine Hinweise oder konkreten Anhaltspunkte darauf vor.

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

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

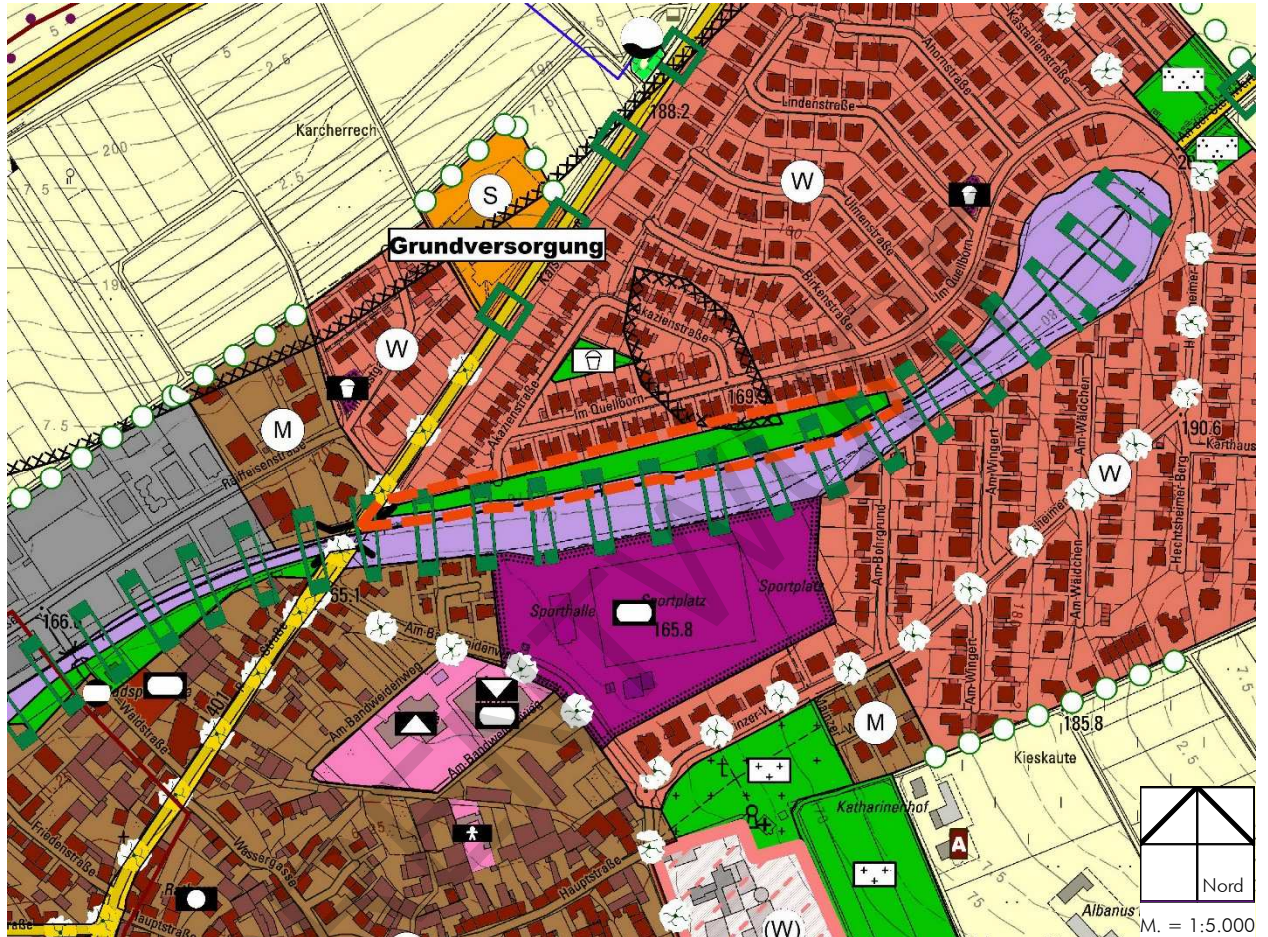
In der Konkretisierung der Planung auf den nachfolgenden Planungsebenen wird den möglichen Gasmigrationen eine besondere Aufmerksamkeit zu widmen sein.

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

8 KLEIN-WINTERNHEIM - ‚SÜDWESTLICH AM QUELLBORN‘

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

8.1 PLANZEICHNUNG



Legende:



Umgrenzung des Geltungsbereichs



Grünfläche



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

8.2 BEGRÜNDUNG

8.2.1 INHALT

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

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

Das nachgewiesene Hangrutschgebiet wird gekennzeichnet.

8.2.2 ZIELSETZUNG

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

8.2.3 EINORDNUNG UND BETROFFENE BELANGE

Landesplanerische Stellungnahme

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

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

„Aus landesplanerischer Sicht bestehen keine Bedenken.“⁸

Belange der Deutschen Bahn

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

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

Mit der vorliegenden Änderung soll die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung dargestellt werden. Vorgesehen sind, wie bisher auch, Wohnbauflächen und angrenzend an die Bahn Grünfläche.

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

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

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

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

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

Zur angemessenen Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft werden Untersuchungen in Form eines Fachbeitrages Naturschutz gemäß § 9 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) durchgeführt. Der Fachbeitrag ist in Bearbeitung. Dessen Inhalte werden bei Vorliegen in angemessener Form in die Teiländerung übernommen.

Belange der Landesarchäologie

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

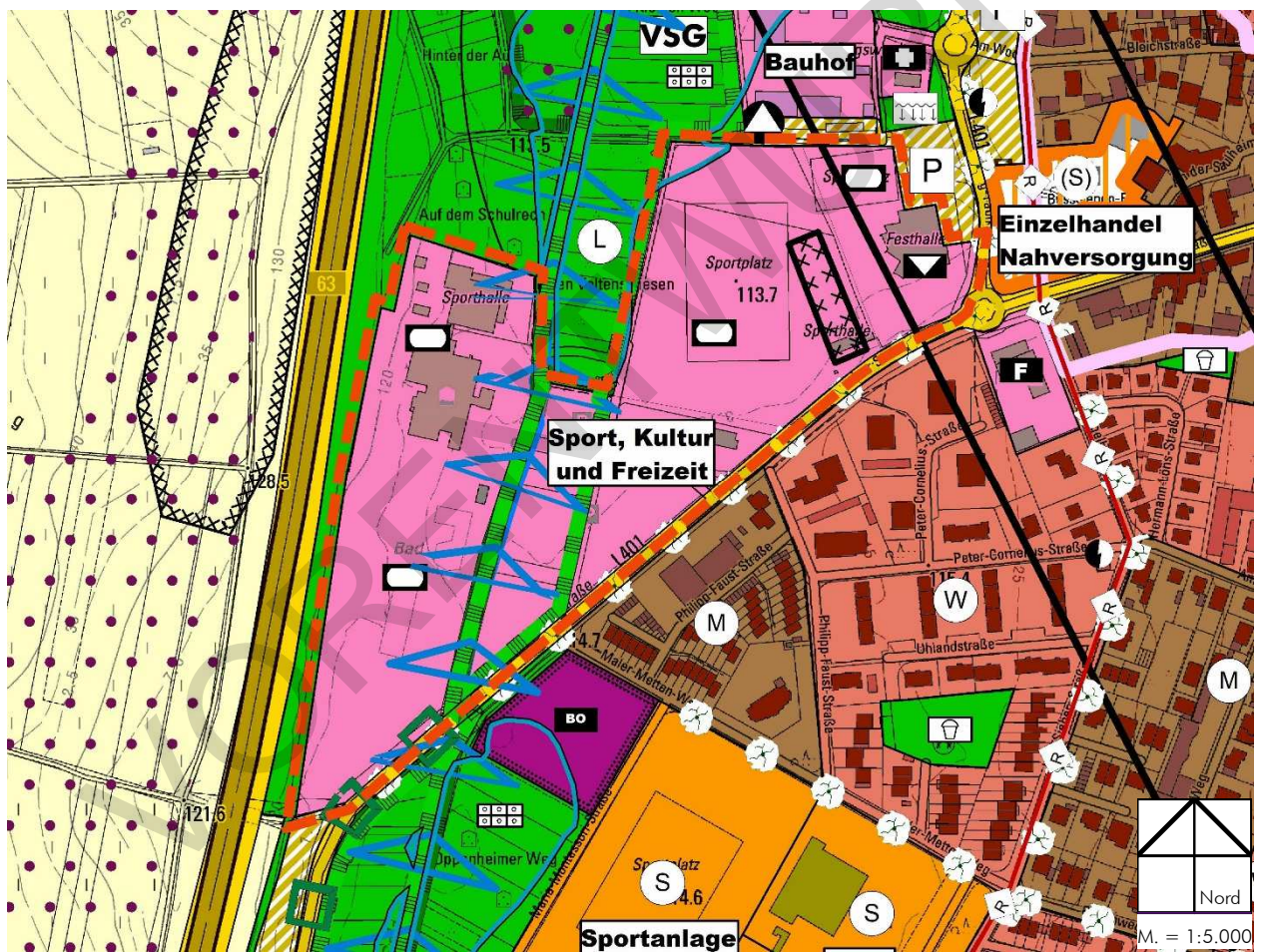
Auf der Ebene des Flächennutzungsplans gibt es keine Anhaltspunkte, die einer Ausweisung entgegenstehen.

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

- Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Sport, Kultur und Freizeit‘ anstelle von
Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung ‚Sport und Freizeit‘ – ca. 3,4 ha
Fläche für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen ‚Skaterbahn‘ und ‚Öffentliche Parkfläche‘ – ca. 2,6 ha
Fläche für Sport- und Spielanlage mit der Zweckbestimmung ‚Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen‘ – ca. 2,4 ha
Grünfläche – ca. 0,1 ha

gesamt ca. 8,5 ha

9.1 PLANZEICHNUNG



Legende:

Umgrenzung des Geltungsbereichs

Flächen für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmung: gemäß Einscrieb

Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen



Richtfunkstrecke



Wasserlauf



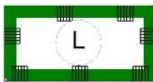
Biotopverbund Wasser - Selz



Biotopverbund Straße



Anlage innerörtlicher Grünzonen bzw. -elemente



Landschaftsschutzgebiet (nachrichtliche Übernahme)



Vogelschutzgebiet (nachrichtliche Übernahme)



Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Kennzeichnung)

9.2 BEGRÜNDUNG**9.2.1 INHALT**

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

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

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

Die Darstellungen des Landschaftsschutzgebietes und des Vogelschutzgebietes werden nachrichtlich übernommen.

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

9.2.2 ZIELSETZUNG

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

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

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

9.2.3 EINORDNUNG UND BETROFFENE BELANGE

Landesplanerische Stellungnahme

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

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

„Aus landesplanerischer Sicht bestehen keine Bedenken.“⁹

Belange der Freizeit und Erholung

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

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Das Plangebiet liegt im Bereich entlang der Selz innerhalb des Landschaftsschutzgebietes ‚Selztal‘.

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

Das Plangebiet stellt einen durch bauliche Nutzungen überprägten Siedlungsbereich mit vielfältigen Freizeitnutzungen und großflächigen, versiegelten Parkplätzen dar. Teilweise sind den Freizeitnutzungen Grünflächen mit verschiedenen Grünelementen, zum Teil mit dichten Gehölzstrukturen oder auch Großbäumen, zugeordnet.

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

⁹ Kreisverwaltung Mainz-Bingen: Landesplanerische Stellungnahme ..., S. 39

Zur angemessenen Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft werden Untersuchungen in Form eines Fachbeitrages Naturschutz gemäß § 9 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) durchgeführt. Der Fachbeitrag ist in Bearbeitung. Dessen Inhalte werden bei Vorliegen in angemessener Form in die Teiländerung übernommen.

Belange des Immissionsschutzes

Westlich des Plangebietes verläuft die Autobahn A 63. Der südöstliche Gebietsteil grenzt unmittelbar an die Landesstraße L 401 an.

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

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

Belange des Artenschutzes

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

Belange der Wasserwirtschaft

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

Die Selz als Bestandteil des Naturhaushaltes sollte grundsätzlich in Planungen einbezogen werden. Gewässerrandstreifen sind bereits heute angelegt und ausgebildet.

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

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

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

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

Belange des Bodenschutzes

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

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

„Der ehem. Schießstand Nieder-Olm ist in Luftbildern und Karten bis 1953 dokumentiert. Er verfügte über eine einfache Schießbahn mit Kugelfang; die Distanz lag etwa bei 50 bis 60 m. Ein ehem. Gemeindemitarbeiter bestätigt die Existenz bis Ende [des] 2. Weltkrieges. Es konnte nicht geklärt werden, ob der ehem. Schießstand militärisch genutzt war und insbesondere auch nicht, ob es sich um den gleichen Schießstand handelte, der bereits in den 1920er Jahren in den französischen Archivalien verzeichnet ist. Auf dem öffentlich zugänglichen Gelände sind später Sport- und Freizeitanlagen der VG Nieder-Olm errichtet worden. Die derzeit zu vermutende Nutzungsdauer als möglicher militärischer Schießstand begründet den Altlastverdacht (Schwermetalle (Blei, Antimon), polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe, sprengstofftypische Verbindungen).“¹⁰

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

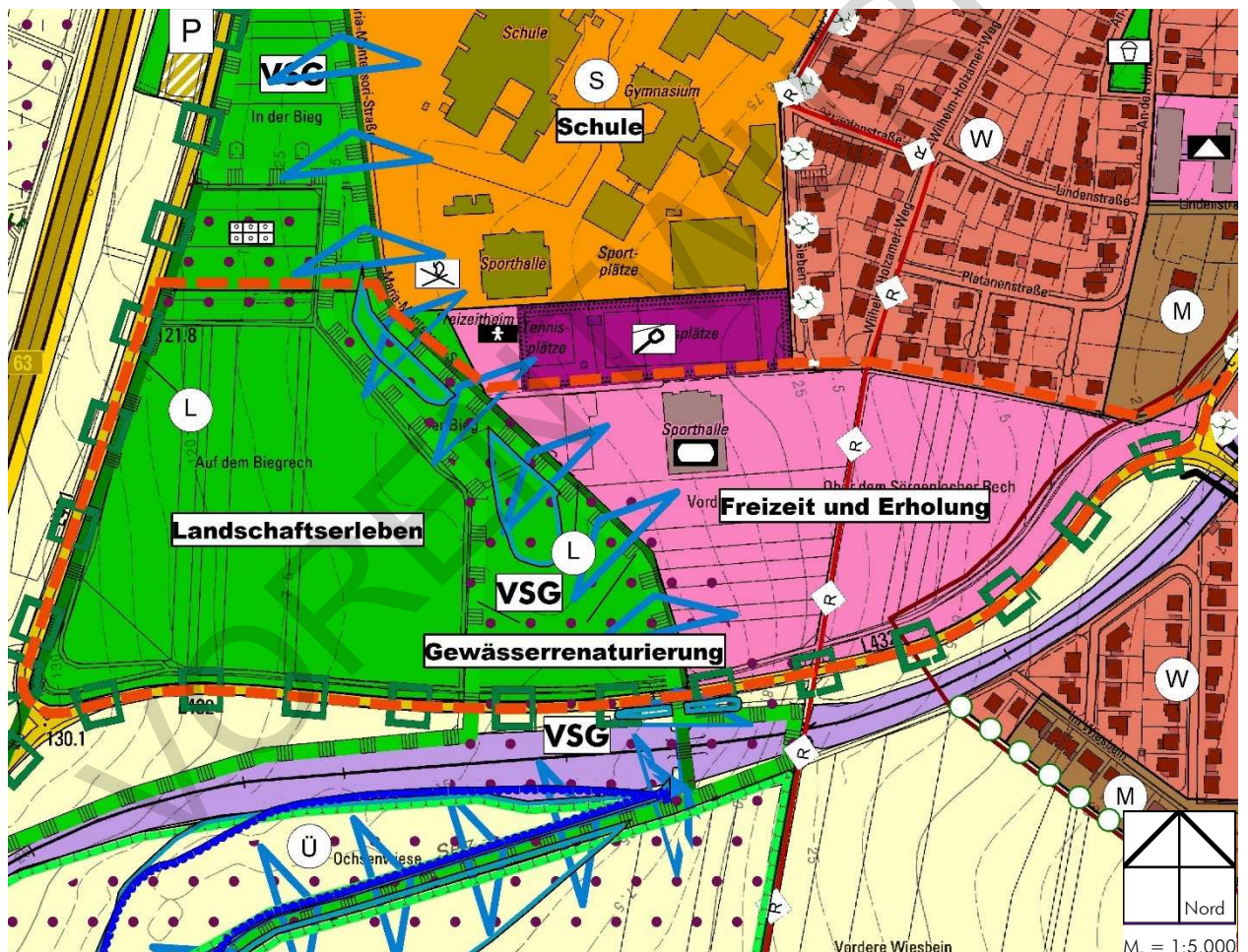
¹⁰ Kreisverwaltung Mainz-Bingen: Landesplanerische Stellungnahme ..., S. 27

10 NIEDER-OLM - ‚FREIZEIT- UND ERHOLUNGSFLÄCHE‘

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

gesamt – ca. 14,3 ha

10.1 PLANZEICHNUNG



Legende:













Umgrenzung des Geltungsbereichs



Flächen für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmung: gemäß Einschrieb



Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

	Haupttradweg
	Haupt-Gasleitung unterirdisch
	Grünfläche Zweckbestimmung: gemäß Einschrieb
	Wasserlauf
	Biotopverbund Wasser - Selz
	Biotopverbund Straße
	Flächen mit Eignung für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Suchräume)
	Landschaftsschutzgebiet (nachrichtliche Übernahme)
	Vogelschutzgebiet (nachrichtliche Übernahme)
	Vorläufig sichergestelltes Überschwemmungsgebiet der Selz (Vermerk)

10.2 BEGRÜNDUNG

10.2.1 INHALT

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

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

Die Darstellungen der ‚Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen‘, des Haupttradweges, der unterirdischen Haupt-Gasleitung, des Wasserlaufes (Selz), des Biotopverbundes Wasser –Selz, des Biotopverbundes Straße und der Flächen mit Eignung für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 7 Abs. 1 BNatSchG (‚Suchräume‘) werden übernommen.

Die Darstellungen des Landschaftsschutzgebietes und des Vogelschutzgebietes werden nachrichtlich übernommen.

Das vorläufig sichergestellte Überschwemmungsgebiet der Selz wird vermerkt.

10.2.2 ZIELSETZUNG

Für die Bedürfnisse der Bevölkerung soll ein größeres Areal für freiraumbezogene Erholung bereitgestellt werden. Angedacht sind unterschiedliche Zonen in der Bandbreite von kleineren Infrastruktureinbauten bis zum reinen Landschaftserleben. Der Bereich westlich des Vogelschutzgebietes soll als Grünfläche ausschließlich der landschaftsbezogenen Nutzung vorbehalten werden. Eine bauliche Entwicklung ist hier nicht vorgesehen.

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

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

10.2.3 EINORDNUNG UND BETROFFENE BELANGE

Landesplanerische Stellungnahme

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

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

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

Die Allgemeine Wasserwirtschaft, die Landwirtschaftskammer und die Untere Naturschutzbehörde äußern ebenfalls erhebliche Bedenken gegen dieses Vorhaben.“¹¹

In den vorliegenden Vorentwurf wurden die Ergebnisse der landesplanerischen Stellungnahme aufgenommen und der westliche Teil als Grünfläche dargestellt.

Belange der Freizeit

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

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

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

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Das Plangebiet ist überwiegend durch landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt. Mittig verläuft die Selz durch das Plangebiet. Beidseits der Selz sind begrünte Uferrandstreifen vorhanden. Nach Westen zur L 401 und nach Süden zur L 432 bestehen teilweise randliche Eingrünungen. Am nördlichen Gebietsrand liegt die Heinz-Kerz-Sporthalle mit zugehörigen Nebenanlagen

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

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

Zur angemessenen Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft werden Untersuchungen in Form eines Fachbeitrages Naturschutz gemäß § 9 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) durchgeführt. Der Fachbeitrag ist in Bearbeitung. Dessen Inhalte werden bei Vorliegen in angemessener Form in die Teiländerung übernommen.

Belange des Artenschutzes

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

Belange des Immissionsschutzes

Im Westen des Plangebietes verlaufen die Landesstraße L 401 und die Autobahn A 63. Der südliche Gebietsteil grenzt unmittelbar an die Landesstraße L 432 an. In der Konkretisierung der Planung in den nachgeordneten Planungsebenen wird der Verträglichkeit der angestrebten Nutzung mit den umgebenden Nutzungen Aufmerksamkeit zu widmen sein.

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

Belange der Landwirtschaft

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

Belange der Wasserwirtschaft

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

Die Selz als Bestandteil des Naturhaushaltes wird in die Planungen einbezogen. Der Bereich unmittelbar westlich der Selz wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Gewässerrenaturierung‘ dargestellt. Hierdurch wird auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ein Mindestmaß an Entwicklungspotential gesichert und gewährleistet.

In den nachgeordneten Planungsebenen sind die Belange der Wasserwirtschaft vertieft zu berücksichtigen. § 1 WHG gibt die Verpflichtung zur naturnahen Gestaltung und Entwicklung der Gewässer vor. § 27 WHG ‚Bewirtschaftungsziele für oberirdische Gewässer‘ ist zu beachten. Darüber hinaus sollte darauf geachtet werden, dass der Gewässerrandstreifen von jeglichen baulichen Anlagen und Versiegelungen frei zu halten ist.

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

Entlang der Selz überlagert das nachrichtliche Überschwemmungsgebiet Teilbereiche des Plangebietes. „Die zukünftige Überschwemmungsgebietslinie, basierend auf dem Bemessungsereignis HQ 100, ist bereits heute schon bekannt und den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten zu entnehmen. In diesem Bereich sollte daher auf bauliche Anlagen verzichtet werden. Die Ausweisung dieses Überflutungsbereich als Fläche für den Gemeinbedarf sollte daher allein aus diesem Grund noch einmal überdacht werden. Falls die Flächenausweisung beibehalten wird, sind für diesen Überflutungsbereich die Rechtsvorschriften des § 78b WHG zu beachten.“¹²

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

Belange der Landesarchäologie

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

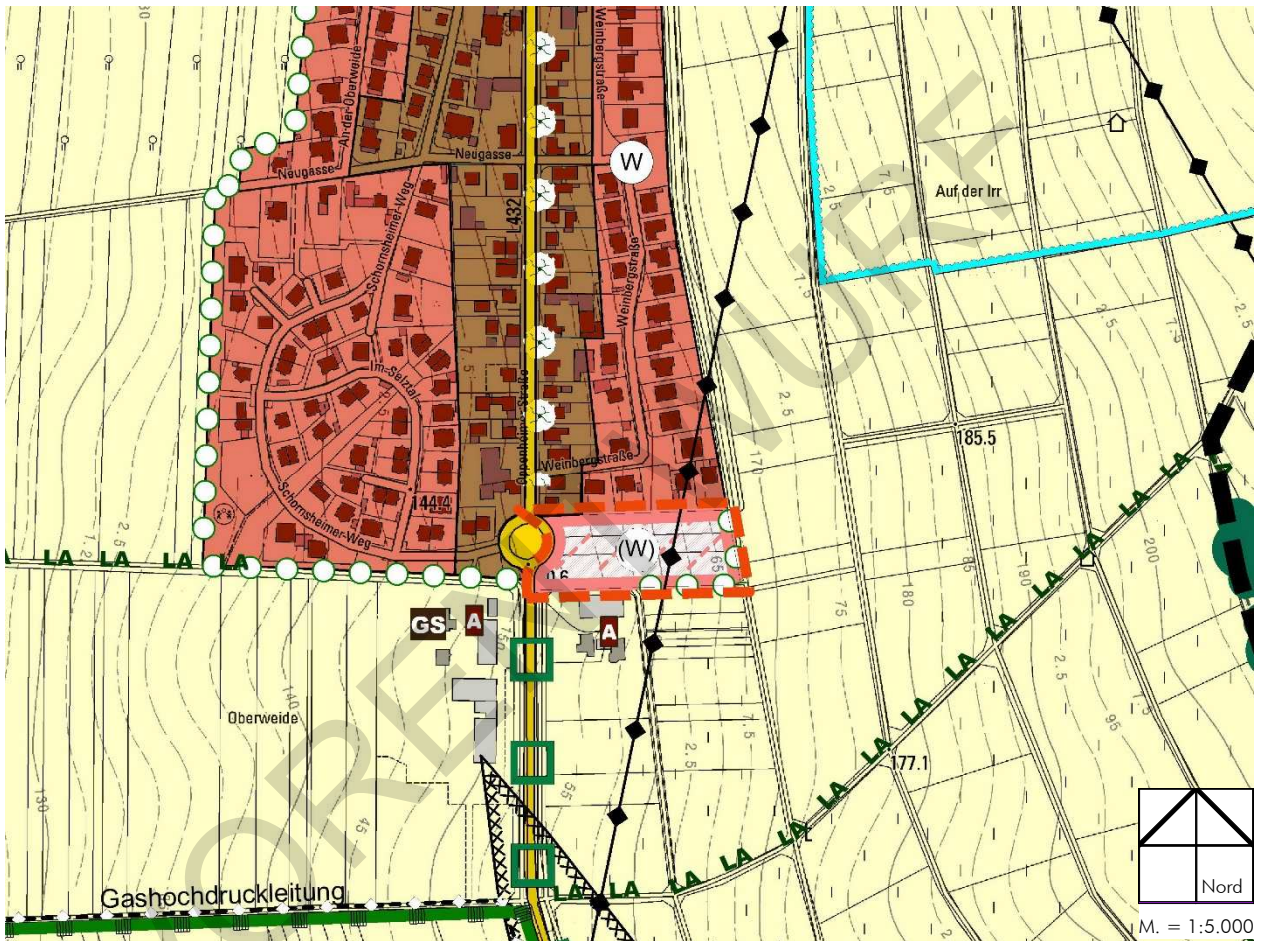
1978 fanden sich bei Erdarbeiten für die Autobahn etwa 70 m westlich des Areals jungsteinzeitliche und eisenzeitliche Keramikfragmente (unsere Fundstelle Nieder-Olm 4), was zumindest den südwestlichen Teil des Areals zu einer archäologischen Verdachtsfläche macht. Die geplante Nutzung wird seitens der Generaldirektion Landesarchäologie begrüßt.

¹² Kreisverwaltung Mainz-Bingen: Landesplanerische Stellungnahme ..., S. 23f





11 SÖRGENLOCH - WOHNBAUFLÄCHE ‚SÜDÖSTLICH DER OPPENHEIMER STRASSE‘

- Ausweisung von geplanter Wohnbaufläche anstelle von Flächen für die Landwirtschaft – ca. 0,6 ha

11.1 PLANZEICHNUNG



Legende:

-  Umgrenzung des Geltungsbereichs
-  Wohnbaufläche, geplant
-  Elektrische Freileitung
(20 kV Leitung)
-  Ortsrandeingrünung / Gebäudeeingrünung

11.2 BEGRÜNDUNG

11.2.1 INHALT

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand der Gemeinde Sörgenloch, unmittelbar östlich der Landesstraße L 432.

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

Die Darstellung der elektrischen Freileitung wird übernommen.

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

11.2.2 ZIELSETZUNG

Die Gemeinde Sörgenloch beabsichtigt zur baldigen Bereitstellung von Wohnbauland den Bereich östlich der Oppenheimer Straße am südlichen Ortseingang von Sörgenloch als Baugebiet zu entwickeln. Der Planungsbereich grenzt unmittelbar an ein bestehendes Wohngebiet.

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

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

11.2.3 EINORDNUNG UND BETROFFENE BELANGE

Landesplanerische Stellungnahme

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

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

„Aus landesplanerischer Sicht bestehen keine Bedenken. Die Wohnbaufläche von 0,6 ha ist auf den Wohnbauflächenbedarfswert der VG Nieder-Olm anzurechnen.¹³“

Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

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

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Das bislang unbebaute Plangebiet ist durch landwirtschaftliche Flächen mit vereinzelt Gehölzen im Randbereich geprägt.

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

¹³ Kreisverwaltung Mainz-Bingen: Landesplanerische Stellungnahme ..., S. 39

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

Zur angemessenen Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft werden Untersuchungen in Form eines Fachbeitrages Naturschutz gemäß § 9 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) durchgeführt. Der Fachbeitrag ist in Bearbeitung. Dessen Inhalte werden bei Vorliegen in angemessener Form in die Teiländerung übernommen.

Belange des Immissionsschutzes

Das Plangebiet schließt unmittelbar westlich die Landesstraße L 432 an. Im Süden und Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Unmittelbar südlich liegt ein Aussiedlerhof.

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

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

Belange des Artenschutzes

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

Belange der Wasserwirtschaft

Gemäß der Starkregengefährdungskarte des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz, befindet sich fast die gesamte Planungsfläche in einem Entstehungsgebiet von geringen bis zum Teil hohen Abflusskonzentrationen. Bei seltenen Starkregenereignissen wird das gesamte Plangebiet von Ost nach West durchströmt.

Mittlerweile wurde im Rahmen einer fachlichen Stellungnahme¹⁴ geprüft, welche Maßnahmen möglich sind, um einer Gefahr durch Überflutung der geplanten Neubaufäche entgegen zu wirken. Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

„Diese Fläche wird ohne Schutzmaßnahmen durch Außengebietswasser von dem oberhalb liegenden Hang belastet. Das Außengebiet weist eine Größe von lediglich ca. 2 ha auf.

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

Das Gebiet wird nördlich durch eine Grabenparzelle begrenzt, die zur Ableitung des anfallenden Außengebietswassers und der Wassermengen bei Starkregenereignissen herangezogen werden kann. Um das anfallende Wasser zur Grabenparzelle abzuleiten, kann oberhalb des Gebietes ein Grünstreifen angeordnet werden, der als Erdwall profiliert und mit davor liegendem Graben ausgebildet wird. Damit wird einer Überflutung entgegengewirkt. Der Graben muss entsprechend der Höhenlinien so angeordnet werden, dass er Gefälle in Richtung der südlich des Gebietes verlaufenden Grabenparzelle aufweist. Von hier aus kann das Wasser entsprechend dem natürlichen Geländeverlauf bis zur Selz abfließen. Damit die unterhalb liegende Straße, zwischen Sörgenloch und Schornsheim, nicht überflutet wird, kann hier ein Durchlass geschaffen werden, der das Wasser auf die gegenüberliegende Seite in den dortigen Weg

¹⁴ Werner Hartwig GmbH Beratende Ingenieure: Stellungnahme zum Entscheid der Kreisverwaltung vom 22. März 2023 zur 3. Änderung des FNP, Stellungnahme der SGD zu dem Bereich Wasserwirtschaft – Mögliche Maßnahmen zur Schadensvorbeugung -, Wiesbaden, 10. Juli 2023

abführt. Dieser Verläuft bis kurz vor der Selz. Von hier aus müsste das Wasser über eine kurze Länge breitflächig oder über einen Graben zur Selz geleitet werden.

Gegebenenfalls sind Gräben entlang der Wirtschaftswege bzw. in der Grabenparzelle anzulegen (sofern nicht vorhanden), allerdings sind diese lediglich für das „normale Ausmaß“ an Außengebietswasser auszulegen. Bei Starkregenereignisse über den üblichen Bemessungsregen wird das Wasser über die öffentlichen Wege schadlos abgeleitet.

Dies stellt eine Möglichkeit zum Schutz vor Überflutung dar. Im Zuge einer Detailplanung zur Erschließung des Gebietes werden gegebenenfalls noch weitere Möglichkeiten beleuchtet.

Gegebenenfalls sind auch Rückhaltmaßnahmen in Form von Erdbecken denkbar. Da es sich um eine kleine Außengebietsfläche handelt, kann auch geprüft werden, inwieweit eine gedroselte und damit geringe Wassermenge über die Rückhalteinlage des unterhalb liegenden Baugebietes „Schornsheimer Weg“, das im Trennsystem entwässert wird, abgeleitet werden kann.“¹⁵

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass umsetzbare Möglichkeiten zur Ableitung und damit zum Schutz des Gebietes vor Überflutung entwickelt werden können.¹⁶ Diese sind im Detail in der Konkretisierung der Planung in den nachgeordneten Planungsebenen zu planen.

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

Geologie und Bergbau

Das Plangebiet liegt innerhalb eines vermuteten Hangrutschgebietes.

Belange des Verkehrs

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von Westen über die Landesstraße L 432. Das Plangebiet soll an den Kreisverkehrsplatz angebunden werden.

Auf der Ebene der Realisierung der Planung ist die Detailplanung der Anbindung an die Landesstraße L 432 mit dem Landesbetrieb Mobilität Worms abzustimmen.

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

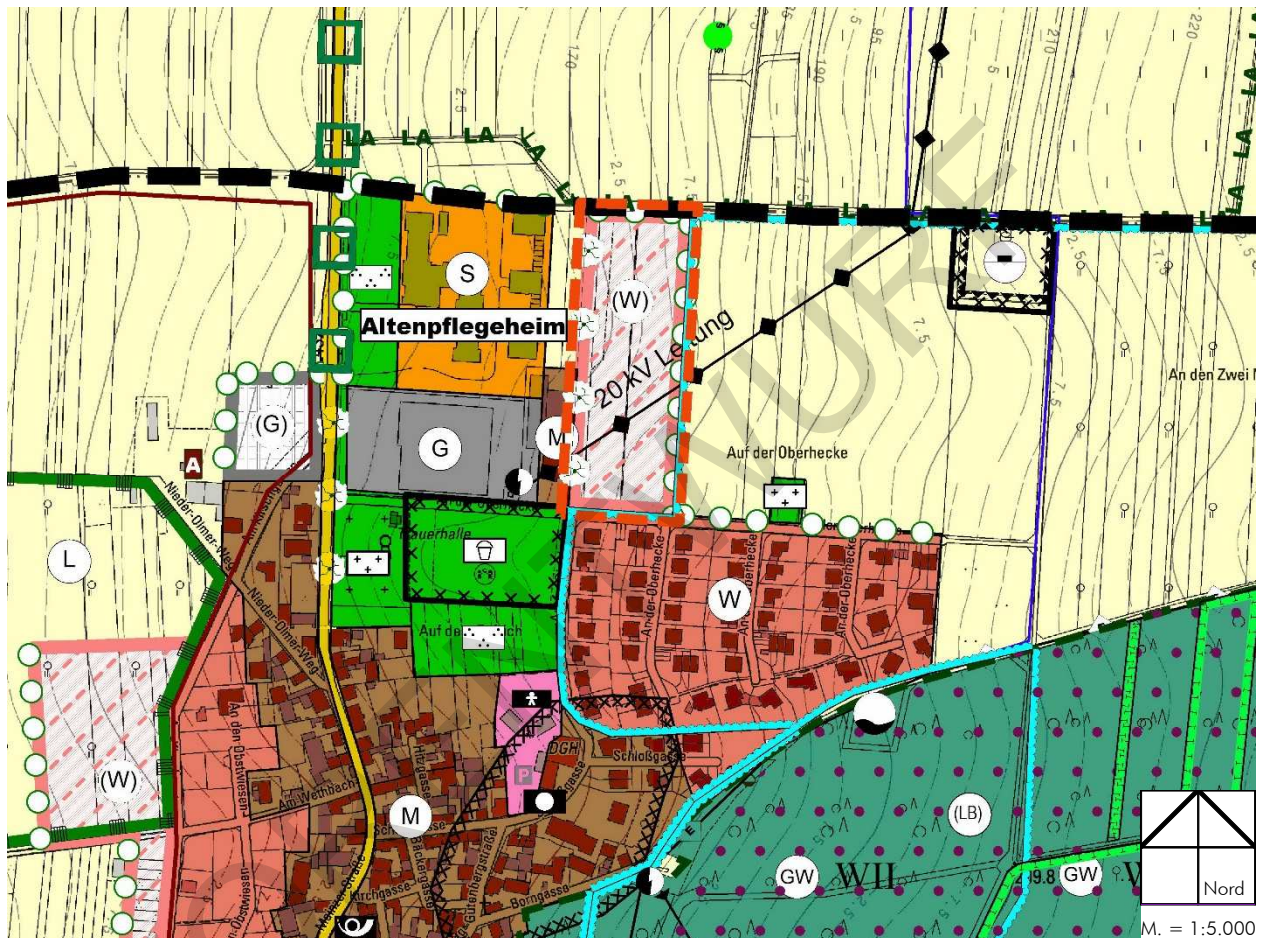
¹⁵ Werner Hartwig GmbH Beratende Ingenieure: Stellungnahme zum Entscheid der Kreisverwaltung ..., S. 2f

¹⁶ vgl. Werner Hartwig GmbH Beratende Ingenieure: Stellungnahme zum Entscheid der Kreisverwaltung ..., S. 3


12 SÖRGENLOCH - WOHNBAUFLÄCHE ‚NÖRDLICH DER OBERHECKE‘


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

12.1 PLANZEICHNUNG



Legende:

 Umgrenzung des Geltungsbereichs

 Wohnbaufläche, geplant

 Elektrische Freileitung
(20 kV Leitung)

LA LA LA Leitstruktur im Agrarraum

 Ortsrandeingrünung / Gebäudeeingrünung

 Anlage innerörtlicher Grünzonen bzw. -elemente

12.1.1 INHALT

Das Plangebiet liegt im Norden der Gemeinde Sörgenloch.

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

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

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

12.1.2 ZIELSETZUNG

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

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

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

12.1.3 EINORDNUNG UND BETROFFENE BELANGE

Landesplanerische Stellungnahme

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

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

„Aus landesplanerischer Sicht bestehen keine Bedenken. Die Wohnbaufläche von 1,4 ha ist auf den Wohnbauflächenbedarfswert der VG Nieder-Olm anzurechnen.“¹⁷

Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

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

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Das bislang unbebaute Plangebiet ist durch Ruderalvegetation und einen Gehölzstreifen im westlichen Randbereich geprägt.

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

¹⁷ Kreisverwaltung Mainz-Bingen: Landesplanerische Stellungnahme ..., S. 39

Zur angemessenen Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft werden Untersuchungen in Form eines Fachbeitrages Naturschutz gemäß § 9 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) durchgeführt. Der Fachbeitrag ist in Bearbeitung. Dessen Inhalte werden bei Vorliegen in angemessener Form in die Teiländerung übernommen.

Belange des Immissionsschutzes

Unmittelbar westlich des Plangebietes liegen ein Altenpflegeheim sowie gemischte und gewerbliche Nutzungen.

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

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

Belange des Artenschutzes

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

Belange der Wasserwirtschaft

Die Fläche grenzt unmittelbar an das zwischenzeitlich abgelaufene Wasserschutzgebiet Sörgenloch (zugunsten der Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH) an. Die Quelle wird weiterhin genutzt. Es ist beabsichtigt, das Wasserschutzgebiet neu auszuweisen. Im Geoexplorer-Wasserportal des Landes Rheinland-Pfalz ist ein ‚Trinkwasserschutzgebiet im Entwurf‘ ‚Sörgenloch‘, Zone III dargestellt.

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

Mittlerweile wurde im Rahmen einer fachlichen Stellungnahme¹⁸ geprüft, welche Maßnahmen möglich sind, um einer Gefahr durch Überflutung der geplanten Neubaufläche entgegen zu wirken. Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

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

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

Um einer Überflutung entgegen zu wirken kann am östlichen Rand des geplanten Gebietes ein breiter Grünstreifen angeordnet werden, der als Erdwall profiliert und mit davor liegendem Graben ausgebildet wird. Damit wird verhindert, dass das anfallende Wasser das geplante Gebiet überflutet. Der Graben muss entsprechend der Höhenlinien so angeordnet werden, dass er Gefälle in Richtung des nördlich des Gebietes verlaufenden Weges aufweist. Von hier aus kann das Wasser entsprechend dem natürlichen Geländeverlauf bis zur Selz abfließen. Damit die

¹⁸ Werner Hartwig GmbH Beratende Ingenieure: Stellungnahme zum Entscheid der Kreisverwaltung ...

unterhalbliegende Straße, zwischen Sörgenloch und Nieder-Olm, nicht überflutet wird, kann hier ein Durchlass geschaffen werden, der das Wasser auf die gegenüberliegende Seite in den dortigen Weg abführt.“¹⁹

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass umsetzbare Möglichkeiten zur Ableitung und damit zum Schutz des Gebietes vor Überflutung entwickelt werden können.²⁰ Diese sind im Detail in der Konkretisierung der Planung in den nachgeordneten Planungsebenen zu planen.

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

Geologie und Bergbau

Das Plangebiet liegt innerhalb eines vermuteten Hangrutschgebietes.

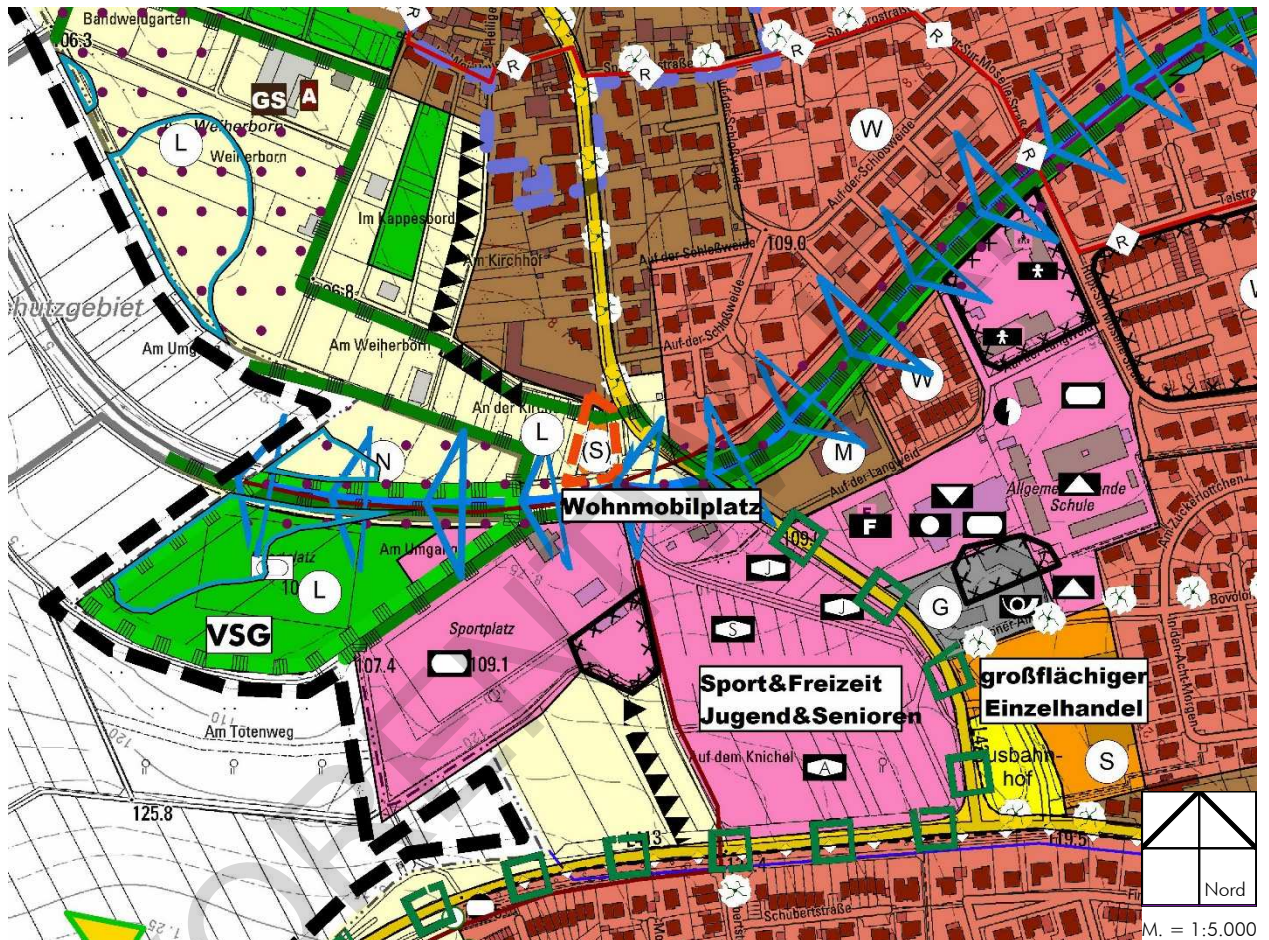
¹⁹ Werner Hartwig GmbH Beratende Ingenieure: Stellungnahme zum Entscheid der Kreisverwaltung ..., S. 1f

²⁰ vgl. Werner Hartwig GmbH Beratende Ingenieure: Stellungnahme zum Entscheid der Kreisverwaltung ..., S. 3





13 STADECKEN-ELSHEIM - ,WOHNMOBILSTELLPLATZ AN DER KIRCHENBRÜCKE'

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

13.1 PLANZEICHNUNG



Legende:

-  Umgrenzung des Geltungsbereichs
-  Sonderbaufläche, geplant
Zweckbestimmung: Wohnmobilstellplatz
-  Flächen mit Eignung für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Suchräume)
-  Landschaftsschutzgebiet (nachrichtliche Übernahme)

13.2 BEGRÜNDUNG

13.2.1 INHALT

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

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

Die Darstellung der Fläche mit Eignung für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 7 Abs. 1 BNatSchG (‚Suchräume‘) wird übernommen.

Die Darstellung des Landschaftsschutzgebietes wird nachrichtlich übernommen.

13.2.2 ZIELSETZUNG

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

13.2.3 EINORDNUNG UND BETROFFENE BELANGE

Landesplanerische Stellungnahme

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

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

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

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

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

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

Zur angemessenen Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft werden Untersuchungen in Form eines Fachbeitrages Naturschutz gemäß § 9 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) durchgeführt. Der Fachbeitrag ist in Bearbeitung. Dessen Inhalte werden bei Vorliegen in angemessener Form in die Teiländerung übernommen.

Belange des Artenschutzes

Das Plangebiet ist durch teilbefestigte Flächen und Gehölzbestände geprägt.

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

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

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

Belange der Wasserwirtschaft

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

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

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

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

Belange des Verkehrs

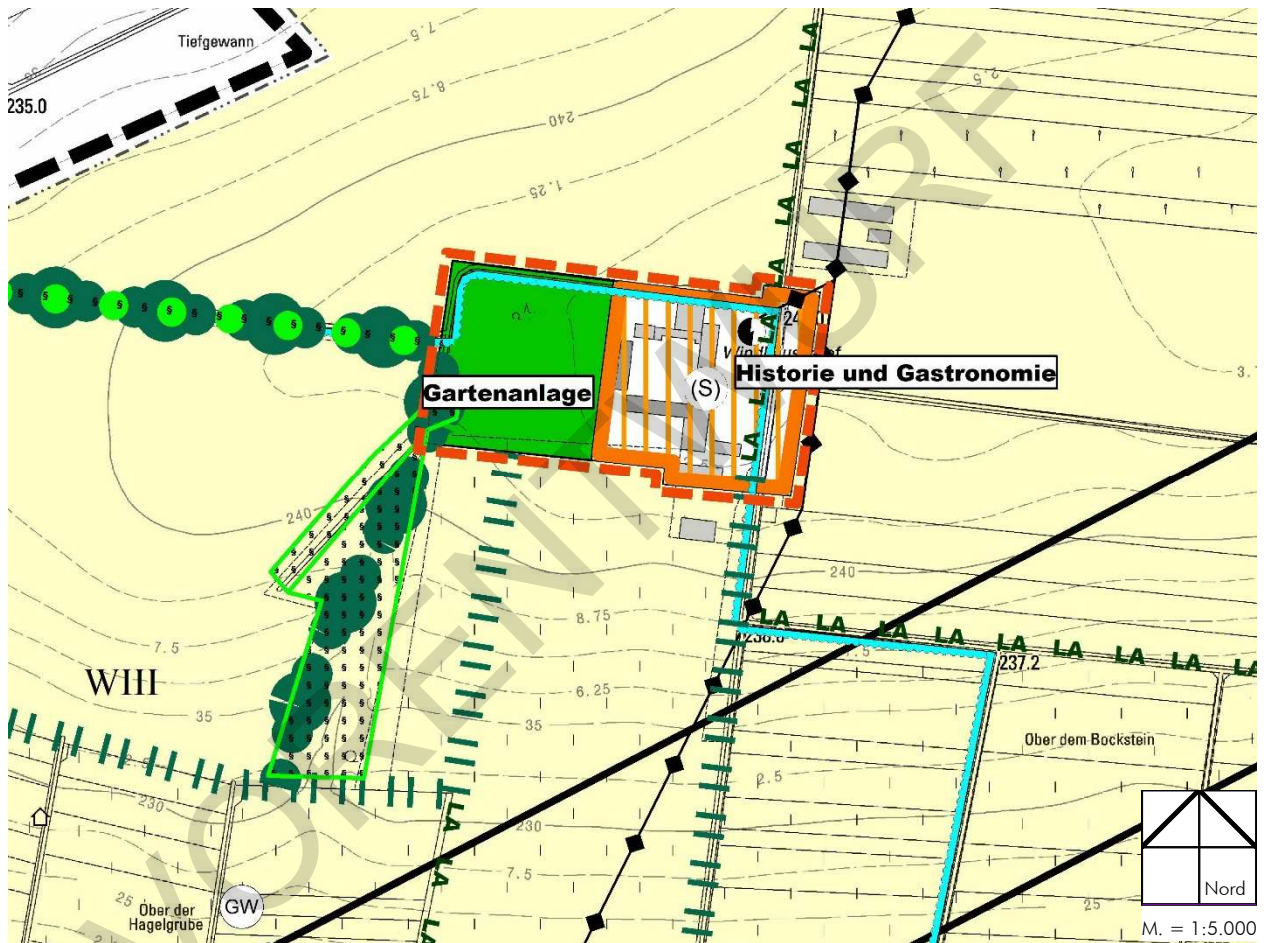
Auf der Ebene der Realisierung der Planung ist die Detailplanung des Anschlusses an die Landesstraße L 428 mit dem Landesbetrieb Mobilität Worms abzustimmen.

14 STADECKEN-ELSHEIM - ‚WINDHÄUSERHOF‘

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

gesamt ca. 3,2 ha

14.1 PLANZEICHNUNG



Legende:

Umgrenzung des Geltungsbereichs

Sonderbaufläche, geplant
Zweckbestimmung: Historie und Gastronomie

Trafostation, Umspannwerk

Elektrische Freileitung
(20 kV Leitung)Grünfläche
Zweckbestimmung: gemäß PlaneinschriebSchutzgebiet für die Grund- und Quellwassergewinnung
Zone III

Biotopverbund Gehölze



Biotopverbund Raine

LA LA LA

Leitstruktur im Agrarraum

Schutzobjekt nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz
FlächenobjektSchutzobjekt nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz
Linienobjekt**14.2 BEGRÜNDUNG****14.2.1 INHALT**

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

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

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

14.2.2 ZIELSETZUNG

Die vorliegende Änderung hat zum Ziel, den seit mehr als 1.000 Jahren bestehenden Windhäuserhof im Bestand zu sichern und in Wert zu setzen. Es soll die Möglichkeit gegeben werden, innerhalb der Hofanlage eine Gastronomie zu eröffnen.

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

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

14.2.3 EINORDNUNG UND BETROFFENE BELANGE

Landesplanerische Stellungnahme

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

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

„Die Fläche liegt laut ROP 2014 in einem Regionalen Grünzug (Z), einem Vorranggebiet „Grundwasserschutz“ (Z) und einem Vorbehaltsgebiet „Freizeit, Erholung und Landschaftsbild“ (G). Durch diese Zielbetroffenheit kann aus landesplanerischer Sicht der Fläche nicht zugestimmt werden. Die Untere Landesplanungsbehörde schließt sich der Auffassung der Geschäftsstelle der Planungsgemeinschaft an, dass die Ausweisung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Historie, Gastronomie und Gartenanlage“ als nicht erforderlich angesehen wird. Durch die Ausweisung ermöglicht sich die Option für einen massiven Eingriff in den Außenbereich.“²²

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

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

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

Zur angemessenen Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft werden Untersuchungen in Form eines Fachbeitrages Naturschutz gemäß § 9 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) durchgeführt. Der Fachbeitrag ist in Bearbeitung. Dessen Inhalte werden bei Vorliegen in angemessener Form in die Teiländerung übernommen.

²² Kreisverwaltung Mainz-Bingen: Landesplanerische Stellungnahme ..., S. 40

Belange des Artenschutzes

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

Belange des Denkmalschutzes

Das Plangebiet steht unter Denkmalschutz.

Belange der Landesarchäologie

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

Belange der Wasserwirtschaft

Das Plangebiet liegt vollständig im Wasserschutzgebiet ‚Elsheim‘ (Zone III).

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





15 ZORNHEIM - 'JUGEND- UND FREIZEITFLÄCHE'

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

15.1 PLANZEICHNUNG



Legende:

-  Umgrenzung des Geltungsbereichs
-  Fläche für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmung: gemäß Einschrieb
-  Biotopverbund Gehölze
-  Schutzobjekt nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz
Linienobjekt

15.2 BEGRÜNDUNG

15.2.1 INHALT

Das Plangebiet liegt östlich der Ortslage von Zornheim im Außenbereich.

Die Änderung führt zur Darstellung von Fläche für den gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Jugend und Freizeit‘ anstelle der bisher im Flächennutzungsplan enthaltenen geplanten gemischten Bauflächen und geplanten gewerblichen Bauflächen.

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

15.2.2 ZIELSETZUNG

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

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

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

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

15.2.3 EINORDNUNG UND BETROFFENE BELANGE

Landesplanerische Stellungnahme

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

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

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

Aus landesplanerischer Sicht bestehen keine Bedenken.“²³

²³ Kreisverwaltung Mainz-Bingen: Landesplanerische Stellungnahme ..., S. 40

Belange der Freizeit

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

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Das bislang unbebaute Plangebiet ist durch Gehölzbestände und Ruderalvegetation geprägt. Das Plangebiet liegt am Rande eines ‚Vorranggebietes Regionaler Biotopverbund‘ und grenzt an ein ‚Vorranggebiet Landwirtschaft‘.

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

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

Zur angemessenen Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft werden Untersuchungen in Form eines Fachbeitrages Naturschutz gemäß § 9 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) durchgeführt. Der Fachbeitrag ist in Bearbeitung. Dessen Inhalte werden bei Vorliegen in angemessener Form in die Teiländerung übernommen.

Belange des Artenschutzes

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

Belange des Bodenschutzes

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

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

„Über die Mächtigkeit der Ablagerung liegen keine Informationen vor, ebenso wenig Ergebnisse über örtliche Untersuchungen. Somit ist derzeit keine Gefährdungsabschätzung für die planungsrechtlich zulässige Nutzung als Gemeinbedarfsflächen „Jugend und Freizeit“ (hier geplante Grillhütte und verschiedene Sportgeräte) möglich. Zur Klärung, ob hier gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen, ist die Fläche durch einen qualifizierten Sachverständigen untersuchen zu lassen. Das Untersuchungskonzept ist vorab mit der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Mainz abzustimmen.“²⁴

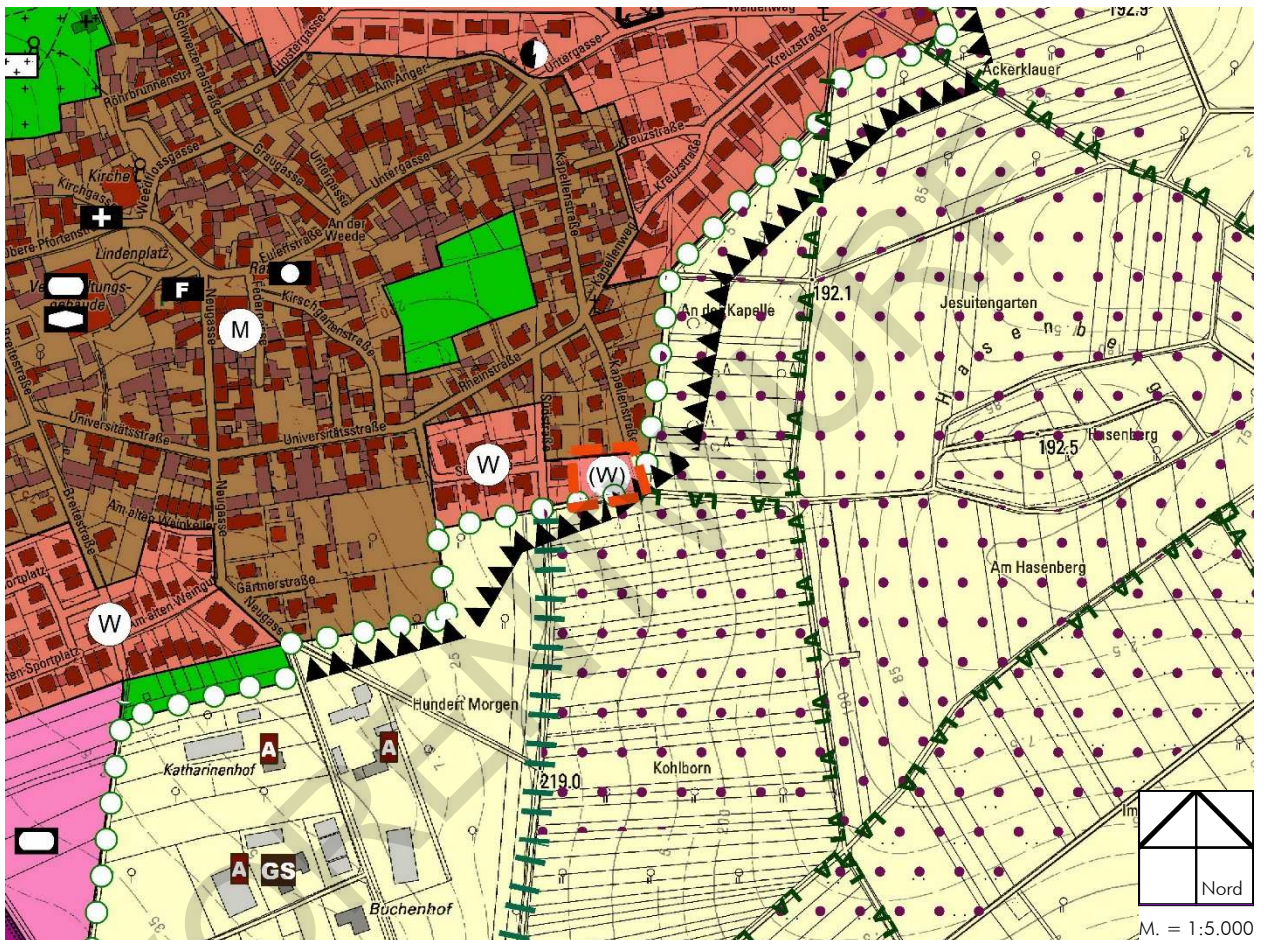
Die im Bodenschutzkataster registrierten Flächen unterliegen gem. § 15 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) der Überwachung durch die zuständige Obere Bodenschutzbehörde (SGD Süd). Generell bedürfen Nutzungsänderungen, insbesondere Eingriffe in den Untergrund, Entsiegelungen oder die Überbauung,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

²⁴ Kreisverwaltung Mainz-Bingen: Landesplanerische Stellungnahme ..., S. 29


16 ZORNHEIM - WOHNBAUFLÄCHE ‚IM ERBESGARTEN‘


- Ausweisung von geplanter Wohnbaufläche anstelle von Flächen für die Landwirtschaft – ca. 0,6 ha

16.1 PLANZEICHNUNG



Legende:

 Umgrenzung des Geltungsbereichs

 Wohnbaufläche, geplant

 Ortsrandeingrünung / Gebäudeeingrünung

 Begrenzung der Siedlungsentwicklung

16.2 BEGRÜNDUNG

16.2.1 INHALT

Das Plangebiet liegt im Südosten der Gemeinde Zornheim.

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

Die Ortsrandeingrünung / Gebäudeeingrünung wird im Süden und Osten ergänzt.

Die Darstellung der Begrenzung der Siedlungsentwicklung wird übernommen.

16.2.2 ZIELSETZUNG

Die Gemeinde Zornheim beabsichtigt zur baldigen Bereitstellung von Wohnbauland die vorhandene Wohnbebauung am südöstlichen Siedlungsrand kleinräumig abzurunden. Das Plangebiet stellt eine sinnvolle Abrundung des Ortsrandbereiches dar.

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

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

16.2.3 EINORDNUNG UND BETROFFENE BELANGE

Landesplanerische Stellungnahme

Zur Ausweisung Wohnbauflächen in Zornheim wurde eine landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 Landesplanungsgesetz (LPIG) eingeholt.

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

„Aus landesplanerischer Sicht bestehen keine Bedenken.“²⁵

Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Mit der kleinräumigen Neuausweisung von Wohnbauflächen in attraktiver Lage und in direkter Zuordnung zum Siedlungskörper und zu den vorhandenen Infrastruktureinrichtungen wird den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung in besonderem Maße Rechnung getragen

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Das Plangebiet wird durch eine Grünlandnutzung mit Gehölzstruktur geprägt.

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

²⁵ Kreisverwaltung Mainz-Bingen: Landesplanerische Stellungnahme ..., S. 40

Zur angemessenen Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft werden Untersuchungen in Form eines Fachbeitrages Naturschutz gemäß § 9 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) durchgeführt. Der Fachbeitrag ist in Bearbeitung. Dessen Inhalte werden bei Vorliegen in angemessener Form in die Teiländerung übernommen.

Belange des Artenschutzes

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

Belange der Wasserwirtschaft

Das Plangebiet liegt innerhalb eines vermuteten Hangrutschungsgebietes.

In der Konkretisierung der Planung in den nachgeordneten Planungsebenen sollte dies bei der Planung der Niederschlagsentwässerung entsprechend berücksichtigt werden.

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

RECHTSGRUNDLAGEN

Grundlagen dieser Flächennutzungsplanänderung sind:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).
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 10 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202).
6. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).
7. Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) in der Fassung vom 06. Oktober 2015 (GVBl. 2015, 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
8. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – LWG) in der Fassung vom 14. Juli 2015 (GVBl. 2015, 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118).
9. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543).
10. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Mai 2023 (GVBl. S. 133).

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss:

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

2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB erfolgte am __.__.____ durch Veröffentlichung im Nachrichtenblatt ‚aktuell‘ der Verbandsgemeinde Nieder-Olm.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden:

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

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

4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Veröffentlichung auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Nieder-Olm in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____.

Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am __.__.____ durch Veröffentlichung im Nachrichtenblatt ‚aktuell‘ der Verbandsgemeinde Nieder-Olm.

5. 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 __.__.____ geprüft.

6. Beteiligung der Behörden:

Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB wurde mit E-Mail vom __.__.____ eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am __.__.____.

7. Bekanntmachung der Veröffentlichung des Planentwurfs:

Die Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Auslegung des Planentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden am __.__.____ durch Veröffentlichung im Nachrichtenblatt ‚aktuell‘ der Verbandsgemeinde Nieder-Olm ortsüblich bekannt gemacht.

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

8. Veröffentlichung und Auslegung des Planentwurfs:

Der Entwurf der 3. Flächennutzungsplanänderung mit der Begründung einschließlich Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Nieder-Olm veröffentlicht. Zusätzlich wurden die Unterlagen im gleichen Zeitraum im Rathaus der Verbandsgemeinde Nieder-Olm öffentlich ausgelegt.

9. 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 __.__.____ geprüft und das Ergebnis anschließend mitgeteilt.

10. Feststellungsbeschluss:

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

11. 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

2115 Begr VE/ba