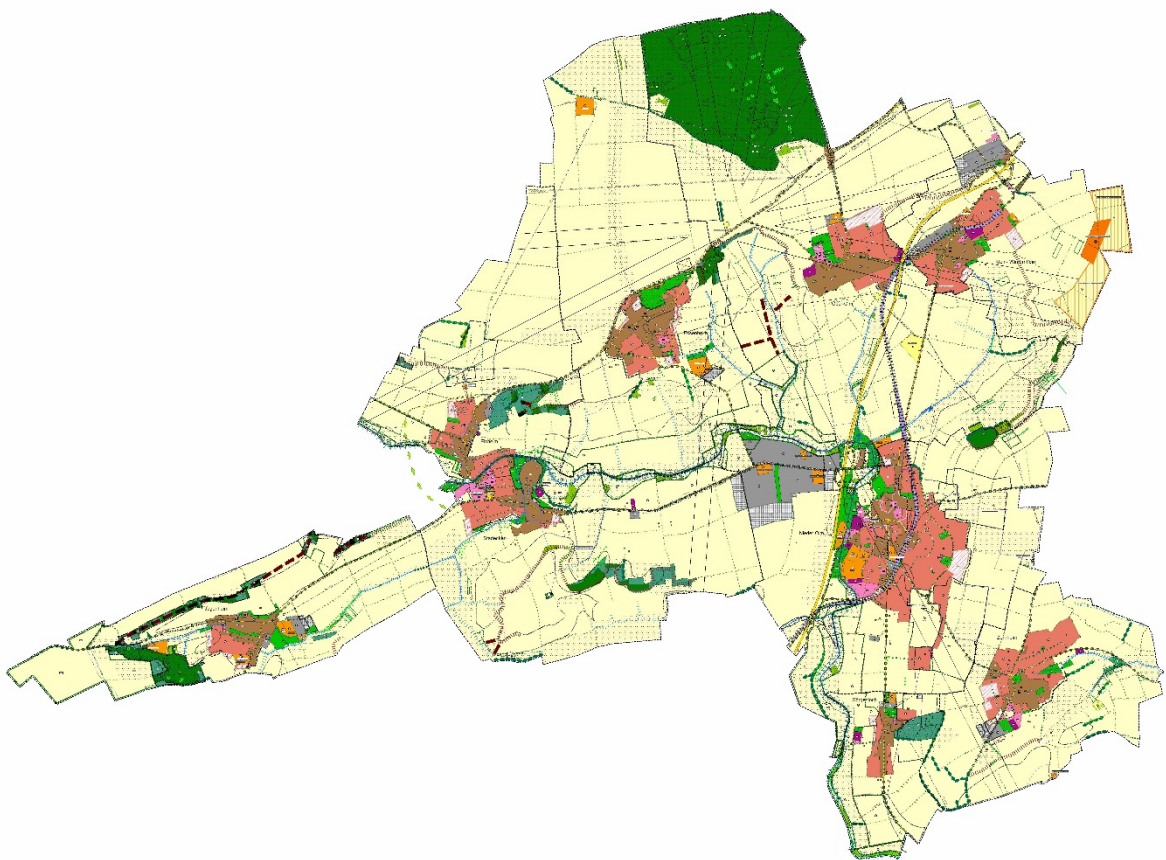


VERBANDSGEMEINDE NIEDER-OLM

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2025
- 1. ÄNDERUNG**



Fassung zur Genehmigung, Februar 2020

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

1	ESSENHEIM - GEWERBLICHE BAUFLÄCHE ‚AM SPORTPLATZ‘	1
2	JUGENHEIM - GEMEINBEDARF ‚FEUERWEHR‘	13
3	JUGENHEIM - GEWERBLICHE BAUFLÄCHE ‚WIESENWEG - ERWEITERUNG‘	23
4	ZORNHEIM - GEWERBLICHE BAUFLÄCHE ‚IN DER BEIN‘	35
5	VERBANDSGEMEINDE NIEDER-OLM - EINZELHANDELSKONZEPT.....	47
6	VERBANDSGEMEINDE NIEDER-OLM - ‚LANDSCHAFTSPLANUNG 1‘	56
7	VERBANDSGEMEINDE NIEDER-OLM - ‚LANDSCHAFTSPLANUNG 2‘	67
8	VERBANDSGEMEINDE NIEDER-OLM - ANPASSUNGEN, KLARSTELLUNGEN.....	72
9	BERICHTIGUNGEN NACH § 13 A ABS. 2 BAUGB	79
	RECHTSGRUNDLAGEN.....	82
	VERFAHRENSVERMERKE	83

Anhang: Themenkarte AB07 des Landschaftsplans 'Potenzial Arten und Biotope, Schutzgebietsvorschläge'

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung besteht aus

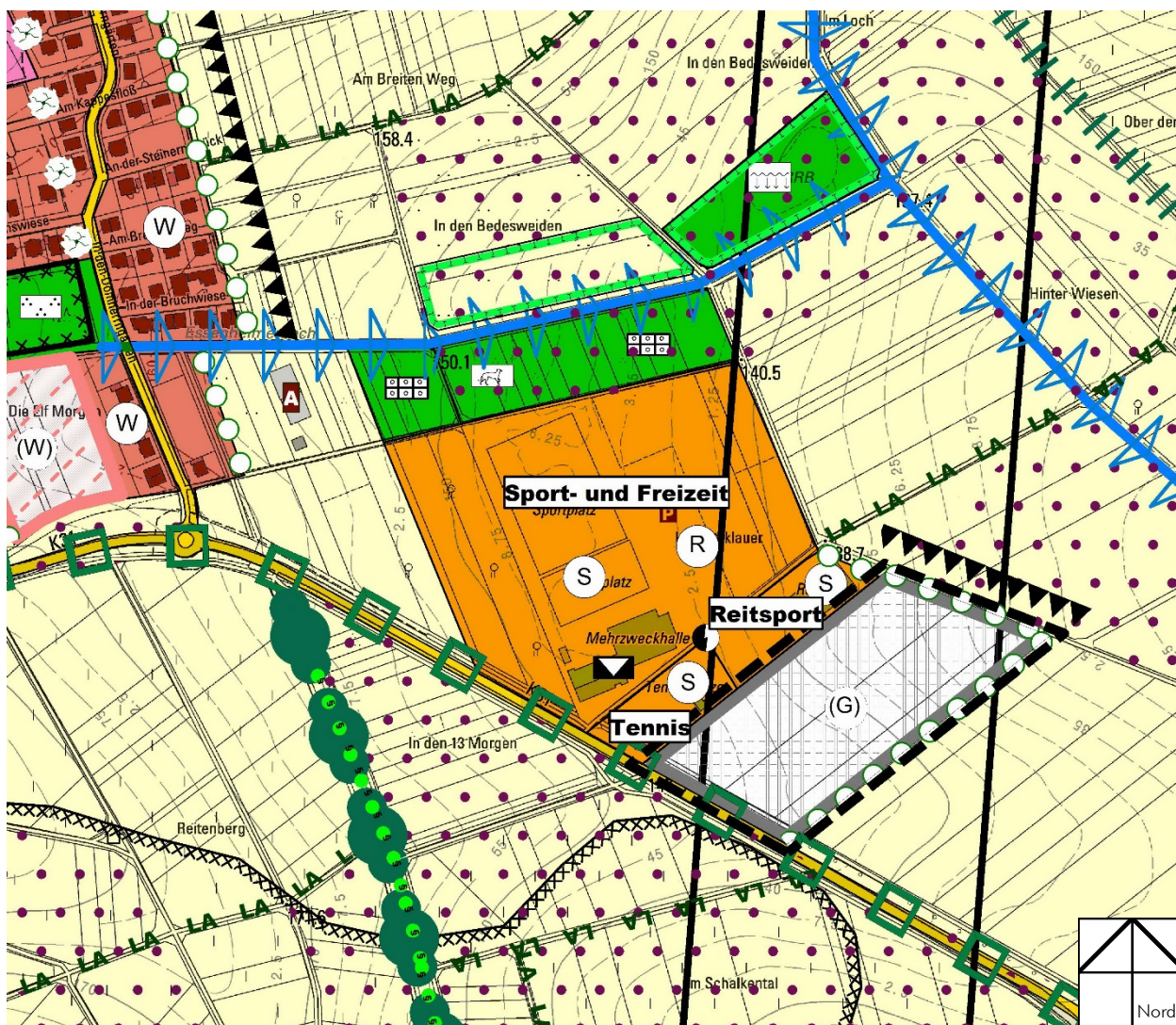
- ➔ den Planzeichnungen, vorwiegend im Maßstab 1 : 5.000,
- ➔ den Rechtsgrundlagen sowie den Verfahrensvermerken.

Die jeweilige Begründung mit Umweltbericht ist beigefügt.



1 ESSENHEIM - GEWERBLICHE BAUFLÄCHE ‚AM SPORTPLATZ‘





- Ausweisung von geplanter gewerblicher Baufläche anstelle von ‚Flächen für die Landwirtschaft sowie sonstige Flächen im Außenbereich‘ - ca. 2,0 ha
- Umwidmung von geplanter gewerblicher Baufläche in ‚Flächen für die Landwirtschaft sowie sonstige Flächen im Außenbereich‘ - ca. 2,0 ha

1.1 PLANZEICHNUNG 1 AUSWEISUNG VON GEPLANTER GEWERBLICHER BAUFLÄCHE

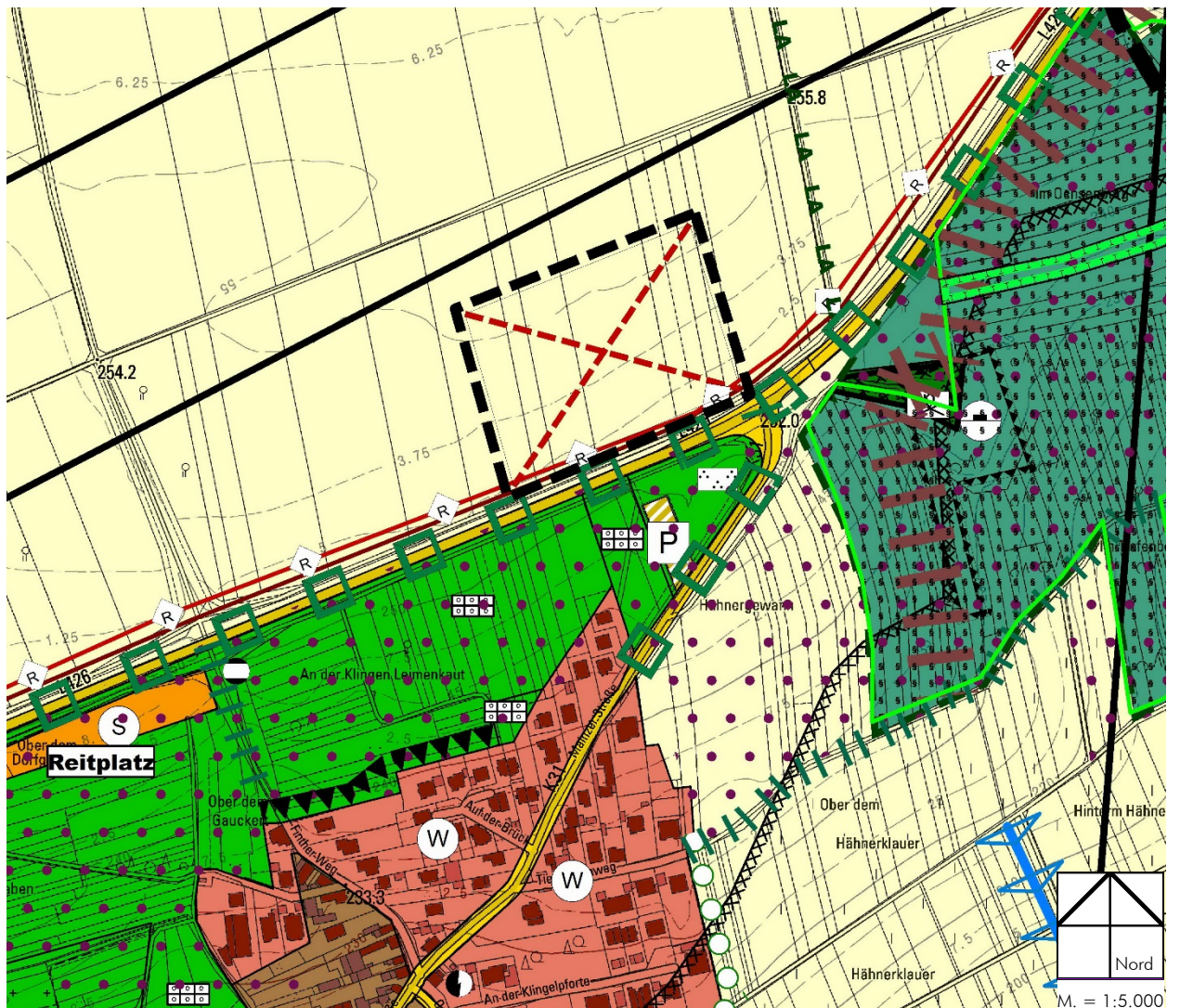


Legende:



-  Umgrenzung des Geltungsbereichs
-  Gewerbliche Bauflächen, geplant

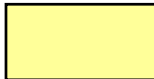



-  Richtfunkstrecke
-  Biotopverbund Straßen
-  Ortsrandeingrünung
-  Begrenzung Siedlungsentwicklung

**PLANZEICHNUNG 2
HERAUSNAHME GEWERBLICHE BAUFLÄCHE IM NORDEN DER GEMEINDE ESSENHEIM**



Legende:

-  Umgrenzung des Geltungsbereichs
-  Herausnahme von gewerblichen Bauflächen (bisher Planung)

-  Flächen für die Landwirtschaft sowie sonstige Flächen im Außenbereich
-  Hauptradweg
-  Haupt-Gasleitung unterirdisch
-  Biotopverbund Straße

1.2 BEGRÜNDUNG

1.2.1 INHALT

Das Plangebiet liegt im Südosten der Gemeinde Essenheim (Planzeichnung 1), südlich des Sportplatzes und unmittelbar nördlich der Kreisstraße K 31. Die Änderung führt zur Darstellung von geplanter gewerblicher Baufläche anstelle der bisher im Flächennutzungsplan enthaltenen ‚Fläche für die Landwirtschaft sowie sonstige Flächen im Außenbereich‘. Die Ortsrandeingrünung wird nach Osten verschoben und im Norden ergänzt.

Die Darstellungen der Richtfunkstrecke, des Biotopverbunds Straße und der Flächen mit Eignung für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen („Suchraum“) werden übernommen.

Im Gegenzug zur Neuausweisung wird die im Norden der Gemeinde nördlich der Landesstraße L 426 gelegene, geplante gewerbliche Baufläche (Planzeichnung 2) herausgenommen und wieder landwirtschaftlich gewidmet. Die Darstellungen des Hauptradweges, der unterirdischen Haupt-Gasleitung und des Biotopverbunds Straße werden übernommen.

1.2.2 ZIELSETZUNG

Die Gemeinde Essenheim beabsichtigt, den Bereich südlich des Sportplatzes, unmittelbar nördlich der Kreisstraße K 31, als Gewerbefläche zu entwickeln. Im Flächentausch soll eine bisher im genehmigten Flächennutzungsplan 2025 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm bereits ausgewiesene Gewerbefläche (nördlich der L 426) an diesen Standort verlagert werden.

Standortalternativen für die erforderlichen gewerblichen Bauflächen wurden bereits im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans 2015 gesucht. Zum damaligen Zeitpunkt wurde eine ‚Vergleichende Standortuntersuchung: Gewerbliche Bauflächen Essenheim‘¹ durchgeführt. Im Ergebnis wurde die Fläche nördlich der L 426 in den Flächennutzungsplan 2015 aufgenommen und in den Flächennutzungsplan 2025 übernommen.

Die dargestellte Fläche hat sich jedoch als in der Entwicklung schwierig herausgestellt. Daraufhin wurden in den vergangenen Jahren die in der vergleichenden Standortuntersuchung beschriebenen Alternativen nochmals reflektiert. Da keine grundsätzlich anderen Flächen zur Verfügung stehen, hat sich die Gemeinde entschieden, die Fläche im Süden des Sportplatzes zu entwickeln. Die Realisierung dieses Gewerbegebietes ist wesentlich für die Eigenentwicklung der Gemeinde.

¹ Verbandsgemeinde Nieder-Olm: Flächennutzungsplan 2015, Erläuterungsbericht, Genehmigte Fassung, Anhang V, November 2004

Der Nachweis des Eigenbedarfs wurde bereits im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans 2015 geführt, in dessen Zuge die gewerbliche Baufläche auch erstmalig ausgewiesen wurde. Die Fläche wurde als erforderlich und angemessen bewertet.

1.2.3 EINORDNUNG UND BETROFFENE BELANGE

Landesplanerische Stellungnahme

Zum Flächentausch der gewerblichen Baufläche in Essenheim wurde eine landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 Landesplanungsgesetz (LPIG) eingeholt.

„Die landesplanerische Stellungnahme vom 28. November 2017 kommt zu folgendem Ergebnis:

Der Standort des geplanten Gewerbegebietes südlich des Sportplatzes von Essenheim steht im Zielkonflikt mit den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplanes 2014, der in diesem Bereich ein Vorranggebiet „Landwirtschaft“ und im Randbereich einen Regionalen Grünzug und ein Vorranggebiet „Regionaler Biotopverbund“ ausweist. Um mit dem Vorhaben fortfahren zu können, bedarf es eines Zielabweichungsverfahrens (ZAV). Die Abweichung von Zielen des Regionalen Raumordnungsplanes kann gemäß § 10 Abs. 6 Landesplanungsgesetz (LPIG) nur zugelassen werden, wenn diese aufgrund veränderter Tatsachen oder Erkenntnisse unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und der Regionale Raumordnungsplan in seinen Grundzügen nicht berührt wird.

Die Obere Landesplanungsbehörde hat mit Schreiben vom 18. Oktober 2017 mitgeteilt, dass die Zulassung einer Abweichung gemäß § 10 Abs. 6 LPIG nicht vorliegt. Auch die Option eines Flächentausches kann hier nicht greifen. Aus Sicht der Oberen Landesplanungsbehörde ist hier kein Härtefall anzunehmen, der als Voraussetzung für die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens gewertet werden kann. Das Instrument der Zielabweichung ist restriktiv und nur in besonderen Ausnahme-/Härtefällen anzuwenden.

Falls die Ortsgemeinde Essenheim weiterhin die Verlagerung des Gewerbegebietes an der L 426 anstrebt, kann in der nächsten Neuauflage des Regionalen Raumordnungsplanes eine Änderung dahingehend geprüft werden, dass der geplante Standort restriktionsfrei gestellt und die Tauschfläche an der L 426, die im RROP 2014 als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe ausgewiesen ist, wieder als Vorranggebiet Landwirtschaft dargestellt wird.“²

„Der Regionalvorstand und die Regionalvertretung der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe haben in ihren Sitzungen am 18. Juni 2018 die Verlagerung der Gewerbefläche und im Gegenzug die Erweiterung des Vorrangs für Landwirtschaft in der Ortsgemeinde Essenheim einstimmig beschlossen. Der Beschlussfassung zur Einleitung des Anhörungsverfahrens für die Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplanes 2014 wurde zugestimmt.

Der Standort des geplanten Gewerbegebietes südlich des Sportplatzes von Essenheim wird mit der Teilfortschreibung des Regionalplanes restriktionsfrei gestellt und die Tauschfläche an der L 426, die im RROP 2014 als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe ausgewiesen ist, wieder als Vorranggebiet Landwirtschaft dargestellt.

² Kreisverwaltung Mainz-Bingen: Landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 LPIG zur Änderung des Flächennutzungsplans 2025 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm vom 28. November 2017; Ortsgemeinde Essenheim: Gewerbeflächenentwicklung im Bereich „Am Sportplatz“, Ingelheim am Rhein, 21. Juni 2017, S. 1

Aus raumordnerischer und landesplanerischer Sicht kann Gewerbeflächenentwicklung im Bereich „Am Sportplatz“ zugestimmt werden.

Hinweis:

Aus Sicht der Oberen Landesplanungsbehörde ist hier kein Härtefall anzunehmen, der als Voraussetzung für die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens gewertet werden kann. Aus diesem Grund kann diese Änderung des Flächennutzungsplanes 2025 erst genehmigt werden, wenn die Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplanes rechtskräftig geworden ist.“³

Belange der Wirtschaft:

Mit der Zielrichtung der Planung wird gewährleistet, dass ausreichend große Flächen für ein Gewerbegebiet bereitgestellt werden. Positive Auswirkungen auf die Arbeitsverhältnisse sind zu erwarten.

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege:

Die Neuordnung von gewerblichen Bauflächen der Gemeinde Essenheim erfordert die Verlagerung von genehmigten gewerblichen Bauflächen. Bislang als Landwirtschaftsfläche genutzte Flächen werden benötigt. Das Gebiet selbst besteht ausschließlich aus ackerbaulich genutzten Flächen.

Entsprechend werden im Norden der Gemeinde gewerbliche Bauflächen in landwirtschaftliche Fläche rückgewidmet.

Belange der Landwirtschaft:

Durch die Neuausweisung von gewerblicher Baufläche entfallen landwirtschaftliche Nutzflächen. Im Gegenzug hierzu wird eine im Norden der Gemeinde, nördlich der Landesstraße L 426 gelegene, gewerbliche Baufläche, die sich derzeit in landwirtschaftlicher Nutzung befindet, wieder landwirtschaftlich gewidmet. Die dort vorhandene landwirtschaftliche Nutzung wird künftig im Bestand gesichert.

Die Nachbarschaft des Plangebietes zu landwirtschaftlichen Flächen sowie die Erfordernisse des landwirtschaftlichen Verkehrs sind primär auf den nachfolgenden Ebenen der Bebauungsplanung und der Erschließungsplanung entsprechend zu berücksichtigen.

Belange des Artenschutzes:

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

Belange des Bergbaus:

Das ausgewiesene Plangebiet ‚Am Sportplatz‘ liegt im Bereich des auf Eisen und Mangan verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeldes ‚Essenheim‘ liegt. Aktuelle Kenntnisse über die letzte Eigentümerin liegen hier nicht vor.

Über tatsächlich erfolgten Abbau in diesem Bergwerksfeld liegen unserer Behörde keine Dokumentationen oder Hinweise vor.

³ ebenda, S. 2

Belange der Landesarchäologie:

Aus dem Areal sind bislang keine archäologischen Funde oder Befunde bekannt; ein Vorhandensein kann aber nicht ausgeschlossen werden. So weisen etwa 80 m östlich im Nachbargrundstück der geplanten Gewerbefläche Luftbildbefunde auf das Vorhandensein prähistorischer Siedlungsgruben.

Boden und Baugrund:

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

Südwestlich des Plangebietes ist eine nachgewiesene Rutschung.

Radon:

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

Hinweise auf das Landesstraßengesetz:

Betroffen von dem Vorhaben ist die Kreisstraße K 31 außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen. Die Erschließung des Plangebietes muss über die bestehende Anbindung an die K 31 erfolgen (Sport- und Freizeitgelände).

Da sich das Plangebiet außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenze befindet, ist mit der Bebauung die Anbauverbotszone von 15 Metern gemäß § 22 Abs. 1 Landesstraßengesetz (LStrG) einzuhalten.

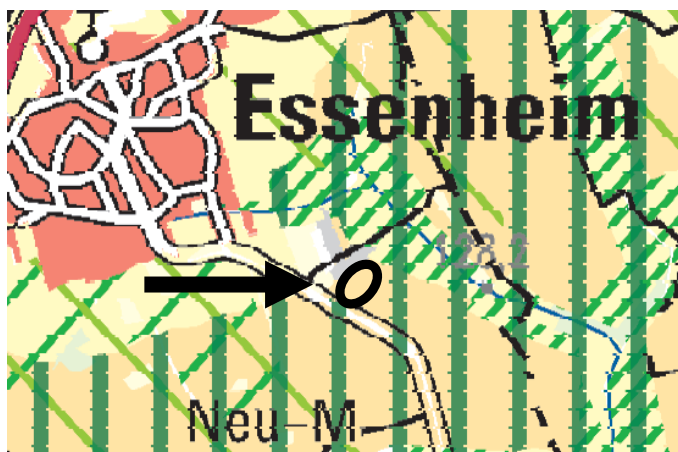
1.3 UMWELTBERICHT**1.3.1 EINLEITUNG****■ Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplanänderung**

Art des Gebietes (Inhalt, Art und Umfang)	<p>Die Änderungsplanung führt zur Darstellung von geplanter gewerblicher Baufläche anstelle von Fläche für die Landwirtschaft. Die Ortsrandeingrünung wird nach Osten verschoben und im Norden ergänzt.</p> <p>Im Gegenzug zur Neuausweisung wird die im Norden der Gemeinde nördlich der Landesstraße L 426 gelegene, geplante gewerbliche Baufläche aus der Planung genommen und wieder landwirtschaftlich gewidmet. Die Darstellungen des Haupttradesweges, der unterirdischen Haupt-Gasleitung und des Biotopverbunds Straße werden übernommen.</p>
Art der Bebauung (Ziele, Festsetzungen)	<p>Mit der Planung soll der örtlich begründete Bedarf an gewerblichen Bauflächen gedeckt werden. Der Nachweis des Eigenbedarfs wurde bereits im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans 2015 geführt, in dessen Zuge die gewerbliche Flä-</p>

	<p>che auch erstmalig ausgewiesen wurde.</p> <p>Die Änderung beinhaltet lediglich eine Verlagerung von bisher im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nieder-Olm bereits ausgewiesenen Flächen an einen anderen Standort.</p>
Flächenbedarf	<p>Ausweisung von geplanter gewerblicher Baufläche anstelle von Flächen für die Landwirtschaft - ca. 2,0 ha</p> <p>Herausnahme von geplanter gewerblicher Baufläche, Rückwidmung zu Flächen für die Landwirtschaft – ca. 2,0 ha</p>

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

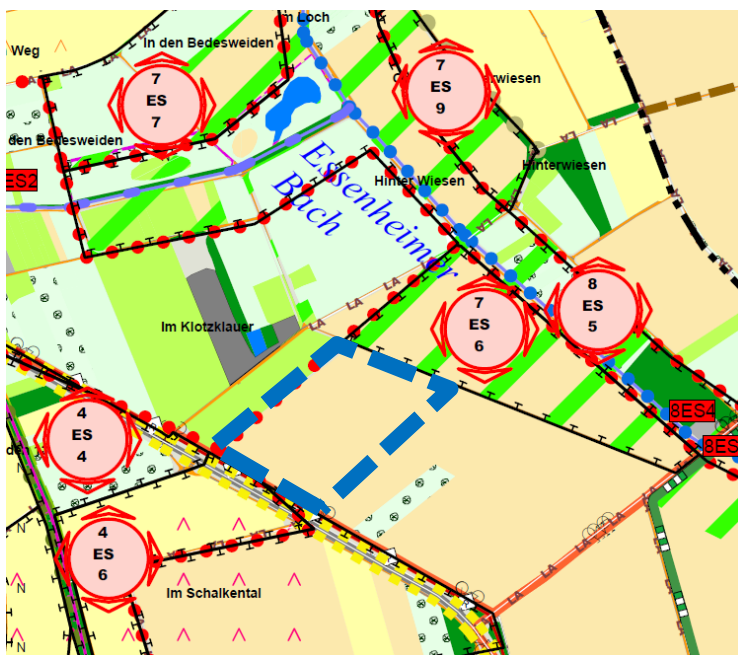
Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe ist das neu ausgewiesene Plangebiet als ‚Fläche für die Landwirtschaft‘ mit Funktion als ‚Regionalem Grünzug‘ dargestellt.



Auszug aus der Karte des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe, mit Kennzeichnung der Lage des geplanten Gewerbegebietes
Quelle: Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe: Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe, Mainz, veröffentlicht November 2015

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

- Teilraum 7 ‚Agrarlandschaft südlich Essenheim und Ober-Olm‘
- Lage innerhalb des besonders erholungsrelevanten 1 km-Siedlungsumfeldes



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

1.3.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

■ Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Schutzgut/ Umweltaspekt	Situation	Kurze Bewertung
Fläche	unbebautes Areal	keine Flächeninanspruchnahme durch Infrastruktureinrichtungen
Boden	natürlich gewachsene Böden mit Strukturveränderungen im Oberbodenbereich; Nährstoff- und Pestizideinwirkung durch Bewirtschaftung; keine Altlasten bekannt	ökologische Funktion des Bodens weitgehend intakt
Wasser	kein nutzbares Grundwasser; Einzugsbereich des Essenheimer Baches, jedoch keine Oberflächengewässer ausgebildet;	geringe-mittlere Bedeutung für Grundwasser
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	typische Arten und Lebensgemeinschaften der intensiven Ackerbaulandschaft	geringe unmittelbare Bedeutung für Pflanzen und Tiere, jedoch Teil eines zusammenhängenden Offenlandlebensraums

Landschaftsbild / Erholung	an Reitanlage angrenzendes Offenland - Teil des gut einsehbaren, von landwirtschaftlicher Nutzung geprägten Kulturlandschaft Rheinhessens mit Funktion als Erholungsraum für Spaziergänger und Radfahrer	mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild und die Naherholung
Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen	zeitweise Geruchs- und stoffliche Emissionen durch landwirtschaftliche Nutzung	geringe Bedeutung
Abfälle	keine	-
Menschliche Gesundheit	Freiraum ohne erkennbare Belastung	Raum mit mittlerer Bedeutung für menschliche Aktivitäten.
Kultur- und Sachgüter	keine Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch bedeutsame Nutzungsformen; keine relevanten Sachgüter	keine Bedeutung

■ Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Schutzgut/ Umweltaspekt	mögliche Auswirkungen		Bemerkung
	erheblich	nicht erheblich / gering	
Fläche	x		Flächenverlust durch dauerhafte Versiegelung – in gewerblichen Bauflächen ca. 80 % der Nutzflächen
Boden	x		Bodenverlust durch dauerhafte Versiegelung
Wasser	x		weitere Verringerung der Grundwasserneubildung, Kontaminationsrisiko
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	x		Lebensraumverlust
Landschaftsbild / Erholung	x		völlige Veränderung des Landschaftsbildes durch Verlust von Of-

			fenland und Erholungsraum
Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen	x		gewerbliche Bauflächen dienen i.d.R. Nutzungen mit Störungspotential; wegen der relativen Nähe
Abfälle	x		mit dem Anfall von gewerblichen Abfällen ist zu rechnen
Menschliche Gesundheit	x		gewerbliche Bauflächen dienen i.d.R. Nutzungen mit Störungspotential
Kulturelles Erbe		x	keine relevanten Auswirkungen
Umwelt - Unfall- und Katastrophenrisiko	x		gewerbliche Bauflächen dienen i.d.R. Nutzungen mit Störungspotential
Kumulierungseffekte i.V. mit Auswirkungen benachbarter Planungen	x		weiterer Verlust von Lebensraum von Tieren und Pflanzen und Kulturlandschaft durch Ausweitung baulicher Anlagen im Südosten von Essenheim
Klima, Klimawandel	x		die Versiegelung durch neue Gebäude- und Verkehrsflächen führt zu vermehrter Aufheizung. Gewerbliche Nutzungen sind i.d.R. energiebedürftig. Soweit diese Energie aus fossilen Quellen stammt, trägt die planerisch vorbereitete Nutzung absehbar zum Klimawandel bei
eingesetzte Techniken und Stoffe			eine Aussage ist erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich

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

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

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

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

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

- Anlage einer Randbegrünung zur angrenzenden offenen Landschaft
- Erhaltung der (nah-)erholungsrelevanten Wegebeziehungen
- Durchführung externer Kompensationsmaßnahmen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend den Empfehlungen des Landschaftsplanes – bevorzugt im betroffenen (Landschafts-) Teilraum 7 ‚Ackerbau Landschaft südlich Essenheim und Ober-Olm‘

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

Standortalternativen für die erforderlichen gewerblichen Bauflächen wurden bereits im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans 2015 gesucht. Zum damaligen Zeitpunkt wurde eine ‚Vergleichende Standortuntersuchung: Gewerbliche Bauflächen Essenheim‘ durchgeführt. Im Ergebnis wurde die Fläche nördlich der L 426 in den Flächennutzungsplan 2015 aufgenommen und in den Flächennutzungsplan 2025 übernommen.

Die dargestellte Fläche hat sich jedoch als in der Entwicklung schwierig herausgestellt. Daraufhin wurden in den vergangenen Jahren die in der vergleichenden Standortuntersuchung beschriebenen Alternativen nochmals reflektiert. Da keine grundsätzlich anderen Flächen zur Verfügung stehen, hat sich die Gemeinde entschieden, die Fläche im Süden des Sportplatzes zu entwickeln. Dies ist insoweit zu begrüßen, dass hierdurch eine Bebauung über naturräumliche Grenzen in den Landschaftsraum 3 ‚Ackerbau Landschaft Ostplateau‘ hinaus vermieden wird.

1.3.3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

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

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

Alle durchgeführten Untersuchungen wie z.B. die landespflegerischen Analysen wurden nach den einschlägigen fachspezifischen Kriterien abgewickelt.

Zur Ermittlung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden ergänzend die Inhalte des Landschaftsplanes zum Flächennutzungsplan 2025 sowie die aktuellen Daten des Landschaftsinformationssystems der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz ausgewertet.

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

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

Bei der Durchführung der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung sind negative Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und weiteren Umweltaspekten durch die Planung zu erwarten. Im Zuge der Realisierung eines Bebauungsplanes sind konkrete Monitoringmaß-

nahmen festzulegen. Ihr Inhalt ist in Zusammenhang mit und in Abhängigkeit von den Kompensationsflächen und -maßnahmen zu definieren.

■ Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet liegt südöstlich der Ortslage von Essenheim im unmittelbaren Anschluss an verschiedene Freizeiteinrichtungen. Es ist eine Tauschfläche für eine bisher vorgesehene gewerbliche Baufläche nördlich von Essenheim von 2,0 ha Fläche.

Mit der Planung sollen flächengleich gewerbliche Bauflächen zur Deckung des örtlichen Bedarfes planungsrechtlich gesichert werden.

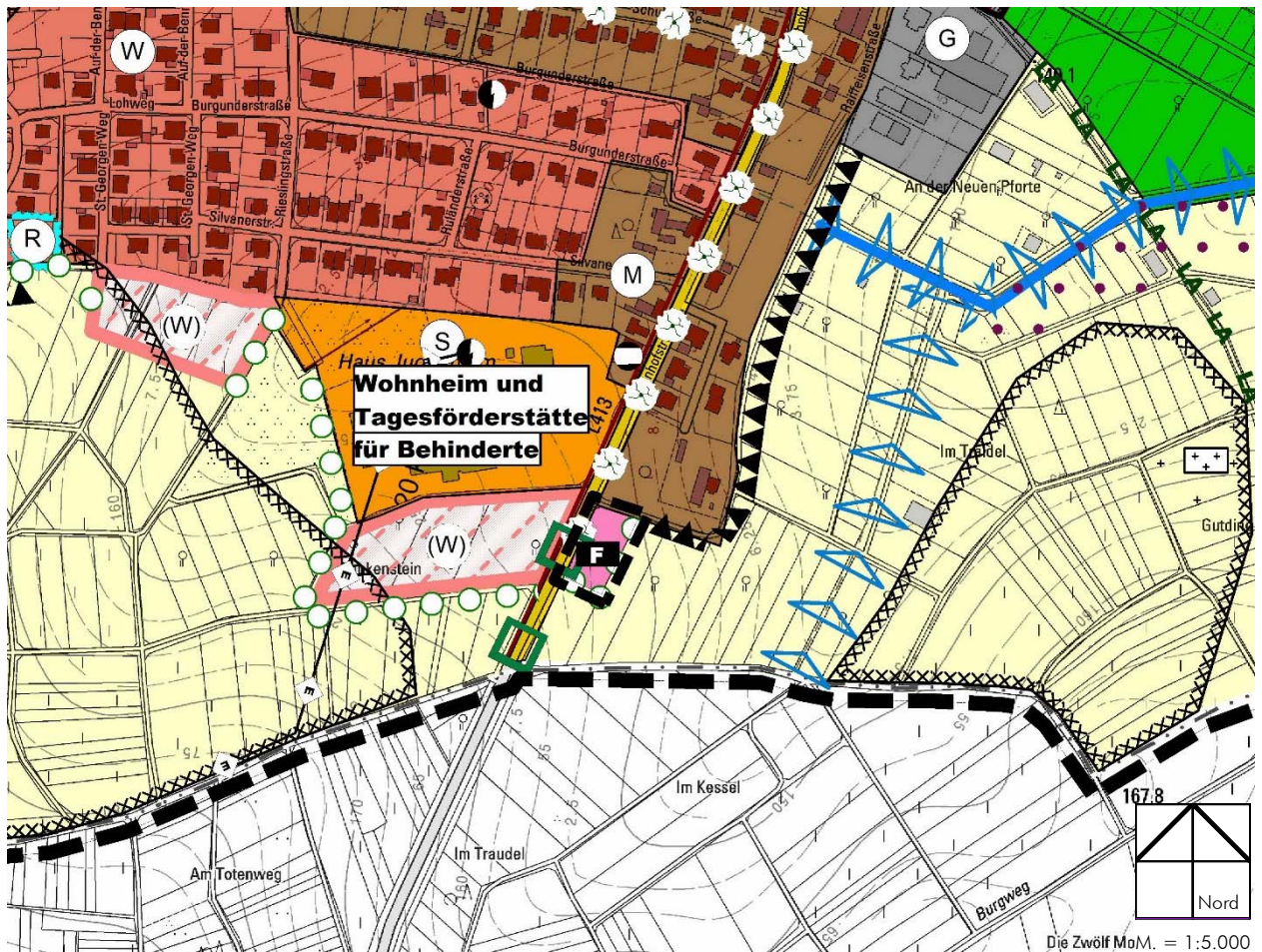
Es zeigt sich, dass die möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter bzw. Umweltaspekte erheblich sind.

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

2 JUGENHEIM - GEMEINBEDARF 'FEUERWEHR'

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

2.1 PLANZEICHNUNG



Legende:



Umgrenzung des Geltungsbereichs



Flächen für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmung: Feuerwehr



Biotopverbund Straßen



Ortsrandeingrünung



Anlage innerörtlicher Grünzonen – bzw. -elemente

2.2 BEGRÜNDUNG

2.2.1 INHALT

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand der Gemeinde Jugenheim, unmittelbar östlich der Landesstraße L 413 (Bahnhofstraße).

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

Die Darstellungen des Biotopverbundes Straßen und der Anlage innerörtlicher Grünzonen bzw. –elemente werden übernommen.

2.2.2 ZIELSETZUNG

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

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

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

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

Als möglicher Standort wurde der Bauhof der Ortsgemeinde Jugenheim diskutiert. Er befindet sich auf dem Edelsberg gelegen, im alten Ortskern. Vorzufinden sind dort vor allem dicht gewachsene bauliche Strukturen. Kritisch zu beurteilen waren hier eine ineffiziente Zu- und Abfahrtsituation, die mangelhafte Parkplatzsituation sowie der beengte Grundstückszuschnitt, die allesamt einen Ausbau der Feuerwehr nach den aktuellen Baurichtlinien schwierig umsetzbar machen würden.

Außerdem wurden Flächen im bestehenden Gewerbegebiet ‚Im Wiesenweg‘ abgefragt. Wesentliches Ausschlusskriterium war hier die fehlende Grundstücksverfügbarkeit. Auch standen zum Zeitpunkt der Prüfung in diesem Bereich weder Lagerhallen noch sonstige geeignete Grundstücke zum Ankauf zur Verfügung.

Daneben wurde der Umbau von Parkplätzen am Sportgelände im Bereich ‚Wiesenweg‘ geprüft. Da sich der Standort nicht in unmittelbarer Lage zur Landesstraße befindet, sind hier insbesondere Einschränkungen hinsichtlich der Verkehrsanbindung gegeben. Umständliches Ausfahren, und damit Zeitverlust, wären u.a. die Folgen. Für den benötigten Raumbedarf des beabsichtigten Feuerwehrgebäudes ist die Fläche außerdem zu klein.

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

Negative Wechselwirkungen mit der benachbarten Mischbaufläche und der gegenüberliegenden geplanten Wohnbaufläche werden wegen nur zeitweiser Nutzung des Geländes nicht erwartet.

2.2.3 EINORDNUNG UND BETROFFENE BELANGE

Landesplanerische Stellungnahme

Zur Ausweisung eines Feuerwehrstandortes (Gemeinbedarfsfläche) in Jugenheim wurde eine landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 Landesplanungsgesetz (LPIG) eingeholt.

Die landesplanerische Stellungnahme vom 29. August 2018 kommt zu folgender landesplanerischer Entscheidung:

„Aus raumordnerischer und landesplanerischer Sicht kann der Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche für den Bau eines Feuerwehrhauses am südöstlichen Ortsrand der Ortsgemeinde Jugenheim zugestimmt werden.“⁴

Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

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

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

Das Bauverbot an öffentlichen Straßen für Hochbauten gemäß § 22 Landesstraßengesetz (hier 20 m) ist zu beachten.

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege:

Das bislang unbebaute Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt, dabei herrscht Ackerland vor. Entlang des westlichen Gebietsrands sind Grün- sowie Gehölzstrukturen vorzufinden.

⁴ Kreisverwaltung Mainz-Bingen: Landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 LPIG zur Änderung des Flächennutzungsplans 2025 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm; Ortsgemeinde Jugenheim: Ausweisung eines Feuerwehrstandortes (Gemeinbedarfsfläche), Ingelheim am Rhein, 29. August 2018, S. 7

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

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

Belange des Immissionsschutzes

An die Gemeinbedarfsfläche schließt unmittelbar westlich die Landesstraße L 413 an. Konflikte zwischen dem Feuerwehrgebäude und der Landesstraße sind nicht zu erwarten.

Belange des Artenschutzes

Das Plangebiet ist durch Landwirtschaft geprägt. Daneben bestehen einzelne Gehölze. Ob Anhaltspunkte für die Betroffenheit streng geschützter Arten vorliegen, wird in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung näher zu beleuchten sein.

Belange des Bergbaus:

Das Plangebiet ‚Feuerwehr‘ wird von dem auf Eisen und Mangan verliehenen Bergwerksfeld ‚Morgenstern II‘ überdeckt. Das Bergrecht für das Bergwerksfeld wird von der Firma Barbara Rohstoffbetriebe in Langenfeld aufrechterhalten. Über tatsächlich erfolgten Abbau in diesem Bergwerksfeld liegt dem Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz keine Dokumentationen oder Hinweise vor.

Boden und Baugrund:

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

Radon:

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

Hinweise auf das Landesstraßengesetz:

Betroffen von dem Vorhaben ist die Landesstraße L 413. Das Plangebiet liegt außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen. Denkbar ist der Ausbau der sich annähernd gegenüberliegenden vorhandenen Wirtschaftswegeanbindungen an die L 413 zu einer Straßenkreuzung.

Da sich das Plangebiet an der freien Strecke befindet, gilt gemäß § 22 Abs. 1 Landesstraßengesetz (LStrG) die Anbauverbotszone von 20 Metern. Der LBM Worms stellt jedoch in Aussicht, sich im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens über eine eventuell mögliche Unterschreitung der Anbauverbotszone zu verständigen.

2.3 UMWELTBERICHT

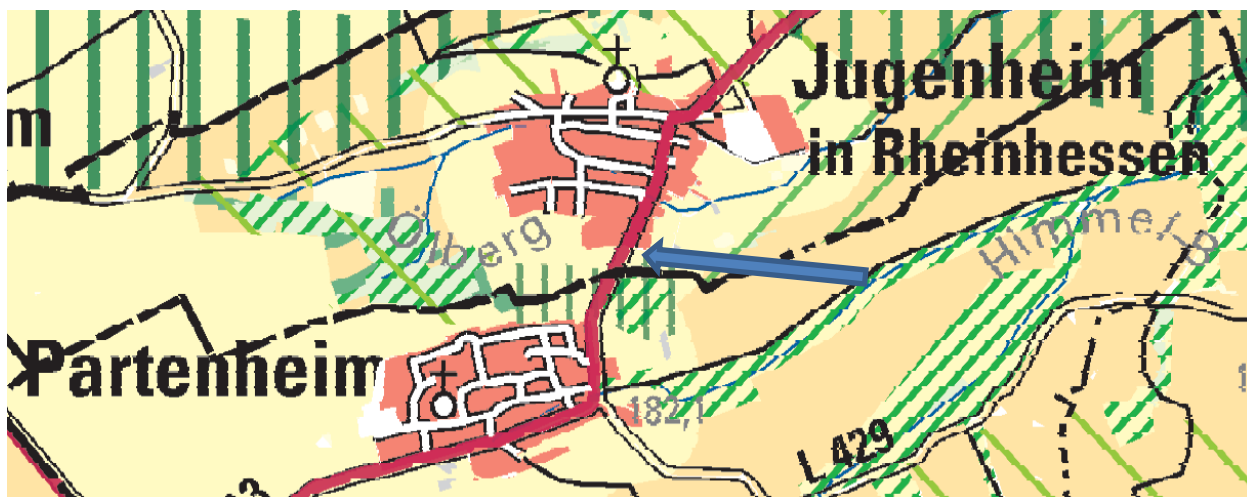
2.3.1 EINLEITUNG

■ Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Art des Gebietes (Inhalt, Art und Umfang)	Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung ‚Feuerwehr‘ anstelle der bisher im von Flächen für die Landwirtschaft. Im Süden und Osten wird eine Ortsrandeingrünung dargestellt.
Art der Bebauung (Ziele, Festsetzungen)	Errichtung eines neuen zeitgemäßen Feuerwehrgebäudes entsprechend der aktuellen fachlichen und technischen Anforderungen. Erklärtes Ziel der Gemeinde ist eine Kooperation bzw. die Zusammenlegung der Feuerwehr mit der Nachbargemeinde Partenheim.
Flächenbedarf	ca. 0,15 ha

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

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



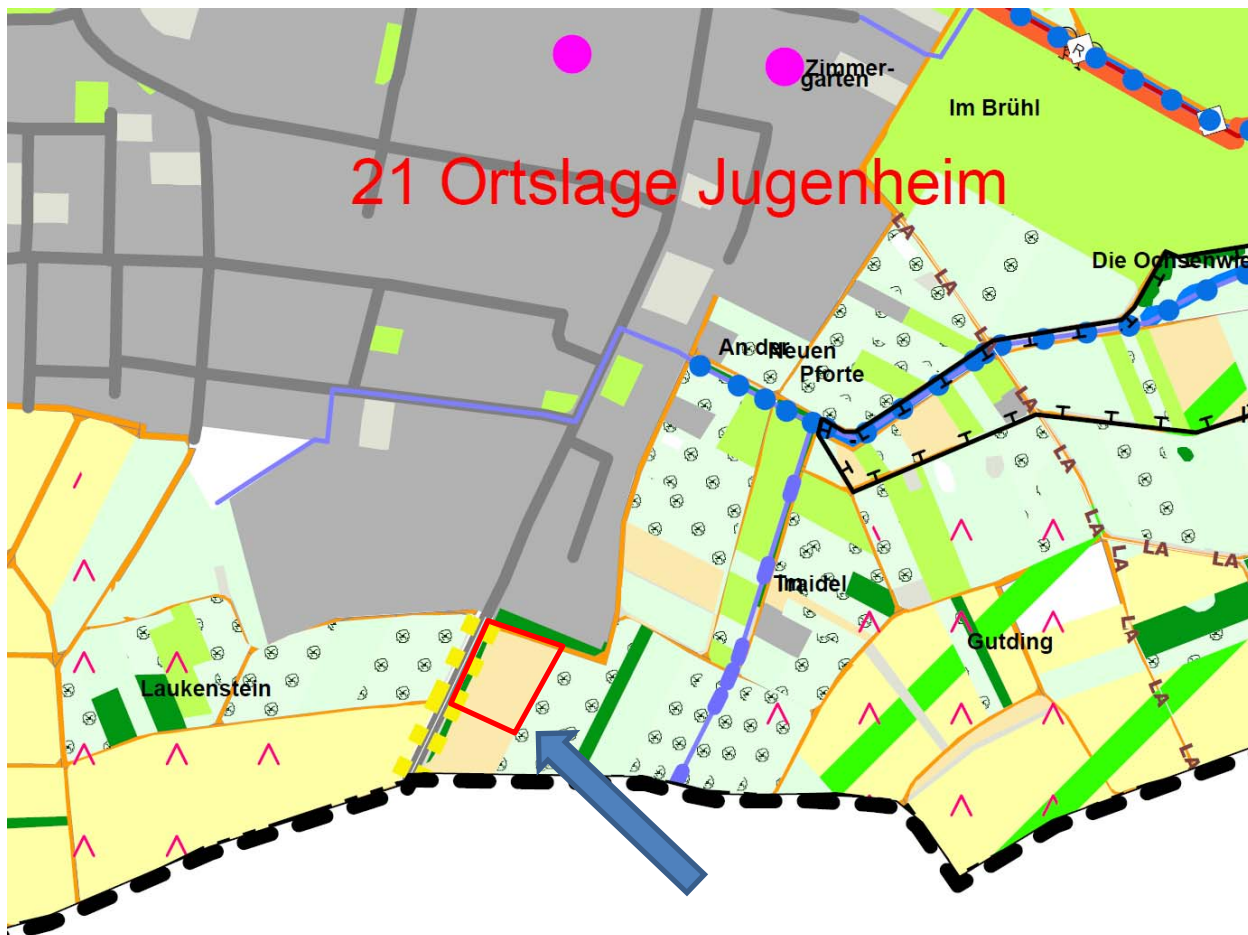
Auszug aus der Karte des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe, mit Kennzeichnung der Lage des geplanten Gewerbegebietes

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

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

- Teilraum 21 ‚Ortslage Jugenheim‘
- Lage innerhalb des besonders erholungsrelevanten 1 km-Siedlungsumfeldes

- Entlang der Straße Hinweis auf Empfehlung ‚Biotopverbund Straßenraum‘



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

2.3.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

■ Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Schutzgut/ Umweltaspekt	Situation	Kurze Bewertung
Fläche	unbebautes Areal	keine Flächeninanspruchnahme durch Infrastruktureinrichtungen
Boden	natürlich gewachsene Böden mit Strukturveränderungen im Oberbodenbereich; Nährstoff- und Pestizideinwirkung durch Bewirtschaftung; keine Altlasten bekannt	ökologische Funktion des Bodens weitgehend intakt

Wasser	kein nutzbares Grundwasser; Einzugsbereich des Saubaches, jedoch keine Oberflächengewässer ausgebildet;	geringe-mittlere Bedeutung für Grundwasser
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	typische Arten und Lebensgemeinschaften der intensiven Ackerbau Landschaft	geringe unmittelbare Bedeutung für Pflanzen und Tiere, jedoch Teil eines zusammenhängenden Offenlandlebensraums
Landschaftsbild / Erholung	Offenland am unmittelbaren Siedlungsrand- Teil der typischen Kulturlandschaft Rheinhessens mit Funktion als Zuwegung der freien Landschaft	mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild und die Naherholung
Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen	zeitweise Geruchs- und stoffliche Emissionen durch landwirtschaftliche Nutzung	geringe Bedeutung
Abfälle	keine	-
Menschliche Gesundheit	Freiraum mit Geräuschbelastung durch angrenzende Straße	Raum mit mittlerer Bedeutung für menschliche Aktivitäten.
Kultur- und Sachgüter	keine Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch bedeutsame Nutzungsformen; keine relevanten Sachgüter	keine Bedeutung

■ Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Schutzgut/ Umweltaspekt	mögliche Auswirkungen		Bemerkung
	erheblich	nicht erheblich / gering	
Fläche	x		Flächenverlust durch dauerhafte Versiegelung für Gebäude und Stellplätze
Boden	x		Bodenverlust durch dauerhafte Versiegelung
Wasser	x		weitere Verringerung der Grundwasserneubildung, Kontaminationsrisiko
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	x		Lebensraumverlust
Landschaftsbild / Erholung	x		völlige Veränderung des Landschaftsbildes durch Verlust von Offenland und Erholungsraum
Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen	x		Störungspotential vor allem bei Feuerwehreinsatzfahrten mit Signaleinsatz
Abfälle	x		mit dem Anfall von gewerbeähnlichen Abfällen ist zu rechnen
Menschliche Gesundheit	x		Störungspotential vor allem bei Feuerwehreinsatzfahrten mit Signaleinsatz
Kulturelles Erbe		x	keine relevanten Auswirkungen
Umwelt - Unfall- und Katastrophenrisiko	x		gewerbeähnliche Nutzung mit möglichen stofflichen Belastungen
Kumulierungseffekte i.V. mit Auswirkungen benachbarter Planungen	x		weiterer Verlust von Lebensraum von Tieren und Pflanzen und Kulturlandschaft durch Ausweitung baulicher Anlagen im Süden von Jugenheim

Klima, Klimawandel	x		die Versiegelung durch neue Gebäude- und Verkehrsflächen führt zu vermehrter Aufheizung. Gewerbeähnliche Nutzungen sind i.d.R. energiebedürftig. Soweit diese Energie aus fossilen Quellen stammt trägt die planerisch vorbereitete Nutzung absehbar zum Klimawandel bei.
eingesetzte Techniken und Stoffe			Umgang mit diversen Löschmitteln und Betriebsmitteln der Einsatzfahrzeuge. Auf Grundwasserschutz ist zu achten.

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

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

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

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

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

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

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

Zur Standortfindung wurde im Vorfeld seitens der Verbandsgemeinde Nieder-Olm eine überschlägige Standortsuche durchgeführt, bei der mehrere Flächen auf deren grundsätzliche Eignung überprüft wurden. Die Grundstücke wurden u.a. nach einsatztechnischen Kriterien und nach Fragen zu Betrieb, Baukosten und Entwicklungsmöglichkeiten bewertet. Der nun vorgesehene Standort war der geeignetste.

2.3.3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

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

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

Alle durchgeführten Untersuchungen wie z.B. die landespflegerischen Analysen wurden nach den einschlägigen fachspezifischen Kriterien abgewickelt.

Zur Ermittlung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden ergänzend die Inhalte des Landschaftsplanes zum Flächennutzungsplan 2025 sowie die aktuellen Daten des Landschaftsinformationssystems der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz ausgewertet.

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

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

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

■ Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Jugenheim.

Mit der Planung soll auf einem Areal von 0,15 ha ein neues Feuerwehrgebäude entsprechend der aktuellen fachlichen und technischen Anforderungen errichtet werden.

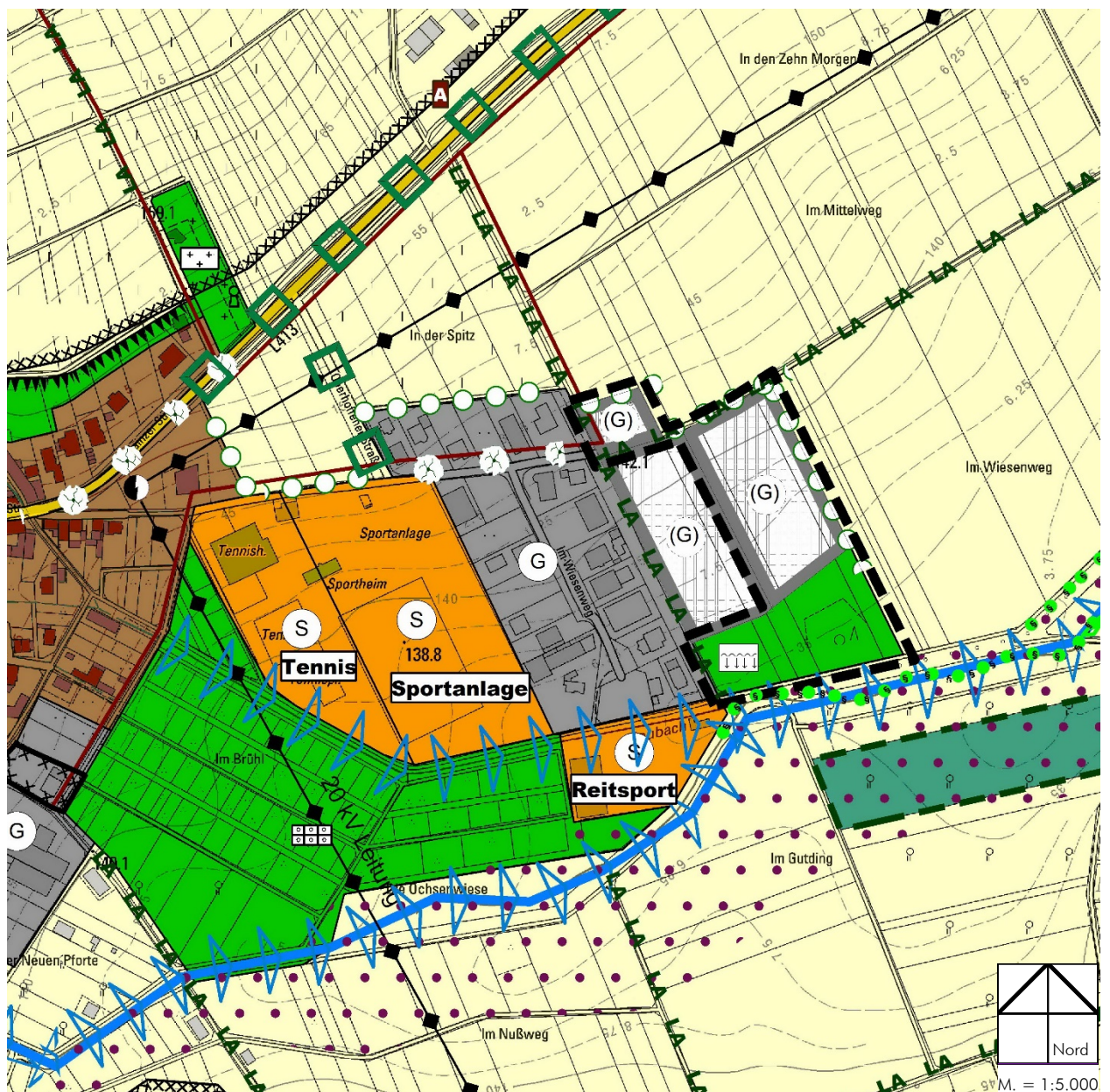
Es zeigt sich, dass die möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter bzw. Umweltaspekte erheblich sind.

Für die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen (insbesondere die Bodenversiegelung) sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geeignete Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

3 JUGENHEIM - GEWERBLICHE BAUFLÄCHE ‚WIESENWEG - ERWEITERUNG‘

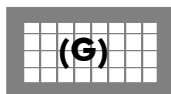
- Ausweisung von geplanter gewerblicher Baufläche anstelle von ‚Flächen für die Landwirtschaft sowie sonstige Flächen im Außenbereich‘ - ca. 1,2 ha
- Ausweisung von Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Versickerungsfläche/Biotoppflege‘ anstelle von ‚Flächen für die Landwirtschaft sowie sonstige Flächen im Außenbereich‘ - ca. 0,9 ha

3.1 PLANZEICHNUNG



Legende:

Umgrenzung des Geltungsbereichs



Gewerbliche Bauflächen, geplant

Grünfläche
Versickerungsfläche/Biotoppflege

Haupt-Gasleitung unterirdisch

LA LA LA Leitstruktur im Agrarraum

○ ○ ○ ○ Ortsrandeingrünung

3.2 BEGRÜNDUNG**3.2.1 INHALT**

Das Plangebiet liegt im Osten der Ortslage der Gemeinde Jugenheim, unmittelbar östlich angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet im Bereich ‚Wiesenweg‘. Die Änderung führt zur Darstellung von geplanter gewerblicher Baufläche und Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Versickerungsfläche/Biotoppflege‘ anstelle der bisher im Flächennutzungsplan enthaltenen ‚Fläche für die Landwirtschaft sowie sonstige Flächen im Außenbereich‘. Die Ortsrandeingrünung wird nach Norden verschoben.

Die Darstellungen der Leitstruktur im Agrarraum und der unterirdischen Haupt-Gasleitung werden übernommen.

Die Siedlungsbegrenzung wird nicht mehr dargestellt.

3.2.2 ZIELSETZUNG

Die Gemeinde Jugenheim beabsichtigt, aufgrund zahlreicher konkreter Bedarfsanmeldungen von ortsansässigen Betrieben das vorhandene Gewerbegebiet im Bereich ‚Wiesenweg‘ zu vergrößern. Zurzeit besteht eine Flächenreserve von 1,0 ha. Angestrebt werden insgesamt 2,2 ha gewerbliche Bauflächen.

Das Plangebiet der Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Gesamtgröße von rund 2,1 ha. Davon entfallen rund 1,2 ha auf die beabsichtigten gewerblichen Ansiedlungen. Die südlich der gewerblichen Fläche dargestellte Grünfläche soll der Versickerung und der Biotoppflege dienen. Sie umfasst ca. 0,9 ha.

Da die Gemeinde keine ausreichenden Gewerbeflächen zur Verfügung hat, ist die Realisierung dieses Gewerbegebietes wesentlich für die Eigenentwicklung der Gemeinde.

Eine Bewerberliste (Stand: 20. August 2018) mit Firmen, die sich in dem erweiterten Gewerbegebiet ansiedeln möchten, mit Flächenbedarf und Beschreibung der Ansiedlungsabsichten, liegt der Gemeinde vor.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von Westen über die Straße ‚Im Wiesenweg‘. Diese ist über die Oberhoffener Straße direkt an die Landesstraße L 413 mit ausgebautem Knoten angebunden.

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

3.2.3 EINORDNUNG UND BETROFFENE BELANGE

Landesplanerische Stellungnahme

Zur Vergrößerung der gewerblichen Bauflächen in der Ortsgemeinde Jugenheim wurde eine landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 Landesplanungsgesetz (LPIG) eingeholt.

Die landesplanerische Stellungnahme vom 16. Mai 2018 kommt zu folgender landesplanerischer Entscheidung:

„Aus raumordnerischer und landesplanerischer Sicht kann einer Erweiterung der bestehenden 1,0 ha großen Gewerbefläche auf ca. 2,2 ha (Bruttobaufläche) und einer Ausweisung einer 0,65 ha großen Versickerungsfläche zugestimmt werden.

Der Bedarf wurde nachgewiesen. Rechnet man zu dem angegebenen Flächenbedarf von 1,6 ha noch die Erschließung und die Randeingrünung hinzu, so kommt man auf eine Größe von ca. 2,0 ha an gewerblicher Bruttobaufläche. Die beantragten 2,75 ha übersteigen den erforderlichen Flächenbedarf.

Eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes um 1,0 bis 1,2 ha wird als ausreichend angesehen. Die Geschäftsstelle der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe schlägt vor das Gebiet nach Osten zu erweitern und auf die Erweiterung des Gewerbegebietes nördlich der Straße ganz zu verzichten. Einzelhandel ist im Gewerbegebiet auszuschließen.“⁵

Hinweis zum Stand der verbindlichen Bauleitplanung:

Ein Bebauungsplan ist im Aufstellungsverfahren.

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 gesamte Plangebiet wird in großen Teilen als Koppelweiden sowie, untergeordnet, als Ackerflächen genutzt. Im Südosten gibt es ein nahezu vollständig von einem Gehölzgürtel umgebenes Stillgewässer mit Röhricht und Großseggenbestand und nördlich vorgelagerter Obstwiese.

⁵ Kreisverwaltung Mainz-Bingen: Landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 LPIG zur Änderung des Flächennutzungsplans 2025 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm; Ortsgemeinde Jugenheim: Vergrößerung der gewerblichen Bauflächen, Ingelheim am Rhein, 16. Mai 2018, S. 8f

Die Koppelweiden im Gebiet unterscheiden sich teils erheblich. Es finden sich intensiv genutzte Weideflächen, artenreiche Weideflächen sowie teils feuchtegeprägte Bereiche im Süden des Plangebietes.

Die artenreichen Koppelweiden unterliegen dem Pauschalschutz des § 15 LNatSchG. Als nach § 30 BNatSchG pauschal geschützte Biotoptypen sind im Plangebiet das Stillgewässer sowie die Röhrichte und Großseggenrieder im südlichen Teil des Bereichs einzustufen.

Im nördlichen Teil liegt ein Reitplatz mit Unterstand. Im Umfeld der Pferdehaltung finden sich zudem verschiedene Lagerflächen für Gerätschaften, Holz und Siloballen.

Die Neuausweisung von gewerblicher Baufläche 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.

Das Plangebiet liegt in der Übergangszone zwischen Siedlungsflächen und freier Landschaft. Zur besseren Einbindung wird die gewerbliche Baufläche zur freien Landschaft hin eingegrünt. Die Ausgestaltung der Eingrünung erfolgt auf den nachfolgenden Planungsebenen

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

Belange des Artenschutzes:

Das Plangebiet ist durch Landwirtschaft und eine Gehölzgruppe geprägt.

Parallel zu der Flächennutzungsplanung wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung des Vorhabens ‚Gewerbegebiet im Wiesenweg‘ beauftragt. Im Rahmen der Begehung zur Erfassung der Brutvögel konnte wiederholt die streng geschützte und landesweit in ihrem Bestand gefährdete Rohrweihe (*Circus aeruginosus*) beobachtet werden.

Bei fünf von insgesamt sechs Begehungen wurde die Art im Untersuchungsgebiet gesichtet. Im Röhrichtbestand an dem Kleingewässer am östlichen Ortsrand von Jugenheim wurde ein Niststandort der Rohrweihe nachgewiesen.

Um den Nistplatz zu erhalten ist nach Einschätzung der Gutachter ein Mindestabstand von 50 m zum Röhricht am Tümpel erforderlich. Zudem ist dauerhaft ein Sichtschutz zwischen Brutplatz und Gewässerstandort erforderlich, um Störungen am Brutplatz zu vermeiden. Bautätigkeiten, die einen Kran erfordern, dürfen nur außerhalb der Brutzeit erfolgen.

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung wird den Vorgaben des Artenschutzes Rechnung getragen, indem um das Nisthabitat der Rohrweihe eine 50 m-Distanzfläche zum Gewerbegebiet eingehalten wird.

Auf der nachgeordneten Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind Maßnahmen zu treffen, damit das Vorhaben nicht gegen das Beschädigungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG verstößt.

Belange der Landesarchäologie:

Der zuständigen Fachbehörde sind aus dem Areal bislang keine archäologischen Funde bekannt; ein Vorhandensein kann aber nicht ausgeschlossen werden. Im aktuellen google-Luftbild fallen der Behörde auf der beplanten Fläche mehrere Vegetationsunterschiede (als dunkelgrüne Flecken) auf, die genau so bereits in der google-Aufnahme von 2015 erscheinen. Daher handelt es sich anscheinend um Bodeneingriffe. Die Behörde empfiehlt, im Vor-

feld zu klären, ob es sich dabei um archäologisch relevante Bodeneingriffe handelt (etwa mit einer Baggersondage in ihrem Beisein).

Boden und Baugrund:

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

Radon:

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

3.3 UMWELTBERICHT

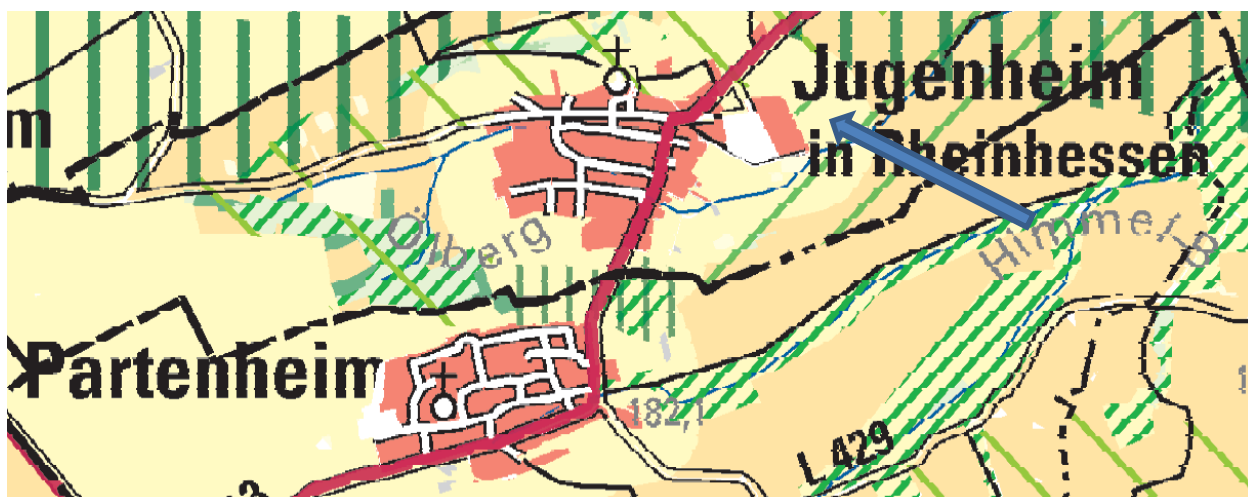
3.3.1 EINLEITUNG

■ Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Art des Gebietes (Inhalt, Art und Umfang)	Ausweisung einer gewerblichen Baufläche anstelle von Flächen für die Landwirtschaft sowie sonstiger Flächen im Außenbereich. Ausweisung von Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Versickerungsfläche/Biotoppflege‘ anstelle von ‚Flächen für die Landwirtschaft sowie sonstige Flächen im Außenbereich‘
Art der Bebauung (Ziele, Festsetzungen)	Mit der Planung soll der Eigenbedarf der Gemeinde an gewerblichen Bauflächen im Anschluss an schon bestehende Gewerbeflächen gedeckt werden.
Flächenbedarf	Gewerbe ca. 1,2 ha Grünfläche ca. 0,9 ha

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

Im **Regionalen Raumordnungsplan** Rheinhessen-Nahe ist das neu ausgewiesene Plangebiet als ‚Fläche für die Landwirtschaft‘ mit Funktion als ‚Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund‘ dargestellt.



Auszug aus der Karte des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhausen-Nahe, mit Kennzeichnung der Lage des geplanten Gewerbegebietes; Quelle: Planungsgemeinschaft Rheinhausen-Nahe: Regionaler Raumordnungsplan Rheinhausen-Nahe, Mainz, veröffentlicht November 2015

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

- Teilräume 21 ‚Ortslage Jugenheim‘ und 22 ‚Agrarlandschaft östlich Jugenheim‘
- Lage innerhalb des besonders erholungsrelevanten 1 km-Siedlungsumfeldes
- Vorbehaltsgebiet Arten- und Biotopschutz
- LA - Wirtschaftsweg als Leitstruktur im Agrarraum
- Landespflegerische Maßnahme 22JU3 (Entschlammung eines Teiches)



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

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

Schutzgut/ Umweltaspekt	Situation	Kurze Bewertung
Fläche	unbebautes Areal	keine Flächeninanspruchnahme durch Infrastruktureinrichtungen
Boden	natürlich gewachsene Böden mit Strukturveränderungen im Oberbodenbereich; Nährstoff- und Pestizideinwirkung durch Bewirtschaftung; keine Altlasten bekannt	ökologische Funktion des Bodens weitgehend intakt
Wasser	kein nutzbares Grundwasser; Einzugsbereich des Saubaches, ein kleines mit Gehölzen umrahmtes Stillgewässer befindet sich im südlichen Randbereich des Untersuchungsgebiets	durch Nähe zu Saubach mittlere-hohe Bedeutung für den Wasserhaushalt

<p>Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt</p>	<p>Die artenreichen Koppelweiden unterliegen dem Pauschalschutz des § 15 LNatSchG. Als gemäß § 30 BNatSchG pauschal geschützte Biotoptypen sind im Plangebiet das Stillgewässer sowie die Röhrichte und Großseggenrieder im südlichen Teil des Bereichs einzustufen.</p> <p>Im Süden schließt sich der strukturreiche, vor einigen Jahren renaturierte Bachabschnitt des Saubachs an das Plangebiet an. Der Saubach wird hier über eine Länge von etwa 1.000 m als pauschal geschützter Biotoptyp gemäß § 30 BNatSchG (Tiefenlandbach) geführt und dient dem Schutz und der Erhaltung von Lebensgemeinschaften.</p> <p>Die Bereiche um den Saubach werden zudem als schutzwürdiges Biotop (BK-6114-0251-2006) 'Renaturierter Bach NO Jugenheim' mit dem Ziel der Wiederherstellung einer Bachaue an einem Abschnitt eines Tiefenlandbaches eingestuft.</p> <p>Keine streng geschützten Pflanzenarten.</p> <p>Sichere Brut der streng geschützten Rohrweihe im Bereich des in Teilen mit schilfbewachsenen und blickgeschützten Stillgewässers im Süden des Untersuchungsgebietes nachgewiesen.</p>	<p>Raum mit mittlerer bis hoher Bedeutung für Pflanzen und Tiere,</p> <p>Bei dem nach § 15 LNatSchG pauschal geschützten Grünland handelt es sich überwiegend (nördlich des Weges) um relativ junges, durch Ansaat entstandenes Grünland. Dieses ist mit relativ geringem Aufwand durch erneute Ansaat wieder an anderer Stelle neu zu begründen.</p> <p>Gehölz und Brutbereich der streng geschützten Rohrweihe mit hoher Lebensraumbedeutung, dringender Schutz- und Erhaltungsbedarf</p> <p>Die südlich des Plangebietes gelegenen strukturreichen Bereiche entlang des Saubachs sowie der Feuchtkomplex im Süden des Vorhabensbereichs, die für die Avifauna sehr bedeutsam sind, bleiben in ihrem Zustand erhalten.</p>
<p>Landschaftsbild / Erholung</p>	<p>Offenland in Ortsrandlage mit Funktion als Erholungsraum für Spaziergänger und Radfahrer</p>	<p>mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild und die Naherholung</p>

Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen	zeitweise Geruchs- und stoffliche Emissionen durch landwirtschaftliche Nutzung	geringe Bedeutung
Abfälle	keine	-
Menschliche Gesundheit	Freiraum ohne erkennbare Belastung	Raum mit mittlerer Bedeutung für menschliche Aktivitäten.
Kultur- und Sachgüter	keine Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch bedeutsame Nutzungsformen; Reitplatz mit Unterstand und Schuppen im Norden des Plangebietes	keine Bedeutung

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Schutzgut/ Umweltaspekt	mögliche Auswirkungen		Bemerkung
	erheblich	nicht erheblich / gering	
Fläche	x		Flächenverlust durch dauerhafte Versiegelung – in gewerblichen Bauflächen ca. 80 % der Nutzflächen
Boden	x		Bodenverlust durch dauerhafte Versiegelung
Wasser	x		weitere Verringerung der Grundwasserneubildung, Kontaminationsrisiko
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	x		<p>weitgehender Verlust der vorkommenden Biotope und Lebensgemeinschaften. Davon betroffen sind auch die nach § 15 LNatSchG pauschal geschützten Weideflächen, welche sich auf das gesamte Plangebiet verteilen. Diese sind an anderer Stelle neu zu begründen.</p> <p>Gefährdung des Brutvorkommens der Rohrweihe in der erhalten bleibenden Grünfläche. Hier sind zwingend Maßnahmen des Artenschutzes gemäß den Empfehlungen des artenschutzrechtlichen Gutachtens erforderlich. Der Lebensraum ist auf Ebe-</p>

			ne der verbindlichen Bauleitplanung zu sichern.
Landschaftsbild / Erholung	x		völlige Veränderung des Landschaftsbildes durch Verlust von Offenland und Erholungsraum
Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen	x		gewerbliche Bauflächen dienen i.d.R. Nutzungen mit Störungspotential
Abfälle	x		mit dem Anfall von gewerblichen Abfällen ist zu rechnen
Menschliche Gesundheit	x		gewerbliche Bauflächen dienen i.d.R. Nutzungen mit Störungspotential
Kulturelles Erbe		x	keine relevanten Auswirkungen
Umwelt - Unfall- und Katastrophenrisiko	x		gewerbliche Bauflächen dienen i.d.R. Nutzungen mit Störungspotential
Kumulierungseffekte i.V. mit Auswirkungen benachbarter Planungen	x		weiterer Verlust von Lebensraum von Tieren und Pflanzen und Kulturlandschaft durch Ausweitung baulicher Anlagen im Osten von Jugendheim
Klima, Klimawandel	x		die Versiegelung durch neue Gebäude- und Verkehrsflächen führt zu vermehrter Aufheizung. Gewerbliche Nutzungen sind i.d.R. energiebedürftig. Soweit diese Energie aus fossilen Quellen stammt trägt die planerisch vorbereitete Nutzung absehbar zum Klimawandel bei
eingesetzte Techniken und Stoffe			eine Aussage ist erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich

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

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

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

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

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

- Zum Erhalt des Nistplatzes der Rohrweihe ist ein Mindestabstand von 50 m zum Röhricht am Tümpel erforderlich. Zudem ist dauerhaft ein Sichtschutz zwischen Brutplatz und Gewässerstandort erforderlich, um Störungen am Brutplatz zu vermeiden. Bautätigkeiten, die einen Kran erfordern, dürfen nur außerhalb der Brutzeit erfolgen.
- Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung wird den Vorgaben des Artenschutzes Rechnung getragen, indem um das Nisthabitat der Rohrweihe eine 50 m-Distanzfläche zum Gewerbegebiet eingehalten wird.
- Auf der nachgeordneten Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind Maßnahmen zu treffen, damit das Vorhaben nicht gegen das Beschädigungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG verstößt.
- Anlage einer Randbegrünung entlang der gewerblichen Bauflächen zur angrenzenden offenen Landschaft
- Erhaltung oder Umlegung der (nah-)erholungsrelevanten Wegebeziehungen
- Durchführung externer Kompensationsmaßnahmen entsprechend der Empfehlungen des Landschaftsplanes – bevorzugt im betroffenen (Landschafts-) Teilraum 22 ‚Agrarlandschaft östlich Jugenheim‘
- Prüfung und ggf. Durchführung der Landespflegerische Maßnahme 22JU3 (Entschlammung eines Teiches) als vorlaufende Ökokontomaßnahme oder im Vollzug des Bebauungsplans

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

Die vorgesehene Flächenneuausweisung begründet sich aus dem festgestellten örtlichen Eigenbedarf. Ein Anschluss an das bereits bestehende Gewerbegebiet ist erkennbar die sinnvollste Erweiterung. Weitere Standortalternativen wurden nicht untersucht.

3.3.3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

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

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

Alle durchgeführten Untersuchungen wie z.B. die landespflegerischen Analysen wurden nach den einschlägigen fachspezifischen Kriterien abgewickelt.

Zur Ermittlung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden ergänzend die Inhalte des Landschaftsplanes zum Flächennutzungsplan 2025 sowie die aktuellen Daten des Landschaftsinformationssystems der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz ausgewertet.

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

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

Bei der Durchführung der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung sind negative Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und weiteren Umweltaspekten durch die Planung zu erwarten. Im Zuge der Realisierung eines Bebauungsplanes sind konkrete Monitoringmaßnahmen erforderlich. Dies bezieht sich zuvorderst auf der Sicherung des Brutbereiches und des näheren Umfelds der Rohrweihe.

■ **Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand der Gemeinde Jugenheim, unmittelbar angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet im Bereich ‚Wiesenweg‘.

Mit der Planung sollen auf einem Areal von 1,2 ha gewerbliche Bauflächen zur Deckung des Eigenbedarfs der Gemeinde sowie ca. 0,9 ha Grünflächen mit der Funktion als Versickerungs- und Biotoppflegefläche entstehen.

Es zeigt sich, dass die möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter bzw. Umweltaspekte erheblich sind. Insbesondere müssen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen des Artenschutzes für die im Plangebiet brütende streng geschützte Rohrweihe getroffen werden. Ebenso sind die nach § 15 LNatSchG pauschal geschützten Weiden, welche sich auf das gesamte Plangebiet verteilen, an anderer Stelle neu zu begründen.

4 ZORNHEIM - GEWERBLICHE BAUFLÄCHE ‚IN DER BEIN‘

- Ausweisung von geplanter gewerblicher Baufläche anstelle von Flächen für die Landwirtschaft sowie sonstige Flächen im Außenbereich – ca. 2,1 ha
- Ausweisung von geplanter Mischbaufläche anstelle von Flächen für die Landwirtschaft sowie sonstige Flächen im Außenbereich – ca. 0,7 ha
- Umwidmung von geplanten gewerblichen Bauflächen in Flächen für die Landwirtschaft sowie sonstige Flächen im Außenbereich – ca. 1,1 ha

4.1 PLANZEICHNUNG



Legende:



Umgrenzung des Geltungsbereichs



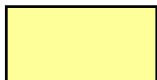
Ausnahme von gewerblichen Bauflächen (bisher Planung)



Gewerbliche Bauflächen, geplant



Mischbauflächen, geplant



Flächen für die Landwirtschaft sowie sonstige Flächen im Außenbereich



Richtfunkstrecke



Biotopverbund Straße



Leitstruktur im Agrarraum



Ortsrandeingrünung

4.2 BEGRÜNDUNG

4.2.1 INHALT

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

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

Die Darstellungen der Richtfunkstrecke, des Biotopverbunds Straße und der Leitstruktur im Agrarraum werden übernommen. Die Ortsrandeingrünung wird nach Westen verschoben und im Norden ergänzt.

Im Gegenzug zur Neuausweisung wird die bisher geplante gewerbliche Baufläche ‚Im Hippfad‘ im Süden der Gemeinde herausgenommen und wieder landwirtschaftlich gewidmet.

4.2.2 ZIELSETZUNG

Die Gemeinde Zornheim beabsichtigt, aufgrund zahlreicher konkreter Bedarfsanmeldungen von ortsansässigen Betrieben, weitere Flächen im Bereich von bereits vorhandenen Gewerbeansiedlungen (Hahnheimer Straße) bereitzustellen. Angestrebt werden insgesamt rund 4,3 ha. Zurzeit besteht eine Flächenreserve von 2,6 ha (die im Flächennutzungsplan 2025 dargestellten geplanten gewerblichen Bauflächen ‚In der Bein‘ mit 1,5 ha und ‚Im Hippfad‘ mit 1,1 ha). Die Reservefläche ‚Im Hippfad‘ soll getauscht werden. Sie wird dem Plangebiet zugeschlagen, um eine sinnvolle Arrondierung des Siedlungsrandes zu ermöglichen.

Das Plangebiet selbst umfasst eine Gesamtgröße von 2,8 ha. Davon entfallen rund 2,1 ha auf gewerbliche Bauflächen und 0,7 ha auf gemischte Bauflächen. Abzüglich der Tauschfläche ‚Im Hippfad‘ von 1,1 ha verbleiben für die Realisierung aller Vorhaben ca. 1,7 ha, die neu auszuweisen sind.

Die Bereiche südlich zur bestehenden Wohnbebauung gelegen, sollen mit Mischbauflächen aufgefüllt werden, u.a. aus Gründen des Immissionsschutzes. Damit wird ein verträglicher

Übergang zwischen bestehenden Wohnbauflächen und geplanten gewerblichen Bauflächen geschaffen.

Das Plangebiet weist eine gute städtebauliche Eignung auf. Die verkehrliche Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz soll über die K 35 (Hahnheimer Straße) und im weiteren Verlauf an die K 34 (Nieder-Olm – Mommenheim) erfolgen. Nach Süden besteht eine Verbindung an die L 432. Wenngleich die Fläche in Randlage zum gewachsenen Siedlungskörper liegt, befindet sie sich im Siedlungsverbund mit dem unmittelbar südlich gelegenen Gewerbegebiet.

Da die Gemeinde keine ausreichenden Gewerbeflächen zur Verfügung hat, ist die Realisierung dieses Gewerbegebietes wesentlich für die Eigenentwicklung der Gemeinde.

Eine Bewerberliste mit Firmen und deren Flächenbedarf, die sich in dem Gewerbegebiet ansiedeln möchten, liegt der Gemeinde vor.

4.2.3 EINORDNUNG UND BETROFFENE BELANGE

Landesplanerische Stellungnahme

Zur Vergrößerung der gewerblichen Bauflächen in Zornheim wurde eine landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 Landesplanungsgesetz (LPIG) eingeholt.

Die landesplanerische Stellungnahme vom 04. September 2018 kommt zu folgender landesplanerischer Entscheidung:

„Aus raumordnerischer und landesplanerischer Sicht kann der Ausweisung von 2,1 ha an gewerblichen Bauflächen und der Ausweisung einer 0,7 ha großen Mischbaufläche bei Herausnahme der 1,1 ha großen Gewerbefläche „Im Hippfad“ aus dem aktuellen Flächennutzungsplan zugestimmt werden.

Die Ortsgemeinde Zornheim verfügt noch über ein Flächenpotenzial von 2,6 ha an Gewerbeflächen. Von diesem soll die im Süden gelegene Gewerbefläche „Im Hippfad“ (1,1 ha) wieder in „Flächen für die Landwirtschaft“ umgewidmet werden. Die verbleibende Gewerbefläche (1,5 ha) wird um 2,1 ha erweitert. Der Bedarf für diese Vergrößerung wurde anhand der vorgelegten Bewerberliste nachgewiesen. Bei Realisierung aller Vorhaben ergibt sich ein maximaler Flächenbedarf von ca. 4,3 ha. Anschließend an das Wohngebiet wird eine 0,7 ha große Mischbaufläche ausgewiesen. Die Ausweisung dieser Fläche dient dazu einen verträglichen Übergang zwischen bestehenden Wohnbauflächen und den geplanten gewerblichen Bauflächen zu schaffen.

Der Lückenschluss zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet nördlich der K 35 und der Wohnbebauung und die Herausnahme des Gewerbegebietes „Im Hippfad“ werden begrüßt. Damit wird ein städtebaulicher Beitrag gegen die Zersiedlung geleistet.

Wir weisen darauf hin, dass der Landesbetrieb Mobilität Worms (LBM) keine Zustimmung zur Änderung des Flächennutzungsplanes der VG Nieder-Olm erteilen kann, da die Anbindung des Plangebietes an die K 35 nach wie vor ungeklärt ist.“⁶

⁶ Kreisverwaltung Mainz-Bingen: Landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 LPIG zur Änderung des Flächennutzungsplans 2025 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm; Vergrößerung der gewerblichen Bauflächen in der Ortsgemeinde Zornheim, Ingelheim am Rhein, 04. September 2018, S. 7

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 Plangebiet ist ausschließlich durch Landwirtschaft geprägt. In großen Teilen wird es als Obstbaumplantage genutzt.

Die Neuausweisung von gewerblicher und gemischter Baufläche 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.

Im Gegenzug zur Neuausweisung wird die bisher geplante gewerbliche Baufläche ‚Im Hippfad‘ im Süden der Gemeinde herausgenommen und wieder landwirtschaftlich gewidmet.

Belange des Immissionsschutzes:

Das Plangebiet schließt im Norden und Osten unmittelbar an Wohnbauflächen und Mischbauflächen an.

Zur immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit der aneinandergrenzenden, unterschiedlichen Nutzungen wie Gewerbe und Wohnen werden die Bereiche südlich zur bestehenden Wohnbebauung aus Gründen des Immissionsschutzes als Mischbaufläche aufgefüllt. In dieser sind deutlich weniger störende Nutzungen als in gewerblichen Bauflächen zulässig. Damit wird ein verträglicher Übergang zwischen bestehenden Wohnbauflächen und geplanten gewerblichen Bauflächen geschaffen.

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

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

Belange der Landwirtschaft:

Durch die Neuausweisung von gewerblichen und gemischten Bauflächen und die Verlagerung gewerblicher Bauflächen entfallen landwirtschaftliche Nutzflächen. Im Gegenzug hierzu werden geplante gewerbliche Bauflächen südlich der Hahnheimer Straße („Im Hippfad“), die sich derzeit in landwirtschaftlicher Nutzung befinden, wieder landwirtschaftlich gewidmet. Die dort vorhandene landwirtschaftliche Nutzung wird künftig im Bestand gesichert.

Belange des Artenschutzes:

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

Belange des Bergbaus:

Die ausgewiesenen Flächen ‚In der Bein‘ werden von dem auf Eisen und Mangan verliehenen Bergwerksfeld ‚Zornheim‘ überdeckt. Das Bergrecht für das Bergwerksfeld wird von der Firma Barbara Rohstoffbetriebe in Langenfeld aufrechterhalten. Über tatsächlich erfolgten Abbau in diesem Bergwerksfeld liegt dem Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz keine Dokumentationen oder Hinweise vor. In den ausgewiesenen Gebieten erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.

Belange der Landesarchäologie:

Aus dem Areal sind bislang keine archäologischen Funde bekannt; ein Vorhandensein kann aber nicht ausgeschlossen werden. Eine bekannte Fundstelle der preußischen Selztalstellung liegt etwa 170 m westlich.

Belange des Grundwasserschutzes und der Trinkwasserversorgung

In der Nähe der geplanten Gebiete befinden sich 2 Brunnen des TSV Zornheim. Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Mainz, geht davon aus, dass eine Beeinträchtigung durch die Ausweisung der Gewerblichen Baufläche bzw. der Mischbaufläche nicht zu erwarten ist.

Radon:

Die beiden Teilflächen des Plangebietes liegen jeweils innerhalb eines Bereichs, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde.

4.3 UMWELTBERICHT

4.3.1 EINLEITUNG

■ Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplanänderung

<p>Art des Gebietes (Inhalt, Art und Umfang)</p>	<p>Darstellung von geplanter gewerblicher Baufläche und geplanter Mischbaufläche anstelle von Flächen für die Landwirtschaft. Die Ortsrandeingrünung wird nach Westen verschoben und im Norden ergänzt. In Gegenzug zur Neuausweisung wird die bisher geplante gewerbliche Bauflächen im ‚Hippfad‘ im Süden der Gemeinde aus der Planung genommen und wieder landwirtschaftlich gewidmet.</p>
--	---

<p>Art der Bebauung (Ziele, Festsetzungen)</p>	<p>Mit der Planung soll der konkrete örtliche Eigenbedarf der Gemeinde an gewerblichen Bauflächen im Anschluss an schon bestehende Gewerbeflächen gedeckt werden. Eine Bewerberliste mit Firmen und deren Flächenbedarf, die sich in dem Gewerbegebiet ansiedeln möchten, liegt der Gemeinde vor.</p> <p>Die gewerbliche Baufläche ‚Im Hippfad‘ soll getauscht werden. Sie wird dem Plangebiet zugeschlagen, um eine sinnvolle Arrondierung des Siedlungsrandes zu ermöglichen.</p>
<p>Flächenbedarf</p>	<p>Das Plangebiet selbst umfasst eine Gesamtgröße von 2,8 ha. Davon entfallen rund 2,1 ha auf gewerbliche Bauflächen und 0,7 ha auf gemischte Bauflächen. Abzüglich der Tauschfläche ‚Im Hippfad‘ von 1,1 ha verbleiben für die Realisierung aller Vorhaben ca. 1,7 ha, die neu auszuweisen sind.</p>

Die Aufhebungsfläche ‚Im Hippfad‘ wird im Folgenden nicht weiter betrachtet, da eine Nichtrealisierung der Planung zu einem Fortbestehen des derzeitigen Zustandes und der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung führt.

Entsprechend beziehen sich die Aussagen des Umweltberichtes auf die Neuausweisung von geplanten gewerblichen und Mischbauflächen.

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



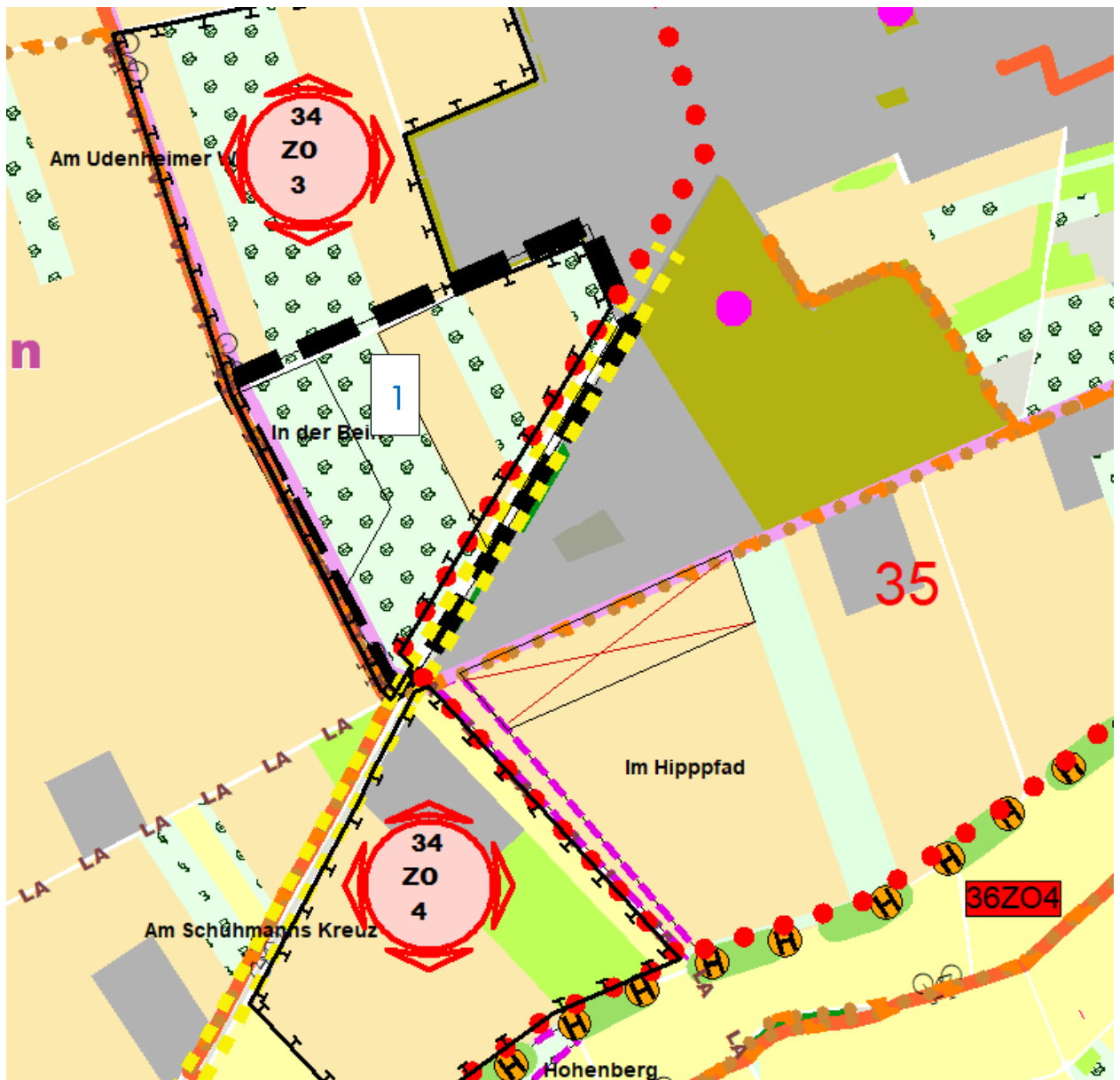
Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe ist das neu ausgewiesene Plangebiet als ‚Fläche für die Landwirtschaft‘ dargestellt.

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

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

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

- Teilraum 34 ‚Ackerbau­landschaft Auf der Mühl‘
- Lage innerhalb des besonders erholungsrelevanten 1 km-Siedlungsumfeldes
- Vorschlagsraum für die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen. Innerhalb des Teilraums gibt es Bereiche, in denen biotopvernetzende Strukturen in Form von Obstfeldern und -wiesen, Grünland, wiesenartigen Brachen und Staudenfluren unter Nutzung bereits vorhandener Biotopverbundelemente konzentriert werden sollen.
- westlich angrenzender Weg mit Funktion als
 - Nordic-Walking-Weg
 - Teil der ‚Rheinhessen-Panorama-(Rad)route‘
 - Funktion als Landespflegerisches Kompensationselement (EIV-1415097629473)
 - Leitstruktur im Agrarraum



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

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

Schutzgut/ Umweltaspekt	Situation	Kurze Bewertung
Fläche	unbebautes Areal	keine Flächeninanspruchnahme durch Infrastruktureinrichtungen
Boden	natürlich gewachsene Böden mit Strukturveränderungen im Oberbodenbereich; Nährstoff- und Pestizideinwirkung durch Bewirtschaftung; keine Altlasten bekannt	ökologische Funktion des Bodens weitgehend intakt
Wasser	kein nutzbares Grundwasser; keine Oberflächengewässer ausgebildet;	geringe-mittlere Bedeutung für Grundwasser
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	typische Arten und Lebensgemeinschaften der intensiven Ackerbau Landschaft	geringe unmittelbare Bedeutung für Pflanzen und Tiere, jedoch Teil eines zusammenhängenden Offenlandlebensraums
Landschaftsbild / Erholung	Teil der gut einsehbaren, von landwirtschaftlicher Nutzung geprägten Kulturlandschaft Rheinhessens mit Funktion als Erholungsraum für Spaziergänger und Radfahrer	mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild und die Naherholung
Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen	zeitweise Geruchs- und stoffliche Emissionen durch landwirtschaftliche Nutzung	geringe Bedeutung
Abfälle	keine	-
Menschliche Gesundheit	Freiraum ohne erkennbare Belastung	Raum mit mittlerer Bedeutung für menschliche Aktivitäten.
Kultur- und Sachgüter	keine Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch bedeutsame Nutzungsformen; keine relevanten Sachgüter	keine Bedeutung

■ Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Schutzgut/ Umweltaspekt	mögliche Auswirkungen		Bemerkung
	erheblich	nicht erheblich / gering	
Fläche	x		Flächenverlust durch dauerhafte Versiegelung – in gewerblichen Bauflächen ca. 80 % der Nutzflächen, in Mischbauflächen ca. 60 % der Nutzflächen zzgl. der Erschließungsstraßen
Boden	x		Bodenverlust durch dauerhafte Versiegelung
Wasser	x		weitere Verringerung der Grundwasserneubildung, Kontaminationsrisiko
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	x		Lebensraumverlust
Landschaftsbild / Erholung	x		völlige Veränderung des Landschaftsbildes durch Verlust von Offenland und Erholungsraum; die vorgesehene Verdichtung der Bebauung ermöglicht eine Ortsrandabrundung
Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen	x		gewerbliche Bauflächen dienen i.d.R. Nutzungen mit Störungspotential. Die Nähe zu benachbarten Wohnbauflächen birgt deutliche Risiken. Diese werden durch die als 'Abschirmung' fungierende dazwischen liegende Mischbaufläche, in der deutlich weniger störende Nutzungen als in gewerblichen Bauflächen zulässig sind, auf ein verträgliches Maß abgeschwächt.
Abfälle	x		Mit dem Anfall von gewerblichen Abfällen ist zu rechnen

Menschliche Gesundheit	x		gewerbliche Bauflächen dienen i.d.R. Nutzungen mit Störungspotential. Die Nähe zu benachbarten Wohnbauflächen birgt deutliche Risiken. Diese werden durch die als 'Abschirmung' fungierende dazwischen liegende Mischbaufläche, in der deutlich weniger störende Nutzungen als in gewerblichen Bauflächen zulässig sind, auf ein verträgliches Maß abgeschwächt.
Kulturelles Erbe		x	keine relevanten Auswirkungen
Umwelt - Unfall- und Katastrophenrisiko	x		gewerbliche Bauflächen dienen i.d.R. Nutzungen mit Störungspotential
Kumulierungseffekte i.V. mit Auswirkungen benachbarter Planungen	x		durch schon vorhandene wie durch den bisherigen Flächennutzungsplan geplante gewerbliche Bauflächen entsteht ein Areal, in dem auch größere Betriebe Raum finden können. Weiterer Fahrzeugverkehr mit eventuell stärkeren Belastungen der Ortslage von Zornheim ist nicht auszuschließen. Weiterer Verlust von Lebensraum von Tieren und Pflanzen und Kulturlandschaft durch Ausweitung baulicher Anlagen am Ortsrand von Zornheim
Klima, Klimawandel	x		die Versiegelung durch neue Gebäude- und Verkehrsflächen führt zu vermehrter Aufheizung. Gewerbliche Nutzungen sind i.d.R. energiebedürftig. Soweit diese Energie aus fossilen Quellen stammt, trägt die planerisch vorbereitete Nutzung absehbar zum Klimawandel bei
eingesetzte Techniken und Stoffe			eine Aussage ist erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich

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

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

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

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

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

- Anlage einer Randbegrünung zur angrenzenden offenen Landschaft
- Erhaltung der (nah-)erholungsrelevanten Wegebeziehungen
- Durchführung externer Kompensationsmaßnahmen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend den Empfehlungen des Landschaftsplanes – bevorzugt im betroffenen (Landschafts-) Teilraum 34 ‚Agrarlandschaft Auf der Mühl‘
- Erhaltung des westlich angrenzenden Weges mit Funktion als Nordic-Walking-Weg und Teil der ‚Rheinhessen-Panorama-(Rad)route‘
- Sicherung der Funktion als Landespflegerisches Kompensationselement (EIV-1415097629473)

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

Die ursprüngliche Planungsalternative südlich des bestehenden Gewerbegebietes ‚Im Hipp-pfad‘ wurde im Zuge der städtebaulichen Standortüberlegungen und konkreten unternehmerischer Überlegungen verworfen. Die bauliche Entwicklung im direkten Anschluss an die Kreisstraße K 35 und die ‚Auffüllung‘ dieses Bereiches zur bebauten Ortslage hin beugen einer ‚Zersiedelung‘ vor.

4.3.3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

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

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

Alle durchgeführten Untersuchungen wie z.B. die landespflegerischen Analysen wurden nach den einschlägigen fachspezifischen Kriterien abgewickelt.

Zur Ermittlung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden ergänzend die Inhalte des Landschaftsplanes zum Flächennutzungsplan 2025 sowie die aktuellen Daten des Landschaftsinformationssystems der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz ausgewertet.

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

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

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

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

■ Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Zornheim beabsichtigt, aufgrund zahlreicher konkreter Bedarfsanmeldungen von ortsansässigen Betrieben, weitere Flächen im Bereich von bereits vorhandenen Gewerbeansiedlungen (Hahnheimer Straße) bereitzustellen. Angestrebt werden insgesamt rund 4,3 ha. Zurzeit besteht eine Flächenreserve von 2,6 ha (die im Flächennutzungsplan 2025 dargestellten geplanten gewerblichen Bauflächen ‚In der Bein‘ mit 1,5 ha und ‚Im Hippfad‘ mit 1,1 ha). Die Reservefläche ‚Im Hippfad‘ soll getauscht werden. Sie wird dem Plangebiet zugeschlagen, um eine sinnvolle Arrondierung des Siedlungsrandes zu ermöglichen.

Um die Risiken auf Grund der Nähe zu benachbarten Wohnbauflächen abzumildern, wird als ‚Abschirmung‘ und ‚Puffer‘ eine dazwischen liegende Mischbaufläche ausgewiesen. In dieser sind deutlich weniger störende Nutzungen als in gewerblichen Bauflächen zulässig.

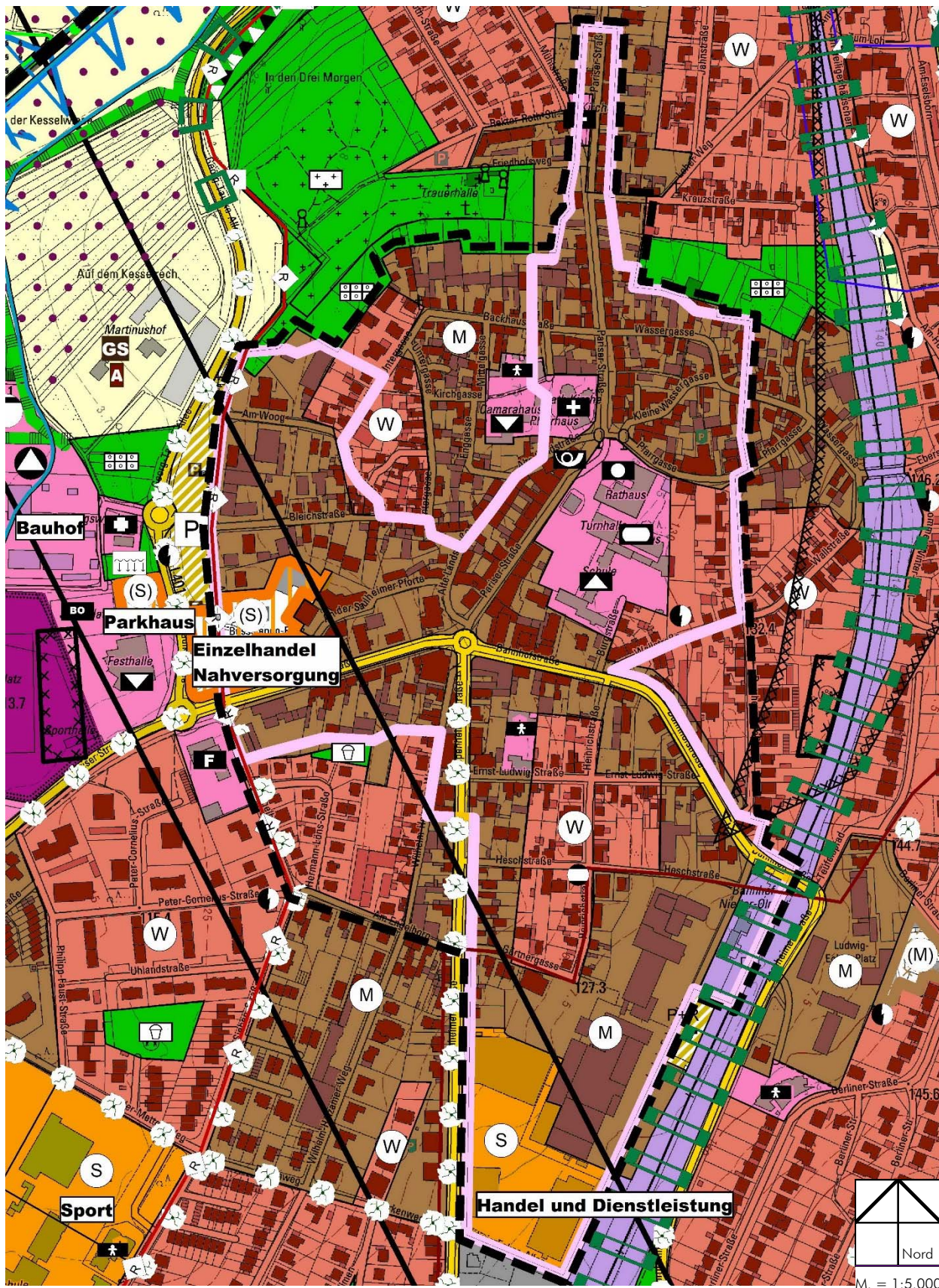
Es zeigt sich, dass die möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter bzw. Umweltaspekte erheblich sind. Gebietsinterne und -externe Kompensationsmaßnahmen werden erforderlich. Allerdings bestehen keine besonderen Empfindlichkeiten.

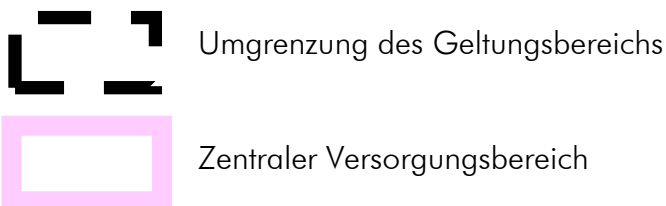
Für die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geeignete Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

5 VERBANDSGEMEINDE NIEDER-OLM - EINZELHANDELSKONZEPT

- Aktualisierung der textlichen und zeichnerischen Aussagen

5.1 PLANZEICHNUNG



Legende:**5.2 BEGRÜNDUNG****5.2.1 INHALT**

Das Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Nieder-Olm wurde fortgeschrieben. Mit der vorliegenden Änderung werden die Aussagen zum Einzelhandel im Flächennutzungsplan 2025 aktualisiert. Im Planwerk wird der zentrale Versorgungsbereich in der Stadt Nieder-Olm angepasst.

5.2.2 ZIELSETZUNG

Als Grundlage für die Lenkung der Einzelhandelsentwicklung im Sinne kommunaler städtebaulicher Zielvorstellungen hat die Verbandsgemeinde Nieder-Olm eine Einzelhandelsuntersuchung⁷ erarbeiten lassen. Da sich zwischenzeitlich die praktischen Anforderungen des Einzelhandels geändert haben, wurde die beschlossene Einzelhandelsuntersuchung fortgeschrieben. Die aktualisierte Einzelhandelskonzeption⁸ trifft sowohl räumlich als auch hinsichtlich der unterschiedlichen Versorgungsfunktionen und Angebotsformen des Einzelhandels differenzierte Aussagen zur vergangenen Entwicklung, zur aktuellen Situation und zu den künftigen Entwicklungsmöglichkeiten in allen räumlichen Versorgungseinheiten. Die Einarbeitung der Vorgaben der Landes- und Regionalplanung waren dabei zu beachten.

Mit dem aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Verbandsgemeinde Nieder-Olm wird eine zielgerichtete und räumlich-funktional strukturierte Einzelhandelsentwicklung angestrebt. Es wird ein konstruktives, komplexes Leitbild für die Entwicklung des Einzelhandels formuliert.

5.2.3 EINZELHANDELSKONZEPT 2018

(Hinweis: Die nachfolgenden Aussagen sind dem Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Nieder-Olm entnommen.)

Entwicklungs- und Zentrenkonzept für den Einzelhandel

Im Rahmen der aktualisierten Einzelhandelskonzeption wurde das Zentrenkonzept des bestehenden Einzelhandelskonzepts (2009) in seiner Struktur beibehalten und aufgrund geänderter Rahmendaten inhaltlich in Teilbereichen neu gefasst.

⁷ Markt- und Standort Beratungsgesellschaft mbH: Einzelhandelsstrukturanalyse und Zentrenkonzept für die Verbandsgemeinde Nieder-Olm sowie Regionales Konzept der Verbandsgemeinden Bodenheim/ Nierstein-Oppenheim sowie Nieder-Olm, Erlangen, Oktober 2009

⁸ Markt- und Standort Beratungsgesellschaft mbH: Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Nieder-Olm, Erlangen, 27. Februar 2018

Grundlage für das vorliegende Zentrenkonzept sind u.a. eine Einzelhandelsanalyse sowie regionale Untersuchungen und der Citymonitor.

Folgende Grundstruktur ist aus dem bestehenden Einzelhandelskonzept und den derzeitigen Standortgegebenheiten ableitbar:

Es wird in drei Lage- und Standortkategorien unterschieden

- Zentraler Versorgungsbereich
- Bestandsstandorte mit Zentralitätsbildender Funktion
- Ortsgemeindliche Versorgungsstandorte für Lebensmittel

Dabei werden für den zentralen Versorgungsbereich und die weiteren Standorte (zentralitätsbildende Sonderstandorte und die solitären Nahversorgungsstandorte) neben einer Bereichsbeschreibung Entwicklungsziele definiert und Handlungsempfehlungen insbesondere für den Umgang mit Erweiterungs- und Ansiedlungsabsichten von Einzelhandelsbetrieben gegeben.

Die wesentlichen Ergebnisse und Aussagen werden im Folgenden wiedergegeben.

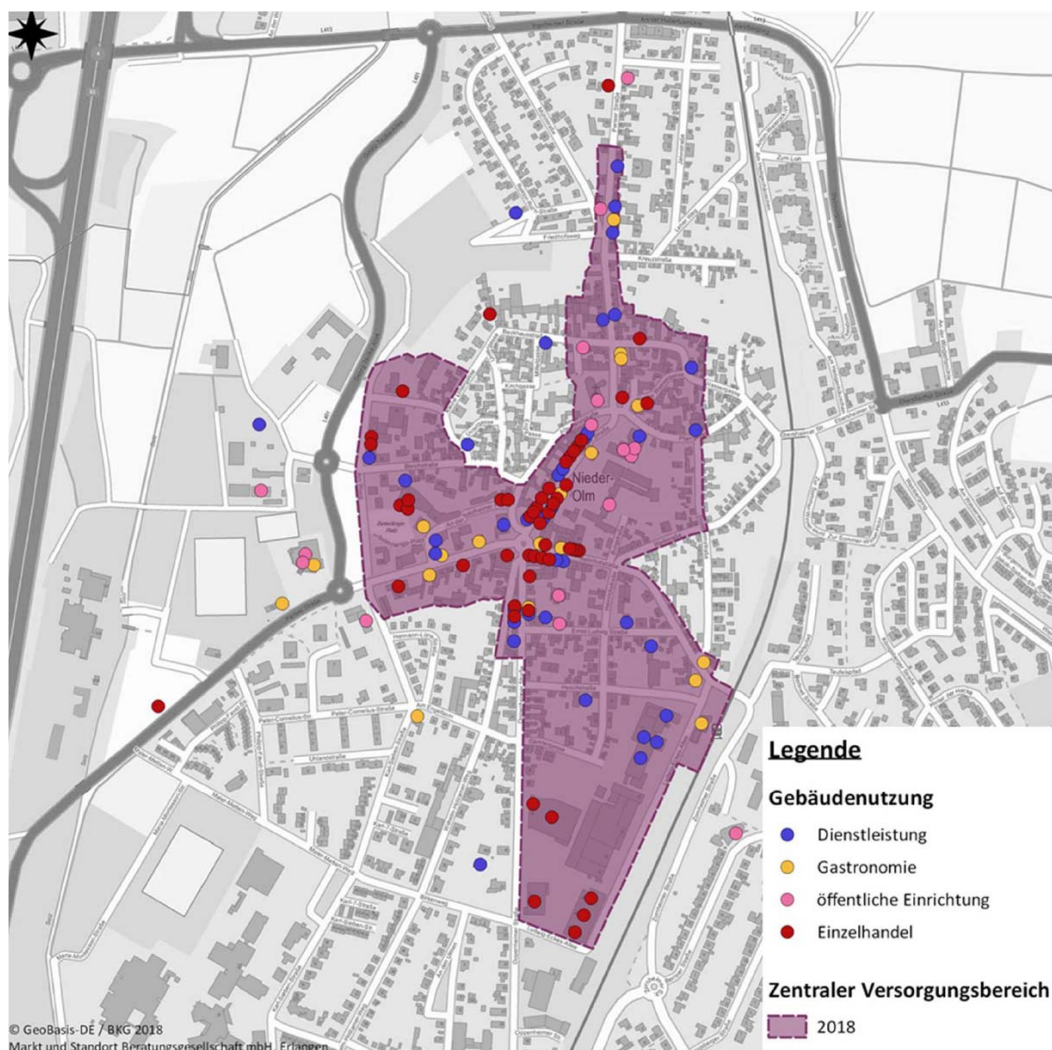
Zentraler Versorgungsbereich

Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Sie können sich sowohl aus planerischen Festschreibungen als auch aus den tatsächlichen Verhältnissen ergeben. Sie sollen alle zentralen Einrichtungen anbieten, die für die Versorgung der Region von Bedeutung sind (Einzelhandel, Schulen, öffentliche Verwaltungen, kulturelle und Freizeit-Einrichtungen, private Dienstleistungen).

Durch die Ausweisung eines Zentralen Versorgungsbereiches ist ein Schutz aller dort ansässigen Einzelhandelsbetriebe möglich. Um eine Schutzfunktion gegenüber den bestehenden Betrieben auch für Ansiedlungen innerhalb des Versorgungsbereiches zu erzielen, ist eine stringente Anpassung der Bauleitplanung notwendig.

Das Einzelhandelskonzept weist in der Innenstadt von Nieder-Olm einen zentralen Versorgungsbereich aus. Er übernimmt eine Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet sowie die gesamte Verbandsgemeinde. Als städtebauliches Zentrum der landesplanerisch als Mittelzentrum ausgewiesenen Kommune soll dieser künftig Angebotsschwerpunkte für kurzfristig sowie mittel- und langfristig nachgefragte Bedarfsgüter verschiedener Qualität bereithalten.

Die zentrale Lage innerhalb der Stadt sowie die sehr gute Erreichbarkeit aus allen Richtungen in der Kombination mit einem kostengünstigen Parkplatzangebot machen die City zu einem relativ attraktiven und multifunktionalen Standort. Insgesamt verfügt die Innenstadt über eine gute städtebauliche Qualität.



Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt,

Quelle Markt- und Standort Beratungsgesellschaft mbH: Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Nieder-Olm, Erlangen, 27. Februar 2018, S. 44

Der Zentrale Versorgungsbereich Innenstadt (ZVB) umfasst zahlreiche maßgebliche Einzelhandelsbetriebe sowie die bestehenden ergänzenden Dienstleistungsstrukturen und die öffentlichen Einrichtungen.

Ansiedlungsvorhaben innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches sind positiv zu bewerten. Künftig sollte die Beurteilung von großflächigen Bauvorhaben im Bereich des ZVB mittels strukturierter Prüfung und Ausweisung von Sondergebieten für Einzelhandel mit klaren Festsetzungen hinsichtlich Sortimenten und Flächengrößen erfolgen.

Bestandsstandorte mit zentralitätsbildender Funktion

Bestandsstandorte mit zentralitätsbildender Funktion sind zugleich Ergänzungsstandorte im Sinne des Landesentwicklungsprogrammes LEP IV. Sie dienen der Sicherung und Stärkung der städtischen respektive verbandsgemeindlichen Gesamteinzelhandelszentralität und bieten ein umfangreiches und breites Einzelhandelsangebot. Dabei entfalten sie eine, nicht nur lokale, sondern auch regionale Versorgungs- und Kundenbindungsfunktion.

In der Verbandsgemeinde Nieder-Olm wird als Bestandsstandort mit zentralitätsbildender Funktion der Bereich an der L 413 (Ingelheimer Straße) definiert. Er ist ein bedeutsamer Baustein für die mittelzentrale Funktion der Verbandsgemeinde und der damit verbundenen Kundenbindung im Einzugsbereich.

Der Bestandsort verfügt über eine sehr gute verkehrliche Erschließung und eine gute Anbindung an die umliegenden Kommunen des zu versorgenden Mittelbereiches bzw. der Verbandsgemeinde. Aus diesen Gründen kommt ihm ebenfalls eine hohe regionale Versorgungsfunktion zu.



Zentralitätsbildender Sonder- und Ergänzungsstandort an der L 413,
Quelle Markt- und Standort Beratungsgesellschaft mbH: Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Nieder-Olm, Erlangen, 27. Februar 2018, S. 46

Der Bestandsstandort mit zentralitätsbildender Funktion an der L 413 ist ein gesamtstädtischer Versorgungsstandort am Westrand der Stadt Nieder-Olm. Neben dem Vollsortimenter Edeka ergänzen die Lebensmitteldiscounter Aldi und Lidl das Angebot. Der Schuhfachmarkt MWR und der Sonderpostenmarkt Thomas Philips sowie das Rofu Kinderland beherbergen auch innenstadtrelevante Sortimente.

In Zukunft sollte keine Ausdehnung des bereits weitläufigen Zentrums erfolgen. Bei Sortimentsanpassungen oder –änderungen ist die Nieder-Olmer Liste als verbindliches Prüfschema anzuwenden.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne in Bezug auf die Zielaussagen der vorliegenden Einzelhandelsfortschreibung zu prüfen und ggf. anzupassen.

Versorgungsstandorte Lebensmittel

Bei den bestehenden Versorgungsstandorten für Lebensmittelversorgung handelt es sich um teilweise großflächige und autokundenfreundlich gelegene, städtebaulich oft nicht-integrierte Standorte (im Sinne des LEP IV). Mit den Bestandsstandorten für Lebensmittelversorgung wird die Nahversorgungsfunktion im Bereich Lebensmittel (Stichwort Fußläufigkeit) in den Ortsgemeinden insgesamt gut erfüllt und eine gute Flächenabdeckung gewährleistet, was für die künftige Wohnbauentwicklung in der Stadt Nieder-Olm und den Ortsgemeinden (Umstrukturierungsbereiche) von großer Bedeutung ist.

Es handelt sich um folgende Standorte:

- Stackeden-Elsheim: Rewe – Bovoloner Allee
- Ober-Olm: Aldi – Im Jägerpfad
- Ober-Olm: Rewe – Im Jägerpfad

- Klein-Winternheim: Netto – Am Wasserhaus
- Essenheim: Netto – Elsheimer Straße
- Zornheim: Netto – Pfortengewann
- Jugenheim: CAP-Markt - Bahnhofstraße



Nahversorgungsstandorte der ortsgemeindlichen Versorgung,
 Quelle Markt- und Standort Beratungsgesellschaft mbH: Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Nieder-Olm, Erlangen, 27. Februar 2018, S. 49

Künftig sollten bei den abgegrenzten Versorgungsstandorten für Lebensmittel die bestehenden Märkte erhalten und bei Erweiterungsbedarf marktgerecht angepasst werden.

Bestehende Betriebe im Bestandsstandort sollen die Möglichkeit erhalten, eine betriebsbezogene, marktbedingte Erweiterung innerhalb der Nahversorgungssortimente vorzunehmen. Damit ist eine zukunftsfähige und marktadäquate Ausrichtung möglich.

Grundsätzlich sind bei Betriebserweiterungen im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) die Auslöseschwellenwerte zu beachten.

Im Anhang des Einzelhandelskonzepts werden die Standorte detailliert beschrieben.

Nieder-Olmer-Liste

Entscheidender Bestandteil der Entwicklungskonzeption für Einzelhandel in der Verbandsgemeinde ist die Definition einer speziell für den Nieder-Olmer Einzelhandel aufgestellten, zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsliste. Da alle Einzelhandelsbetriebe in Nieder-Olm sortiments-scharf erhoben wurden, war die Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH in der Lage, eine entsprechende Liste zu erstellen.

Grundlagen der ‚Nieder-Olmer Liste‘ sind die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung, die lokalen Gegebenheiten sowie die bereits dargestellten Entwicklungspotenziale des Nieder-Olmer Einzelhandels.

Generell ist festzuhalten, dass innenstadtrelevante Sortimente grundsätzlich nur innerhalb des ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches zulässig sind. Zum anderen betreffen Ansiedlungsausschlüsse lediglich die innenstadtrelevanten Sortimente, wenn diese außerhalb der Innenstadt (Zentraler Versorgungsbereich) oder den ausgewiesenen Lagen angesiedelt werden sollen. Dagegen können (und sollen nach Möglichkeit) nicht-innenstadtrelevante Sortimente auch in der Innenstadt oder den anderen Versorgungsbereichen angesiedelt werden.

In der nachfolgenden Tabelle werden die nahversorgungs- und innenstadtrelevanten, die innenstadtrelevanten sowie die nicht-innenstadtrelevanten Sortimente, bezogen auf die Verbandsgemeinde Nieder-Olm, aufgeführt.

Nahversorgungs- und Innenstadtrelevantes Sortiment	zulässig in	Nicht-innenstadtrelevantes Sortiment	zulässig in
Nahrungs- und Genussmittel Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel, Tabakwaren, Reformwaren, Getränke	ZVB, VSL		
Gesundheits- und Körperpflege Drogerieartikel, Parfümerieartikel	ZVB, VSL		
Innenstadtrelevantes Sortiment		Nicht-innenstadtrelevantes Sortiment	
Gesundheits- und Körperpflege orthopädische und medizinische Waren, Hygieneartikel, Apothekenwaren	ZVB		
Textilien, Bekleidung, Lederwaren Damen- und Herrenoberbekleidung, Kinderbekleidung, Kürschnerwaren, Miederwaren, Strümpfe, Bekleidungszubehör, Kurzwaren, Lederwaren, Täschnerwaren, Handarbeitsbedarf, Sportbekleidung, Reisegepäck	ZVB		
Schuhe	ZVB		
Uhren, Schmuck, Optik Uhren, Schmuck, feinmechanische Erzeugnisse, Optik (Lupen, Ferngläser, Brillen, etc.), Edelmetallwaren, Akustik	ZVB		
Haushaltswaren, GPK Hausrat aus Eisen, Metall, Kunststoff, Schneidwaren, Bestecke, Feinkeramik, Glaswaren, Porzellan, Steingut, Galanteriewaren, Geschenkartikel, Näh- und Strickmaschinen	ZVB	Haushaltswaren, GPK Campingartikel	ZVB, BZF
Elektrowaren Braune Ware (Rundfunk-, Fernseh- und phonotechnische Geräte, DVD, CD, Video, Foto-, Kino- und Projektionsgeräte, Fotozubehör), Computer, Telekommunikation, Zubehör	ZVB	Elektrowaren Weiße Ware (z.B. Herde, Kühl- und Gefrierschränke und -truhen, Geschirrspülmaschinen, Staubsauger, Waschmaschinen, Öfen)	ZVB, BZF
Bücher und Schreibwaren Bücher, Fachzeitschriften, elektronische Publikationen, Unterhaltungszeitschriften, Schreibwaren, Papierwaren, Büroartikel, Bastelartikel	ZVB	Bücher und Schreibwaren Büromaschinen, Organisationsmittel, Büromöbel	ZVB, BZF
Möbel und Einrichtungsbedarf Antiquitäten, Rahmen, Bilder, Bettwaren, Bettwäsche	ZVB	Möbel und Einrichtungsbedarf Leuchten und Lampen, Teppiche, Möbel, sperriger Einrichtungsbedarf, Matratzen, Gardinen, Kunst und kunstgewerbliche Gegenstände, Devotionalien, Kinderwägen	ZVI, BZF
Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse	ZVB, BZF	Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren, Rasenmäher, Schrauben, Kleisenwaren, Werkzeuge, Bauartikel, Tapeten, Wand- und Deckenbeläge, Bodenbeläge, elektrotechnische Erzeugnisse, Lacke, Farben, Polituren, Klebstoffe, Pinsel und Zubehör, Pflanzen, Blumentöpfe und -erde, Heimtier- und Kleintierfutter, Zoobedarf, Tiere, Sämereien, Düngemittel, Schnittholz, Baustoffe	ZVI, BZF
Hobby-, Sport und Freizeitartikel Musikinstrumente, Musikalien, Briefmarken, Malbedarf, Waffen, Munition, Jagdgeräte, Jagdausrüstung, Sportartikel, Spezialsportschuhe, Berg- und Wanderschuhe, Wanderrucksäcke, Spielwaren	ZVB	Hobby-, Sport- und Freizeitartikel Fahrräder, Zweiräder, KFZ- und Kradzubehör, Kindersitze, Reifen, Sportgeräte, Zelte, Turngeräte, Sport- und Freizeitboote, Gebrauchtwagen	ZVB, BZF

Nieder-Olmer Liste,

Quelle Markt- und Standort Beratungsgesellschaft mbH: Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Nieder-Olm, Erlangen, 27. Februar 2018, S. 59

ZVB= Zentraler Versorgungsbereich (Innenstadt Nieder-Olm)

VSL= Versorgungsstandort mit Lebensmittel (in den Ortsgemeinden)

BZF= Bestandsstandort mit zentralitätsbildender Funktion

Soweit im Einzelfall bestimmte Artikel in keiner der beiden Listen aufgeführt sind, sind sie nach sachlogischem Zusammenhang einer der benannten Artikelgruppen zuzuordnen.

Zusammenfassung der Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes

- Ausweisung und Anwendung der Nieder-Olmer Liste
- Ausweisung des dargestellten Zentralen Versorgungsbereiches
- Ausweisung der zentralitätsbildenden Sonderstandorte
- Konzentration aller Einzelhandelsfunktionen auf die ausgewiesenen Bereiche
- Keine großflächigen Einzelhandelsansiedlungen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (siehe Nieder-Olmer Liste) außerhalb der abgegrenzten Standortbereiche (Zentraler Versorgungsbereich ZVB)
- Einarbeitung der Ziele und strategischen Aussagen des Konzeptes in die aktuelle Bauleitplanung
- Keine Ausweisung von weiteren Standorten der Nahversorgung außerhalb der bestehenden Standortbereiche
- Bestandsschutz und Bestandspflege der bestehenden Betriebe (auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche)
- Weiterführung der Innenstadtentwicklung
- Erhalt und Pflege der Innenstadt als Identifikationsplatz unter Berücksichtigung der Flächenbedarfe für den Fachhandel, Dienstleister und die Gastronomie
- Verbesserung der Kaufkraftbindung durch zusätzliche, ergänzende oder auch neue Angebote
- Abwägende Ansiedlung von neuen, strukturergänzenden Märkten unter Berücksichtigung der getroffenen Aussagen zu Sortimenten und räumlicher Verortungen
- Ansiedlung neuer Betriebsformen und -typen innerhalb der bestehenden Zentrenstruktur zur Strukturergänzung und Verbesserung der Magnetfunktion für Kunden aus dem Einzugsgebiet
- Flächenerweiterungen im Einzelhandel sind nicht nur unter dem Gesichtspunkt Umsatzsteigerung, sondern auch unter dem qualitativen Aspekt zu verstehen (breite Gänge, niedrigere Regale, tieferes Sortiment, etc.).

Planungsrechtliche Konsequenzen

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind ‚die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung‘ bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Dies ist am 14. Juni 2018 per Beschluss des Verbandsgemeinderates erfolgt. Da das Konzept eine fachlich fundierte Grundlage zur Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen im Gebiet der Verbandsgemeinde darstellt, muss es im Flächennutzungsplan Berücksichtigung finden.

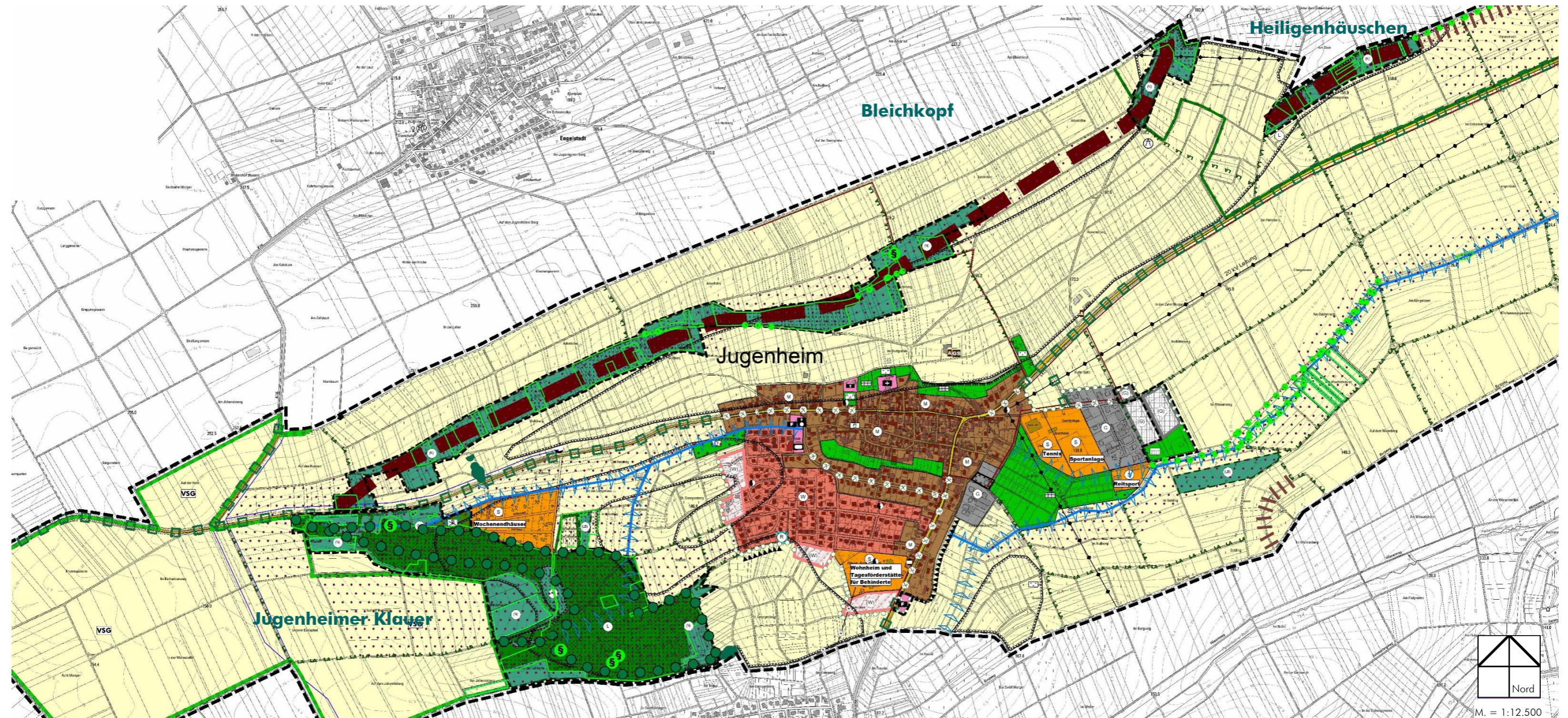
Die bauleitplanerische Umsetzung der konzeptionellen Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes der Verbandsgemeinde Nieder-Olm erfolgt durch die Übernahme des im Einzelhandelskonzept definierten zentralen Versorgungsbereiches ‚Innenstadt‘ für Nieder-Olm, des Bestandsstandortes mit zentralitätsbildender Funktion an der L 413 und der Nieder-Olmer Liste in den Flächennutzungsplan.

In einem weiteren Schritt sollten die neu aufzustellenden und nach Erfordernis auch die bestehenden Bebauungspläne im Hinblick auf die Zielaussagen des Einzelhandelskonzeptes geprüft und falls erforderlich angepasst werden.






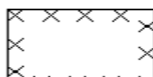




■ **Bewertung der Umwelrelevanz**

Aus dem Einzelhandelskonzept ergeben sich keine bzw. keine erheblichen nachteiligen Umweltwirkungen auf den Menschen, Kultur- und Sachgüter sowie die zu beachtenden Umweltaspekte.

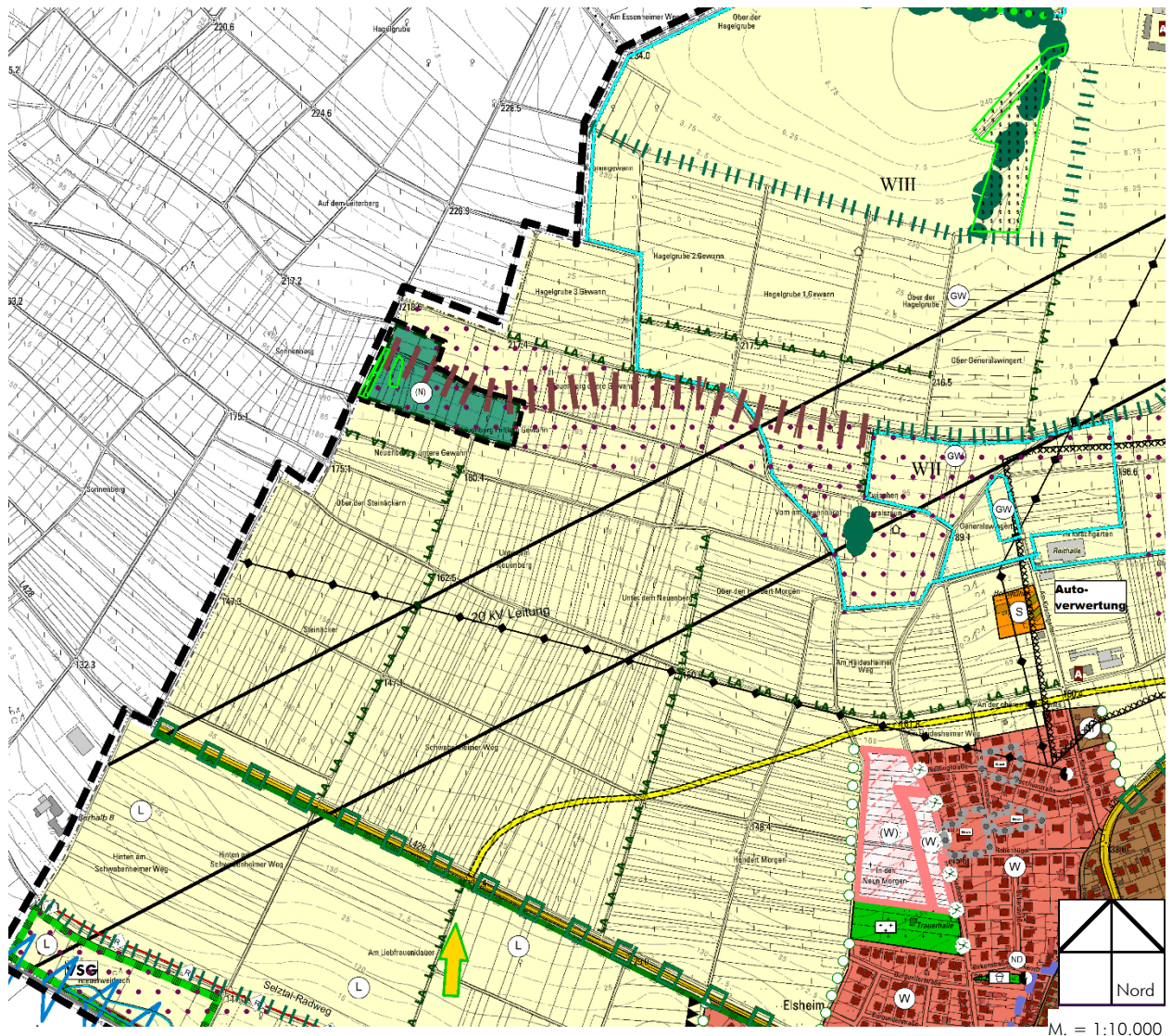
PLANZEICHNUNG 2 - VORSCHLÄGE FÜR NATURSCHUTZGEBIETE SÜDWESTLICH UND NÖRDLICH VON JUGENHEIM (JUGENHEIMER KLAUER SOWIE BLEICHKOPF UND HEILIGENHÄUSCHEN)



Legende:

- | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
|  | Waldflächen |  | Biotopverbund Weinbergsbrachen |  | Landschaftsschutzgebiet (nachrichtliche Übernahme) |
|  | Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft hier: bereits anderweitig festgelegte Kompensationsmaßnahmen |  | Biotopverbund Waldrand |  | Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (Kennzeichnung) hier: nachgewiesenes Hangrutschgebiet |
|  | Flächen mit Eignung für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Suchräume) |  | Biotopverbund Gehölze |  | Naturschutzgebiet (Vorschlag) |
| | |  | Schutzobjekt nach § 30 BNatSchG – Flächenobjekte / Punktobjekte | | |

PLANZEICHNUNG 3 VORSCHLAG FÜR EIN NATURSCHUTZGEBIET NORDWESTLICH VON STADECKEN- ELSHEIM (WEINBAULANDSCHAFT SONNENBERG / NEUENBERG)



Legende:

||||| Biotopverbund Hangkante

6.2 BEGRÜNDUNG

6.2.1 INHALT

Als Übernahme aus den Empfehlungen des Landschaftsplans werden zusätzlich zu den bereits im Planwerk enthaltenen Vorschlägen für ‚geschützte Landschaftsbestandteile (Vorschlag)‘ auch ‚Naturschutzgebiete‘ als Vorschlag dargestellt. Die Flächen konzentrieren sich im Westen der Verbandsgemeinde.

Grundlage bildet die Themenkarte AB07 des Landschaftsplans 'Potenzial Arten und Biotope, Schutzgebietsvorschläge'. Sie ist in Anhang abgedruckt.

6.2.2 ZIELSETZUNG

Zur Aufstellung des Flächennutzungsplans 2025 war als naturschutzfachlicher Beitrag ein neuer Landschaftsplan⁹ erarbeitet worden. Seine Empfehlungen wurden diskutiert und im Zuge der ‚Integration‘ als Entscheidung des Planungsträgers umfänglich in geeigneter Form in den Flächennutzungsplan übernommen. Dabei blieben die vom Landschaftsplan empfohlenen Darstellung für vorgeschlagene Naturschutzgebiete versehentlich unberücksichtigt. In der Abwägung zum Flächennutzungsplan war daraufhin festgelegt worden, die Vorschläge in der 1. Änderung zu ergänzen.

Dem Landschaftsplan ist zu den vorgeschlagenen Naturschutzgebieten zu entnehmen:

- Wertgebend sind für den Bereich ‚Bleichkopf und Heiligenhäuschen‘ vor allem Mager- und Halbtrockenrasen in steilen Weinbergslagen, die zu den artenreichsten, schutzwürdigsten und zugleich seltensten Biotoptypen in der Verbandsgemeinde gehören.¹⁰
- Der ‚Jugenheimer Klauer‘ ist als Relikt ursprünglicher Laubwaldgesellschaften an nordexponierten Hangkanten einzuordnen, als Sondertyp eines ‚Auwalds ohne Aue‘ - in Rheinhessen exklusiv als Klauer bezeichnet.¹¹
- Der Bereich ‚Weinbaulandschaft Sonnenberg / Neuenberg‘ zeichnet sich durch einen besonderen Biotopwert als südexponierte Lage mit Strukturreichtum, u.a. wegen unbeschatteter bis gering beschatteter Trockenmauern und Lesesteinhaufen aus.

Im Flächennutzungsplan soll demgemäß eine Darstellung als ‚Naturschutzgebiet (Vorschlag)‘ vorgenommen werden.

Eine Bindung oder Rechtswirkung ist damit nicht verbunden. Die Zuständigkeit liegt allein bei der Oberen Naturschutzbehörde, hier der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD Süd) in Neustadt/Weinstraße. Nur sie entscheidet, unter Beachtung der Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), über die tatsächliche Ausweisung von Naturschutzgebieten.

6.2.3 EINORDNUNG UND WEITERGEHENDE WERTUNG

Die Vorschläge des Landschaftsplans für die obenstehenden Gebiete die Ausweisung von Naturschutzgebieten anzustreben, ergeben die Verpflichtung der Verbandsgemeinde zur angemessenen Beachtung in ihrer Flächennutzungsplanung.

„Die Landschaftspläne werden als naturschutzfachlicher Planungsbeitrag für die Flächennutzungspläne erstellt und unter Abwägung mit den anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen als Darstellungen in die Flächennutzungspläne aufgenommen.“ - § 5 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG). Parallel zu dieser fachgesetzlichen Vorgabe ist das Abwägungsgebot des Baugesetzbuches (BauGB) zu sehen, das das Planungsermessen der Verbandsgemeinde nachprüfbar Qualitätsanforderungen unterwirft und damit begrenzt.

Die sehr hohe Wertigkeit der drei Flächen leitet sich naturschutzfachlich aus den Analysen des Landschaftsplans eindeutig und schlüssig her. Mit der Aufnahme in den Flächennutzungsplan als Vorschlag für ein Naturschutzgebiet bringt die Verbandsgemeinde ihre Wertschätzung zum

⁹ isu Immissionsschutz Städtebau Umweltplanung: Verbandsgemeinde Nieder-Olm - Landschaftsplan, Kaiserslautern, im Oktober 2016

¹⁰ vgl. isu: Landschaftsplan..., S. 49

¹¹ vgl. isu: Landschaftsplan..., S. 42

Ausdruck und betont, dass hier besondere ökologischen Qualitäten gegeben sind, die sich von anderen Gewannen wesentlich unterscheiden. Das belegt auch der Pauschalschutz nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz ‚Gesetzlich geschützte Biotope‘, der bereits heute für größere Abschnitte im Bereich ‚Bleichkopf und Heiligenhäuschen‘ und im Bereich ‚Jugenheimer Klauer‘ besteht. Letzterer liegt auch in einem Landschaftsschutzgebiet.

Gleichzeitig sieht die Verbandsgemeinde die hohe Bedeutung von Teilen der vorgeschlagenen Naturschutzgebiete für den Weinbau. Hierauf verweisen die Landwirtschaftskammer, Vertreter der örtlichen Winzerschaft sowie die Ortsgemeinde Jugenheim, in deren Gemarkung die größte vorgeschlagene Fläche liegt. Jugenheim und Stackeden-Elsheim verstehen sich selbst ausdrücklich als Weinbaugemeinden. Der Weinbau hat auch in der Wertung durch die Verbandsgemeinde sowohl eine prominente wirtschaftliche wie auch eine wesentliche identitätsstiftende Funktion. Daneben steht die positive Wechselwirkung mit dem Tourismus, der weiter ausgebaut werden soll. Entsprechend wird der Weinbau in der Verbandsgemeinde nach seinem Stellenwert beachtet und gefördert.

In der Gesamtbetrachtung sieht die Verbandsgemeinde in ihren Zielsetzungen, sowohl dem Naturschutz wie auch dem Weinbau Rechnung zu tragen, keinen notwendigen Widerspruch. Seitens Weinbaubetreibender waren Vorbehalte vorgetragen worden, eine spätere Ausweisung als Naturschutzgebiet könne eine Bewirtschaftung wesentlich erschweren und damit die weinbauliche Nutzung zurückdrängen.

Hierzu ist das erhaltend definierte Schutzinteresse zu betonen. Vorhandene wertvolle Bereiche – das sind im besonders strittigen Gebiet ‚Bleichkopf und Heiligenhäuschen‘ vor allem Kalkmagerrasen - sollen in ihrem Bestand erhalten und gepflegt werden. Eine Gefährdung wird dabei keineswegs in einem ordnungsgemäß betriebenen Weinbau im Umfeld, sondern in einem eventuellen unkontrollierten Brachfallen und Durchwachsen von Flächen gesehen. Letzteres liegt ebenfalls nicht im Interesse der Weinbautreibenden. Insofern besteht keine naturschutzfachlich begründete Absicht, den Weinbau zu verdrängen. Für den Fall, dass Flächen vom Weinbau aufgegeben würden, sollten diese im Rahmen des Regimes eines Naturschutzgebietes gepflegt werden können

Eine angemessene Würdigung der Belange des Weinbaus sieht die Verbandsgemeinde im Falle einer späteren Ausweisung als Naturschutzgebiet weiterhin als gewährleistet an. Das stützt sich auf drei Sachverhalte:

- Die konkret zulässigen Handlungen werden von der zugehörigen Rechtsverordnung geregelt, die zu jedem Naturschutzgebiet erlassen wird. Die Auswertung von Verordnungen zu vergleichbaren Gebieten mit Weinbau in Rheinland-Pfalz zeigt, dass der ordnungsgemäße Weinbau ausdrücklich von den Verboten ausgenommen ist. Weitergehend sind Beispiele bekannt, in denen auch im Naturschutzgebiet Rebflächen neu angelegt wurden.
- Im Ausweisungsverfahren für ein Naturschutzgebiet gemäß § 12 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) ‚Form und Verfahren für die Erklärung zu geschützten Teilen von Natur und Landschaft‘ sind die berührten Gemeinden und Gemeindeverbände zu hören. Hier wird sich die Verbandsgemeinde entsprechend einbringen, um das oben skizzierte verträgliche Miteinander von Weinbau und Schutz der wertvollen Naturbestandteile zum Gegenstand der Rechtsverordnung zu machen. Ein Thema wird dabei eine hinreichende Formulierung zur Zulässigkeit von Pflanzenschutzmitteln sein, da nach heutigem Stand ein Verzicht darauf nicht zugemutet werden kann. Nur mit diesen Randbedingungen wird die Ausweisung als Naturschutzgebiet als vertretbar angesehen und ist der Vorschlag der Verbandsgemeinde im Flächennutzungsplan zu verstehen.
- Ebenfalls aus anderen bestehenden Naturschutzgebieten in Weinbaulagen ist bekannt, dass die Kombination aus Naturschutz und Weinbau interessante Möglichkeiten für die

Weinvermarktung und Imagepflege wie auch für die touristische Nutzung bietet. Hier werden Chancen gesehen, sowohl den Marktauftritt und die Profilierung der Winzerschaft und der Weinbaugemeinden wie auch den weinbaubezogenen Tourismus und diesen generell zu fördern.

Für den Bereich des Jugenheimer Klauers gelten die voranstehenden Ausführungen analog hinsichtlich der forstwirtschaftlichen Nutzung. In Wäldern ist diese regelmäßig von den Verbotstatbeständen der Naturschutzgebiete ausgenommen. Das wird auch hier als notwendig angesehen und von der Verbandsgemeinde im Falle einer Ausweisung als Naturschutzgebiet vertreten.

6.2.4 BETROFFENE BELANGE

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege:

Mit der Übernahme von Vorschlägen zur Ausweisung von Naturschutzgebieten trägt die Verbandsgemeinde den Belangen von Natur und Landschaft Rechnung.

Zur Integration von Inhalten des Landschaftsplans folgt die Verbandsgemeinde bestimmten Prinzipien, die in der Begründung des Flächennutzungsplans dargelegt sind. Sie konzentriert sich auf die hochwertigen Elemente von Natur und Landschaft. Vorgaben, die anderen Nutzungen entgegenstehen könnten, werden nur in möglichst geringem Umfang getroffen. Für nachgelagerte Ebenen sollen Entscheidungsspielräume offengehalten werden für die Verortung konkreter Maßnahmen.¹²

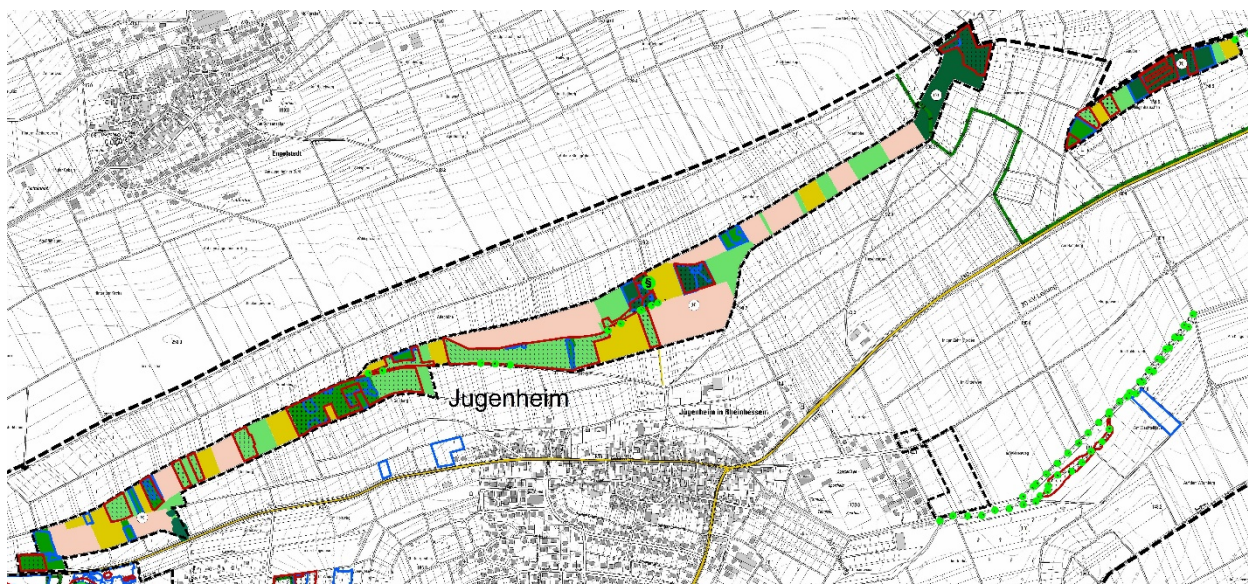
Belange der Landwirtschaft:

Der heute in zwei Vorschlagsgebieten betriebene Weinbau wird als wesentlich für die Wirtschaftskraft der Verbandsgemeinde bewertet und ihrer Identität bzw. der der Ortsgemeinden zugerechnet. Die Erhaltung und die Weiterführung der weinbaulichen Nutzung in der Zukunft sind auch im Falle der Ausweisung eines Naturschutzgebietes durch die zuständige Behörde unverzichtbar.

Die Verbandsgemeinde sieht in der Sache eine gute Vereinbarkeit des Naturschutzgedankens und des ordnungsgemäßen Weinbaus aufgrund vielfach realisierter Gebiete sowie aufgrund der vorgesehenen Mitwirkung bei der Erstellung einer künftigen Rechtsverordnung, die die verbotenen bzw. die erlaubten Handlungen regelt. Darüber hinaus lässt das Nebeneinander von Naturschutz und Weinbau Positiveffekte für den Marktauftritt erwarten.

Im Zuge der Offenlage wurde insbesondere seitens der Winzerschaft in Jugenheim vortragen, dass im Vorschlagsgebiet Bleichkopf verschiedentlich reine Rebflächen liegen, die zudem für einzelne Winzer eine hohe wirtschaftliche Bedeutung haben, sodass eventuelle Nutzungseinschränkungen infolge eines Naturschutzgebietes eine besondere Härte darstellen würden. Dem steht gegenüber, dass für die landschaftsplanerisch herausgearbeitete hohe Wertigkeit und die Art der schutzwürdigen Flächen einschließlich der Zugehörigkeit zur Biotopverbundlinie ‚Weinbergsbrache‘ eine Vereinzelung der Flächen eines künftigen Naturschutzgebietes suboptimal wäre. Zur Vorbereitung einer sachgerechten Abwägung wurde die Bedeutung der Einzelflächen hinsichtlich einer Unterschutzstellung sowie ihre aktuelle Nutzung vertieft geprüft.

¹² vgl. isu Immissionsschutz Städtebau Umweltplanung: Verbandsgemeinde Nieder-Olm - Flächennutzungsplan, Genehmigte Fassung, Begründung, S. 103, Kaiserslautern, im Dezember 2017



Bewertung von Einzelflächen hinsichtlich der Bedeutung für den Vorschlag als Naturschutzgebiet; rosa = keine Wertigkeit, gelb = geringe Wertigkeit, Grüntöne von hell nach dunkel ansteigend = gegebene Wertigkeit, rote / blaue Umrandung: Flächen, die nach § 30 BNatSchG / § 15 LNatSchG bereits unmittelbar geschützt sind; Kartengrundlage: DTK 5 des LVermGeo Rheinland-Pfalz, Koblenz

Die Bewertung erfolgte im Rückgriff auf den Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan 2025, insbesondere die zugehörige Biotypenkartierung und die weitergehende Analyse. Kriterium ist vorrangig die Arten- und Biotopausstattung.

Auf dieser Grundlage wurde seitens der Verbandsgemeinde mehrfache Gesprächsrunden unter Teilnahme der Ortsgemeinde, der Winzerschaft in Jugenheim und dem Naturschutzbund Deutschland NABU durchgeführt. Dabei wurden die naturschutzfachlichen Wertigkeiten einerseits und das Interesse der Winzer an einer angemessenen Bewirtschaftung der Rebflächen in dem fraglichen Bereich andererseits umfänglich diskutiert. Im Ergebnis der Gespräche werden einzelne größere zusammenhängende und intensiv genutzte Rebflächen aus dem Schutzgebietsvorschlag ausgenommen. Damit wird den Interessen der Weinbautreibenden substantiell entgegengekommen. Da es sich bei den Herausnahmen um für die naturschutzfachliche Zielstellung geringwertige Flächen handelt und gleichzeitig der Verbund gewahrt bleibt, wird weiterhin den Belangen des Naturschutzes gewichtig Rechnung getragen. Die entfallenen Teilflächen liegen im Bereich Goldberg, am westlichen Rand sowie im Zwischenstück zwischen Goldberg und Bleichkopf.

Belange der Freizeitgestaltung und des Tourismus:

Die Ausweisung von Naturschutzgebieten bietet insbesondere in Kombination mit den vorhandenen weinbaulichen Strukturen Möglichkeiten für neue oder erweiterte touristische Angebote und trägt damit zu den Entwicklungsabsichten in diesem Sektor bei.

Belange des Bodenschutzes:

Innerhalb der Vorschläge für Naturschutzgebiete in Jugenheim befindet sich die ‚Ablagerungsstelle Jugenheim, Am Johannesberg‘, RGNUM 339 06 031 – 0201/000-00.

Grundsätzlich bedarf gemäß § 15 Abs. 1 BBodSchG ein Eingriff bei altlastverdächtigen Flächen der Zustimmung der SGD Süd als zuständige Obere Bodenschutzbehörde. Das ist auch bei Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen mit Eingriff in den Boden beachten.

6.3 UMWELTBERICHT

6.3.1 EINLEITUNG

Da keine baulichen Maßnahmen mit entsprechend zu berücksichtigenden umfangreichen Schutzgütern vorbereitet werden, kann sich der Umweltbericht auf die zu erwartenden Wirkungen überwiegend auf das Schutzgut ‚Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt‘ konzentrieren.

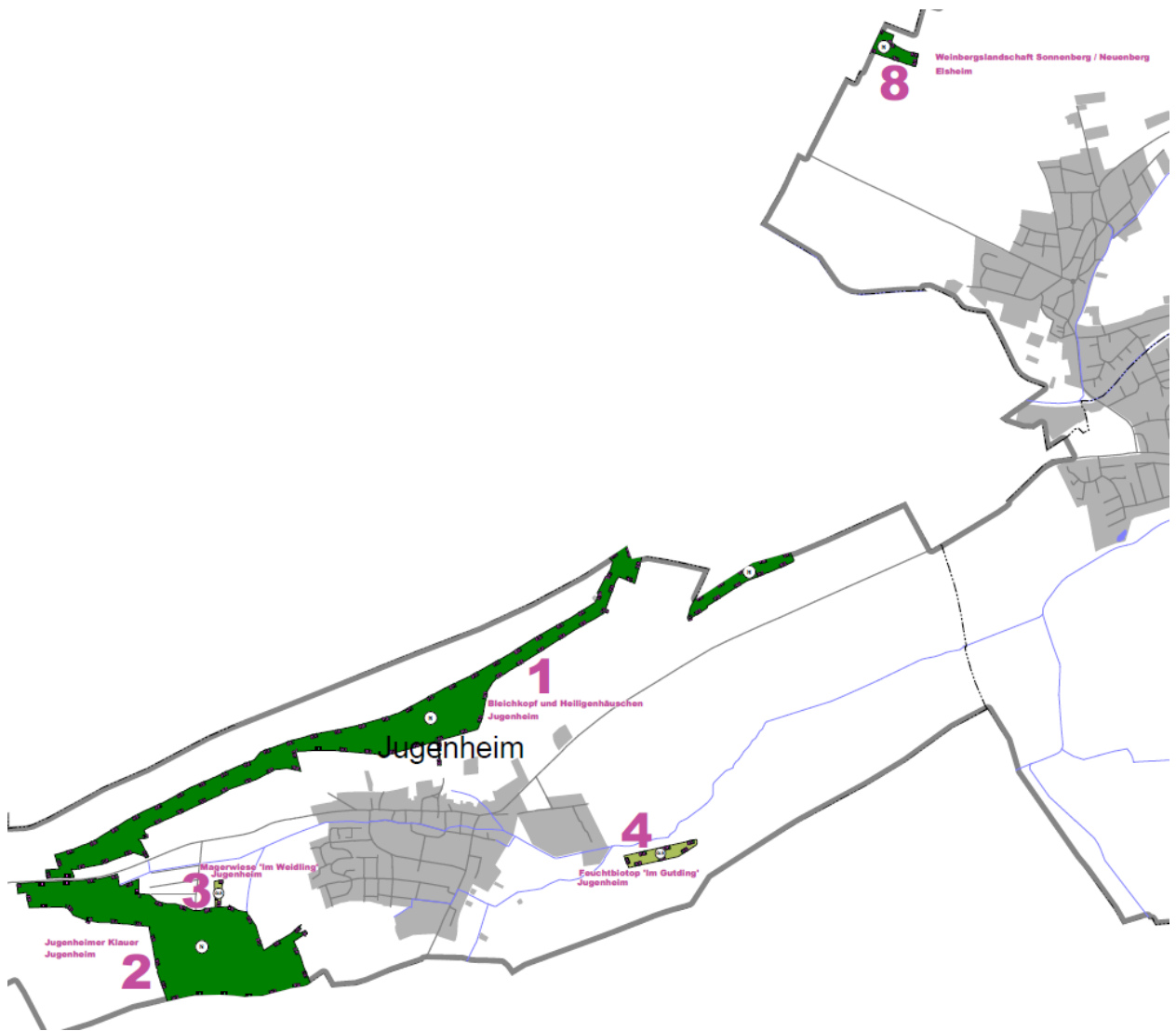
■ Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Art des Gebietes (Inhalt, Art und Umfang)	<p>Darstellung eines Vorschlags für ein Naturschutzgebiet südwestlich von Jugenheim (Jugenheimer Klauer) – ca. 31 ha</p> <p>Darstellung eines Vorschlags für ein Naturschutzgebiet nördlich von Jugenheim (Bleichkopf und Heiligenhäuschen) – ca. 23 ha</p> <p>Darstellung eines Vorschlags für ein Naturschutzgebiet nordwestlich von Stackeden-Elsheim (Weinbaulandschaft Sonnenberg / Neuenberg) – ca. 1,5 ha</p> <p>Als Übernahme aus den Empfehlungen des Landschaftsplans werden ‚Naturschutzgebiete‘ als Vorschlag dargestellt. Die Flächen konzentrieren sich im Westen der Verbandsgemeinde.</p> <p>Grundlage bildet die Themenkarte AB07 des Landschaftsplans ‚Potenzial Arten und Biotope, Schutzgebietsvorschläge‘.</p>
Art der Bebauung (Ziele, Festsetzungen)	<p>Zur Aufstellung des Flächennutzungsplans 2025 war als naturschutzfachlicher Beitrag ein neuer Landschaftsplan¹³ erarbeitet worden. Seine Empfehlungen wurden diskutiert und im Zuge der ‚Integration‘ als Entscheidung des Planungsträgers umfangreich in geeigneter Form in den Flächennutzungsplan übernommen. Dabei blieben die vom Landschaftsplan empfohlenen Darstellung für vorgeschlagene Naturschutzgebiete versehentlich unberücksichtigt. In der Abwägung zum Flächennutzungsplan war daraufhin festgelegt worden, die Vorschläge in der 1. Änderung zu ergänzen.</p>
Flächenbedarf	ca. 55,5 ha

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

Der Landschaftsplan zum FNP 2025 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm stellt in seiner Themenkarte AB07 ‚Potenzial Arten und Biotope, Schutzgebietsvorschläge‘ Flächen dar, für die eine Ausweisung als Geschützte Landschaftsbestandteile bzw. Naturschutzgebiete empfohlen wird. Die entsprechende fachliche Begründung ist im Textteil des Landschaftsplans dargelegt.

¹³ isu Immissionsschutz Städtebau Umweltplanung: Verbandsgemeinde Nieder-Olm - Landschaftsplan, Kaiserslautern, im Oktober 2016



Name	Gemarkung	Schutz
1 Bleichkopf und Heiligenhäuschen	Jugenheim	Naturschutzgebiet
2 Jugenheimer Klauer	Jugenheim	Naturschutzgebiet
8 Weinberglandschaft Sonnenberg / Neuenberg	Elsheim	Naturschutzgebiet

Auszug Landschaftsplan VG Nieder-Olm, Themenkarte AB07 ‚Potenzial Arten und Biotope, Schutzgebietsvorschläge‘

Für die drei zur Ausweisung als Naturschutzgebiete vorgeschlagenen Gebiete sind folgende wertgebende Gründe benannt:

- Wertgebend sind für den Bereich (1) ‚Bleichkopf und Heiligenhäuschen‘ vor allem Mager- und Halbtrockenrasen in steilen Weinberglagen, die zu den artenreichsten, schützwürdigsten und zugleich seltensten Biotoptypen in der Verbandsgemeinde gehören.¹⁴
- Der ‚Jugenheimer Klauer‘ (2) ist als Relikt ursprünglicher Laubwaldgesellschaften an nordexponierten Hangkanten einzuordnen, als Sondertyp eines ‚Auwalds ohne Aue‘ - in Rheinhessen exklusiv als Klauer bezeichnet.¹⁵

¹⁴ vgl. isu: Landschaftsplan..., S. 49

¹⁵ vgl. isu: Landschaftsplan..., S. 42

- Der Bereich (8) ‚Weinbaulandschaft Sonnenberg / Neuenberg‘ zeichnet sich durch einen besonderen Biotopwert als südexponierte Lage mit Strukturreichtum, u.a. wegen unbeschatteter bis gering beschatteter Trockenmauern und Lesesteinhaufen aus.

6.3.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

■ Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Die aktuelle Nutzung und der derzeitige Umweltzustand werden aus den vorgenannten von der Landschaftsplanung formulierten wertgebenden Gründen deutlich.

Es handelt sich bei allen drei Betrachtungsflächen um Areale mit einem bereits vorhandenen besonderen Biotopwert. Dieser ist erhaltenswert und durch geeignete Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen dauerhaft zu sichern.

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Aus der Übernahme der Schutzgebietsvorschläge aus dem Landschaftsplan ergeben sich keine bzw. keine erheblichen nachteiligen Umweltwirkungen auf den Menschen, Kultur- und Sachgüter sowie die zu beachtenden Umweltaspekte.

Es ist vielmehr von erheblichen positiven Umweltwirkungen durch die Verbesserung des gesamtökologischen Zustandes der betroffenen Bereiche auszugehen. Hierbei werden sich vor allem für das Schutzgut ‚Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt‘ positive Effekte ergeben.

Bei einer eventuellen tatsächlichen Ausweisung von Naturschutzgebieten durch die zuständige Naturschutzbehörde sind Pflege- und Entwicklungspläne für die Gebiete zu erstellen. Hierin ist im Konsens mit den Betroffenen zu regeln, in welcher Form eine landwirtschaftlich-/weinbauliche und im ‚Jugenheimer Klauer‘ auch welche forstwirtschaftliche Nutzung sich innerhalb der Naturschutzgebiete möglich bleiben. Die Verbandsgemeinde hat zum Ausdruck gebracht, dass wegen des hohen Stellenwerts der ordnungsgemäße Weinbau weiterhin möglich sein muss und nicht großflächig verdrängt werden darf.

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

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist in den drei Gebieten folgende Entwicklung zu erwarten:

- ‚Bleichkopf und Heiligenhäuschen‘: Wertgebend ist neben der natürlichen Ausstattung des Gebietes das Nebeneinander von weinbaulicher Nutzung und dem Vorhandensein geschützter Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz und § 15 Landesnaturschutzgesetz. Falls keine Ausweisung als Naturschutzgebiet erfolgen sollte, besteht das Risiko, dass durch Fehlnutzung oder mangelnde Biotoppflege die ökologische Wertigkeit des Raumes leidet.
- ‚Jugenheimer Klauer‘ Wertgebend ist das Vorhandensein eines standortangepassten und naturnahen Waldbestandes mit hohem Flächenanteil unter Pauschalschutz nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz. Falls keine Ausweisung als Naturschutzgebiet erfolgen sollte, besteht das Risiko, dass durch rein wirtschaftlich orientierte Nutzung des Waldes oder mangelnde Biotoppflege dessen ökologische Wertigkeit leidet.

- ‚Weinbaulandschaft Sonnenberg / Neuenberg‘: Dieser Bereich ist im Geoportal der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz LANIS als Flurstücke Naturschutz dargestellt. Wertgebend ist die südexponierte Lage mit Strukturreichtum, u.a. wegen unbeschatteter bis gering beschatteter Trockenmauern und Lesesteinhaufen. Auch hier besteht das Risiko, dass durch Fehlnutzung oder mangelnde Biotoppflege die ökologische Wertigkeit des Raumes leidet.

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

Solche Maßnahmen sind nicht erforderlich.

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

Alternativen bestehen keine, da der konstatierte Naturschutzwert sich explizit auf die dargestellten Flächen bezieht. Eine tatsächliche naturschutzrechtliche Ausweisung und ggf. eine Modifikation der finalen Abgrenzung obliegt der Oberen Naturschutzbehörde.

6.3.3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

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

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

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

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

Bei der Durchführung der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung sind keine negativen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und weiteren Umweltaspekten durch die Planung zu erwarten. Überwachungsmaßnahmen werden auf Ebene der Bauleitplanung nicht erforderlich.

■ **Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Nieder-Olm sieht vor:

- Darstellung eines Vorschlags für ein Naturschutzgebiet südwestlich von Jugenheim (Jugenheimer Klauer) – ca. 31 ha
- Darstellung eines Vorschlags für ein Naturschutzgebiet nördlich von Jugenheim (Bleichkopf und Heiligenhäuschen) – ca. 23 ha
- Darstellung eines Vorschlags für ein Naturschutzgebiet nordwestlich von Stackeden-Elsheim (Weinbaulandschaft Sonnenberg / Neuenberg) – ca. 1,5 ha

Diese Darstellungen resultieren aus Empfehlungen des Landschaftsplans zum Flächennutzungsplan 2016. Die Flächen konzentrieren sich im Westen der Verbandsgemeinde. Grundlage bildet die Themenkarte AB07 des Landschaftsplans 'Potenzial Arten und Biotope, Schutzgebietsvorschläge'. Die Gesamtfläche der drei Gebiete beträgt ca. 55,5 ha.

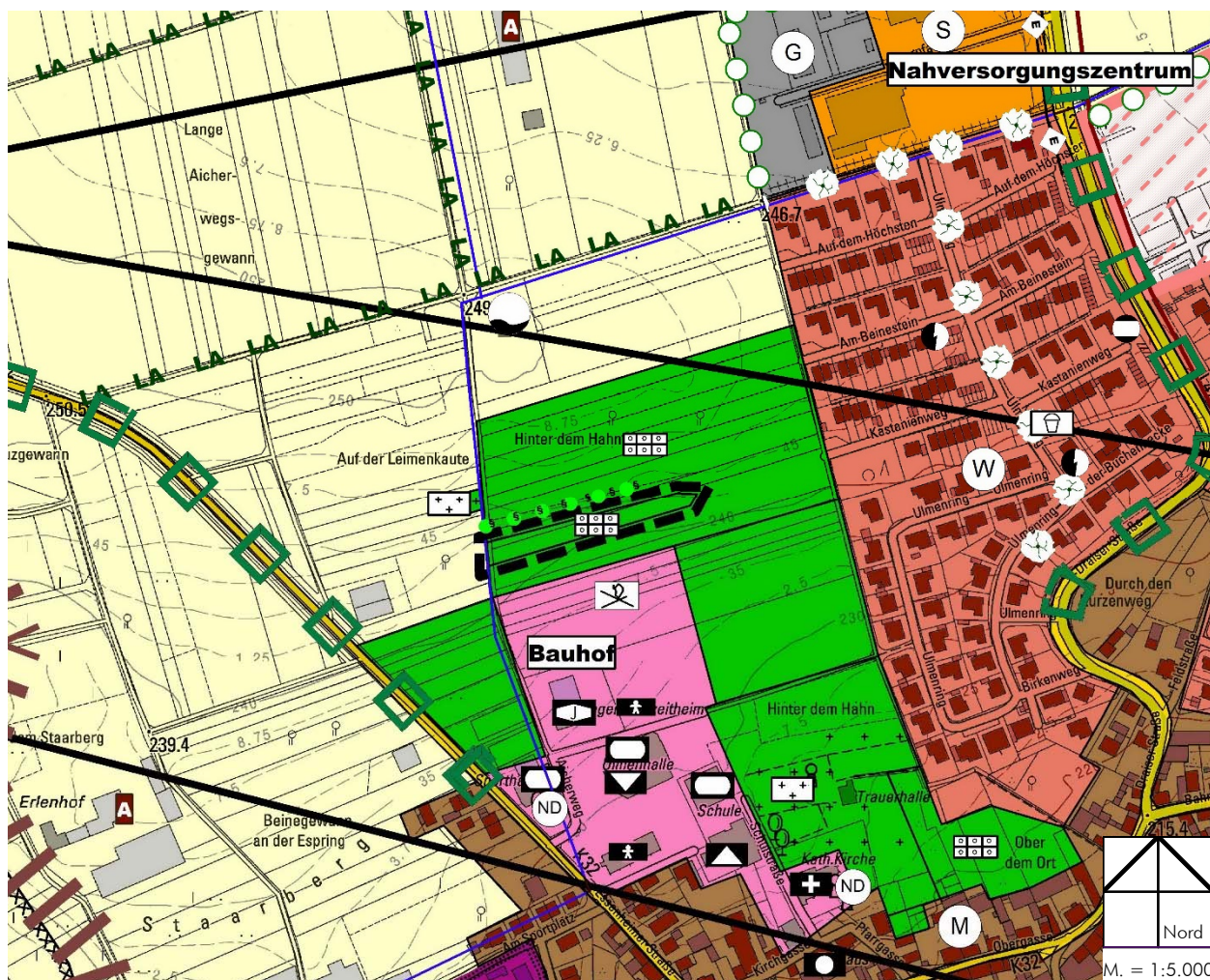
Es zeigt sich, dass die möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter bzw. Umweltaspekte positiv sind. Dies trifft insbesondere auf das Schutzgut ‚Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt‘ zu.

Alternativen bestehen keine, da der konstatierte Naturschutzwert sich explizit auf die dargestellten Flächen bezieht. Eine tatsächliche naturschutzrechtliche Ausweisung und ggf. eine Modifikation der finalen Abgrenzung obliegt der Oberen Naturschutzbehörde.


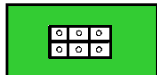
7 VERBANDSGEMEINDE NIEDER-OLM - ,LANDSCHAFTSPLANUNG 2'

- **Ober-Olm: Ausweisung einer Grünfläche ,Obst- und Hausgarten' anstelle landwirtschaftlicher Fläche (Böschung im FNP 2015)**
- **Sörgenloch: Ausweisung einer Grünfläche ,Parkanlage' mit Ortsrandbegrünung anstelle landwirtschaftlicher Fläche (Feldgehölz im FNP 2015)**
- **Stadecken-Elsheim: Ausweisung einer Grünfläche ,Parkanlage' anstelle landwirtschaftlicher Fläche (Feldgehölz im FNP 2015)**

7.1 PLANZEICHNUNG 1 OBER-OLM: GRÜNFLÄCHE ,OBST- UND HAUSGARTEN'



Legende:

-  Umgrenzung des Geltungsbereichs
-  Grünfläche,
hier: Obst- und Hausgarten

7.1.1 INHALT

Mit der Integration des Landschaftsplans in den Flächennutzungsplan 2025 wurde die Struktur der Darstellungen zum Thema ‚Natur und Landschaft‘ neu aufgebaut. Dabei erfolgte u.a. eine Konzentration auf hochwertige Elemente und übergreifende Zielstellungen wie Biotopverbundlinien. Im Gegenzug wurde verschiedentlich auf deklaratorische Darstellungen verzichtet. Aus diesem Ansatz ergaben sich in Einzelfällen Unklarheiten. Diese sollen durch die nachfolgenden Planänderungen beseitigt werden.

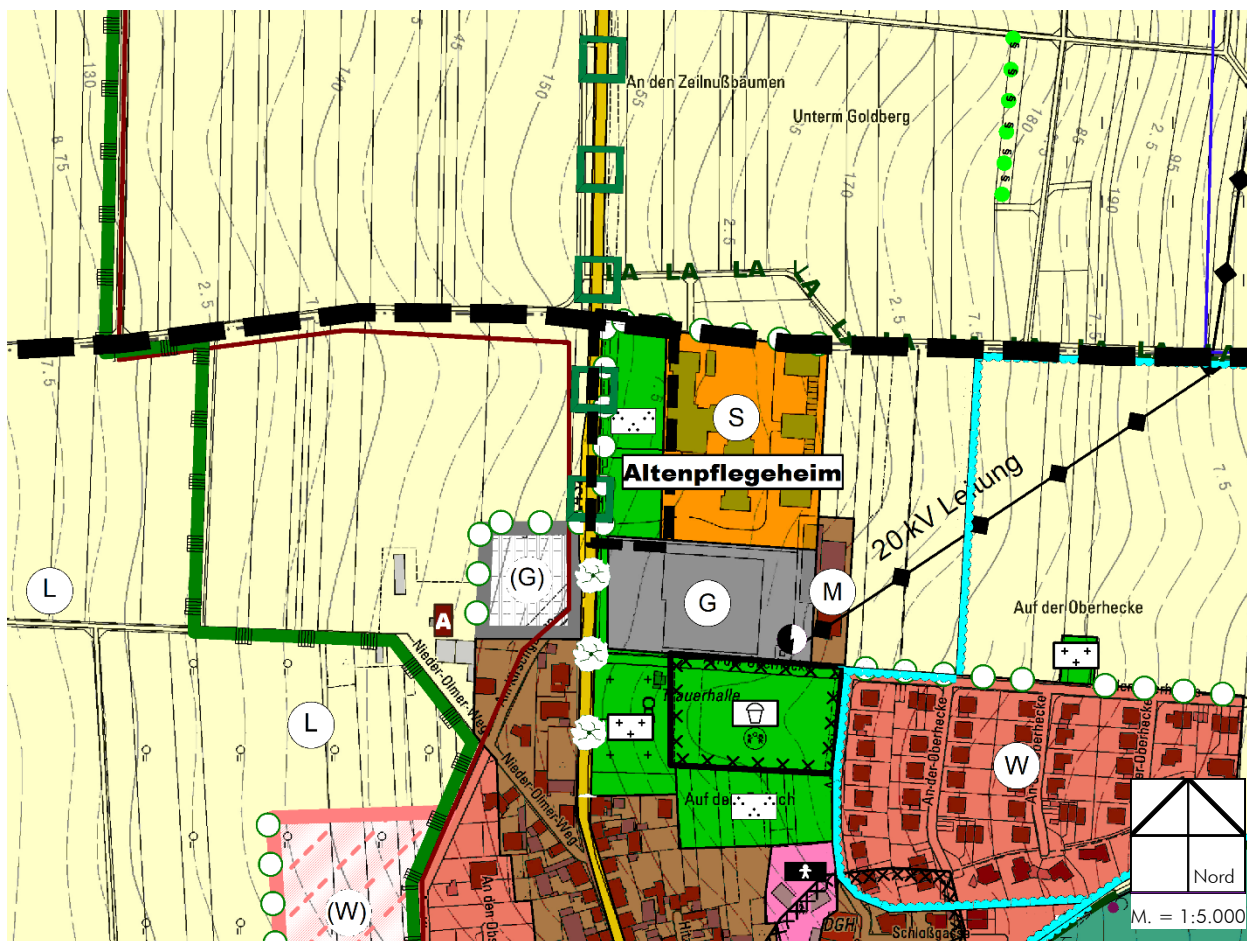
In der Ortsgemeinde Ober-Olm wird nördlich der Ulmenhalle eine kleine Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Obst- und Hausgarten‘ anstelle einer Insellage an landwirtschaftlicher Fläche dargestellt. Damit wird die Planung an die Widmung der Umgebung angepasst. Die ‚Durchführung landespflegerischer Maßnahmen auf Geländeböschungen‘, wie im Flächennutzungsplan 2015 vorgesehen, ist nicht mehr Vorschlag des aktuellen Landschaftsplans und wird deshalb nicht weiterverfolgt.

Nördlich außerhalb des Plangebietes liegt eine schutzwürdige Hecke. Im Biotopkataster des Kartendienstes LANIS des Geoportals der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz ist die Hecke als schutzwürdiges Biotop (BK 6015-0489-2006) enthalten. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan 2025 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm stellt die Hecke in ihrem westlichen Teil bereits als ‚Linienobjekt‘ der Kategorie ‚Schutzobjekte nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz‘ dar.

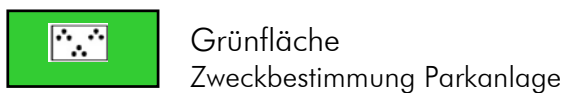
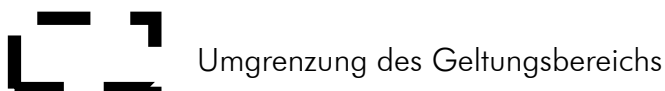
■ Bewertung der Umweltrelevanz

Aus der Darstellung als Grünfläche ergeben sich keine bzw. keine erheblichen nachteiligen Umweltwirkungen auf den Menschen, Kultur- und Sachgüter sowie die zu beachtenden Umweltaspekte.

7.2 PLANZEICHNUNG 2 SÖRGENLOCH: AUSWEISUNG EINER GRÜNFLÄCHE ‚PARKANLAGE‘ MIT ORTSRANDBEGRÜNUNG



Legende:



7.2.1 INHALT

Mit der Integration des Landschaftsplans in den Flächennutzungsplan 2025 wurde die Struktur der Darstellungen zum Thema ‚Natur und Landschaft‘ neu aufgebaut. Dabei erfolgte u.a. eine Konzentration auf hochwertige Elemente und übergreifende Zielstellungen wie Biotopverbundlinien. Im Gegenzug wurde verschiedentlich auf deklaratorische Darstellungen verzichtet. Aus diesem Ansatz ergaben sich in Einzelfällen Unklarheiten. Diese sollen durch die nachfolgenden Planänderungen beseitigt werden.

In der Ortsgemeinde Sörgenloch wird östlich der nördlichen Ortszufahrt eine kleine Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Parkanlage‘ anstelle einer Insellage an landwirtschaftlicher Fläche dargestellt. Damit wird die Planung dem bestehenden Bebauungsplan und den örtlichen Verhältnissen angepasst. ‚Erhaltung Feldgehölz‘ wie im Flächennutzungsplan 2015 vorgesehen, ist nicht mehr die planerische Zielstellung.

Belange des Bodenschutzes

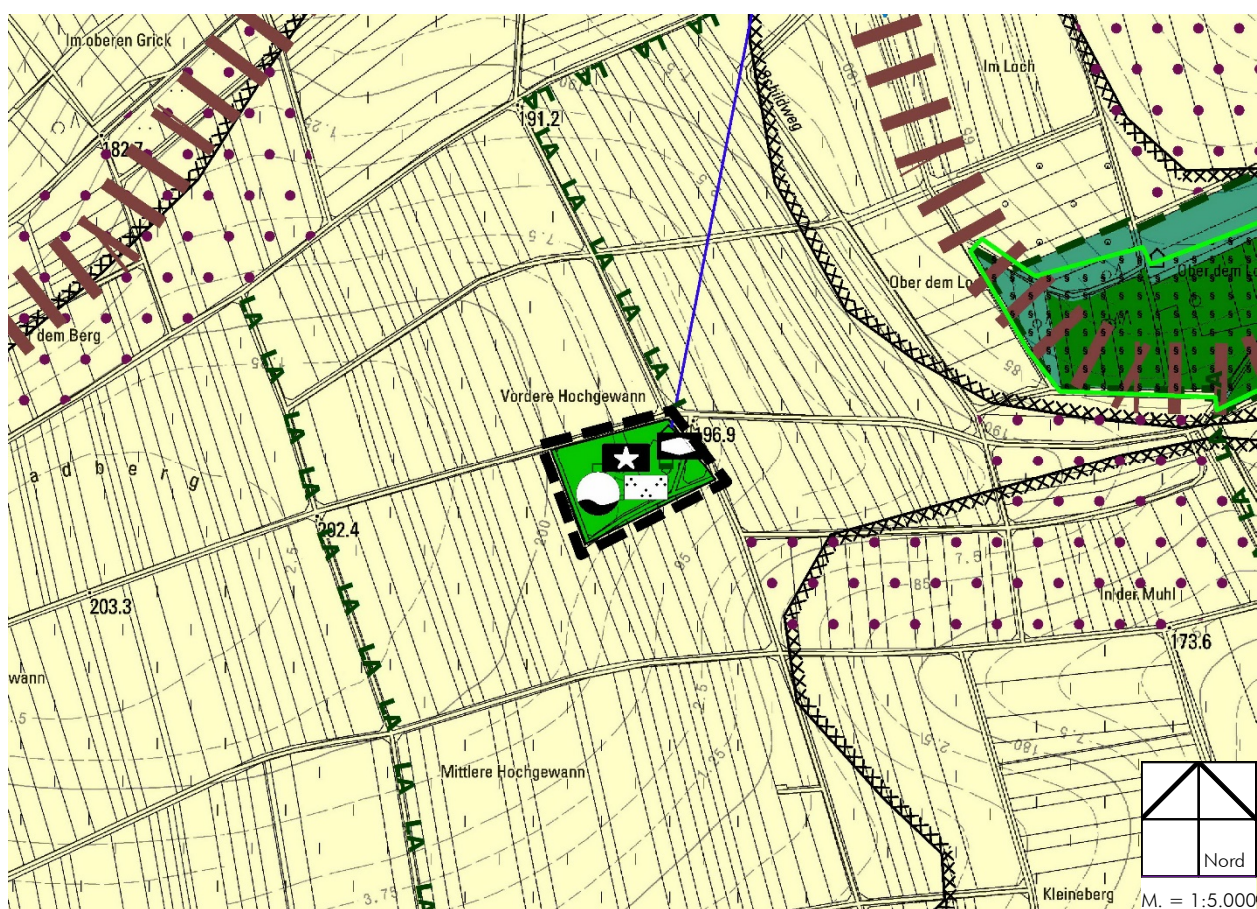
Ein Teilbereich der ausgewiesenen Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Parkanlage‘ wird von der ‚Ablagerungsstelle Sörgenloch, An der Oberhecke (2)‘, RGNUM 339 06 054 – 0203 überlagert.

Grundsätzlich bedarf gemäß § 15 Abs. 1 BBodSchG ein Eingriff bei altlastverdächtigen Flächen der Zustimmung der SGD Süd als zuständiger Oberer Bodenschutzbehörde. Das ist auch bei Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen mit Eingriff in den Boden beachten.

■ **Bewertung der Umweltrelevanz**

Aus der Darstellung als Grünfläche ergeben sich keine bzw. keine erheblichen nachteiligen Umweltwirkungen auf den Menschen, Kultur- und Sachgüter sowie die zu beachtenden Umweltaspekte.

7.3 PLANZEICHNUNG 3 STADECKEN-ELSHEIM: AUSWEISUNG EINER GRÜNFLÄCHE ‚PARKANLAGE‘



Legende:

Umgrenzung des Geltungsbereichs

Grünfläche
Zweckbestimmung Parkanlage

Versorgungsanlage Wasserbehälter

Bauliche Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs
sozialen Zwecken dienendBauliche Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs
Sternwarte**7.3.1 INHALT**

Mit der Integration des Landschaftsplans in den Flächennutzungsplan 2025 wurde die Struktur der Darstellungen zum Thema ‚Natur und Landschaft‘ neu aufgebaut. Dabei erfolgte u.a. eine Konzentration auf hochwertige Elemente und übergreifende Zielstellungen wie Biotopverbundlinien. Im Gegenzug wurde verschiedentlich auf deklaratorische Darstellungen verzichtet. Aus diesem Ansatz ergaben sich in Einzelfällen Unklarheiten. Diese sollen durch die nachfolgenden Planänderungen beseitigt werden.

In der Ortsgemeinde Stackeden-Elshem wird an der ‚Stadecker Warte‘ eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Parkanlage‘ anstelle landwirtschaftlicher Fläche dargestellt. Die Zweckbestimmung ergibt sich aus den vorhandenen Plansymbolen ‚sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen‘ (die Warthe und ihre Nebenflächen), Sternwarte (geplant) sowie ‚Versorgungsanlage Wasserbehälter‘. Damit gibt die Planung den Bestand bzw. die vorgesehene Nutzungsabsicht wieder. ‚Erhaltung Feldgehölz‘ wie im Flächennutzungsplan 2015 vorgesehen, ist nicht mehr Vorschlag des aktuellen Landschaftsplans und wird deshalb nicht weiterverfolgt. Der grünbetonte Charakter des Bereichs wird hinreichend durch die Widmung als Grünfläche zum Ausdruck gebracht.

Belange des Grundwasserschutzes und der Trinkwasserversorgung

In der Fläche liegt der Hochbehälter Saulheim der Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH. Im Bereich des Hochbehälters, insbesondere im Bereich der erdüberdeckten Wasserkammern, sind Baumpflanzungen nicht zulässig.

Soweit Änderungen vor Ort vorgenommen werden sollen, sind die jeweiligen technischen Erfordernisse zu beachten.

■ Bewertung der Umweltrelevanz

Aus der Darstellung als Grünfläche ergeben sich keine bzw. keine erheblichen nachteiligen Umweltwirkungen auf den Menschen, Kultur- und Sachgüter sowie die zu beachtenden Umweltaspekte.

8 VERBANDSGEMEINDE NIEDER-OLM - ANPASSUNGEN, KLARSTELLUNGEN

- **Ober-Olm:** Ausweisung von geplanter örtlicher und überörtlicher Hauptverkehrsstraße anstelle von ‚Flächen für die Landwirtschaft sowie sonstige Flächen im Außenbereich‘ und Grünfläche
- **Klein-Winternheim:** Zuweisung der Zweckbestimmung ‚Grünschnitt‘ für eine bereits ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche
- **Ober-Olm:** Anpassung der Zweckbestimmung einer bereits ausgewiesenen Grünfläche ‚Obst- und Hausgarten‘ in ‚Friedhof‘

8.1 PLANZEICHNUNG 1 OBER-OLM – ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE

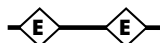


Legende:

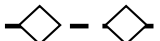
Umgrenzung des Geltungsbereichs



örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraße, geplant



unterirdische Elektrizitätsleitung



geplante Leitung (Gashochdruckleitung)



unterirdische Haupt-Wasserleitung



Richtfunkstrecke



Biotopverbund Straße

8.2 BEGRÜNDUNG**8.2.1 INHALT**

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt Nieder-Olm, östlich der Autobahnanschlussstelle Nieder-Olm, auf Ober-Olmer Gemarkung.

Die Änderung führt zur Darstellung von geplanter Hauptverkehrsstraße anstelle der bisher im Flächennutzungsplan enthaltenen örtlichen und überörtlichen Hauptverkehrsstraße, ‚Flächen für die Landwirtschaft sowie sonstige Flächen im Außenbereich‘ und Grünfläche.

Die Darstellungen einer unterirdischen Elektrizitätsleitung, einer geplanten Gashochdruckleitung, einer unterirdischen Haupt-Wasserleitung, einer Richtfunkstrecke, eines Biotopverbunds Straße und der Flächen mit Eignung für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen („Suchraum“) werden übernommen.

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb eines Vogelschutzgebietes.

8.2.2 ZIELSETZUNG

Der Landesbetrieb Mobilität Worms plant im Bereich der Autobahnanschlussstelle Nieder-Olm (A 63) zur Steigerung der Leistungsfähigkeit der Verbindung des östlichen Autobahnanschlusses mit der Landesstraße L 413 (Ingelheimer Straße) die vorhandene Straßenkreuzung als Kreisverkehr umzubauen. Die Planungen haben begonnen und erste Abstimmungen zwischen der Verwaltung und dem Landesbetrieb Mobilität haben stattgefunden.

Nach derzeitigem Stand kann mit der Einleitung des Planfeststellungsverfahrens Mitte 2020 und mit Baurecht Ende 2021 gerechnet werden.

8.2.3 EINORDNUNG

Belange des Personen- und Güterverkehrsverkehrs:

Mit dem Ausbau des östlichen Anbindungspunktes der Autobahnanschlussstelle Nieder-Olm der A 63 an die Landesstraße L 413 (Ingelheimer Straße) zu einem Kreisverkehrsplatz in un-

mittelbarer Nähe zum Gewerbegebiet Nieder-Olm und zur Stadt Nieder-Olm wird den Belangen des Personen- und Güterverkehrs in besonderem Maße Rechnung getragen.

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege:

Der Geltungsbereich wird bereits heute überwiegend durch Verkehrsflächen in Anspruch genommen bzw. geprägt. Randlich befinden sich teilweise Grünflächen und vereinzelt Gehölze.

Die Umgestaltung des Anbindungspunktes von einer Kreuzung in einen Kreisverkehrsplatz stellt durch die potenzielle Mehrversiegelung von Boden Eingriffe in Natur und Landschaft dar. Zur Gewährleistung der Funktionsfähigkeit unter den vorgegebenen Anforderungen sind die Eingriffe nicht vermeidbar.

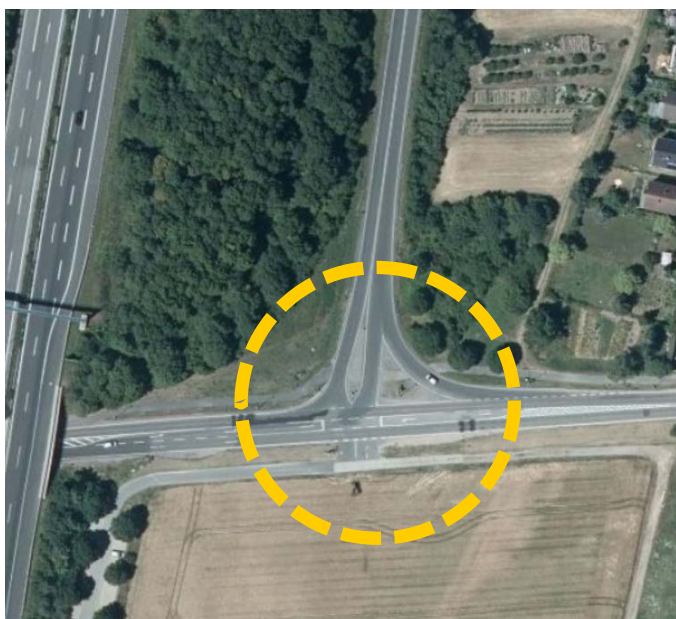
Belange des Artenschutzes:

Das Plangebiet liegt im Vogelschutzgebiet (VSG) 6014-402 ‚Selztal zwischen Hahnheim und Ingelheim‘. Das Landschaftsschutzgebiet 07-LSG-73-3 ‚Selztal‘ tangiert das Areal im Süden.

Ob Anhaltspunkte für die Betroffenheit streng geschützter Arten vorliegen, wird im Rahmen der Straßenplanung näher zu beleuchten sein.

■ Bewertung der Umweltrelevanz

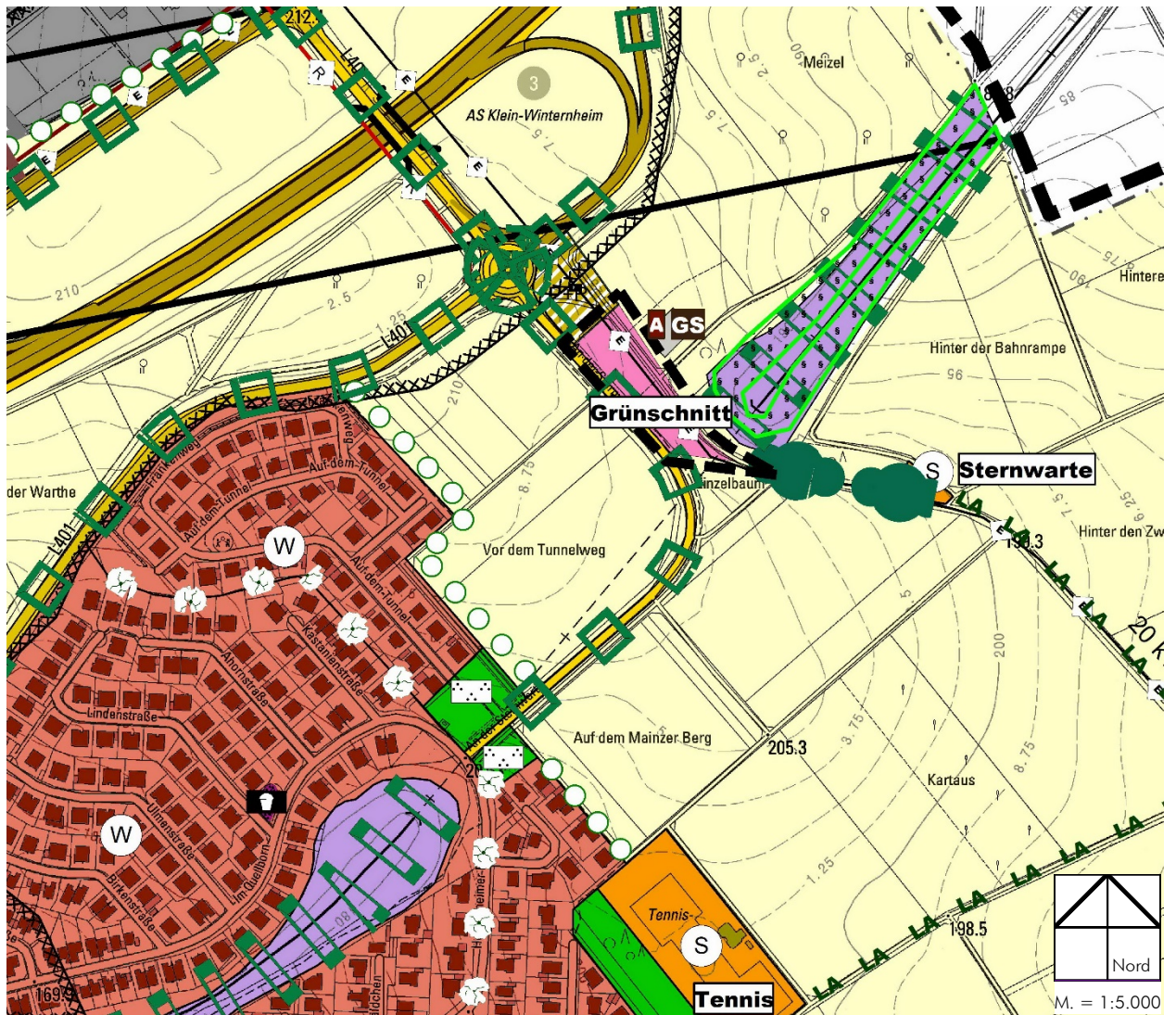
Das Plangebiet wird bereits derzeit überwiegend von Verkehrsflächen eingenommen und hat eine deutliche Vorbelastung. Es erfolgt in geringem Maße eine Erhöhung bzw. räumliche Verschiebung der Flächenversiegelung durch die Anlage eines Verkehrskreisels.







Luftbild, Quelle: https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php (Stand: Juli 2019)

Aus der ausgeweiteten Darstellung als Verkehrsfläche ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Umweltwirkungen auf den Menschen, Kultur- und Sachgüter sowie die zu beachtenden Umweltaspekte. Auf eine vertiefte umweltbezogene Betrachtung wird verzichtet.

8.3 PLANZEICHNUNG 2 KLEIN-WINTERNHEIM - GEMEINBEDARFSFLÄCHE



Legende:

-  Umgrenzung des Geltungsbereichs
-  Flächen für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmung nach Planeinschrieb
-  unterirdische Elektrizitätsleitung
-  Biotopverbund Straße

8.4 BEGRÜNDUNG

8.4.1 INHALT

In der Ortsgemeinde Klein-Winternheim wurde einer südlich der Autobahnanschlussstelle dargestellten Gemeinbedarfsfläche im Flächennutzungsplan 2025 keine Zweckbestimmung zugewiesen. Mit der vorliegenden Änderung soll die Fläche entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung die Zweckbestimmung ‚Grünschnitt‘ erhalten.

8.4.2 EINORDNUNG

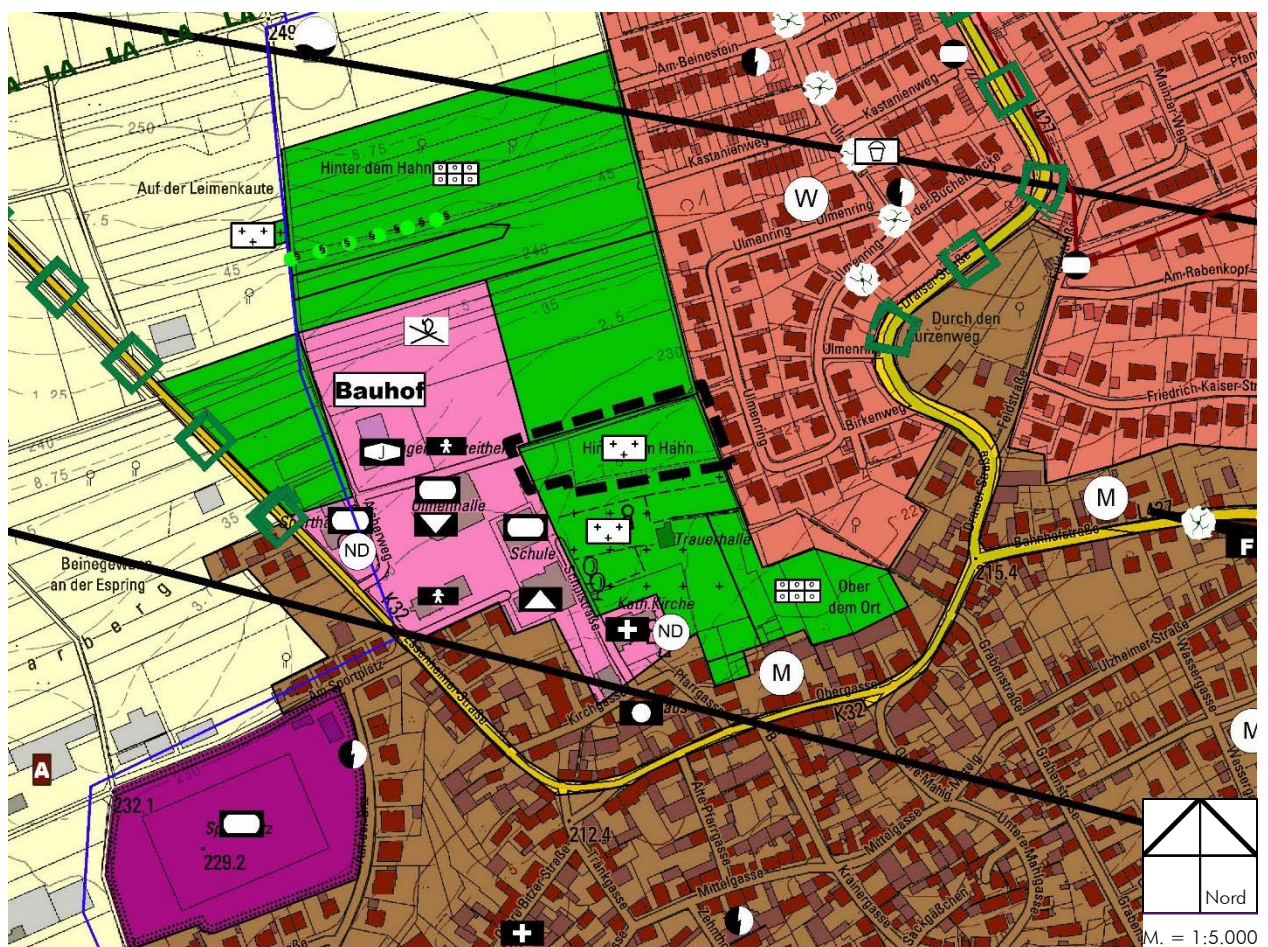
Belange des Bodenschutzes:

Nordöstlich angrenzend an den Planungsbereich befindet sich die ‚Ablagerungsstelle Klein-Winternheim, Hinter der Bahnrampe‘, REGNUM 339 06 032 - 0201/000-00.

■ Bewertung der Umweltrelevanz

Aus der Klarstellung der Flächenwidmung der Gemeinbedarfsfläche ergeben sich keine bzw. keine erheblichen nachteiligen Umweltwirkungen auf den Menschen, Kultur- und Sachgüter sowie die zu beachtenden Umweltaspekte.

8.5 PLANZEICHNUNG 3 OBER-OLM - FRIEDHOFSERWEITERUNG



Legende:

Umgrenzung des Geltungsbereichs

Grünfläche,
hier: Friedhof**8.6 BEGRÜNDUNG****8.6.1 INHALT**

Das Plangebiet liegt im Westen der Gemeinde Ober-Olm, unmittelbar angrenzend an die bestehenden Friedhofsflächen.

Die Änderung führt zur Anpassung der Zweckbestimmung einer bereits im Flächennutzungsplan 2025 ausgewiesenen Grünfläche ‚Obst- und Hausgarten‘ in ‚Friedhof‘.

8.6.2 ZIELSETZUNG

Die Gemeinde Ober-Olm beabsichtigt den vorhandenen Friedhof nach Norden hin zu erweitern, um dem künftigen Flächenbedarf Rechnung zu tragen.

8.6.3 EINORDNUNG

Belange der Daseinsvorsorge

Die Entwicklung der Bevölkerung und der vorhandene örtliche Bedarf an Friedhofsflächen machen die Erweiterung des Friedhofes erforderlich. Der dargestellte Bereich grenzt unmittelbar an den vorhandenen Friedhof an, so dass sich die Flächen räumlich ergänzen.

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege:

Bei der vorgesehenen Umwidmung von Obst- und Hausgärten in Friedhofsflächen ist nicht von einer anderen Wirkung für Natur und Landschaft, als bereits im bestehenden Flächennutzungsplan berücksichtigt, auszugehen.

Die Intensität der Nutzung von Friedhofsflächen ist mit der der Gärten zu vergleichen, so dass bei einer überschlägigen bilanzierenden Betrachtung der Eingriffe keine wesentlichen Unterschiede gegenüber dem Flächennutzungsplan 2025 zu erwarten sind. Auf die Erstellung eines Fachbeitrags Naturschutz gemäß § 9 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) kann für dieses Teilgebiet verzichtet werden.

Boden- und Grundwasserschutz

Die Erweiterungsfläche des Friedhofs befindet sich nicht in einem vorhandenen oder geplanten Wasserschutzgebiet. Grundwassermessstellen sind in diesem Gebiet nicht vorhanden.

Bei der Ausweisung neuer Friedhofsflächen für Erdbestattung sind grundsätzlich die einschlägigen Bodenschutz- und Wassergesetze sowie Wasserschutz- und Trinkwasserverordnungen zu beachten. Die Bodenbeschaffenheit und die Grundwasserverhältnisse müssen für Erdbestattungen geeignet sein. Dies setzt entsprechende Bodengutachten voraus. Neuausweisungen von Friedhofsflächen sollten daher frühzeitig mit der zuständigen Bodenschutzbehörde

und dem Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz als Fachbehörde abgestimmt werden.

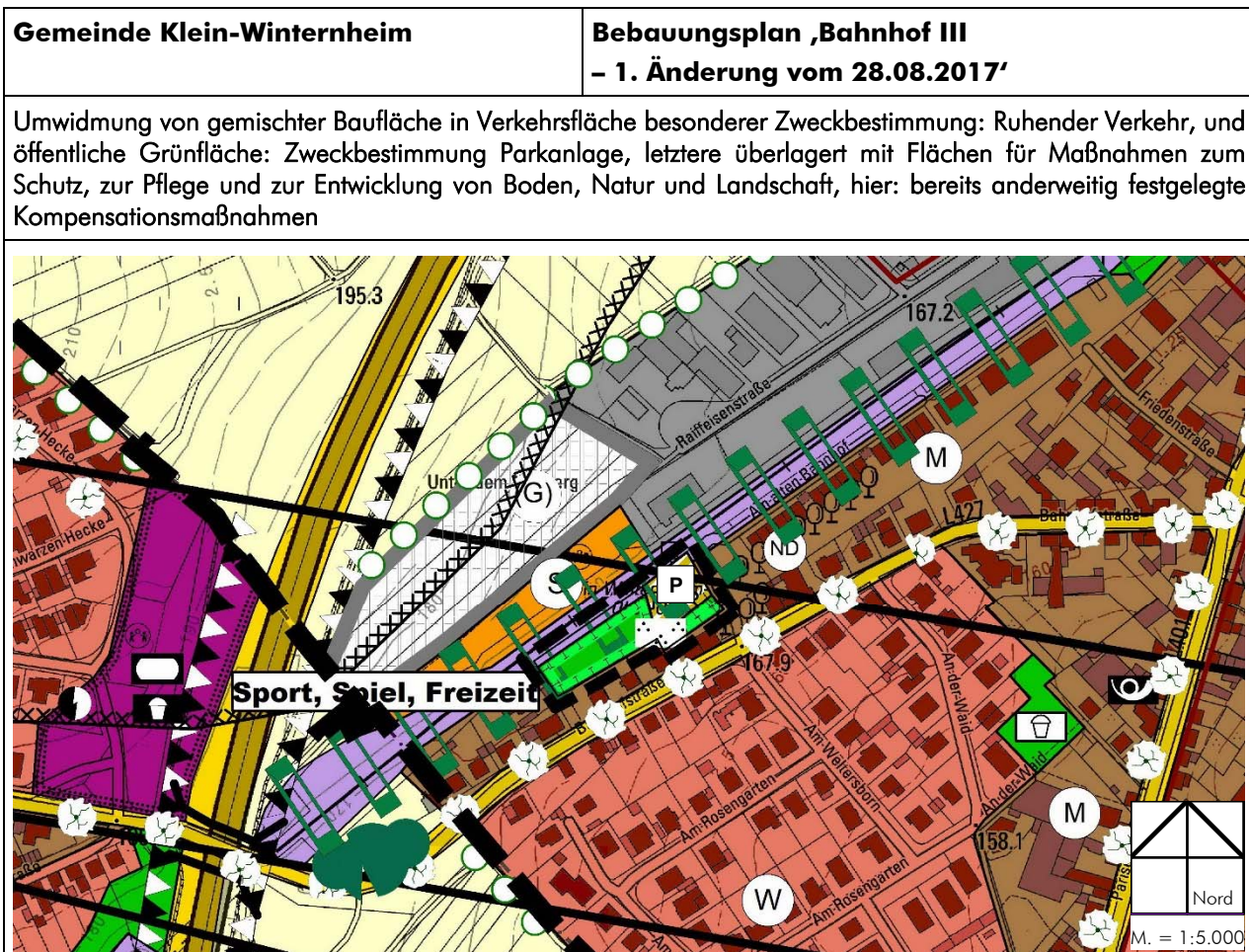
Ein geotechnischer Untersuchungsbericht liegt bereits vor (Büro Geotechnik vom 14. Februar 2019).

Belange der Landesarchäologie:

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um eine archäologische Verdachtsfläche, da 1983 nur ca. 90 m westlich des Areals vorgeschichtliche Keramikfragmente gefunden wurden.

9 BERICHTIGUNGEN NACH § 13 A ABS. 2 BAUGB

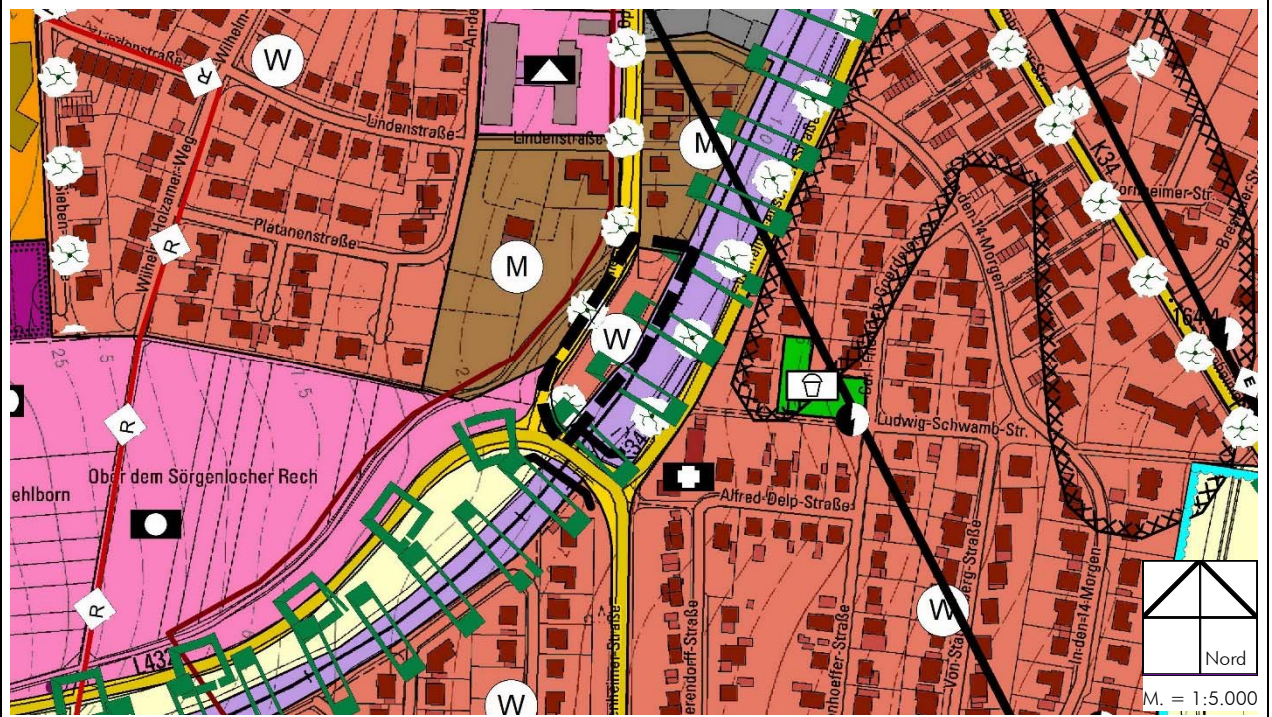
Im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung wird der Flächennutzungsplan für rechtskräftige Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 2 BauGB, soweit erforderlich, im Wege der Berichtigung angepasst. Betroffen sind die nachfolgenden Flächen.



Stadt Nieder-Olm

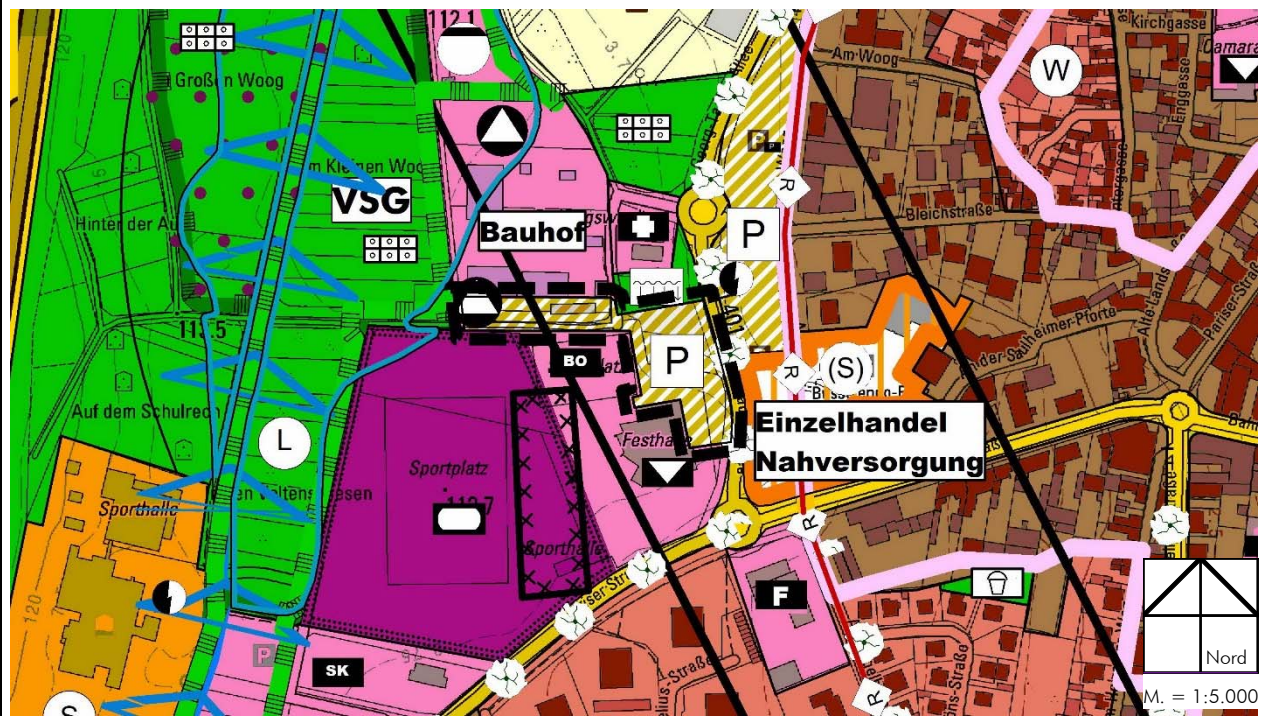
Bebauungsplan ‚Südlich der Oppenheimer Straße‘

Umwidmung von gemischter Baufläche in Wohnbaufläche



Stadt Nieder-Olm	Bebauungsplan ,Weststrasse – 4. Änderung und Ergänzung vom 15. Mai 2019'
-------------------------	---

Umwidmung von Gemeinbedarfsfläche Bauhof und Sonderbaufläche Parkhaus in Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Ruhender Verkehr und Fläche für die Verwertung von festen Abfallstoffen: Abfall



RECHTSGRUNDLAGEN

Grundlagen dieser Flächennutzungsplanänderung sind u.a.:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
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), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
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 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706).
5. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08. April 2019 (BGBl. I S. 4323).
6. Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) in der Fassung vom 06. Oktober 2015 (GVBl. 2015, 283), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. Dezember 2016 (GVBl. S. 583).
7. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03. Dezember 2014 (GVBl. S. 245).
8. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 37 des Gesetzes vom 19. Dezember 2018 (GVBl. S. 448).

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Verbandsgemeinderat der Verbandsgemeinde Nieder-Olm hat in seiner Sitzung am 22. März 2018 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 28. Feb. 2019 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 12. Feb. 2019 eingeleitet. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen endete am 15. März 2019.

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 in Form eines Erörterungstermins am 02. Apr. 2019. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 21. März 2019 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 16. Mai 2019 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 Schreiben vom 01. Aug. 2019 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 02. Sept. 2019.

7. Bekanntmachung der Auslegung:

Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 25. Jul. 2019 durch Bekanntmachung im Nachrichtenblatt ‚aktuell‘ der Verbandsgemeinde Nieder-Olm.

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

8. Auslegung des Entwurfs der Flächennutzungsplanänderung:

Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung mit der Begründung einschließlich Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen lagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02. Aug. 2019 bis zum 02. Sep. 2019 aus.

9. Betroffenenbeteiligung:

Das Verfahren zur Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der berührten Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB wurde mit Schreiben vom 21. Nov. 2019 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 10. Dez. 2019.

10. Prüfung der Anregungen:

Der Verbandsgemeinderat der Verbandsgemeinde Nieder-Olm hat die fristgemäß eingegangenen Anregungen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 sowie § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB in seiner Sitzung am 12. Dez. 2019 geprüft und das Ergebnis anschließend mitgeteilt.

11. Feststellungsbeschluss:

Aufgrund der §§ 1 bis 7 BauGB hat der Verbandsgemeinderat der Verbandsgemeinde Nieder-Olm diesen Änderungsplan in seiner Sitzung am 12. Dez. 2019 beschlossen.

12. Genehmigungsverfahren:

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

.....
Unterschrift

Dienstsiegel

13. Bekanntmachung der Genehmigung:

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

.....
Unterschrift

Dienstsiegel

 1723 Text FzG Text/ba

RECHTSGRUNDLAGEN

Grundlagen dieser Flächennutzungsplanänderung sind u.a.:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
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), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
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 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706).
5. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08. April 2019 (BGBl. I S. 4323).
6. Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) in der Fassung vom 06. Oktober 2015 (GVBl. 2015, 283), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. Dezember 2016 (GVBl. S. 583).
7. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03. Dezember 2014 (GVBl. S. 245).
8. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 37 des Gesetzes vom 19. Dezember 2018 (GVBl. S. 448).

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Verbandsgemeinderat der Verbandsgemeinde Nieder-Olm hat in seiner Sitzung am 22. März 2018 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 28. Feb. 2019 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 12. Feb. 2019 eingeleitet. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen endete am 15. März 2019.

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 in Form eines Erörterungstermins am 02. Apr. 2019. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 21. März 2019 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 16. Mai 2019 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 Schreiben vom 01. Aug. 2019 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 02. Sept. 2019.

7. Bekanntmachung der Auslegung:

Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 25. Jul. 2019 durch Bekanntmachung im Nachrichtenblatt ‚aktuell‘ der Verbandsgemeinde Nieder-Olm.

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

8. Auslegung des Entwurfs der Flächennutzungsplanänderung:

Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung mit der Begründung einschließlich Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen lagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02. Aug. 2019 bis zum 02. Sep. 2019 aus.

9. Betroffenenbeteiligung:

Das Verfahren zur Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der berührten Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB wurde mit Schreiben vom 21. Nov. 2019 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 10. Dez. 2019.

10. Prüfung der Anregungen:

Der Verbandsgemeinderat der Verbandsgemeinde Nieder-Olm hat die fristgemäß eingegangenen Anregungen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 sowie § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB in seiner Sitzung am 12. Dez. 2019 geprüft und das Ergebnis anschließend mitgeteilt.

11. Feststellungsbeschluss:

Aufgrund der §§ 1 bis 7 BauGB hat der Verbandsgemeinderat der Verbandsgemeinde Nieder-Olm diesen Änderungsplan in seiner Sitzung am 12. Dez. 2019 beschlossen.

12. Genehmigungsverfahren:

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

.....
Unterschrift

Dienstsiegel

13. Bekanntmachung der Genehmigung:

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

.....
Unterschrift

Dienstsiegel

1723 Text FzG Text 2/ba



Landschaftsplan Nieder-Olm - Themenkarte

Potenzial Arten und Biotope

Schutzgebietsvorschläge

der Landschaftsplanung

Plan AB07

25Kataster

- Baulich geprägte Flächen
- Gemeindegrenze
- VG Nieder-Olm

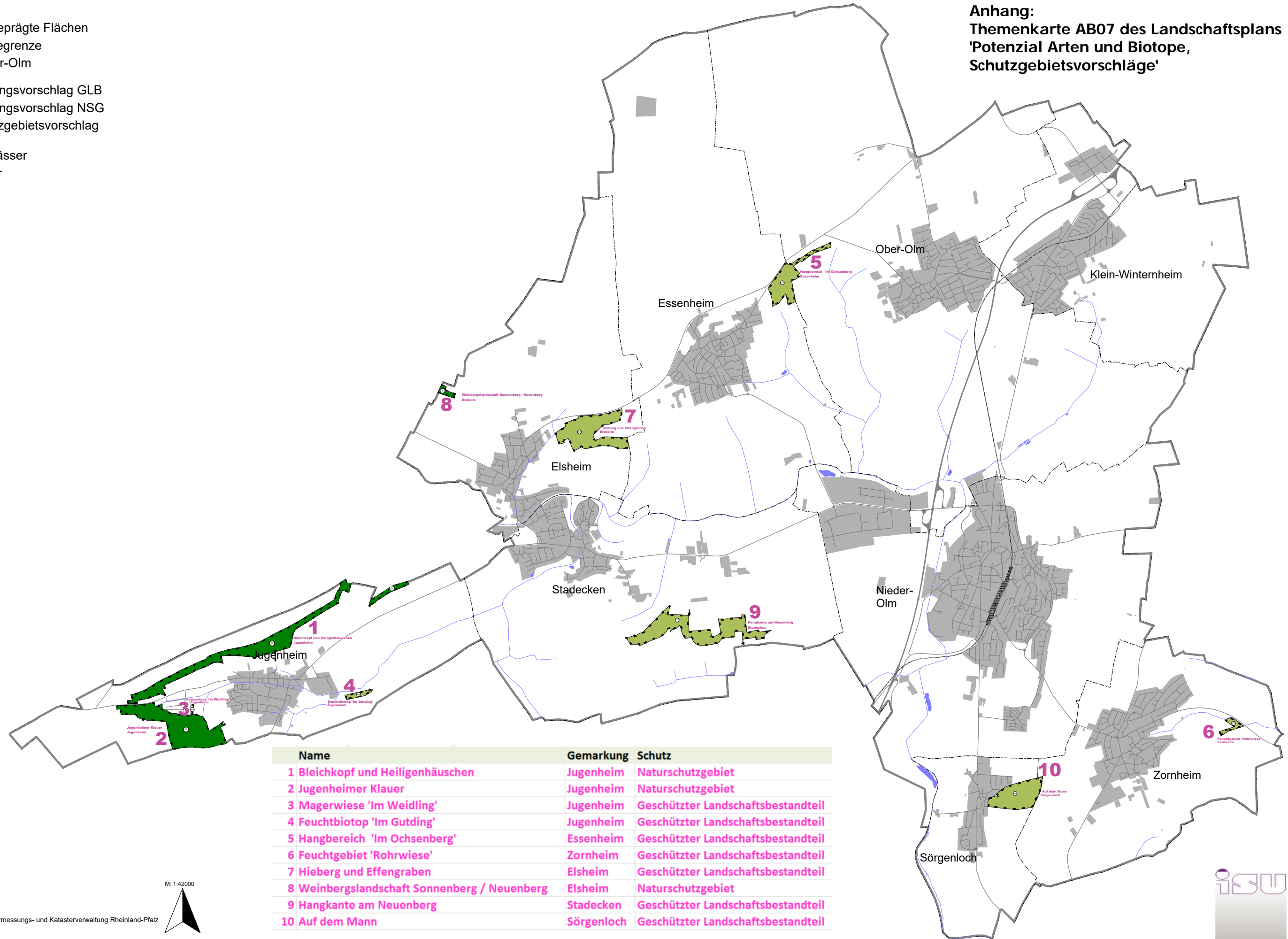
Entwicklungskonzeption

- Ausweisungsvorschlag GLB
- Ausweisungsvorschlag NSG
- Nr. Schutzgebietsvorschlag

Siedlung

- Fließgewässer
- Gewässer
- Bahngleis
- Straße

Anhang:
Themenkarte AB07 des Landschaftsplans
'Potenzial Arten und Biotope,
Schutzgebietsvorschläge'



Name	Gemarkung	Schutz
1 Bleichkopf und Heiligenhäuschen	Jugenheim	Naturschutzgebiet
2 Jugenheimer Klauer	Jugenheim	Naturschutzgebiet
3 Magerwiese 'Im Weidling'	Jugenheim	Geschützter Landschaftsbestandteil
4 Feuchtbiotop 'Im Gutding'	Jugenheim	Geschützter Landschaftsbestandteil
5 Hangbereich 'Im Ochsenberg'	Essenheim	Geschützter Landschaftsbestandteil
6 Feuchtgebiet 'Rohrwiese'	Zornheim	Geschützter Landschaftsbestandteil
7 Hieberg und Effengraben	Elsheim	Geschützter Landschaftsbestandteil
8 Weinbergslandschaft Sonnenberg / Neuenberg	Elsheim	Naturschutzgebiet
9 Hangkante am Neuenberg	Stadecken	Geschützter Landschaftsbestandteil
10 Auf dem Mann	Sörgenloch	Geschützter Landschaftsbestandteil

M: 1:42000



Kartengrundlage:
Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz
gedruckt: 22.09.2016

