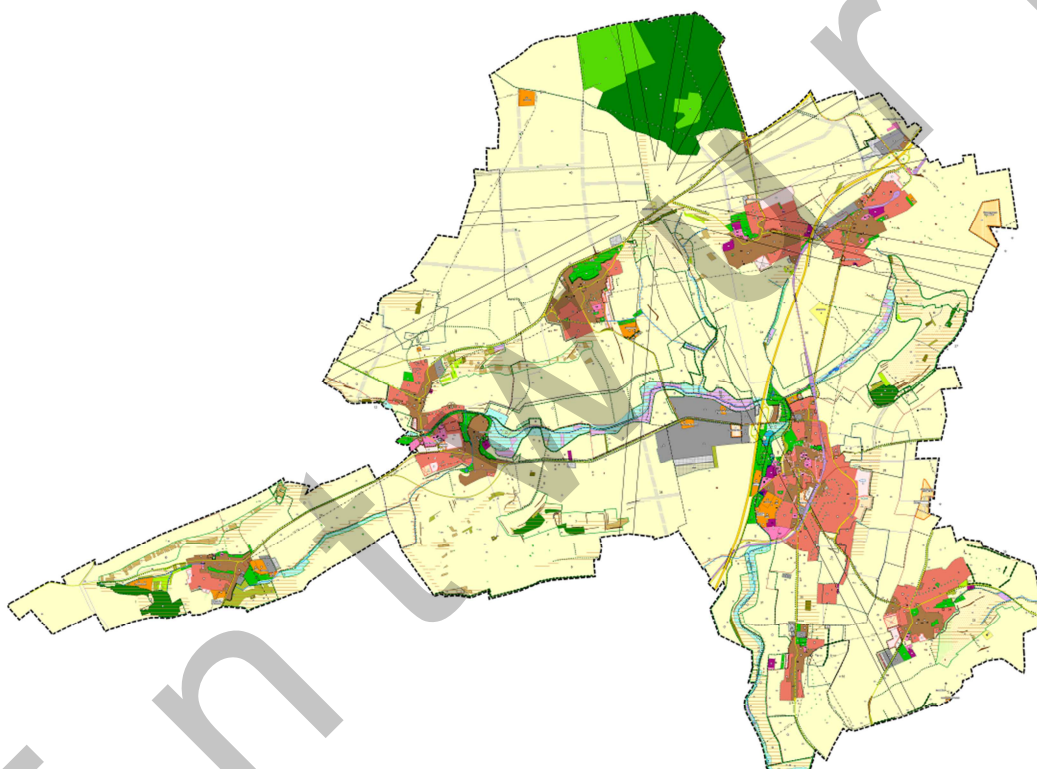


Verbandsgemeinde Nieder-Olm



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2015

8. ÄNDERUNG

Fassung zum Entwurf, Juli 2016

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

VERFAHRENSSTAND	1
1 STADECKEN-ELSHEIM - NEUBAUGEBIET 'AUF DER SCHWALBENRUH'	2
2 STADECKEN-ELSHEIM - REITERHOF ,AM SCHILDWEG'	12
3 ZORNHEIM - 'NEUE SPORTHALLE NORDÖSTLICH DES SPORTPLATZES'	17
4 ZORNHEIM - GEWERBLICHE BAUFLÄCHE ,IM HIPPPFAD'	25
5 ZORNHEIM - FREIZEITINFRASTRUKTUR IM BEREICH ,KREUZ'	32
RECHTSGRUNDLAGEN	39
VERFAHRENSVERMERKE.....	40

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung besteht aus

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

Die jeweilige Begründung mit Umweltbericht ist beigegefügt.

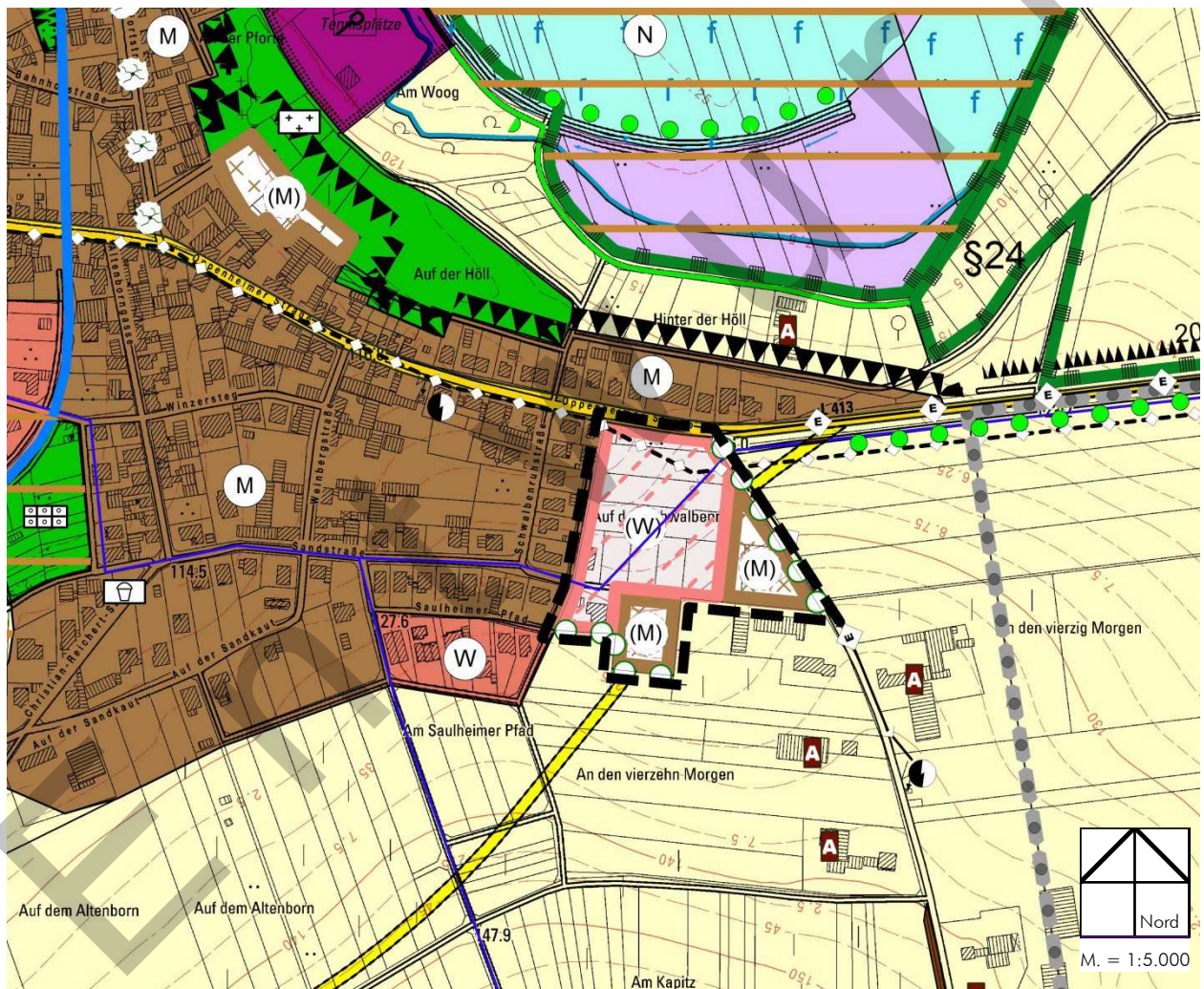
VERFAHRENSSTAND

Die vorliegende Entwurfssfassung der 8. Änderung zum Flächennutzungsplan 2015 spiegelt den Planungsstand nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB sowie nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wieder.

1 STADECKEN-ELSHEIM - NEUBAUGEBIET 'AUF DER SCHWALBENRUH'

- **Ausweisung von geplanter Wohnbaufläche anstelle von Flächen für die Landwirtschaft – ca. 1,2 ha**
- **Ausweisung von geplanter Mischbaufläche anstelle von Flächen für die Landwirtschaft – ca. 0,55 ha**

1.1 PLANZEICHNUNG



Legende:

Umgrenzung des Geltungsbereichs



Wohnbaufläche, geplant



gemischte Baufläche, geplant

○ ○ ○ ○ Ortsrandeingrünung / Gebäudeeingrünung

 Haupt-Wasserleitung unterirdisch* geplante Leitung (Hochdruckgasleitung)*

* gemäß rechtskräftigem FNP 2015

1.2 BEGRÜNDUNG

1.2.1 INHALT

Das Plangebiet liegt im Südosten des Ortsteils Stackeden, unmittelbar südlich der Landesstraße L 413. Die Änderung führt zur Darstellung von geplanter Wohnbaufläche und geplanter Mischbaufläche anstelle der bisher im Flächennutzungsplan enthaltenen Flächen für die Landwirtschaft mit Aussiedlerhof und einer geplanten Hauptverkehrsstraße. Im Süden und Osten wird eine Ortsrandeingrünung / Gebäudeeingrünung dargestellt.

Die Darstellungen einer unterirdischen Haupt-Wasserleitung und einer geplanten Hochdruckgasleitung werden übernommen.

Der grobe Trassenverlauf einer Südumgehung von Stackeden-Elsheim (geplante Hauptverkehrsstraße) wird nicht mehr dargestellt.

1.2.2 ZIELSETZUNG

Die Gemeinde beabsichtigt zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und zur baldigen Bereitstellung von Wohnbauland den Bereich westlich des Schildwegs am östlichen Ortseingang von Stackeden als Baugebiet zu entwickeln.

Mit Bezug auf die Nachbarschaftsverhältnisse zu angrenzenden landwirtschaftlichen Aussiedlerhöfen im Osten und Südosten des Plangebietes erfolgt eine Aufteilung in Wohnbaufläche und Mischbaufläche.

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

Der Immissionsschutzkonflikt zur Landesstraße L 413 erscheint lösbar.

1.2.3 EINORDNUNG

Hinweis zum Stand der verbindlichen Bauleitplanung:

Ein Bebauungsplan ist in Vorbereitung.

Wohnbedürfnisse der Bevölkerung:

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

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege:

Das bislang weitestgehend unbebaute Plangebiet am Ortsrand der Gemeinde ist durch ackerbauliche Nutzung geprägt. Am südwestlichen und östlichen Gebietsrand sind vereinzelt bauliche Anlagen vorhanden. Im Norden befinden sich Gartenstrukturen und Gehölze.

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

Das Gebiet verfügt über überwiegend geringwertige Biotope mit geringem bis mittlerem Artenpotenzial, aufgrund des kleinräumigen Wechsels insgesamt jedoch eine mittlere Wertigkeit. Typische Arten und Lebensgemeinschaften der agrarisch geprägten Siedlungsrandbereiche sind vorhanden.

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

Belange des Immissionsschutzes:

Durch das Heranrücken mit schutzwürdiger Bebauung an die viel befahrene Landesstraße L 413 ist die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit der angestrebten Nutzungen ein zweifelsfrei zu berücksichtigender Belang. Auch die Emissionen der nahegelegenen landwirtschaftlichen Betriebe müssen beachtet werden.

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 des Artenschutzes:

In Vorbereitung des Landschaftsplans zum FNP 2025 wurde die Fläche bereits artenschutzfachlich untersucht. Hierzu fanden Begehungen statt. Laut artenschutzfachlicher Beurteilung wird das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial aufgrund der starken Vorbelastung der Fläche als gering bis mittel eingestuft. Das Plangebiet ist aufgrund seiner starken Kammerung nicht für Offenlandarten geeignet.

Die Flächen weisen ein geringes Potenzial für Feldhamster und eine relativ geringe Wertigkeit für Vögel auf. Wenige Vogelarten mit unzureichendem bis schlechtem Erhaltungszustand

wurden angetroffen. Für Fledermäuse bestehen Gebäudequartierpotenziale und ein potenzielles Baumhöhlenquartier (Spechthöhle).

Ruderalffuren und besonnte Natursteinhaufen sind als potenzielle Siedlungsareale für die Zauneidechse zu bewerten. Als zwingend erforderlich wird die Nachsuche nach Vorkommen der Zauneidechse angesehen.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung erstellt.

Belange der Erdgeschichte:

Im Plangebiet sind fossilführende Schichten und Fossilfundstellen (Tertiär, 20 bis 30 Millionen Jahre alt) bekannt.

Belange des Bergbaus:

Die Wohn- und Mischbauflächen werden von dem auf Eisen und Mangan verliehenen, aufrecht erhaltenen Bergwerksfeld ‚Emilsegen‘ überdeckt. Eigentümerin des Bergwerksfelds ist die Firma Barbara Rohstoffbetriebe in Langenfeld. Ein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt nicht.

Boden und Baugrund:

Im Bereich der Neuausweisungsfläche stehen oberflächennah Mergel und Tonmergel des Tertiär an. Diese Böden sind für eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung in der Regel ausreichend tragfähig. Es wird darauf hingewiesen, dass die Einheiten des Mergeltertiär in hängigem Gelände rutschgefährdet sind. Aufgrund dieser Gegebenheiten wird empfohlen, Neubauten grundsätzlich mit einer ausgesteiften Gründung und in setzungsempfindlicher Bauweise zu planen. Die tatsächlichen Gründungsaufwendungen sollten in objektbezogenen Baugrunduntersuchungen ausgearbeitet werden.

Radon:

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereichs, in dem erhöhtes und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten hohes Radonpotential ermittelt wurde (40-100/>199 kBq/m³)¹.

Ver- und Entsorgung:

Vor der Entwicklung eines Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan sollte der Umgang mit der dargestellten unterirdischen Haupt-Wasserleitung und einer geplanten Hochdruckgasleitung geklärt werden. Die Leitungen dürfen eine künftige Bebauung nicht beeinträchtigen.

¹ <http://www.lgb-rlp.de/radonprognosekarte.html>

1.3 UMWELTBERICHT

1.3.1 EINLEITUNG

■ Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Art des Gebietes (Inhalt, Art und Umfang)	<p>Darstellung von geplanter Wohnbaufläche und geplanter Mischbaufläche anstelle der bisher im Flächennutzungsplan enthaltenen Flächen für die Landwirtschaft mit Aussiedlerhof und einer geplanten Hauptverkehrsstraße. Im Süden und Osten wird eine Ortsrandeingrünung / Gebäudeeingrünung dargestellt.</p> <p>Das Plangebiet liegt im Südosten des Ortsteils Stadecken, unmittelbar südlich der Landesstraße L 413</p>
Art der Bebauung (Ziele, Festsetzungen)	<p>Die Gemeinde Stadecken-Elsheim beabsichtigt zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und zur baldigen Bereitstellung von Wohnbauland den Bereich westlich des Schildwegs am östlichen Ortseingang von Stadecken als Baugebiet zu entwickeln.</p> <p>Aufgrund der Nachbarschaftsverhältnisse mit unmittelbar umgebenden landwirtschaftlichen Aussiedlerhöfen im Osten und Südosten des Plangebietes erfolgt eine Aufteilung in Wohnbaufläche und Mischbaufläche.</p> <p>Die Fläche weist eine gute städtebauliche Eignung auf und soll mit geeigneten Maßnahmen in die Landschaft integriert werden.</p>
Flächenbedarf	<p>Ausweisung von geplanter Wohnbaufläche anstelle von Flächen für die Landwirtschaft – ca. 1,2 ha</p> <p>Ausweisung von geplanter Mischbaufläche anstelle von Flächen für die Landwirtschaft – ca. 0,55 ha</p>

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

Im **Regionalen Raumordnungsplan** Rheinhessen-Nahe ist das neu ausgewiesene Plangebiet im Bereich bestehender Gebäude als ‚Vorrangfläche Wohnen‘, ansonsten als ‚Fläche für die Landwirtschaft‘ dargestellt.

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

- Teilraum 25 Ackerbaulandschaft östlich Stadecken
- Lage innerhalb des besonders erholungsrelevanten 1 km-Siedlungsumfeldes
- Durchquerung einer Radroute
- Entlang des östlich begrenzenden Weges Anlage einer Leitstruktur für Offenlandbiotope im Agrarraum

1.3.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

■ Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Schutzgut	Situation	Kurze Bewertung
Mensch	Siedlungsrand mit Freiraumfunktion und guter Erreichbarkeit, durch vorhandene Bebauung bereits verändert	Raum mit mittlerer - hoher Bedeutung für menschliche Aktivitäten; Lärmvorbelastungen durch die nördlich verlaufende Landesstraße L 413 und umliegende landwirtschaftliche Aussiedlerhöfe
Pflanzen und Tiere	typische Arten und Lebensgemeinschaften agrarisch geprägter Siedlungsrandbereiche ²	überwiegend geringwertige Biotope mit geringem bis mittlerem Artenpotenzial, aufgrund des kleinräumigen Wechsels insgesamt jedoch mittlere Wertigkeit
Boden	im unbebauten Bereich natürlich gewachsene Böden mit Strukturveränderungen im Oberbodenbereich; Nährstoff- und Pestizideinwirkung durch weinbauliche Bewirtschaftung; keine Altlasten bekannt	ökologische Funktion des Bodens weitgehend intakt
Wasser	kein nutzbares Grundwasser; keine Oberflächengewässer ausgebildet	Geringe - mittlere Bedeutung für Grundwasser
Luft	keine Vorbelastungen bekannt; vom Plangebiet gehen keine Emissionen aus	geringe ortsklimatische Bedeutung
Klima	schwaches Kaltluftzuflussgebiet mit leichter Neigung zu Inversionswetterlagen im nördlichen Bereich	geringe Bedeutung für das Lokalklima

² Dr. Jürgen Winkler, Dipl.-Biol. Thomas Merz (2015): Landschaftsplan Nieder-Olm - Artenschutzrechtliche und naturschutzfachliche Bewertung potenzieller Siedlungserweiterungsflächen. Prüfgebiet Stackeden 'Auf der Schwalbenruh'

Landschaftsbild / Erholung	strukturiertes und gut erschlossenes Ortsrandgebiet mit landschaftsraumtypischer Prägung und Funktion als Erholungsraum für Spaziergänger und Radfahrer	mittlere - hohe Bedeutung für das Landschaftsbild und die Naherholung
Kulturgüter	keine Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch bedeutsamen Nutzungsformen	keine Bedeutung
Sachgüter	bis auf die bereits vorhandenen Gebäude keine relevanten Sachgüter	keine Bedeutung

Nennenswerte Funktionen des Plangebietes für die Umwelt bestehen im Bereich Arten und Biotope, Boden und Landschaftsbild/Erholung.

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

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Schutzgut	mögliche Auswirkungen		Bemerkung
	erheblich	nicht erheblich / gering	
Mensch	x		von einer baulichen Nutzung gehen Wirkungen auf die Erholungsnutzung aus; durch bauliche Aktivitäten sind während der Bau- bzw. Anlagephase Beeinträchtigungen unausweichlich die möglichen Wohn- und Mischnutzungen bedürfen eines Schutzes gegen Immissionen – insbesondere gegen Verkehrslärm und landwirtschaftliche Aussiedlungen
Pflanzen und Tiere	x		Lebensraumverlust für Arten der Agrarlandschaft; Anhaltspunkte für die Betroffenheit streng geschützter Arten bestehen derzeit nicht
Boden	x		Verlust von Boden mit Lebensraum- und Versickerungsfunktion

Wasser	x		Verringerung der natürlichen Versickerungsfunktion
Luft		x	es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten
Klima		x	es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten
Landschaftsbild / Erholung	x		Erholungsraum geht im Bereich der geplanten Wohnbebauung verloren; durch bauliche Aktivitäten sind während der Bau- bzw. Anlagephase Beeinträchtigungen unausweichlich; es ist auf eine Erhaltung derzeit vorhandener Wegebeziehung zu achten
Kulturgüter		x	keine erheblichen Auswirkungen
Sachgüter		x	keine erheblichen Auswirkungen

Es zeigt sich, dass die möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser sowie Landschaftsbild/Erholung aufgrund der Realisierung der Planung in der Bau- und Anlagephase erheblich sind.

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

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 teilbebaute landwirtschaftlich geprägte Zustand von Natur und Landschaft bleibt erhalten.

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

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

- Anlage einer Randbegrünung zur angrenzenden offenen Landschaft
- Erhaltung der (nah-)erholungsrelevanten Wegebeziehungen
- Durchführung externer Kompensationsmaßnahmen entsprechend der Empfehlungen des Landschaftsplanes – bevorzugt im betroffenen (Landschafts-)Teilraum 25 „Ackerbau-landschaft östlich Stackeden“
- Immissionsschutzmaßnahmen durch bauliche und / oder sonstige Maßnahmen

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

Im Zuge der laufenden Aufstellung des FNP 2025 wurden auf Gemeindeebene die für eine bauliche Entwicklung in Frage kommenden Flächen geprüft. Der Bereich ‚Schwalbenruh‘ ist danach gut geeignet und soll entwickelt werden. Im Plangebiet wird ein ungeordneter und nicht optimal baulich vorgennutzter Bereich so weit verdichtet, dass an anderer Stelle eine bauliche Erweiterung unterbleiben kann.

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 Vorentwurfs 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 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 südöstlichen Ortsrand von Stackeden-Elsheim.

Die Gemeinde Stackeden-Elsheim beabsichtigt hier zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und zur baldigen Bereitstellung von Wohnbauland den Bereich westlich des Schildwegs am östlichen Ortseingang von Stackeden als Baugebiet zu entwickeln.

Mit Bezug auf die Nachbarschaftsverhältnisse zu angrenzenden landwirtschaftlichen Aussiedlerhöfen im Osten und Südosten des Plangebietes erfolgt eine Aufteilung in Wohnbaufläche und Mischbaufläche.

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

Es zeigt sich, dass die möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser sowie Landschaftsbild/Erholung aufgrund der Realisierung der Planung in der Bau- und Anlagephase erheblich sind.

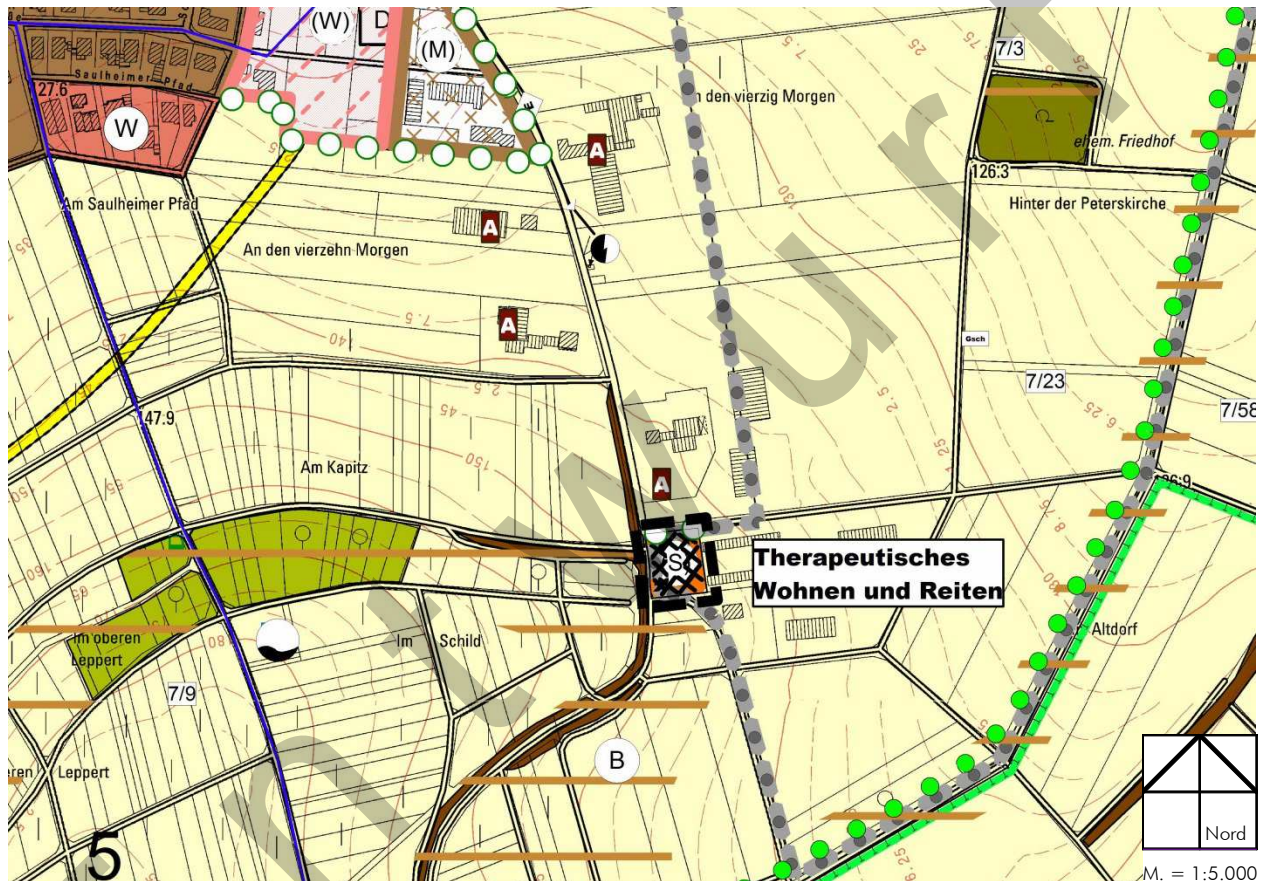
Für die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen (insbesondere die Bodenversiegelung) sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geeignete Kompensationsmaßnahmen erforderlich, deren Realisierung mit den Zielen des Landschaftsplanes 2025 abgestimmt werden sollten.

Entwurf

2 STADECKEN-ELSHEIM - REITERHOF ‚AM SCHILDWEG‘

- Ausweisung von Sonderbaufläche ‚Therapeutisches Wohnen und Reiten‘ anstelle von Flächen für die Landwirtschaft mit Aussiedlerhöfen – ca. 0,15 ha

2.1 PLANZEICHNUNG



Legende:



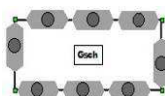
Umgrenzung des Geltungsbereichs



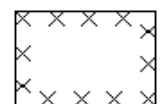
Sonderbaufläche, Planung
Zweckbestimmung gemäß Einschrieb



Ortsrandeingrünung / Gebäudeeingrünung



Grabungsschutzgebiet



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

2.2 BEGRÜNDUNG

2.2.1 INHALT

Das Plangebiet befindet sich knapp 400 m südöstlich des Ortsteils Stackeden im Außenbereich. Die Änderung führt zur Darstellung einer geplanten Sonderbaufläche ‚Therapeutisches Wohnen und Reiten‘ anstelle der bisher im Flächennutzungsplan enthaltenen Flächen für die Landwirtschaft mit Aussiedlerhof. Im Norden und Osten wird eine Ortsrandeingrünung / Gebäudeeingrünung dargestellt.

Die Darstellung des Grabungsschutzgebietes wird übernommen. Das nachgewiesene Hangrutschgebiet wird gekennzeichnet.

2.2.2 ZIELSETZUNG

Mit der vorliegenden Änderung soll ein neues Angebot der Werkstatt für Behinderte (WFB) - Wohnen extra – ermöglicht werden. Auf dem jetzigen Reiterhof plant die WFB gemeinsam mit dem Eigentümer ein bestehendes Gebäude so aus- und umzubauen, dass etwa drei Wohnungen entstehen, die für Menschen mit geistiger Behinderung als Wohngruppe bzw. für eine Demenzgruppe genutzt werden soll.

Die Reitanlage ist in Betrieb, so dass sich vielfältige Kontakte mit Menschen und Tieren ergeben können. Auch eine aktive Teilnahme am Reiterhofgeschehen ist denkbar. Damit könnte diesem Personenkreis die Möglichkeit gegeben werden, ihr Leben gemäß ihren Vorstellungen und Wünschen möglichst selbstbestimmt führen zu können.

Bezüglich des in dieser Form in der Region neuen Konzeptes wurde bereits im Jahr 2013 unter Mitwirkung des Ministeriums für Soziales, Gesundheit und Demographie mit den örtlichen Leistungsträgern Kreis Mainz-Bingen und Stadt Mainz Einvernehmen erzielt.

Im Laufe des Verfahrens hat sich gezeigt, dass die Fläche kleiner als geplant ausfallen kann. Lediglich das Wohngebäude für die vorgesehene Zweckbestimmung liegt im Plangebiet, die angrenzenden Reitanlagen bleiben weiterhin im Außenbereich.

2.2.3 EINORDNUNG UND BETROFFENE BELANGE

Hinweis zum Stand der verbindlichen Bauleitplanung

Ein Bebauungsplan liegt für das Plangebiet nicht vor.

Bedürfnisse behinderter Menschen:

Aufgrund der derzeit vorhandenen Nachfrage besteht bereits heute ein Bedarf an neuen Lebensformen für Menschen mit einer geistigen Behinderung. Mit der Ausweisung der Sonderbaufläche wird ein Angebot für Menschen mit erhöhtem Unterstützungsbedarf mit besonderen Rahmenbedingungen geschaffen.

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege:

Die Neuausweisung der Sonderbaufläche ‚Therapeutisches Wohnen und Reiten‘ stellt Eingriffe in Natur und Landschaft dar, die nicht über das bestehende Maß hinausgehen. Die überplante Fläche ist bereits heute mit vorhandenen landwirtschaftlichen Gebäuden und Anlagen zu einem großen Teil bebaut bzw. befestigt.

Rechtlich hat das Gebiet zurzeit den Status einer baurechtlich privilegierten zulässigen landwirtschaftlichen Siedlung im Außenbereich.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind aufgrund der Umwidmung von bisher landwirtschaftlich genutzten Gebäuden und Freiflächen in Sonderbaufläche nicht erheblich.

Belange der Landwirtschaft:

Anhaltspunkte für die Betroffenheit der Landwirtschaft bestehen nicht, da der landwirtschaftliche Aussiedlerhof nicht mehr betrieben wird.

Belange der Erdgeschichte:

Im Plangebiet sind fossilführende Schichten und Fossilfundstellen (Tertiär, 20 bis 30 Millionen Jahre alt) bekannt.

2.3 UMWELTBERICHT

2.3.1 EINLEITUNG

■ Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Art des Gebietes (Inhalt, Art und Umfang)	Ausweisung von Sonderbaufläche ‚Therapeutisches Wohnen und Reiten‘ anstelle von Flächen für die Landwirtschaft mit Aussiedlerhöfen
Art der Bebauung (Ziele, Festsetzungen)	Mit der Planung soll ein neues Angebot der Werkstatt für Behinderte (WFB) - Wohnen extra – ermöglicht werden. Auf dem jetzigen Reiterhof plant die WFB gemeinsam mit dem Eigentümer ein bestehendes Gebäude so aus- und umzubauen, dass etwa drei Wohnungen entstehen, die für Menschen mit geistiger Behinderung als Wohngruppe bzw. für eine Demenzgruppe genutzt werden sollen.
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 ‚Siedlungsfläche Wohnen‘ dargestellt.

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

- Privilegierte bauliche Anlage im Außenbereich
- Teilraum 25 Agrarlandschaft östlich Stackeden

- Lage innerhalb des besonders erholungsrelevanten 1 km-Siedlungsumfeldes
- Am westlichen Rand verläuft eine Radroute
- Am nördlichen Rand verläuft eine Nordic-Walking-Route

2.3.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

■ Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Rechtlich hat das gesamte Gebiet zurzeit den Status einer baurechtlich privilegierten zulässigen landwirtschaftlichen Siedlung im Außenbereich. Eine Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes wird deshalb nicht vorgenommen.

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

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Schutzgut	mögliche Auswirkungen		Bemerkung
	erheblich	nicht erheblich / gering	
Mensch		x	keine relevanten Auswirkungen
Pflanzen und Tiere		x	keine relevanten Auswirkungen
Boden		x	keine relevanten Auswirkungen
Wasser		x	keine relevanten Auswirkungen
Luft		x	keine relevanten Auswirkungen
Klima		x	keine relevanten Auswirkungen
Landschaftsbild / Erholung		x	keine relevanten Auswirkungen
Kulturgüter		x	keine relevanten Auswirkungen
Sachgüter		x	keine relevanten Auswirkungen

Es zeigt sich, dass die möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter aufgrund der Umwidmung von bisher landwirtschaftlich genutzten Gebäude- und Freiflächen in Sonderbauflächen nicht erheblich sind.

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

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

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

Keine.

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

Grundsätzlich andere Planungsalternativen bestehen nicht, da bestehende Gebäude und Infrastrukturen genutzt werden. Die Wechselwirkungen mit den bestehenden Einrichtungen sind wichtig für das geplante Vorhaben.

2.3.3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

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

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

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

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

Da bei der Durchführung der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung keine Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die Planung erwartet werden, sind konkrete Maßnahmen eines Monitorings derzeit nicht geplant.

■ **Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Das Plangebiet liegt südöstlich der Ortslage Stackeden-Elsheim in einem Komplex landwirtschaftlicher Nutz- und Wohngebäude sowie entsprechender Infrastruktureinrichtungen.

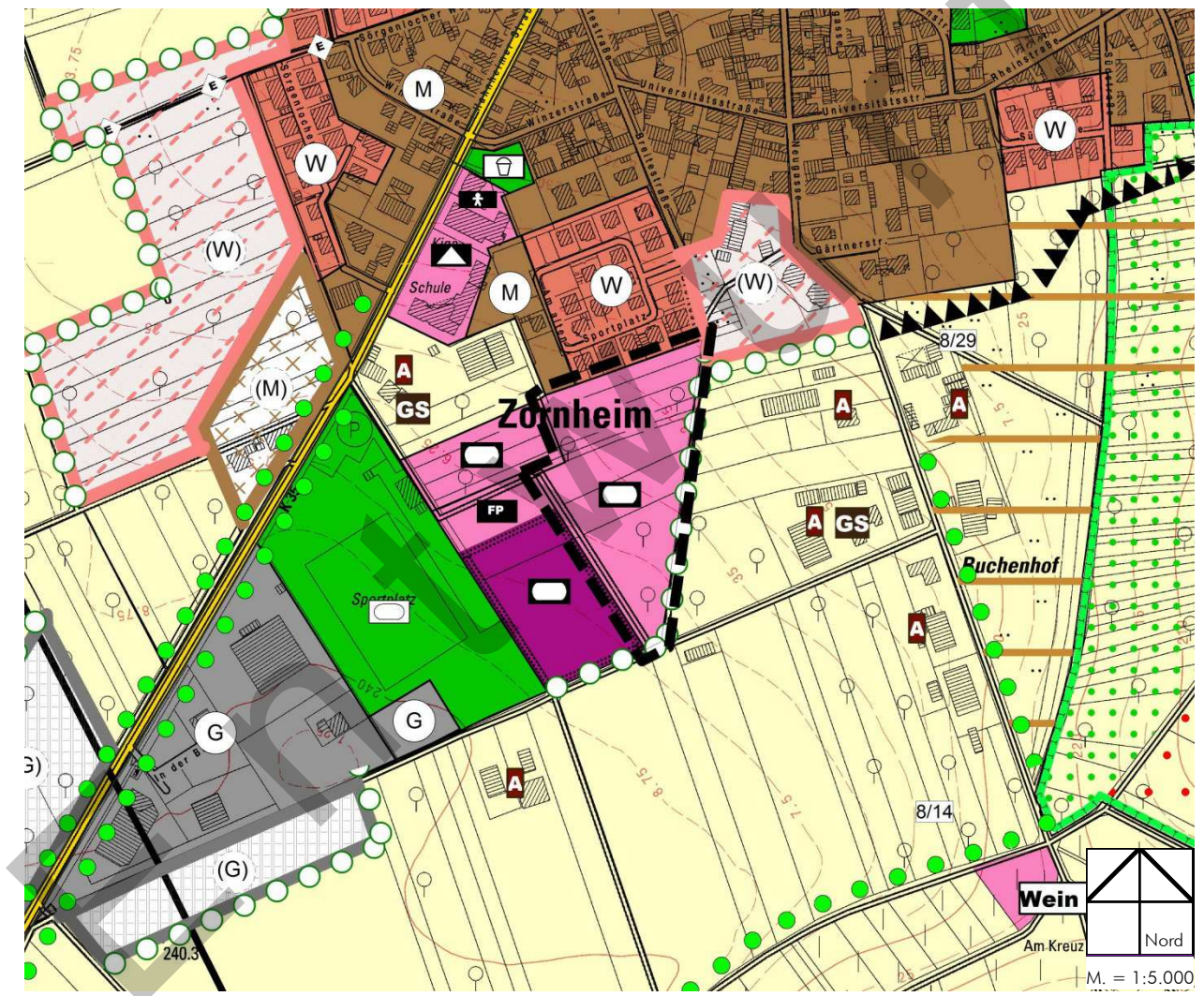
Mit der Planung soll ein neues Angebot der Werkstatt für Behinderte (WFB) - Wohnen extra – ermöglicht werden. Auf dem jetzigen Reiterhof plant die WFB gemeinsam mit dem Eigentümer ein bestehendes Gebäude so aus- und umzubauen, dass etwa drei Wohnungen entstehen, die für Menschen mit geistiger Behinderung als Wohngruppe bzw. für eine Demenzgruppe genutzt werden sollen.

Die möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter sind aufgrund der Umwidmung von bisher landwirtschaftlichen genutzten Gebäude- und Freiflächen in Sonderbaufläche nicht erheblich.

3 ZORNHEIM - 'NEUE SPORTHALLE NORDÖSTLICH DES SPORTPLATZES'

- Ausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen‘ anstelle von Flächen für die Landwirtschaft – ca. 1,5 ha

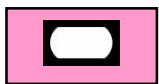
3.1 PLANZEICHNUNG



Legende:



Umgrenzung des Geltungsbereichs



Flächen für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmung: Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen



Ortsrandeingrünung / Gebäudeeingrünung

3.2 BEGRÜNDUNG

3.2.1 INHALT

Das Plangebiet liegt im Süden der Gemeinde Zornheim, unmittelbar angrenzend an bestehende Sportanlagen.

Die Änderung führt zur Darstellung einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen‘ anstelle der bisher im Flächennutzungsplan enthaltenen Flächen für die Landwirtschaft.

Die Darstellung der Ortsrandeingrünung / Gebäudeeingrünung wird nach Osten verschoben.

3.2.2 ZIELSETZUNG

Die Gemeinde Zornheim beabsichtigt mit der Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche für sportliche Einrichtungen das bestehende Sportangebot am Südrand des Ortes räumlich nach Nordosten zu erweitern. Die Errichtung einer 3-Feld-Sporthalle ist vorgesehen. Die Halle wird auch der nahe gelegenen Grundschule zugeordnet werden und dem Schulsport zur Verfügung stehen.

Nach derzeitigem Planungsstand ist beabsichtigt, die Fläche von Westen zu erschließen. Die bisherigen Zufahrten zum Sportplatzkomplex sollen mitgenutzt werden.

Mit der Neuausweisung sollen Flächen für den aktuellen Bedarf gesichert sowie eine sinnvolle Agglomeration von sportlichen Einrichtungen ermöglicht werden.

3.2.3 EINORDNUNG UND BETROFFENE BELANGE

Hinweis zum Stand der verbindlichen Bauleitplanung

Ein Bebauungsplan ist in Vorbereitung.

Belange von Sport und Freizeit

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

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege:

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.

Bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen, Obstgehölze und Flächen für die Freizeitgartenutzung werden benötigt. Das Gebiet verfügt über überwiegend gering bis mittelwertige Biotope. Typische Arten und Lebensgemeinschaften der agrarisch geprägten Siedlungsrandbereiche sind vorhanden. Deren Lebensräume gehen verloren.

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

Belange des Immissionsschutzes

An die Gemeinbedarfsfläche schließt unmittelbar nördlich eine bestehende Wohnbaufläche an. Die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit zwischen der Nutzung ‚Sporthalle‘ im Plangebiet und dem angrenzenden Wohngebiet ist zweifelsfrei ein zu berücksichtigender Belang.

Zur Gewährleistung der Verträglichkeit der Planung mit dieser Nutzung wird in der Konkretisierung der Planung in den nachgeordneten Planungsebenen 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.

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:

Die Gemeinbedarfsfläche liegt im Bereich des auf Eisen und Mangan verliehenen, aufrecht erhaltenen Bergwerksfeld ‚Zornheim‘. Eigentümerin des Bergwerksfelds ist die Firma Barbara Rohstoffbetriebe in Langenfeld. Ein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt nicht.

Radon:

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereichs, in dem erhöhtes und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten hohes Radonpotential ermittelt wurde (40-100/>199 kBq/m³).³

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

Art des Gebietes (Inhalt, Art und Umfang)	<p>Darstellung einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen‘ anstelle der bisher im Flächennutzungsplan enthaltenen Flächen für die Landwirtschaft.</p> <p>Die Darstellung der Ortsrandeingrünung / Gebäudeeingrünung wird nach Osten verschoben.</p> <p>Das Plangebiet liegt im Süden der Gemeinde Zornheim, unmittelbar angrenzend an bestehende Sportanlagen.</p>
---	---

³ <http://www.lgb-rlp.de/radonprognosekarte.html>

Art der Bebauung (Ziele, Festsetzungen)	Die Gemeinde Zornheim beabsichtigt mit der Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche für sportliche Einrichtungen das bestehende Sportangebot am Südrand des Ortes nach Nordosten zu erweitern. Die Errichtung einer 3-Feld-Sporthalle ist vorgesehen. Die Halle wird auch der nahe gelegenen Grundschule zugeordnet werden und dem Schulsport zur Verfügung stehen. Nach derzeitigem Planungsstad ist beabsichtigt die Fläche von Westen zu erschließen. Die bisherigen Zufahrten zum Sportplatzkomplex sollen mitgenutzt werden.
Flächenbedarf	Ausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen‘ anstelle von Flächen für die Landwirtschaft – ca. 1,5 ha

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

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

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

- Teilraum 35 Ortslage Zornheim
- Lage innerhalb des besonders erholungsrelevanten 1 km-Siedlungsumfeldes
- Am westlichen Rand verläuft eine Nordic-Walking-Route

Biotoptypen sind Streuobstbrachen, ruderaler Wiese, Acker, Freizeitgärten.

3.3.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

■ Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Schutzgut	Situation	Kurze Bewertung
Mensch	Siedlungsrand mit Freiraumfunktion und guter Erreichbarkeit, Freizeitgartennutzung	Raum mit hoher Bedeutung für menschliche Aktivitäten nördlich grenzen Wohnbauflächen an; Lärmvorbelastungen durch die westlich gelegenen sportlichen Einrichtungen und umliegende landwirtschaftliche Aussiedlerhöfe

Pflanzen und Tiere	typische Arten und Lebensgemeinschaften agrarisch geprägter Siedlungsrandbereiche; Obstgehölze	überwiegend gering - mittelwertige Biotope; das faunistische Artenpotenzial (Fledermäuse, Vögel, Kleinsäuger, Eidechsen) sollte untersucht werden
Boden	überwiegend natürlich gewachsene Böden mit Strukturveränderungen im Oberbodenbereich; Nährstoff- und Pestizideinwirkung durch die Bewirtschaftung; keine Altlasten bekannt	ökologische Funktion des Bodens weitgehend intakt
Wasser	kein nutzbares Grundwasser; keine Oberflächengewässer ausgebildet; Versickerungsfunktion ist gegeben	geringe - mittlere Bedeutung für Grundwasser
Luft	keine Vorbelastungen bekannt; vom Plangebiet gehen keine Emissionen aus	geringe ortsklimatische Bedeutung
Klima	keine nennenswerten klimatischen Funktionen	geringe Bedeutung für das Lokalklima
Landschaftsbild / Erholung	strukturiertes und gut erschlossenes Ortsrandgebiet mit landschaftsraumtypischer Prägung und Funktion als Erholungsraum	Mittlere - hohe Bedeutung für das Landschaftsbild und die Naherholung
Kulturgüter	keine Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch bedeutsamen Nutzungsformen	keine Bedeutung
Sachgüter	keine relevanten Sachgüter	keine Bedeutung

Nennenswerte Funktionen des Plangebietes für die Umwelt bestehen im Bereich Arten und Biotope, Boden und Landschaftsbild / Erholung.

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

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Schutzgut	mögliche Auswirkungen		Bemerkung
	erheblich	nicht erheblich / gering	
Mensch	x		von einer baulichen Nutzung gehen Wirkungen auf die Erholungsnutzung aus; vom Plangebiet gehen Lärmimmissionen auf die angrenzenden Wohnnutzungen aus; durch bauliche Aktivitäten sind während der Bau- bzw. Anlagephase Beeinträchtigungen unausweichlich
Pflanzen und Tiere	x		Lebensraumverlust für Arten von Siedlungsrandbiotopen; Anhaltspunkte für die Betroffenheit streng geschützter Arten sollten geprüft werden
Boden	x		Verlust von Boden mit Lebensraum- und Versickerungsfunktion
Wasser	x		Verringerung der natürlichen Versickerungsfunktion
Luft		x	es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten
Klima		x	es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten
Landschaftsbild / Erholung	x		Erholungsraum geht verloren; durch bauliche Aktivitäten sind während der Bau- bzw. Anlagephase Beeinträchtigungen unausweichlich; es ist auf eine Erhaltung derzeit vorhandener Wegebeziehung zu achten
Kulturgüter		x	keine erheblichen Auswirkungen
Sachgüter		x	keine erheblichen Auswirkungen

Es zeigt sich, dass die möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser sowie Landschaftsbild / Erholung aufgrund der Realisierung der Planung in der Bau- und Anlagephase erheblich sind.

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

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 ortsrandtypische Zustand von Natur und Landschaft bleibt 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:

- Erhaltung der (nah-)erholungsrelevanten Wegebeziehungen
- Durchführung externer Kompensationsmaßnahmen entsprechend der Empfehlungen des Landschaftsplanes – bevorzugt im betroffenen (Landschafts-)Teilraum 35 „Ortslage Zornheim“
- Immissionsschutzmaßnahmen durch bauliche Grundkonzeption und ggf. Maßnahmen an Gebäuden

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

Grundsätzlich andere Planungsalternativen bestehen nicht. Die Anbindung und Erweiterung an westlich bereits vorhandene Sportanlagen und die nahe gelegene Grundschule ist an dieser Stelle sinnvoll und nachvollziehbar.

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 Vorentwurfs 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 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 im Süden der Gemeinde Zornheim, unmittelbar angrenzend an bestehende Sportanlagen.

Die Gemeinde Zornheim beabsichtigt mit der Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen‘ das bestehende Sportangebot am Südrand des Ortes nach Nordosten zu erweitern. Die Errichtung einer 3-Feld-Sporthalle ist vorgesehen. Die Halle wird auch der nahe gelegenen Grundschule zugeordnet werden und dem Schulsport zur Verfügung stehen.

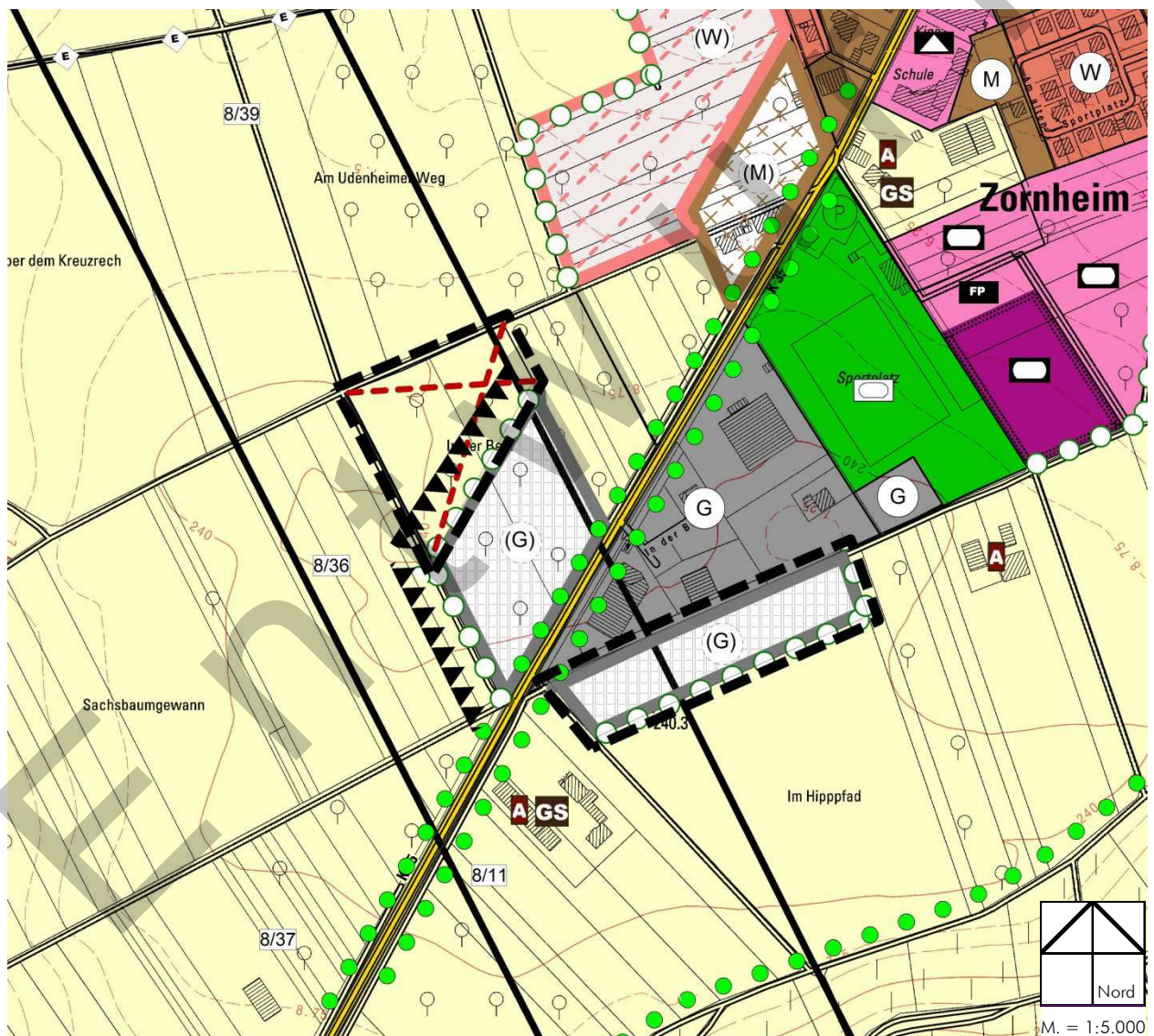
Es zeigt sich, dass die möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser sowie Landschaftsbild / Erholung aufgrund der Realisierung der Planung in der Bau- und Anlagephase erheblich sind.

Für die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen (insbesondere die Bodenversiegelung) sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geeignete Kompensationsmaßnahmen erforderlich, deren Realisierung mit den Zielen des Landschaftsplanes 2025 abgestimmt werden sollten.

4 ZORNHEIM - GEWERBLICHE BAUFLÄCHE ‚IM HIPPPFAD‘

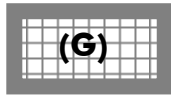
- Ausweisung von geplanter gewerblicher Baufläche anstelle von Flächen für die Landwirtschaft - ca. 1,1 ha
- Herausnahme von geplanter gewerblicher Baufläche, Rückwidmung zu Flächen für die Landwirtschaft - ca. 1,1 ha

4.1 PLANZEICHNUNG



Legende:

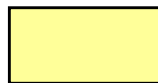
Umgrenzung des Geltungsbereichs



Gewerbliche Bauflächen, geplant



Herausnahme von gewerblicher Baufläche, geplant



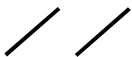
Flächen für die Landwirtschaft



Begrenzung der Siedlungsentwicklung



Ortsrandeingrünung / Gebäudeeingrünung



Richtfunkstrecke

4.2 BEGRÜNDUNG**4.2.1 INHALT**

Das Plangebiet liegt im äußersten Südwesten der Gemeinde Zornheim südlich der K 35, unmittelbar südlich angrenzend an bestehende Gewerbeflächen. Die Änderung führt zur Darstellung von geplanter gewerblicher Baufläche anstelle der bisher im Flächennutzungsplan enthaltenen Flächen für die Landwirtschaft. Die Ortsrandeingrünung / Gebäudeeingrünung wird verschoben.

Im Gegenzug zur Neuweisung wird eine gleich große, geplante gewerbliche Baufläche westlich der Hahnheimer Straße aus der Planung genommen und wieder landwirtschaftlich gewidmet. Die Begrenzung der Siedlungsentwicklung und die Ortsrandeingrünung werden verschoben.

Die Darstellung der Richtfunkstrecke wird übernommen.

4.2.2 ZIELSETZUNG

Angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet südlich der K 35 sollen weitere Gewerbeflächen entwickelt werden. Hierzu ist es sinnvoll, die bestehenden gewerblichen Bauflächen nach Süden zu arrondieren. Das nördliche Umfeld ist stark gewerblich geprägt.

Die Änderung beinhaltet lediglich eine Verlagerung von bisher im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nieder-Olm bereits ausgewiesenen Flächen an einen anderen, nahe gelegenen Standort.

4.2.3 EINORDNUNG UND BETROFFENE BELANGE

Hinweis zum Stand der verbindlichen Bauleitplanung:

Ein Bebauungsplan liegt für das Plangebiet nicht vor.

Belange der Wirtschaft:

Mit der Zielrichtung der Planung wird gewährleistet, dass ein ausreichend großes Areal für die Arrondierung bestehender 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 der Landwirtschaft:

Durch die Verlagerung der gewerblichen Bauflächen entfallen landwirtschaftliche Nutzflächen. Als Ausgleich hierzu werden gleich große, geplante gewerbliche Bauflächen westlich der Hahnheimer Straße, die sich derzeit in landwirtschaftlicher Nutzung befinden, wieder landwirtschaftlich gewidmet. Die dort vorhandene landwirtschaftliche Nutzung wird künftig im Bestand gesichert.

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege:

Das Plangebiet ist ausschließlich durch Landwirtschaft geprägt.

Bei der vorgesehenen Verschiebung von Flächen ist nicht von einer anderen Wirkung für Natur und Landschaft, als bereits im bestehenden Flächennutzungsplan berücksichtigt, auszugehen. Durch den Flächentausch bleibt eine Obstbaumanlage in gleichem Flächenanteil erhalten wie in der neu beanspruchten Fläche reines Ackerland verloren geht. Auf einen Fachbeitrag Naturschutz wurde daher auf der hier vorliegenden Planungsstufe verzichtet.

Belange des Artenschutzes:

Für den Bereich des Plangebietes weist die Feldhamsterpotenzialkarte⁴ ein hohes Potenzial auf. In der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung wird dies näher zu untersuchen und zu bewerten sein.

4.3 UMWELTBERICHT

Da die flächengleiche Verschiebung von gewerblicher Baufläche bzw. landwirtschaftlicher Fläche am Standort eingriffsneutral ist, wird der Umweltbericht in einfacher Form erstellt.

⁴ Dipl.-Biol. Holger Hellwig: Feldhamsterpotenzial Rheinhessen-Nordpfalz, Bingen am Rhein. Die dortige Darstellung zeigt eine Skalierung mit vier Stufen, von ‚sehr hohes Potenzial‘ bis ‚geringes Potenzial‘.

4.3.1 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 der bisher im Flächennutzungsplan enthaltenen Flächen für die Landwirtschaft. Die Ortsrandeingrünung / Gebäudeeingrünung wird verschoben.</p> <p>Im Gegenzug zur Neuausweisung wird eine gleich große, geplante gewerbliche Baufläche westlich der Hahnheimer Straße aus der Planung genommen und wieder landwirtschaftlich gewidmet. Die Begrenzung der Siedlungsentwicklung und die Ortsrandeingrünung werden verschoben.</p> <p>Das Plangebiet liegt im äußersten Südwesten der Gemeinde Zornheim südlich der K 35, unmittelbar südlich angrenzend an bestehende Gewerbeflächen.</p>
Art der Bebauung (Ziele, Festsetzungen)	<p>Angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet südlich der K 35 sollen weitere Gewerbeflächen entwickelt werden. Hierzu ist es sinnvoll, die bestehenden gewerblichen Bauflächen nach Süden zu arrondieren. Das nördliche Umfeld ist stark gewerblich geprägt.</p> <p>Die Änderung beinhaltet lediglich eine Verlagerung von bisher im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nieder-Olm bereits ausgewiesenen Flächen an einen anderen, nahe gelegenen Standort.</p>
Flächenbedarf	<p>Ausweisung von geplanter gewerblicher Baufläche anstelle von Flächen für die Landwirtschaft - ca. 1,1 ha</p> <p>Herausnahme von geplanter gewerblicher Baufläche, Rückwidmung zu Flächen für die Landwirtschaft – ca. 1,1 ha</p>

4.3.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

■ Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Für den Bereich des Plangebietes ist lediglich eine Betroffenheit von Arten und Biotopen gegeben. So weist die Feldhamsterpotenzialkarte⁵ ein hohes Potenzial auf. Entsprechend ist in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung die Betroffenheit näher zu untersuchen.

⁵ Dipl.-Biol. Holger Hellwig: Feldhamsterpotenzial Rheinhessen-Nordpfalz, Bingen am Rhein. Die dortige Darstellung zeigt eine Skalierung mit vier Stufen, von ‚sehr hohes Potenzial‘ bis ‚geringes Potenzial‘.

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

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Schutzgut	mögliche Auswirkungen		Bemerkung
	erheblich	nicht erheblich / gering	
Mensch		x	keine relevanten Auswirkungen
Pflanzen und Tiere	x		Anhaltspunkte für die Betroffenheit streng geschützter Arten sollten geprüft werden; die Feldhamsterpotenzialkarte weist ein hohes Potenzial auf
Boden		x	keine relevanten Auswirkungen
Wasser		x	keine relevanten Auswirkungen
Luft		x	keine relevanten Auswirkungen
Klima		x	keine relevanten Auswirkungen
Landschaftsbild / Erholung		x	keine relevanten Auswirkungen
Kulturgüter		x	keine relevanten Auswirkungen
Sachgüter		x	keine relevanten Auswirkungen

Es zeigt sich, dass die möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter aufgrund der Realisierung der gleichwertigen Flächenverlagerung mit Ausnahme des Schutzgutes Arten nicht erheblich sind. Ursprungs- und Verlagerungsfläche haben aus Sicht der Umweltbelange gleichartige und gleichwertige Ausgangssituationen.

Durch den Flächentausch bleibt eine Obstbaumanlage in gleichem Flächenanteil erhalten wie in der neu beanspruchten Fläche reines Ackerland verloren geht.

Auf der nachfolgenden Ebene der verbindlichen Bauleitplanung muss der Belang des Artenschutzes berücksichtigt werden. Eine Untersuchung zum Vorkommen geschützter Arten kann hierüber Klärung bringen.

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist im Plangebiet voraussichtlich mit keiner Änderung gegenüber der heutigen Situation zu rechnen. Insbesondere bei Weiterführung der landwirtschaftlichen Nutzung bliebe der jetzige Zustand von Natur und Landschaft erhalten.

Allerdings würde die herausgenommene geplante gewerbliche Baufläche einer Bebauung zugeführt.

■ **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 offenen Landschaft (Ortsrandbepflanzung im Süden und Osten der neu dargestellten gewerbliche Baufläche);
- Rücknahme von gewerblicher Bauflächenausweisung an anderer Stelle;

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

Grundsätzlich andere Planungsalternativen bestehen nicht, da die Planung auf die Arrondierung bestehenden Gewerbebetriebe abstellt.

4.3.3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

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

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

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

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

Da bei der Durchführung der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung keine schwerwiegenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die Planung erwartet werden, sind konkrete Maßnahmen eines Monitorings derzeit nicht geplant.

Genauere Bedarfe sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln.

■ **Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Das Plangebiet liegt im äußersten Südwesten der Gemeinde Zornheim südlich der K 35.

Angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet südlich der K 35 sollen weitere Gewerbeflächen entwickelt werden. Hierzu ist es sinnvoll, die bestehenden gewerblichen Bauflächen nach Süden zu arrondieren. Das nördliche Umfeld ist stark gewerblich geprägt.

Die Änderung beinhaltet lediglich eine Verlagerung von bisher im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nieder-Olm bereits ausgewiesenen Flächen an einen anderen, nahe gelegenen Standort.

Die möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter sind aufgrund der Realisierung der gleichwertigen Flächenverlagerung mit Ausnahme des Schutzgutes Arten nicht erheblich. Ur-

sprungs- und Verlagerungsfläche haben aus Sicht der Umweltbelange gleichartige und gleichwertige Ausgangssituationen.

Durch den Flächentausch bleibt eine Obstbaumanlage in gleichem Flächenanteil erhalten wie in der neu beanspruchten Fläche reines Ackerland verloren geht.

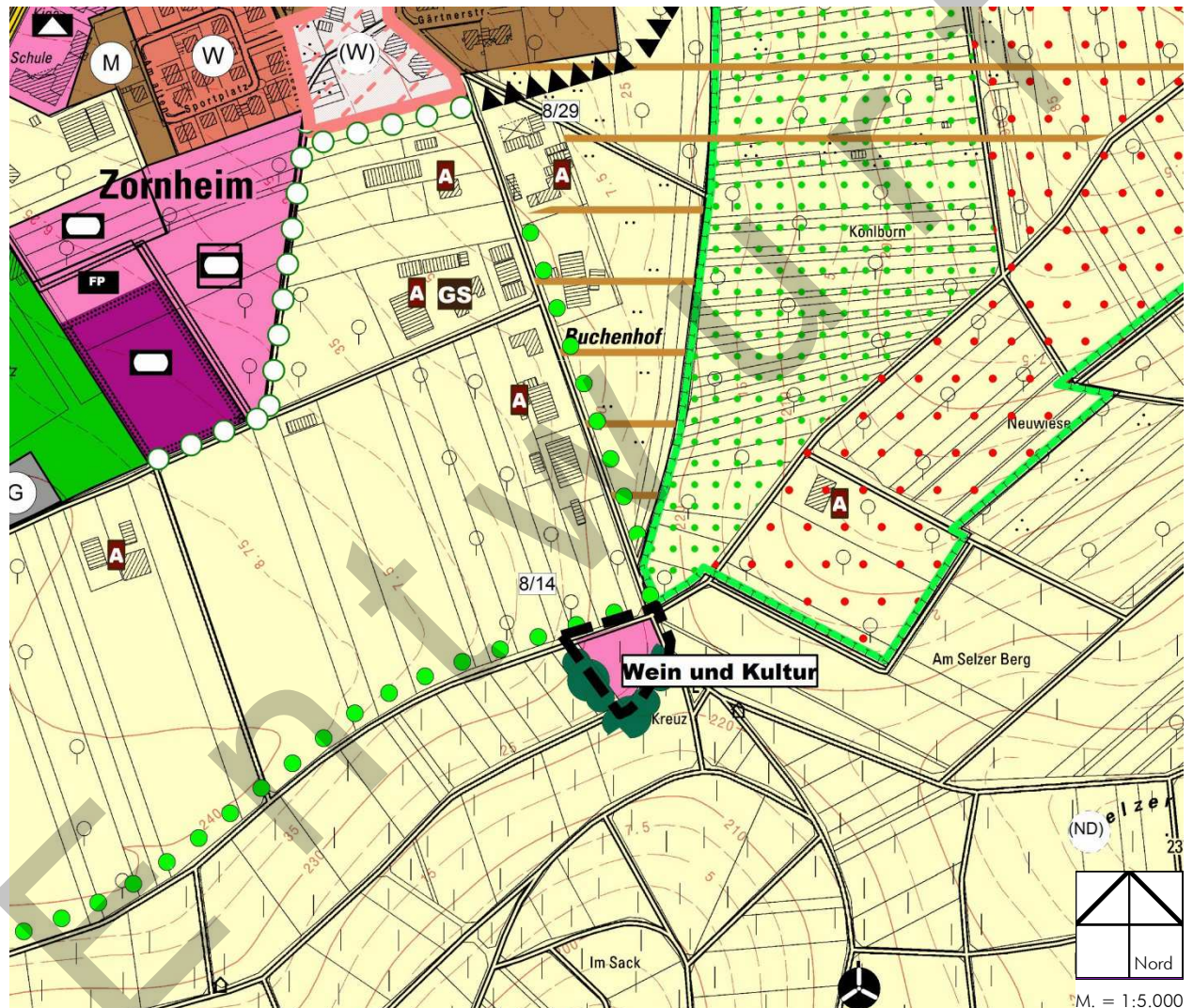
Auf der nachfolgenden Ebene der verbindlichen Bauleitplanung muss der Belang des Artenschutzes berücksichtigt werden. Eine Untersuchung zum Vorkommen geschützter Arten kann hierüber Klärung bringen.

Entwurf

5 ZORNHEIM - FREIZEITINFRASTRUKTUR IM BEREICH ‚KREUZ‘

- Ausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Wein und Kultur‘ anstelle von Flächen für die Landwirtschaft - ca. 0,2 ha

5.1 PLANZEICHNUNG



Legende:



Umgrenzung des Geltungsbereichs



Flächen für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmung: gemäß Einschrieb



Pflanzung von Baum- und Strauchhecken

5.2 BEGRÜNDUNG

5.2.1 INHALT

Das Plangebiet liegt im Süden der Gemeinde Zornheim. Die Änderung führt zur Darstellung einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Wein und Kultur‘ anstelle der bisher im Flächennutzungsplan enthaltenen Flächen für die Landwirtschaft.

5.2.2 ZIELSETZUNG

Auf einem gemeindeeigenen Grundstück südlich der Ortslage sollen einfache Baulichkeiten geschaffen werden, um kleinere landschaftsbezogene Veranstaltungen mit Bezug zum örtlichen Weintourismus zu ermöglichen.

5.2.3 EINORDNUNG UND BETROFFENE BELANGE

Belange der Freizeit, kulturelle Bedürfnisse:

Mit der Zielrichtung der Planung werden die örtlichen Strukturen Zornheims als Weinbaugemeinde hinsichtlich der Faktoren Weinbau, Tourismus und Naherholung unterstützt. Die kulturelle und freizeitliche Ausstattung der Gemeinde wird nachhaltig gestärkt und aufgewertet.

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege:

Das bislang unbebaute Plangebiet wird extensiv landwirtschaftlich genutzt.

Die Neuausweisung der Gemeinbedarfseinrichtung ‚Wein und Kultur‘ stellt durch die teilweise Versiegelung von Boden und die Errichtung von Baukörpern Eingriffe in Natur und Landschaft dar. Wechselwirkungen mit der umgebenden Landschaft sind zu erwarten. Für die bestimmungsgemäße Funktionsfähigkeit sind die Eingriffe nicht vermeidbar.

Das Gebiet verfügt über überwiegend geringwertige Biotope mit geringem Artenpotenzial, aber Entwicklungsmöglichkeiten bei anhaltender extensiver Nutzung. Typische Arten und Lebensgemeinschaften der Agrarlandschaft sind vorhanden.

Das Plangebiet liegt in der Übergangszone zwischen Siedlungsflächen und freier Landschaft. Zur besseren Einbindung wird die Gemeinbedarfsfläche 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 geprägt. Ob Anhaltspunkte für die Betroffenheit streng geschützter Arten vorliegen, wird in der nachfolgenden Planungsebene näher zu beleuchten sein.

5.3 UMWELTBERICHT

5.3.1 EINLEITUNG

■ Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Art des Gebietes (Inhalt, Art und Umfang)	Das Plangebiet liegt im Süden der Gemeinde Zornheim. Die Planung führt zur Darstellung einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Wein und Kultur‘ anstelle der bisher im Flächennutzungsplan enthaltenen Flächen für die Landwirtschaft.
Art der Bebauung (Ziele, Festsetzungen)	Auf einem gemeindeeigenen Grundstück südlich der Ortslage sollen einfache Baulichkeiten geschaffen werden, um kleinere landschaftsbezogene Veranstaltungen zu ermöglichen.
Flächenbedarf	Ausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Wein und Kultur‘ anstelle von Flächen für die Landwirtschaft - ca. 0,2 ha

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

Im **Regionalen Raumordnungsplan** Rheinhessen-Nahe ist das neu ausgewiesene Plangebiet im Bereich bestehender Gebäude als ‚Fläche für die Landwirtschaft‘ dargestellt. Sie ist unmittelbar von einem ‚Vorbehaltsgebiet Freizeit, Erholung und Landschaftsbild‘ tangiert.

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

- Teilraum 36 ‚Weinbaulandschaft bei Zornheim und Sörgenloch‘
- Lage innerhalb des besonders erholungsrelevanten 1 km-Siedlungsumfeldes
- Entlang der Fläche führt eine Radroute und eine Nordic-Walking-Route
- Von Westen reicht ein Biotopverbundlinie ‚Hangkante‘ an die Fläche heran

Biotoptyp ist ‚Potenzielle Rebfläche mit artenreichem Wiesenbewuchs‘.

5.3.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN**■ Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands**

Schutzgut	Situation	Kurze Bewertung
Mensch	Siedlungsrand mit Freiraumfunktion und guter Erreichbarkeit; Rad- und Walkingrouten weisen auf die lokale und regionale Bedeutung hin	Raum mit mittlerer - hoher Bedeutung für menschliche Aktivitäten
Pflanzen und Tiere	typische Arten und Lebensgemeinschaften der Agrarlandschaft	überwiegend geringwertige Biotop mit geringem Artenpotenzial, aber Entwicklungsmöglichkeiten bei anhaltender extensiver Nutzung
Boden	Im unbebauten Bereich natürlich gewachsene Böden mit Strukturveränderungen im Oberbodenbereich; Nährstoff- und Pestizideinwirkung durch weinbauliche Bewirtschaftung; keine Altlasten bekannt	ökologische Funktion des Bodens weitgehend intakt
Wasser	kein nutzbares Grundwasser; keine Oberflächengewässer ausgebildet	Geringe - mittlere Bedeutung für Grundwasser
Luft	keine Vorbelastungen bekannt; vom Plangebiet gehen keine Emissionen aus	geringe ortsklimatische Bedeutung
Klima	Kaltluftentstehungsgebiet (allerdings nur geringe Flächengröße)	geringe Bedeutung für das Lokalklima
Landschaftsbild / Erholung	Teil des gut erschlossenen ortsnahen Erholungsraums mit Funktion für Spaziergänger und Radfahrer	Mittlere - hohe Bedeutung für das Landschaftsbild und die Naherholung
Kulturgüter	keine Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch bedeutsamen Nutzungsformen	keine Bedeutung
Sachgüter	keine relevanten Sachgüter	keine Bedeutung

Nennenswerte Funktionen des Plangebietes für die Umwelt bestehen im Bereich Boden und Landschaftsbild / Erholung.

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

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Schutzgut	mögliche Auswirkungen		Bemerkung
	erheblich	nicht erheblich / gering	
Mensch		x	von einer baulichen Nutzung gehen keine Wirkungen auf die bestehenden Erholungsnutzungen aus. Die geplanten Einrichtungen ergänzen vielmehr die infrastrukturgebundene Freizeitgestaltung
Pflanzen und Tiere	x		Lebensraumverlust für Arten der Agrarlandschaft; Anhaltspunkte für die Betroffenheit streng geschützter Arten bestehen derzeit nicht
Boden	x		Verlust von Boden mit Lebensraum- und Versickerungsfunktion
Wasser	x		Verringerung der natürlichen Versickerungsfunktion
Luft		x	es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten
Klima		x	es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten
Landschaftsbild / Erholung		x	Bestehende Erholungsfunktionen und -nutzungen sind nicht gefährdet
Kulturgüter		x	keine erheblichen Auswirkungen
Sachgüter		x	keine erheblichen Auswirkungen

Es zeigt sich, dass die möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden und Wasser aufgrund der Realisierung der Planung in der Bau- und Anlagephase erheblich sind.

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

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 bleibt 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:

- Ästhetisch ansprechende Gestaltung der baulichen Anlagen. Hierzu sollte eine begleitende Gestaltungsplanung zur Baubegleitung erfolgen
- Erhaltung der (nah-)erholungsrelevanten Wegebeziehungen
- Durchführung externer Kompensationsmaßnahmen entsprechend der Empfehlungen des Landschaftsplanes – bevorzugt im Plangebiet selbst oder ersatzweise im betroffenen (Landschafts-)Teilraum 36 ‚Weinbaulandschaft bei Zornheim und Sörrenloch‘

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

Grundsätzlich andere Planungsalternativen wären bei entsprechender Flächenverfügbarkeit denkbar. Allerdings hat der ausgewählte Standort eine gute Eignung für die vorgesehene Nutzung und er ordnet sich gut in weinbaubezogene Angebote am südlichen Ortsrand ein. Ebenso bestehen keine besonderen Empfindlichkeiten, die die Wahl eines anderen Standortes nahelegen.

5.3.3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

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

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

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 Vorentwurfs 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 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 im Süden der Gemeinde Zornheim.

Auf einem gemeindeeigenen Grundstück südlich der Ortslage sollen einfache Baulichkeiten geschaffen werden, um kleinere landschaftsbezogene Veranstaltungen mit Bezug zum örtlichen Weintourismus zu ermöglichen.

Es zeigt sich, dass die möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden und Wasser aufgrund der Realisierung der Planung in der Bau- und Anlagephase erheblich sind.

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

RECHTSGRUNDLAGEN

Grundlagen dieser Flächennutzungsplanänderung sind:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
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 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
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 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).
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), geändert durch Artikel 76 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).
6. Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) Fassung vom 06. Oktober 2015 (GVBl. 2015, 283).
7. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2015 (GVBl. S. 477).

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss:

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

2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:

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

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden:

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom _____. eingeleitet.

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

5. Prüfung der Anregungen:

Der Verbandsgemeinderat der Verbandsgemeinde Nieder-Olm hat die fristgemäß eingegangenen Anregungen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie § 3 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am _____. geprüft und das Ergebnis anschließend mitgeteilt.

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 _____. eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am _____.

7. Bekanntmachung der Auslegung:

Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am _____. 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 8. Flächennutzungsplanänderung mit der Begründung einschließlich Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen lagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis zum __.__.____ aus.

9. Prüfung der Anregungen

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

10. Feststellungsbeschluss:

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

11. Genehmigungsverfahren:

Das Genehmigungsverfahren gemäß § 6 BauGB wurde am __.__.____ eingeleitet. Die Genehmigung wurde am __.__.____ erteilt.

.....
Unterschrift

.....
Dienstsiegel

12. Bekanntmachung der Genehmigung:

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

.....
Unterschrift

.....
Dienstsiegel