

Stand: 24.02.2025

Flächennutzungsplan Verbandsgemeinde Monsheim

Beschlussvorlage Teil A

Die nachfolgenden Bürger, Verbände und Nachbargemeinden sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, haben Stellungnahmen abgegeben, aber **keine** redaktionellen Änderungshinweise oder abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht:

Eingang von Stellungnahmen:

Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

1. DFS Deutsche Flugsicherung GmbH, Langen (Schreiben vom 24.01.2025)
2. Wasserwerk Zweckverband Seebachgebiet, Osthofen (Schreiben vom 09.01.2025)
3. DLR - Dienstleistungszentrum ländlicher Raum Rheinhessen-Nahe-Hunsrück, Bad Kreuznach (Schreiben vom 22.01.2025)
4. Deutscher Wetterdienst, Hamburg (Schreiben vom 20.01.2025)
5. EWR Netz GmbH, Alzey (Schreiben vom 22.01.2025)
6. Bundeswehr – Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn (Schreiben vom 23.12.2024)
7. LBB – Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung Niederlassung Mainz, (Schreiben vom 27.01.2025)
8. Landesfischereiverband Rheinland-Pfalz e.V., Ockenheim (Schreiben vom 21.01.2025)
9. PYUR Tele Columbus Netz GmbH, Unterföhring (E-Mail vom 23.12.2024)

Nachbargemeinden

1. Verbandsgemeinde Leiningerland, Grünstadt (Schreiben vom 20.12.2024)
2. Stadt Worms (E-Mail vom 02.01.2025)

Beschlussvorlage Teil B

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Ortsgemeinden und Nachbargemeinden haben **z. T. abwägungsrelevante Anregungen** und/ oder redaktionelle Hinweise vorgebracht:

Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange / Nachbargemeinden / Ortsgemeinden

Eingang von Stellungnahmen

13	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Mainz (Schreiben vom 22.01.2025)	2
14	Eisenbahn-Bundesamt, Saarbrücken (Schreiben vom 16.01.2025).....	8
15	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Mainz (Scheiben vom 29.01.2025).....	8
16	Landesbetrieb Mobilität Worms (Schreiben vom 28.01.2025)	9
17	Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Mainz (Schreiben vom 29.01.2025)	10
18	Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Alzey (Schreiben vom 06.01.2025 und 28.01.2025)	12
19	Pollichia – Verein für Naturforschung und Landschaftspflege e.V., Neustadt a.d.W. (Schreiben vom 29.01.2025).....	15
20	NABU Worms-Wonnegau, Osthofen (Schreiben vom 30.01.2025).....	15
21	Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 05.02.2025)	15
22	Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe, Mainz (Schreiben vom 03.02.2025)8/7	16
23	Generaldirektion kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesdenkmalpflege, Mainz (Schreiben vom 12.02.2025).....	16
24	Kreisverwaltung Alzey-Worms, Bauen und Umwelt (Schreiben vom 20.02.2025)	18

Beschlussvorlage Teil C

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden die nachfolgenden Stellungnahmen mit **redaktionellen Änderungshinweisen und abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht.**

Eingang von Stellungnahmen

1	Einwender 1.....	22
2	Einwender 2.....	23

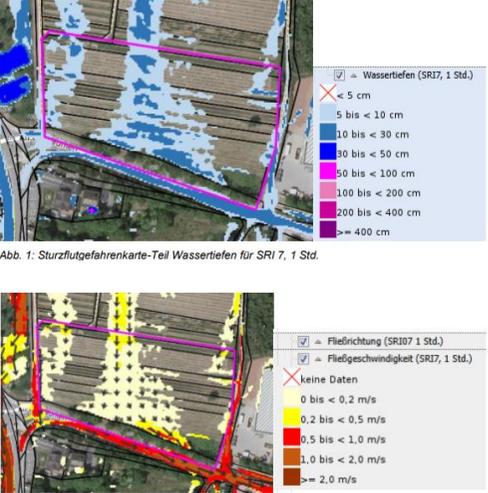
Zu Teil B – abwägungsrelevante Inhalte

Stellungnahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB mit i.V. § 2 Abs. 2 BauGB

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Nr.	Einwender	Inhalt der Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
13	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Mainz (Schreiben vom 22.01.2025)	<p>1. Allgemeine Wasserwirtschaft - Gewässer/ Hochwasserschutz</p> <p>Zu den geplanten Änderungen nehme ich im Einzelnen wie folgt Stellung:</p> <p><u>Ortsgemeinde Hohen-Sülzen</u></p> <p>Im Vorentwurf wird bereits unter Punkt 9.1.1 N 02/01 darauf hingewiesen, dass das Gebiet im Falle eines Starkregenereignisses überflutet wird. Die im Vorentwurf beigefügte Karte stellt ein sog. „außergewöhnliches Starkregenereignis“ (SRI 7, 1 Std.) dar. Dies entspricht in etwa einer 100-jährlichen Eintrittswahrscheinlichkeit. Auf dem betroffenen Grundstück ist bei diesem Ereignis mit Wassertiefen von bis zu einem Meter zu rechnen. Auf die damit verbundenen Risiken wird jedoch nicht weiter eingegangen. Die wesentliche und effektivste Möglichkeit, eine nachhaltige Lösung für ein Gebiet zu entwickeln, liegt darin, von Beginn an, insbesondere bei der Aufstellung des Bauleitplanes, die Hochwasser- und Sturmflutproblematik mitzudenken, Abflussverhalten, -geschwindigkeiten und Wasserstände an allen Orten des Gebiets zu kennen und diese zur Grundlage der weiteren Planung zu machen. Der umgekehrte Weg, eine fertige Bauleitplanung mit „Hochwasserschutzelementen“ zu ergänzen, wird meist scheitern. Zumindest bedeutet es aber erheblichen Mehraufwand und wird für die Bewohner nur unzureichenden Schutz bringen. Generell sollte bei der Erstellung einer Bauleitplanung nachfolgendem Grundprinzip vorgegangen werden:</p>	<p>Zu 1) Im Rahmen der nachfolgenden Planungen in den Ortsgemeinden Hohen-Sülzen, Monsheim und Offstein ist jeweils ein entsprechendes Entwässerungskonzept unter Berücksichtigung der bestehenden Gefahren zu erstellen und diverse Maßnahmen zu ergreifen, um die Gefahrensituationen zu kompensieren.</p> <p>Flächenalternativen stehen in den Ortsgemeinden nicht zur Verfügung, was das Ergebnis einer Alternativenprüfung im Vorfeld der Flächennutzungsplanung war.</p>	<p><i>Der Verbandsgemeinderat beschließt, die nebenstehenden Hinweise zur Kenntnis zu nehmen, hält jedoch an den Planungen fest.</i></p>

Nr.	Einwender	Inhalt der Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>1. Vermeiden (Baugebietsausweisung anderswo, Ansiedlung bestimmter Nutzungen in unkritischen Bereichen des Baugebiets)</p> <p>2. Ausweichen (Errichtung in erhöhter Lage, Aufständerrung, u.a.)</p> <p>3. Widerstehen (Schutz vor eindringendem Wasser – um das Gebäude herum/am Gebäude)</p> <p>4. Anpassen/Nachgeben (planmäßige Flutung) Ich empfehle, die tatsächlichen Abflussbahnen vor Ort zu überprüfen und die Gefährdung in der Planung zu berücksichtigen. Sollte die Überflutungsgefährdung von Bauflächen bei seltenen Starkregenereignissen im Planungsgebietes bestehen bleiben, so sollten konkrete Schutzmaßnahmen festgesetzt werden, um Schäden soweit als möglich zu verhindern.</p> <p><u>Ortsgemeinde Monsheim</u></p> <p>Ich weise jedoch darauf hin, dass für Teile des Grundstücks eine sogenannte Sturzflutgefährdung nach Starkregenereignissen besteht. Die Sturzflutgefahrenkarten zeigen die Wassertiefen, die Fließgeschwindigkeiten und die Fließrichtung von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen. Dafür werden Szenarien mit unterschiedlicher Niederschlagshöhe und -dauer betrachtet. Basis der Sturzflutgefahrenkarten ist ein einheitlicher StarkRegenIndex. Die beigefügten Karten stellen ein sog. „außergewöhnliches Starkregenereignis“ (SRI 7, 1 Std.) dar. Dies entspricht in etwa einer 100-jährlichen Eintrittswahrscheinlichkeit. Darüber hinaus stehen noch Karten für die Szenarien „extremes Starkregenereignis“ mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 10, 1 Std.) und von vier Stunden (SRI 10, 4 Std.) online zur Verfügung.</p>		

Nr.	Einwender	Inhalt der Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		 <p>Abb. 1: Sturzflutgefahrenkarte-Teil Wassertiefen für SRI 7, 1 Std.</p> <p>Abb. 2: Sturzflutgefahrenkarte-Teil Fließgeschwindigkeit und Fließrichtung für SRI 7, 1 Std.</p> <p>Es ist zu beachten, dass es bei Starkregenereignissen überall zu einem Oberflächenabfluss kommen kann, wobei sich erst in Mulden, Rinnen oder Senken größere Wassertiefen und Fließgeschwindigkeiten bilden. Daher sind vor Ort immer die vorhandenen Oberflächenstrukturen und Verhältnisse zu berücksichtigen. Unter dem Link https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/ können die neuen Sturzflutgefahrenkarten für den betreffenden Bereich eingesehen werden. Ich empfehle Ihnen die tatsächlichen Abflussbahnen vor Ort zu überprüfen und die Gefährdung in der Planung zu berücksichtigen. Ggf. sollten Vorsorgemaßnahmen ergriffen werden (z. B. angepasste Bauweise, keine grundstücksgleichen Gebäudeöffnungen, Objektschutz und entsprechende Festsetzungen / Hinweise im Bebauungsplan).</p> <p><u>Ortsgemeinde Offstein</u></p> <p>Auch hier besteht für Teile des Grundstücks eine sogenannte Sturzflutgefährdung nach Starkregenereignissen. Es gelten die gleichen Hinweise, die auch in meiner Stellungnahme zur Ortsgemeinde Monsheim aufgeführt sind.</p>		

Nr.	Einwender	Inhalt der Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>Die Karten für ein sog. „außergewöhnliches Starkregenereignis“ (SRI 7, 1 Std.) stellen sich für das betroffene Gebiet wie folgt dar:</p>  <p>Abb. 1: Sturzflutgefahrenkarte-Teil Wassertiefen für SRI 7, 1 Std.</p> <p>Abb. 2: Sturzflutgefahrenkarte-Teil Fließgeschwindigkeit und Fließrichtung für SRI 7, 1 Std.</p> <p>2. Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung</p> <p>2.1 Wasserschutzgebiete</p> <p>Vorhandene oder geplante Wasserschutzgebiete werden von den Planänderungen in Ortsgemeinden nicht betroffen. 6/8</p> <p>2.2 Grundwassernutzung</p> <p>Auf dem als Wohngebiet ausgewiesenen Gelände in der Gemeinde Offstein befindet sich eine Brunnenanlage. Diese ist im Zuge der Bebauung des Plangebiets ordnungsgemäß zurückzubauen. Ein entsprechendes Rückbaukonzept ist der zuständigen Wasserbehörde zur Zustimmung vorzulegen. Darüber hinaus ist das Wasserrecht, welches von der unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung Alzey-Worms mit Bescheid vom 17.03.1995 erteilt wurde, zu widerrufen oder es ist seitens des Rechtsbegünstigten zurückzugeben. Für die Be-</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, betreffen jedoch nicht die Ebene der Flächennutzungsplanung, sondern sind in den nachgelagerten Planungsebenen zu berücksichtigen.</p>	<p>Der Verbandsgemeinderat beschließt, nebenstehende Äußerungen zur Kenntnis zu nehmen.</p>

Nr.	Einwender	Inhalt der Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>reiche in Hohen-Sülzen und Monsheim sind keine Grundwassernutzungen bekannt.</p> <p>3. Abwasserbeseitigung 3.1 Schmutzwasser: Schmutzwasser ist der kommunalen Kläranlage zuzuführen. Sofern das Baugebiet noch nicht in dem Einzugsgebietsplan der Kläranlage enthalten ist, sollte dieses nachgeholt werden. Der Einzugsgebietsplan ist Bestandteil der Einleitungserlaubnis und Voraussetzung für die Genehmigungsfreiheit der öffentlichen Schmutzwasserkanalisation.</p> <p><u>Niederschlagswasser:</u> Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Wegeflächen aus dem öffentlichen als auch dem privaten Bereich sollte zurückgehalten und primär möglichst breitflächig versickert werden, sofern keine Altlasten o.ä. diesem entgegenstehen. Die Versickerung sollte über die belebte Bodenzone z.B. mittels flacher Mulden, erfolgen. Sollte eine Versickerung nachweislich nicht möglich sein, ist eine gedrosselte Einleitung in ein Fließgewässer (direkt oder über eine Regenwasserkanalisation) vorzunehmen. Die Zwischenschaltung von Zisternen wird empfohlen. Nur die breitflächige Versickerung über flache Mulden kann als erlaubnisfrei angesehen werden. Für die gezielte Versickerung (Mulden und Becken, Rigolen, etc.) sowie für die Einleitung in ein Fließgewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Es ist bei einer zu erwartenden Abflussverschärfungen gemäß den § 28 LWG, diese zeit- und ortsnah durch eine geeignete Maßnahme auszugleichen. Dieser zu erbringende Ausgleich, in der Regel für ein 20-jährliches Ereignis, kann auch durch eine ausreichende Bemessung der Versickerungsanlage (Mulden, Rigole, Regenrückhaltebecken, etc.) erfolgen. Des Weiteren weise ich darauf hin, dass das Versickerungs- und Rückhalteanlagen Abwasseranlagen sind, die lediglich mit einer Graseinsaat bepflanzt werden dürfen. Diese Flächen dürfen nicht mit Bäumen, Sträucher, etc. bepflanzt werden und dienen nicht als landespflege-</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise betreffen weitgehend nicht die Ebene der Flächennutzungsplanung, sondern sind im Rahmen der nachfolgenden Planungen umzusetzen. Die Hinweise können jedoch in Kapitel 6 Sonstige Hinweise für die nachgelagerten Planungsebenen aufgenommen werden.</p>	<p><i>Der Verbandsgemeinderat beschließt, die allgemeinen Hinweise zu Punkt 3 und 4 in Kapitel 6 aufzunehmen.</i></p>

Nr.	Einwender	Inhalt der Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>rische Ausgleichflächen. Dächer mit einer Neigung kleiner / gleich 15° sollten begrünt werden. Das wasserwirtschaftliche Ziel ist es durch Dachbegrünungen die Erwärmung zu mindern und das Speichervolumen der Gründächer zur Regenwasserrückhaltung zu nutzen. Noch ein Hinweis zur Gestaltung der Straßenführung im Baugebiet: Das anfallende Wasser von extremen Niederschlagsereignissen, die größer als das Bemessungsereignis der Regenwasserkanäle ist, wird auf den Straßenflächen stehen bzw. abfließen. Hier sollten Straßenverläufe und Straßengefälle so gewählt werden, dass dieses Wasser schadlos zum nächsten Gewässer oder zu freiem Gelände hinabfließen kann.</p> <p>4. Bodenschutz</p> <p>Die jeweiligen Planungsbereiche sind im BODENINFORMATIONSSYSTEM RHEINLAND-PFALZ (BIS RP), BODENSCHUTZKATASTER (BOKAT) nicht als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfasst. Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Bereich dieses Flurstückes/dieser Flurstücke dennoch hier bislang nicht bekannte und daher nicht erfasste Bodenbelastungen/schädliche Bodenveränderungen, Altstandorte/Verdachtsflächen und/oder Altablagerungen befinden können und das Kataster somit Lücken aufweisen kann. 8/8 Generell wird hiermit auf die Anzeigepflicht gem. § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz vom 25.07.2005 hingewiesen. Demnach sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (SGD S,d, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Mainz) mitzuteilen. Aufgrund der aktuellen, klimatischen Entwicklungen wird darauf hingewiesen, dass mit den geplanten Maßnahmen – außer der Rücknahme in Flörsheim-Dalheim - Boden dauerhaft versiegelt wird. Das Schutzgut Boden wird dadurch unwiederbringlich zerstört. Aus</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise betreffen weitgehend nicht die Ebene der Flächennutzungsplanung, sondern sind im Rahmen der nachfolgenden Planungen umzusetzen. Die Hinweise können jedoch in Kapitel 6 Sonstige Hinweise für die nachgelagerten Planungsebenen aufgenommen werden.</p>	

Nr.	Einwender	Inhalt der Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die 9. Änderung des o. g. Flächennutzungsplans, sofern die o. g. Hinweise beachtet werden.</p>		
14	<p>Eisenbahn-Bundesamt, Saarbrücken (Schreiben vom 16.01.2025)</p>	<p>Flörsheim-Dalsheim: Das Plangebiet grenzt an die Eisenbahnstrecke Strecke 3560-Worms - Gensingen-Horrweiler (ca. in Höhe von Bahn-km 14,000) an. Hohen-Sülzen: Das Plangebiet liegt in der Nähe der Eisenbahnstrecke 3430-Neustadt - Monsheim. Offstein: Das Plangebiet liegt in der Nähe der Eisenbahnstrecke der Strecke 3423 Worms-Grünstadt mit dem Gleisanschluss der Südzucker AG – Werk Offstein, Wormser Straße 11, 67283 Obrigheim/ Pfalz (E-Mail: office.offstein@suedzucker.de). Infrastrukturbetreiberin dieses Streckenabschnitts ist die Rhenus Rail St. Ingbert GmbH, Kaiserstraße 170 – 174, 66386 St. Ingbert, mithin eine nicht bundeseigene Eisenbahn. Nichtbundeseigene Eisenbahnen, die keiner Sicherheitsbescheinigung oder Sicherheitsgenehmigung bedürfen, werden von den Ländern beaufsichtigt. Daher könnten Belange der Landeseisenbahnaufsicht betroffen sein. Bitte beteiligen Sie der Zuständigkeit wegen den Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz. Monsheim: Das Plangebiet liegt in der Nähe der Eisenbahnstrecken 3430-Neustadt - Monsheim und 3560-Worms - Gensingen-Horrweiler. Sofern dies nicht ohnehin veranlasst worden sein sollte, wird die Beteiligung der Infrastrukturbetreiberin DB InfraGo AG als Trägerin öffentlicher Belange über die Koordinationsstelle: Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Mitte, empfohlen. Denn das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit Ihrer Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die genannten Stellen wurden beteiligt.</p>	<p><i>Der Verbandsgemeinderat beschließt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.</i></p>
15	<p>Generaldirekti-</p>	<p>In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäo-</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise betreffen weitgehend nicht die Ebene</p>	<p><i>Der Verbandsgemeinde-</i></p>

Nr.	Einwender	Inhalt der Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	on Kulturelles Erbe Rhein- land-Pfalz, Mainz (Schei- ben vom 29.01.2025)	<p>logie sind im Geltungsbereich der o.g. Planungen bislang keine archäologische Fundstelle verzeichnet. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, archäologischen Denkmale bekannt. Bei größeren Bauvorhaben empfehlen wir daher grundsätzlich eine geomagnetische Voruntersuchung. Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist an die Übernahme folgender Auflagen gebunden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl.,1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit 2/2 als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern. 2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE. 3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich. 	<p>der Flächennutzungsplanung, sondern sind im Rahmen der nachfolgenden Planungen umzusetzen. Die Hinweise können jedoch in Kapitel 6 Sonstige Hinweise für die nachgelagerten Planungsebenen aufgenommen werden.</p>	<p>rat beschließt, die allgemeinen Hinweise in Kapitel 6 aufzunehmen.</p>
16	Landesbetrieb Mobilität Worms (Schreiben vom 28.01.2025)	<p>Die Maßnahme berührt keine Straßenplanungen im Zuständigkeitsbereich des Landesbetriebs Mobilität Worms. Details zu eventuellen Anbindungen der Gebiete an das klassifizierte Straßennetz sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mit dem Landesbetrieb Mobilität</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise betreffen weitgehend nicht die Ebene der Flächennutzungsplanung, sondern sind im Rahmen der nachfolgenden Planungen umzusetzen.</p>	<p>Der Verbandsgemeinderat beschließt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.</p>

Nr.	Einwender	Inhalt der Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>Worms abzustimmen. Der LBM Worms ist zwingend zu beteiligen.</p> <p>Jegliche Eingriffe am klassifizierten Straßennetz, bzw. Maßnahmen, die sich auf das Straßennetz auswirken können, müssen im Vorfeld im Detail abgestimmt werden.</p> <p>In Bezug auf den Lärmschutz wird jedoch formell darauf hingewiesen, dass die VG Monsheim durch entsprechende Festsetzungen in der Bauleitplanung den Erfordernissen des § 1 Abs. 6 Nr. 1 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes in ausreichendem Maß Rechnung zu tragen hat. Alle hierzu erforderlichen Nachweise sind durch die Trägerin der Bauleitplanung in eigener Verantwortung zu erbringen. Sie trägt die Gewähr für die Richtigkeit der sachalltechnischen Beurteilung. Die Gemeinde hat mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auch sicherzustellen, dass der Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung des in seinem Zuständigkeitsbereich liegenden Straßennetzes nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Gemeinde im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.</p>		
17	Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Mainz (Schreiben vom 29.01.2025)	<p>Wir machen jedoch darauf aufmerksam, dass unmittelbar östlich des Geltungsbereichs in der Gemarkung Monsheim (N 04/01) der ehemalige Kaolinsandtagebau "Monsheim" dokumentiert ist. Die anderen Geltungsbereiche sind davon nicht betroffen.</p> <p>Allgemeine Hinweise und Empfehlungen:</p> <p>Wir möchten ausdrücklich darauf hinweisen, dass die Angaben zur Lage unter Berücksichtigung der Genauigkeit von historischen Unterlagen zu bewerten sind (+/- 15 m). In der unmittelbaren Nähe der angefragten Fläche liegt ein ehemals bergbaulich genutztes Gebiet, mit der grundsätzlich bestehenden Gefahr einer jederzeit mögli-</p>	Die nebenstehenden Hinweise betreffen weitgehend nicht die Ebene der Flächennutzungsplanung, sondern sind im Rahmen der nachfolgenden Planungen umzusetzen. Die Hinweise können jedoch in Kapitel 6 Sonstige Hinweise für die nachgelagerten Planungsebenen aufgenommen werden.	<i>Der Verbandsgemeinderat beschließt, die allgemeinen Hinweise in Kapitel 6 aufzunehmen.</i>

Nr.	Einwender	Inhalt der Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>chen Beeinflussung der Tagesoberfläche, z.B. durch geänderte Grundwasserhorizonte und / oder Setzungen. Bitte beachten Sie, dass unsere Unterlagen keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, da grundsätzlich die Möglichkeit besteht, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau stattgefunden haben kann, Unterlagen im Laufe der Zeit nicht überliefert wurden bzw. durch Brände oder Kriege verloren gingen. Wir empfehlen Ihnen für das geplante Bauvorhaben in der Gemarkung Monsheim (N 04/01) die Einschaltung eines Baugrundgutachters bzw. Sachverständigen für Altbergbau. Die Aufzeichnungen und Grubenrisse können nach vorheriger Terminvereinbarung hier im Landesamt für Geologie und Bergbau eingesehen werden. Wir möchten darauf hinweisen, dass dies gebührenpflichtig ist.</p> <p><u>Boden und Baugrund – allgemein:</u> Der geologisch nahe Untergrund in allen 3 Plangebieten wird von quartären Deckschichten gebildet. Diese weisen erfahrungsgemäß stark unterschiedliche Tragfähigkeiten und Verformbarkeiten auf. Aufgrund dessen empfehlen wir jeweils dringend die Erstellung eines Baugrundgutachtens. Die einschlägigen DIN-Normen, wie z.B. DIN 1054 und DIN 4020 und DIN EN 1997-1 und -2, sind zu beachten. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen. - mineralische Rohstoffe: Sofern es durch evtl. erforderliche landespflegerische Kompensationsmaßnahmen außerhalb der Plangebiete zu keinerlei Überschneidungen mit den im Regionalen Raumordnungsplan ausgewiesenen Rohstoffsicherungsflächen kommt, bestehen aus der Sicht der Rohstoffsicherung gegen die geplanten Vorhaben keine Einwände. Geologiedatengesetz (GeolDG) Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr-</p>		

Nr.	Einwender	Inhalt der Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter https://geoldg.lgb-rlp.de zur Verfügung. Das LGB bittet um die Aufnahme einer Nebenbestimmung in Ihrem Bescheid, damit die Übermittlungspflicht dem Antragsteller bzw. seinen Beauftragten (z. B. Ingenieurbüro, Bohrfirma) obliegt.</p>		
18	<p>Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Alzey (Schreiben vom 06.01.2025 und 28.01.2025)</p>	<p>Flörsheim-Dalsheim: Gegen die vorübergehenden Flächenrücknahme einer Wohnbaufläche haben wir keine Einwände. Jedoch möchten wir anmerken, dass eine zukünftige Wohnbaufläche an gleicher Stelle erfolgen sollte, um den Marktpreisspekulationen möglicher Acker-/Weinbergsflächen entgegenzuwirken.</p> <p>Monsheim: Gegen die ausgewiesene Fläche für die Kita haben wir keine Bedenken.</p> <p>Hohen-Sülzen:</p>  <p>Westlich des geplanten Gebiets liegt der Aussiedlerhof Weingut Vollmer. Dort wurden bereits südlich der Wohnbaufläche eine Halle im Jahr 2017/2018 gebaut. Es handelt sich um einen aktiven Vollerwerbsbetrieb. Die Aussiedlung wurde vor einigen Jahrzehnten geplant und durchgeführt um weitere Betriebsstandortentwicklungsmöglichkeiten zu haben. Diese wird durch die heranrückende Wohnbebauung dem 53 ha großen Mischbetrieb genommen. Wir lehnen die Wohnbebauung an dieser Stelle ab. Bzgl. der Kita, halten wir die Örtlichkeit für</p>	<p>Eine generelle Vereinbarkeit zwischen den Nutzungen Landwirtschaft und Wohnen ist gegeben, was im Einzelfall auf den nachgelagerten Planungsebenen individuell zu prüfen ist. Generell ist jedoch davon auszugehen, dass bei einer herkömmlichen Ackernutzung mit Gemüse- und Getreideanbau von keinem erhöhten Immissionspotential auszugehen ist. Dies ist damit zu begründen, dass auf einer solchen Fläche keine ständige Bewirtschaftung (z.B. Bestell- und Erntearbeiten nur an wenigen Tagen im Jahr) stattfindet, die ggf. zu temporären negativen Auswirkungen (z.B. Fahrlärm, Staubimmissionen, Geruchsmissionen durch z.B. Düngung) auf die angrenzende Wohnnutzung führen könnte.</p> <p>Die nachteiligen Auswirkungen, die sich aus der Nutzung der Ackerfläche ergeben, können durch adäquate Maßnahmen (z.B. entsprechend breites Abschirmgrün) gegenüber der Wohnbebauung so auf ein erträgliches Maß reduziert werden.</p> <p>Die genannten temporären negativen Beeinträchtigungen für eine angrenzende Wohnbebauung sind als nicht erheblich zu werten und sind von Bewohnern an der Grenze zum Außenbereich als sozialadäquat hinzunehmen. Künftige Bewohner haben ggf. auch mit Ernte- und Be-</p>	<p><i>Der Verbandsgemeinderat beschließt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen. Änderungen für die Planung ergeben sich nicht.</i></p>

Nr.	Einwender	Inhalt der Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>unglücklich gewählt. Durch die angrenzende Umgehung auf der in der Rübenabfuhrzeit sehr viele LKW's fahren, halten wir das Gefährdungspotenzial der Kinder für überdurchschnittlich. Südlich der Grundstücke befindet sich ein Wirtschaftsweg, welcher vom Weingut Vollmer zur Entlastung des Ortskerns genutzt wird. Es gibt bereits im Rahmen von Begegnungsverkehr Probleme (Auto, Fußgänger, Fahrradfahrer), aufgrund der geringen Breite des Wirtschaftsweges. Wir vermuten eine weitere zunehmende Belastung des Wirtschaftsweges durch die sog. Elterntaxis. Dem muss entgegengewirkt werden! Das Verständnis für die örtliche Landwirtschaft ist zunehmend geringer. Wein ist ein Kulturgut in unserer Region, und wird als Freizeitangebot auch respektiert und angenommen, jedoch nicht im Rahmen von Emissionen wie Lärm, Staub oder Geruch.</p> <p>Offstein: Die Wohnbaufläche hinter der Feuerwehr lehnen wir ab. Dies begründet sich wie folgt: Die Wohnbaufläche grenzt an ein aktives Weingut Rüdiger Strohm an. Dieser bewirtschaftet derzeit rund 31 ha Weinbergsflächen. Richtung Gerbereistraße werden alle landwirtschaftlichen Fahrzeuge geführt. Die Gerbereistraße ist zu schmal um im Begegnungsverkehr reibungslos aneinander vorbei zu fahren. Ein weiterer Punkt ist die Lärmemission die von der landwirtschaftlichen Halle der Außenwirtschaft (ganzjährig) und dem Kelterhaus (Traubenverarbeitung) im Herbst und Winter ausgeht. Durch den Klimawandel ist es unabdingbar, in den frühen Morgenstunden in den Weinbergen zu arbeiten. Eine Lärmbelastung der zukünftigen Anwohner, durch Traktorfahrten oder Rüstzeiten von der Hofstelle, ist damit bereits jetzt schon absehbar und den damit verbunden aufkommenden Beschwerden der zukünftigen Anwohner.</p>	<p>stellungsarbeiten zu Nachtzeiten zu rechnen (vgl. § 4 Abs. 2 Nr. 3 LIm-SchG RLP).</p> <p>Das zu entwickelnde Konzept für die Kita wird die nebenstehend genannten Punkte berücksichtigen und lösen.</p> <p>Siehe Stellungnahme zu Hohen-Sülzen weiter oben. Es kann zusätzlich ergänzt werden, dass eine Erschließung über die Gerbereistraße nicht geplant ist.</p>	

Nr.	Einwender	Inhalt der Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		 <p>Hier sehen wir einen aktiven landwirtschaftlichen Voll-erwerbsbetrieb in seiner Tätigkeit und Entwicklungsfähigkeit zukünftig eingeschränkt. Das Verständnis für die örtliche Landwirtschaft ist zunehmend geringer. Wein ist ein Kulturgut in unserer Region, und wird als Freizeitangebot auch respektiert und angenommen, jedoch nicht im Rahmen von Emissionen wie Lärm, Staub oder Geruch. Wir verweisen auf das Schreiben von Herrn Rüdiger Strohm vom 06.01.25, welches hier ergänzend mit angefügt wird:</p> <p>Durch die von uns notwendigen, lärmintensiven Arbeiten mit Traktoren, Geräten und Maschinen – teilweise früh am Morgen und auch während der Abend- und Nachtstunden, sowie am Wochenende – befürchten wir ein ernst zu nehmendes Konfliktpotential mit den Anwohnern der geplanten Wohnbaufläche. Immissionsschutzrechtliche Anforderungen Immissionsschutzgesetz (BImSchG): Landwirtschaftliche Betriebe unterliegen bestimmten Vorschriften zum Schutz vor Immissionen (z. B. Lärm, Staub, Gerüche), die von der Landwirtschaft auf benachbarte Wohngebäude ausgehen könnten. Insbesondere bei der Planung von Wohngebieten in der Nähe eines bestehenden landwirtschaftlichen Betriebs müssen mögliche Immissionen berücksichtigt und die jeweiligen Grenzwerte eingehalten werden. Der Immissionsschutz dient dazu, Konflikte zwischen der Landwirtschaft und der Wohnnutzung zu vermeiden.</p>		

Nr.	Einwender	Inhalt der Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
19	Pollichia – Verein für Naturforschung und Landschaftspflege e.V., Neustadt a.d.W. (Schreiben vom 29.01.2025)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Monsheim: Ohne Umweltbericht ist eine aussagekräftige Stellungnahme nicht möglich. Kritisch sehen wir die nahe Lage zum NSG „Im Pflänzer“, Konflikte durch Bau und Betrieb sind kaum zu vermeiden. 2. Offstein: Die Umweltauswirkungen werden gut dargestellt, daher lehnen wir die Bebauung der Grünfläche mit Wohnhäusern ab. 	<p>Ein ausführlicher Umweltbericht wird im Rahmen des parallel laufen Bebauungsplanverfahrens erarbeitet. In dessen Zuge wird ein artenschutzrechtliches Gutachten erstellt und ggf. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen erforderlich.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Etwaige Umweltauswirkungen werden auf der nachgelagerten Ebene untersucht.</p>	Der Verbandsgemeinderat beschließt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.
20	NABU Worms-Wonnegau, Osthofen (Schreiben vom 30.01.2025)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Kita Ortsgemeinde Monsheim: Da hier noch die Umweltprüfung erarbeitet wird, können wir derzeit keine Aussage treffen. Die Nähe zum NSG ist sicherlich ein Kritikpunkt. Hier können im Bebauungsverfahren Maßnahmen zur Konfliktvermeidung getroffen werden. 2. Wohnbebauung Offstein: Kritisch sehen wir die Überplanung der Grünfläche. Wir schließen uns grundsätzlich den Ausführungen zu den Umweltauswirkungen an. Die Wohnbebauung Offstein betreffend fehlt jedoch die Bewertung der derzeitigen Grünfläche. 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein artenschutzrechtliches Gutachten wird im Rahmen des parallellaufenden Bebauungsplanverfahrens erarbeitet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Etwaige Umweltauswirkungen werden auf der nachgelagerten Ebene untersucht.</p>	Der Verbandsgemeinderat beschließt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.
21	Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 05.02.2025)	<p>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die aktuellen Pläne sind unter https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html ersichtlich und jederzeit einsehbar. Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Wir werden zu gegebener Zeit zu den noch aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungsplänen detaillierte Stellungnahmen abgeben. In den Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan ist ein Hinweis aufzunehmen, dass bei der Aufstellung der Bebauungspläne in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommuni-</p>	Die nebenstehenden Hinweise betreffen weitgehend nicht die Ebene der Flächennutzungsplanung, sondern sind im Rahmen der nachfolgenden Planungen umzusetzen.	Der Verbandsgemeinderat beschließt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.

Nr.	Einwender	Inhalt der Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
22	Planungsge- meinschaft Rheinhessen- Nahe, Mainz (Schreiben vom 03.02.2025)8/7	<p>kationslinien vorgesehen werden.</p> <p>Zum vorliegenden Planentwurf nimmt die Geschäftsstelle der Planungsgemeinschaft wie folgt Stellung: Wohnbauflächenbedarf: Der Rücknahme einer 2, 19 ha großen Wohnbaufläche in Flörsheim-Dalsheim stehen neue Wohnbauflächenausweisungen im Umfang von 1,30 ha in Hohen-Sülzen und 0,94 ha in Offstein gegenüber. In der Summe ergeben sich somit Neuausweisungen im Umfang von 2,24 ha. Rein rechnerisch ergibt sich ein Überhang von 500 m², dieser ist jedoch unerheblich. Denn der Wohnbauflächenbedarfswert wird nur auf eine Nachkommastelle auf Ortsebene errechnet und für die Verbandsgemeinde auf einen halben Hektar auf- oder abgerundet. Bei Betrachtung nur einer Nachkommastelle ergibt sich folgende Bilanz: Rücknahme von 2,2ha bei Neuausweisung von 1,3 und 0,9 ha. Damit ist die Flächenbilanz ausgeglichen. Ziele der Raumordnung: Die neuen Wohnbauflächen und die beiden Gemeinbedarfsflächen sind nicht durch Ziele der Raumordnung überlagert. Insofern bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Einwände gegen die Darstellung an diesen Stellen.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	<i>Der Verbandsgemeinderat beschließt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.</i>
23	Generaldirektion kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesdenkmalpflege, Mainz (Schreiben vom 12.02.2025)	Aus Sicht der Direktion Landesdenkmalpflege sind die von uns zu vertretenden Belange insofern betroffen, als dass das Kulturdenkmal „Offsteiner Straße 17“ unmittelbar an den Planungsbereich angrenzt. Kulturdenkmäler werden als Bestandteil der Denkmalliste geführt und genießen daher Erhaltungsschutz gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 DSchG sowie Umgebungsschutz gem. § 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG. Der Umgebungsschutz bezieht sich u.a. auf angrenzende Bebauung, städtebauliche Zusammenhänge und Sichtachsen: Zum eigentlichen Gebäudebestand zählt auch die Einbettung in die umgebende Landschaft, in diesem Fall die Positionierung am Siedlungsrand Hohen-Sülzens. Somit ist die Wahrnehmbarkeit des Kulturdenkmals aus der Umgebung heraus integraler Bestand-	Im Vorfeld der Flächennutzungsplanung wurde eine umfassende Alternativenprüfung in der Ortsgemeinde Hohen-Sülzen durchgeführt. Dabei wurden 7 Flächen in der sowie am Siedlungsrand der Ortsgemeinde Hohen-Sülzen geprüft, die jedoch aus diversen Gründen nicht weiterverfolgt wurden. Für die gewählte Fläche unterhalb des Kulturdenkmals spricht zusätzlich, dass der Standort für eine gewünschte Kooperation mit der OG Offstein geeignet ist, was auch der Größenordnung der Fläche entspricht. Andere Flächen stehen nicht in den Ortsgemeinden zur Verfügung, was das Ergebnis einer umfassenden Alternativenprüfung im Vorfeld der Flächennutzungsplanung war. Im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen ist es möglich, den Bedenken der GDKE Rechnung zu tragen und durch entsprechende Maßnahmen wie Freihaltung von Sichtachsen, Abständen und einer der Situation angepassten Bebauung das Kulturdenkmal zu integrieren	<i>Der Verbandsgemeinderat beschließt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen und den Hinweise im Rahmen der nachfolgenden Planungen Rechnung zu tragen. Die Hinweise werden weiterhin in Kapitel 6 ergänzt.</i>

Nr.	Einwender	Inhalt der Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>teil des Denkmals.</p> <p>Das freistehende Hofgut stammt aus dem 19. Jahrhundert und ist in der noch bestehenden Form konzipiert und errichtet worden. Der denkmalgeschützte Vierseithof wird von der geplanten Bebauung jedoch fast vollständig umschlossen, so dass seine Wahrnehmbarkeit stark eingeschränkt würde. Insbesondere wenn man sich der Ortsgemeinde Hohen-Sülzen von Süden, über die L 455 aus nähert würde eine Wohnbebauung die Wahrnehmbarkeit der Baulichen Gesamtanlage „Offsteiner Straße 17“ erheblich einschränken und nachhaltig negativ beeinträchtigen. In der vorliegenden Form stellt die Planung also eine erhebliche Beeinträchtigung des gesetzlich verankerten Denkmalschutzes dar.</p> <p>Bei den Planungen schlagen wir daher vor, entlang der vorgenannten Landstraße Flächen von Bebauung freizuhalten, so dass der Blick auf das Kulturdenkmal von der Ausfallstraße unverstellt bleibt. Gegebenenfalls wäre dies über erforderliche Stellplätze oder Grünflächen erreichbar. Eine solche Nutzung der Flächen unmittelbar in der Sichtachse könnte Beeinträchtigungen minimieren.</p> <p>Wir verweisen an dieser Stelle auf den Genehmigungsvorbehalt gem. § 13 Abs. 1 Satz 3 DSchG. Bauliche Maßnahmen im direkten Umfeld eines Kulturdenkmals erfordern eine denkmalrechtliche Genehmigung und müssen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde sowie der GDKE, Direktion Landesdenkmalpflege abgestimmt werden. Dieser Verweis auf den Genehmigungsvorbehalt ist als Rechtsgrundlage aufzuführen.</p> <p>Laut § 1 Abs. 6 Satz 5 BauGB hat die Bauleitplanung die Belange des Denkmalschutzes zu berücksichtigen; § 9 Abs. 6 BauGB etwa sieht vor, das Kulturdenkmal in den Bebauungsplan zu übernehmen, durch entsprechende Kennzeichnung in der Planurkunde sowie nachrichtlich in der schriftlichen Begründung.</p> <p>Diese Stellungnahme betrifft nur die Belange der Direktion Landesdenkmalpflege. Stellungnahmen der Direktion</p>	<p>und zu schützen.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise können zusätzlich in Kapitel 6 Hinweise für die nachgelagerten Planungsebenen ergänzt werden.</p>	

Nr.	Einwender	Inhalt der Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		Landesarchäologie sowie der Landesarchäologie, Referat Erdgeschichte sind gesondert einzuholen.		
24	Kreisverwaltung Alzey-Worms, Bauen und Umwelt (Schreiben vom 20.02.2025)	<p>Um oben genannten Vorhaben geben wir folgende Hinweise:</p> <p>Bauleitplanung und Landesplanung Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst die Rücknahme von Wohnbauflächen in der Gemarkung Flörsheim-Dalsheim sowie die Neuausweisung von Wohnbau- bzw. Gemeinbedarfsflächen in den Gemarkungen Hohen-Sülzen, Offstein und Monsheim. Bei Rundung auf eine Nachkommastelle ergibt sich eine ausgeglichene Bilanz des Flächentausches. Die Flächen liegen vollständig innerhalb der als sonstige landwirtschaftliche Flächen ausgewiesenen Flächen des Regionalen Raumordnungsplanes. Aus landesplanerischer Sicht wird der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplanes zugestimmt. Diese Stellungnahme ist mit der Geschäftsstelle der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe abgestimmt.</p> <p>Landespflege und Naturschutz <u>Flörsheim-Dalsheim: Rücknahme von 2,19 ha</u> Die Untere Naturschutzbehörde begrüßt die Rücknahme der geplanten Wohnbaufläche und die erneute Ausweisung als Fläche für die Landwirtschaft. <u>Hohen-Sülzen: Gemeinbedarfsfläche für eine Kita</u> Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Ausweisung dieser Fläche. Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wird darum gebeten, die jungen Bäume am südlichen Rand der Fläche im weiteren Verlauf der Planung zu erhalten. <u>Monsheim: Gemeinbedarfsfläche für eine Kita, Wohnbauflächen</u> Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Ausweisung dieser Fläche. Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wird darum gebeten, den Gehölzstreifen entlang der Straße „An den Mühlen“ im weiteren Verlauf</p>	<p>Die Hinweise zur den Flächen werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen jedoch nicht die Ebene der Flächennutzungsplanung. Sie sind im Rahmen der nachgelagerten Planungen einzubringen.</p>	<p><i>Der Verbandsgemeinderat beschließt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen. Änderungen für die Planung ergeben sich nicht.</i></p>

Nr.	Einwender	Inhalt der Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>der Planung soweit wie möglich zu erhalten. Auf die Lage angrenzend an das Naturschutzgebiet „Sandgrube im Pflänzer“ wird ausdrücklich hingewiesen; eine Beeinträchtigung des Naturschutzgebiets muss vermieden werden.</p> <p>Eine vertiefte Prüfung der Umweltbelange wird im Rahmen der konkret genannten Planung zum Bebauungsplan „Kindertagesstätte Monsheim“ erfolgen.</p> <p><u>Offstein: Wohnbebauung</u></p> <p>Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Ausweisung dieser Fläche.</p> <p>Eine konkrete Bilanzierung des Eingriffs und Berechnung des benötigten Ausgleichs muss im Rahmen der nachgelagerten Bebauungsplanverfahren erfolgen. Dabei sind auch vertiefte Untersuchungen im Hinblick auf den Artenschutz notwendig.</p> <p>Um den aktuellen Anforderungen des Klima- und Umweltschutzes gerecht zu werden, bittet die Untere Naturschutzbehörde um Planungen mit entsprechender Durchgrünung der Gebiete und Berücksichtigung von erneuerbaren Energiequellen.</p> <p>Grundsätzlich weist die Untere Naturschutzbehörde darauf hin, dass eine Eingrünung von Plangebieten zur freien Landschaft gewährleistet sein muss.</p> <p>Auf Ebene des Flächennutzungsplans bestehen keine weiteren Ergänzungen.</p> <p>Hinweise</p> <p>Für die nachgelagerten Bebauungspläne wird seitens der Unteren Naturschutzbehörde empfohlen, folgende Hinweise zu beachten:</p> <p><u>Dachbegrünung</u></p> <p>Eine Begrünung der Dächer in Kombination mit Photovoltaikanlagen wird seitens der Unteren Naturschutzbehörde zur besseren Begrünung der Fläche und der damit verbundenen klimatischen Verbesserung empfohlen. Wir verweisen hierzu auf aktuelle Forschungsergebnisse der TH Bingen und empfehlen, wo dies möglich ist, eine se-</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise betreffen nicht die Ebene der Flächennutzungsplanung, sondern sind im Rahmen der nachfolgenden Planungen umzusetzen. Die Hinweise können in Kapitel 6 Sonstige Hinweise für die nachgelagerten Planungsebenen aufgenommen werden.</p>	<p><i>Der Verbandsgemeinderat beschließt, die allgemeinen Hinweise in Kapitel 6 aufzunehmen.</i></p>

Nr.	Einwender	Inhalt der Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>mi-intensive Dachbegrünung, um Artenvielfalt und Regenwasserretention sowie kühlende Effekte in Siedlungen zu fördern.</p> <p><u>Beleuchtung</u> Im Bebauungsplan sollte eine insektenfreundliche Beleuchtung festgesetzt werden. Es sollten Full-Cut-Off-Leuchten verwendet werden, die kein Licht über der Horizontalen abstrahlen. Zum Schutz von Insekten werden abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse und einer Oberflächentemperatur unter 60 °C empfohlen. Die Farbtemperatur sollte unter 3.000 Kelvin liegen.</p> <p><u>Vogelschlag</u> Durchsichtige und spiegelnde Glasflächen wie Fensterfronten bieten ein erhöhtes Risiko für Vogelschlag. Daher müssen Glasflächen, die eine Fläche von 0,5 m² überschreiten, durch geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag gesichert werden. Möglich ist hier der Einsatz von speziellem Vogelschutzglas (z.B. Ornilux) oder von Grafikfolien. Auf die Ausführungen von Rössler et al. 2022 (Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, Hrsg. Vogelwarte Sempach) wird verwiesen.</p> <p><u>Kleintierfallen</u> Bei Einfriedungen wie Zäunen sollte ein Mindestbodenabstand von 15 cm zur Gewährung der Durchlässigkeit für Kleintiere eingehalten werden. Insbesondere durch Lichtschächte, Kellertreppen oder offene Wasserfässer besteht eine Gefährdung für Kleintiere. Um diese Gefährdung zu reduzieren, sind bauliche Anlagen so zu gestalten, dass keine Fallenwirkung entsteht. Möglich ist dies durch eine entsprechende Abdeckung oder das Anbringen von Ausstiegshilfen.</p> <p><u>Allgemeiner Artenschutz</u> Es wird seitens der Untere Naturschutzbehörde angeregt, bei den Pflanzungen von Hecken und Bäumen sowie beim Bau der Gebäude zusätzliche Nistkästen sowie Quartiere für Fledermäuse zu verhängen. Möglich sind hierbei auch Kästen und Quartiere, die bereits in die</p>		

Nr.	Einwender	Inhalt der Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		Fassade integriert werden. Dies kann bereits auf Ebene des Bebauungsplans geregelt werden.		

Zu Teil C

Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit wurden aus Gründen des Datenschutzes anonymisiert, die Zuordnung erfolgt über die Nummerierung

Nr.	Einwender	Inhalt der Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
1	Einwender 1 (Schreiben vom 08.01.2025)	<p>Durch die von uns notwendigen, lärmintensiven Arbeiten mit Traktoren, Geräten und Maschinen – teilweise früh am Morgen und auch während der Abend- und Nachtstunden sowie am Wochenende – befürchten wir ein ernst zu nehmendes Konfliktpotential mit den Anwohnern der geplanten Wohnbaufläche.</p> <p><u>Immissionsschutzrechtliche Anforderungen:</u> Immissionsschutzgesetz (BImSchG): Landwirtschaftliche Betriebe unterliegen bestimmten Vorschriften zum Schutz vor Immissionen (z. B. Lärm, Staub, Gerüche), die von der Landwirtschaft auf benachbarte Wohngebäude ausgehen könnten. Insbesondere bei der Planung von Wohngebieten in der Nähe eines bestehenden landwirtschaftlichen Betriebs müssen mögliche Immissionen berücksichtigt und die jeweiligen Grenzwerte eingehalten werden. Der Immissionsschutz dient dazu, Konflikte zwischen der Landwirtschaft und der Wohnnutzung zu vermeiden.</p>	<p>Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung und Planung sind gemäß § 50 BImSchG bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen (z.B. Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen), die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass z.B. schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete (z.B. öffentlich genutzte Gebiete, Freizeitgebiete, unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle/ empfindliche Gebiete) so weit wie möglich vermieden werden sollen (Trennungsgrundsatz). Dies bedeutet, dass in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen festgelegten Immissionsgrenz- und Zielwerte nicht überschritten werden, bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen ist (vgl. § 50 BImSchG).</p> <p>Somit ist eine generelle Vereinbarkeit zwischen den Nutzungen Landwirtschaft und Wohnen gegeben, was im Einzelfall auf den nachgelagerten Planungsebenen individuell zu prüfen ist. Generell ist jedoch davon auszugehen, dass bei einer herkömmlichen Ackernutzung mit Gemüse- und Getreideanbau von keinem erhöhten Immissionspotential auszugehen ist. Dies ist damit zu begründen, dass auf einer solchen Fläche keine ständige Bewirtschaftung (z.B. Bestell- und Erntearbeiten nur an wenigen Tagen im Jahr) stattfindet, die ggf. zu temporären negativen Auswirkungen (z.B. Fahrlärm, Staubimmissionen, Geruchsmissionen durch z.B. Düngung) auf die angrenzende Wohnnutzung führen könnte.</p> <p>Die nachteiligen Auswirkungen, die sich aus der Nutzung der Ackerfläche ergeben, können durch adäquate Maßnahmen (z.B. entsprechend breites Abschirmgrün) gegenüber der Wohnbebauung so auf ein erträgliches Maß reduziert werden.</p> <p>Die genannten temporären negativen Beeinträchtigungen für eine an-</p>	<p><i>Der Verbandsgemeinderat beschließt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen. Änderungen für die Planung ergeben sich nicht.</i></p>

Nr.	Einwender	Inhalt der Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			<p>grenzende Wohnbebauung sind als nicht erheblich zu werten und sind von Bewohnern an der Grenze zum Außenbereich als sozialadäquat hinzunehmen. Künftige Bewohner haben ggf. auch mit Ernte- und Beststellungsarbeiten zu Nachtzeiten zu rechnen (vgl. § 4 Abs. 2 Nr. 3 LIm-SchG RLP).</p>	
2	Einwender 2 (Schreiben vom 03.02.2025)	<p>1. Sachverhalt: Unsere Mandanten sind Eigentümer der Grundstücke I.-Nrn. 29 und 30/1 der Gemarkung Hohen-Sülzen (Anwesen Offsteiner Straße 17, 67591 Hohen-Sülzen). Das Grundstück unserer Mandantschaft Fl.-Nr. 29 ist mit einem ummauerten Vierseithof bebaut Die Bebauung besteht aus einem im östlichen Grundstücksbereich gelegenen, straßenseitigen Wohngebäude, welches allseitig durch entsprechende (ehemalige) Funktionsbauten umschlossen wird. Der Gebäudebestand unserer Mandantschaft ist mit folgendem Beschrieb in das Verzeichnis der Kulturdenkmäler eingetragen: „Offsteiner Straße 17 (Bauliche Gesamtanlage) Vierseithof stattliche Bruchsteinbauten, Wohnhaus bez. 1907, Wirtschaftsgebäude 1. Dekade 20. Jh. bauliche Gesamtanlage" Das Grundstück unserer Mandantschaft liegt unmittelbar nördlich bzw. östlich der für die Flächennutzungsplanänderung vorgesehenen Teilfläche in der Ortsgemeinde Hohen-Sülzen (Fläche 02/01 — Darstellung einer Wohnbaufläche sowie einer Gemeinbedarfsfläche Kita, ca. 2,01 ha).</p> <p>2. Rechtliche Ausführungen: Der aktuelle Entwurf der Flächennutzungsplanänderung für die vorstehend in Bezug genommenen Flächen stellt sich in der vorliegenden Entwurfsfassung als rechtswidrig dar. Die kommunale Bauleitplanung hat im Wesentlichen folgende Anforderung zu erfüllen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Es muss eine gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander stattfinden. ▪ Es darf keine Bindung der Abwägung durch Vorentscheidungen stattfinden. 	<p>Zu 1) Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, der Sachverhalt ist bekannt.</p> <p>Zu 2) Eine Rechtswidrigkeit liegt hier nicht vor. Im Vorfeld wurde eine Alternativenprüfung durchgeführt, um die bestmögliche Lage für den Standort eines neuen Kindergartens sowie für eine wohnbauliche Erweiterung zu ermitteln. Da die frühzeitige Beteiligung dazu dient ggf. weitere Kenntnis von planerisch relevanten Aspekten zu erzielen, kann von einer Vorentscheidung keine Rede sein. Die Abwägung nach Kenntnis der gesammelten Belange findet im Rahmen dieser hier vorliegenden Abwägung statt.</p>	<p><i>Der Verbandsgemeinderat beschließt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen. Änderungen für die Planung ergeben sich nicht.</i></p>

Nr.	Einwender	Inhalt der Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung ist zu beachten. ▪ Die Eigentumsgarantie darf nicht verletzt und die Bauleitplanung muss den Grundsätzen der Verhältnismäßigkeit, Erforderlichkeit und Bestimmtheit genügen. ▪ Eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots darf nicht stattfinden. <p>Der verfahrensgegenständliche Entwurf der Flächennutzungsplanänderung genügt diesen Anforderungen nicht, da er inhaltliche Mängel aufweist.</p> <p>2.1. So geht die verfahrensgegenständliche Änderung des Flächennutzungsplans ausweislich der zur Verfügung stehenden Unterlagen davon aus, dass die Belange des Kulturgüterschutzes nicht betroffen sind. Das Gegenteil ist vorliegend der Fall. Wie Sie der Sachverhaltsdarstellung entnehmen können, handelt es sich bei den baulichen Anlagen auf dem Grundstück unserer Mandantschaft um eine bauliche Gesamtanlage, die in die Denkmalliste eingetragen ist. Unzweifelhaft ist der denkmalfachliche Wert der baulichen Anlagen auf dem Grundstück unserer Mandantschaft als erheblich einzustufen. Nicht zuletzt stellen sich die baulichen Anlagen an der Süd- sowie Westgrenze des Grundstücks unserer Mandantschaft Fl.-Nr. 29 als architektonisch wahrnehmbarer Ortsrandabschluss dar. Diese Qualität des Baubestandes auf dem Grundstück unserer Mandantschaft ist durch die in Anlage beigefügten Fotografien eindrücklich dokumentiert. Auf dieser Grundlage erscheint insbesondere eine unmittelbar an den Baubestand auf den Grundstücken unserer Mandantschaft heranrückende Bebauung aus Richtung West und Süd mit den denkmalfachlichen Belangen nicht vereinbar.</p> <p>2.2. Gleichermaßen sind gerade die Nebengebäude auf den Grundstücken unserer Mandantschaft Habitate</p>	<p>Zu 2.1) Eine unmittelbare Betroffenheit des Baudenkmals liegt nicht vor, da in den Komplex nicht eingegriffen wird. Es ist eine indirekte Betroffenheit durch die Änderung der örtlichen Situation gegeben. Die Bedeutung des Denkmals wird auch in den nachgelagerten Planungsebenen berücksichtigt und durch entsprechende Maßnahmen wie Abstände, naturschutzfachliche Maßnahmen, Eingrünungen, Freihaltung von Sichtachsen etc. begleitet. Weiterhin wird der Ortsrand in südlicher Richtung durch mehrere Gebäudekomplexe in unterschiedlicher Ausprägung bestimmt. Durch eine entsprechende Eingrünung des Abschlusses einer neuen Bebauung wird ein harmonischer Übergang in die Landschaft geschaffen.</p> <p>Zu 2.2) Die Hinweise zum Artenschutz können als Hinweise in den Umweltbericht aufgenommen werden.</p>	

Nr.	Einwender	Inhalt der Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>für streng geschützte, insbesondere dem Artenschutz unterfallende Tierarten, nicht zuletzt Fledermäuse und Raubvögel. Der unmittelbare Anschluss einer Bebauung in Richtung West und Süd würde diese Tiere erheblich stören, so dass die geplante Bebauung auch aus naturschutzrechtlichen und naturschutzfachlichen Gründen nicht umsetzbar sein dürfte. Selbstverständlich steht unsere Mandantschaft für einen entsprechenden Ortstermin bzw. eine sachkundige Untersuchung des vorhandenen Baubestandes unserer Mandantschaft in artenschutzrechtlicher Hinsicht gerne zur Verfügung. Bitte vereinbaren Sie direkt einen Termin mit unserer Mandantschaft.</p> <p>2.3. Schließlich stellen wir auch einen Verstoß der verfahrensgegenständlichen Bauleitplanung gegen das Gebot der Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB fest. So sollen bisher dem Außenbereich zugehörige Flächen überplant werden. Vorliegend wäre daher eine ordnungsgemäße Alternativenprüfung vorzunehmen, wobei der Schwerpunkt auf Innenbereichsflächen bzw. Flächen in innerörtlicher Lage zu legen wäre. Nur dies würde den einschlägigen Zielen der Raumordnung genügen. Weder ist aus den vorliegenden Unterlagen eine Analyse des vorhandenen Bauflächenpotentials im innerörtlichen Bereich erkennbar, noch erscheint die Bedarfslage gerade für die vorgesehene Kita-Fläche ausreichend ermittelt zu sein. So erreichen die für eine Kinderbetreuungseinrichtung</p>	<p>Eine Besiedlung älterer Gebäude durch siedlungstypische Fledermäuse oder Greifvögel (z.B. Eulen) sowie Eidechsen-Arten (z.B. Mauereidechse) entspricht dem dort potentiell zu erwartenden Artenspektrum. Innerhalb des Vorhabenbereichs können sowohl Fledermausquartiere als auch Greifvogelhorste und Eidechsenlebensräume kategorisch aufgrund der Nutzungsart ausgeschlossen werden. Der Eintritt des Störungsverbots nach § 44 Abs 1. Nr. 2 BNatSchG ist bei Realisierung der Planung nicht generell anzunehmen. Einerseits liegen derzeit keine Belege vor, welche die Aussage zu den vorkommenden Arten bzw. Artengruppen stützen, zum anderen wären bei einem Vorkommen genannter Arten zwingend notwendige Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG primär auf dem Grundstück selbst zu prüfen, woraus sich nutzungsbezogene Einschränkungen ergeben können. Die bloße Annahme der Störung durch das geplante Vorhaben auf siedlungstypische Arten kann somit nicht die strengen Kriterien des § 44 BNatSchG hinsichtlich der Planung erfüllen.</p> <p>Im Rahmen der nachgelagerten Planungen haben entsprechende Gutachten und Untersuchungen zu erfolgen, um eine entsprechende Verifizierung sowie Kompensation zu erzielen.</p> <p>Zu 2.3) Im Vorfeld der Flächennutzungsplanung wurde eine umfassende Alternativenprüfung in der Ortsgemeinde Hohen-Sülzen durchgeführt. Dabei wurden 7 Flächen in der sowie am Siedlungsrand der Ortsgemeinde Hohen-Sülzen geprüft, die jedoch aus diversen Gründen nicht weiterverfolgt wurden. Für die gewählte Fläche spricht auch besonders, dass der Standort für eine gewünschte Kooperation mit der OG Offstein geeignet ist, was auch der Größenordnung der Fläche entspricht. Andere Flächen stehen somit nicht in der Ortsgemeinden zur Verfügung. Somit wurden die Vorgaben der Raumordnung selbstverständlich beachtet.</p>	

Nr.	Einwender	Inhalt der Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>vorgesehen Fläche ein Ausmaß, welches sehr stark bezweifeln lässt ob es sich hier um eine Kinderbetreuungseinrichtung zur Befriedigung eines gemeindebezogenen Bedarfs handelt. Jedenfalls nach unserer Wahrnehmung dürfte der Einzugsbereich einer derart großen Kinderbetreuungseinrichtung weit über das Gebiet der eigentlichen Ortsgemeinde hinausgehen und gerade auch dem Bedarf benachbarter Ortsgemeinden zu dienen bestimmt sein. Daher wären vorliegend in die erforderliche Alternativenprüfung bzw. Prüfung innerörtlich geeigneter Standorte auch benachbarte Ortsgemeinden einzubeziehen. Diesbezüglich sind die bisherigen Ausführungen auf der Ebene der vorliegend verfahrensgegenständlichen Flächennutzungsplanänderung gerade zur Alternativenprüfung inhaltlich pauschal und daher ungenügend.</p> <p>2.4. Insgesamt sprechen die vorstehend ausgeführten Gründe klar gegen den hier vorgesehenen Standort für Wohnbauflächen / Gemeinbedarfsflächen. Gerade angesichts der betroffenen denkmalfachlichen Belange ist zweifelhaft ob an dieser Stelle überhaupt eine bauliche Entwicklung in Richtung Außenbereich möglich ist auf die Bedeutung des Denkmals unserer Mandantschaft sowie den denkmalrelevanten Charakter als ortsrandschließende Bebauung sei in diesem Zusammenhang nochmals verwiesen. Für unsere Mandantschaft beantragen wir daher die Einstellung des verfahrensgegenständlichen Flächennutzungsplanänderungsverfahrens für die Fläche 02-01 in der Ortsgemeinde Hohen-Sülzen.</p>		