



**VERBANDSGEMEINDE  
RHEIN-SELZ**

**02**

# **Begründung Teil 1**

zum

## **„Flächennutzungsplan Verbandsgemeinde Rhein-Selz 2030“**

# Flächennutzungsplan Verbandsgemeinde Rhein-Selz 2030

**Projekt-Nr.**

1760-1

**Bearbeiter**

Dipl.-Ing D. WieseHügel, Dipl.-Ing. D. Walter, M.Sc. T. Langer, M.Sc. E. Poser

**Datum**

13.05.2020

**Bresch Henne Mühlinghaus  
Planungsgesellschaft mbH**

Büro Bruchsal

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

fon 07251-98198-0

fax 07251-98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

**Geschäftsführer**

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

**Sitz der GmbH**

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

AG Mannheim HR B 703532

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>A EINLEITUNG .....</b>	<b>1</b>
<b>1. Einleitung.....</b>	<b>1</b>
1.1 Aufgabe und Bedeutung der Flächennutzungsplanung.....	1
1.2 Anlass, Ziel und Zweck der Neuaufstellung .....	1
1.3 Bestandteile und Darstellungssystematik.....	4
1.4 Verfahren.....	5
<b>B GRUNDZÜGE DER PLANUNG .....</b>	<b>8</b>
<b>2. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben .....</b>	<b>9</b>
2.1 Übergeordnete Planungen .....	9
2.1.1 Raumordnung.....	9
2.1.2 Landesplanung .....	10
2.1.3 Regionalplanung.....	13
2.2 Kommunale Fachplanungen .....	15
2.2.1 Verbindliche Bauleitplanung.....	15
2.2.2 Landschaftsplan.....	15
2.2.3 Informelle Planungen.....	16
Kommunales Entwicklungskonzept Guntersblum.....	16
Masterplan Guntersblum.....	17
Siedlungsflächenpotenzialanalyse VG Rhein-Selz.....	18
Einzelhandelsgutachten VG Rhein-Selz .....	18
2.3 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Vermerke .....	19
2.3.1 Gebiete des kohärenten Schutzgebietssystems NATURA 2000 .....	19
2.3.2 Schutzgebiete und -gegenstände nach Naturschutz- und Wasserrecht sowie besonders geschützte Biotope .....	20
2.3.3 Regionale Grünzüge und Grünzäsuren.....	20
2.3.4 Vorranggebiet für Hochwasserrückhaltung .....	20
2.3.5 Flächen für die Sicherung von Rohstoffabbau .....	20
2.3.6 Hangrutschgebiete.....	21
2.3.7 Zentrale Versorgungsbereiche Einzelhandel.....	21
<b>4. Die Verbandsgemeinde Rhein-Selz im Überblick.....</b>	<b>22</b>
4.1 Lage im Raum .....	22
4.2 Bevölkerungsentwicklung.....	24
4.2.1 Natürliche Bevölkerungsentwicklung.....	26

4.2.2	Bevölkerungsveränderungen durch Wanderungen .....	27
4.2.3	Bevölkerungsveränderungen durch Asylbewerber und Flüchtlinge .....	28
4.2.4	Altersstruktur der Bevölkerung .....	29
4.2.5	Fazit zur Bevölkerungsentwicklung .....	30
4.3	Siedlungsentwicklung .....	32
4.3.1	Fazit zur Siedlungsentwicklung .....	35
4.4	Wirtschaftsentwicklung .....	35
4.4.1	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte .....	35
4.4.2	Arbeitslosigkeit .....	36
4.4.3	Wirtschaftssektoren .....	37
4.4.4	Tourismus .....	38
4.4.5	Einzelhandel .....	39
4.4.6	Fazit zur Wirtschaftsentwicklung .....	40
4.5	Grün- und Freiraumentwicklung .....	42
4.5.1	Fazit zur Grün- und Freiraumentwicklung .....	46
4.6	Technische Infrastrukturentwicklung .....	46
4.6.1	Motorisierter Individualverkehr (MIV) .....	46
4.6.2	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) .....	48
4.6.3	Wasserverkehr .....	48
4.6.4	Wind- und Solarkraft .....	49
4.6.5	Fazit zur technischen Infrastrukturentwicklung .....	51
4.7	Soziale Infrastrukturentwicklung .....	51
4.7.1	Fazit zur sozialen Infrastrukturentwicklung .....	55
<b>5.</b>	<b>Entwicklungsziele .....</b>	<b>56</b>
<b>C</b>	<b>INTEGRIERTE PLANUNG .....</b>	<b>57</b>
<b>6.</b>	<b>Nutzungssektor Wohnen .....</b>	<b>58</b>
6.1	Flächennutzungspläne - Bestand .....	58
6.2	Flächenpotenziale .....	61
6.3	Prognose Wohnbauflächenbedarf .....	62
6.4	Standortalternativenprüfung .....	64
6.4.1	Negativanalyse .....	64
	Ausschlusskriterien .....	64
	Flächen mit Restriktionen .....	64
6.4.2	Positivanalyse .....	66
6.4.3	Standortalternativenprüfung .....	68

6.5	Untersuchung und Neuausweisung von Flächen für den Nutzungssektor Wohnen .....	69
6.5.1	Gemeinde Dalheim .....	70
6.5.2	Gemeinde Dexheim .....	71
6.5.3	Gemeinde Dienheim .....	72
6.5.4	Gemeinde Dolgesheim .....	73
6.5.5	Gemeinde Dorn-Dürkheim .....	74
6.5.6	Gemeinde Eimsheim.....	75
6.5.7	Gemeinde Friesenheim.....	76
6.5.8	Gemeinde Guntersblum.....	77
6.5.9	Gemeinde Hahnheim.....	78
6.5.10	Gemeinde Hillesheim.....	79
6.5.11	Gemeinde Köngernheim .....	80
6.5.12	Gemeinde Ludwigshöhe .....	81
6.5.13	Gemeinde Mommenheim.....	82
6.5.14	Stadt Nierstein .....	83
6.5.15	Stadt Oppenheim.....	85
6.5.16	Gemeinde Selzen .....	86
6.5.17	Gemeinde Uelversheim .....	87
6.5.18	Gemeinde Udenheim.....	89
6.5.19	Gemeinde Weinolsheim.....	90
6.5.20	Gemeinde Wintersheim .....	91
6.6	Flächennutzungsplan 2030 .....	92
<b>7.</b>	<b>Nutzungssektor Wirtschaft.....</b>	<b>93</b>
7.1	Flächennutzungspläne - Bestand.....	93
7.2	Flächenpotenziale.....	97
7.3	Prognose .....	99
7.4	Neuausweisung von Flächen für den Nutzungssektor Wirtschaft.....	99
7.4.1	Gemeinde Friesenheim.....	99
7.4.2	Gemeinde Mommenheim.....	99
7.4.3	Gemeinde Selzen .....	99
7.4.4	Gemeinde Uelversheim .....	100
7.4.5	Gemeinde Udenheim.....	100
7.5	Flächennutzungsplan 2030 .....	100
<b>8.</b>	<b>Nutzungssektor Grün- und Freiraum.....</b>	<b>102</b>
8.1	Flächennutzungspläne – Bestand .....	102

8.2	Prognose .....	105
8.3	Neuausweisung von Flächen für den Nutzungssektor Grün- und Freiraum....	106
8.3.1	Gemeinde Dexheim .....	106
8.3.2	Gemeinde Dolgesheim .....	106
8.3.3	Gemeinde Guntersblum.....	106
8.3.4	Stadt Nierstein .....	106
8.3.5	Stadt Oppenheim.....	107
8.3.6	Gemeinde Weinolsheim.....	107
8.4	Flächennutzungsplan 2030 .....	108
<b>9.</b>	<b>Nutzungssektor Infrastruktur .....</b>	<b>109</b>
9.1	Flächennutzungspläne – Bestand .....	109
9.2	Prognose .....	112
	Verkehrliche Infrastruktur.....	112
	Soziale Infrastruktur.....	112
	Technische Infrastruktur .....	113
9.3	Neuausweisung von Flächen für den Nutzungssektor Infrastruktur.....	114
9.3.1	Bahntrasse Udenheim – Mommenheim .....	114
9.3.2	Gemeinde Dienheim .....	114
9.3.3	Gemeinde Guntersblum.....	115
9.3.4	Gemeinde Hahnheim.....	115
9.3.5	Stadt Nierstein .....	115
9.3.6	Gemeinde Selzen .....	115
9.3.7	Gemeinde Uelversheim .....	115
9.4	Flächennutzungsplan 2030 .....	116
<b>10.</b>	<b>Integration Landschaftsplan.....</b>	<b>116</b>
<b>D</b>	<b>DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....</b>	<b>119</b>
<b>11.</b>	<b>Geänderte Darstellungen im Flächennutzungsplan .....</b>	<b>120</b>
11.1	Gemeinde Dalheim .....	121
11.2	Gemeinde Dexheim .....	123
11.3	Gemeinde Dienheim .....	126
11.4	Gemeinde Dolgesheim .....	130
11.5	Gemeinde Dorn-Dürkheim .....	133
11.6	Gemeinde Eimsheim.....	135
11.7	Gemeinde Friesenheim.....	137
11.8	Gemeinde Guntersblum .....	139

11.9	Gemeinde Hahnheim .....	144
11.10	Gemeinde Hillesheim .....	146
11.11	Gemeinde Köngernheim .....	148
11.12	Gemeinde Ludwigshöhe .....	150
11.13	Gemeinde Mommenheim .....	152
11.14	Stadt Nierstein .....	155
11.15	Stadt Oppenheim .....	162
11.16	Gemeinde Selzen .....	166
11.17	Gemeinde Uelversheim .....	170
11.18	Gemeinde Undenheim .....	174
11.19	Gemeinde Weinolsheim .....	176
11.20	Gemeinde Wintersheim .....	179
<b>E</b>	<b>FLÄCHENBILANZ .....</b>	<b>181</b>
<b>12.</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>182</b>
<b>F</b>	<b>ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG .....</b>	<b>183</b>
<b>13.</b>	<b>Zusammenfassende Erklärung .....</b>	<b>184</b>
13.1	Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange .....	184
13.2	Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung .....	186
13.3	Art und Weise der Berücksichtigung der geprüften Planungsalternativen .....	188
<b>14.</b>	<b>Quellenverzeichnis .....</b>	<b>189</b>

<b>Abbildungsverzeichnis .....</b>	<b>Seite</b>
Abb. 1: Raumstrukturgliederungskarte LEP IV mit Verortung VG Rhein-Selz .....	11
Abb. 2: Lage und geographische Einordnung der Verbandsgemeinde Rhein-Selz .....	22
Abb. 3: Reliefkarte Rheinhessen .....	23
Abb. 4 Gemeindegebiet Verbandsgemeinde Rhein-Selz .....	24
Abb. 5: Asylantragszahlen in Deutschland.....	28
Abb. 6: Entwicklung der Hauptaltersklassen in der Verbandsgemeinde Rhein-Selz .....	29
Abb. 7: Entwicklung der Siedlungsflächenverteilung in der Verbandsgemeinde Rhein-Selz .....	32
Abb. 8: Typische Siedlungsstruktur am Beispiel der Ortsgemeinde Dalheim .....	33
Abb. 9: Bebauungsstruktur in der Verbandsgemeinde Rhein-Selz .....	34
Abb. 10: Nahversorgung in der Verbandsgemeinde Rhein-Selz .....	40
Abb. 11: Entwicklung der Flächennutzung in der Verbandsgemeinde Rhein-Selz .....	42
Abb. 12: Wander- und Radwege in der Verbandsgemeinde Rhein-Selz.....	44
Abb. 13: Grün- und Freiraumstruktur in der Verbandsgemeinde Rhein-Selz .....	45
Abb. 14: Überörtliche Anbindung der Verbandsgemeinde Rhein-Selz.....	47
Abb. 15: Technische Infrastruktur in der Verbandsgemeinde Rhein-Selz .....	50
Abb. 16: Einrichtungen sozialer Infrastruktur in der Verbandsgemeinde Rhein-Selz.....	54
Abb. 17: Übersicht über Bauflächen für den Nutzungssektor Wohnen im rechtswirksamen FNP.....	60
Abb. 18: Restriktionsanalyse .....	65
Abb. 19: Restriktionsanalyse mit Untersuchungsflächen für die Standortalternativenprüfung.....	67
Abb. 20: Übersicht über Bauflächen für den Nutzungssektor Wirtschaft im rechtswirksamen FNP.....	96
Abb. 21: Übersicht über Flächenpotenziale für den Nutzungssektor Wirtschaft .....	98
Abb. 22: Übersicht über Flächen für den Nutzungssektor Grün- und Freiraum im rechtswirksamen FNP.....	104
Abb. 23: Übersicht über Bauflächen für den Nutzungssektor Infrastruktur im rechtswirksamen FNP.....	111

<b>Tabellenverzeichnis .....</b>	<b>Seite</b>
Tab. 1: Übersicht FNP-relevanter Inhalte im LEP IV Rheinland-Pfalz .....	12
Tab. 2: Übersicht FNP-relevanter Inhalte in der zweiten Teilfortschreibung ROP Rheinhessen-Nahe 2014 .....	14
Tab. 3: Bevölkerungsentwicklung Verbandsgemeinde Rhein-Selz.....	25
Tab. 4: Natürliche Bevölkerungsentwicklung Verbandsgemeinde Rhein-Selz.....	26
Tab. 5: Bevölkerungsveränderungen durch Wanderungen Verbandsgemeinde Rhein- Selz .....	27
Tab. 6: Bevölkerungsveränderungen (Gesamtsaldo) Verbandsgemeinde Rhein-Selz .....	30
Tab. 7: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte .....	35
Tab. 8: Berufspendler .....	36
Tab. 9: Arbeitslosenquote 2016 .....	36
Tab. 10: Beschäftigte nach Wirtschaftssektoren .....	37
Tab. 11: Übernachtungsbetriebe 2016 .....	38
Tab. 12: Übersicht Einrichtungen sozialer Infrastruktur Verbandsgemeinde Rhein-Selz 2015 .....	52
Tab. 13: Flächen des Nutzungssektors Wohnen der rechtswirksamen FNP .....	58
Tab. 14: Wohnbauflächenbedarf und die ausweisbare Wohnbaufläche in der VG Rhein- Selz .....	63
Tab. 15: Flächen des Nutzungssektors Wohnen im FNP 2030 .....	92
Tab. 16: Flächen des Nutzungssektors Wirtschaft im rechtswirksamen FNP .....	94
Tab. 17: Flächen des Nutzungssektors Wirtschaft im FNP 2030 .....	101
Tab. 18: Flächen des Nutzungssektors Grün- und Freiraum im bislang rechtswirksamen FNP.....	102
Tab. 19: Flächen des Nutzungssektors Grün- und Freiraum im FNP 2030 .....	108
Tab. 20: Flächen des Nutzungssektors Infrastruktur des bislangrechtswirksamen FNP.....	109
Tab. 21: Flächen des Nutzungssektors Infrastruktur im FNP 2030 .....	116
Tab. 22 Flächenbilanz FNP 2030 .....	182

## **Anlagen zur Begründung**

Anlage 1: Bewertung Bauflächenpotenziale (städtebaulich und umweltfachlich)

## **A EINLEITUNG**

In der Einleitung werden grundsätzliche Aufgaben, Anlass, Ziel und Zweck, Rechtsgrundlagen, Bestandteile, Darstellungssystematik und das Verfahren der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans beschrieben.

# 1. Einleitung

## 1.1 Aufgabe und Bedeutung der Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan (FNP) bereitet im Sinne von § 1 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke innerhalb einer Gemeinde vor, indem er für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darstellt (§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Die Hauptaufgabe der Flächennutzungsplanung ist es daher aufzuzeigen, wie die Flächen im gesamten Stadt- bzw. Gemeindegebiet bereits genutzt werden und zukünftig genutzt werden sollen, um so eine frühzeitige sowie vorausschauende und nachhaltige Siedlungsentwicklung zu gewährleisten.

Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes sind die Planungsleitsätze des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB sowie des § 1a BauGB zu beachten und gleichzeitig die zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB).

Der Flächennutzungsplan entfaltet nur Rechtswirksamkeit gegenüber den formell an der Planung beteiligten Stellen, d.h. er ist behördenverbindlich. Eine unmittelbare Rechtsverbindlichkeit gegenüber dem einzelnen Bürger geht vom Flächennutzungsplan nicht aus. Aus den Darstellungen sind daher weder Rechtsansprüche, wie etwa die Erteilung einer Baugenehmigung, noch Entschädigungsansprüche herzuleiten. Rechtsverbindliche Festsetzungen, die gegenüber jedermann bindend sind, enthalten die aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungspläne. Eine zusätzliche mittelbare Rechtswirkung entfaltet der Flächennutzungsplan bei bestimmten Bauvorhaben im Außenbereich (§ 35 BauGB).

Der Planungszeitraum wird durch das Baugesetzbuch nicht festgelegt. Regelmäßig werden etwa 10-15 Jahre als Orientierungswert zu Grunde gelegt. Der Zielhorizont für den Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Rhein-Selz ist das Jahr 2030.

## 1.2 Anlass, Ziel und Zweck der Neuaufstellung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Städte und Gemeinden einen Flächennutzungsplan anzupassen bzw. neu aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der Siedlungsraum und seine Gestalt unterliegen einem kontinuierlichen Wandel. Veränderte Rahmenbedingungen äußern sich daher nicht zuletzt auch in sich wandelnden Nutzungsansprüchen an diesen als Lebens-, Natur- und Wirtschaftsraum. Der Raum muss sich kontinuierlich an diese Forderungen anpassen. Gerade gesamtstädtische Planungsvorhaben wie der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan und strategisches Steuerungsinstrument zur Vorgabe der Stadtentwicklung einer Kommune sind fortlaufend auf ihre Aktualität zu prüfen, damit neue Strukturen in das Stadtgebilde eingepasst werden können und neuesten planerischen Erkenntnissen Rechnung getragen werden kann.

Der ordnenden und strukturierenden Wirkung des Flächennutzungsplans als vorbereitender Bauleitplan kommt in Rheinland-Pfalz nochmals eine besondere Bedeutung zu. Infolge des

Beschlusses der Kommunal- und Verwaltungsreform im Jahr 2010 sind Fusionen verschiedener Verbandsgemeinden und/oder verbandsfreien Gemeinden notwendig bzw. vorgeschrieben. Aufgrund der sich hierdurch ändernden Gemeindeflächen ist bei einer Gemeindefusion im Sinne des Eingliederungsgesetzes die Neuaufstellung bzw. Ergänzung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Durch die Zusammenlegung zuvor eigenständiger Gemeinden resultiert ein Bedarf an einer gemeinsamen und abgestimmten städtebaulichen Entwicklung, die im Flächennutzungsplan darzustellen ist.

Eine derartige fusionsbedingte Aktualisierung des Flächennutzungsplans ist auch für die seit dem 01. Juli 2014 anerkannte Verbandsgemeinde (VG) Rhein-Selz erforderlich. Die aus den ehemaligen eigenständigen Verbandsgemeinden Guntersblum und Nierstein-Oppenheim bestehende Verbandsgemeinde Rhein-Selz hat gemäß § 11 des Landesgesetzes über die Eingliederung der Verbandsgemeinde Guntersblum in die Verbandsgemeinde Nierstein-Oppenheim innerhalb von fünf Jahren nach der Gebietsänderung ihren Flächennutzungsplan für das Gebiet der bisherigen Verbandsgemeinde Guntersblum zu ergänzen. Im Hinblick auf eine einheitliche städtebauliche Ordnung und Entwicklung hat sich die Verbandsgemeinde Rhein-Selz dazu entschieden, den Flächennutzungsplan neu aufzustellen. Durch die Zusammenlegung der ehemaligen Verbandsgemeinden Nierstein-Oppenheim und Guntersblum sind zwangsläufig neue bzw. gemeinsame Gemeindegrenzen und somit auch neue Planungsgrundlagen geschaffen worden, die bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Rhein-Selz zu berücksichtigen sind. Auf die Zielvorgabe Z 44 des Landesentwicklungsprogramms Rheinland-Pfalz LEP IV, wonach die gemeinsame Aufgabenwahrnehmung durch verschiedene Gemeinden mit Grundversorgungsfunktionen vertraglich (zum Beispiel über landesplanerische Verträge) abzusichern ist, wird hingewiesen.

Parallel zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans erfolgt die Aufstellung des Landschaftsplans. Dieser stellt gemäß § 11 Abs. 1 Satz 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), die für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar. Dabei bestehen grundsätzlich zwei verschiedene Möglichkeiten hinsichtlich der Integration der landschaftsplanerischen Inhalte in die räumliche Planung. Bei der sogenannten Primärintegration übernimmt der Bauleitplan die Funktion der Landschaftsplanung, wodurch für letztgenannte kein eigenes Planwerk erforderlich ist. Daneben existiert auch die Möglichkeit zur Aufstellung eines eigenständigen Landschaftsplans, der letztlich in einem zweiten Schritt in die räumliche Gesamtplanung integriert wird (sog. Sekundärintegration). In beiden Fällen erlangen der Landschaftsplan bzw. dessen übernommene Inhalte mit der Integration in den Flächennutzungsplan dessen behördenverbindlichen Status.

Im vorliegenden Fall erfolgt die Aufstellung eines eigenständigen Landschaftsplans für die Verbandsgemeinde Rhein-Selz. Im Rahmen der Ausarbeitung des Entwurfs des Flächennutzungsplans werden nach Abwägung ausgewählte raumrelevante Inhalte des Landschaftsplans in den vorbereitenden Bauleitplan übernommen und integriert. Folglich handelt es sich dabei rechtlich um eine Primärintegration, deren Ablauf sich allerdings aus inhaltlich-methodischer Sicht der Sekundärintegration annähert. Diese Vorgehensweise findet in der Planungspraxis in mehreren Bundesländern Anwendung, u. a. auch in Rheinland-Pfalz.

Als Grundlage für die Neuaufstellung dienen die derzeit rechtswirksamen Flächennutzungspläne der Verbandsgemeinde Guntersblum (Rechtswirksamkeit vom 09.12.2011) nebst seinen 2 Änderungen (Rechtswirksamkeit seit 04.09.2014) sowie der Verbandsgemeinde Nierstein-Oppenheim (Rechtswirksamkeit vom 20.12.2012) nebst seinen 7 Änderungen (Rechtswirksamkeit seit 23.03.2016). Des Weiteren hat die fusionierte Verbandsgemeinde Rhein-Selz bisher 6. Einzeländerung zur Rechtswirksamkeit gebracht (Rechtswirksamkeit 1. Änderung vom 08.02.2017, 2. Änderung vom 05.04.2017, 4. Änderung vom 23.01.2019, 3. Änderung vom 15.04.2020 sowie 5. und 6. Änderung vom 27.05.2020), welche ebenfalls die Basis für die Neuaufstellung bilden.

Die den Flächennutzungsplänen der ehemaligen Verbandsgemeinden zum damaligen Zeitpunkt zugrunde liegenden Bestands- und Prognosedaten sind angesichts der realen Stadtentwicklung, geänderter planerischer und rechtlicher Rahmenbedingungen sowie neuer Zielsetzungen für die zukünftige städtebauliche Entwicklung veraltet und bedürfen der Überarbeitung.

Die Stadtplanung der nächsten Jahre muss auf die Veränderungen der Bevölkerungsentwicklung und den damit verbundenen Wandel der Nutzungsansprüche, der Wohn- und Freizeitbedürfnisse der Bevölkerung, auf den Strukturwandel sowie die Anforderungen an ein zukunftsorientiertes Verkehrssystem reagieren und die Entwicklungsziele der kommenden zehn Jahre entsprechend neu formulieren. Auch im Hinblick auf eine nachhaltige Stadtentwicklung, die den Umwelt- und Freiraumschutz stärker als in den vergangenen Jahrzehnten berücksichtigt, ist eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplans sinnvoll.

Hierbei werden vor allem die in den bisher wirksamen Flächennutzungsplänen definierten Leitbilder und Ziele kritischen neu betrachtet. Diese waren zusammengefasst für beide ehemaligen Flächennutzungspläne folgende:

- Schutz und die Weiterentwicklung für Mensch, Fauna und Flora,
- Schaffung von Wohnraum durch die Ausweisung von Wohnbaufläche in der Verbandsgemeinde,
- Schaffung von Arbeitsplätzen durch Stärkung der Gewerbestrukturen,
- der Schutz des Klimas,
- die Schaffung von menschenwürdigen und funktionalen Verkehrsverhältnissen,
- die Schaffung von Erholungs- und Freizeiträumen und die Förderung des Tourismus in der Verbandsgemeinde.

Auch die gesetzlichen Rahmenbedingungen der räumlichen Planung auf europäischer, Bundes-, Landes- und Regionalebene haben sich im Laufe der vergangenen Jahre z. T. mehrfach verändert. Dementsprechend kommen unabdingbare Anpassungserfordernisse auf die Flächennutzungsplanung zu.

Durch die Novellierung des Baugesetzbuches im Jahr 2004, 2007, 2011, 2013 und 2017 sind Themenfelder aufgenommen worden, die die Flächennutzungsplanung immer stärker zum Instrument für eine integrierte räumliche Entwicklungsplanung gestalten. Durch diese Ausweitung der Themenfelder, die der Flächennutzungsplan berücksichtigt, steigt der Abstimm-

mungsbedarf und Abwägungsbedarf innerhalb der Planung. Die wesentlichen Änderungen sind in der Einführung der Bodenschutzklausel sowie der Eingriffsregelung oder aber auch in der Stärkung der Innenentwicklung und des Klimaschutzes sowie in der Streichung der gesetzlichen Überprüfungspflicht (§ 5 Abs. 1 Satz 3 BauGB) des FNP nach 15 Jahren und der Internetveröffentlichung zu sehen.

### 1.3 Bestandteile und Darstellungssystematik

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Rhein-Selz besteht aus einer zeichnerischen Darstellung des Verbandsgemeindegebiets im Maßstab 1:10.000, der schriftlichen Begründung, dem Umweltbericht gem. § 5 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 2a BauGB sowie einer zusammenfassenden Erklärung gem. § 6a BauGB.

Die Inhalte des Flächennutzungsplans sind im § 5 Abs. 2 – 4a BauGB geregelt. Dort ist ein beispielhafter Katalog von Darstellungen aufgelistet, der einen Anhaltspunkt für die notwendigen relevanten Aussagen des Flächennutzungsplans bietet.

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Rhein-Selz werden insbesondere die folgenden Flächennutzungen, unterteilt in Bestand und Planung, dargestellt:

- Bauflächen,
- Einrichtungen und Anlagen des Gemeinbedarfs,
- überörtliche Verkehrsflächen und lokale Hauptverkehrszüge,
- Flächen für die Ver- und Entsorgung,
- Grünflächen, wie öffentliche Grünanlagen, Kleingärten u. ä.,
- landwirtschaftliche Flächen und Wald,
- Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Dabei werden nur diejenigen Flächen als Planflächen dargestellt, für die keine verbindlichen Planungen vorliegen, wie beispielsweise Bebauungspläne. Die Planflächen sind demnach Vorhalteflächen für die Siedlungs- und Freiraumentwicklung.

Neben den vorgenannten Darstellungen umfasst die FNP-Neuaufstellung auch neue Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Vermerke. Ihr Inhalt beruht nicht auf Planungen der Gemeinde. Sie sind nicht Bestandteil des Feststellungsbeschlusses. Bei Kennzeichnungen gem. § 5 Abs. 3 BauGB handelt es sich lediglich um Hinweise für die Planung (z. B. Hangrutschgebiete). Gleiches gilt für die nachrichtliche Übernahme von Planungen und sonstigen Nutzungsregelungen (vgl. § 5 Abs. 4 und 4a BauGB), die von anderen Planungsträgern nach anderen Gesetzen festgesetzt sind (z. B. Naturschutzgebiete). Vermerke beziehen sich auf Planungen und Nutzungsregelungen, die noch nicht realisiert, aber konkret beabsichtigt sind.

Insgesamt ist zu beachten, dass der Flächennutzungsplan keine parzellenscharfen Darstellungen enthält. Diese Generalisierung, unterstützt durch den Verzicht auf die Katasterdarstellung, hält notwendige Spielräume für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung offen.

Die verwendeten Planzeichen sind teilweise der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 entnommen. Darüber hinaus wurden für diese Neuaufstellung weitere Planzeichen verwendet, was aufgrund der nicht abschließenden Vorgaben nach § 5 Abs. 2 BauGB möglich ist. Neben flächenhaften und linearen Darstellungen kommen auch Symbole zum Einsatz.

## **1.4 Verfahren**

Der Flächennutzungsplan ist in dem vom Baugesetzbuch vorgegeben Verfahren mit umfangreichen Beteiligungspflichten (§§ 3, 4, 4a Abs. 5 BauGB) durchzuführen. Nach § 67 Abs. 2 der Gemeindeordnung (GemO) Rheinland-Pfalz wird, gemäß § 203 Abs. 2 BauGB, die Flächennutzungsplanung an die Verbandsgemeinden übertragen. Des Weiteren bedarf die endgültige Entscheidung des Verbandsgemeinderates über die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung des Flächennutzungsplanes der Zustimmung der Ortsgemeinden. Die Zustimmung gilt als erteilt, wenn mehr als die Hälfte der Ortsgemeinden zugestimmt hat und in diesen mehr als zwei Drittel der Einwohner der Verbandsgemeinde wohnen.

Darüber hinaus bedarf der Flächennutzungsplan der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde (§ 6 Abs. 1 BauGB). Gemäß § 203 Abs. 3 BauGB kann die Landesregierung durch Rechtsverordnung die nach dem BauGB der höheren Verwaltungsbehörde zugewiesenen Aufgaben auf andere staatliche Behörden, Landkreise oder kreisfreie Gemeinden übertragen. Diese Regelung zugrunde legend in Verbindung mit § 1 der Landesverordnung über Zuständigkeiten nach dem Baugesetzbuch Rheinland-Pfalz ist für die Genehmigung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Rhein-Selz die Kreisverwaltung Mainz-Bingen zuständig.

Das Verfahren gliedert sich in die nachstehenden Schritte:

<b><u>1. Einleitung des Verfahrens</u></b>		
Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)		19.09.2017
Öffentliche Bekanntmachung im Mitteilungsblatt		10.04.2019
<b><u>2. Frühzeitige Beteiligung</u></b>		
Billigung des Vorentwurfs und Beschluss zur Frühzeitigen Beteiligung		23.04.2018
Antrag auf Landesplanerische Stellungnahme gem. § 20 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPIG) Rheinland-Pfalz		10.08.2018
Bekanntmachung der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Mitteilungsblatt		10.04.2019
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)		18.04.2019 - 18.06.2019
Frühzeitige Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB )		11.04.2019 - 18.06.2019
<b><u>3. Offenlage</u></b>		
Bekanntmachung der Offenlage im Mitteilungsblatt		11.12.2019
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)		19.12.2019 - 15.02.2020
Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB )		12.12.2019 - 15.02.2020
<b><u>4. Abwägung und Feststellungsbeschluss</u></b>		
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage, abschließende Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB), Feststellungsbeschluss		29.06.2020
<b><u>5. Zustimmung der Ortsgemeinden</u></b>		
<b>Ortsgemeinde</b>	<b>Einwohner am 30.06.2020</b>	<b>Zustimmung am</b>
Dalheim	1017	24.08.2020
Dexheim	1420	27.08.2020
Dienheim	2242	29.07.2020
Dolgesheim	995	13.07.2020
Eimsheim	525	25.08.2020

Friesenheim	711	17.08.2020
Guntersblum	3821	27.08.2020
Hahnheim	1566	16.09.2020
Hillesheim	699	26.08.2020
Köngernheim	1331	19.08.2020
Ludwigshöhe	562	14.09.2020
Mommenheim	3133	13.08.2020
Nierstein	8443	17.09.2020
Oppenheim	7608	26.08.2020
Selzen	1569	24.08.2020
Uelversheim	1094	20.07.2020
Undenheim	3001	27.08.2020
Weinolsheim	669	25.08.2020
Wintersheim	274	19.08.2020 <b><u>Keine Zustimmung</u></b>
Dorn-Dürkheim	1012	24.08.2020
<b><u>6. Genehmigung</u></b>		
Einreichen zur Genehmigung an die Kreisverwaltung Mainz-Bingen (§ 6 Abs. 1 i. V. m. § 203 Abs. 3 BauGB)		
Erteilung der Genehmigung		
<b><u>7. Rechtswirksamkeit</u></b>		
Bekanntmachung der Genehmigung (§ 6 Abs. 5 BauGB)		

## **B GRUNDZÜGE DER PLANUNG**

Das Kapitel Grundzüge der Planung widmet sich den übergeordneten Rahmenbedingungen der Verbandsgemeinde, den kommunalen Entwicklungszielen und Vorgaben aus formellen und informellen Planungen, um grundsätzliche Entwicklungsrichtungen bzw. Restriktionen für den Flächennutzungsplan herauszuarbeiten. Mit der Beleuchtung der Ist-Situation der Verbandsgemeinde Rhein-Selz hinsichtlich ihrer Siedlungs-, Wirtschafts-, Freiflächen- und Infrastruktur, können Tendenzen der Stadtentwicklung abgeleitet werden. Das Kapitel dient als Basis-Recherche zur Fortentwicklung der Flächennutzungsplanung im Kapitel C „Integrierte Planung“.

## 2. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

Das nachfolgende Kapitel dient der Darlegung zu berücksichtigender Inhalte übergeordneter Planungsebenen und Fachplanungen. Neben der Analyse der Vorgaben durch formelle Planungen, werden zudem existierende informelle Planungen mit einbezogen und deren raumrelevante Inhalte aufgezeigt.

### 2.1 Übergeordnete Planungen

Überörtliche, wie auch örtliche Planungen, zielen auf die Gestaltung der künftigen Flächennutzung einer Kommune ab. Die zuständigen Raumordnungsbehörden stellen landesweite Raumordnungspläne auf, die im Sinne von § 1 Abs. 3 Raumordnungsgesetz (ROG) die großräumlichen Ziele für die Entwicklung, Ordnung und Sicherung des jeweiligen Teilraumes festlegen. Auf Grundlage der landesweiten Raumordnungspläne stellt die zuständige Behörde auf regionaler Ebene sogenannte Regionalpläne auf, die die landesweiten Aussagen konkretisieren, gemäß § 8 Abs. 2 ROG.

Der Flächennutzungsplan ist in das System der überörtlichen Planung eingebunden. Als sogenannter vorbereitender Bauleitplan ist es die Aufgabe des Flächennutzungsplans die Ziele der Raumordnung sowie Landes- und Regionalplanung umzusetzen und bauleitplanerisch auf die Ebene der Gesamtstadt zu transformieren. Zwar ist die Bauleitplanung, zu der die Flächennutzungsplanung gehört, Aufgabe der Kommunen, im vorliegenden Fall der Verbandsgemeinde, im Rahmen ihrer kommunalen Selbstverwaltung, dennoch werden die Planungsspielräume durch die räumlichen Zielvorgaben auf regionaler, Landes- und Bundesebene vorgegeben bzw. eingeschränkt. Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes gilt es daher, im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB, den übergeordneten Zielen der Raumordnung sowie Landes- und Regionalplanung zu folgen.

#### 2.1.1 Raumordnung

Der Bund besitzt gemäß des föderalistischen Aufbaus der Bundesrepublik Deutschland auf dem Gebiet der Raumordnung eine sogenannte Rahmenkompetenz. Das System der Raumordnung ist im ROG geregelt. Die Raumordnung ist die übergeordnete und zusammenfassende Planung und Ordnung des Raumes. Das ROG enthält die Gesetzesgrundlagen für die Landes- und Regionalplanung. Die Leitvorstellung der Raumordnung in Deutschland ist „eine nachhaltige Raumentwicklung, welche die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung führt“ (§ 1 ROG). In dem ROG werden für die Raumordnung Grundsätze entwickelt, die als Vorgabe für Abwägungs- und Ermessensentscheidungen in nachfolgenden Planungen zu beachten sind.

Folgende Grundsätze der Raumordnung sind für die Flächennutzungsplanung relevant (vgl. § 2 ROG):

- Sicherung einer ausgewogenen Entwicklung der Siedlungs- und Freiraumstruktur,
- Sicherung und Entwicklung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes im besiedelten und unbesiedelten Bereich insbesondere durch Biotopverbund und einen sparsamen Umgang mit Boden und Wasser,
- Ausgleich der Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes,
- Ausgleich der wirtschaftlichen, infrastrukturellen, sozialen, ökologischen und kulturellen Verhältnisse,
- Vorrang der Wiedernutzung brachgefallener Siedlungsflächen vor der Inanspruchnahme von Freiflächen.

### 2.1.2 Landesplanung

Das Landesplanungsgesetz (LPIG) bildet die Grundlage für die Landesplanung in Rheinland-Pfalz. Gemäß § 8 LPIG wird das Landesentwicklungsprogramm (LEP) von der obersten Landesplanungsbehörde (Ministerium des Innern und für Sport) aufgestellt und enthält die Ziele und Grundsätze der Landesplanung.

Im Vordergrund des Landesentwicklungsprogramms (LEP) IV in Rheinland-Pfalz steht eine nachhaltige und gleichwertige Entwicklung aller Landesteile. Dabei sind regions- und stadt-spezifische Chancen zu erkennen und entsprechend zu nutzen (MDI, 2008). Ausgehend von den dominierenden Herausforderungen des demografischen Wandels und der Globalisierung liegen die inhaltlichen Schwerpunkte des LEP IV auf der Sicherung der Daseinsvorsorge, der Entwicklung von Räumen und einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung (MDI, 2017).

Als konkrete Ziele gibt das LEP IV dabei insbesondere folgende aus:

- Durch den demografischen Wandel notwendige Neuausrichtung von Städten und Gemeinden, insbesondere hinsichtlich der Siedlungs-, Freiraum- und Infrastrukturentwicklung,
- Sicherung und Fortentwicklung des erreichten wirtschaftlichen Niveaus,
- stärkere Berücksichtigung der Gleichberechtigung der Geschlechter im Sinne der Strategie des Gender-Mainstreamings (MDI, 2008)

Die zum Landkreis Mainz-Bingen gehörige Verbandsgemeinde Rhein-Selz liegt laut LEP IV in einem hoch verdichteten Bereich, der durch eine hohe Zentrenreichbarkeit und -auswahl gekennzeichnet ist. Zudem ist die Verbandsgemeinde Rhein-Selz Teil eines europäischen metropolitanen Verflechtungsraums mit entsprechender Anbindung an die europäischen Metropolregionen Rhein-Main und Rhein-Neckar und befindet sich außerdem in einem Raum, der aufgrund größerer Wanderungsgewinne als Sterbeverluste ein demografisches Wachstum aufweist.



Karte 1

Raumstrukturgliederung

Quellen:  
Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Bad Ems  
Eigene Berechnungen

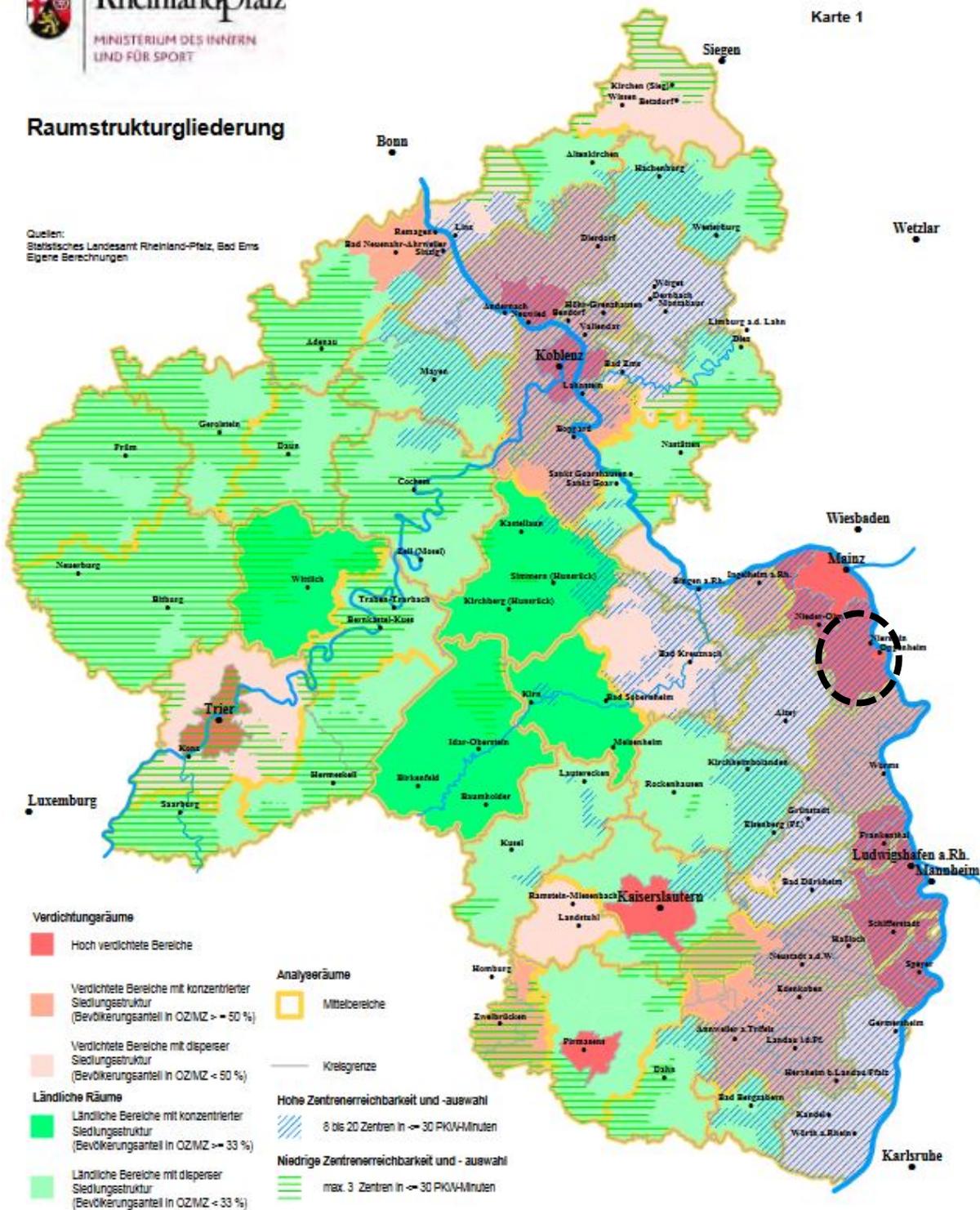


Abb. 1: Raumstrukturgliederungskarte LEP IV mit Verortung VG Rhein-Selz  
Quelle: LEP IV 2008 Rheinland-Pfalz

Die nachfolgende Tabelle stellt die im LEP IV getroffenen und insbesondere für den FNP Rhein-Selz relevanten Aussagen kompakt dar.

**Tab. 1: Übersicht FNP-relevanter Inhalte im LEP IV Rheinland-Pfalz**  
Quelle: LEP IV Rheinland-Pfalz

Bereich	Aussage im LEP IV	Bedeutung für die FNP
Siedlungs- entwicklung	Innenentwicklung vorrangig vor Außenentwicklung	Nutzung von Innenbereichspotenzialen
	Verbindliche Schwellenwerte (durch Regionalplanung festgelegt) für die Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs	Berücksichtigung der Schwellenwerte bei Bedarfsermittlung von Wohnbauflächen
	Ausweisung von Wohnbauflächen ist auf solche Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren, die über eine dauerhaft gesicherte qualifizierte Anbindung im öffentlichen Personennahverkehr (Schienenverkehr und Buslinien) verfügen	Ausweisung von Wohnbau- bzw. Mischbauflächen mit ÖPNV Anschluss
	Ausweisung von Wohnbauflächen sowie gemischten Bauflächen (nach BauNVO) hat ausschließlich an bereits bestehende Siedlungseinheiten zu erfolgen	Ausweisung von Wohnbau- bzw. Mischbauflächen nur in unmittelbarem Siedlungszusammenhang (Vermeidung von Splittersiedlungen)
Daseins- vorsorge	Sicherung der Daseinsvorsorge auf Grundlage einer dezentralen Konzentration im Sinne des Zentrale-Orte-Prinzips	Berücksichtigung und Stärkung der Zentralen Orte bei der Ausweisung der Versorgung dienender Flächen
Gewerbe- entwicklung	Bestehendes Angebot an Gewerbe- und Industrieflächen soll vorrangig genutzt werden	Bewahrung bestehender planungsrechtlich gesicherten Industrie- und Gewerbegebiete sowie Entwicklung von Brachflächen. Ausweisung von neuen Flächen, die über den Eigenbedarf hinausgeht, bedarf einer besonderen Begründung
Verkehr	Die Verkehrsachsen sind im Sinne des Zentrale-Orte-Prinzips zu erhalten und gegebenenfalls zu ergänzen und zu verbessern. Fokus dabei auf ÖPNV	Sicherung vorhandener Flächen für Verkehrswege sowie an Verkehrsachsen orientierte Siedlungsentwicklung (vgl. Siedlungsentwicklung)
Freiraumschutz	Nach Möglichkeit Bewahrung und Aufwertung bestehender Freiräume	größtmögliche Bewahrung und Schonung von Grund und Boden bei der Überplanung von Freiräumen (vgl. § 1a Abs. 1 BauGB)
	Unvermeidliche Inanspruchnahme von Freiräumen möglichst flächensparend, umweltschonend	
	Konkretisierung des Freiraumschutzes durch Regionale Grünzüge (durch Regionalplanung)	Berücksichtigung bestehender Grünzüge bei der Ausweisung von Flächen (vgl. § 1 Abs. 4 BauGB)
Rohstoff- sicherung	Beachtungspflicht, dass die Rohstoffgewinnung und -verarbeitung sowie langfristigen Rohstoffsicherung in Teilräumen eine wichtige Funktion bzgl. der wirtschaftlichen Entwicklung einnimmt	Entsprechende Berücksichtigung im FNP bei Vorkommen von besagten Flächen; insbesondere südwestlich von Oppenheim
	Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten in den regionalen Raumordnungsplänen	Berücksichtig entsprechend ausgewiesener Gebiete (vgl. § 1 Abs. 4 BauGB)
Klima	Konkretisierung und Sicherung von klimaökologischen Ausgleichsflächen und Luftaustauschbahnen durch die Regional- und Bauleitplanung	Sicherung bestehender klimaökologischer Ausgleichsflächen und Luftaustauschbahnen durch FNP-Inhalte
Erneuerbare Energien	Ausweisung von Vorranggebieten für Windenergie durch die Regionalplanung	Entsprechende Berücksichtigung und Übernahme der Vorranggebiete im FNP
	Steuerung der Ansiedelung von Windenergieanlagen außerhalb der Vorranggebiete durch die Ausweisung von Konzentrationszonen im Rahmen der Bauleitplanung unter Berücksichtigung festgelegter Ausschlusskriterien (insbesondere durch dritte Teilfortschreibung)	Ausweisung von Konzentrationszonen im FNP möglich (i.S.v. § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB); wird in einem gesonderten Teil-FNP angegangen

### 2.1.3 Regionalplanung

Aufbauend auf die Inhalte des LEP IV in Rheinland-Pfalz hat das Ministerium des Innern und für Sport Handlungsfelder für die Neuaufstellung regionaler Raumordnungspläne definiert, die unter der zentralen Leitvorstellung einer nachhaltigen kommunalen Entwicklung vereint sind. Der Fokus liegt dabei auf folgenden Aspekten:

- Optimierung der öffentlichen Daseinsvorsorge und einer damit einhergehenden interkommunalen Kooperation,
- einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung, insbesondere durch die Stärkung von Dorf- und Stadtkernen,
- der Sicherung und Nutzung sowie Schutz des Freiraums,
- der Bewahrung von Kulturlandschaften,
- einer gesicherten Energieversorgung insbesondere durch erneuerbare Energien und
- dem Schutz des Klimas.

Dem regionalen Raumordnungsplan (ROP) Rheinhessen-Nahe 2014 zufolge liegt der Fokus in der Region auf der Gewährleistung flächendeckend gleichwertiger Lebensbedingungen. Ein besonderes Augenmerk liegt hierbei auf der wohnortnahen Versorgung durch Einzelhandel und Dienstleistungen sowie der Mobilität der Bevölkerung. Darüber hinaus wird dem nachhaltigen Schutz von unbebauten Freiräumen und Kulturflächen ein hoher Stellenwert beigemessen sowie die Ergebnisse des Pilotprojektes „Nachhaltiges Rohstoffsicherungskonzept“ in Form entsprechender Vorrang- und Vorbehaltsgebiete integriert (PG Rheinhessen-Nahe, 2015).

Für den vorliegenden Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Rhein-Selz 2030 wird die „zweite Teilfortschreibung des ROP 2014 für die Sachgebiete Siedlungsentwicklung und -struktur sowie für das Sachgebiet Rohstoffsicherung in der Fassung der Teilfortschreibung vom 20.06.2016 in der Entwurfsfassung zum zweiten Anhörungs- und Beteiligungsverfahren“ als Grundlage gewählt. Dies betrifft insbesondere die Wohnbauflächenbedarfswerte, welche als Grundlage zur Ausweisung neuer Wohnbauflächen in der VG Rhein-Selz herangezogen werden.

Die nachfolgende Tabelle stellt die im Regionalplan Rheinhessen-Nahe getroffenen und insbesondere für den FNP relevanten Aussagen kompakt dar und verweist auf die betroffenen Gemeinden.

**Tab. 2: Übersicht FNP-relevanter Inhalte in der zweiten Teilfortschreibung ROP Rheinhessen-Nahe 2014**

Quelle: Zweite Teilfortschreibung ROP 2014 Rheinhessen-Nahe

Bereich	Aussage im Regionalplan	Betreffende Gemeinden	
Siedlungsentwicklung	Lage im hochverdichteten Bereich	Gesamte VG Rhein-Selz	
	Gemeinden mit besonderer Funktion „Wohnen“, die über eine dauerhaft gesicherte, qualifizierte Anbindung im öffentlichen Personennahverkehr verfügen	Stadt Nierstein, Stadt Oppenheim, Gemeinden Dienheim und Guntersblum	
	angepasste Siedlungsentwicklung gemäß der im Regionalplan festgelegten Schwellenwerte (ausgehend von Dichte-Werten [Wohneinheiten pro Hektar])		
	Mittelzentrum	40 WE/ha	Stadt Nierstein, Stadt Oppenheim
	Grundzentrum	25 WE/ha	Gemeinde Guntersblum
	Gemeinde mit dem Schwerpunkt „Wohnen“	20 WE/ha	Gemeinde Dienheim
	Gemeinde im hochverdichteten Bereich jedoch ohne besondere Funktionszuweisung (Eigenentwicklung)	18 WE/ha	Gemeinden Dalheim, Dexheim, Friesenheim, Hahnheim, Köngernheim, Mommenheim, Selzen, Undenheim, Dolgesheim, Dorn-Dürkheim, Eimsheim, Hillesheim, Ludwigshöhe, Uelversheim, Weinsolsheim, Wintersheim
	Wohneinheiten je 1.000 Einwohner und Jahr (Grundwert)	3,0	Gesamte VG Rhein-Selz
Wohnbauflächenbedarf für Bruttobauland für 15 Jahre	77 ha	Gesamte VG Rhein-Selz	
Gewerbeentwicklung / Daseinsvorsorge	Gemeinden mit bes. Funktion Gewerbe	Stadt Nierstein und Gewerbepark „Rhein-Selz“, Stadt Oppenheim, Gemeinde Guntersblum	
	Gemeinden als kooperierende Mittelzentren, die einen Beitrag zur mittelzentralen Versorgung leisten	Stadt Nierstein, Stadt Oppenheim	
	Gemeinden als Grundzentrum, die in erster Linie Zentralorte zur Sicherung und Entwicklung eines umfassenden Angebots mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs sind	Gemeinde Guntersblum	
Landwirtschaft	Vorranggebiete Landwirtschaft, in denen die landwirtschaftliche nachhaltige Bodennutzung Vorrang vor konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungsansprüchen hat	gesamte VG Rhein-Selz	
Freiraumstruktur und Ressourcenschutz	Sicherung besonders erosionsgefährdeter Wein- und Ackerböden	gesamte VG Rhein-Selz	
	Sicherung zusammenhängender multifunktionaler Freiräume durch Regionale Grünzüge und Grünzäsuren	gesamte VG Rhein-Selz, insbesondere im Osten entlang des Rheins	
	Sicherung wichtiger Biotopverbundräume durch Regionale Grünzüge, Grünzäsuren und Vorranggebiete für den Ressourcenschutz	gesamte VG Rhein-Selz	
Wald und Forstwirtschaft	Vorranggebiete Wald und Forstwirtschaft für die Sicherung und Entwicklung des Waldes und seiner raumbedeutsamen Funktionen	Stadt Oppenheim	
Grund- und Hochwasserschutz	Vorranggebiete für den Grundwasserschutz/ Ressourcenschutz	Gemeinden Guntersblum, Ludwigshöhe	
	Berücksichtigung von und Anpassung an Überschwemmungsgebiete	Gemeinden Guntersblum, Ludwigshöhe, Hahnheim, Selzen, Köngern-	

Bereich	Aussage im Regionalplan	Betreffende Gemeinden
		heim, Udenheim, Fiesenheim, Städte Nierstein, Oppenheim
Klima und Luftreinhaltung	Berücksichtigung siedlungsklimatisch bedeutsamer Flächen nach DWD u.a. durch die Ausweisung Regionaler Grünzüge und Grünzäsuren	gesamte VG Rhein-Selz
Sicherung der Rohstoffversorgung	Vorranggebiete für den kurz- bis mittelfristigen Rohstoffabbau und die langfristige Rohstoffsicherung, Gebiete mit besonderer Bedeutung für die Rohstoffsicherung	Stadt Nierstein, Stadt Oppenheim, Gemeinden Dexheim, Dienheim und Guntersblum
Freizeit, Erholung und Tourismus, Kulturlandschaften	Erhaltung landesweit bedeutsamer Kulturlandschaften (Stufe I – III)	Stadt Nierstein, Stadt Oppenheim, Gemeinden Guntersblum und Ludwigshöhe
Verkehr	großräumige Verbindungen (öffentlicher Verkehr), überregionale Verbindungen (Straßennetz), Radfernwege, großräumige Radwege und Themenrouten, Erschließungs- und Verbindungsbedarf gerecht werden	gesamte VG Rhein-Selz, insbesondere die überregionalen Verkehrsverbindungen entlang Guntersblum bis Nierstein-Oppenheim und von Nierstein-Oppenheim Richtung Wörrstadt
Windenergie	Vorranggebiet Windenergie	Gemeinde Dorn-Dürkheim

## 2.2 Kommunale Fachplanungen

Neben den Vorgaben übergeordneter Planungsebenen sind im Rahmen der Bauleitplanung auch andere kommunale Fachplanungen zu berücksichtigen. Letztgenannte treffen für bestimmte Fachdisziplinen fundierte raumwirksame Aussagen, die sowohl eine wichtige Grundlage für den Flächennutzungsplan darstellen und als auch verbindliche Inhalte beinhalten können. Bei entsprechender Relevanz für die Flächennutzungsplanung sowie vergleichbarer Maßstabsebene und Planungshorizont können diese spezifischen Fachinformationen genutzt und verbindliche Vorgaben übernommen werden.

In der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Rhein-Selz werden kommunale Konzepte und Planungen sowohl formeller als auch informeller Art berücksichtigt.

### 2.2.1 Verbindliche Bauleitplanung

Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans sind die Vorgaben und Inhalte bestehender, rechtskräftiger Bebauungspläne zu berücksichtigen. Allerdings ist der Flächennutzungsplan als eigenständiges Planwerk an bereits existierende Bebauungspläne nicht gebunden. Dies kann in Ausnahmefällen geschehen, wenn die Gemeinde künftig andere Zielsetzungen als die bisherigen planerischen Ziele verfolgt. Bei Änderungen, Erweiterungen oder Ergänzungen von Bebauungsplänen ist die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan zu prüfen.

Die Planungshoheit der verbindlichen Bauleitplanung liegt nicht bei der Verbandsgemeinde Rhein-Selz, sondern bei den einzelnen Städten und Gemeinden.

### 2.2.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan ist der landschaftsökologische und landschaftsgestalterische Fachbeitrag zum Flächennutzungsplan. Er konkretisiert auf der örtlichen Ebene die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege, wie sie in den §§ 1 und 2

BNatSchG und § 5 Naturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (NatSchG RLP) sowie in übergeordneten Planungen, insbesondere Regionalplan und Landschaftsrahmenplan, enthalten sind.

Der Landschaftsplan in Rheinland-Pfalz entfaltet selbst keine rechtliche Bindungswirkung. Dessen Inhalte sind jedoch gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen und können als Darstellungen oder Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 BauGB in die Bauleitpläne aufgenommen werden.

Für die ehemaligen Verbandsgemeinden Nierstein-Oppenheim und Guntersblum existiert jeweils ein Landschaftsplan. Nach der Fusion der beiden Verbandsgemeinden und der dadurch bedingten Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wird parallel dazu auch der Landschaftsplan ganzheitlich neu aufgestellt. Wichtige Inhalte und Entwicklungsziele des Landschaftsplans werden im Flächennutzungsplanverfahren in die Abwägung eingestellt und ggf. entsprechend übernommen bzw. berücksichtigt. Durch die zeitlich parallel verlaufende Aufstellung von Landschafts- und Flächennutzungsplan erfolgt eine enge Abstimmung zwischen beiden Plankonzepten, wodurch eine angemessene Berücksichtigung landschaftsökologischer und naturschutzrechtlicher Aspekte auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung gewährleistet ist.

### **2.2.3 Informelle Planungen**

Informelle kommunale Planungen, Gutachten und Konzepte ergänzen das System zu beachtender Planungsvorgaben, deren jeweiligen Ziel- und Handlungsvorgaben und Projekte, soweit vom Maßstab und Themenspektrum her relevant, für die Flächennutzungsplanung übernommen werden. Reduziert auf die wesentlichsten Grundlagen sind in diesem Zusammenhang folgende Prozesse kurz anzuführen, deren Ergebnisse und Inhalte Rahmen setzende Funktion für die gesamträumliche Entwicklung haben:

#### **Kommunales Entwicklungskonzept Guntersblum**

Für die ehemalige Verbandsgemeinde Guntersblum wurde vom Lehrstuhl Regionalentwicklung und Raumordnung an der TU Kaiserslautern in den Jahren 2005 und 2006 ein Kommunales Entwicklungskonzept (TU Kaiserslautern, 2005 und 2006) erarbeitet. Hierzu wurde eine Befragung von weggezogenen Bürgern, Gewerbetreibenden, Winzern, Einzelhändlern sowie von Beherbergungs- und Gastronomiebetrieben hinsichtlich der Wohn- Arbeits- und Gewerbeverhältnisse durchgeführt. Aus der Analyse dieser Daten wurde ein Stärken-Schwächen-Profil der Verbandsgemeinde erstellt sowie ein Leitbild samt Entwicklungszielen erarbeitet.

Nach dem erarbeiteten Leitbild soll die ehemalige Verbandsgemeinde Guntersblum zukünftig darauf hinwirken, ihre Position:

- als attraktive, ruhige und überschaubare Wohngemeinde in reizvoller naturräumlicher Lage,
- als anziehendes Tourismus- und Naherholungsziel in der Weinbauregion Rheinhesen,
- als leistungsfähiger und nachhaltiger Landwirtschafts-bzw. Weinbaustandort und

- als Standort für zukunftsfähige lokale Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe auszubauen.

Die aus dem Leitbild abgeleiteten Entwicklungsziele wurden wie folgt formuliert:

- EZ 1: Sicherung und Stärkung als attraktiver Wohnstandort,
- EZ 2: Verstärkung und Ausbau des Tourismus,
- EZ 3: Weiterentwicklung der nachhaltigen verkehrlichen Erreichbarkeit,
- EZ 4: Sicherung und Weiterentwicklung der Versorgung,
- EZ 5: Sicherung einer nachhaltigen Landwirtschaft bzw. des Weinbaus,
- EZ 6: Sicherung der Standortattraktivität für lokale Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe.

Die dargelegten Leitbilder und Entwicklungsziele für die ehemalige Verbandsgemeinde Guntersblum werden hinsichtlich ihrer Aktualität und Übertragbarkeit auf die Gebietseinheit der Verbandsgemeinde Rhein-Selz überprüft und entsprechend berücksichtigt.

### **Masterplan Guntersblum**

Auf den Ergebnissen des kommunalen Entwicklungskonzeptes aufbauend existiert aus dem Jahr 2009 ein Masterplan für die ehemalige Verbandsgemeinde Guntersblum (WSW&Partner, 2009), der Aussagen zu folgenden Themenbereichen trifft: Erreichbarkeit, Wohnqualität, Versorgung, Tourismus und Naherholung, Landwirtschaft und Weinbau, Dienstleistung und Handwerk sowie alternative Energien. Auf Grundlage einer Bestandsaufnahme und -analyse sowie den Inhalten des oben beschriebenen kommunalen Entwicklungskonzeptes definiert der Masterplan für die einzelnen Teilbereiche jeweils ein Leitbild, das als zentrale sektorale Entwicklungsrichtung dienen soll.

Die formulierten Leitbilder für die Verbandsgemeinde Guntersblum lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Ermöglichung angemessener Erreichbarkeiten von zentralen Verwaltungs- und Versorgungseinrichtungen insbesondere im Hinblick auf mobil eingeschränkte Bevölkerungsgruppen,
- Stärkung der Identität und der Funktion als Wohnstandort,
- Stärkung der vorhandenen Wirtschaftsstruktur und aktive Förderung von Neuansiedlungen (Wirtschaftssektoren-übergreifend),
- Förderung des touristischen Potenzials unter Akzentuierung der lokalen Besonderheiten und Alleinstellungsmerkmale,
- Einsparung von Energie und Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes durch flächendeckende Energieversorgung aus regenerativen Energien bis zum Jahr 2020.

Die dargelegten Leitbilder und Entwicklungsziele für die ehemalige Verbandsgemeinde Guntersblum werden hinsichtlich ihrer Aktualität und Übertragbarkeit auf die Gebietseinheit der Verbandsgemeinde Rhein-Selz überprüft und entsprechend berücksichtigt.

Darüber hinaus fungiert insbesondere die textliche Ausarbeitung des Masterplans als zusätzliche Datenquelle bei der durchzuführenden Bestandsanalyse in der Verbandsgemeinde Rhein-Selz.

### **Siedlungsflächenpotenzialanalyse VG Rhein-Selz**

Im Zuge der Zusammenführung der Flächennutzungspläne der ehemaligen Verbandsgemeinden Guntersblum und Nierstein-Oppenheim wurde eine Siedlungsflächenpotenzialanalyse für das gesamte Gebiet der Verbandsgemeinde Rhein-Selz durchgeführt (Stand 12/2016). Diese Analyse beinhaltet dabei sowohl eine Beurteilung der grundsätzlichen Eignungen von Flächen als Außenentwicklungsfläche (im Außenbereich i.S.v. § 35 BauGB) als auch die Untersuchung von potentiellen Bauflächen im Innenbereich der einzelnen Ortsgemeinden i.S.v. § 34 BauGB.

Hintergrund dieser Betrachtungsweise ist insbesondere der Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung im Sinne von § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB sowie der generell angestrebten Reduzierung des Flächenverbrauchs und dem schonendem Umgang mit Flächen gemäß § 1a Abs. 1 BauGB.

Das landesweite Modul RAUM+Monitor, das zur Kartierung von Flächenpotenzialen dient, stellt die Grundlage für die Potenzialanalyse dar. Nach Überarbeitung und Auswertung dieser flächenbezogenen Daten sowie Verknüpfung mit den Vorgaben übergeordneter Planungsebenen und umweltrechtlichen Restriktionen erfolgte schließlich eine Priorisierung der untersuchten Flächen.

Die hierbei für jede Ortsgemeinde generierten Bewertungsmatrizen dienen in der neu durchzuführenden Siedlungsflächenpotenzialanalyse bei der Neuaufstellung des FNP 2030 als Grundlage.

### **Einzelhandelsgutachten VG Rhein-Selz**

Im Jahr 2017 hat die Verbandsgemeinde Rhein-Selz aufgrund der dynamischen Entwicklung des Einzelhandels ein Einzelhandelskonzept in Auftrag gegeben, um geplanten Einzelhandelsansiedlungen angemessen begegnen und diese steuern zu können. Neben quantitativen Kriterien (Sortimente, Kaufkraft etc.) wurden auch Vorgaben aus dem landesweiten und regionalen Raumordnungsplan sowie städtebauliche Aspekte berücksichtigt. Die zentralen flächenrelevanten Inhalte und Erkenntnisse des Gutachtens sind folgende:

- Die Versorgung mit Waren der unterschiedlichen Sortimentsgruppen für den Mittelbereich hat in den zentralen Orten Nierstein; Oppenheim und Guntersblum stattzufinden (Konzentrationsgebot),
- Die Nahversorgung sollte zudem an den Standorten Mommenheim, Udenheim und Hillesheim nachhaltig gesichert und gefördert werden,
- Die derzeit bestehenden Versorgungsstrukturen sind als ausgewogen, aber stellenweise ausbaufähig zu bewerten. Bei zukünftigen Ansiedlungen sind jedoch strenge Maßstäbe hinsichtlich der Integration der Standorte in die bestehenden Strukturen sowie möglicher städtebaulich schädlicher Umsatzzumlenkungen zu berücksichtigen.

- definierte Standortbereiche:
  - Zentrale Versorgungsbereiche: Nierstein (Innenstadt), Roßberg, Oppenheim, Guntersblum
  - Ergänzungsstandort: Oppenheim (südlich der Landskronalerie)
  - Ortsgemeindliche Nahversorgungsstandorte: Mommenheim (Verlagerung von Penny an Standort Wasgau empfohlen), Udenheim, Hillesheim (Ansiedlung eines interkommunalen Nahversorgers in Hillesheim hat höchste Priorität)
- Keine großflächigen Einzelhandelsansiedlungen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (siehe Rhein-Selz-Liste) außerhalb der abgegrenzten Standortbereiche (Zentraler Versorgungsbereich).
- Keine Ausweisung von weiteren Standorten der Nahversorgung außerhalb der bestehenden Standortbereiche.

Die dargelegten Erkenntnisse werden bei der Neuaufstellung des FNP Rhein-Selz berücksichtigt. Die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche werden redaktionell in den zeichnerischen Teil des Flächennutzungsplans übernommen. Hierbei werden die groben Abgrenzungen des Einzelhandelskonzeptes entsprechend der Bauflächen redaktionell leicht angepasst. Für die in der Stadt Nierstein geplante Sonderbaufläche für Einzelhandel wird parallel zur Flächennutzungsplanaufstellung eine Zielabweichung beantragt.

## **2.3 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Vermerke**

Der Flächennutzungsplan übernimmt nach § 5 Abs. 4 BauGB Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind. Zudem gibt § 5 Abs. 4a BauGB vor, welche Gebietsausweisungen aus dem Wasserhaushaltgesetz in die Planung nachrichtlich zu übernehmen sind. Die Kennzeichnung von Flächen im Flächennutzungsplan gemäß § 5 Abs. 3 BauGB hat eine Hinweis- bzw. Warnfunktion, die sich an die möglichen Nutzer der Flächen, die Genehmigungsbehörden sowie die Träger öffentlicher Belange und die berührten Behörden richtet. Die Hinweise bzw. Warnungen sollen dazu beitragen, dass Gefährdungen, die sich aus der Nutzung von Flächen ergeben können, im öffentlichen Interesse ausgeschlossen werden.

### **2.3.1 Gebiete des kohärenten Schutzgebietssystems NATURA 2000**

"Natura 2000" steht für ein europäisches Netz aus zusammenhängenden Schutzgebieten, welches zum Schutz der einheimischen Natur in Europa aufgebaut werden soll. In der Fauna-Flora-Habitat-(FFH)Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie werden Arten und Lebensraumtypen genannt, welche besonders schützenswert sind und für die ein europaweites Schutzgebietsnetz aufgebaut werden soll. Innerhalb der Verbandsgemeinde Rhein-Selz existieren im Umfeld der Ortsgemeinden Selzen und Hahnheim ein Vogelschutzgebiet sowie auf Höhe der Stadt Oppenheim bis zur Gemeinde Guntersblum entlang des Rheins mehrere Vogelschutz- und FFH-Gebiete.

### **2.3.2 Schutzgebiete und -gegenstände nach Naturschutz- und Wasserrecht sowie besonders geschützte Biotope**

Große Teile der Gemarkung der Verbandsgemeinde sind förmlich als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt. Darüber hinaus existieren einige kleine Naturschutzgebiete und wenige flächenhafte Naturdenkmäler. Mit Konzentration entlang des Rheins verteilen sich mehrere geschützte Biotope im Sinne des BNatSchG über die gesamte Verbandsgemeinde. Alle diese Gebiete dienen in besonderem Maße dem Schutz von naturraumtypischen Arten, Lebensgemeinschaften und Lebensräumen.

Weiterhin existieren entlang des Rheins sowie des Flügelsbaches und der Selz nach § 83 LWG sowie § 76 WHG gesetzlich festgesetzten sowie nachrichtlich ausgewiesenen Überschwemmungsgebiete.

### **2.3.3 Regionale Grünzüge und Grünzäsuren**

Die im regionalen Raumordnungsplan ausgewiesenen regionalen Grünzüge und Grünzäsuren dienen dem Schutz landesweit bedeutsamer Freiraumbereiche. Hierdurch soll dem langfristigen Schutz des Freiraumes zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Gliederung des Siedlungsraumes bzw. des Siedlungsgefüges sowie dem Schutz und der Entwicklung der Kulturlandschaft im dicht besiedelten Raum in angemessener Weise Rechnung getragen werden.

Über die nahezu gesamte östliche Hälfte des Verbandsgemeindesgebiets erstrecken sich ein multifunktionaler Grünzug sowie überlagernde Grünzäsuren, in denen eine flächenhafte Siedlungsentwicklung bzw. Bebauung (in Grünzäsuren) grundsätzlich unzulässig ist.

### **2.3.4 Vorranggebiet für Hochwasserrückhaltung**

Östlich der Gemeinden Guntersblum und Ludwigshöhe erstreckt sich von Norden nach Süden ein Vorranggebiet für Hochwasserrückhaltung. Innerhalb dieses Bereichs können nur andere Nutzungen zugelassen und ausgeübt werden, die mit dem vorrangigen Ziel Hochwasserschutz vereinbar sind.

### **2.3.5 Flächen für die Sicherung von Rohstoffabbau**

Zwischen den beiden Städten Nierstein und Oppenheim liegt ein Vorranggebiet für die langfristige Rohstoffsicherung. In diesem Bereich hat die Sicherung der oberflächennahen Rohstofflagerstätten Vorrang vor anderen Raumnutzungsansprüchen, die einem möglichen, zukünftigen Abbau der Rohstofflagerstätte entgegenstehen können. Zudem existiert südlich von Dexheim ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Rohstoffsicherung, das sich teilweise mit einem regionalen Grünzug überschneidet.

### **2.3.6 Hangrutschgebiete**

Innerhalb der Verbandsgemeinde bestehen mehrere nachgewiesene Hangrutschgebiete, in denen die Gefahr eines Hangrutsches besteht. Insbesondere bei geplanten Bebauungen ist diese Gefahr zu prüfen und zu berücksichtigen.

### **2.3.7 Zentrale Versorgungsbereiche Einzelhandel**

Die zentralen Versorgungsbereiche in Nierstein (Innenstadt) und Roßberg sowie in Oppenheim und Guntersblum werden redaktionell in den zeichnerischen Teil des Flächennutzungsplans übernommen. Die groben Abgrenzungen des Einzelhandelskonzeptes werden entsprechend der ausgewiesenen Bauflächen leicht angepasst. Der Flächennutzungsplan selbst kann keine Maßnahmen oder Ausweisungen definieren, um die im Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Rhein-Selz definierten konzeptionellen Überlegungen, wie weitere Ansiedlung von Fachgeschäften und filialisierten Fachmärkten zur Schließung von Marktnischen, Aufwertung durch Stadtbegrünung und Stadtmöblierung, Ausbau von gemeinsamen Marketingaktivitäten (z.B. Kernöffnungszeiten, Lieferservice in die Region) und strukturelle Aufwertung des Areals, umzusetzen.

## 4. Die Verbandsgemeinde Rhein-Selz im Überblick

Das vorliegende Kapitel mit einer Bestandsaufnahme und -analyse ist nach verschiedenen raumrelevanten Themenschwerpunkten gegliedert:

- Bevölkerungsentwicklung,
- Siedlungsentwicklung,
- Wirtschaftsentwicklung,
- Grün- und Freiraumentwicklung,
- Entwicklung der technischen Infrastruktur,
- Entwicklung der sozialen Infrastruktur.

Die auf Grundlage der Bestandsanalyse für die jeweiligen Themen abgeleiteten Trends werden in die Planung aufgenommen. In der Prognose zur zukünftigen Entwicklung der genannten Themen in der Verbandsgemeinde Rhein-Selz (Kapitel 5) erfolgt schließlich eine Überprüfung der Übertragbarkeit dieser Trends auf die Zukunft.

### 4.1 Lage im Raum

Die Verbandsgemeinde Rhein-Selz liegt in der Region Rheinhessen-Nahe im Landkreis Mainz-Bingen.



**Abb. 2: Lage und geographische Einordnung der Verbandsgemeinde Rhein-Selz**  
Quelle: Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe

Die Region Rheinhessen-Nahe ist geographisch eingebettet zwischen Rhein, Hunsrück, Taunushöhen und Donnersberg. Der östliche Raum, zu dem auch die Verbandsgemeinde Rhein-Selz zählt, gehört aufgrund seiner geologischen und klimatischen Bedingungen zu den landwirtschaftlich wertvollsten Standorten in Deutschland. Ausgedehnte siedlungs- und

waldarme Hochflächen mit Ackerbau, Weinbau und Obstbau bestimmen das Landschaftsbild des rheinhessischen Tafel- und Hügellandes.



**Abb. 3: Reliefkarte Rhein-Hessen**

Quelle: [https://de.wikipedia.org/wiki/Rhein-Hessen#/media/File:Rhein-Hessen\\_Relief\\_Karte.png](https://de.wikipedia.org/wiki/Rhein-Hessen#/media/File:Rhein-Hessen_Relief_Karte.png), Stand November 2017.

Die linksrheinisch gelegene und einwohnerstärkste Verbandsgemeinde in Rheinland-Pfalz erstreckt sich auf insgesamt ca. 145,51 km<sup>2</sup> und besteht aus den beiden Städten Nierstein und Oppenheim sowie 18 weiteren Ortsgemeinden: Dalheim, Dexheim, Dienheim, Dolgesheim, Dorn-Dürkheim, Eimsheim, Friesenheim, Guntersblum, Hahnheim, Hillesheim, Köngernheim, Ludwigshöhe, Mommenheim, Selzen, Uelversheim, Undenheim, Weinolsheim und Wintersheim.

Die Spanne hinsichtlich der Einwohnerzahl je Ortsgemeinde bzw. Stadt umfasst Stand 2015 309 Einwohner (Wintersheim) bis 8.191 Einwohnern (Stadt Nierstein).

Angrenzende Nachbarverbandsgemeinden sind im Norden die Verbandsgemeinden Nieder-Olm und Bodenheim, sowie das Oberzentrum Mainz, im Westen die zum Landkreis Alzey-Worms gehörigen Verbandsgemeinden Wörrstadt und Alzey-Land, sowie im Süden die Verbandsgemeinden Wonnegau und Eich. Im Osten stellt der Rhein die natürlich Grenze zum Bundesland Hessen dar.

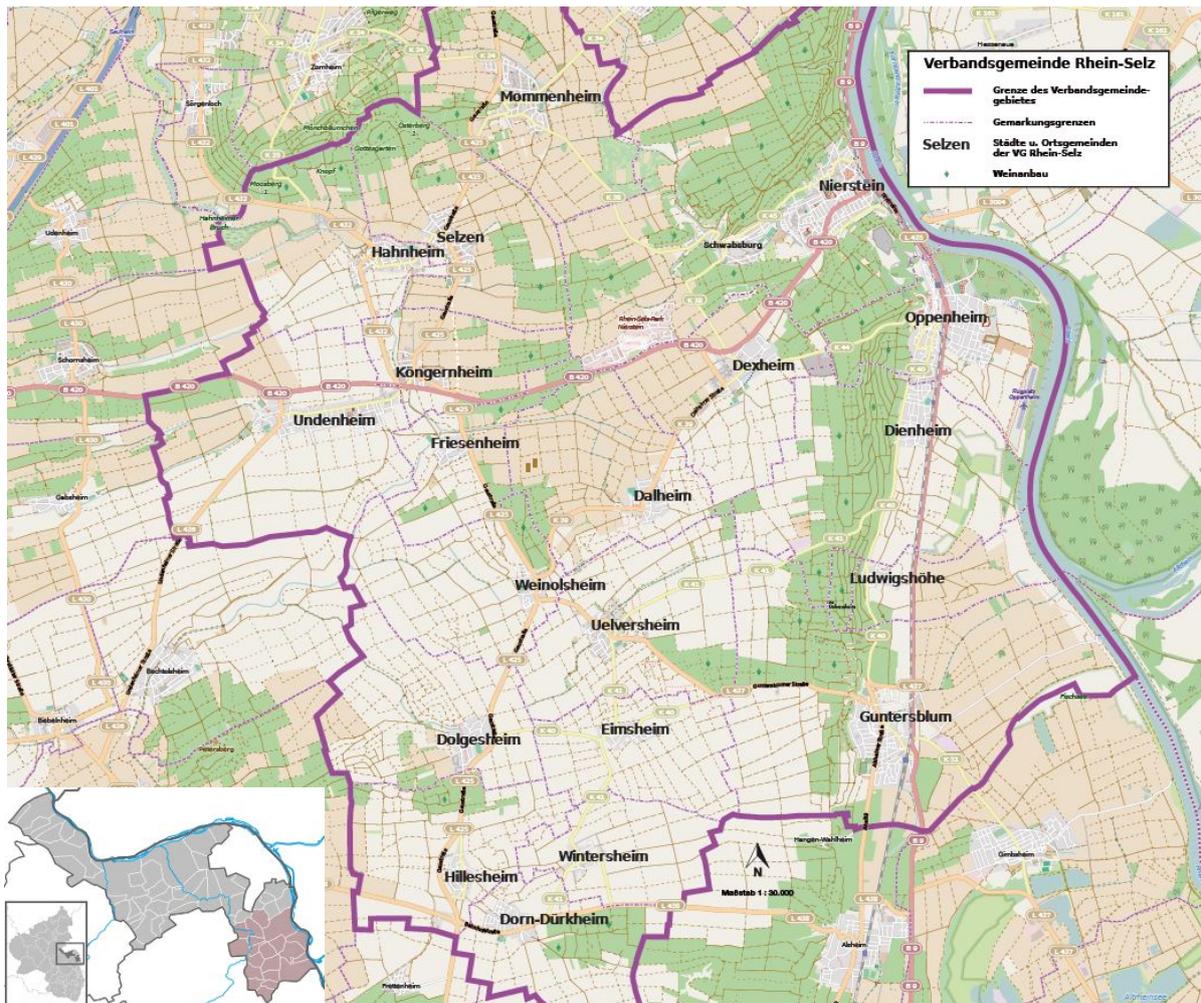


Abb. 4 Gemeindegebiet Verbandsgemeinde Rhein-Selz  
Quelle: Verbandsgemeinde Rhein-Selz

Die überörtliche verkehrliche Anbindung erfolgt insbesondere über die östlich gelegene Bundesstraße B 9 als Nord-Süd-Achse Richtung Mainz bzw. Worms sowie die West-Ost-verlaufende Bundesstraße B 420, die einen Anschluss an die Bundesautobahnen BAB 61 und BAB 63 gewährleistet. Hinsichtlich des öffentlichen Personennahverkehrs stellt die östlich verlaufenden Regionalbahntrasse eine überregionale Verbindung zu den Städten Mannheim und insbesondere Mainz dar.

## 4.2 Bevölkerungsentwicklung

Neben einer ganzheitlichen Betrachtung der bisherigen Bevölkerungsentwicklung in der Verbandsgemeinde erfolgt auch eine kleinteilige Analyse auf Ebene der Ortsgemeinden, um etwaige räumliche Disparitäten innerhalb der Verbandsgemeinde Rhein-Selz dazulegen.

Je nach Entwicklung der Bevölkerung variiert der Bedarf an Ausstattung innerhalb der verschiedenen Nutzungssektoren Wohnen, Wirtschaft, Grün- und Freiraumstruktur sowie Infrastruktur. Die durch die vorliegende Analyse der Bevölkerungsentwicklung generierten Erkenntnisse sind bei der Neuaufstellung des FNP und insbesondere bei der Neuausweisung von Bauflächen zu berücksichtigen.

In der Verbandsgemeinde Rhein-Selz leben insgesamt 40.768 Einwohner (Stand Jahr 2015) (Statistisches Landesamt, 2016).

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Einwohnerzahlen der der Verbandsgemeinde Rhein-Selz zugehörigen Ortsgemeinden. Als Vergleichswert ist zudem die Bevölkerungsentwicklung der Verbandsgemeinde Rhein-Selz insgesamt sowie des Landeskreises Mainz-Bingen und des Bundeslandes Rheinland-Pfalz dargestellt. Die Werte aus den Jahren 1950, 1970, 1990 und 2010 für die erst seit dem Jahr 2014 existierende Verbandsgemeinde Rhein-Selz resultieren aus der Addition der Bevölkerungszahlen der einzelnen Ortsgemeinden.

**Tab. 3: Bevölkerungsentwicklung Verbandsgemeinde Rhein-Selz**  
Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (Stand 2015)

Städte und Gemeinden	Einwohner					Proz. Entwicklung	
	1950	1970	1990	2010	2015	1950 - 2010	2010 - 2015
Dalheim	903	747	906	1.022	1.010	+13,2 %	-1,8 %
Dexheim	927	793	1.058	1.579	1.473	+70,3 %	-6,7 %
Dienheim	1.598	1.470	1.509	2.143	2.144	+34,1 %	+0,1 %
Dolgesheim	766	754	890	933	947	+21,8 %	+1,5 %
Dorn-Dürkheim	1.127	893	884	912	942	-19,0 %	+3,3 %
Eimsheim	602	434	505	556	533	-7,6 %	-4,1 %
Friesenheim	615	496	506	668	722	+8,6 %	+8,1 %
Guntersblum	3.237	3.143	3.396	3.744	3.785	+15,7 %	+1,1 %
Hahnheim	760	841	1.311	1.577	1.553	+107,5 %	-1,5 %
Hillesheim	736	587	586	604	632	-17,9 %	+7,8 %
	<b>1950</b>	<b>1970</b>	<b>1990</b>	<b>2010</b>	<b>2015</b>	<b>1950 - 2010</b>	<b>2010 - 2015</b>
Köngernheim	638	524	737	1.398	1.319	+119,1 %	-5,7 %
Ludwigshöhe	360	404	434	539	575	+49,7 %	+6,7 %
Mommenheim	1.218	1.303	1.924	3.082	3.132	+153,0 %	+1,6 %
Nierstein	6.613	6.402	6.287	7.833	8.191	+18,4 %	+4,6 %
Oppenheim	4.991	5.284	5.995	7.024	7.341	+40,7 %	+4,5 %
Selzen	1.114	1.177	1.280	1.545	1.486	+38,7 %	-3,8 %
Uelversheim	909	808	952	1.085	1.071	+19,4 %	-1,3 %
Udenheim	1.870	1.702	1.679	2.701	2.871	+44,4 %	+6,3 %
Weinolsheim	636	502	519	698	732	+9,7 %	+4,9 %
Wintersheim	415	264	258	308	309	-25,1 %	+0,3 %
<b>VG Rhein-Selz</b>	<b>30.035</b>	<b>28.528</b>	<b>31.616</b>	<b>39.951</b>	<b>40.768</b>	<b>+33,0 %</b>	<b>+2,0 %</b>
LK Mainz-Bingen	131.018	151.274	172.197	202.310	208.749	+54,4 %	+3,2 %
Rheinland-Pfalz	3.004.784	3.645.437	3.763.510	4.003.745	4.052.803	+33,2 %	+1,2 %

Die langfristige Entwicklung seit 1950 zugrunde legend ist die Einwohnerzahl nahezu aller Ortsgemeinden und folglich auch die der Verbandsgemeinde Rhein-Selz insgesamt kontinuierlich angestiegen. Dieser Trend setzt sich bei Betrachtung der jüngeren Bevölkerungsentwicklung (2010 - 2015) hinsichtlich Gesamtzahl der Einwohner in der Verbandsgemeinde weiter fort. Die größten Zuwächse in den letzten fünf Jahren verzeichnen die Ortsgemeinden Friesenheim, Hillesheim, Ludwigshöhe und Udenheim sowie die Städte Nierstein und Oppenheim. Letztgenannte sind folglich hauptverantwortlich für die insgesamt wachsende Bevölkerung in der Verbandsgemeinde Rhein-Selz. Lediglich bei sieben der 20 Ortsgemeinden,

namentlich Dalheim, Dexheim, Eimsheim, Hahnheim, Köngernheim, Selzen und Uelversheim, ist mit Blick auf den jüngst vergangenen Zeitraum von 2010 - 2015 ein Rückgang der Bevölkerung festzustellen.

Im nachfolgenden Kapitel wird die soeben erläuterte Entwicklung der Bevölkerung im Detail, hinsichtlich der Teilkomponenten **Natürliche Bevölkerungsentwicklung** und **Wanderungssaldo**, analysiert und dargelegt.

#### 4.2.1 Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Die nachstehende Tabelle zeigt die natürliche Bevölkerungsentwicklung der einzelnen Ortsgemeinden und der gesamten Verbandsgemeinde Rhein-Selz sowie die des Landkreises Mainz-Bingen und Rheinland-Pfalz auszugsweise für die Jahre 1990, 2010 und 2015.

**Tab. 4: Natürliche Bevölkerungsentwicklung Verbandsgemeinde Rhein-Selz**  
Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (Stand 2015)

Städte und Gemeinden	Natürlicher Saldo			Summe
	1990	2010	2015	1990 - 2015
Dalheim	+1	-7	-8	-3
Dexheim	+2	+6	0	+289
Dienheim	+4	+19	+3	+65
Dolgesheim	-8	-6	+1	+36
Dorn-Dürkheim	-5	-7	-1	-23
Eimsheim	-1	+2	-3	-29
Friesenheim	+4	-3	+1	+50
Guntersblum	+10	+5	+8	+153
Hahnheim	+7	+6	0	+91
Hillesheim	-3	0	-5	-19
Köngernheim	+8	+4	+5	+161
Ludwigshöhe	-1	+3	+1	+26
Mommenheim	+22	+12	0	+386
Nierstein	+15	-44	-26	-540
Oppenheim	-25	-38	-58	-587
Selzen	+4	-3	+1	+56
Uelversheim	-2	-6	-4	+24
Undenheim	0	+12	+16	+193
Weinolsheim	0	+2	+3	+41
Wintersheim	-4	-5	+2	+10
<b>VG Rhein-Selz</b>	<b>+28</b>	<b>-48</b>	<b>-64</b>	<b>+386</b>
LK Mainz-Bingen	+174	-165	-210	+2.269
Rheinland-Pfalz	-1.079	-11.891	-11.831	-185.548

Die Betrachtung des natürlichen Saldos der einzelnen Ortsgemeinden in der Verbandsgemeinde Rhein-Selz zeigt ein differenziertes Bild. Die Gemeinden Dalheim, Dorn-Dürkheim, Eimsheim und Hillesheim sowie die beiden Städte Nierstein und Oppenheim weisen sowohl hinsichtlich des aktuellen Saldos (2015) als auch langfristig gesehen (Summe der Jahre 1990 - 2015) einen negativen Wert auf. Dies gilt im Besonderen für die beiden Städte Nierstein und Oppenheim. In den übrigen 13 Ortsgemeinden ist dagegen jeweils ein positiver natürlicher Saldo festzustellen.

Insgesamt ist jedoch bei allen Ortsgemeinden und somit auch bei der Verbandsgemeinde Rhein-Selz eine rückläufige bzw. negative Entwicklung des natürlichen Saldos zu verzeichnen. Das heißt, auch die derzeit noch positiven Salden einiger Ortsgemeinden tendieren langfristig gesehen zu einer Abnahme. Dies entspricht dem deutschlandweiten Trend von sinkenden Geburtenraten und daraus resultierenden negativen natürlichen Salden. Der letztgenannte Effekt lässt sich bei einem Blick auf die natürliche Bevölkerungsentwicklung in Rheinland-Pfalz nochmals bestätigen.

#### 4.2.2 Bevölkerungsveränderungen durch Wanderungen

Neben dem natürlichen Bevölkerungssaldo stellen auch Ein- und Auswanderungen eine Komponente bei der Bevölkerungsentwicklung dar. Die nachfolgende Tabelle stellt den Wanderungssaldo (Differenz aus Ein- und Auswanderungen in der Gemeinde) der einzelnen Ortsgemeinde sowie der Verbandsgemeinde Rhein-Selz auszugsweise für die Jahre 1990, 2010 und 2015 dar. Die Salden des Landkreises Mainz-Bingen und des Landes Rheinland-Pfalz dienen als Vergleichswerte.

**Tab. 5: Bevölkerungsveränderungen durch Wanderungen Verbandsgemeinde Rhein-Selz**  
Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (Stand 2015)

Städte und Gemeinden	Wanderungssaldo			Summe
	1990	2010	2015	1990 - 2015
Dalheim	-8	+3	-4	+114
Dexheim	-1	0	+45	+275
Dienheim	+15	-15	+3	+597
Dolgesheim	-4	+15	+32	+21
Dorn-Dürkheim	+37	+1	+8	+93
Eimsheim	+34	-5	+8	+118
Friesenheim	+26	-14	+13	+185
Guntersblum	+257	-15	+7	+474
Hahnheim	+14	+6	+16	+163
Hillesheim	+14	+10	-2	+54
Köngernheim	+22	-14	-19	+444
Ludwigshöhe	-31	+8	+15	+76
Mommenheim	+13	+19	+13	+848
Nierstein	+47	+66	+171	+2.535
Oppenheim	+282	-35	+80	+2.208
Selzen	+7	-5	-6	+157
Uelversheim	0	+9	+3	+95
Undenheim	+58	-11	+70	+1.066
Weinolsheim	+11	+8	-10	+158
Wintersheim	-7	-5	-2	+17
<b>VG Rhein-Selz</b>	<b>+786</b>	<b>+26</b>	<b>+441</b>	<b>+9.698</b>
LK Mainz-Bingen	+3.046	+894	+4.435	+39.007
Rheinland-Pfalz	+62.928	+2.839	+52.129	+542.096

Hinsichtlich des aktuellen Wanderungssaldos (2015) weisen, mit Ausnahme der Gemeinden Dalheim, Hillesheim, Selzen und Wintersheim, alle Ortsgemeinden einen positiven Wert auf.

Dies spiegelt sich folglich auch im Wanderungssaldo der Verbandsgemeinde Rhein-Selz wider (+441). Hinsichtlich der langfristigen Entwicklung weisen alle Ortsgemeinden einen positiven Wanderungssaldo auf. Insgesamt lässt sich aus den dargestellten Zahlen ein Trend kontinuierlich zunehmender Wanderungssalden in der Verbandsgemeinde Rhein-Selz ableiten. Diese Entwicklung bestätigen sich mit Blick auf die Werte des Landkreises Mainz-Bingen und des Landes Rheinland-Pfalz auch auf großräumiger Maßstabsebene.

#### 4.2.3 Bevölkerungsveränderungen durch Asylbewerber und Flüchtlinge

Seit dem Jahr 2015 ist die Zahl der Asylbewerber hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Bevölkerungszahlen in Deutschland keine vernachlässigbare Größe mehr. Dem Mediendienst für Integration zufolge sind im Jahr 2016 die Antragszahlen nochmals angestiegen, siehe Abb. 5 .

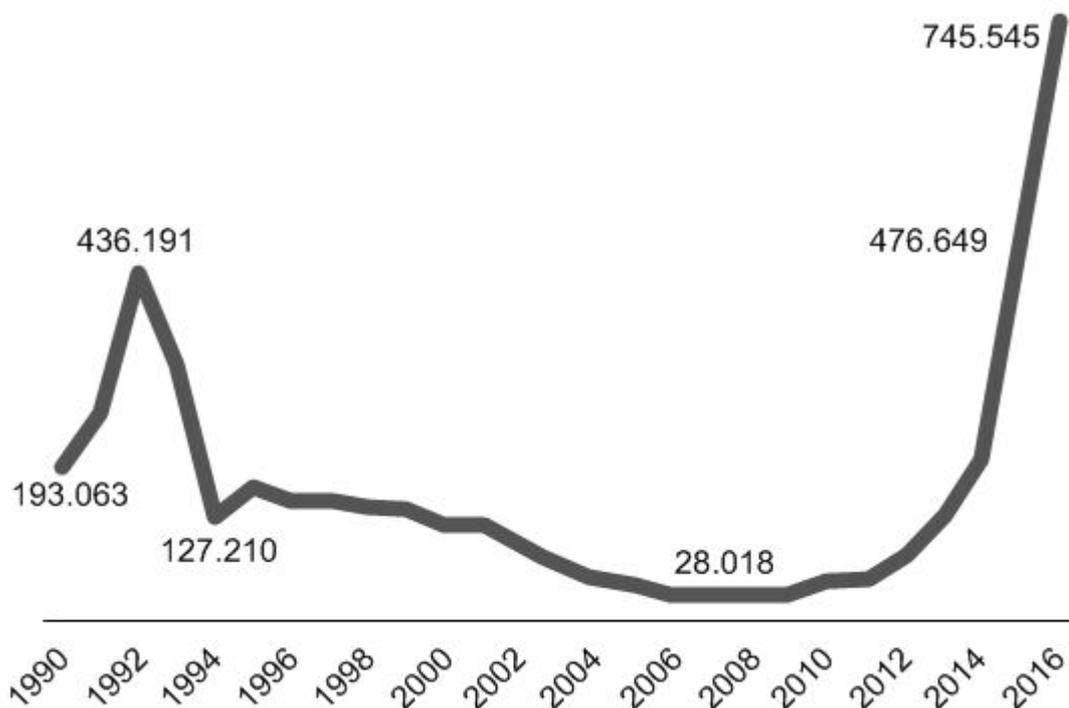


Abb. 5: Asylantragszahlen in Deutschland  
Quelle: Mediendienst Integration

Die erläuterte Entwicklung zugrunde legend muss sich auch die Verbandsgemeinde Rhein-Selz trotz zurückgehender Flüchtlingszahlen seit dem Jahr 2017, mit der Aufnahme von Asylbewerbern beschäftigen. Im Jahr 2015 lebten insgesamt 489 Personen in der Verbandsgemeinde Rhein-Selz. Nach aktuellem Kenntnisstand ist diese Zahl im Jahr 2016 auf 269 Personen gesunken. Allerdings fällt eine Vielzahl der Personen lediglich unter eine andere Statistik, beispielsweise wenn sie mittlerweile offiziell als Flüchtling anerkannt sind (AZ, 2017). Die Verbandsgemeinde Rhein-Selz beziffert die Summe aus Asylbegehrenden und anerkannten Flüchtlingen im Jahr 2017 auf 563 Personen (AZ, 2017). Zudem existiert eine Dunkelziffer bezüglich der Personen, die infolge des Nachzugs von Familienangehörigen zusätzlich hinzukommen könnten. Demzufolge ist die Unterbringung von Asylbegehrenden

und Flüchtlingen weiterhin eine aktuelle Thematik, deren Auswirkungen auf die Bevölkerungszahlen und den Wohnraumbedarf bei der Neuaufstellung des FNP zu berücksichtigen ist.

#### 4.2.4 Altersstruktur der Bevölkerung

Mit Blick auf die Entwicklung der drei Hauptaltersklassen „unter 20-Jährige“, „20- bis unter 65-Jährige“ und „65-Jährige und Ältere“ seit 1990 lassen sich für die Verbandsgemeinde Rhein-Selz in Auswertung der Abb. 6 folgende Erkenntnisse festhalten:

Während die Klasse der „20- bis unter 65-Jährigen“ seit 1990 relativ konstant bleibt und nur leichte Verluste aufweist, kann bei den „unter 20-Jährigen“ insbesondere seit dem Jahr 2002 eine kontinuierlich rückläufige Entwicklung festgehalten werden (-2,4 %). Im Gegensatz zu dieser Abnahme nimmt die Klasse der „65-Jährigen und Älteren“ seit Anfang der 90er Jahre fortlaufend zu (+4,5 %).

Folglich existiert auch in der Verbandsgemeinde Rhein-Selz der Trend einer überalternden Bevölkerung. Dieser wird sich in Zukunft voraussichtlich weiter fortsetzen, woraus neue Herausforderungen insbesondere im Bereich der Siedlungsentwicklung resultieren.

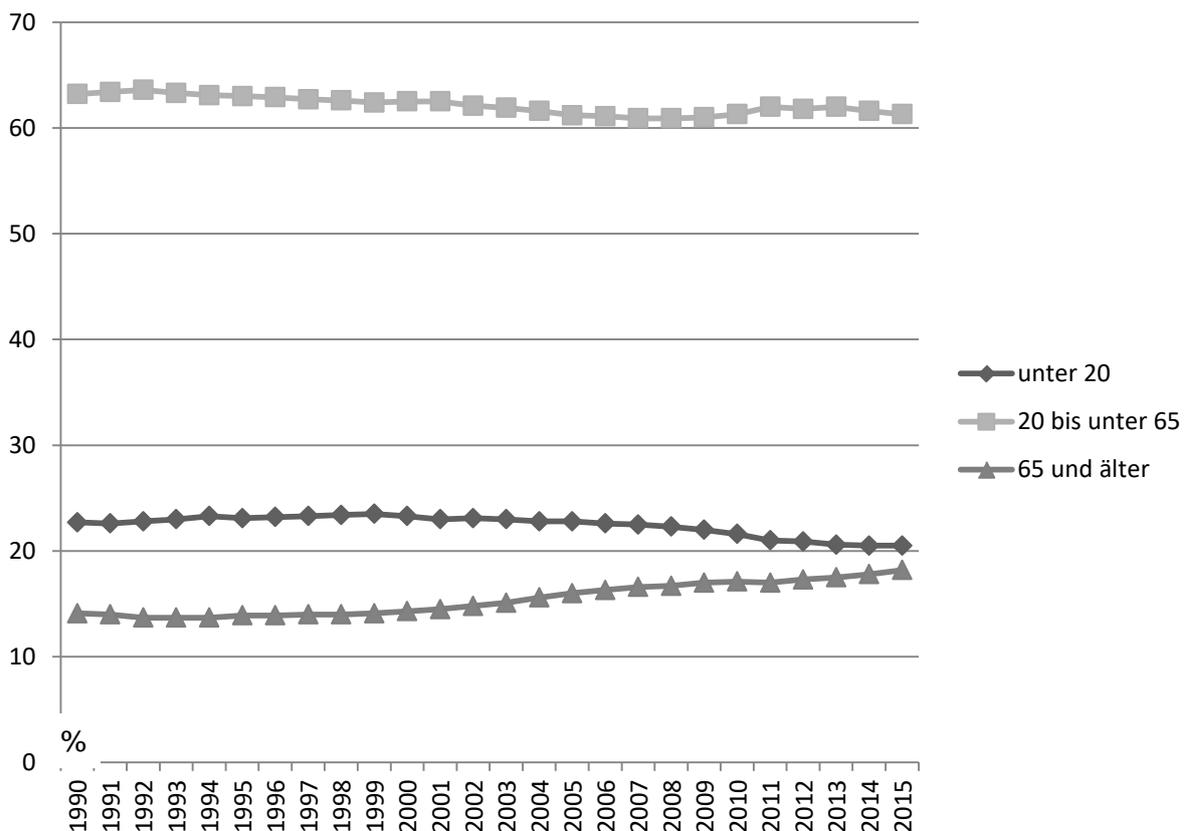


Abb. 6: Entwicklung der Hauptaltersklassen in der Verbandsgemeinde Rhein-Selz

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

#### 4.2.5 Fazit zur Bevölkerungsentwicklung

Der Gesamtsaldo der Gemeinden resultiert aus der Addition des natürlichen Saldos und des Wanderungssaldos. Die nachfolgende Tabelle zeigt die verschiedenen Salden jeder Ortsgemeinde für das Jahr 2015 sowie für den Zeitraum von 1990 - 2015 (Summe der Salden aus den Einzeljahren).

**Tab. 6: Bevölkerungsveränderungen (Gesamtsaldo) Verbandsgemeinde Rhein-Selz**  
Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (Stand 2015)

Städte und Gemeinden	Natürlicher Saldo		Wanderungssaldo		Gesamtsaldo	
	2015	1990 - 2015	2015	1990 - 2015	2015	1990 - 2015
Dalheim	-8	-3	-8	+114	-16	+111
Dexheim	0	+289	+45	+275	+45	+564
Dienheim	+3	+65	+3	+597	+6	+662
Dolgesheim	+1	+36	+32	+21	+32	+57
Dorn-Dürkheim	-1	-23	+8	+93	+7	+70
Eimsheim	-3	-29	+8	+118	+5	+89
Friesenheim	+1	+50	+13	+185	+14	+235
Guntersblum	+8	+153	+7	+474	+15	+627
Hahnheim	0	+91	+16	+163	+16	+254
Hillesheim	-5	-19	-2	+54	-7	+35
Köngernheim	+5	+161	-19	+444	-14	+605
Ludwigshöhe	+1	+26	+15	+76	+16	+102
Mommenheim	0	+386	+13	+848	+13	+1.234
Nierstein	-26	-540	+171	+2.535	+145	+1.995
Oppenheim	-58	-587	+80	+2.208	+22	+1.668
Selzen	+1	+56	-6	+157	-5	+213
Uelversheim	-4	+24	+3	+95	-1	+119
Undenheim	+16	+193	+70	+1.066	+86	+1.259
Weinolsheim	+3	+41	-10	+158	-7	+199
Wintersheim	+2	+10	-2	+17	0	+27
<b>VG Rhein-Selz</b>	<b>-64</b>	<b>+386</b>	<b>+441</b>	<b>+9.698</b>	<b>+377</b>	<b>+10.084</b>
LK Mainz-Bingen	-210	+2.269	+4.435	+39.007	+4.225	+41.276
Rheinland-Pfalz	-11.831	-185.548	+52.129	+542.096	+40.298	+356.548

Hinsichtlich des Gesamtsaldos kommt die Verbandsgemeinde Rhein-Selz sowohl für das aktuelle Jahr (2015) als auch langfristig gesehen (1990 - 2015) zu einer positiven Bilanz. Diese ist insbesondere auf die starken Bevölkerungsgewinne durch Zuwanderung zurückzuführen, die die durch die negativen natürlichen Salden bedingten Bevölkerungsverluste ausgleichen. Die letztgenannte Entwicklung spiegelt sich auch in den einzelnen Ortsgemeinden wieder.

Ein Großteil der Ortsgemeinden weist eine kontinuierlich leicht zunehmende Bevölkerungszahl auf, die seit 1990 einen relativ linearen Verlauf nimmt. Ausnahmen hiervon bilden die Ortsgemeinden Dalheim, Hillesheim, Köngernheim und Selzen, die alle, insbesondere in den letzten fünf Jahren, abnehmende Bevölkerungszahlen aufweisen. Darüber hinaus verzeichnen die Ortsgemeinden Dolgesheim, Dorn-Dürkheim, Eimsheim und Hillesheim eine differenzierte Entwicklung der Bevölkerung seit 1990, die zwischen einer Zu- und Abnahme schwankt. Die sich unterscheidenden Bevölkerungsentwicklungen der einzelnen Ortsge-

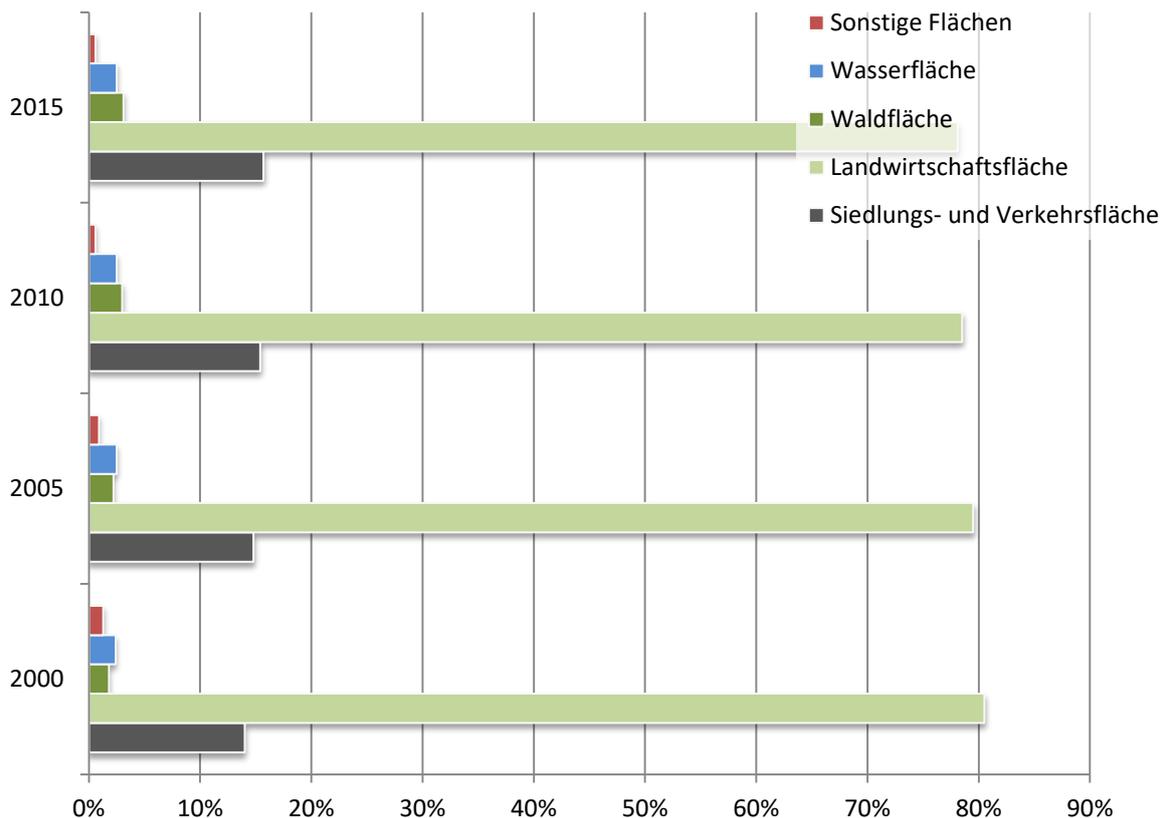
meinden sind bei der Ausweisung und Verteilung von Wohnbauflächen im FNP zu berücksichtigen. Insgesamt ergibt sich aus dem festgestellten Trend einer steigenden Bevölkerungszahl in der Verbandsgemeinde Rhein-Selz ein Bedarf an Wohnbauflächen sowie eine entsprechende Ausstattung mit Einrichtungen der sozialen und technischen Infrastruktur.

Die möglicherweise noch steigenden Asylbewerber- und Flüchtlingszahlen generieren einen zusätzlichen Mehrbedarf an Wohnraum, der bei der Errechnung des Wohnbauflächenbedarfs mit einzubeziehen ist.

### 4.3 Siedlungsentwicklung

Das nachstehende Kapitel dient zur Erläuterung der Siedlungsflächenverteilung und Siedlungsstruktur innerhalb der Verbandsgemeinde Rhein-Selz.

In Abb. 7 ist die Entwicklung der verschiedenen Flächenanteile in der Verbandsgemeinde Rhein-Selz dargestellt. Als Vergleichswerte sind neben der Siedlungs- und Verkehrsfläche auch die Entwicklung der Landwirtschaftsfläche, Wasserfläche, Waldfläche und sonstiger Flächen aufgezeigt (Summe aller Flächen = 100 %).



**Abb. 7: Entwicklung der Siedlungsflächenverteilung in der Verbandsgemeinde Rhein-Selz**

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

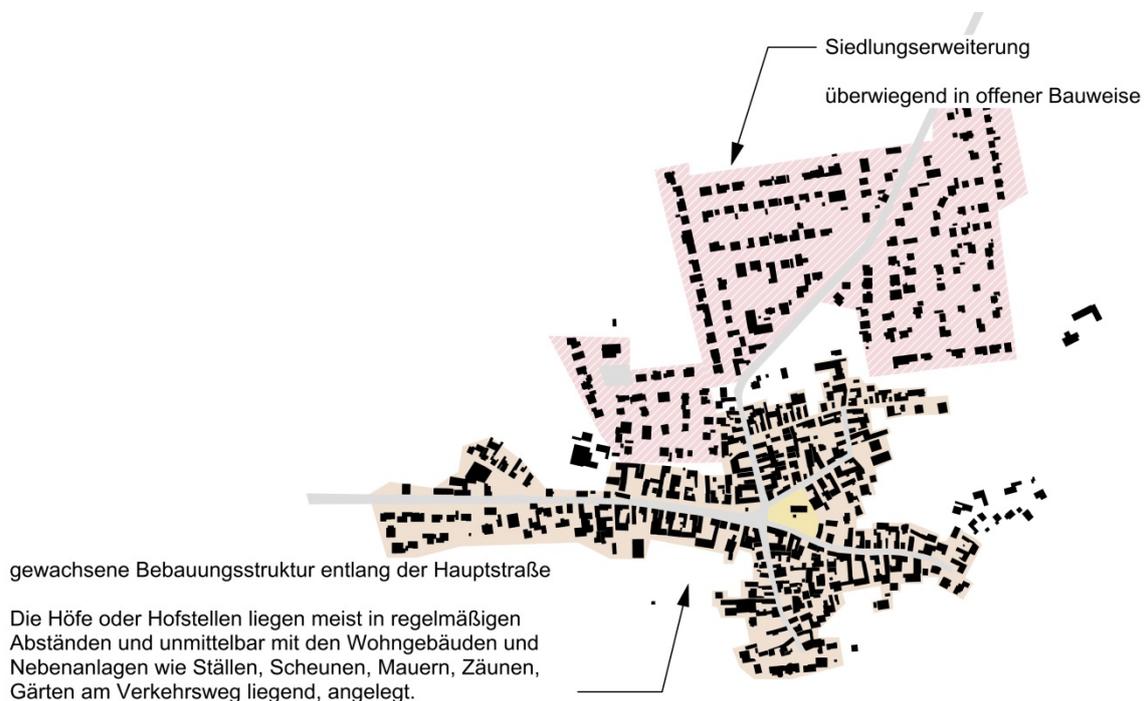
Seit dem Jahr 2000 ist der Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche in der Verbandsgemeinde Rhein-Selz kontinuierlich angestiegen. Während im Jahr insgesamt 14,0 % der Fläche durch Siedlungsstrukturen bedeckt sind, sind es im Jahr 2015 bereits 15,7 %. Bei einer Gesamtfläche von ca. 145,5 km<sup>2</sup> entspricht das einem Zuwachs von ca. 1,2 km<sup>2</sup> (= 120 ha). Diese Entwicklung deckt sich mit den Ergebnissen aus der Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung, die ebenfalls ein Wachstum aufweist. Mit der Bevölkerungszunahme und Veränderung der Haushaltsstrukturen (weniger Personen/Haushalt und mehr Wohnraum/Person) steigt der Bedarf an Wohnungen. Neuer Wohnraum geht aufgrund begrenzter Möglichkeiten innerhalb der Ortschaften fast zwangsläufig mit einer Verdichtung und Ausweitung der Siedlungsfläche einher.

Bei näherer Betrachtung der übrigen Flächenanteile lässt sich zudem eine geringfügige Abnahme der landwirtschaftlichen Fläche feststellen, die jedoch immer noch einen überdurchschnittlich hohen Anteil an der Gesamtfläche einnimmt (78,2 %, vgl. Rheinland-Pfalz:

51,6 %). Der Rückgang an landwirtschaftlicher Fläche begründet sich neben der Umwandlung in Siedlungsfläche auch in der Aufforstung einzelner landwirtschaftlicher Flächen sowie in der Umwidmung landwirtschaftlicher Fläche in Grünfläche.

Die Siedlungsstruktur der einzelnen Ortsgemeinden und Städte wird insbesondere von Wohn- und Mischbauflächen dominiert. Vereinzelt befinden sich zudem kleinere Gewerbeflächen an den Siedlungsändern (v. a. in Mommenheim, Udenheim, Nierstein und Guntersblum). An der Bundesstraße B 420 zwischen Nierstein und Köngernheim/Udenheim sind zudem großflächige Gewerbe- bzw. Sonderbauflächen, der Rhein-Selz-Park, angesiedelt. Insgesamt weisen alle Gemeinden ein ähnliches Strukturbild hinsichtlich der Aufteilung und Anteile an Wohn- und Mischflächen, Gewerbe und Verkehrsflächen (Luftbildauswertung zugrunde gelegt) auf.

Anhand der Siedlungsstruktur von Dalheim lässt sich sehr gut die siedlungsstrukturelle Orts- typik der Gemeinden und Städte in der Verbandsgemeinde Rhein-Selz ablesen siehe Abb. 8. Sehr gut ist die historisch gewachsene dichte Bebauung entlang der Hauptstraße ablesbar. Die Dorfmitte mit Kirche (gelb eingefärbt) ist zugleich Kreuzungsbereich für weitere Verbindungsstraßen, welche sich sternenförmig in unterschiedliche Himmelsrichtungen anordnen. Die nördlich angrenzende Siedlungserweiterung hebt sich durch eine offene aufgelockerte Bauweise sichtlich von der historischen Bebauungsstruktur ab und stellt eine Zäsur in der Ortsentwicklung dar.

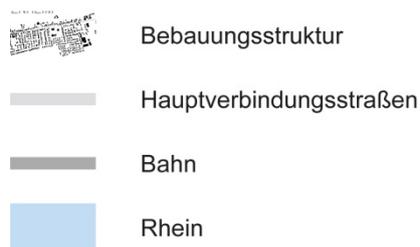
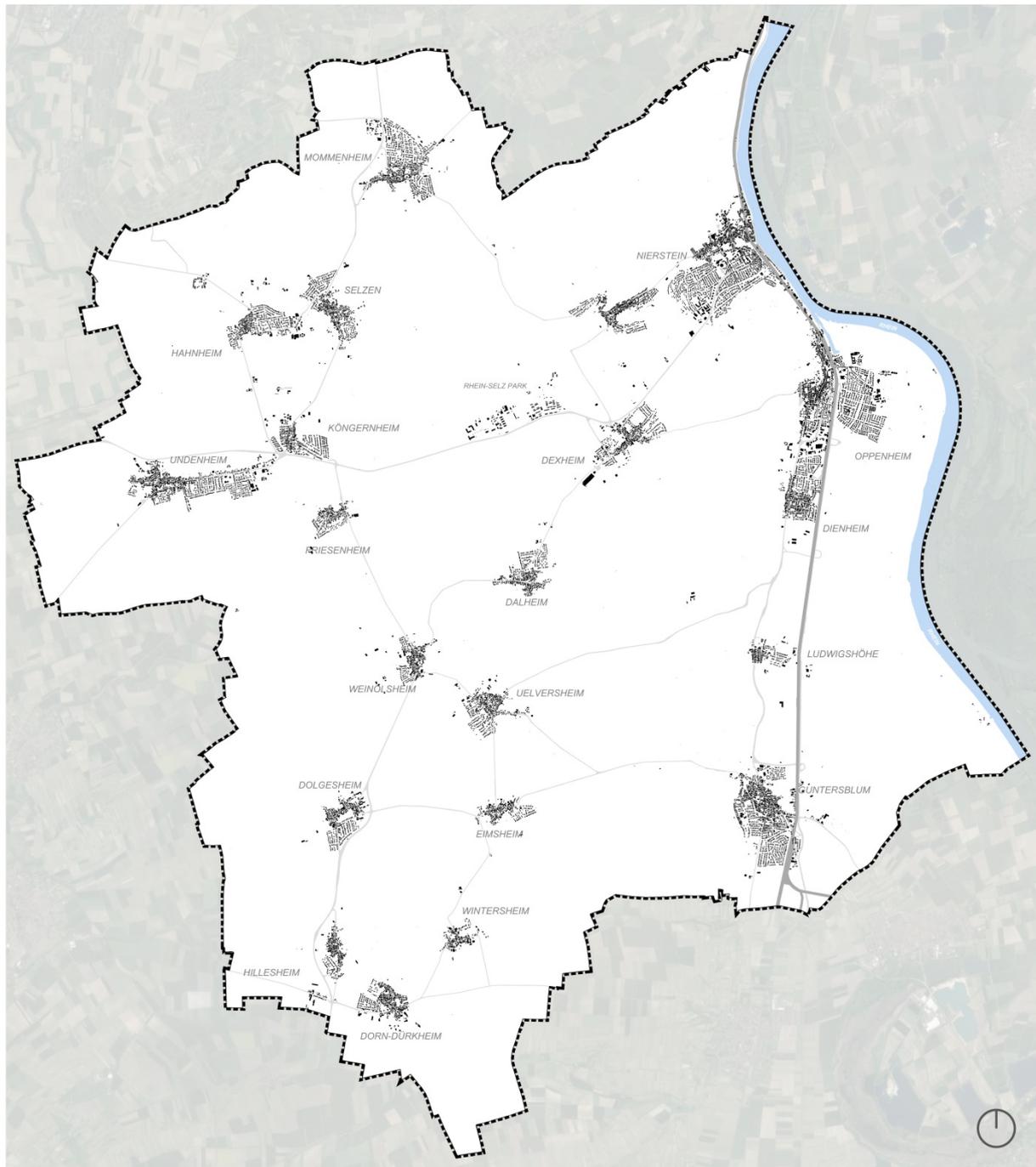


**Abb. 8: Typische Siedlungsstruktur am Beispiel der Ortsgemeinde Dalheim**

Quelle: bhm

Die nachfolgende Abbildung stellt nochmals die Bebauungsstruktur der gesamten Verbandsgemeinde ganzheitlich grafisch dar. Hierbei wird nochmals die vergleichsweise ausgeprägte Siedlungsstruktur entlang des Rheins bzw. der vorhandenen Bahntrasse

sichtbar durch die Städte Nierstein und Oppenheim sowie die Gemeinden Dienheim, Ludwigshöhe und Guntersblum.



**Abb. 9: Bebauungsstruktur in der Verbandsgemeinde Rhein-Selz**  
Quelle: bhm

### 4.3.1 Fazit zur Siedlungsentwicklung

Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung der Verbandsgemeinde Rhein-Selz zeichnet sich mit Blick auf die vergangenen 15 Jahre ein Trend kontinuierlich zunehmender Siedlungs- und Verkehrsfläche ab. Um diesen Trend abzuschwächen, ist auf der Basis des aktuellen Bedarfs und dessen voraussichtlicher zukünftiger Entwicklung eine angemessene Flächenausweisung vorzunehmen, die unter Berücksichtigung des Grundsatzes „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und einem sparsamen und schonen Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs. 1 BauGB in der verbindlichen Bauleitplanung maßvoll umgesetzt wird.

Die bestehende Siedlungsstruktur gibt für die Neuausweisung neuer Bauflächen einen Hinweis, wo in den Ortschaften strukturell Anknüpfungspunkte an bestehende Bautypologien sinnvoll erscheinen.

## 4.4 Wirtschaftsentwicklung

In diesem Kapitel wird ein Überblick über die wirtschaftliche Struktur und Entwicklung der Verbandsgemeinde Rhein-Selz gegeben. Hierzu gehören die Betrachtung der **sozialversicherungspflichtig Beschäftigten** inklusive der **Berufspendler**, die **Arbeitslosenquote**, eine Betrachtung der drei **Wirtschaftssektoren** der Volkswirtschaftslehre sowie eine separate Betrachtung des **Tourismus** und des **Einzelhandels**.

### 4.4.1 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohn- und Arbeitsort geht aus der folgenden Tabelle hervor.

**Tab. 7: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte**  
Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

Stichtag	sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	
	am Wohnort	am Arbeitsort
30.06.2013	15.557	4.821
30.06.2014	15.703	4.931
30.06.2015	15.875	4.990
30.06.2016	16.113	5.138

In der Verbandsgemeinde Rhein-Selz besteht eine Diskrepanz zwischen den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort mit 5.138 Personen und den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort 16.113 Personen.

Aus den Daten zu den Berufspendlern ermöglicht konkrete Rückschlüsse, siehe Tab. 8.

**Tab. 8: Berufspendler**

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

Gebiet	Stichtag	Einpendler	Auspendler	Pendlersaldo
Rhein-Selz	30.06.2013	3.259	14.011	-10.752
	30.06.2014	3 385	14 168	-10.783
	30.06.2015	3 469	14 354	-10.885
	30.06.2016	3 614	14 589	-10.975
Mainz-Bingen	30.06.2013	38.380	66.652	-28.272
	30.06.2014	39 525	67 343	-27.818
	30.06.2015	39 875	68 195	-28.320
	30.06.2016	41 289	69 246	-27.957
Rheinland-Pfalz	30.06.2013	914.779	1.047.676	-132.897
	30.06.2014	931 783	1 066 065	-134.282
	30.06.2015	951 769	1 086 026	-134.257
	30.06.2016	968 100	1 102 164	-134.064

Demnach pendeln von den 16.113 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort 14.589 über die Verbandsgemeindegrenze zu ihrer Arbeitsstelle, während 3.614 Personen von außerhalb zur Arbeit in die Verbandsgemeinde einpendeln.

Dies bedeutet, dass von den 5.138 Personen, die in Rhein-Selz sozialversicherungspflichtig beschäftigt sind, lediglich 1.524 in der Verbandsgemeinde wohnen.

Das Verhältnis zwischen Ein- und Auspendlern blieb in den letzten Jahren relativ konstant, während die absoluten Zahlen an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohn- und Arbeitsort sowie der Ein- und Auspendler konstant ansteigen.

Im Vergleich zum Landkreis Main-Bingen sowie zum Land Rheinland-Pfalz ist deutlich zu erkennen, dass die Diskrepanz zwischen den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort und den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort sowie zwischen Einpendlern und Auspendlern in der Verbandsgemeinde Rhein-Selz extrem ausgeprägt ist.

#### 4.4.2 Arbeitslosigkeit

Die Arbeitslosenquoten der Verbandsgemeinde, des Landkreises sowie des Landes sind aus der unten stehenden Tabelle ersichtlich.

**Tab. 9: Arbeitslosenquote 2016**

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (Stand 2016)

Gebiet	Arbeitslosenquote	Veränderung zum Vorjahr
Rhein-Selz	3,0 %	+0,6 %
Mainz-Bingen	3,5 %	-3,4 %
Rheinland-Pfalz	4,2 %	-1,3 %

Es ist zu erkennen, dass die Arbeitslosenquote in der Verbandsgemeinde Rhein-Selz im Vergleich zum Vorjahr leicht angestiegen ist, im Vergleich zu Landkreis und Land ist die Arbeitslosigkeit innerhalb der Verbandsgemeinde dennoch relativ gering.

#### 4.4.3 Wirtschaftssectoren

Zur Beschreibung der Wirtschaftsstruktur innerhalb der Verbandsgemeinde Rhein-Selz wird im Folgenden dargelegt, wie sich die am Arbeitsort sozialversicherungspflichtig Beschäftigten auf die Wirtschaftssectoren verteilen.

In der Drei-Sektoren-Hypothese der Volkswirtschaftslehre werden drei Wirtschaftssectoren unterschieden:

1. Sektor: Urproduktion z. B. Weinbau, Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Fischerei, Bergbau.
2. Sektor: Industrieller Sektor z. B. produzierendes und verarbeitendes Gewerbe, Industriezweige, Handwerk, Energiewirtschaft, Wasser- u. Energieversorgung.
3. Sektor: Dienstleistungen z. B. Handel, Verkehr, Logistik, Tourismus, Hotel- und Gaststättengewerbe, Kreditanstalten, Versicherungen, Öffentlicher Haushalt.

Oft wird noch ein 4. Sektor (Informationssektor) in der einschlägigen Literatur genannt. Dieser Sektor ist in der Statistik im 3. Sektor inkludiert.

**Tab. 10: Beschäftigte nach Wirtschaftssectoren**

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

Gebiet	Stichtag	1. Sektor		2. Sektor		3. Sektor	
		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Rhein-Selz	30.06.2013	263	5,5	1.089	22,6	3.467	71,9
	30.06.2014	273	5,5	1.089	22,1	3.569	72,4
	30.06.2015	300	6,0	1.086	21,8	3.602	72,2
	30.06.2016	307	6,0	1.065	20,7	3.766	73,3
Mainz-Bingen	30.06.2013	969	1,9	17.740	35,3	31.523	62,8
	30.06.2014	998	1,9	18.614	36,0	32.155	62,1
	30.06.2015	1.052	2,0	18.638	35,7	32.517	62,3
	30.06.2016	1.078	2,0	18.959	35,3	33.688	62,7
Rheinland-Pfalz	30.06.2013	12.786	1,0	417.760	32,2	868.718	66,9
	30.06.2014	13.372	1,0	421.571	31,9	886.499	67,1
	30.06.2015	13.209	1,0	422.174	31,4	909.874	67,6
	30.06.2016	13.326	1,0	423.449	31,1	925.111	67,9

Die Wirtschaftsstruktur der Verbandsgemeinde Rhein-Selz ist vergleichsweise stark von der Landwirtschaft geprägt. Mit einem Anteil von 6 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort arbeiten im Vergleich zum Landkreis Mainz-Bingen mit einem Anteil von 2 % sowie zum Land Rheinland-Pfalz mit einem Anteil von 1 % überdurchschnittlich viele Personen im 1. Sektor. Einen großen Anteil an der Landwirtschaft hat hierbei der Weinbau, welcher in der Verbandsgemeinde sehr ausgeprägt ist, was sich auch anhand der Existenz von rund 300 Weingütern zeigt.

Der 2. Sektor ist mit 20,7 % der am Arbeitsort Beschäftigten im Vergleich zum Landkreis Mainz-Bingen mit einem Anteil von 35,3 % sowie zum Land Rheinland-Pfalz mit einem Anteil von 31,1 % relativ gering ausgeprägt. Dies spiegelt sich auch in der Belegung der gewerblichen Bauflächen wider, von denen ein Großteil mit Firmen aus den Bereichen Handel und Dienstleistung belegt ist.

Im 3. Sektor hingegen liegt die Verbandsgemeinde Rhein-Selz mit 73,3 % der am Arbeitsort Beschäftigten deutlich über dem Durchschnitt des Landkreises Mainz-Bingen mit einem Anteil von 62,7 % sowie des Landes Rheinland-Pfalz mit einem Anteil von 67,9 %. Insbesondere der landschafts- und weinbezogene Tourismus ist ein wichtiger Baustein innerhalb der Wirtschaftsstruktur der Verbandsgemeinde. Hierbei lassen sich auch Verflechtungen des 1. Sektors mit dem 3. Sektor aufzeigen. So werden beispielsweise viele Weingüter auch touristisch als Einkehr- und Übernachtungsmöglichkeit genutzt.

Insgesamt verteilen sich die Betriebe des 1. und 3. Sektors relativ gleichmäßig über alle Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde Rhein-Selz, wohingegen sich die Betriebe des 2. Sektors überwiegend in Nierstein, Oppenheim und Guntersblum konzentrieren. Dies entspricht auch der Ausweisung des Regionalplanes, in welchem diese Ortsgemeinden als Gemeinden für Gewerbeentwicklung innerhalb der Verbandsgemeinde ausgewiesen sind.

Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort im 1. wie auch im 3. Sektor stieg in den letzten Jahren an, im 2. Sektor sind die Zahlen leicht rückläufig. Dies lässt darauf schließen, dass der 2. Sektor, welcher bereits jetzt eine vergleichsweise geringe Bedeutung für die Wirtschaft in der Verbandsgemeinde besitzt, weiterhin an Gewicht verliert während die Sektoren 1 und 3 an Bedeutung gewinnen.

#### 4.4.4 Tourismus

Da der landschafts- und weinbezogene Tourismus einen wichtigen Baustein innerhalb der Wirtschaftsstruktur der Verbandsgemeinde darstellt, wird er im Folgenden in Hinsicht auf die touristischen Übernachtungsbetriebe untersucht.

**Tab. 11: Übernachtungsbetriebe 2016**  
Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

Gebiet	Betten		Betriebe mit >10 Betten			Gäste je 1.000 Einw.	Übernachtungen je 1.000 Einw.
	Anzahl	je 1.000 Einw.	Anzahl	Betten je Betrieb	Anteil an Gesamtbetten		
<b>Rhein-Selz</b>	<b>835</b>	<b>21</b>	<b>17</b>	<b>34,2</b>	<b>69,6 %</b>	<b>816</b>	<b>1.297</b>
Mainz-Bingen	4.592	22	111	34,0	82,2 %	1.127	2.142
Rheinland-Pfalz	183.428	46	3.259	45,0	80,0 %	2.179	5.595

Aus der oben stehenden Tabelle geht insgesamt hervor, dass der Übernachtungstourismus eine vergleichsweise geringe Bedeutung für die Verbandsgemeinde hat. Sowohl die Anzahl der Gäste als auch der Übernachtungen, jeweils pro 1.000 Einwohner, ist im Vergleich mit dem Kreis Mainz-Bingen und dem Land Rheinland-Pfalz als gering einzustufen.

Aus dem Anteil der Betten aus Betrieben mit mehr als 10 Betten an der Gesamtbettenanzahl geht hervor, dass nur 69,6 % der Betten auf diese größeren Betrieben fallen. Die restlichen Betten sind somit auf kleinere Betriebe aufgeteilt. Unter Berücksichtigung der entsprechenden Zahlen des Kreises (82,2 %) sowie des Landes (80,0 %) lässt sich somit schlussfolgern, dass es ein vergleichsweise großer Anteil der Betten auf Betriebe mit unter 10 Betten entfällt.

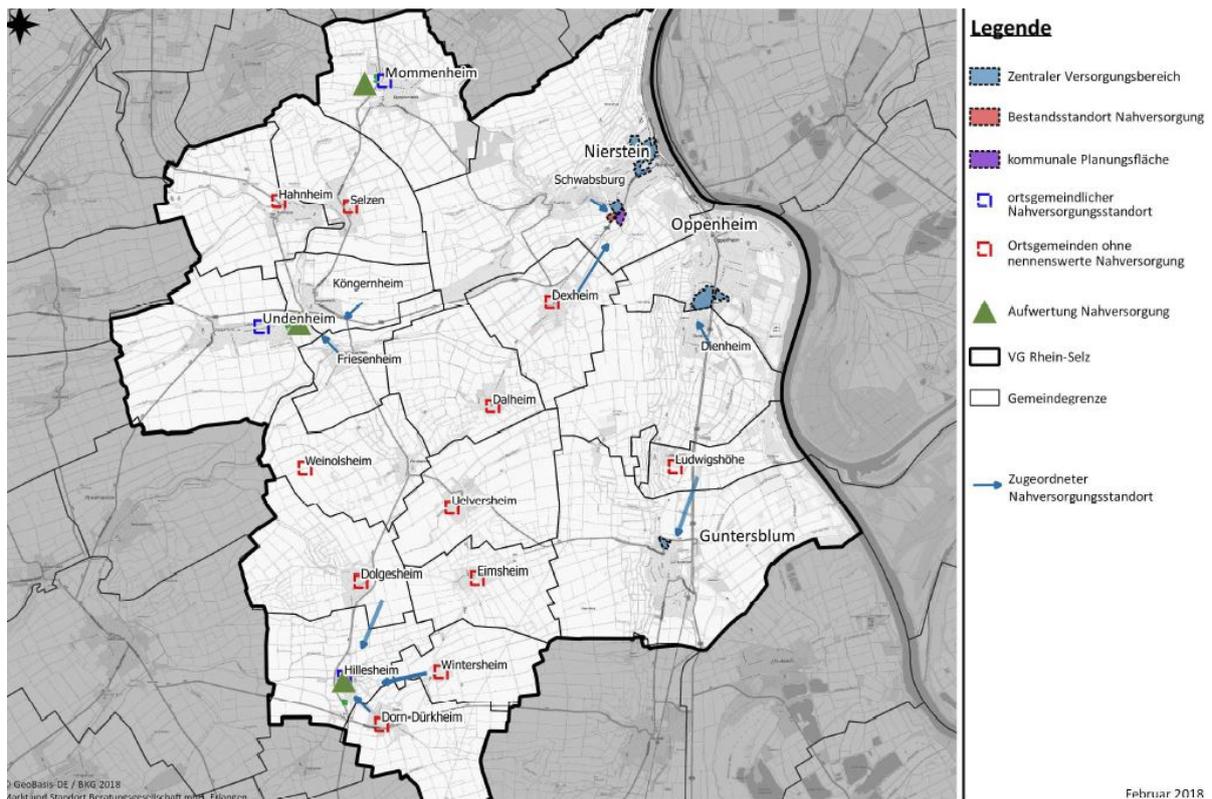
Gemäß den Zahlen des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz beträgt die durchschnittliche Übernachtungsdauer in der Verbandsgemeinde 1,6 Tage, während sie im Kreis Mainz-Bingen 1,9 Tage und im Land Rheinland-Pfalz 2,7 Tage beträgt.

Insgesamt betrachtet ist festzustellen, dass sich die Bedeutung, die der landschafts- und weinbezogene Tourismus für die Verbandsgemeinde Rhein-Selz besitzt, nicht im Bereich des Übernachtungsgewerbes widerspiegelt. Die Verbandsgemeinde ist derzeit überwiegend für Tagestouristen interessant, ein ausgeprägter Übernachtungstourismus findet kaum statt.

#### **4.4.5 Einzelhandel**

Das vorliegende Einzelhandelsgutachten aus dem Jahr 2017 bescheinigt der Verbandsgemeinde Rhein-Selz ausgewogene Versorgungsstrukturen, die stellenweise noch ausbaufähig sind. Die Versorgung mit Waren der unterschiedlichen Sortimentsgruppen für den Mittelbereich hat dem Gutachten zufolge in den zentralen Orten Nierstein, Oppenheim und Gunterblum stattzufinden (Konzentrationsgebot). Diese als zentrale Versorgungsbereiche deklarierten Standorte nehmen im Sinne des Zentrale-Orte-Prinzips vornehmlich die Versorgungsfunktion in der Verbandsgemeinde Rhein-Selz wahr. Dem Gutachten zufolge sollen keine großflächigen Einzelhandelsansiedlungen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (siehe Rhein-Selz-Liste) außerhalb der abgegrenzten Standortbereiche (Zentraler Versorgungsbereich) vorgenommen werden.

In Abb. 10 ist die räumliche Verteilung der letztgenannten zentralen Versorgungsbereiche und sonstiger Nahversorger dargestellt.



**Abb. 10: Nahversorgung in der Verbandsgemeinde Rhein-Selz**  
Quelle: Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH

Neben den oben beschriebenen regional bedeutsamen Versorgungsbereichen existieren in der Verbandsgemeinde Rhein-Selz zudem drei Nahversorgungsstandorte in den Ortsgemeinden Hillesheim, Mommenheim und Udenheim. Diese gilt es insbesondere aufgrund ihrer Bedeutung für die wohnungsnahe Nahversorgung der umliegenden Ortsgemeinden zu erhalten.

Angesichts der umfassenden Verkaufsflächenausstattung im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente, die eine quantitativ und qualitativ hinreichende Versorgung der Bevölkerung gewährleistet, besteht zum gegenwärtigen Zeitpunkt kein Bedarf für zusätzliche Neuan siedelungen. Der Fokus sollte demnach auf der Sicherung der bestehenden Versorgungsstrukturen liegen.

#### 4.4.6 Fazit zur Wirtschaftsentwicklung

Mit einer Arbeitslosenquote von 3,0 % ist die Arbeitslosigkeit in der Verbandsgemeinde Rhein-Selz relativ gering. Dennoch existieren innerhalb der Verbandsgemeinde nur relativ wenige sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze, der Großteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten pendelt zum jeweiligen Arbeitsplatz über die Verbandsgemeindegrenzen hinaus. Daher kann die Verbandsgemeinde Rhein-Selz eher als Wohnort denn als Arbeitsort angesehen werden. Durch die entsprechenden Pendlerbewegungen ergibt sich somit ein großer Bedarf nach einer entsprechenden Infrastruktur sowohl des motorisierten Individualverkehrs (MIV) als auch des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV).

Demnach sollten neue Wohnbauflächen verkehrsgünstig liegen, um Berufspendlern einen guten Anschluss an MIV und ÖPNV zu bieten.

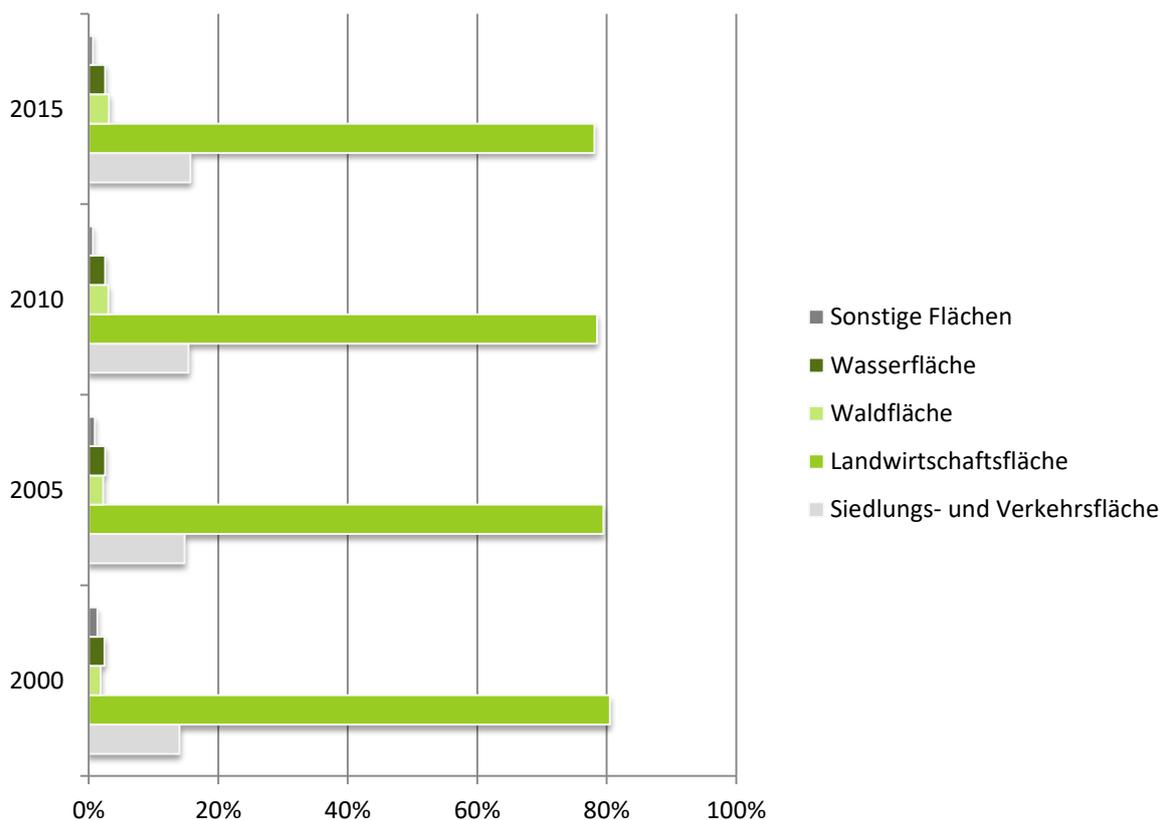
Die Betrachtung der Wirtschaftssektoren zeigt, dass insbesondere der 1. Sektor und der 3. Sektor, auch aufgrund der Verflechtungen untereinander, für die Verbandsgemeinde essenziell sind. Bei künftigen Flächenausweisungen sollte stets darauf geachtet werden, dass hierbei die Belange der Landwirtschaft, insbesondere des Weinbaus, und des Tourismus berücksichtigt bzw. gefördert werden. Dies könnte auch zu positiven Auswirkungen auf die Übernachtungszahlen im Tourismusbereich führen.

Die derzeitige Einzelhandelssituation in der Verbandsgemeinde Rhein-Selz sowie das vorhandene Entwicklungspotenzial sind als positiv einzustufen. Der gegenwärtige Bestand an Versorgungsstrukturen ist zu erhalten. Eine Ausweisung zusätzlicher Standorte für den Einzelhandel ist nicht zwingend erforderlich. Anpassungen der bestehenden Strukturen, insbesondere innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in Nierstein, Oppenheim, Mommenheim und Guntersblum sind sinnvoll, bedürfen jedoch nicht zwingend der Ausweisung neuer Flächen.

## 4.5 Grün- und Freiraumentwicklung

Im vorliegenden Kapitel wird der aktuelle Bestand der Grün- und Freiräume sowie deren Entwicklung in der Verbandsgemeinde Rhein-Selz erläutert. Des Weiteren werden die für den Tourismus relevanten Grün- und Freiflächen sowie Sehenswürdigkeiten beschrieben.

Die nachstehende Abbildung zeigt die Entwicklung der Flächenanteile in der Verbandsgemeinde seit dem Jahr 2000. Für eine ganzheitliche Flächenbilanzierung sind auch die Anteile der Siedlungs- und Verkehrsfläche sowie sonstige Flächen dargestellt (Summe alle Flächen = 100 %).



**Abb. 11: Entwicklung der Flächennutzung in der Verbandsgemeinde Rhein-Selz**

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

Im Zeitraum zwischen 2000 - 2015 ist die Summe aller Grün- und Freiraumflächen (Wasser-, Wald- und Landwirtschaftsfläche) leicht zurückgegangen (-1,0 %). Während die Landwirtschaftsfläche in der genannten Zeitspanne um -2,4 % abgenommen hat, verzeichnet die Waldfläche einen Zuwachs um 1,3%. Der Anteil der Wasserflächen bleibt nahezu unverändert (+0,1 %). Der Schwund der Landwirtschaftsfläche ist insbesondere auf den bereits in Kap. 4.3 dargelegten Ausbau der Siedlungs- und Verkehrsfläche und damit verbundenen Flächenverbrauch zurückzuführen. Die Zunahme der Waldfläche resultiert aus gezielten Aufforstungsmaßnahmen, was die Abnahme der landwirtschaftlichen Fläche noch verstärkt.

Der aktuelle Bestand von Grün- und Freiraumflächen in der Verbandsgemeinde Rhein-Selz gliedert sich im Einzelnen folgendermaßen:

Trotz leichten Rückgangs stellt die Landwirtschaftsfläche den eindeutig größten Flächenanteil dar (78,1 %, Stand 2015). Folglich ist die Verbandsgemeinde Rhein-Selz insbesondere durch landwirtschaftliche Flächen geprägt, wobei eine deutliche Durchmischung von Weinanbau und Ackerbau auszumachen ist. Diese sind von mehreren teilweise überregionalen Rad- und Wanderwegen durchzogen, die entlang zahlreicher Ortsgemeinden verlaufen und somit Freiräume verbinden und erlebbar machen.

Neben den überregionalen Rad- und Wanderwegen (siehe Abb. 12) stellen insbesondere die rund 300 in der Verbandsgemeinde ansässigen Weingüter einen hohen touristischen Reiz der Region dar. Des Weiteren komplettieren die historischen Ortskerne mit ihren mittelalterlichen Bausubstanzen und Museen sowie diverse Wein- und Hoffeste das überregional bedeutsame Tourismusangebot der Verbandsgemeinde.

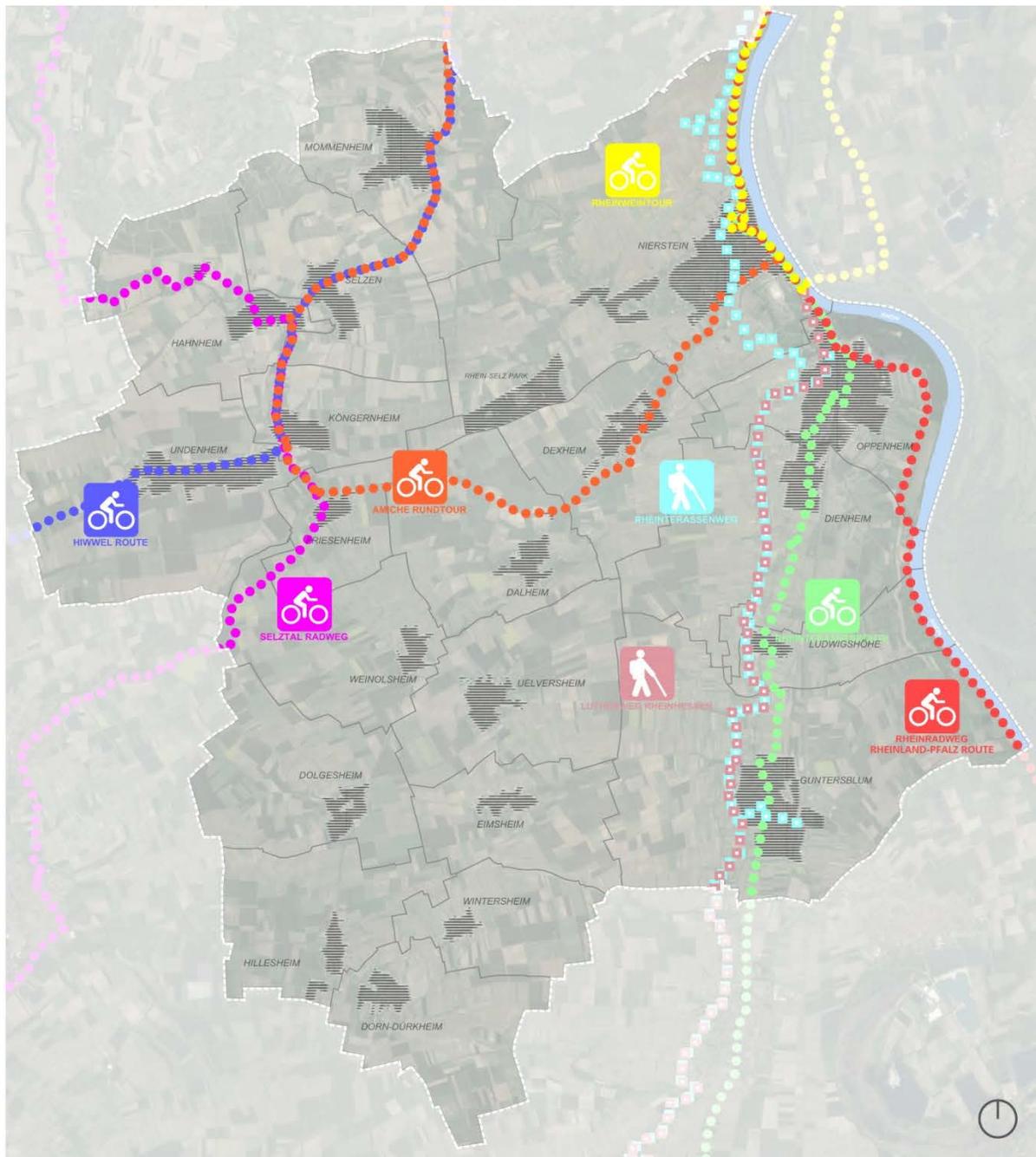
Zur Stärkung des Tourismus befindet sich aktuell die Bildung eines Touristischen Service Centers (TSC) „Ferienregion Rhein-Selz“ in Vorbereitung. Hiermit soll die Effizienz der gemeinsamen touristischen Arbeit in der Region optimiert, die Ebenen übergreifende Zusammenarbeit gestärkt und die Kooperation zwischen lokaler Ebene und Leistungsträgern verbessert werden.

An Wasserflächen sind insbesondere die Gewässer Rhein und Selz hervorzuheben. Der Rhein stellt einerseits eine natürliche Begrenzung gen Osten dar, bietet aber für die Verbandsgemeinde, wie beispielsweise durch das im Naturschutzgebiet liegende Strandbad Oppenheim, einen hohen Freizeitwert. Die Selz ist ein 61 km langer, südlicher und linker Nebenfluss des Rheins und durchläuft die Ortsgemeinden Hahnheim, Selzen, Köngernheim, und Friesenheim. Mit dem Renaturierungsprogramm der Selz soll die Biotopvernetzung und der präventive Hochwasserschutz gestärkt werden.

Alle Ortsgemeinde und Städte haben öffentliche Grün- und Freiflächen, häufig in Form von kleinen Grünanlagen, Sportplätzen, Spielplätzen oder Friedhöfen (siehe Abb. 13). Der Flugplatz Oppenheim als außerörtliche Grünfläche liegt südöstlich von Oppenheim am Rhein. Er ist als Sonderlandeplatz klassifiziert. Hier haben Motorflugzeuge mit einem zulässigen Höchstgewicht bis 2 t, Hubschrauber, Motorsegler, Segelflugzeuge sowie Ultraleichtflieger eine Landeerlaubnis.

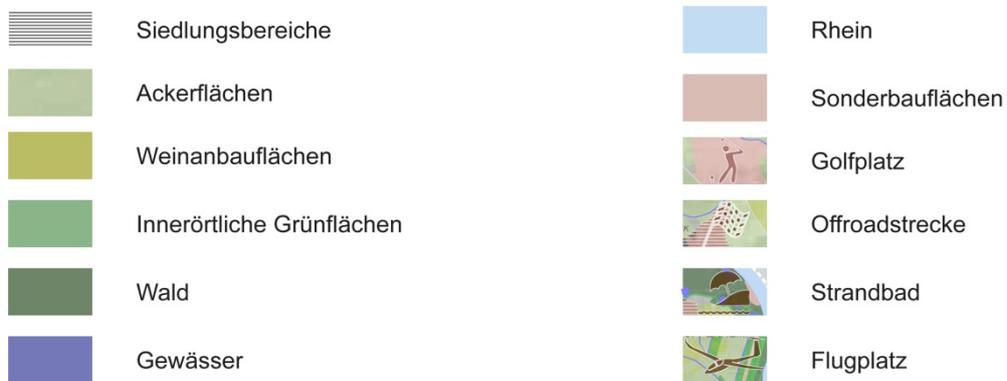
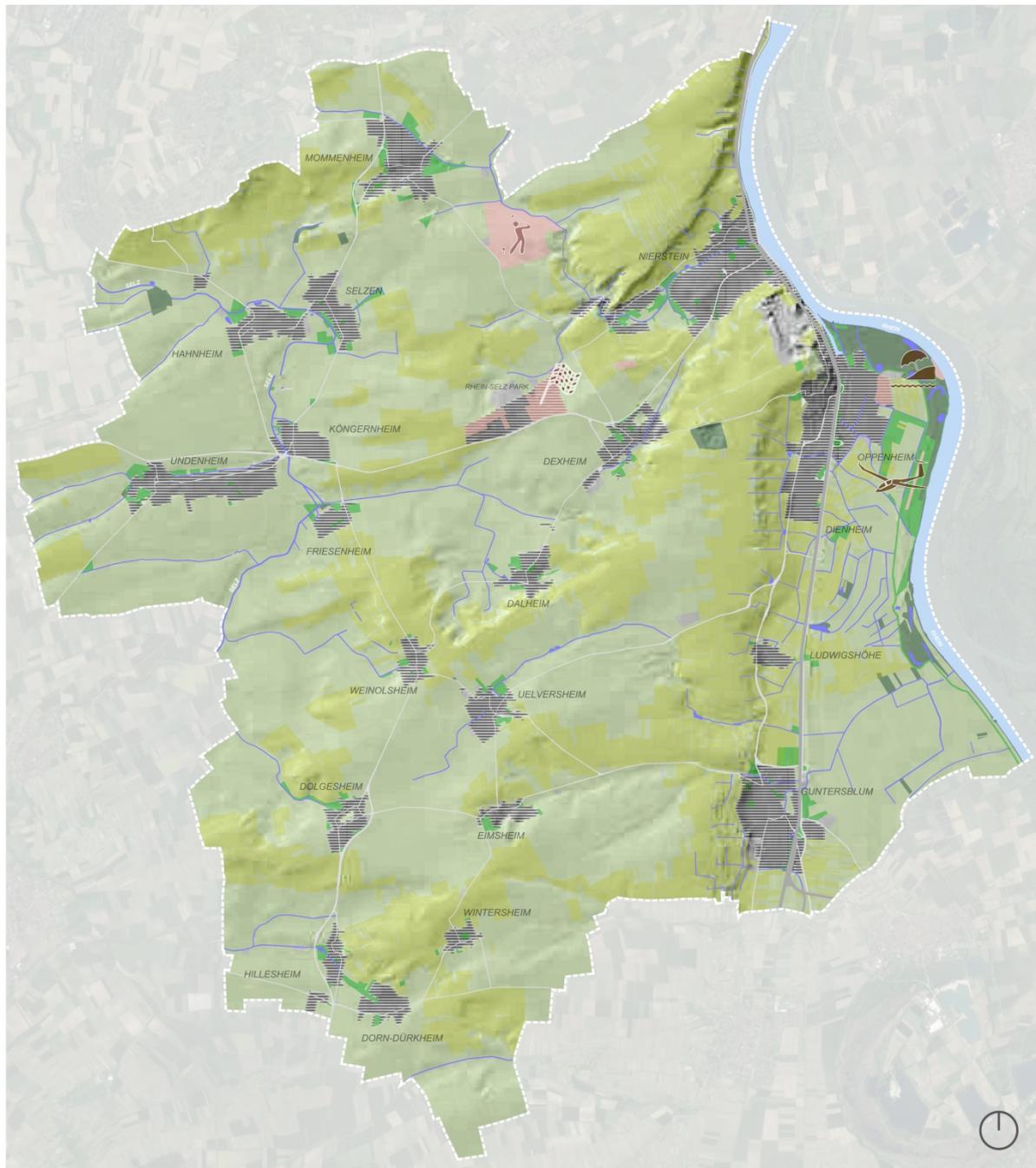
Im rheinnahen Wald östlich von Oppenheim wird ein öffentliches Strandbad betrieben. Weitere größere Waldflächen sind in der Verbandsgemeinde nicht vorhanden.

Daneben existieren mit einem 18-Loch-Golfplatz im Norden der Verbandsgemeinde sowie einer in der Genehmigung befindlichen, zentral gelegenen Offroad-Strecke im sogenannten Rhein-Selz-Park zwei großflächige Sonder-Freiraumflächen deren Nutzungszweck der Freizeit und Naherholung zuzuordnen ist.



- |   |                       |   |                                       |
|---|-----------------------|---|---------------------------------------|
|  | Siedlungsbereiche     |  | Hiwvel Route                          |
|  | Lutherweg Rheinhessen |  | Selztal Radweg                        |
|  | Rheinterassenweg      |  | Amiche Rundweg                        |
|   |                       |  | Rheinweintour                         |
|   |                       |  | Rheinterassenroute                    |
|   |                       |  | Rheinradweg<br>Rheinland-Pfalz Radweg |

**Abb. 12: Wander- und Radwege in der Verbandsgemeinde Rhein-Selz**  
Quelle: bhm



**Abb. 13: Grün- und Freiraumstruktur in der Verbandsgemeinde Rhein-Selz**  
Quelle: bhm

#### 4.5.1 Fazit zur Grün- und Freiraumentwicklung

Der Anteil der Grün- und Freiräume in der Verbandsgemeinde ist seit dem Jahr 2000 nahezu unverändert geblieben. Ähnlich gering fallen die Veränderungen bei der internen Verteilung der Grün- und Freiräume aus. Dabei ist zu erwähnen, dass unter anderem durch gezielte Aufforstungsmaßnahmen der Anteil der Waldfläche um 1,3 % angewachsen ist (+189 ha). Als ein sich langfristig abzeichnender Trend kann eine leichte Abnahme der Grün- und Freiflächen festgehalten werden, die in der Verbandsgemeinde Rhein-Selz einen Anteil von 85,1 % an der Gesamtfläche einnehmen (vgl. Rheinland-Pfalz: 86,3 %). Dabei ist zu erwähnen, dass die landwirtschaftliche Fläche alleine 78,2 % ausmacht, was einen vergleichsweise hohen Wert darstellt (vgl. Rheinland-Pfalz: 51,6 %, Verbandsgemeinden gleicher Größenklasse: 46,6 %).

Bei der Flächennutzungsplanaufstellung sind die bestehenden Grün- und Freiräume angemessen zu berücksichtigen, da sie grundlegende Bestandteile für das Naherholungspotenzial und für den Tourismus sowie für die Wirtschaft darstellen (Landwirtschaftsflächen, u.a. für den Weinbau).

Insbesondere die Inhalte des Landschaftsplans, die in die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans einfließen, sollen die Vorzüge des Naturerlebens und Tourismus unterstützen.

### 4.6 Technische Infrastrukturentwicklung

Im Folgenden wird die Struktur sowie die Entwicklung der technischen Infrastruktur der Verbandsgemeinde Rhein-Selz analysiert. Dies betrifft den **motorisierten Individualverkehr**, den **öffentlichen Personennahverkehr**, den **Wasserverkehr**, die **Wind- und Solarkraft**, das **Strom- und Gasnetz** sowie die **Richtfunkstrecken**.

#### 4.6.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Abb. 14 verschafft einen Überblick über die überörtlichen Anbindungen der Verbandsgemeinde Rhein-Selz.



**Abb. 14: Überörtliche Anbindung der Verbandsgemeinde Rhein-Selz**  
Quelle: bhm

Die überörtliche verkehrliche Anbindung der Verbandsgemeinde Rhein-Selz erfolgt über die Bundesautobahn BAB 63, welche ca. 5 km westlich der Ortsgemeinde Udenheim in Nord-Süd-Richtung verläuft.

Die im Osten durch die Ortsgemeinden Nierstein, Oppenheim, Dienheim und Guntersblum verlaufende Bundesstraße B 9 verknüpft die Verbandsgemeinde mit dem ca. 15 km entfernten Hauptzentrum Mainz und der dort in Ost-West-Richtung verlaufenden Bundesautobahn BAB 60 im Norden und dem ca. 20 km entfernten Mittelzentrum Worms im Süden. Weiterhin verläuft die Bundesstraße B 420 von Nierstein über Dexheim, Köngernheim und Udenheim nach Westen in Richtung Wörrstadt und schließt hierbei an die Bundesautobahn BAB 63 an: Von hier aus ist die in Südost-Nordwest-Richtung verlaufende Bundesautobahn BAB 61 erreichbar.

Bei den Städten Mainz und Worms liegen die nächsten Brückenquerungen des Rheins, die einen Anschluss an die Bundesautobahn BAB 5 und BAB 67 ermöglichen. Darüber hinaus

sind Fährverbindungen vorhanden, welche allerdings teilweise nur unregelmäßig befahren werden.

Die einzelnen Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde Rhein-Selz sind untereinander sowie mit den umgebenden Gemeinden über ein Netz aus Landesstraßen verbunden. Insbesondere für die hohe Anzahl an Berufspendlern, welche in der Verbandsgemeinde wohnen und in den umliegenden Städten arbeiten, ist das Straßenverkehrsnetz von großer Bedeutung. Die Bundesstraße B 9 ist hierbei die Hauptverkehrsachse für die Pendlerbewegungen. Die B 9 selbst ist nur einspurig ausgebaut, weshalb es auf der Bundesstraße und ihren Zubringern insbesondere zu Stoßzeiten zu Verkehrsbehinderungen kommt und den Arbeitsweg für Pendler zeitlich verlängert.

Da nur wenige der Ortsgemeinden ohne direkten Anschluss an die B 9 über eine Ortsumgehung verfügen, läuft ein großer Teil des Straßenverkehrs direkt durch die Ortschaften, was sich negativ auf den Verkehrsfluss und aufgrund der Emissionen von Lärm und Geruch auch auf die Wohnsituation entlang der Ortsdurchfahrten auswirkt.

#### **4.6.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Die einzelnen Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde Rhein-Selz sind über mehrere Buslinien untereinander und mit den umliegenden Gemeinden erschlossen. Die Frequentierung der Haltestellen erfolgt je nach Ortsteil zwischen stündlich, halbstündlich oder auch seltener. Einige Haltestellen dienen ausschließlich dem Schulbusverkehr und werden so nur morgens in Richtung Schule und nachmittags aus Richtung Schule bedient. In den Abend- und Nachtstunden erfolgt bei den meisten Haltestellen keine Frequentierung.

Die im Osten der Verbandsgemeinde verlaufende Bahnstrecke bedient die Bahnhöfe in Nierstein, Oppenheim, Dienheim und Guntersblum. Auf der Strecke verkehren Regionalbahnen in den Richtungen Mainz und Mannheim. Die Frequentierung ist 1 bis 2 Mal pro Stunde in beide Richtungen, ausgenommen in den Nachtzeiten, in denen Züge seltener oder gar nicht fahren.

Der Anschluss der Bahnhöfe der Verbandsgemeinde in Richtung Mainz im Norden und Worms, Frankenthal, Ludwigshafen und Mannheim im Süden ist somit als gut zu bezeichnen. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund der großen Anzahl an Berufspendlern als positiv zu bewerten.

Eine gute Erreichbarkeit der Bahnhöfe über die bestehenden Buslinien ist aufgrund der unregelmäßigen Frequentierung in einigen der Ortsgemeinden nicht immer gegeben. Demnach sind viele Berufspendler, auch wenn sie den Bahnverkehr nutzen, dennoch auf ein alternatives Verkehrsmittel angewiesen, um entweder einen der Bahnhöfe oder zumindest eine ausreichend frequentierte Bushaltestelle zu erreichen.

#### **4.6.3 Wasserverkehr**

Der Wasserverkehr nimmt in der Verbandsgemeinde Rhein-Selz einen geringen Stellenwert ein. Oppenheim verfügt über einen kleinen Rhein-Hafen, welcher für private Boote eine Anlaufstelle bzw. einen Liegeplatz bietet. Weiterhin bestehen zwischen Nierstein und Oppen-

heim einige Anlegestellen für größere Schiffe. Es besteht jedoch keine Infrastruktur zum Be- oder Entladen von Fracht.

Eine Querung des Rheins ist für Personen und Fahrzeuge mittels einer Fähre zwischen Nierstein auf der westlichen und Kornsand auf der östlichen Rheinseite möglich, die zwischen 6.00 und 22.30 Uhr halbstündlich verkehrt.

#### **4.6.4 Wind- und Solarkraft**

In der Verbandsgemeinde existiert derzeit eine Freiflächen-Fotovoltaikanlage in der Ortsgemeinde Dienheim, die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche dargestellt ist.

Die bislang rechtskräftigen Flächennutzungspläne der früheren Verbandsgemeinden Guntersblum und Nierstein-Oppenheim haben Sonderbauflächen für Windkraft ausgewiesen. Außerhalb dieser Sonderbauflächen sind Windenergieanlagen ausgeschlossen.

In der Verbandsgemeinde sind bislang 32 Windenergieanlagen (WEA) am Netz, siehe Abb. 15. Die weitaus meisten Windenergieanlagen (25) befinden sich innerhalb von Sonderbauflächen Windkraft in Udenheim, Selzen, Wintersheim/Eimsheim/Guntersblum und Dorn-Dürkheim. In diesen Sonderbauflächen können Windenergieanlagen - vorbehaltlich der Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften z. B. zum Lärmschutz, Artenschutz, Landschaftsbild - genehmigt werden. Ein Repowering mit größeren Leistungsklassen und anderen WEA-Typen ist möglich.

Für die Windenergieanlagen außerhalb von Sonderbauflächen in Köngernheim sowie Eimsheim/Hillesheim besteht Bestandsschutz im Umfang der erteilten Genehmigung (z. B. Anlagentyp, Masthöhe, Rotorblattlänge, Nennleistung). Eine Repowering i. S. einer Vergrößerung der Leistungsklasse oder Bauart ist durch den Bestandsschutz jedoch nicht gedeckt.



	Siedlungsbereiche		Fähre
	übergeordnete Straßenverbindung		Fährverbindung
	untergeordnete Straßenverbindung		Hafen
	Bahn		Haltestelle Bus und Bahn
	Rhein		Windenergieanlagen
	Haltestelle Bus		Photovoltaikanlagen

**Abb. 15: Technische Infrastruktur in der Verbandsgemeinde Rhein-Selz**  
Quelle: bhm

#### **4.6.5 Fazit zur technischen Infrastrukturentwicklung**

Das Straßennetz der Verbandsgemeinde Rhein-Selz ist für die Pendlerströme nur bedingt ausgelegt. Durch den nur einspurigen Ausbau der Bundesstraße B 9 sowie aufgrund fehlender Ortsumfahrungen in einigen Ortsgemeinden kommt es zu Stoßzeiten zu Verkehrsbehinderungen, die insbesondere die Arbeitswege der Berufspendler, welche per MIV zum Arbeitsort fahren, zeitlich deutlich verlängern.

Eine Verbesserung des Straßennetzes in Form von Umgehungsstraßen und Kapazitätserhöhung der Bundesstraße B 9 und ihrer Zubringer wären für die Zukunft erstrebenswert. Die Notwendigkeit von Maßnahmen auf die Bundesstraße B9 bezogen ist auch aus dem raumordnerischen Entscheid über den Bau einer Ortsumgehung von Nierstein im Zuge der B 9 und der B 420 der SGD Süd vom 25.07.2013 ersichtlich. Dies ist somit eine allgemeine Empfehlung, weitergehende Planungen können jedoch nicht Gegenstand des FNPs sein.

Der ÖPNV ist im Bereich des Bahnverkehrs gut auf die Pendlerströme eingestellt. Die Erreichbarkeit der Bahnhöfe ist jedoch nicht aus jeder Ortsgemeinde problemlos gewährleistet, da die Frequentierung der Busanbindungen teilweise unregelmäßig ist und der Busverkehr auch von den oben beschriebenen Verkehrsbehinderungen betroffen ist.

Somit wären bei der Ausweisung neuer Bauflächen, insbesondere Bauflächen für das Wohnen, zunächst jene Ortsgemeinden und Flächen zu berücksichtigen, welche verkehrsgünstig liegen und einen guten Anschluss an den MIV und ÖPNV bieten.

Die Verbandsgemeinde hat bereits einen hohen Grad an Windenergienutzung in den rechtswirksamen Sonderbauflächen erreicht, die nahezu vollständig mit Windenergieanlagen bebaut sind. Die Errichtung von zusätzlichen Windenergieanlagen außerhalb der Sonderbauflächen ist derzeit ausgeschlossen. Ein weiterer Zubau von leistungsstarken Windenergieanlagen ist nur in geringem Maß auf Restflächen oder mittels Repowering möglich. Ein zukünftiger Ausbau der Windenergienutzung bedarf einer Neuausweisung von Sonderbauflächen für Windenergienutzung.

#### **4.7 Soziale Infrastrukturentwicklung**

Das nachfolgende Kapitel dient zur Erläuterung der sozialen Infrastruktur in der Verbandsgemeinde Rhein-Selz. Dieser Bereich umfasst konkret die infrastrukturelle Ausstattung mit medizinischen (Ärzte, Krankenhäuser, Apotheken, Seniorenunterkünfte), kulturellen (Bibliotheken, Theater, Museen) und religiösen Einrichtungen (Kirchen, Moscheen), Bildungseinrichtungen (Kindergärten, Schulen), Einrichtungen der öffentlichen Sicherheit (Polizei, Feuerwehr) und der Verwaltung sowie Nahversorgern für den täglichen Bedarf.

Zur bisherigen Entwicklung der Einrichtungen der sozialen Infrastruktur existieren keine aussagekräftigen Daten. Folglich liegt der Fokus auf der Erfassung des aktuellen Bestandes (eigene Erhebung, Stand 2015).

In Tab. 12 sind die sozialen Einrichtungen sowie deren Standort und Gesamtanzahl in der Verbandsgemeinde Rhein-Selz aufgelistet, in Abb. 16 die Standorte dargestellt

**Tab. 12: Übersicht Einrichtungen sozialer Infrastruktur Verbandsgemeinde Rhein-Selz 2015**

Quelle: bhm

Einrichtung	Standorte	Gesamtzahl
Kindertagesstätten/-gärten	Dalheim, Dexheim, Dienheim (2), Dolgesheim, Dorn-Dürkheim, Eimsheim, Guntersblum (3), Hahnheim, Hillesheim, Köngernheim, Mommenheim (2), Nierstein (4), Oppenheim (4), Selzen, Uelversheim, Undenheim (2), Weinolsheim	28
Grundschulen	Dienheim, Dolgesheim, Hahnheim-Selzen, Guntersblum, Mommenheim, Nierstein, Oppenheim, Undenheim	8
Schulen mit Förderschwerpunkt	Oppenheim	1
Weiterführende Schulen	Nierstein (Realschule Plus), Oppenheim (Integrierte Gesamtschule und Gymnasium)	3
Ärzte (Allgemeinmediziner)	Unvollständige Anzahl	19
Apotheken	Guntersblum, Nierstein (3), Oppenheim (3), Undenheim	8
Krankenhäuser	-	-
Seniorenunterkünfte	Nierstein, Oppenheim	2
Bibliotheken	Guntersblum, Nierstein, Selzen, Uelversheim	4
Museen	Dienheim, Nierstein, Oppenheim (2) Undenheim,	5
Theater/ Kino	Oppenheim	1
Kath. Pfarrgruppen	Oppenheim, Undenheim, Lörzweiler (Mommenheim), Dorn-Dürkheim	4
Ev. Kirchengemeinden	Dalheim, Dexheim/Schwabsburg, Dienheim/Ludwigshöhe, Dolgesheim/Weinolsheim, Guntersblum, Mommenheim/Lörzweiler, Nierstein, Oppenheim, Selzen/Hahnheim/Köngernsheim, Uelversheim/Eimsheim, Undenheim/Friesenheim,	
Polizei	Oppenheim	1
Feuerwehreinheiten	Dalheim, Dexheim, Dienheim, Dolgesheim, Dorn-Dürkheim-Wintersheim, Eimsheim, Friesenheim, Guntersblum, Hahnheim, Hillesheim, Köngernheim, Ludwigshöhe, Mommenheim, Nierstein-Schwabsburg, Oppenheim, Selzen, Uelversheim-Weinolsheim, Undenheim	18
Verwaltung	Oppenheim, Guntersblum	2
Nahversorger (für täglichen Bedarf)	Guntersblum (2), Hillesheim (1), Mommenheim (2), Nierstein (3), Oppenheim (5), Undenheim (2)	15

Einrichtungen für die Kleinkindbetreuung sind fast in jeder Stadt und Gemeinde vorhanden. Lediglich die Gemeinden Friesenheim, Ludwigshöhe und Wintersheim haben keine Kindertagesstätten/Kindergärten. Über eine Bevorratung von Flächen für die soziale Infrastruktur ist bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes nachzudenken, um eine flächendeckende Versorgung für diesen Bereich abzudecken. Hierbei sind insbesondere die sinkenden Zahlen der unter 20-Jährigen gemäß Analyse in Kap. 4.2 zu berücksichtigen.

Die acht Grundschulen der Verbandsgemeinde Rhein-Selz sind dezentral über die gesamte Gemarkung verteilt. Auffällig ist, dass die sogenannten "Berg-"Gemeinden Weinolsheim, Uelversheim, Eimsheim, Hillesheim, Wintersheim und Dorn-Dürkheim sowie Dexheim und Dalheim keine eigene Grundschulabdeckung haben. Der Großteil der Grundschüler ist auf den Schulbus, das Fahrrad oder den Bringdienst durch die Eltern zum Erreichen der Schule angewiesen.

Die drei weiterführenden Schulen sowie eine Schule mit Förderschwerpunkt befinden sich in den beiden Städten Nierstein und Oppenheim.

Im Bereich der medizinischen Versorgung sind 19 Ärzte, acht Apotheken und zwei Senioreneinrichtungen im Verbandsgemeindegebiet vorzufinden, wobei der Großteil sich auf die beiden Städte in der Rheinebene konzentriert. Insbesondere für mobilitätseingeschränkte Personen der im ÖPNV schlechter angebundenen "Berg-"Gemeinden ist dieses zentrale Versorgung problematisch. Krankenhäuser sind in der Verbandsgemeinde nicht ansässig. Die nächstgelegenen Kliniken befinden sich in Mainz, Nieder-Olm und Worms.

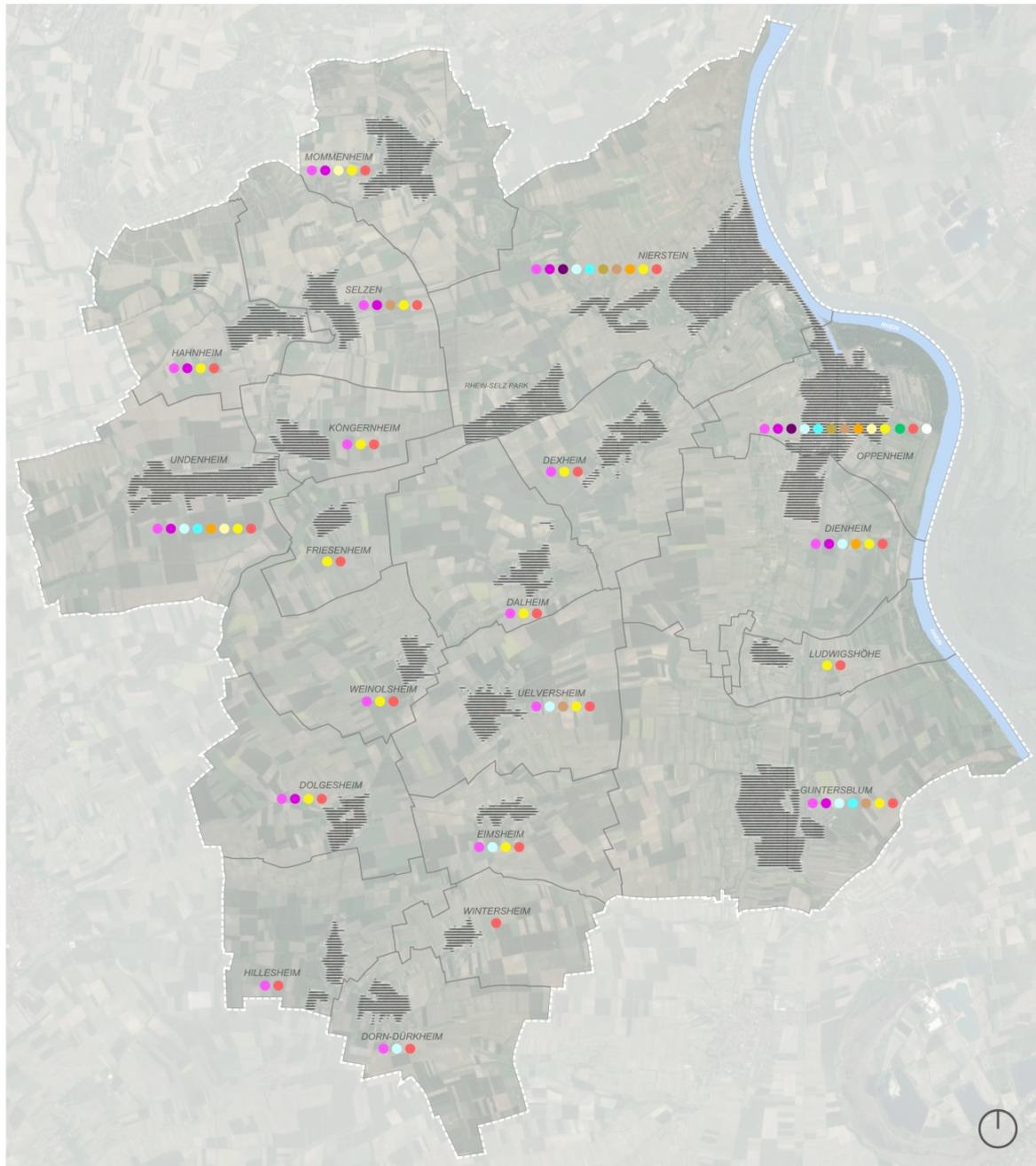
Die kulturellen Einrichtungen von vier Bibliotheken, fünf Museen und einem Kino konzentrieren sich auf den Osten und auf den Nord-Westen der Verbandsgemeinde. Auch hier ist auffällig, dass insbesondere die Berggemeinden im Süd-Westen keinerlei kulturelle Einrichtungen dieser Art vorzuweisen haben.

Hinsichtlich der religiösen Einrichtungen gehören jede Gemeinde oder Stadt zu einer der drei katholischen Pfarrgruppen und zu einer evangelischen Kirchengemeinde, wodurch eine gute Abdeckung mit christlichen Einrichtungen besteht.

Während die Polizei nur in Oppenheim ansässig ist, hat jede der Gemeinden und Städte ihre eigene freiwillige Feuerwehr. Gemäß dem Landesgesetz über den Brandschutz, die allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz sind die Verbandsgemeinden in Rheinland-Pfalz für den Brandschutz und die allgemeine Hilfe zuständig. Hier ist die Verbandsgemeinde sehr gut aufgestellt.

Der Hauptsitz der Verwaltung ist zentralisiert und befindet sich in Oppenheim.

Das Angebot an Nahversorgern für den täglichen Bedarf umfasst insgesamt 14 Einzelhändler verschiedener Ketten. Der Großteil konzentriert sich auf die beiden Städte Nierstein und Oppenheim, die gemäß Regionalplan jeweils als kooperierendes Mittelzentrum ausgewiesen sind und so einen Beitrag zur mittelzentralen Versorgung leisten. Die Gemeinde Guntersblum ist als Grundzentrum, welche in erster Linie Zentralorte zur Sicherung und Entwicklung eines umfassenden Angebots mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs sind, ausgewiesen und übernimmt so die Grundbedarfssicherung. Auffällig ist, dass weder Mommenheim noch Udenheim im Regionalplan mit einer besonderen Funktion für die Daseinsvorsorge bedacht sind, sich aber dennoch großflächiger Einzelhandel hier angesiedelt hat. Bei der Gemeinde Mommenheim ist diese Ansiedlung mit der räumlichen Nähe zum Oberzentrum Mainz zu erklären. Der Versorger liegt direkt an der Einfallstraße zu Mainz. Die Gemeinde Udenheim liegt an einer verkehrstechnisch strategisch günstigen Stelle im Kreuzungsbereich der B 420 und der L 432 und übernimmt für die umliegenden Gemeinden Versorgungsfunktion. Alle übrigen Ortsgemeinden sind ohne nennenswerte Nahversorger; die Einwohner dieser Gemeinden sind auf den PKW zur Besorgung der Dinge des täglichen Bedarfes angewiesen. Die Grundversorgung für den süd-östlichen Bereich der Verbandsgemeinde muss als defizitär eingestuft werden, da im unmittelbaren Einzugsbereich keine Versorger vorhanden sind. Alle übrigen Städte und Gemeinden sind, auch wenn nicht jede der Gemeinden ihren eigenen Versorger hat, hinsichtlich der Versorgung mit Dingen des täglichen Bedarfes gut aufgestellt.



- |   |                                  |   |                              |
|---|----------------------------------|---|------------------------------|
|  | Bebauungsstruktur                |  | Bibliotheken                 |
|  | Kindertagesstätte / Kindergarten |  | Museen / Theater / Kino      |
|  | Grundschule                      |  | Katholische Pfarrgruppe      |
|  | weiterführende Schule            |  | Evangelische Kirchengemeinde |
|  | Ärzte                            |  | Polizei                      |
|  | Apotheke                         |  | Feuerwehr                    |
|  | Seniorenunterkünfte              |  | Verwaltung                   |

**Abb. 16: Einrichtungen sozialer Infrastruktur in der Verbandsgemeinde Rhein-Selz**

Quelle: bhm

#### **4.7.1 Fazit zur sozialen Infrastrukturentwicklung**

Die Verteilung der sozialen Infrastruktureinrichtungen orientiert sich an der Größe der einzelnen Ortsgemeinden. Demnach liegt der Schwerpunkt auf den beiden Städten Nierstein und Oppenheim sowie den Gemeinden Guntersblum (alle ausgewiesenes Grundzentrum), Mommenheim und Undenheim. Auffällig ist, dass in diversen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur die Berggemeinden weniger gut aufgestellt sind, als alle übrigen Bereiche.

Die bedarfsorientierte Anordnung der genannten Einrichtungen folgt dem im LEP IV und im aktuellen Regionalplan verankerten Zentrale-Orte-Prinzip. Diesem zufolge dienen die verbindlich ausgewiesenen Grundzentren zur Sicherung und Entwicklung eines umfassenden Angebotes mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs. Für die Berggemeinden bedeutet dies aber leider, dass eine umfassende Abdeckung mit sozialen Einrichtungen nicht vorhanden ist und die Bewohner auf den MIV oder ÖPNV angewiesen sind, um die Infrastruktureinrichtungen zu erreichen.

Insbesondere im Hinblick auf die bereits erläuterte Bevölkerungsentwicklung gilt es, die in Ansätzen vorhandene dezentrale Konzentration weiter zu forcieren. Dabei ist auf angemessene Erreichbarkeiten insbesondere ausgehend von den kleinen und schrumpfenden Ortsgemeinden zu achten.

## 5. Entwicklungsziele

Aus den Bestandsanalysen, zusammengefasst im jeweiligen Fazit, lassen sich Entwicklungsziele abbilden, die es bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans umzusetzen bzw. vorzubereiten gilt.

- Berücksichtigung der aktuellen und fortschreitenden demografischen Entwicklung bei der Ausweisung von Flächen für das Wohnen bzw. bei der Ausweisung von Flächen für die soziale Infrastruktur,
- Berücksichtigung der Asylsuchenden bei der Ermittlung des Wohnraumbedarfes und der Ausweisung von Flächen für das Wohnen,
- angepasste Ausweisung von Flächen für das Wohnen entsprechend dem ortsgemeindespezifischen Bedarf und unter Berücksichtigung des Grundsatzes „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und einem sparsamen und schonen Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs. 1 BauGB,
- Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten bei der Neuausweisung neuer Bauflächen,
- Berücksichtigung der verkehrlichen Erreichbarkeit, insbesondere des ÖPNVs, bei der Ausweisung neuer Bauflächen,
- Stärkung der verkehrlichen Infrastruktur insbesondere des ÖPNVs,
- am Eigenbedarf angepasste Ausweisung von Bauflächen für die Wirtschaft,
- Berücksichtigung des 1. und 3. Wirtschaftssektors bei der Ausweisung von Flächen für die Wirtschaft, mit dem Ziel der Stärkung des Übernachtungstourismus
- Bewahrung bestehender Grün- und Freiraumstrukturen zur Sicherung der Grundlage für den Tourismus, die Wirtschaft und das Naherholungspotenzial,
- Berücksichtigung der zu stärkenden Naturerlebnisses und Tourismus, insbesondere im Bereich des Weinbaus, bei der Ausweisung von Bauflächen bzw. bei der Nutzungskonkretisierung bestehenden Bauflächen,
- Stärkung der dezentralen Verteilung (vor allen Gemeinden im Süd-Westen) mit sozialen Einrichtungen; insbesondere medizinische Versorgung und Lebensmittelversorger mit Dingen des täglichen Bedarfs.

Bei einem Abgleich dieser Entwicklungsziele mit den Leitbildern und Entwicklungsziele des Masterplans und des kommunalen Entwicklungskonzepts der ehemaligen Verbandsgemeinde Guntersblum wird deutlich, dass sie die allgemein formulierten Ergebnisse aus diesen beiden informellen Planungen hinsichtlich der Komponente Flächenrelevanz für den Flächennutzungsplan konkretisieren.

Die oben dargelegten Entwicklungsziele bilden den Rahmen für die Flächenausweisung im Flächennutzungsplan 2030.

## **C INTEGRIERTE PLANUNG**

Das nachstehende Kapitel hat zum Ziel die Ergebnisse der flächenbezogenen Bestandssituation und insbesondere die Entwicklungsziele auf ihre Übertragbarkeit hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung zu bündeln und zu überprüfen. Darauf aufbauend werden Prognosen für die Nutzungssektoren Wohnen, Wirtschaft Grün- und Freiraum sowie Infrastruktur herausgestellt, um die zukünftigen Bedarfe der Verbandsgemeindeentwicklung abzubilden. Die Ergebnisse aus der Grundlagenermittlung werden entsprechend in die Bedarfe mit einbezogen.

## 6. Nutzungssektor Wohnen

Beim Nutzungssektor Wohnen werden neben den Wohnbauflächen auch gemischte Bauflächen berücksichtigt. Während die Wohnbauflächen zu 100 % in die Bestands- und Bedarfssituation des Wohnens einfließen, dienen die gemischten Bauflächen zum einen für Wohnzwecke, zum anderen für gewerbliche bzw. Dienstleistungszwecke, weshalb sie dem Nutzungssektor Wohnen und dem Nutzungssektor Wirtschaft jeweils zu 50 % angerechnet werden.

### 6.1 Flächennutzungspläne - Bestand

Tab. 13 und Abb. 17 zeigen die in den bislang rechtswirksamen Flächennutzungsplänen der ehemaligen Verbandsgemeinden Guntersblum und Nierstein-Oppenheim dargestellten Bauflächen für den Nutzungssektor Wohnen, unterschieden in Bestands- und Planungsflächen.

Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass im zeichnerischen Teil zu den rechtswirksamen Flächennutzungsplänen der ehemaligen Verbandsgemeinden Guntersblum und Nierstein-Oppenheim keine grafische Unterscheidung zwischen Bestands- und Planflächen vorgenommen wurde. Um den tatsächlichen Bestand abbilden zu können, wurden mit der vorliegenden Neuaufstellung alle Flächen redaktionell überprüft und die Flächen, die weder mit einem Bebauungsplan überplant noch bebaut sind, als Planflächen gekennzeichnet.

**Tab. 13: Flächen des Nutzungssektors Wohnen der rechtswirksamen FNP**  
Quelle: bhm

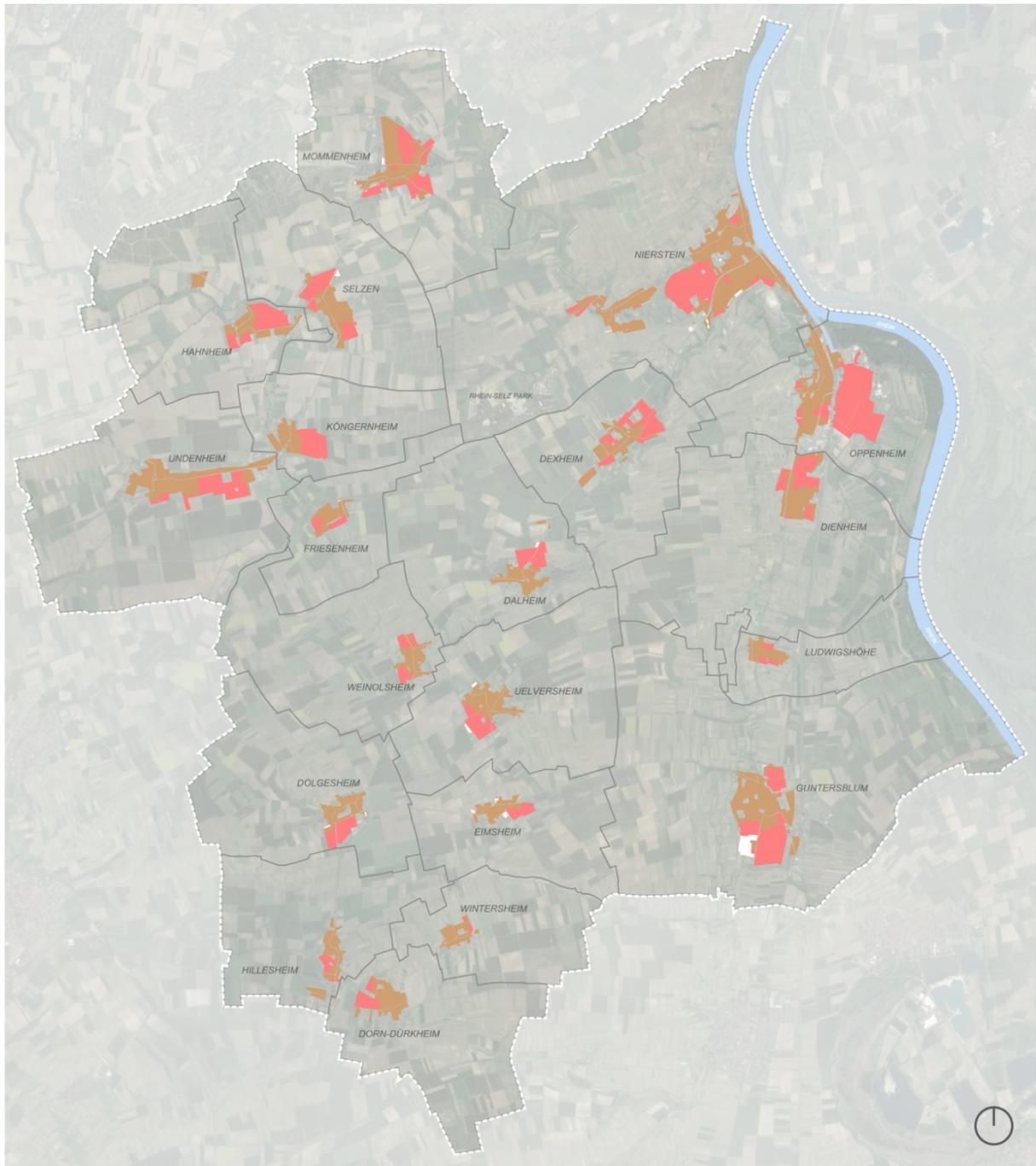
Nutzungssektor Wohnen	Wohnbauflächen in ha		Mischbauflächen in ha (50 %)		Σ Total Nutzungssektor	
	Bestand	Planung	Bestand	Planung	Bestand	Planung
Dalheim	12,30	0,50	8,70	0	21,00	0,50
Dexheim	14,00	0	11,30	0	25,30	0
Dienheim	20,80	0	13,30	0	34,10	0
Dolgesheim	11,90	0	8,10	0,40	20,00	0,40
Dorn-Dürkheim	8,70	0	10,10	0	18,80	0
Eimsheim	6,00	1,25	6,35	0,25	12,35	1,50
Friesenheim	4,90	0,10	6,35	0	11,25	0,10
Guntersblum	40,40	7,10	26,15	0	66,55	7,10
Hahnheim	21,70	0	10,80	0	32,50	0
Hillesheim	4,30	0	8,55	0	12,85	0
Köngernheim	16,00	0	7,80	0	23,80	0
Ludwigshöhe	3,30	0	6,50	0	9,80	0
Mommenheim	29,10	0,60	19,05	0,15	48,15	0,75
Nierstein	47,50	0,40	61,05	0,95	108,55	1,35
Oppenheim	67,30	0	23,50	0	90,80	0
Selzen	19,15	0,70	11,90	0,20	31,05	0,90
Uelversheim	12,20	1,40	11,85	0	24,05	1,40
Undenheim	25,70	0	25,45	0	51,15	0
Weinolsheim	7,50	0	7,30	0	14,80	0
Wintersheim	1,00	0	6,10	0	7,10	0
<b>VG Rhein-Selz</b>	<b>373,75</b>	<b>12,05</b>	<b>290,20</b>	<b>1,95</b>	<b>663,95</b>	<b>14,00</b>

In der Verbandsgemeinde Rhein-Selz existieren rund 373,75 ha Wohnbauflächen (Bestand) sowie 290,20 ha Mischbauflächen mit Wohnbezug (Bestand). Insgesamt stehen 677,50 ha in der Verbandsgemeinde für Wohnzwecke zur Verfügung. Auffällig ist, dass der Anteil an Mischbauflächen sehr hoch ausfällt, was darauf hinweist, dass die Nutzungsmischung zwischen Wohnen und Arbeiten in den einzelnen Ortschaften stark ausgeprägt ist.

Der flächengrößte Anteil der Flächen für das Wohnen (Bestand) verteilt sich auf die Städte Nierstein (108,55 ha) und Oppenheim (90,8 ha) sowie auf die Gemeinde Guntersblum (66,55 ha); also auf die Ortschaften, die im Regionalplan als „Gemeinden mit besonderer Funktion Wohnen, die über eine dauerhaft gesicherte, qualifizierte Anbindung im öffentlichen Personennahverkehr verfügen“ ausgewiesen sind. Obwohl Dienheim auch als solch eine Gemeinde ausgewiesen ist, bleibt die Gemeinde mit 34,1 ha hinter den erstgenannten deutlich zurück. Auffällig ist hingegen, dass die Gemeinden Mommenheim mit 48,15 ha und Udenheim mit 51,15 ha einen recht hohen Anteil an Flächen für den Nutzungssektor Wohnen aufweisen, was bei Mommenheim als nördlichste Gemeinde der Verbandsgemeinde mit der direkten Nähe zum Oberzentrum Mainz zu erklären ist und bei Udenheim an der guten Erschließung durch die Bundesstraße B 420 und dem kurzen Anschluss an die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Bundesautobahn BAB 63.

Im Vergleich zum Bestand sind geplante Bauflächen für den Nutzungssektor Wohnen nur in einem sehr geringen Umfang ausgewiesen: 11,6 ha Wohnbauflächen Planung und 1,95 ha Mischbauflächen Planung. Ausreißer ist hier die verkehrsgünstig gelegene Gemeinde Guntersblum mit 7,1 ha Planflächen für den Nutzungssektor Wohnen.

Die nachstehende Abb. 17 stellt die Flächenverteilung des Nutzungssektors Wohnen dar.



- bestehende Wohnbauflächen
- geplante Wohnbaufläche
- bestehende gemischte Baufläche
- geplante gemischte Baufläche

**Abb. 17: Übersicht über Bauflächen für den Nutzungssektor Wohnen im rechtswirksamen FNP**  
 Quelle: bhm

## 6.2 Flächenpotenziale

Als Grundlage zur Berechnung des Wohnbauflächenbedarf werden die Wohnbauflächenbedarfswerte der „zweiten Teilfortschreibung des ROP 2014 für die Sachgebiete Siedlungsentwicklung und -struktur sowie für das Sachgebiet Rohstoffsicherung in der Fassung der Teilfortschreibung vom 20.06.2016 in der Entwurfsfassung zum zweiten Anhörungs- und Beteiligungsverfahren“ als Grundlage gewählt.

Für die Berechnung neu ausweisbarer Flächen für den Nutzungssektor Wohnen sind von dem durch die Regionalplanung berechneten Bedarfswert für die Verbandsgemeinde Rhein-Selz vorhandene Flächenpotenziale abzuziehen. Für den FNP 2030 werden hierbei die berechneten Werte mit Stand 16.09.2019 herangezogen.

Maßgeblich zur Berechnung der vorhandenen Flächenpotenziale sind die im RAUM+Monitor dargestellten Innen- und Außenpotenzialflächen.

Als Innenpotenzialflächen werden hierbei jene im FNP dargestellten Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen ausgewiesen, welche innerhalb der bestehenden Siedlungsfläche im Innenbereich liegen und eine Größe von über 2.000 m<sup>2</sup> aufweisen. Gemischte Bauflächen werden zu 50 % dem Wohnen zugerechnet.

Als Außenpotenzialflächen werden hierbei jene im FNP dargestellten Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen ausgewiesen, welche außerhalb der bestehenden Siedlungsfläche im Außenbereich liegen und noch nicht mit einem Bebauungsplan überplant sind. Gemischte Bauflächen werden zu 50 % dem Wohnen zugerechnet.

### 6.3 Prognose Wohnbauflächenbedarf

Ausgehend von der in Kapitel 4.2 dargelegten bisherigen Entwicklung der Bevölkerung kann für die Verbandsgemeinde Rhein-Selz bis zum Jahr 2030 von einer weiter zunehmenden Einwohnerzahl ausgegangen werden. Aus dieser Entwicklung kann folglich ein zukünftiger Bedarf an Wohnbauflächen abgeleitet werden. Die deutschlandweiten Trends sinkender durchschnittlicher Haushaltsgrößen (Personen pro Haushalt) sowie steigender Wohnfläche pro Kopf forcieren den letztgenannten Mehrbedarf an Wohnflächen nochmals. Auch der Anstieg an Asylsuchenden leitet einen Mehrbedarf an Wohnflächen ab.

Gemäß den Vorgaben der „zweiten Teilfortschreibung des ROP 2014 für die Sachgebiete Siedlungsentwicklung und -struktur sowie für das Sachgebiet Rohstoffsicherung in der Fassung der Teilfortschreibung vom 20.06.2016 in der Entwurfsfassung zum zweiten Anhörungs- und Beteiligungsverfahren“ wird für die Träger der Flächennutzungsplanung für die Entwicklung von Wohnbauflächen die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienen der Wohnbauflächenbedarf in Hektar für 15 Jahre entsprechend **Spalte B** der Tab. 14: Wohnbauflächenbedarf und die ausweisbare Wohnbaufläche in der VG Rhein-Selz festgelegt. Von diesem Wohnbauflächenbedarf ist der Potenzialwert entsprechend **Spalte C** abzuziehen. Dieser besteht aus den Außenbereichspotenzialen, wie sie im Raum+Monitor dargestellt sind. Der resultierende Wohnbauflächenbedarf ist aus **Spalte D** ersichtlich.

Die Flächen des bisherigen FNP, welche geplanten Wohn-/Mischbauflächen beinhalteten, werden im Zuge des FNP 2030 zur Disposition gestellt und zu den ausweisbaren Wohnbauflächen addiert. Hierbei wurden geplante Mischbauflächen zu 50 % berücksichtigt, siehe **Spalte E**.

Darüber hinaus sind die bestehenden nicht blockierten Innenpotentiale, wie sie im Raum+Monitor dargestellt sind, anzurechnen, siehe **Spalte F**.

Weiterhin wird noch ein bestehender temporärer Flächentausch zwischen der Stadt Nierstein und der Gemeinde Dienheim berücksichtigt, siehe **Spalte G**.

Zuletzt ergibt sich gemäß **Spalte H** die für die VG Rhein-Selz ausweisbare Wohnbaufläche.

**Tab. 14: Wohnbauflächenbedarf und die ausweisbare Wohnbaufläche in der VG Rhein-Selz**

Quelle: Zweite Teilfortschreibung ROP 2014 Rheinhessen-Nahe/ VG Rhein-Selz/ bhm

<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>	<b>E</b>	<b>F</b>	<b>G</b>	<b>H</b>
Kommune	Regionalplanung.	Raum+ 16.09.2019	= B - C	bisheriger FNP	Raum+ 28.01.2020		= D+E-F+G
<b>Gemeinde/ Stadt</b>	<b>Wohnflächenbedarf 2030</b>	<b>Potenzialwert</b>	<b>resultierend</b>	<b>geplante Wohn-/Mischbauflächen</b>	<b>Innenpotentiale</b>	<b>Flächentausch</b>	<b>max. ausweisbar</b>
Dalheim	2,10	0,44	1,66	0,5			2,16
Dexheim	3,10	0,00	3,10		0,59		2,51
Dienheim	5,50	0,00	5,50			-1,2	4,30
Dolgesheim	2,10	0,22	1,88	0,4	0,49		1,79
Dorn-Dürkheim	2,00	0,15	1,85		0,65		1,20
Eimsheim	1,10	0,41	0,69	1,5			2,19
Friesenheim	1,50	0,16	1,34	0,1			1,44
Guntersblum	8,70	7,19	1,51	7,1	3,10		5,51
Hahnheim	3,20	0,00	3,20		1,95		1,25
Hillesheim	1,40	0,00	1,40				1,40
Köngernheim	2,80	2,01	0,79				0,79
Ludwigshöhe	1,20	0,00	1,20				1,20
Mommenheim	6,60	4,62	1,98	0,75	0,16		2,57
Nierstein	11,80	1,34	10,46	1,35	1,81	+ 1,2	11,20
Oppenheim	10,50	0,00	10,50				10,50
Selzen	3,10	0,82	2,28	0,9	0,6		2,58
Uelversheim	2,30	1,32	0,98	1,4	0,74		1,64
Undenheim	6,10	0,00	6,10		2,36		3,74
Weinolsheim	1,50	0,00	1,50		1,09		0,41
Wintersheim	0,60	0,87	-0,27		0,29		-0,56
<b>VG Rhein-Selz</b>	<b>77,2</b>	<b>19,55</b>	<b>57,65</b>	<b>14</b>	<b>13,83</b>	<b>0</b>	<b>57,82</b>

## 6.4 Standortalternativenprüfung

Dieses Kapitel dient dazu, mögliche Planflächen für den Nutzungssektor Wohnen mit Hilfe einer Standortalternativenprüfung herauszuarbeiten. Dabei sind auch die im bisherigen FNP dargestellten Wohnbauflächen ohne Bebauungsplan zu hinterfragen, da sie nicht als verbindlich in die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans einfließen dürfen.

### 6.4.1 Negativanalyse

Zur Ermittlung potenzieller Wohnbauflächen werden Ausschlusskriterien und Restriktionen ermittelt, die einer Wohnentwicklung entgegenstehen oder aber zu Einschränkungen oder Beschränkungen der Nutzbarkeit führen.

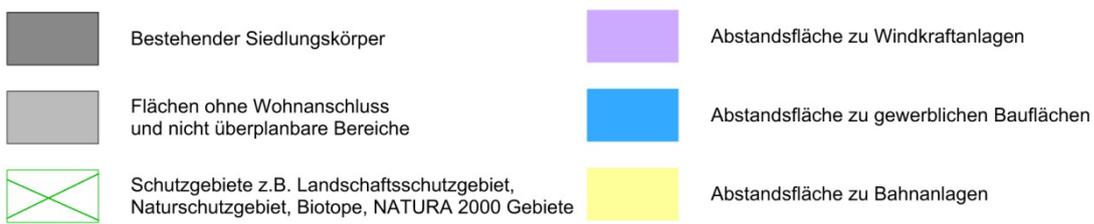
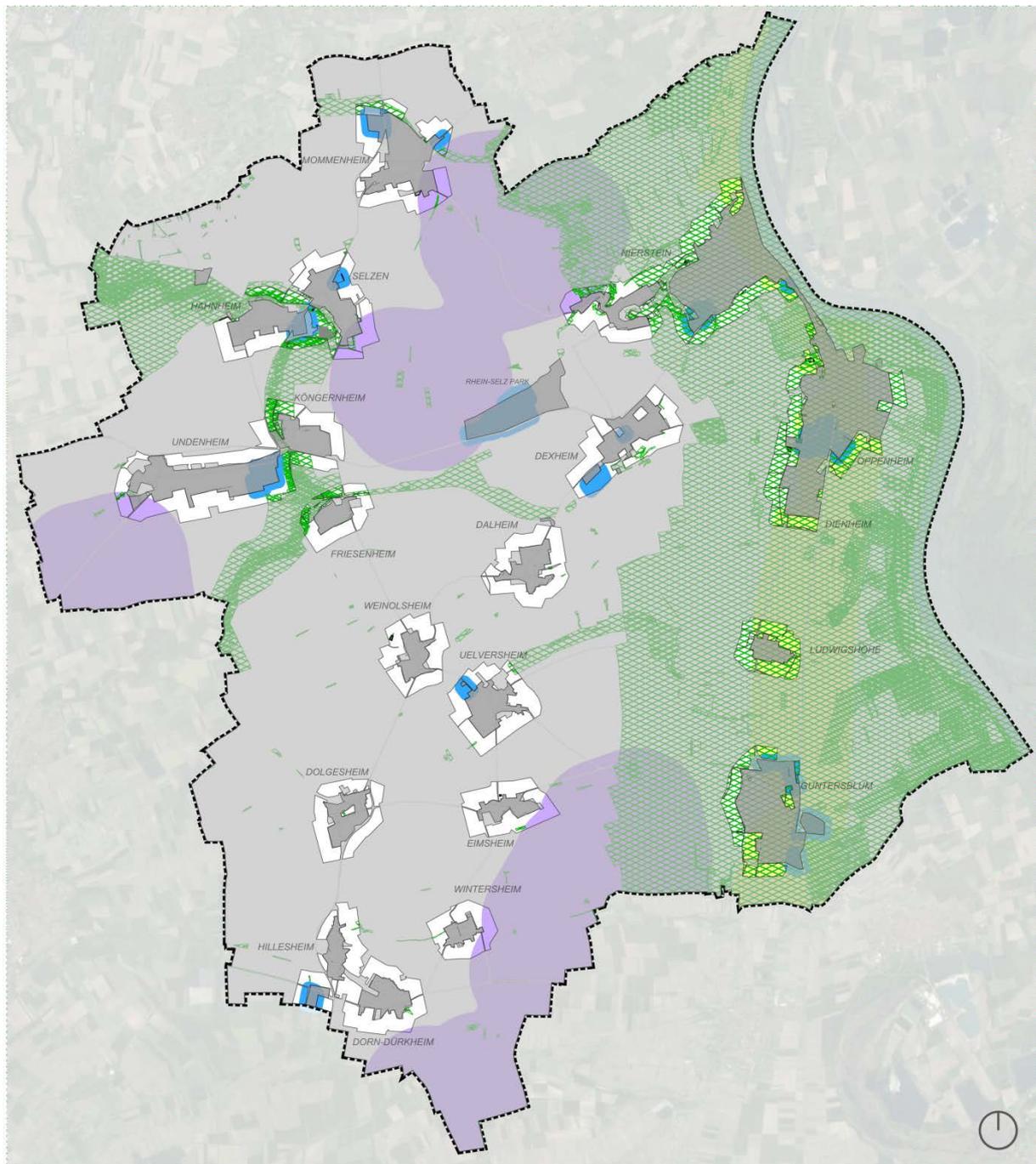
#### Ausschlusskriterien

- bestehender Siedlungskörper,
- Flächen, die weiter als 200 m vom bestehenden Siedlungskörper entfernt liegen,
- Flächen ohne Wohngebietsanschluss unter Berücksichtigung von Vermeidung von Splittersiedlungen,
- regionale Grünzüge, Grünzäsuren, Wasserflächen, Flora-Fauna-Habitat-Gebiete (FFH), Vogelschutzgebiete (VSG), Vorranggebiete für den Hochwasserschutz, Flächen, die bei 100-jährigem Hochwasser überschwemmt werden (HQ<sub>100</sub>).

#### Flächen mit Restriktionen

- Abstandsflächen zu Emissionsquellen, wie Abstand zu Gewerbeflächen entsprechend der Störgradsystematik nach der Abstandsflächenverordnung Nordrhein-Westfalen (100 m) und Verkehrsstrassen: Neuausweisung denkbar unter Berücksichtigung erforderlicher Schallschutzmaßnahmen,
- Flächen mit Biotopen: Neuausweisung denkbar unter Berücksichtigung des Erhalts bzw. des Ausgleichs des Biotops,
- Flächen im Landschaftsschutzgebiet und Naturschutzgebiet: Neuausweisung denkbar unter Berücksichtigung der entsprechenden Schutzziele,
- Vorranggebiete für Biotopverbund: Neuausweisung denkbar unter Berücksichtigung der entsprechenden Schutzziele,
- Abstand von Sonderbauflächen für die Windkraft: Neuausweisung denkbar im Einzelfall .

Die nachstehende Abb. 18 verdeutlicht, wo in der Verbandsgemeinde Rhein-Selz Ausschlussgründe und Restriktionen für Wohnbauflächen bestehen, siehe auch Zoom je Gemeinde bzw. Stadt in der separaten Anlage zum Flächennutzungsplan/Umweltbericht.



**Abb. 18: Restriktionsanalyse**  
Quelle: bhm

### 6.4.2 Positivanalyse

Die im bisherigen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbau- und Mischbauflächen ohne Bebauungsplan werden als mögliche Bereiche für die Wohnbauentwicklung überprüft. Darüber hinaus werden je Ortsgemeinde mehrere weitere potenzielle Wohnbauflächen betrachtet.

Diese Flächen wurden unter Berücksichtigung der Flächengrößen, welche den einzelnen Ortsgemeinden für eine Wohnbauflächenerweiterung gemäß Vorgabe der SGD Süd zustehen, ausgesucht.

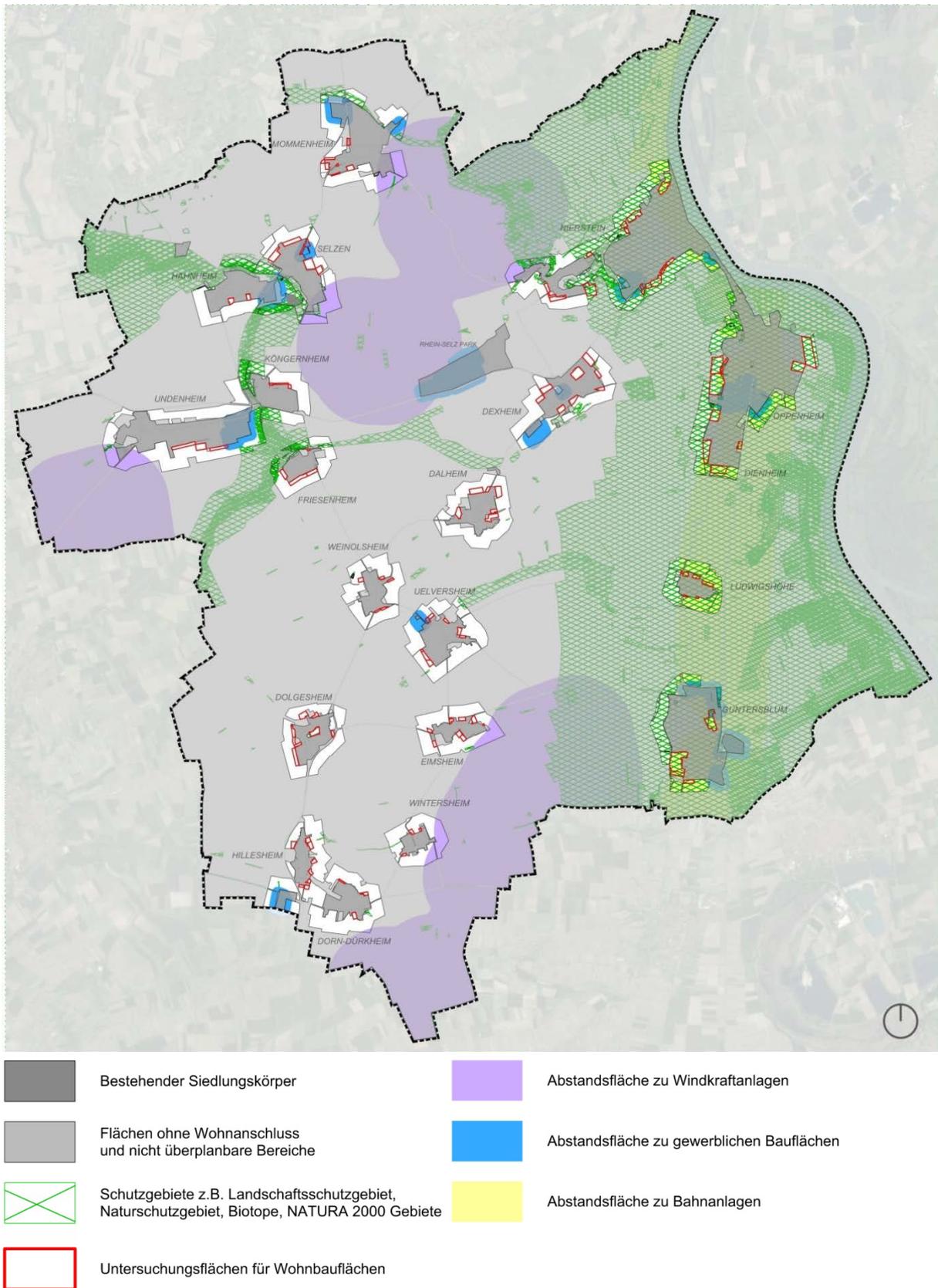
Gewählt wurden solche Flächen, die unter stadtplanerischen Gesichtspunkten für eine mögliche Siedlungserweiterung geeignet sind. Hierbei wurden auch die Ergebnisse der bestehenden Siedlungspotenzialanalyse für das gesamte Gebiet der Verbandsgemeinde Rhein-Selz (Stand 12/2016) berücksichtigt.

Als **Auswahlkriterien** gelten hierbei insbesondere:

- Siedlungsanschluss, vor allem eine Arrondierung des Siedlungskörpers,
- Anbindung an bestehende Wohnbebauung, auch unter siedlungsstrukturellen Gesichtspunkten,
- Abgrenzung, die sich an den aktuellen Flurstücksgrenzen orientiert.

In der nachstehenden Plangrafik lassen sich die Bereiche erkennen, die für eine geplante mögliche Wohnbauflächenentwicklung herangezogen werden können und eine Grundlage für die Bewertungsmatrix im nachfolgenden Kapitel darstellen.

Ein Zoom je Gemeinde und Stadt hinsichtlich der Untersuchungsflächen kann dem Anhang entnommen werden.



**Abb. 19: Restriktionsanalyse mit Untersuchungsflächen für die Standortalternativenprüfung**  
 Quelle: bhm

### 6.4.3 Standortalternativenprüfung

In der separaten Anlage zum Flächennutzungsplan/Umweltbericht werden die im Kap. 6.4 ermittelten Untersuchungsflächen je Gemeinde bzw. Stadt auf ihre Eignung hin zur Wohnbauflächenentwicklung detailliert bewertet werden.

Die Bewertungsmatrix für die Standortalternativenprüfung umfasst sowohl städtebauliche als auch umweltfachliche Aspekte:

- Lage,
- soziale Anbindung,
- Umsetzbarkeit,
- sonstige städtebauliche Aspekte
- besonderer Artenschutz
- Schutzstatus/ übergeordnete Ziele
- Auswirkungen auf die Schutzgüter

Das Kriterium **Lage** umfasst die innerörtliche Lagegunst sowie den Mobilitätsfaktor ÖPNV, die insbesondere als Indikator für die Anbindungsqualität an bestehende Siedlungsstrukturen dienen.

Die **soziale Anbindung** gibt Aufschluss über die Nähe zu sozialen Einrichtungen (Kindergarten, Schule) und Nahversorger.

Das Kriterium **Umsetzbarkeit** prüft die generelle Verfügbarkeit der Fläche sowie absehbaren Mehraufwand bei tatsächlicher Flächeninanspruchnahme ab.

**Sonstige städtebauliche Aspekte** umfassen weitere zu hervorhebende Informationen, die für eine ganzheitliche Eignungsbewertung bzw. wegen der lokalspezifischen Gegebenheiten zu berücksichtigen sind.

Das Kriterium **besonderer Artenschutz** gibt Hinweise zum derzeit absehbaren Habitatpotenzial für artenschutzrechtlich relevante Artengruppen, die zu erhöhten Anforderungen (sowohl finanziell als auch zeitlich) bei der Bebauungsplanung und Erschließung führen können.

Das Kriterium **Schutzstatus/übergeordnete Ziele** reflektiert die übergeordneten Ziele von Landschafts- und Naturschutz sowie Regionalplanung, die mit besonderem Stellenwert im kommunalen Abwägungsprozess zur zukünftigen Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen sind.

Durch Bewertung des Kriteriums **Auswirkungen auf die Schutzgüter** erfolgt eine qualitative Einstufung der potenziellen Belastung bestimmter Schutzgüter bei einer Wohnbauflächenentwicklung. Die Inanspruchnahme von naturschutzfachlich höherwertigeren Flächen oder Flächen mit besonderen Funktionen im Naturhaushalt ist i. d. R. mit einer höheren Eingriffsintensität und einem höheren Ausgleichsbedarf verbunden

Für jedes der einzelnen Unterkriterien wird flächenspezifisch und Gemeinde- bzw. Stadtbezogen eine qualitative Einstufung vorgenommen, die von bedingt geeignet (=0) über geeignet (=2) bis gut geeignet (=4) reicht. Folglich ergibt sich nach Bewertung der jeweils unter-

suchten Fläche für jedes der oben genannten übergeordneten Kriterien und über alle Bewertungskriterien hinweg mit der Punktsomme eine Rangfolge der geprüften Flächen hinsichtlich ihrer städtebaulichen und umweltfachlichen Eignung für eine Wohnbauflächenentwicklung.. Dabei ist die ermittelte Größenordnung der Punktsomme lediglich ein Hilfsmittel, um die Relation der bewerteten Flächen zueinander in der jeweiligen Gemeinde bzw. Stadt zu verdeutlichen und Aufschluss über die grundlegende bessere oder schlechtere Eignung der untersuchten Fläche als Fläche für das Wohnen zu geben.

## **6.5 Untersuchung und Neuausweisung von Flächen für den Nutzungssektor Wohnen**

Im Februar und März 2018 wurden in unterschiedlichen Gremien der einzelnen Ortsgemeinden und Städte die Auswahlkriterien sowie die Bewertungsergebnisse zu den Untersuchungsflächen vorgestellt. Ziel war es, in Abstimmung mit den Gemeinden und Städten aus den Untersuchungsflächen jene Flächen zu bestimmen, welche als Flächen für den Nutzungssektor Wohnen (Planung) ausgewiesen werden sollen. Im Zuge dieser Abstimmungen wurden auch Themen behandelt, die bereits über die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung hinausgehen. Hierzu zählten insbesondere die Flächenverfügbarkeit im Bereich der Untersuchungsflächen und der Aufwand der Erschließung wie auch die seitens der Gemeinden und Städte gewünschte städtebauliche Entwicklung. Die Ergebnisse dieser Abstimmungen sind Grundlage des vorliegenden FNP-Vorentwurfes und werden nachfolgend beschrieben.

Wie aus Tab. 14: Wohnbauflächenbedarf und die ausweisbare Wohnbaufläche in der VG Rhein-Selz hervorgeht, kann die Verbandsgemeinde bei Rücknahme aller geplanten Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen des FNPs insgesamt **57,82 ha** Wohnbauflächen neu ausweisen. Mit der nachfolgend beschriebenen Ausweisung an Wohnbauflächen je Gemeinde weist die Verbandsgemeinde insgesamt **48,28 ha** an neuen Wohnbauflächen aus. Somit wird die Vorgabe der Regionalplanung deutlich unterschritten.

Die verbleibenden **9,54 ha** an ausweisbaren Wohnbauflächen verbleiben somit für zukünftige Neuausweisung der VG Rhein-Selz und können bei Bedarf abgerufen werden.

Die Diskrepanz der oben angegebenen 48,28 ha an neuen Wohnbauflächen zu dem in Tab. 15: Flächen des Nutzungssektors Wohnen im FNP 2030 angegebenen  $\Sigma$  Total Nutzungssektor Planung von 48,53 ha ist begründet mit der Überplanung von Bestandsflächen, in der Gemeinde Udenheim die keine Außenpotentialflächen darstellen (Nördlicher Teil der Fläche UND 4). Diese werden im FNP 2030 als geplante Wohnbauflächen ausgewiesen, sind aber teilweise keine „Neuausweisung“.

### Vergleich ROP 2014 und 2. Teilfortschreibung ROP 2014

Da sich die zweite Teilfortschreibung ROP Rheinhessen-Nahe 2014 aktuell noch im Verfahren befindet, wird an dieser Stelle auch Bezug auf die Wohnbauflächenbedarfswerte genommen, welche nach dem aktuell noch gültigen ROP 2014 möglich wären. Nach diesem steht der Verbandsgemeinde insgesamt ein Wohnbauflächenbedarf von **69,78 ha** zu. Wenn dieser entsprechend in Tab. 14: Wohnbauflächenbedarf und die ausweisbare Wohnbauflä-

che in der VG Rhein-Selz einsetzt wird, ergibt sich eine neu ausweisbare Wohnfläche von **50,40** ha für die gesamte VG. Somit wäre auch bei Nutzung des ROP 2014 die ausweisbare Wohnbaufläche mit der realen Neuausweisung unterschritten. Damit ist der Flächennutzungsplan 2030 an die Ziele bzw. die sich in Aufstellung befindlichen Ziele des Regionalen Raumordnungsplanes Rheinhessen-Nahe zur Siedlungsentwicklung Wohnen angepasst.

### 6.5.1 Gemeinde Dalheim

Ausweisbare Fläche:	2,16 ha	Ausgewiesene Fläche:	2,01 ha			
<p><b>Legende:</b></p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 33%; vertical-align: top;"> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #808080; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Bestehender Siedlungskörper</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #d3d3d3; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Flächen ohne Wohnanschluss und nicht überplanbare Bereiche</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; border: 1px dashed green; margin-right: 5px;"></span> Schutzgebiete z.B. Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Biotope, NATURA 2000 Gebiete</li> </ul> </td> <td style="width: 33%; vertical-align: top;"> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #ccccff; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Abstandsfläche zu Windkraftanlagen</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #add8e6; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Abstandsfläche zu gewerblichen Bauflächen</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #ffff00; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Abstandsfläche zu Bahnanlagen</li> </ul> </td> <td style="width: 33%; vertical-align: top;"> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #ff0000; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Ausgewiesene Wohn-/Mischbaufläche (FNP 2030)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #ffff00; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Ausgewiesene Wohn-/Mischbaufläche (alter FNP)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; border: 2px solid blue; margin-right: 5px;"></span> Untersuchungsflächen für Wohnen (FNP 2030)</li> </ul> </td> </tr> </table>				<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #808080; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Bestehender Siedlungskörper</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #d3d3d3; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Flächen ohne Wohnanschluss und nicht überplanbare Bereiche</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; border: 1px dashed green; margin-right: 5px;"></span> Schutzgebiete z.B. Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Biotope, NATURA 2000 Gebiete</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #ccccff; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Abstandsfläche zu Windkraftanlagen</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #add8e6; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Abstandsfläche zu gewerblichen Bauflächen</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #ffff00; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Abstandsfläche zu Bahnanlagen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #ff0000; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Ausgewiesene Wohn-/Mischbaufläche (FNP 2030)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #ffff00; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Ausgewiesene Wohn-/Mischbaufläche (alter FNP)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; border: 2px solid blue; margin-right: 5px;"></span> Untersuchungsflächen für Wohnen (FNP 2030)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #808080; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Bestehender Siedlungskörper</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #d3d3d3; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Flächen ohne Wohnanschluss und nicht überplanbare Bereiche</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; border: 1px dashed green; margin-right: 5px;"></span> Schutzgebiete z.B. Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Biotope, NATURA 2000 Gebiete</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #ccccff; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Abstandsfläche zu Windkraftanlagen</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #add8e6; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Abstandsfläche zu gewerblichen Bauflächen</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #ffff00; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Abstandsfläche zu Bahnanlagen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #ff0000; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Ausgewiesene Wohn-/Mischbaufläche (FNP 2030)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #ffff00; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Ausgewiesene Wohn-/Mischbaufläche (alter FNP)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; border: 2px solid blue; margin-right: 5px;"></span> Untersuchungsflächen für Wohnen (FNP 2030)</li> </ul>				
<b>Ausgewiesene Wohnbauflächen FNP 2030</b>						
DAL 1:	2,01 ha					

Die Gemeinde hat sich für die weitere Entwicklung auf der Fläche DAL 1 ausgesprochen. Die Fläche besitzt einen guten Anschluss an die bestehende Wohnbebauung und kann weiterhin die gesamte für die Gemeinde ausweisbare Fläche aufnehmen. Gleichzeitig soll die Fläche DAL 2, welche bisher im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen war, zurückgenommen werden. Hier ist die Realisierbarkeit aufgrund des bestehenden Bewuchses sowie der Lärmproblematik als gering einzustufen.

Die Flächen DAL 3 und DAL 7 wurden aufgrund ihrer mangelnden Arrondierung und zu geringer Größe zurückgestellt. Die Fläche DAL 4 wurde zurückgestellt, da die verkehrliche Er-

schließung im Vergleich mit DAL 1 zu aufwändig wäre. Die Flächen DAL 5 und DAL 6 sind neben der fehlenden Flächenverfügbarkeit auch zu umständlich zu erschließen.

### 6.5.2 Gemeinde Dexheim

Ausweisbare Fläche:	2,51 ha	Ausgewiesene Fläche:	2,77 ha			
<p><b>Legende:</b></p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 33%; vertical-align: top;"> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #808080; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Bestehender Siedlungskörper</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #cccccc; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Flächen ohne Wohnanschluss und nicht überplanbare Bereiche</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; border: 1px dashed green; margin-right: 5px;"></span> Schutzgebiete z.B. Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Biotope, NATURA 2000 Gebiete</li> </ul> </td> <td style="width: 33%; vertical-align: top;"> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #ccccff; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Abstandsfläche zu Windkraftanlagen</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #00bfff; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Abstandsfläche zu gewerblichen Bauflächen</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #ffff00; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Abstandsfläche zu Bahnanlagen</li> </ul> </td> <td style="width: 33%; vertical-align: top;"> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #ff0000; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Ausgewiesene Wohn-/Mischbaufläche (FNP 2030)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #ffff00; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Ausgewiesene Wohn-/Mischbaufläche (alter FNP)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; border: 2px solid blue; margin-right: 5px;"></span> Untersuchungsflächen für Wohnen (FNP 2030)</li> </ul> </td> </tr> </table>				<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #808080; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Bestehender Siedlungskörper</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #cccccc; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Flächen ohne Wohnanschluss und nicht überplanbare Bereiche</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; border: 1px dashed green; margin-right: 5px;"></span> Schutzgebiete z.B. Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Biotope, NATURA 2000 Gebiete</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #ccccff; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Abstandsfläche zu Windkraftanlagen</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #00bfff; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Abstandsfläche zu gewerblichen Bauflächen</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #ffff00; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Abstandsfläche zu Bahnanlagen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #ff0000; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Ausgewiesene Wohn-/Mischbaufläche (FNP 2030)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #ffff00; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Ausgewiesene Wohn-/Mischbaufläche (alter FNP)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; border: 2px solid blue; margin-right: 5px;"></span> Untersuchungsflächen für Wohnen (FNP 2030)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #808080; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Bestehender Siedlungskörper</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #cccccc; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Flächen ohne Wohnanschluss und nicht überplanbare Bereiche</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; border: 1px dashed green; margin-right: 5px;"></span> Schutzgebiete z.B. Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Biotope, NATURA 2000 Gebiete</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #ccccff; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Abstandsfläche zu Windkraftanlagen</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #00bfff; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Abstandsfläche zu gewerblichen Bauflächen</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #ffff00; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Abstandsfläche zu Bahnanlagen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #ff0000; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Ausgewiesene Wohn-/Mischbaufläche (FNP 2030)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #ffff00; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Ausgewiesene Wohn-/Mischbaufläche (alter FNP)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; border: 2px solid blue; margin-right: 5px;"></span> Untersuchungsflächen für Wohnen (FNP 2030)</li> </ul>				
<b>Ausgewiesene Wohnbauflächen FNP 2030</b>						
DEX 4:	2,21 ha					
DEX 8:	0,56 ha					

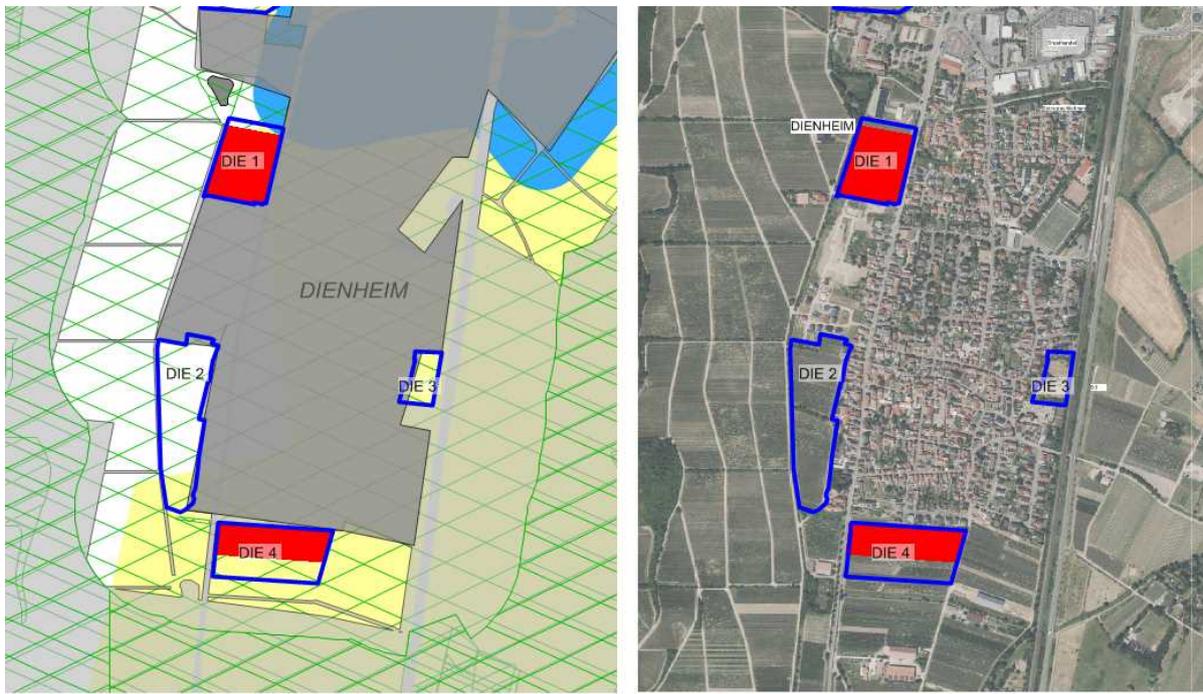
Die Gemeinde hat sich für die weitere Entwicklung auf den Fläche DEX 4 und DEX 8 ausgesprochen. Bei beiden Flächen ist die Flächenverfügbarkeit gegeben. DEX 4 liegt direkt im Anschluss an ein bestehendes Neubaugebiet, dessen Erschließungssystem auch bereits auf eine Erweiterung nach Norden ausgerichtet ist. DEX 8 ist über eine bestehende Straße ebenfalls gut zu erschließen und wird bei Realisierung die östliche Ortseingangssituation der Gemeinde wesentlich aufwerten.

DEX 1 wurde aufgrund der Lage an der vielbefahrenen Bundesstraße B 420 und der damit verbundenen Lärmproblematik zurückgestellt. Bei den Flächen DEX 2, DEX 5, DEX 6 und DEX 7 ist die Flächenverfügbarkeit nicht gegeben, weswegen auch diese Flächen zurückge-

stellt wurden. Die Erschließung der Fläche DEX 3 ist im Vergleich mit den übrigen Flächen zu aufwändig und somit zu teuer, daher wurde auch diese Fläche zurückgestellt.

Weiterhin werden zwei im bisherigen FNP als Wohnbaufläche ausgewiesene Flächen, auf welchen sich tatsächlich gemischte Nutzungen befinden, als Mischbauflächen ausgewiesen, da diese bestehende Nutzung auch weiterhin gewünscht ist. Die entsprechenden Nutzungsänderungen DEX\_NÄ\_4 und DEX\_NÄ\_5 sind aus Kapitel 11.2 ersichtlich.

### 6.5.3 Gemeinde Dienheim

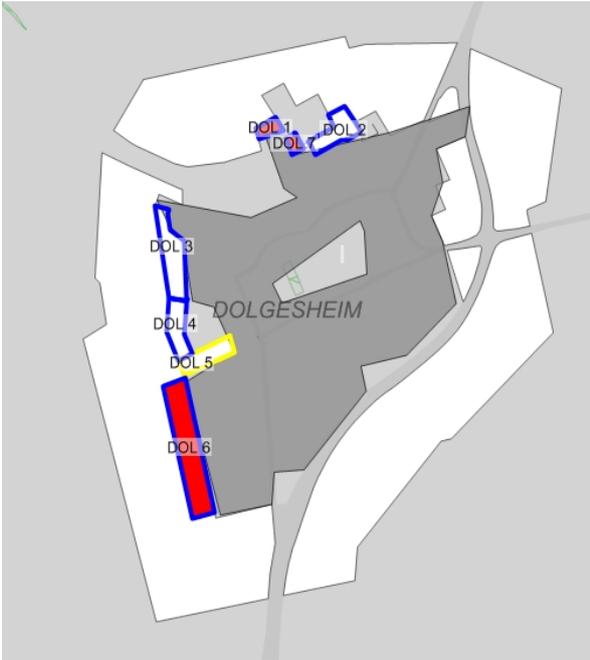
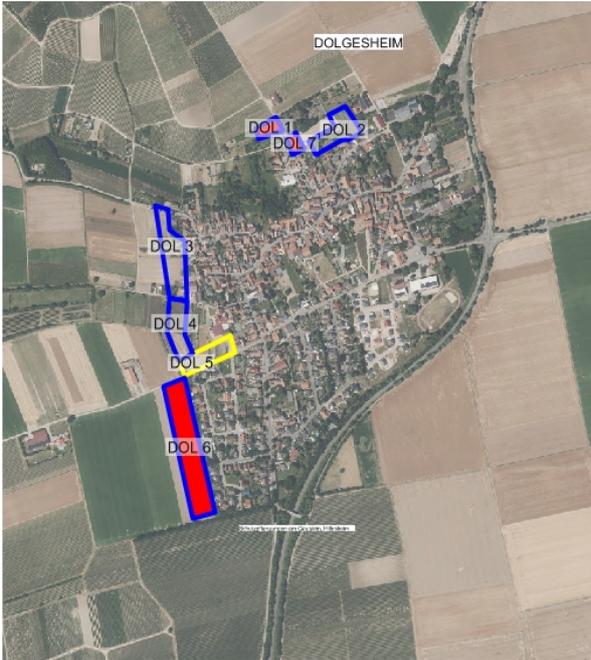
Ausweisbare Fläche:	4,30 ha	Ausgewiesene Fläche:	4,06 ha
			
<b>Legende:</b>			
	Bestehender Siedlungskörper		Abstandsfläche zu Windkraftanlagen
	Flächen ohne Wohnanschluss und nicht überplanbare Bereiche		Abstandsfläche zu gewerblichen Bauflächen
	Schutzgebiete z.B. Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Biotope, NATURA 2000 Gebiete		Abstandsfläche zu Bahnanlagen
			Ausgewiesene Wohn-/Mischbaufläche (FNP 2030)
			Ausgewiesene Wohn-/Mischbaufläche (alter FNP)
			Untersuchungsflächen für Wohnen (FNP 2030)
<b>Ausgewiesene Wohnbauflächen FNP 2030</b>			
DIE 1 (Teilfläche):		2,26 ha (davon 2,08 ha Wohnbaufläche)	
DIE 4 (Teilfläche):		1,98 ha	

Die Gemeinde hat sich für die weitere Entwicklung auf den Flächen DIE 1 und DIE 4 ausgesprochen. Beide Flächen sind vergleichsweise gut erschließbar und die Flächenverfügbarkeit ist gegeben. DIE 1 wird hierbei entsprechend einem für diesen Bereich bereits aufgestellte

Städtebaulichen Konzept in eine südliche Wohnbaufläche und eine kleinere nördliche Mischbaufläche aufgeteilt.

Die Fläche DIE 2 wurde aufgrund der Lage im Hangrutschgebiet und der damit verbundenen schwierigen Erschließung zurückgestellt. Die Flächenverfügbarkeit der Fläche DIE 3 ist nicht gegeben, daher wird auch diese Fläche zurückgestellt.

### 6.5.4 Gemeinde Dolgesheim

Ausweisbare Fläche:	1,79 ha	Ausgewiesene Fläche:	1,80 ha
			
<b>Legende:</b>			
	Bestehender Siedlungskörper		Abstandsfläche zu Windkraftanlagen
	Flächen ohne Wohnanschluss und nicht überplanbare Bereiche		Abstandsfläche zu gewerblichen Bauflächen
	Schutzgebiete z.B. Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Biotope, NATURA 2000 Gebiete		Abstandsfläche zu Bahnanlagen
			Ausgewiesene Wohn-/Mischbaufläche (FNP 2030)
			Ausgewiesene Wohn-/Mischbaufläche (alter FNP)
			Untersuchungsflächen für Wohnen (FNP 2030)
<b>Ausgewiesene Wohnbauflächen FNP 2030</b>			
DOL 1:	0,16 ha		
DOL 6:	1,54 ha		
DOL 7:	0,10 ha		

Die Gemeinde hat sich für die weitere Entwicklung auf den Flächen DOL 1, DOL 6 und DOL 7 ausgesprochen. Die Erschließung der Flächen DOL 1 und DOL 7 ist aufgrund ihrer geringen Größe und der Lage an einer bestehenden Erschließungsstraße einfach, weiterhin

ist die Flächenverfügbarkeit gegeben. Die Fläche DOL 6 ist gut über ein bestehendes Wohngebiet angeschlossen. Das Gelände ist relativ eben und die Flächenverfügbarkeit ist gegeben. Weiterhin hat sich die Gemeinde für die Rücknahme der Fläche DOL 5 entschieden, welche im bestehenden FNP als Mischbaufläche ausgewiesen ist, da die Flächenverfügbarkeit hier nicht gegeben ist.

Die Fläche DOL 2 liegt zu nah an einem Aussiedlerhof und die Erschließung ist vergleichsweise kompliziert. Daher wird die Fläche zurückgestellt. Die Fläche DOL 3 liegt in abschüssigem Gelände, weswegen sie im Vergleich mit den ausgewählten Flächen zurückgestellt wurde. Die Fläche DOL 4 würde der östlich liegenden Grünfläche den Anschluss an den Außenbereich nehmen und diese negativ beeinflussen, daher wird auch diese Fläche zurückgestellt.

Weiterhin wird eine im bisherigen FNP als Wohnbaufläche ausgewiesene Fläche, auf welche sich tatsächlich gemischte Nutzungen befinden, als Mischbaufläche ausgewiesen, da diese bestehende Nutzung auch weiterhin gewünscht ist. Die entsprechende Nutzungsänderung DOL\_NÄ\_5 ist aus Kapitel 11.4 ersichtlich.

### 6.5.5 Gemeinde Dorn-Dürkheim

Ausweisbare Fläche:	1,20 ha	Ausgewiesene Fläche:	1,65 ha
<b>Legende:</b>			
	Bestehender Siedlungskörper		Abstandsfläche zu Windkraftanlagen
	Flächen ohne Wohnanschluss und nicht überplanbare Bereiche		Abstandsfläche zu gewerblichen Bauflächen
	Schutzgebiete z.B. Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Biotope, NATURA 2000 Gebiete		Abstandsfläche zu Bahnanlagen
			Ausgewiesene Wohn-/Mischbaufläche (FNP 2030)
			Ausgewiesene Wohn-/Mischbaufläche (alter FNP)
			Untersuchungsflächen für Wohnen (FNP 2030)
<b>Ausgewiesene Wohnbauflächen FNP 2030</b>			
DOD 4:		1,65 ha	

Die Gemeinde hat sich für die weitere Entwicklung auf der Fläche DOD 4 ausgesprochen. Die Fläche ist vergleichsweise gut angebunden und bietet eine ausreichende Größe und Entwicklungsmöglichkeit für die der Gemeinde zustehenden Wohnbauflächen.

Die Flächen DOD 1, DOD 2 und DOD 3 wurden aufgrund der zu geringen Größe und der vergleichsweise kostenintensiven Erschließung zurückgestellt.

**6.5.6 Gemeinde Eimsheim**

Ausweisbare Fläche:	2,19 ha	Ausgewiesene Fläche:	1,22 ha			
<p><u>Legende:</u></p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 33%; vertical-align: top;"> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: grey; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Bestehender Siedlungskörper</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: lightgrey; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Flächen ohne Wohnanschluss und nicht überplanbare Bereiche</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; border: 1px dashed green; margin-right: 5px;"></span> Schutzgebiete z.B. Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Biotope, NATURA 2000 Gebiete</li> </ul> </td> <td style="width: 33%; vertical-align: top;"> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: purple; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Abstandsfläche zu Windkraftanlagen</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: blue; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Abstandsfläche zu gewerblichen Bauflächen</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Abstandsfläche zu Bahnanlagen</li> </ul> </td> <td style="width: 33%; vertical-align: top;"> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: red; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Ausgewiesene Wohn-/Mischbaufläche (FNP 2030)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Ausgewiesene Wohn-/Mischbaufläche (alter FNP)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; border: 2px solid blue; margin-right: 5px;"></span> Untersuchungsflächen für Wohnen (FNP 2030)</li> </ul> </td> </tr> </table>				<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: grey; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Bestehender Siedlungskörper</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: lightgrey; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Flächen ohne Wohnanschluss und nicht überplanbare Bereiche</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; border: 1px dashed green; margin-right: 5px;"></span> Schutzgebiete z.B. Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Biotope, NATURA 2000 Gebiete</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: purple; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Abstandsfläche zu Windkraftanlagen</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: blue; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Abstandsfläche zu gewerblichen Bauflächen</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Abstandsfläche zu Bahnanlagen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: red; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Ausgewiesene Wohn-/Mischbaufläche (FNP 2030)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Ausgewiesene Wohn-/Mischbaufläche (alter FNP)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; border: 2px solid blue; margin-right: 5px;"></span> Untersuchungsflächen für Wohnen (FNP 2030)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: grey; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Bestehender Siedlungskörper</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: lightgrey; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Flächen ohne Wohnanschluss und nicht überplanbare Bereiche</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; border: 1px dashed green; margin-right: 5px;"></span> Schutzgebiete z.B. Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Biotope, NATURA 2000 Gebiete</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: purple; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Abstandsfläche zu Windkraftanlagen</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: blue; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Abstandsfläche zu gewerblichen Bauflächen</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Abstandsfläche zu Bahnanlagen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: red; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Ausgewiesene Wohn-/Mischbaufläche (FNP 2030)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Ausgewiesene Wohn-/Mischbaufläche (alter FNP)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; border: 2px solid blue; margin-right: 5px;"></span> Untersuchungsflächen für Wohnen (FNP 2030)</li> </ul>				
<b>Ausgewiesene Wohnbauflächen FNP 2030</b>						
EIM 7:	0,87 ha					
EIM 8 (Teilfläche):	0,30 ha					
Wintersheimer Straße	0,05 ha					

Die Gemeinde hat sich für die weitere Entwicklung auf den Flächen EIM 7 und EIM 8 ausgesprochen. Beide Flächen sind gut erschließbar. Weiterhin wird entsprechend dem in der Aufstellung befindlichem Bebauungsplan „Wintersheimer Straße“ in der Wintersheimer Straße 7 die auf dem entsprechenden Flurstück bestehende Ausweisung als Mischbaufläche um ca. 900 m<sup>2</sup> nach Westen vergrößert.

Für die Fläche EIM 7 ist die Flächenverfügbarkeit gegeben. Fläche EIM 8 ist im bestehenden FNP bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen. Zwischenzeitlich hat sich ergeben, dass ein Teil der Fläche nicht verfügbar ist, daher wird diese Teilfläche zurückgenommen. Der verfügbare Teil wird weiterhin als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Flächen EIM 1, EIM 3 und EIM 6, welche im bestehenden FNP als Wohn- und Mischbauflächen ausgewiesen sind, sind

aufgrund nicht gegebener Flächenverfügbarkeit nicht realisierbar und werden daher zurückgenommen.

Die Flächen EIM 2, EIM 4 und EIM 5 sind im Vergleich mit den gewählten Flächen schlechter zu erschließen, die Flächenverfügbarkeiten sind nur begrenzt gegeben. Daher werden diese Flächen zurückgestellt.

### 6.5.7 Gemeinde Friesenheim

Ausweisbare Fläche:	1,44 ha	Ausgewiesene Fläche:	1,32 ha									
<p><b>Legende:</b></p> <table border="0"> <tr> <td> Bestehender Siedlungskörper</td> <td> Abstandsfläche zu Windkraftanlagen</td> <td> Ausgewiesene Wohn-/Mischbaufläche (FNP 2030)</td> </tr> <tr> <td> Flächen ohne Wohnanschluss und nicht überplanbare Bereiche</td> <td> Abstandsfläche zu gewerblichen Bauflächen</td> <td> Ausgewiesene Wohn-/Mischbaufläche (alter FNP)</td> </tr> <tr> <td> Schutzgebiete z.B. Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Biotope, NATURA 2000 Gebiete</td> <td> Abstandsfläche zu Bahnanlagen</td> <td> Untersuchungsflächen für Wohnen (FNP 2030)</td> </tr> </table>				Bestehender Siedlungskörper	Abstandsfläche zu Windkraftanlagen	Ausgewiesene Wohn-/Mischbaufläche (FNP 2030)	Flächen ohne Wohnanschluss und nicht überplanbare Bereiche	Abstandsfläche zu gewerblichen Bauflächen	Ausgewiesene Wohn-/Mischbaufläche (alter FNP)	Schutzgebiete z.B. Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Biotope, NATURA 2000 Gebiete	Abstandsfläche zu Bahnanlagen	Untersuchungsflächen für Wohnen (FNP 2030)
Bestehender Siedlungskörper	Abstandsfläche zu Windkraftanlagen	Ausgewiesene Wohn-/Mischbaufläche (FNP 2030)										
Flächen ohne Wohnanschluss und nicht überplanbare Bereiche	Abstandsfläche zu gewerblichen Bauflächen	Ausgewiesene Wohn-/Mischbaufläche (alter FNP)										
Schutzgebiete z.B. Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Biotope, NATURA 2000 Gebiete	Abstandsfläche zu Bahnanlagen	Untersuchungsflächen für Wohnen (FNP 2030)										
<b>Ausgewiesene Wohnbauflächen FNP 2030</b>												
FRI 1:	0,12 ha											
FRI 3 (Teilfläche):	0,22 ha											
FRI 4:	0,98 ha											

Die Gemeinde hat sich für die weitere Entwicklung auf den Flächen FRI 1, FRI 4 und einem Teil von FRI 3 ausgesprochen. Fläche FRI 1 ist bereits im bestehenden FNP als Wohnbaufläche ausgewiesen und soll weiterhin so übernommen werden. Die Fläche FRI 4 mit einem

direkt anschließenden Teil der Fläche FRI 3 ist bei Realisierung gut über die Straße erschließbar, ohne dass hierdurch der innerörtliche Verkehr zu stark belastet wird.

Die Fläche FRI 2 ist schwierig zu erschließen und wird daher zurückgestellt. Auf der Fläche FRI 5 plant die Gemeinde die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche, weswegen die Fläche als Wohnbaufläche nicht mehr verfügbar ist.

### 6.5.8 Gemeinde Guntersblum

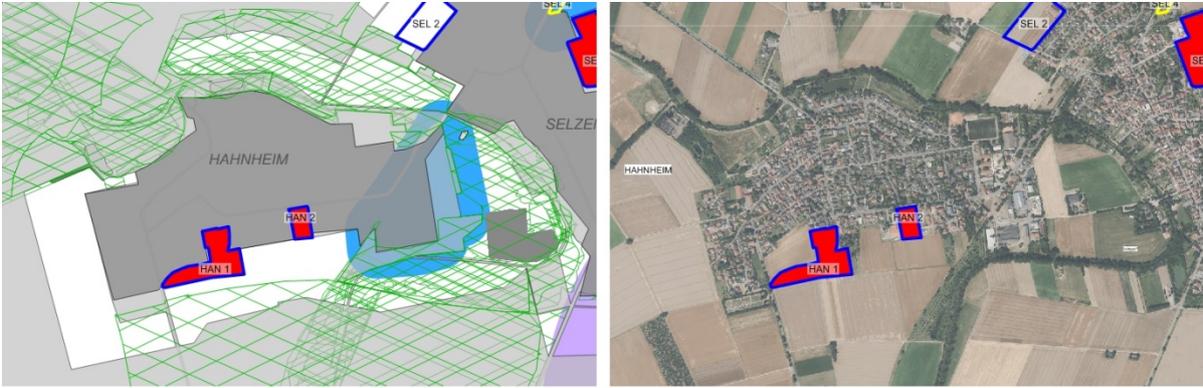
Ausweisbare Fläche:	5,51 ha	Ausgewiesene Fläche:	5,78 ha									
<p><b>Legende:</b></p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 33%;"> Bestehender Siedlungskörper</td> <td style="width: 33%;"> Abstandsfläche zu Windkraftanlagen</td> <td style="width: 33%;"> Ausgewiesene Wohn-/Mischbaufläche (FNP 2030)</td> </tr> <tr> <td> Flächen ohne Wohnanschluss und nicht überplanbare Bereiche</td> <td> Abstandsfläche zu gewerblichen Bauflächen</td> <td> Ausgewiesene Wohn-/Mischbaufläche (alter FNP)</td> </tr> <tr> <td> Schutzgebiete z.B. Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Biotope, NATURA 2000 Gebiete</td> <td> Abstandsfläche zu Bahnanlagen</td> <td> Untersuchungsflächen für Wohnen (FNP 2030)</td> </tr> </table>				Bestehender Siedlungskörper	Abstandsfläche zu Windkraftanlagen	Ausgewiesene Wohn-/Mischbaufläche (FNP 2030)	Flächen ohne Wohnanschluss und nicht überplanbare Bereiche	Abstandsfläche zu gewerblichen Bauflächen	Ausgewiesene Wohn-/Mischbaufläche (alter FNP)	Schutzgebiete z.B. Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Biotope, NATURA 2000 Gebiete	Abstandsfläche zu Bahnanlagen	Untersuchungsflächen für Wohnen (FNP 2030)
Bestehender Siedlungskörper	Abstandsfläche zu Windkraftanlagen	Ausgewiesene Wohn-/Mischbaufläche (FNP 2030)										
Flächen ohne Wohnanschluss und nicht überplanbare Bereiche	Abstandsfläche zu gewerblichen Bauflächen	Ausgewiesene Wohn-/Mischbaufläche (alter FNP)										
Schutzgebiete z.B. Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Biotope, NATURA 2000 Gebiete	Abstandsfläche zu Bahnanlagen	Untersuchungsflächen für Wohnen (FNP 2030)										
<b>Ausgewiesene Wohnbauflächen FNP 2030</b>												
GUN 2 (Teilfläche):	5,78 ha											

Die Gemeinde hat sich für die weitere Entwicklung auf einer Teilfläche der Fläche GUN 2 sowie auf Fläche GUN 5 ausgesprochen. Aufgrund der Landesplanerischen Stellungnahme wird die Fläche GUN 5 jedoch nicht weiter verfolgt. Die Fläche GUN 2 ist bereits im bestehenden FNP als Wohnbaufläche ausgewiesen und soll so überwiegend übernommen wer-

den. Lediglich der südliche Teil der Fläche wird zurückgenommen, da in diesem Bereich eine Sonderbaufläche für Feuerwehr/Rettungsdienst/KATS geplant ist.

Die Flächen im Bereich der Fläche GUN 1 sind aufgrund der Nutzung als Weinanbaufläche nicht verfügbar, weswegen die Fläche zurückgestellt wird. Die Fläche GUN 3 bietet ohne eine Gesamtrealisierung der Fläche GUN 2 keinen sinnvollen Siedlungsanschluss mehr, die Erschließung würde hier auch zu schwierig werden. Daher wird die Fläche zurückgestellt. Die Fläche GUN 4 ist unter anderem aufgrund eines nördlich verlaufenden offenen Kanals schwierig zu erschließen und wird daher ebenfalls zurückgestellt.

### 6.5.9 Gemeinde Hahnheim

Ausweisbare Fläche:	1,25 ha	Ausgewiesene Fläche:	3,00 ha									
												
<p><b>Legende:</b></p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 33%;"> Bestehender Siedlungskörper</td> <td style="width: 33%;"> Abstandsfläche zu Windkraftanlagen</td> <td style="width: 33%;"> Ausgewiesene Wohn-/Mischbaufläche (FNP 2030)</td> </tr> <tr> <td> Flächen ohne Wohnanschluss und nicht überplanbare Bereiche</td> <td> Abstandsfläche zu gewerblichen Bauflächen</td> <td> Ausgewiesene Wohn-/Mischbaufläche (alter FNP)</td> </tr> <tr> <td> Schutzgebiete z.B. Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Biotope, NATURA 2000 Gebiete</td> <td> Abstandsfläche zu Bahnanlagen</td> <td> Untersuchungsflächen für Wohnen (FNP 2030)</td> </tr> </table>				Bestehender Siedlungskörper	Abstandsfläche zu Windkraftanlagen	Ausgewiesene Wohn-/Mischbaufläche (FNP 2030)	Flächen ohne Wohnanschluss und nicht überplanbare Bereiche	Abstandsfläche zu gewerblichen Bauflächen	Ausgewiesene Wohn-/Mischbaufläche (alter FNP)	Schutzgebiete z.B. Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Biotope, NATURA 2000 Gebiete	Abstandsfläche zu Bahnanlagen	Untersuchungsflächen für Wohnen (FNP 2030)
Bestehender Siedlungskörper	Abstandsfläche zu Windkraftanlagen	Ausgewiesene Wohn-/Mischbaufläche (FNP 2030)										
Flächen ohne Wohnanschluss und nicht überplanbare Bereiche	Abstandsfläche zu gewerblichen Bauflächen	Ausgewiesene Wohn-/Mischbaufläche (alter FNP)										
Schutzgebiete z.B. Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Biotope, NATURA 2000 Gebiete	Abstandsfläche zu Bahnanlagen	Untersuchungsflächen für Wohnen (FNP 2030)										
<b>Ausgewiesene Wohnbauflächen FNP 2030</b>												
HAN 1:		2,34 ha										
HAN 2:		0,66 ha										

Die Gemeinde hat sich für die weitere Entwicklung auf den Flächen HAN 1 und HAN 2 ausgesprochen. Die Fläche HAN 1 liegt im direkten Anschluss an einen rechtskräftigen Bebauungsplan, welcher ein Wohngebiet vorbereitet. Ein Anschluss an dieses Wohngebiet ist auch in Hinsicht auf die Erschließung vorteilhaft. Die Fläche HAN 2 schließt eine Lücke am Ortsrand der Gemeinde und ist somit städtebaulich sehr gut geeignet.

Aus der Restriktionsanalyse ergaben sich keine weiteren geeigneten Prüfflächen.

Mit dem FNP 2030 wird mehr Wohnbaufläche ausgewiesen, als der Gemeinde rein rechnerisch zustehen würde. Die im Raum+ Monitor als Innenpotentiale ausgewiesenen Flächen,

welche sich im Geltungsbereich neu aufgestellter Bebauungspläne befinden, sind allerdings jetzt schon überwiegend verkauft und werden derzeit bereits bebaut, es besteht ein hoher Siedlungsdruck. Um den realen Bedarf auch für den Zielhorizont des FNP zu decken ist hier eine erhöhte Ausweisung an Wohnbauflächen erforderlich.

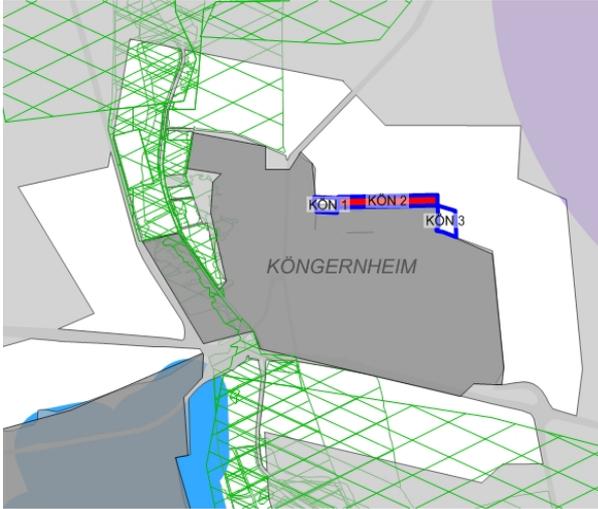
**6.5.10 Gemeinde Hillesheim**

Ausweisbare Fläche:	1,40 ha	Ausgewiesene Fläche:	1,25 ha									
<p><b>Legende:</b></p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td> Bestehender Siedlungskörper</td> <td> Abstandsfläche zu Windkraftanlagen</td> <td> Ausgewiesene Wohn-/Mischbaufläche (FNP 2030)</td> </tr> <tr> <td> Flächen ohne Wohnanschluss und nicht überplanbare Bereiche</td> <td> Abstandsfläche zu gewerblichen Bauflächen</td> <td> Ausgewiesene Wohn-/Mischbaufläche (alter FNP)</td> </tr> <tr> <td> Schutzgebiete z.B. Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Biotope, NATURA 2000 Gebiete</td> <td> Abstandsfläche zu Bahnanlagen</td> <td> Untersuchungsflächen für Wohnen (FNP 2030)</td> </tr> </table>				Bestehender Siedlungskörper	Abstandsfläche zu Windkraftanlagen	Ausgewiesene Wohn-/Mischbaufläche (FNP 2030)	Flächen ohne Wohnanschluss und nicht überplanbare Bereiche	Abstandsfläche zu gewerblichen Bauflächen	Ausgewiesene Wohn-/Mischbaufläche (alter FNP)	Schutzgebiete z.B. Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Biotope, NATURA 2000 Gebiete	Abstandsfläche zu Bahnanlagen	Untersuchungsflächen für Wohnen (FNP 2030)
Bestehender Siedlungskörper	Abstandsfläche zu Windkraftanlagen	Ausgewiesene Wohn-/Mischbaufläche (FNP 2030)										
Flächen ohne Wohnanschluss und nicht überplanbare Bereiche	Abstandsfläche zu gewerblichen Bauflächen	Ausgewiesene Wohn-/Mischbaufläche (alter FNP)										
Schutzgebiete z.B. Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Biotope, NATURA 2000 Gebiete	Abstandsfläche zu Bahnanlagen	Untersuchungsflächen für Wohnen (FNP 2030)										
<b>Ausgewiesene Wohnbauflächen FNP 2030</b>												
HIL 7:			0,31 ha									
HIL 8:			0,94 ha									

Die Gemeinde hat sich für die weitere Entwicklung auf den Flächen HIL 7 und HIL 8 ausgesprochen. Beide Flächen schließen direkt an bestehende Wohngebiete an und sind vergleichsweise einfach zu erschließen.

Im Vergleich mit den beiden ausgewählten Flächen wäre die Erschließung der Flächen HIL 1, HIL 2, HIL 3, HIL 4, HIL 5 und HIL 6 deutlich schwieriger. Auch ist die Flächenverfügbarkeit nicht bei allen Flächen gesichert. Daher wurden diese Flächen zurückgestellt.

### 6.5.11 Gemeinde Köngernheim

Ausweisbare Fläche:	0,79 ha	Ausgewiesene Fläche:	0,64 ha									
<div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>												
<p><b>Legende:</b></p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 33%;"> Bestehender Siedlungskörper</td> <td style="width: 33%;"> Abstandsfläche zu Windkraftanlagen</td> <td style="width: 33%;"> Ausgewiesene Wohn-/Mischbaufläche (FNP 2030)</td> </tr> <tr> <td> Flächen ohne Wohnanschluss und nicht überplanbare Bereiche</td> <td> Abstandsfläche zu gewerblichen Bauflächen</td> <td> Ausgewiesene Wohn-/Mischbaufläche (alter FNP)</td> </tr> <tr> <td> Schutzgebiete z.B. Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Biotope, NATURA 2000 Gebiete</td> <td> Abstandsfläche zu Bahnanlagen</td> <td> Untersuchungsflächen für Wohnen (FNP 2030)</td> </tr> </table>				Bestehender Siedlungskörper	Abstandsfläche zu Windkraftanlagen	Ausgewiesene Wohn-/Mischbaufläche (FNP 2030)	Flächen ohne Wohnanschluss und nicht überplanbare Bereiche	Abstandsfläche zu gewerblichen Bauflächen	Ausgewiesene Wohn-/Mischbaufläche (alter FNP)	Schutzgebiete z.B. Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Biotope, NATURA 2000 Gebiete	Abstandsfläche zu Bahnanlagen	Untersuchungsflächen für Wohnen (FNP 2030)
Bestehender Siedlungskörper	Abstandsfläche zu Windkraftanlagen	Ausgewiesene Wohn-/Mischbaufläche (FNP 2030)										
Flächen ohne Wohnanschluss und nicht überplanbare Bereiche	Abstandsfläche zu gewerblichen Bauflächen	Ausgewiesene Wohn-/Mischbaufläche (alter FNP)										
Schutzgebiete z.B. Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Biotope, NATURA 2000 Gebiete	Abstandsfläche zu Bahnanlagen	Untersuchungsflächen für Wohnen (FNP 2030)										
<b>Ausgewiesene Wohnbauflächen FNP 2030</b>												
KÖN 2:	0,64 ha											

Die Gemeinde hat sich für die weitere Entwicklung auf der Fläche KÖN 2 ausgesprochen. Südlich der Fläche ist der Bebauungsplan „Köngernheim-Ost“ in der Aufstellung, welcher ein Wohngebiet ausweisen wird. Die Erweiterung der Fläche nach Norden ist in Hinblick auf die Erschließung vorteilhaft.

Die Flächenverfügbarkeit den Flächen KÖN 1 und KÖN 3 ist nicht gegeben, weswegen die Flächen im Vergleich mit Fläche KÖN 2 zurückgestellt werden.

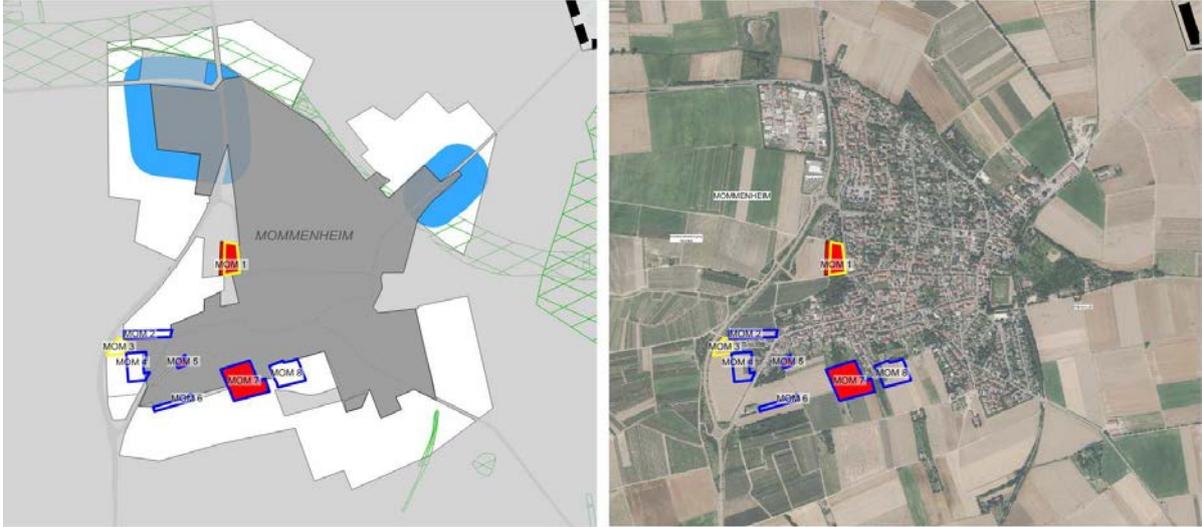
**6.5.12 Gemeinde Ludwigshöhe**

<b>Ausweisbare Fläche:</b>	<b>1,20 ha</b>	<b>Ausgewiesene Fläche:</b>	<b>1,06 ha</b>									
<p><b>Legende:</b></p> <table border="0"> <tr> <td> Bestehender Siedlungskörper</td> <td> Abstandsfläche zu Windkraftanlagen</td> <td> Ausgewiesene Wohn-/Mischbaufläche (FNP 2030)</td> </tr> <tr> <td> Flächen ohne Wohnanschluss und nicht überplanbare Bereiche</td> <td> Abstandsfläche zu gewerblichen Bauflächen</td> <td> Ausgewiesene Wohn-/Mischbaufläche (alter FNP)</td> </tr> <tr> <td> Schutzgebiete z.B. Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Biotope, NATURA 2000 Gebiete</td> <td> Abstandsfläche zu Bahnanlagen</td> <td> Untersuchungsflächen für Wohnen (FNP 2030)</td> </tr> </table>				Bestehender Siedlungskörper	Abstandsfläche zu Windkraftanlagen	Ausgewiesene Wohn-/Mischbaufläche (FNP 2030)	Flächen ohne Wohnanschluss und nicht überplanbare Bereiche	Abstandsfläche zu gewerblichen Bauflächen	Ausgewiesene Wohn-/Mischbaufläche (alter FNP)	Schutzgebiete z.B. Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Biotope, NATURA 2000 Gebiete	Abstandsfläche zu Bahnanlagen	Untersuchungsflächen für Wohnen (FNP 2030)
Bestehender Siedlungskörper	Abstandsfläche zu Windkraftanlagen	Ausgewiesene Wohn-/Mischbaufläche (FNP 2030)										
Flächen ohne Wohnanschluss und nicht überplanbare Bereiche	Abstandsfläche zu gewerblichen Bauflächen	Ausgewiesene Wohn-/Mischbaufläche (alter FNP)										
Schutzgebiete z.B. Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Biotope, NATURA 2000 Gebiete	Abstandsfläche zu Bahnanlagen	Untersuchungsflächen für Wohnen (FNP 2030)										
<b>Ausgewiesene Wohnbauflächen FNP 2030</b>												
LUD 4:		1,06 ha										

Die Gemeinde hat sich für die weitere Entwicklung auf der Fläche LUD 4 ausgesprochen. Diese bietet eine ausreichende Größe und ist gut zu erschließen.

Die Erschließung der Flächen LUD 1, LUD 5 und LUD 6 wäre in Hinsicht auf ihre Größe schwieriger als bei der gewählten Fläche, daher werden diese zurückgestellt. Weiterhin werden die Flächen LUD 2 und LUD 3 zurückgestellt, da hier die Flächenverfügbarkeit nicht gegeben ist.

**6.5.13 Gemeinde Mommenheim**

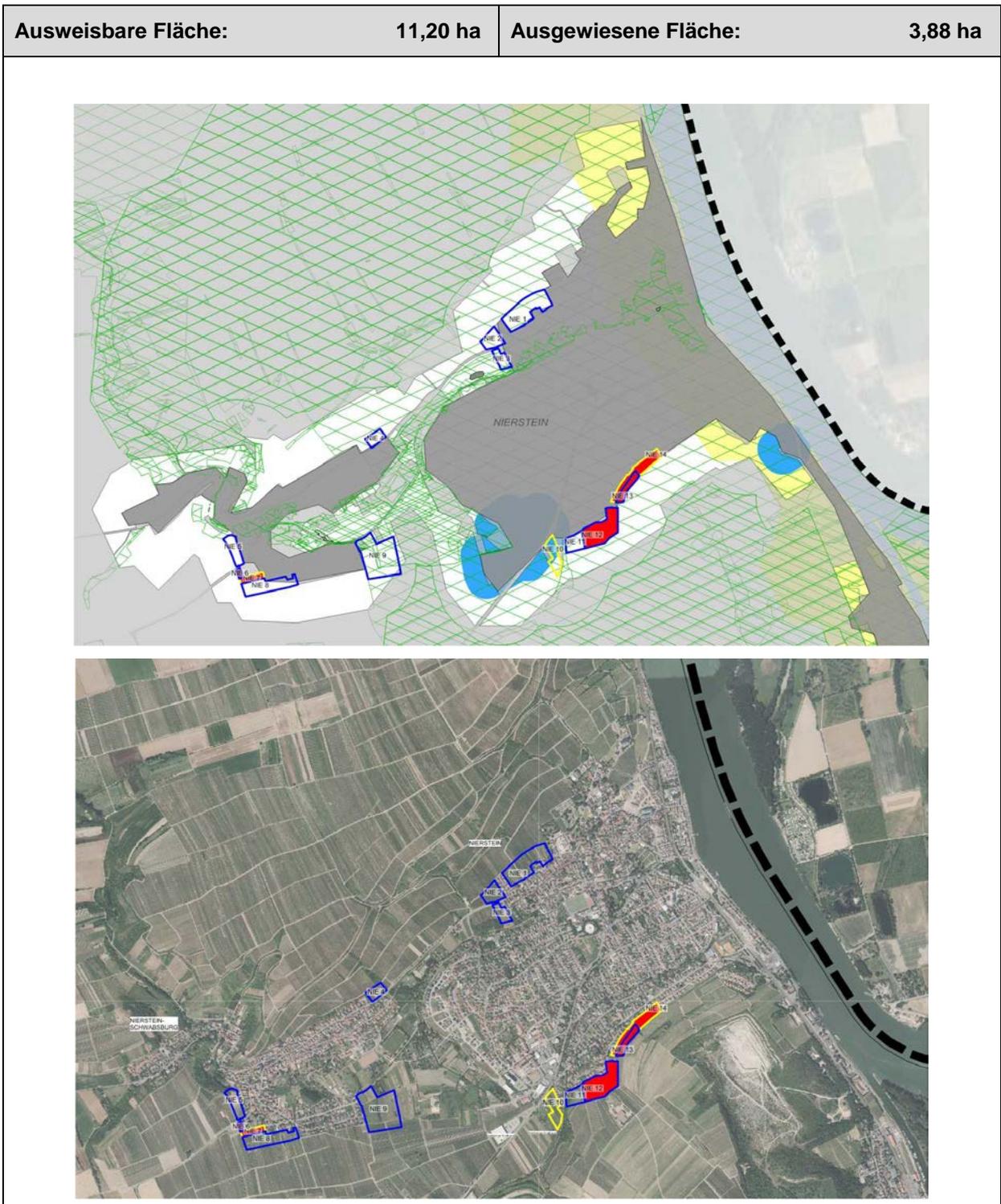
<b>Ausweisbare Fläche:</b>	<b>2,57 ha</b>	<b>Ausgewiesene Fläche:</b>	<b>2,50 ha</b>
			
<b>Legende:</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #808080; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Bestehender Siedlungskörper</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #cccccc; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Flächen ohne Wohnanschluss und nicht überplanbare Bereiche</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; border: 1px dashed green; margin-right: 5px;"></span> Schutzgebiete z.B. Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Biotope, NATURA 2000 Gebiete</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #ccccff; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Abstandsfläche zu Windkraftanlagen</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #add8e6; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Abstandsfläche zu gewerblichen Bauflächen</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #ffff00; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Abstandsfläche zu Bahnanlagen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #ff0000; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Ausgewiesene Wohn-/Mischbaufläche (FNP 2030)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #ffff00; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Ausgewiesene Wohn-/Mischbaufläche (alter FNP)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; border: 2px solid blue; margin-right: 5px;"></span> Untersuchungsflächen für Wohnen (FNP 2030)</li> </ul>	
<b>Ausgewiesene Wohnbauflächen FNP 2030</b>			
MOM 1:	0,81 ha		
MOM 5:	0,11 ha		
MOM 7:	1,58 ha		

Die Gemeinde hat sich für die weitere Entwicklung auf den Flächen MOM 1, MOM 5 und MOM 7 ausgesprochen. Die Fläche MOM 1 ist im bestehenden FNP bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen und soll beibehalten werden. Da die aktuelle Planung der hier vorgesehenen Nutzung „Wohnen im Alter“ eine zusätzliche Fläche von ca. 0,23 ha benötigt, wird die Fläche entsprechend nach Westen erweitert. Die Fläche MOM 5 liegt zwischen dem bestehenden Ortsrand und dem Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, welcher ein Wohngebiet ausweist. Daher bietet sich die Ausweisung als Lückenschluss gut an. Die Fläche MOM 7 schließt direkt an diesen Bebauungsplan an und bildet so eine sinnvolle und einfach zu erschließende Erweiterung des geplanten Wohngebietes. Gleichzeitig wird die Fläche MOM 3, welche bisher als Mischbaufläche ausgewiesen ist, zurückgenommen, da die Ausweisung an dieser Stelle nicht weiter gewünscht ist.

Die Flächen MOM 2 und MOM 4 liegen im Einflussbereich des Verkehrslärmes der Landesstraße L 425 und würden direkt an eine Mischbaufläche anschließen. Im Vergleich mit den

gewählten Flächen werden diese Flächen daher zurückgestellt. Die Flächenverfügbarkeit der Fläche MOM 6 ist nicht gegeben, weshalb auch diese Fläche zurückgestellt wird. Die Fläche MOM 8 würde eine sinnvolle Erweiterung des geplanten neuen Ortsrandes darstellen, könnte jedoch in Hinsicht auf die Erschließung nur in Verbindung mit Fläche MOM 7 realisiert werden. Die ausweisbare Wohnbaufläche der Gemeinde ist jedoch zu gering für eine Realisierung beider Flächen. Daher wird die Fläche MOM 8 zurückgestellt.

**6.5.14 Stadt Nierstein**



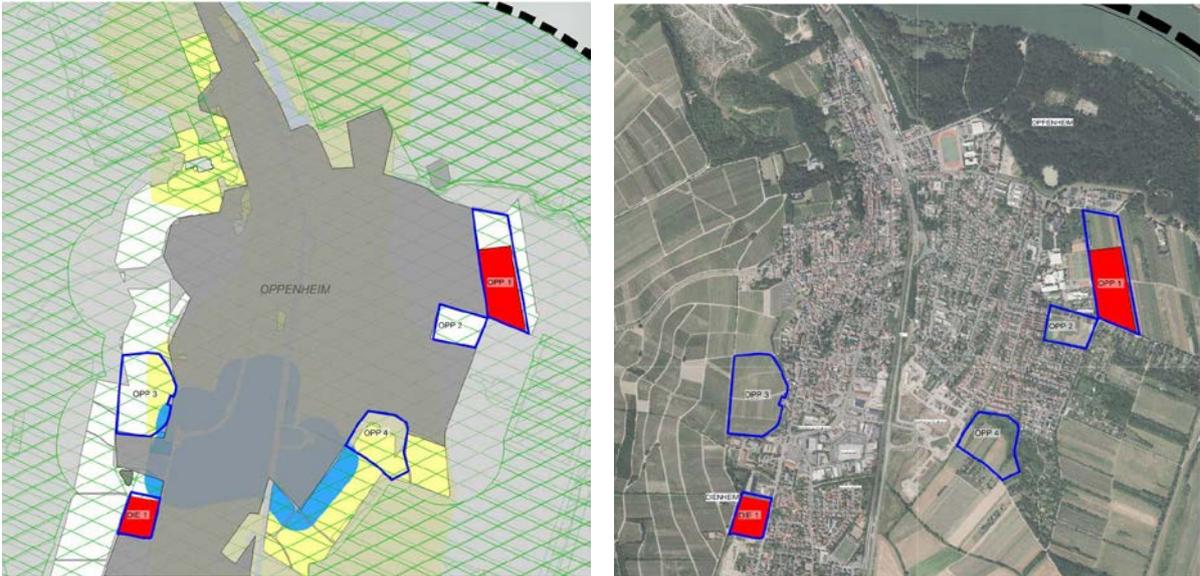
<p><b>Legende:</b></p> <table border="0"> <tr> <td></td> <td>Bestehender Siedlungskörper</td> <td></td> <td>Abstandsfläche zu Windkraftanlagen</td> <td></td> <td>Ausgewiesene Wohn-/Mischbaufläche (FNP 2030)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Flächen ohne Wohnanschluss und nicht überplanbare Bereiche</td> <td></td> <td>Abstandsfläche zu gewerblichen Bauflächen</td> <td></td> <td>Ausgewiesene Wohn-/Mischbaufläche (alter FNP)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Schutzgebiete z.B. Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Biotope, NATURA 2000 Gebiete</td> <td></td> <td>Abstandsfläche zu Bahnanlagen</td> <td></td> <td>Untersuchungsflächen für Wohnen (FNP 2030)</td> </tr> </table>				Bestehender Siedlungskörper		Abstandsfläche zu Windkraftanlagen		Ausgewiesene Wohn-/Mischbaufläche (FNP 2030)		Flächen ohne Wohnanschluss und nicht überplanbare Bereiche		Abstandsfläche zu gewerblichen Bauflächen		Ausgewiesene Wohn-/Mischbaufläche (alter FNP)		Schutzgebiete z.B. Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Biotope, NATURA 2000 Gebiete		Abstandsfläche zu Bahnanlagen		Untersuchungsflächen für Wohnen (FNP 2030)
	Bestehender Siedlungskörper		Abstandsfläche zu Windkraftanlagen		Ausgewiesene Wohn-/Mischbaufläche (FNP 2030)															
	Flächen ohne Wohnanschluss und nicht überplanbare Bereiche		Abstandsfläche zu gewerblichen Bauflächen		Ausgewiesene Wohn-/Mischbaufläche (alter FNP)															
	Schutzgebiete z.B. Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Biotope, NATURA 2000 Gebiete		Abstandsfläche zu Bahnanlagen		Untersuchungsflächen für Wohnen (FNP 2030)															
<p><b>Ausgewiesene Wohnbauflächen FNP 2030</b></p>																				
NIE 6:		0,10 ha																		
NIE 7:		0,36 ha																		
NIE 12:		1,81 ha																		
NIE 13:		0,50 ha																		
NIE 14:		1,11 ha																		

Die Stadt hat sich für die weitere Entwicklung auf den Flächen NIE 1, NIE 2, NIE 6, NIE 7, NIE 8, NIE 9, NIE 11, NIE 12, NIE 13 und NIE 14 ausgesprochen. Aufgrund der Landesplanerischen Stellungnahme und aktueller kommunalpolitischer Entscheidungen werden die Flächen NIE 1, NIE 2, NIE 8, NIE 9 und NIE 11 jedoch nicht weiter verfolgt.

Bei all diesen Flächen ist der Siedlungsanschluss gegeben, eine Erschließung ist realisierbar und die Flächenverfügbarkeit ist gegeben. Fläche NIE 6 ist im bestehenden FNP bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen und soll so übernommen werden. Die Fläche NIE 12 wird um die im hier teilweise im Bebauungsplan „Hummertal West“ dargestellte „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ reduziert, diese Fläche wird zukünftig als Grünfläche dargestellt. Fläche NIE 14 ist im bestehenden FNP als Mischbaufläche ausgewiesen, was an der Stelle jedoch nicht mehr sinnvoll ist. Daher erfolgt eine Ausweisung als Wohnbaufläche. Weiterhin wird die Fläche NIE 10, welche im bestehenden FNP als Mischbaufläche ausgewiesen ist, zurückgenommen, da eine Ausweisung von Wohn- oder Mischbauflächen im diesem Bereich wegen der westlich geplanten Sonderbaufläche für ein Einkaufszentrum aufgrund zu erwartender Konflikte nicht gewünscht ist.

Die Fläche NIE 3 liegt teilweise in einer ausgewiesenen Grünstreifen und wird daher zurückgestellt. Die Erschließung der Flächen NIE 4 und NIE 5 wären aufgrund der abschüssigen Lage sowie der mangelnden direkten Anbindung an den Siedlungskörper aufwändig. Daher werden diese Flächen ebenfalls zurückgestellt.

### 6.5.15 Stadt Oppenheim

<b>Ausweisbare Fläche:</b>	<b>10,50 ha</b>	<b>Ausgewiesene Fläche:</b>	<b>4,91 ha</b>																		
																					
<p><b>Legende:</b></p> <table border="0"> <tr> <td></td> <td>Bestehender Siedlungskörper</td> <td></td> <td>Abstandsfläche zu Windkraftanlagen</td> <td></td> <td>Ausgewiesene Wohn-/Mischbaufläche (FNP 2030)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Flächen ohne Wohnanschluss und nicht überplanbare Bereiche</td> <td></td> <td>Abstandsfläche zu gewerblichen Bauflächen</td> <td></td> <td>Ausgewiesene Wohn-/Mischbaufläche (alter FNP)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Schutzgebiete z.B. Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Biotope, NATURA 2000 Gebiete</td> <td></td> <td>Abstandsfläche zu Bahnanlagen</td> <td></td> <td>Untersuchungsflächen für Wohnen (FNP 2030)</td> </tr> </table>					Bestehender Siedlungskörper		Abstandsfläche zu Windkraftanlagen		Ausgewiesene Wohn-/Mischbaufläche (FNP 2030)		Flächen ohne Wohnanschluss und nicht überplanbare Bereiche		Abstandsfläche zu gewerblichen Bauflächen		Ausgewiesene Wohn-/Mischbaufläche (alter FNP)		Schutzgebiete z.B. Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Biotope, NATURA 2000 Gebiete		Abstandsfläche zu Bahnanlagen		Untersuchungsflächen für Wohnen (FNP 2030)
	Bestehender Siedlungskörper		Abstandsfläche zu Windkraftanlagen		Ausgewiesene Wohn-/Mischbaufläche (FNP 2030)																
	Flächen ohne Wohnanschluss und nicht überplanbare Bereiche		Abstandsfläche zu gewerblichen Bauflächen		Ausgewiesene Wohn-/Mischbaufläche (alter FNP)																
	Schutzgebiete z.B. Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Biotope, NATURA 2000 Gebiete		Abstandsfläche zu Bahnanlagen		Untersuchungsflächen für Wohnen (FNP 2030)																
<p><b>Ausgewiesene Wohnbauflächen FNP 2030</b></p>																					
OPP 1 (Teilfläche):	4,91 ha																				

Die Stadt hat sich für die weitere Entwicklung auf den Flächen OPP 1 und OPP 4 ausgesprochen. Aufgrund der Landesplanerischen Stellungnahme und bis dahin unbekannter bestehender Maßnahmenflächen wird die Fläche OPP 4 jedoch nicht weiter verfolgt.

Beide Flächen sind relativ gut zu erschließen, eben und die Flächenverfügbarkeit ist gegeben. Die Fläche OPP 1 wurde so reduziert, dass sie mindestens ca. 160 m Abstand von der nördlich liegenden Kläranlage einhält.

Die Fläche OPP 2 soll als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Tiergarten ausgewiesen werden, um die hier bestehende Nutzung durch den Trägerverein „LERNEN FÖRDERN“ zu sichern, dessen Pachtvertrag für die Fläche gerade verlängert wurde. Daher ist sie als Wohnbaufläche nicht verfügbar. Die Fläche OPP 3 liegt teilweise im Hangrutschgebiet und wäre schwierig zu erschließen und wird daher zurückgestellt.

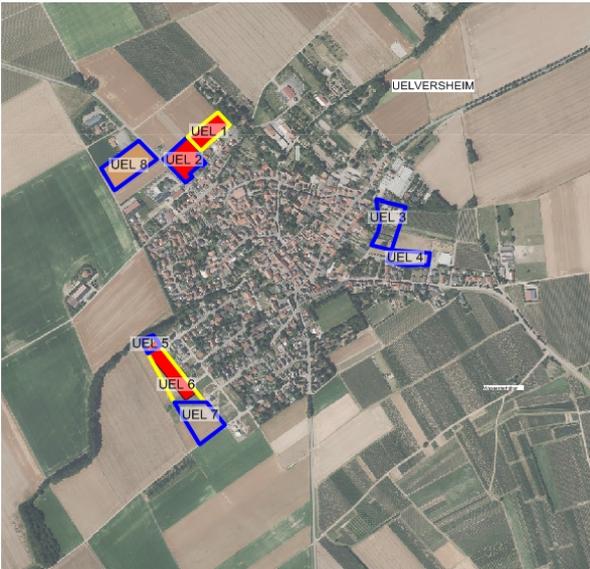
**6.5.16 Gemeinde Selzen**

<b>Ausweisbare Fläche:</b>		<b>2,58 ha</b>	<b>Ausgewiesene Fläche:</b>		<b>3,05 ha</b>									
<p><b>Legende:</b></p> <table border="0"> <tr> <td> Bestehender Siedlungskörper</td> <td> Abstandsfläche zu Windkraftanlagen</td> <td> Ausgewiesene Wohn-/Mischbaufläche (FNP 2030)</td> </tr> <tr> <td> Flächen ohne Wohnanschluss und nicht überplanbare Bereiche</td> <td> Abstandsfläche zu gewerblichen Bauflächen</td> <td> Ausgewiesene Wohn-/Mischbaufläche (alter FNP)</td> </tr> <tr> <td> Schutzgebiete z.B. Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Biotope, NATURA 2000 Gebiete</td> <td> Abstandsfläche zu Bahnanlagen</td> <td> Untersuchungsflächen für Wohnen (FNP 2030)</td> </tr> </table>						Bestehender Siedlungskörper	Abstandsfläche zu Windkraftanlagen	Ausgewiesene Wohn-/Mischbaufläche (FNP 2030)	Flächen ohne Wohnanschluss und nicht überplanbare Bereiche	Abstandsfläche zu gewerblichen Bauflächen	Ausgewiesene Wohn-/Mischbaufläche (alter FNP)	Schutzgebiete z.B. Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Biotope, NATURA 2000 Gebiete	Abstandsfläche zu Bahnanlagen	Untersuchungsflächen für Wohnen (FNP 2030)
Bestehender Siedlungskörper	Abstandsfläche zu Windkraftanlagen	Ausgewiesene Wohn-/Mischbaufläche (FNP 2030)												
Flächen ohne Wohnanschluss und nicht überplanbare Bereiche	Abstandsfläche zu gewerblichen Bauflächen	Ausgewiesene Wohn-/Mischbaufläche (alter FNP)												
Schutzgebiete z.B. Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Biotope, NATURA 2000 Gebiete	Abstandsfläche zu Bahnanlagen	Untersuchungsflächen für Wohnen (FNP 2030)												
<b>Ausgewiesene Wohnbauflächen FNP 2030</b>														
SEL 5:		3,05 ha												

Die Gemeinde hat sich für die weitere Entwicklung auf der Fläche SEL 5 ausgesprochen. Die Fläche ist eben, die Flächenverfügbarkeit ist gegeben und es bestehen in der Zukunft Erweiterungsmöglichkeit nach Osten. Ein anliegender lärmemittierender Gewerbebetrieb soll mit Ausweisung einer neuen Sonderbaufläche nördlich der Gemeinde im Außenbereich umgesiedelt werden. Weiterhin werden die Flächen SEL 3 (bislang Wohnbaufläche) sowie die Fläche SEL 4 (bislang Mischbaufläche) zurückgenommen werden, da die hier vorhandenen Lärmimmissionen gegen eine attraktive Wohnnutzung an dieser Stelle sprechen. Die Fläche SEL 4 wird stattdessen als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Die Fläche SEL 1 wurde zurückgestellt, da sie nicht groß genug ist und aufgrund einer nördlich verlaufenden Gashochdruckleitung keine Erweiterungsmöglichkeit bietet. Im Bereich der Fläche SEL 2 ist derzeit ein emittierender Schweinezuchtbetrieb angedacht, weswegen die Fläche zurückgestellt wird. Die Erschließung der Fläche SEL 6 wäre zu aufwändig, weiterhin ist die Flächenverfügbarkeit nicht gegeben. Daher wird die Fläche ebenfalls zurückgestellt.

**6.5.17 Gemeinde Uelversheim**

<b>Ausweisbare Fläche:</b>	<b>1,64 ha</b>	<b>Ausgewiesene Fläche:</b>	<b>2,29 ha</b>																		
																					
<p><b>Legende:</b></p> <table border="0"> <tr> <td></td> <td>Bestehender Siedlungskörper</td> <td></td> <td>Abstandsfläche zu Windkraftanlagen</td> <td></td> <td>Ausgewiesene Wohn-/Mischbaufläche (FNP 2030)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Flächen ohne Wohnanschluss und nicht überplanbare Bereiche</td> <td></td> <td>Abstandsfläche zu gewerblichen Bauflächen</td> <td></td> <td>Ausgewiesene Wohn-/Mischbaufläche (alter FNP)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Schutzgebiete z.B. Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Biotope, NATURA 2000 Gebiete</td> <td></td> <td>Abstandsfläche zu Bahnanlagen</td> <td></td> <td>Untersuchungsflächen für Wohnen (FNP 2030)</td> </tr> </table>					Bestehender Siedlungskörper		Abstandsfläche zu Windkraftanlagen		Ausgewiesene Wohn-/Mischbaufläche (FNP 2030)		Flächen ohne Wohnanschluss und nicht überplanbare Bereiche		Abstandsfläche zu gewerblichen Bauflächen		Ausgewiesene Wohn-/Mischbaufläche (alter FNP)		Schutzgebiete z.B. Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Biotope, NATURA 2000 Gebiete		Abstandsfläche zu Bahnanlagen		Untersuchungsflächen für Wohnen (FNP 2030)
	Bestehender Siedlungskörper		Abstandsfläche zu Windkraftanlagen		Ausgewiesene Wohn-/Mischbaufläche (FNP 2030)																
	Flächen ohne Wohnanschluss und nicht überplanbare Bereiche		Abstandsfläche zu gewerblichen Bauflächen		Ausgewiesene Wohn-/Mischbaufläche (alter FNP)																
	Schutzgebiete z.B. Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Biotope, NATURA 2000 Gebiete		Abstandsfläche zu Bahnanlagen		Untersuchungsflächen für Wohnen (FNP 2030)																
<p><b>Ausgewiesene Wohnbauflächen FNP 2030</b></p> <table border="1"> <tr> <td>UEL 1:</td> <td>0,51 ha</td> </tr> <tr> <td>UEL 2:</td> <td>0,68 ha</td> </tr> <tr> <td>UEL 5 (Teilfläche):</td> <td>0,06 ha</td> </tr> <tr> <td>UEL 6 (Teilfläche):</td> <td>0,60 ha</td> </tr> <tr> <td>UEL 8 (Mischbaufläche):</td> <td>0,89 ha (davon 0,44 ha Wohnbaufläche)</td> </tr> </table>				UEL 1:	0,51 ha	UEL 2:	0,68 ha	UEL 5 (Teilfläche):	0,06 ha	UEL 6 (Teilfläche):	0,60 ha	UEL 8 (Mischbaufläche):	0,89 ha (davon 0,44 ha Wohnbaufläche)								
UEL 1:	0,51 ha																				
UEL 2:	0,68 ha																				
UEL 5 (Teilfläche):	0,06 ha																				
UEL 6 (Teilfläche):	0,60 ha																				
UEL 8 (Mischbaufläche):	0,89 ha (davon 0,44 ha Wohnbaufläche)																				

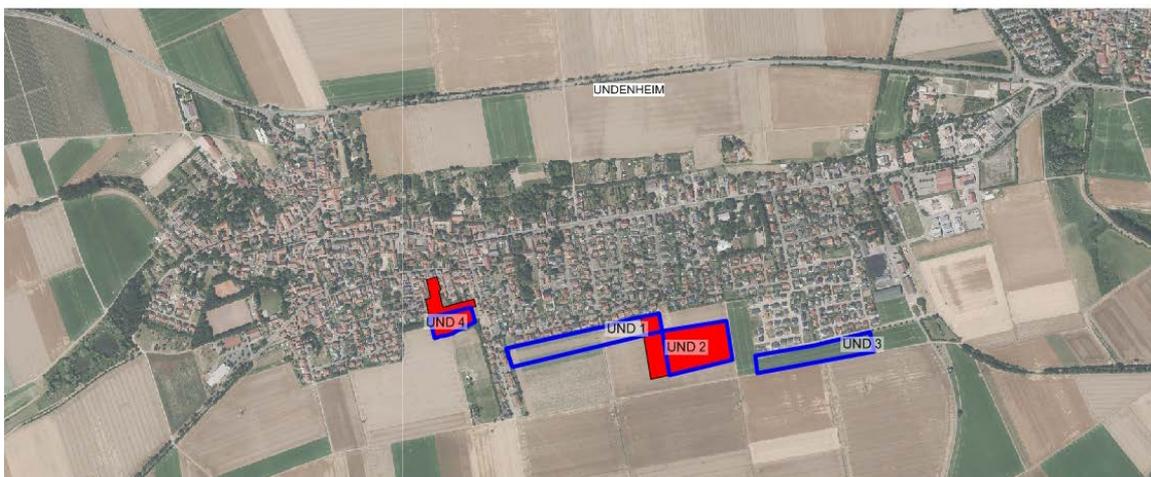
Die Gemeinde hat sich für die weitere Entwicklung auf den Flächen UEL 1, UEL 2, UEL 5, UEL 6 und UEL 8 ausgesprochen. Die Flächen UEL 1 und UEL 2 ergeben zusammen einen sinnvollen Zuschnitt, sie schließen direkt an bestehende Wohnnutzungen an und sind gut zu

erschließen. Gleiches trifft auf die Teilflächen der Flächen UEL 5 und UEL 6 zu. Die Fläche UEL 6 war bereits im bestehenden FNP als Wohnbaufläche ausgewiesen, wird jedoch teilweise zurückgenommen. Die Fläche UEL 8 wird als Mischbaufläche ausgewiesen, da die Gemeinde eine entsprechende Baufläche benötigt. Die Fläche ist sehr gut zu erschließen und die Flächenverfügbarkeit ist voll gegeben. Sie fügt sich gut ein zwischen der Gemeinbedarfsfläche im Norden sowie der gewerblichen Baufläche im Süden.

Die Flächenverfügbarkeit der Flächen UEL 3 und UEL 4 ist nur begrenzt gegeben, die Erschließung wäre aufwändig. Daher werden beide Flächen zurückgestellt. Die Fläche UEL 7 wäre prinzipiell geeignet, wird jedoch zugunsten der gewählten Flächen zurückgestellt und kann bei Bedarf zukünftig als Erweiterung der Fläche UEL 6 dienen.

**6.5.18 Gemeinde Undenheim**

**Ausweisbare Fläche: 3,74 ha      Ausgewiesene Fläche: 3,65 ha**



**Legende:**

- |   |   |   |
|---|---|---|
|  Bestehender Siedlungskörper   |  Abstandsfläche zu Windkraftanlagen        |  Ausgewiesene Wohn-/Mischbaufläche (FNP 2030)  |
|  Flächen ohne Wohnanschluss und nicht überplanbare Bereiche                                  |  Abstandsfläche zu gewerblichen Bauflächen |  Ausgewiesene Wohn-/Mischbaufläche (alter FNP) |
|  Schutzgebiete z.B. Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Biotope, NATURA 2000 Gebiete |  Abstandsfläche zu Bahnanlagen             |  Untersuchungsflächen für Wohnen (FNP 2030)    |

**Ausgewiesene Wohnbauflächen FNP 2030**

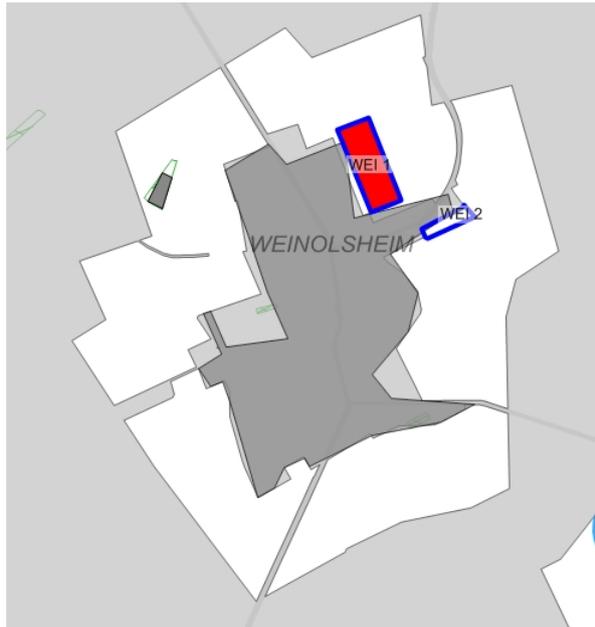
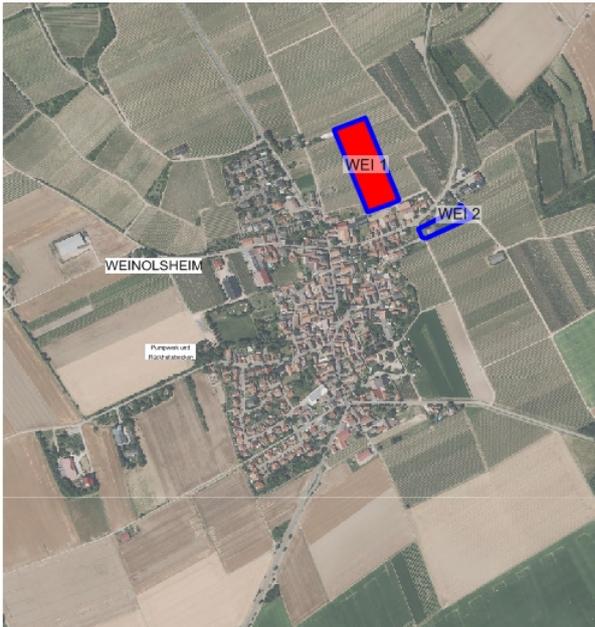
UND 1:	0,23 ha
UND 2 (vergrößert):	2,34 ha
UND 4 (vergrößert):	1,02 ha (davon 0,78 ha neue Wohnbaufläche)
Fläche nordöstlich UND 3:	0,6 ha (davon 0,3 ha neue Wohnbaufläche)

Die Gemeinde hat sich für die weitere Entwicklung auf den Flächen UND 1, UND 2 und UND 4 ausgesprochen. Die Flächen UND 1 und UND 2 sowie die Erweiterung der Fläche UND 2 nach Westen bieten einen sehr guten Siedlungsanschluss, sie sind gut zu erschließen die Flächenverfügbarkeit ist gegeben. Gleiches gilt für die Fläche UND 4 einschließlich Erweiterung nach Norden. Die Erweiterung von UND 4 betrifft eine Fläche, die im bestehenden FNP als Mischbaufläche ausgewiesen ist. Eine Umwandlung der Fläche in Wohnbaufläche bedeutet somit nur zu 50 % eine Neuausweisung von Wohnbaufläche.

Weiterhin wird eine Fläche nordöstlich UND 3, die bisher als gewerbliche Baufläche ausgewiesen aber unbebaut ist, in Mischbaufläche umgewandelt werden. Dafür wird auch anteilig ausweisbare Wohnbaufläche benötigt.

Die Fläche UND 3 entspricht nicht der gewünschten städtebauliche Entwicklungsrichtung der Gemeinde und wird daher zurückgestellt.

### 6.5.19 Gemeinde Weinolsheim

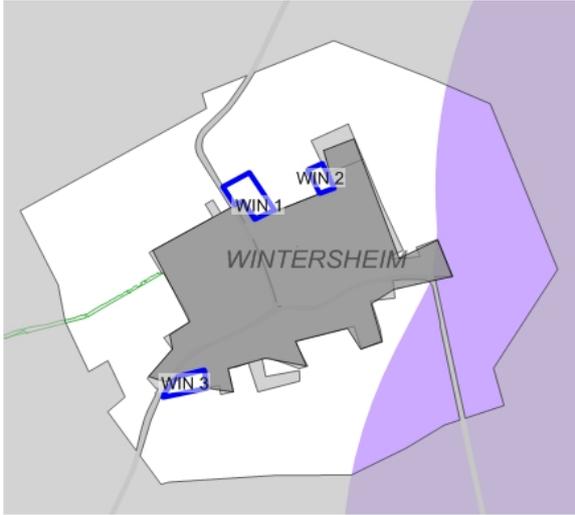
Ausweisbare Fläche:	0,41 ha	Ausgewiesene Fläche:	1,44 ha																		
																					
<p><b>Legende:</b></p> <table border="0"> <tr> <td></td> <td>Bestehender Siedlungskörper</td> <td></td> <td>Abstandsfläche zu Windkraftanlagen</td> <td></td> <td>Ausgewiesene Wohn-/Mischbaufläche (FNP 2030)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Flächen ohne Wohnanschluss und nicht überplanbare Bereiche</td> <td></td> <td>Abstandsfläche zu gewerblichen Bauflächen</td> <td></td> <td>Ausgewiesene Wohn-/Mischbaufläche (alter FNP)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Schutzgebiete z.B. Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Biotope, NATURA 2000 Gebiete</td> <td></td> <td>Abstandsfläche zu Bahnanlagen</td> <td></td> <td>Untersuchungsflächen für Wohnen (FNP 2030)</td> </tr> </table>					Bestehender Siedlungskörper		Abstandsfläche zu Windkraftanlagen		Ausgewiesene Wohn-/Mischbaufläche (FNP 2030)		Flächen ohne Wohnanschluss und nicht überplanbare Bereiche		Abstandsfläche zu gewerblichen Bauflächen		Ausgewiesene Wohn-/Mischbaufläche (alter FNP)		Schutzgebiete z.B. Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Biotope, NATURA 2000 Gebiete		Abstandsfläche zu Bahnanlagen		Untersuchungsflächen für Wohnen (FNP 2030)
	Bestehender Siedlungskörper		Abstandsfläche zu Windkraftanlagen		Ausgewiesene Wohn-/Mischbaufläche (FNP 2030)																
	Flächen ohne Wohnanschluss und nicht überplanbare Bereiche		Abstandsfläche zu gewerblichen Bauflächen		Ausgewiesene Wohn-/Mischbaufläche (alter FNP)																
	Schutzgebiete z.B. Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Biotope, NATURA 2000 Gebiete		Abstandsfläche zu Bahnanlagen		Untersuchungsflächen für Wohnen (FNP 2030)																
<b>Ausgewiesene Wohnbauflächen FNP 2030</b>																					
WEI 1:	1,44 ha																				

Die Gemeinde hat sich für die weitere Entwicklung auf der Fläche WEI 1 ausgesprochen. Die Fläche erweitert ein direkt östlich angrenzendes, neu geplantes Wohngebietes. Die Erschließung ist somit einfach, die Flächenverfügbarkeit ist ebenso wie ein guter Anschluss an den Ort gegeben.

Im Bereich der Fläche WEI 2 bestehen Kleingartennutzungen, die über eine planungsrechtliche Ausweisung als Grünfläche dauerhaft gesichert werden sollen. Eine Ausweisung als Wohnbaufläche ist hier daher nicht möglich.

Mit dem FNP 2030 wird mehr Wohnbaufläche ausgewiesen, als der Gemeinde rein rechnerisch zustehen würde. Die im Raum+ Monitor als Innenpotentiale ausgewiesenen Flächen, welche sich im Geltungsbereich neu aufgestellter Bebauungspläne befinden, sind allerdings jetzt schon überwiegend verkauft und werden derzeit bereits bebaut, es besteht ein hoher Siedlungsdruck. Um den realen Bedarf auch für den Zielhorizont des FNP zu decken ist hier eine erhöhte Ausweisung an Wohnbauflächen erforderlich.

### 6.5.20 Gemeinde Wintersheim

Ausweisbare Fläche:	-0,56 ha	Ausgewiesene Fläche:	0,00 ha												
															
<p><b>Legende:</b></p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 25%;"> Bestehender Siedlungskörper</td> <td style="width: 25%;"> Abstandsfläche zu Windkraftanlagen</td> <td style="width: 25%;"> Ausgewiesene Wohn-/Mischbaufläche (FNP 2030)</td> <td style="width: 25%;"> Ausgewiesene Wohn-/Mischbaufläche (alter FNP)</td> </tr> <tr> <td> Flächen ohne Wohnanschluss und nicht überplanbare Bereiche</td> <td> Abstandsfläche zu gewerblichen Bauflächen</td> <td> Untersuchungsflächen für Wohnen (FNP 2030)</td> <td></td> </tr> <tr> <td> Schutzgebiete z.B. Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Biotope, NATURA 2000 Gebiete</td> <td> Abstandsfläche zu Bahnanlagen</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>				Bestehender Siedlungskörper	Abstandsfläche zu Windkraftanlagen	Ausgewiesene Wohn-/Mischbaufläche (FNP 2030)	Ausgewiesene Wohn-/Mischbaufläche (alter FNP)	Flächen ohne Wohnanschluss und nicht überplanbare Bereiche	Abstandsfläche zu gewerblichen Bauflächen	Untersuchungsflächen für Wohnen (FNP 2030)		Schutzgebiete z.B. Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Biotope, NATURA 2000 Gebiete	Abstandsfläche zu Bahnanlagen		
Bestehender Siedlungskörper	Abstandsfläche zu Windkraftanlagen	Ausgewiesene Wohn-/Mischbaufläche (FNP 2030)	Ausgewiesene Wohn-/Mischbaufläche (alter FNP)												
Flächen ohne Wohnanschluss und nicht überplanbare Bereiche	Abstandsfläche zu gewerblichen Bauflächen	Untersuchungsflächen für Wohnen (FNP 2030)													
Schutzgebiete z.B. Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Biotope, NATURA 2000 Gebiete	Abstandsfläche zu Bahnanlagen														
<b>Ausgewiesene Wohnbauflächen FNP 2030</b>															
---		----													

Der Gemeinde steht keine neu ausweisbare Wohnbaufläche zu, daher werden alle untersuchten Flächen zurückgestellt.

## 6.6 Flächennutzungsplan 2030

Gegenüber dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan werden die in Tab. 15 zusammengefassten Änderungen vorgenommen bzw. Ziele verfolgt. Die Tabelle zeigt die veränderten Hektar Angaben im Vergleich zur Tab. 15, die den momentan rechtswirksamen Stand wiedergibt.

**Tab. 15: Flächen des Nutzungssektors Wohnen im FNP 2030**

Quelle: bhm

Nutzungssektor Wohnen	Wohnbauflächen in ha		Mischbauflächen in ha (50 %)		Σ Total Nutzungssektor	
	Bestand	Planung	Bestand	Planung	Bestand	Planung
<b>Dalheim</b>	12,27	2,01	8,72	0	<b>20,99</b>	<b>2,01</b>
<b>Dexheim</b>	19,99	2,77	11,15	0	<b>31,14</b>	<b>2,77</b>
<b>Dienheim</b>	20,51	3,88	13,43	0,18	<b>33,94</b>	<b>4,06</b>
<b>Dolgesheim</b>	10,31	1,8	9,37	0	<b>19,68</b>	<b>1,8</b>
<b>Dorn-Dürkheim</b>	8,73	1,65	10,02	0	<b>18,75</b>	<b>1,65</b>
<b>Eimsheim</b>	6,03	1,17	6,32	0,05	<b>12,35</b>	<b>1,22</b>
<b>Friesenheim</b>	4,91	1,32	6,35	0	<b>11,26</b>	<b>1,32</b>
<b>Guntersblum</b>	40,38	5,78	26,73	0	<b>67,11</b>	<b>5,78</b>
<b>Hahnheim</b>	21,68	3	10,89	0	<b>32,57</b>	<b>3</b>
<b>Hillesheim</b>	4,31	1,25	8,56	0	<b>12,87</b>	<b>1,25</b>
<b>Köngernheim</b>	16,03	0,64	7,73	0	<b>23,76</b>	<b>0,64</b>
<b>Ludwigshöhe</b>	3,22	1,06	6,55	0	<b>9,77</b>	<b>1,06</b>
<b>Mommenheim</b>	29,34	2,5	19,06	0	<b>48,4</b>	<b>2,5</b>
<b>Nierstein</b>	47,54	3,88	60,76	0	<b>108,3</b>	<b>3,88</b>
<b>Oppenheim</b>	67,75	4,91	23,53	0	<b>91,28</b>	<b>4,91</b>
<b>Selzen</b>	19,12	3,05	11,5	0	<b>30,62</b>	<b>3,05</b>
<b>Uelversheim</b>	12,21	1,85	11,83	0,44	<b>24,04</b>	<b>2,29</b>
<b>Undenheim</b>	25,74	3,6	25,46	0,3	<b>51,2</b>	<b>3,9</b>
<b>Weinolsheim</b>	7,76	1,44	7,28	0	<b>15,04</b>	<b>1,44</b>
<b>Wintersheim</b>	1,01	0	6,09	0	<b>7,1</b>	<b>0</b>
<b>Verbandsgemeinde Rhein-Selz</b>	<b>378,84</b>	<b>47,56</b>	<b>291,33</b>	<b>0,97</b>	<b>670,17</b>	<b>48,53</b>

## 7. Nutzungssektor Wirtschaft

Als Bauflächen für die Wirtschaft werden alle Bauflächen definiert, die wesentlich zur Unterbringung von Betriebsstätten der unterschiedlichen Wirtschaftssektoren dienen. Sie gliedern sich in gewerbliche Bauflächen, gemischte Bauflächen und Sonderbauflächen mit Wirtschaftsbezug. Die gemischten Bauflächen sind lediglich zu 50 % in die Berechnungen einzustellen; die anderen 50 % sind bereits dem Nutzungssektor Wohnen zugeordnet (vgl. Kap. 6). An Sonderbauflächen sind in diesem Kapitel nur die wirtschaftsrelevanten Flächen aufgenommen, sodass sie auch zu 100 % eingestellt werden können. Weitere Sonderbauflächen, jedoch ohne Vorhandensein von Betriebsstätten, wie beispielsweise die Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Wind“, sind im Nutzungssektor Infrastruktur vertreten (vgl. Kap. 9).

Nicht erfasst werden hier Bauflächen für landwirtschaftliche Betriebsstätten. Die Landwirtschaft ist im Außenbereich privilegiert, weshalb landwirtschaftliche Betriebsstätten im Außenbereich als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt und dem Nutzungssektor Grün- und Freiraum zugeordnet werden. Die Flächen für Gemeinbedarf mit Wirtschaftsrelevanz, wie beispielsweise die öffentliche Verwaltung, werden im Kapitel Nutzungssektor Infrastruktur erfasst, da sie als Einrichtungen für den Gemeinbedarf gesehen werden und für die Wirtschaft im Vergleich zu den anderen Bauflächen eine untergeordnete Rolle einnehmen.

### 7.1 Flächennutzungspläne - Bestand

Die nachfolgenden Teile und Abbildungen zeigen die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinden Guntersblum und Nierstein-Oppenheim rechtswirksamen Bauflächen für den Nutzungssektor Wirtschaft, unterschieden in Bestands- und Planungsflächen.

Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass im zeichnerischen Teil zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinden Guntersblum und Nierstein-Oppenheim keine grafische Unterscheidung zwischen Bestands- und Planflächen vorgenommen wurde. Um den tatsächlichen Bestand abbilden zu können, wurden mit der vorliegenden Neuaufstellung diese Flächen redaktionell überprüft und die Flächen, die weder überplant noch bebaut sind, als Planflächen gekennzeichnet.

**Tab. 16: Flächen des Nutzungssektors Wirtschaft im rechtswirksamen FNP**

Quelle: bhm

Nutzungssektor Wirtschaft	Gewerbliche Bauflächen in ha		Mischbauflächen in ha (50 %)		Sonderbau- flächen in ha		Σ Total Nut- zungssektor	
	Bestand	Planung	Bestand	Planung	Bestand	Planung	Bestand	Planung
<b>Dalheim</b>	0	0	8,70	0	0	0	<b>8,70</b>	<b>0</b>
<b>Dexheim</b>	0,40	3,70	11,30	0	0	0	<b>11,70</b>	<b>3,70</b>
<b>Dienheim</b>	0	0	13,30	0	0	0	<b>13,30</b>	<b>0</b>
<b>Dolgesheim</b>	0	0	8,10	0,40	0	0	<b>8,10</b>	<b>0,40</b>
<b>Dorn-Dürkheim</b>	0	0	10,10	0	0	0	<b>10,10</b>	<b>0</b>
<b>Eimsheim</b>	0	0	6,35	0,25	0	0	<b>6,35</b>	<b>0,25</b>
<b>Friesenheim</b>	0	0	6,35	0	0	0	<b>6,35</b>	<b>0</b>
<b>Guntersblum</b>	17,60	0	26,15	0	1,90	0	<b>45,65</b>	<b>0</b>
<b>Hahnheim</b>	3,80	2,10	10,80	0	0	0	<b>14,60</b>	<b>2,10</b>
<b>Hillesheim</b>	3,60	0	8,55	0	0	0	<b>12,15</b>	<b>0</b>
<b>Köngernheim</b>	0	0	7,80	0	0	0	<b>7,80</b>	<b>0</b>
<b>Ludwigshöhe</b>	0	0	6,50	0	0	0	<b>6,50</b>	<b>0</b>
<b>Mommenheim</b>	6,40	0	19,05	0,15	1,30	0	<b>26,75</b>	<b>0,15</b>
<b>Nierstein</b>	31,40	0	61,05	0,95	1,40	0	<b>93,85</b>	<b>0,95</b>
<b>Oppenheim</b>	15,40	0	23,50	0	6,10	0	<b>45,00</b>	<b>0</b>
<b>Selzen</b>	0,10	1,20	11,90	0,20	0	0	<b>12,00</b>	<b>1,40</b>
<b>Uelversheim</b>	0	1,20	11,85	0	0	0	<b>11,85</b>	<b>1,20</b>
<b>Undenheim</b>	11,00	0	25,45	0	0	0	<b>36,45</b>	<b>0</b>
<b>Weinolsheim</b>	0	0	7,30	0	0	0	<b>7,30</b>	<b>0</b>
<b>Wintersheim</b>	0	0	6,10	0	0	0	<b>6,10</b>	<b>0</b>
<b>Verbandsgemeinde Rhein Selz</b>	<b>89,70</b>	<b>8,20</b>	<b>290,20</b>	<b>1,95</b>	<b>10,70</b>	<b>0</b>	<b>390,60</b>	<b>10,15</b>

Insgesamt existieren in der Verbandsgemeinde Rhein-Selz rund 90,00 ha gewerbliche Bauflächen (Bestand), 290,20 ha Mischbauflächen mit Wirtschaftsbezug (Bestand) sowie 10,70 ha Sonderbauflächen mit Wirtschaftsbezug. In der Summe sind dies 390,60 ha für den Nutzungssektor Wirtschaft (bestand). Auffällig ist, dass die Mischbauflächen einen sehr hohen Anteil an der Gesamtsumme einnehmen. Dies spiegelt die Analyseergebnisse aus der Wirtschaftsentwicklung (vgl. Kapitel 4.4) wider, wonach insbesondere der Dienstleistungssektor stark vertreten ist. Dieser Wirtschaftssektor bringt meist nur geringe Konflikte hinsichtlich

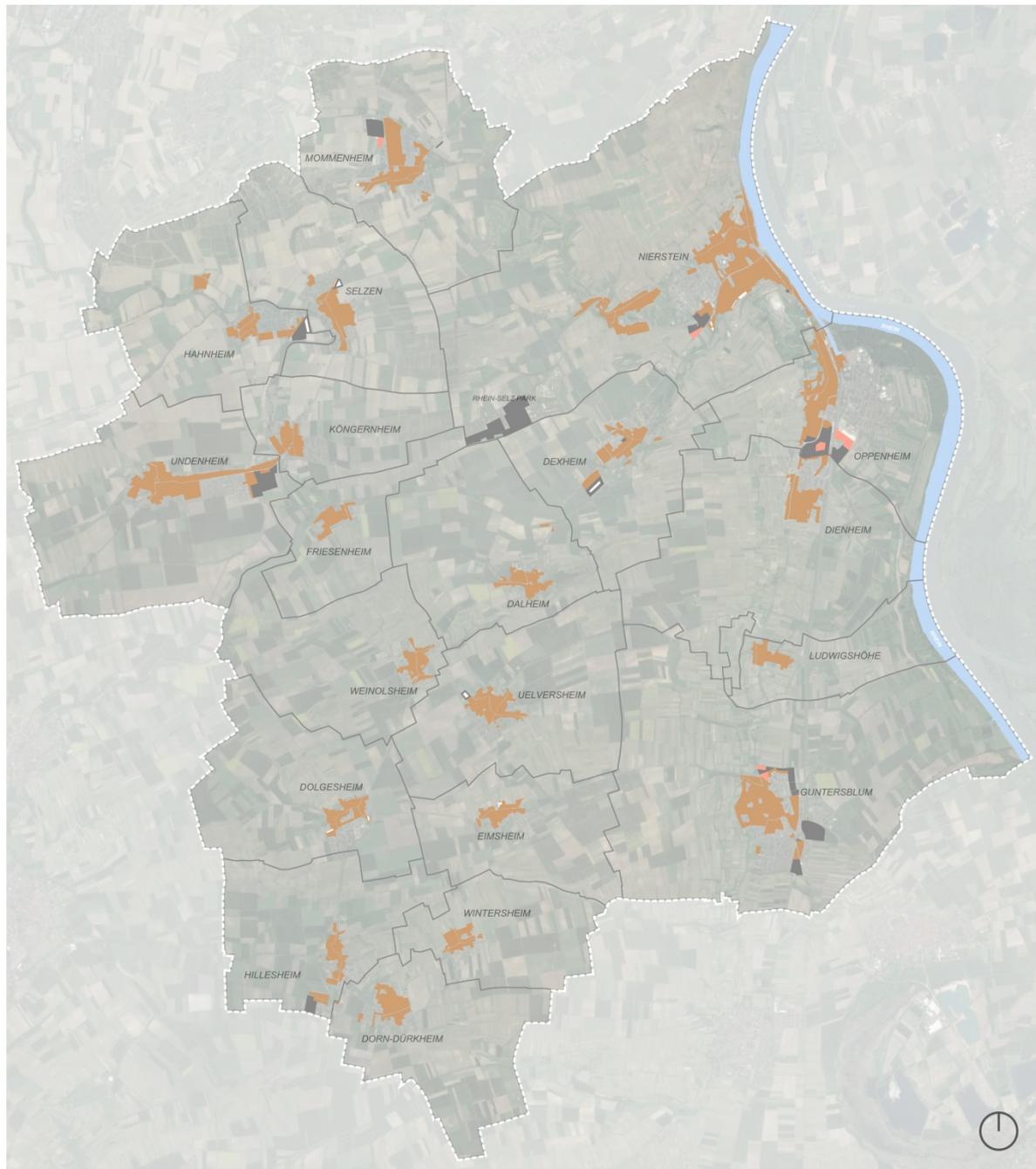
gesunden Wohnens mit sich und ist gut mit anderen Nutzungen, wie beispielsweise dem Wohnen, in Mischbauflächen verträglich.

Sonderbauflächen mit Wirtschaftsbezug, einen Großteil nehmen hier Einzelhandelsstandorte ein, sind im Vergleich zu den anderen beiden Flächenkategorien dieses Nutzungssektors nur gering ausgeprägt. Hierbei konzentriert sich die Ansiedlung auf die Städte und Gemeinden an der Bundesstraße B9, was auch gemäß Regionalplan so strukturell gewünscht ist. Ausreißer bildet die Gemeinde Mommenheim mit 1,3 ha Sonderbaufläche mit Wirtschaftsbezug. Diese Ausweisung ist regionalplanerisch so nicht favorisiert; jedoch mit der unmittelbaren Nähe zur Stadt Mainz zu erklären.

Die meisten Flächen für den Nutzungssektor Wirtschaft liegen in den Städten Nierstein (93,85ha) und Oppenheim (45,00 ha) sowie der Gemeinde Guntersblum (45,65 ha). Diese Konzentration entspricht den regionalplanerischen Vorgaben. Auffällig ist, dass auch die Gemeinden Mommenheim mit 26,75 ha und Udenheim mit 36,45 ha hinsichtlich des Vorkommens an Flächen für die Wirtschaft gut aufgestellt sind. Ähnlich wie beim Nutzungssektor Wohnen ist diese Entwicklung bei Udenheim mit der guten verkehrlichen Anbindung an das überörtliche Straßennetz zu erklären und bei Mommenheim mit der Nähe zur Stadt Mainz.

Die Verbandsgemeinde Rhein-Selz hat insgesamt 10,15 ha an Planflächen für den Nutzungssektor Wirtschaft zur Verfügung: 8,2 ha an gewerblichen Bauflächen und 1,95 ha an Mischbauflächen; Sonderbauflächen Planung sind nicht vorhanden. Auffällig ist, dass die Städte und Gemeinden in denen sich gemäß Regionalplanvorgabe die Gewerbeentwicklung und die Daseinsvorsorge konzentrieren sollen, nämlich auf Nierstein, Oppenheim und Guntersblum, keinerlei bzw. keine nennenswerten Reserveflächen für den Nutzungssektor Wirtschaft aufweisen. An den vorhandenen Planflächen haben insbesondere die Gemeinden Dexheim mit 3,7 ha und Hahnheim mit 2,1 ha den flächenmäßig größten Anteil.

Der nachstehenden Themenkarte kann die Flächenverteilung des Nutzungssektors Wirtschaft entnommen werden.



- gewerbliche Baufläche
- geplante gewerbliche Baufläche
- gemischte Baufläche
- geplante gemischte Baufläche
- bestehende Sonderbaufläche mit Wirtschaftsbezug

**Abb. 20: Übersicht über Bauflächen für den Nutzungssektor Wirtschaft im rechtswirksamen FNP**  
Quelle: bhm

## 7.2 Flächenpotenziale

Zur Beurteilung, ob eine Neuausweisung von Flächen für die Wirtschaft erforderlich ist, sind zunächst die entsprechenden bestehenden Flächenpotenziale zu erheben.

Maßgeblich zur Berechnung der vorhandenen Flächenpotenziale sind die im RAUM+Monitor dargestellten Potenzialflächen.

Nachstehend werden die Flächenreserven für den Nutzungssektor Wirtschaft dargelegt. Diese setzen sich zusammen aus:

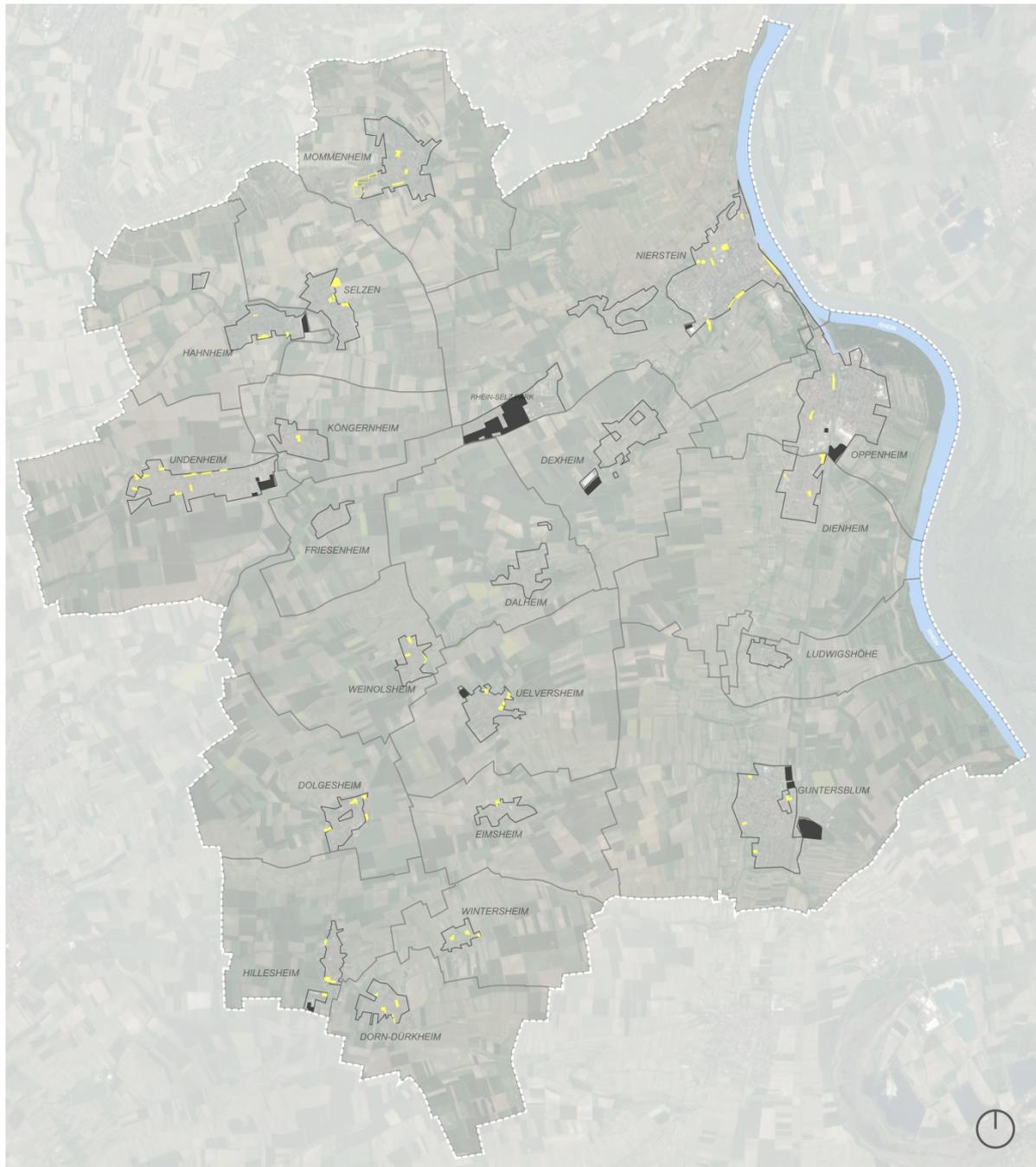
- Unbebaute gewerbliche Bauflächen laut Ausweisung FNP größer 2.000 m<sup>2</sup> im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes,
- Geplante gewerbliche Bauflächen laut Ausweisung FNP,
- Unbebaute gemischte Bauflächen laut Ausweisung FNP größer 2.000 m<sup>2</sup> im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (zu 50 %),
- Geplante gemischte Bauflächen laut Ausweisung FNP (zu 50 %).

Im Bereich der Sonderbauflächen für den Nutzungssektor Wirtschaft sind laut Raum+ Monitor derzeit keine Flächenpotenziale vorhanden.

In Abb. 21: Übersicht über Flächenpotenziale für den Nutzungssektor Wirtschaft ist einer Übersicht aller Potenzialflächen für den Nutzungssektor Wirtschaft dargestellt.

Insgesamt sind derzeit laut RAUM+Monitor ca. **54 ha** an gewerblichen Bauflächen und ca. **13,6 ha** an gemischten Bauflächen als Flächenpotenzial für den Nutzungssektor Wirtschaft vorhanden.

Im Vergleich mit im bestehendem FNP insgesamt ausgewiesenen Flächen für den Nutzungssektor Wirtschaft zeigt sich, dass über die Hälfte der derzeit festgesetzten gewerblichen Bauflächen ungenutzt ist. Mit ca. 26 ha an Flächenpotenzial ist hier insbesondere der Rhein-Selz-Park zu nennen, welcher noch weitläufige Flächen zur wirtschaftlichen Nutzung vorhält.



-  Siedlungsstruktur
-  Potentialfläche: gewerbliche Baufläche
-  Potentialfläche: gemischte Baufläche
-  Wegfall gemischte Baufläche durch 4. Flächennutzungsplanänderung

**Abb. 21: Übersicht über Flächenpotenziale für den Nutzungssektor Wirtschaft**  
Quelle: bhm

## 7.3 Prognose

In der Verbandsgemeinde bestehen derzeit ausreichende Flächen zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben. Eine Neuausweisung von Flächen für die Wirtschaft für gewerbliche Ansiedlungen von außerhalb ist nicht erforderlich. Derzeit sollte zunächst ein verstärktes Augenmerk auf die Ausnutzung der bestehenden Potenzialflächen für den Nutzungssektor Wirtschaft gelegt werden. Dies könnte gegebenenfalls über ein entsprechendes Marketing inklusive einer Steigerung der Attraktivität der Flächen durch Schaffung einer besseren Infrastruktur wie beispielsweise Anbindung an schnelles Internet geschehen.

Gewerbliche Bauflächen oder entsprechende Sonderbauflächen, welche für die Eigenentwicklung der Ortsgemeinden notwendig sind, können bei Bedarf ausgewiesen werden, sofern an den gewünschten Standorten nicht bereits die entsprechenden Potenzialflächen vorhanden sind.

## 7.4 Neuausweisung von Flächen für den Nutzungssektor Wirtschaft

In einigen Gemeinden und Städten ist überwiegend aufgrund der Eigenentwicklung die Ausweisung die Ausweisung von Flächen für den Nutzungssektor Wirtschaft notwendig.

### 7.4.1 Gemeinde Friesenheim

In der Gemeinde Friesenheim werden von örtlichen Handwerksfirmen derzeit ca. 1,1 ha gewerblicher Bauflächen angefragt. Um diesem Eigenbedarf zu entsprechen, wird eine Fläche von ca. 1,14 ha am östlichen Ortsrand als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Eine Darstellung der Änderung ist mit der Signatur FRI\_NÄ\_1 in Kapitel 11.7 ersichtlich.

### 7.4.2 Gemeinde Mommenheim

In der Gemeinde Mommenheim werden von örtlichen Unternehmen derzeit ca. 2 ha gewerblicher Bauflächen unter anderem für die Verlegungen des im Ort befindlichen Penny-Marktes und der Postagentur, Volksbank sowie für die Erweiterungen des bestehenden Wasgau-Marktes und der Logistikfirma Grub angefragt. Um diesem Eigenbedarf zu entsprechen, wird eine Fläche von ca. 2 ha am westlichen Ortsrand direkt im Anschluss an den bestehenden Wasgau-Markt als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Die Ausweisung entspricht auch den Ergebnissen des Einzelhandelskonzeptes der Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, welches den Bereich als kommunale Planungsfläche für die Nahversorgung darstellt.

Eine Darstellung der Änderung ist mit der Signatur MOM\_NÄ\_2 in Kapitel 11.13 ersichtlich.

### 7.4.3 Gemeinde Selzen

In der Gemeinde Selzen werden von örtlichen Unternehmen derzeit ca. 1,3 ha gewerblicher Bauflächen angefragt. Die Gemeinde besitzt noch Potenzialflächen in ungefähr entsprechender Größe im Osten der Gemeinde. Aufgrund der gewünschten Errichtung einer Sport-

halle im Bereich dieser Potenzialfläche wird die hierdurch wegfallende Fläche verschoben und auf einer wegfallenden Wohnbaufläche ausgewiesen.

Weiterhin soll ein lärmemittierender Betrieb (Fa. Sokolis) aus einem Mischgebiet heraus in den Außenbereich umgesiedelt werden. Hierfür werden passende Bauflächen von ca. 1,2 ha benötigt. Um diesem Eigenbedarf zu entsprechen, wird eine Fläche von ca. 1,2 ha im Außenbereich zwischen den Gemeinden Selzen und Mommenheim als entsprechende Sonderbaufläche ausgewiesen.

Eine Darstellung der Änderungen ist mit den Signaturen SEL\_NÄ\_1 und SEL\_NÄ\_4 in Kapitel 11.16 ersichtlich.

#### **7.4.4 Gemeinde Uelversheim**

In der Gemeinde Uelversheim soll ein Gewerbegebiet am nördlichen Ortsrand neu geordnet werden. Hierzu soll anstelle einer reinen Ausweisung als gewerbliche Baufläche ein Teil selbiger verschoben und ein anderer Teil in Mischbaufläche und Sonderbaufläche für ein Wein- gut geändert werden. Es werden hierfür zwar auch landwirtschaftliche Flächen überplant, die Potenzialfläche der Gemeinde ändert sich jedoch nicht.

Eine Darstellung der Änderungen ist mit den Signaturen UEL\_NÄ\_2 und UEL\_NÄ\_3 in Kapitel 11.17 ersichtlich.

#### **7.4.5 Gemeinde Undenheim**

In der Gemeinde Undenheim wird eine Fläche welche bisher als gewerbliche Baufläche ausgewiesen aber unbebaut ist, in Mischbaufläche umgewandelt. Durch die Änderung reduziert sich die gewerbliche Baufläche der Gemeinde, da Mischbauflächen zu 50 % den Wohnbauflächen zugeordnet werden.

Eine Darstellung der Änderung ist mit der Signatur UND\_NÄ\_3 in Kapitel 11.18 ersichtlich.

### **7.5 Flächennutzungsplan 2030**

Gegenüber dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan werden die nachstehenden Änderungen vorgenommen bzw. Ziele verfolgt. Die Tabelle zeigt, die veränderten Hektar Angaben im Vergleich zur Tab.17, die den momentan rechtswirksamen Stand wiedergibt.

Tab. 17: Flächen des Nutzungssektors Wirtschaft im FNP 2030

Quelle: bhm

Nutzungssektor Wirtschaft	Gewerbliche Bauflächen in ha		Mischbauflächen in ha (50 %)		Sonderbau- flächen in ha		Σ Total Nut- zungssektor	
	Bestand	Planung	Bestand	Planung	Bestand	Planung	Bestand	Planung
Dalheim	0	0	8,72	0	0	0	<b>8,72</b>	<b>0</b>
Dexheim	3,93	3,7	11,15	0	0	0	<b>15,08</b>	<b>3,7</b>
Dienheim	0	0	13,43	0,18	0	0	<b>13,43</b>	<b>0,18</b>
Dolgesheim	0	0	9,37	0	0	0	<b>9,37</b>	<b>0</b>
Dorn-Dürkheim	0	0	10,02	0	0	0	<b>10,02</b>	<b>0</b>
Eimsheim	0	0	6,32	0,05	0	0	<b>6,32</b>	<b>0,05</b>
Friesenheim	0	1,14	6,35	0	0	0	<b>6,35</b>	<b>1,14</b>
Guntersblum	16,56	0	26,73	0	1,88	0	<b>45,17</b>	<b>0</b>
Hahnheim	3,75	2,13	10,89	0	0	0	<b>14,64</b>	<b>2,13</b>
Hillesheim	3,61	0	8,56	0	0	0	<b>12,17</b>	<b>0</b>
Köngernheim	0	0	7,73	0	0	0	<b>7,73</b>	<b>0</b>
Ludwigshöhe	0	0	6,55	0	0	0	<b>6,55</b>	<b>0</b>
Mommenheim	7,5	2,01	19,06	0	1,27	0	<b>27,83</b>	<b>2,01</b>
Nierstein	31,37	0	60,76	0	1,36	0	<b>93,49</b>	<b>0</b>
Oppenheim	14,04	0	23,53	0	7,15	0	<b>44,72</b>	<b>0</b>
Selzen	0	1,33	11,5	0	0	1,22	<b>11,5</b>	<b>2,55</b>
Uelversheim	0,71	0	11,83	0,44	0	0	<b>12,54</b>	<b>0,44</b>
Undenheim	9,88	0	25,46	0,3	0	0	<b>35,34</b>	<b>0,3</b>
Weinolsheim	0	0	7,28	0	0	0	<b>7,28</b>	<b>0</b>
Wintersheim	0	0	6,09	0	0	0	<b>6,09</b>	<b>0</b>
<b>Verbandsgemeinde Rhein Selz</b>	<b>91,35</b>	<b>10,31</b>	<b>291,33</b>	<b>0,97</b>	<b>11,66</b>	<b>1,22</b>	<b>394,34</b>	<b>12,5</b>

## 8. Nutzungssektor Grün- und Freiraum

Der Nutzungssektor Grün- und Freiraum beinhaltet die Grünflächen mit jeweiliger Zweckbestimmung (z. B. Friedhof, Parkanlage, Kleingärten, diverse Sportanlagen, Vereine), die Flächen für die Landwirtschaft und den Forst und Aussiedlerhöfen, Wasserflächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Sonderbauflächen und Gemeinbedarfsflächen die der Erholung der Freizeitgestaltung und des Tourismus dienen (z. B. Golfplatz, Hotel, Reiterhof, Vinothek, Offroad, Spielplätze, Sportplätze, Schwimmbad und Flugplatz).

### 8.1 Flächennutzungspläne – Bestand

Der in den bisherigen rechtswirksamen Flächennutzungsplänen der ehemaligen Verbandsgemeinden Guntersblum und Nierstein-Oppenheim dargestellte Bestand an Grün- und Freiräumen wird in der nachstehenden Tabelle und Abbildung dargestellt.

**Tab. 18: Flächen des Nutzungssektors Grün- und Freiraum im bislang rechtswirksamen FNP**  
Quelle: bhm

Nutzungssektor Grün- und Freiraum	Verbandsgemeinde Rhein Selz	
	Bestand	Planung
	ha	ha
<b>Forstflächen</b>	179,5	0
<b>Landwirtschaftliche Flächen</b>	11.854,3	0
<b>Grünflächen</b>	265,2	0
<b>Wasserflächen</b>	331,9	0
<b>Sonderbauflächen</b>	120,5	0
<b>Gemeinbedarfsflächen</b>	12,9	0
<b>Steinbruch</b>	53,3	0
<b>Flugplatz</b>	25,6	0
<b>Σ total Nutzungssektor</b>	<b>12.843,5</b>	<b>0</b>
<b>überlagernd Maßnahmenflächen Naturschutz</b>	346,30	118,3

Die Gemarkung der Verbandsgemeinde Rhein-Selz nimmt insgesamt einen sehr hohen Anteil an Fläche für die Landwirtschaft eine (11.854,4 ha) ein, was die Bedeutung der Region für den Weinbau unterstreicht. Flächen für den Forst sind mit 179,5 ha nur marginal vertreten. Meist handelt sich dabei um Aufforstungsflächen.

An Grünflächen sind insgesamt 265,2 ha als Bestand ausgewiesen, wobei jede der 18 Gemeinde und 2 Städte einen ähnlich hohen Anteil innehat.

Wasserflächen in Form des Rheins, der Selz und diverser kleinen Fließgewässer in Form von Gräben sowie kleinerer Baggerseen belaufen sich auf rund 331,9 ha.

An Sonderbauflächen, die der Erholung der Freizeitgestaltung und des Tourismus dienen, sind insgesamt 120,5 ha ausgewiesen. Den flächenmäßigen Großteil nehmen dabei der zu Nierstein und Mommenheim gehörende Golfplatz sowie die auf Gemarkung Nierstein liegenden Offroad Flächen im Rhein-Selz-Park ein.

An Gemeinbedarfsflächen, die der Erholung der Freizeitgestaltung und des Tourismus dienen, sind insgesamt 12,9 ha vorhanden. Dabei handelt es sich hauptsächlich um das Areal rund um die Integrierte Gesamtschule, das Hallenbad und dem Fußballsportverein Oppenheim 1945 e. V.

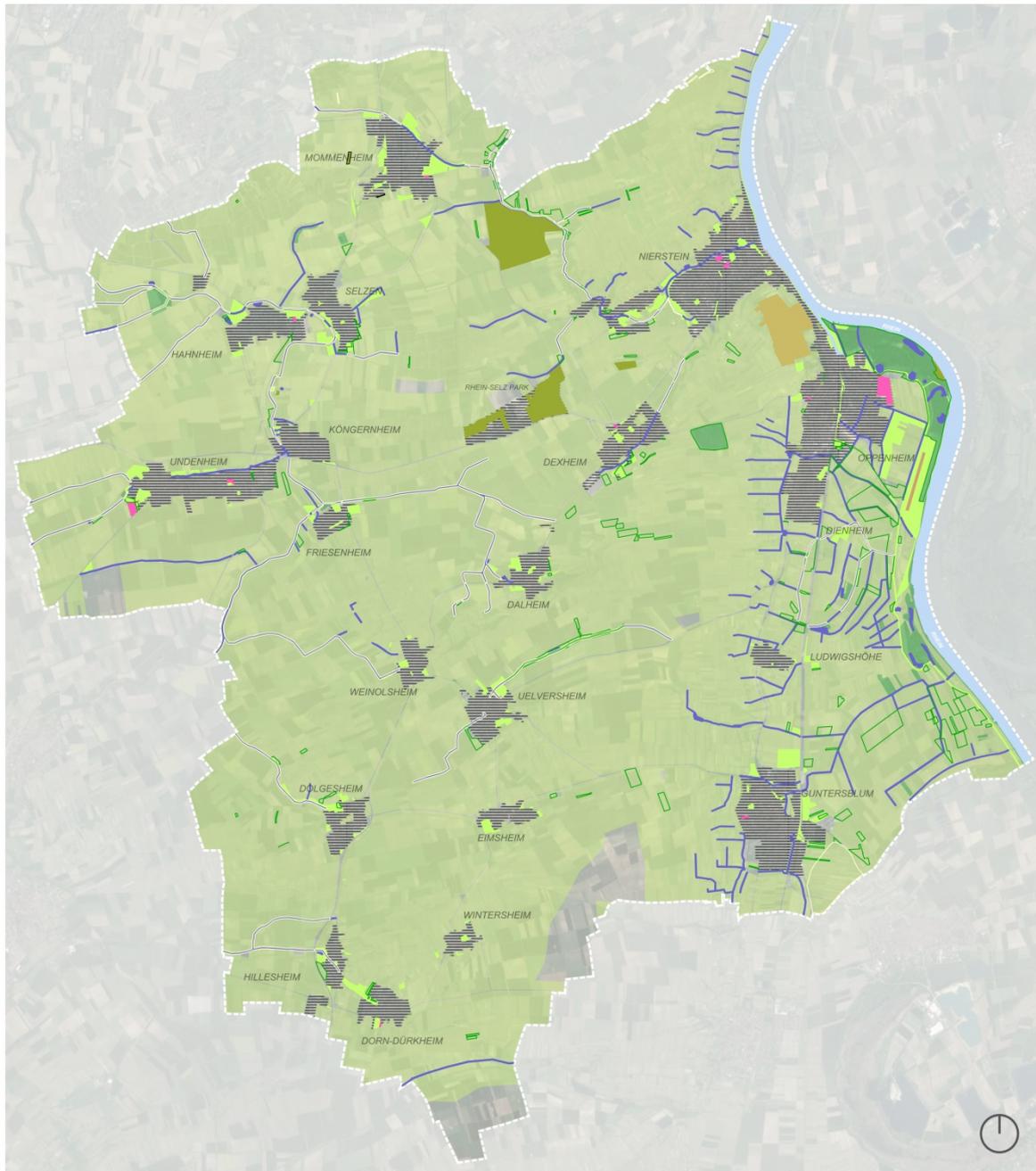
Als separate Flächenkategorie existieren der Steinbruch mit einer Fläche von 53,3 ha sowie der Flugplatz mit einer Fläche von 25,6 ha.

Insgesamt ist der Nutzungssektor Grün und Freiraum, insbesondere aufgrund des hohen Anteils an Flächen für die Landwirtschaft, im Vergleich zu den anderen Nutzungssektoren stark ausgeprägt.

An Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan derzeit 346,3 ha als Bestand und 118,3 ha als Planung ausgewiesen. Diese Flächen überlagern sich überwiegend mit den anderen oben genannten Flächen aus dem Nutzungssektor Grün- und Freiraum, teilweise auch mit Bauflächen.

Planflächen im Nutzungssektor Grün- und Freiraum sind, mit Ausnahme der Maßnahmenflächen, nicht vorhanden.

Der nachstehenden Themenkarte kann die Flächenverteilung des Nutzungssektors Grün- und Freiraum entnommen werden.



**Abb. 22: Übersicht über Flächen für den Nutzungssektor Grün- und Freiraum im rechtswirksamen FNP**  
Quelle: bhm

## 8.2 Prognose

Im Rahmen des Wettbewerbs der Städte, Kommunen und Verbandsgemeinden und dem zunehmenden Bedürfnis der Naherholung, wird von einem verstärkten Bedarf an öffentlich verfügbaren Freiflächen und öffentlichem Raum ausgegangen. Da dieser durch den begrenzten Platz innerhalb der einzelnen Städte und Gemeinden nicht gedeckt werden kann, ist es sinnvoll, die Qualität des Bestandes weiter zu steigern.

Die vorhandenen innerörtlichen Parkanlagen, Spiel- und Bolzplätze sind zur Wahrung eines attraktiven Wohn- und Arbeitsumfeldes grundsätzlich zu erhalten und nicht zu Nachverdichtungs- oder Umnutzungsmaßnahmen heranzuziehen. Hinsichtlich der Art, der Anzahl und des Platzbedarfs bestehender Sportanlagen und Freizeiteinrichtungen ist keine nennenswerte Veränderung zu erwarten. Eine Ausnahme hiervon ist der kommunizierte Bedarf an zwei Mehrzweckhallen in Selzen und Uelversheim, welche für die Gemeinden selbst sowie die umliegenden Gemeinden benötigt werden.

Die Flächen für Friedhöfe werden bis zum Zeithorizont 2030 als ausreichend beurteilt, da einerseits Flächenreserven überwiegend vorhanden sind und andererseits mit einer veränderten Bestattungskultur hin zur Feuerbestattung zukünftig weniger Flächen als bei Erdbestattungen benötigt werden.

Die Ausweisung von Flächen für Kleingartenanlagen und ihr Bündelung ist beizubehalten, um insbesondere die Entwicklung von Splittersiedlungen zu vermeiden.

Die landwirtschaftlichen Flächen sind insbesondere unter Berücksichtigung der zu integrierenden Inhalte aus dem Landschaftsplan für die Erholung und das Naturerlebnis zu stärken. Hierbei gilt es vor allem, die Weinbauflächen zu sichern und die Ackerbauflächen strukturell zu verbessern, um ein spannendes und abwechslungsreiches Erleben in Natur und Landschaft zu fördern.

Bezüglich der Wasserflächen sind keine flächenbezogene Veränderung der Bestandsfläche sowie keine Vorhaltung von Planflächen anzunehmen.

Die im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Bestand ausgewiesenen Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind auf ihren rechtlichen Bestand hin zu prüfen und gegebenenfalls anzupassen bzw. zu ergänzen. Die als Planung ausgewiesenen Flächen sind bei der Erarbeitung des Landschaftsplanes zu überprüfen und an die neuen Zielsetzungen anzupassen.

Eine Vielzahl an Grünflächen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist mit keiner Zweckbestimmung gekennzeichnet; diese ist bei der Neuaufstellung zu ergänzen.

## **8.3 Neuausweisung von Flächen für den Nutzungssektor Grün- und Freiraum**

In einigen Gemeinden und Städten werden zur Sicherung der Bestandsnutzungen oder aus städtebaulichen Gründen neue Grünflächen ausgewiesen. Weiterhin wird, neben den selbsterklärenden Zweckbestimmungen von Grünflächen, die Zweckbestimmung „kleinteilige Grünstützungen“ eingeführt. Diese beinhaltet sowohl bestehende Hausgärten, bestehende Abstandsräume, bestehende kleinere Flächen mit kleinteiliger landwirtschaftlicher Nutzung mit hohem Grünbezug wie z.B. kleinere Streuobstflächen sowie bestehende Parkanlagen.

### **8.3.1 Gemeinde Dexheim**

Die Gemeinde Dexheim plant, einen innerörtlichen Bereich als grüne Lunge der Gemeinde auch in Hinsicht auf das innerörtliche Klima freizuhalten. Daher wird hier eine Fläche von ca. 2,81 ha als Grünfläche ausgewiesen.

Eine Darstellung der Änderung ist mit der Signatur DEX\_NÄ\_1 in Kapitel 11.2 ersichtlich.

### **8.3.2 Gemeinde Dolgesheim**

Die Gemeinde Dolgesheim nimmt eine bisher im FNP als Mischbaufläche ausgewiesene Fläche zurück, da eine Realisierung entsprechender Nutzungen hier nicht realistisch ist. Stattdessen wird hier eine Fläche von ca. 0,44 ha als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen, was der bestehenden Nutzung entspricht.

Eine Darstellung der Änderung ist mit der Signatur DOL\_NÄ\_3 in Kapitel 11.4 ersichtlich.

### **8.3.3 Gemeinde Guntersblum**

Östlich der Gemeinde Guntersblum bestehen einige Waldstücke, welche bisher nicht im FNP dargestellt waren, aber zukünftig gesichert werden sollen. Diese Darstellung wird ergänzt. Weiterhin wird ein kleinerer Bereich, der bisher als Wald ausgewiesen war, in Flächen für die Landwirtschaft geändert, was ebenfalls der realen Nutzung entspricht.

Eine Darstellung der Änderung ist mit der Signatur GUN\_NÄ\_5 in Kapitel 11.8 ersichtlich.

### **8.3.4 Stadt Nierstein**

Die im im Bebauungsplan „Hummertal West“ dargestellte „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ wird zukünftig als Grünfläche dargestellt.

Eine Darstellung der Änderung ist mit der Signatur NIE\_NÄ\_5 in Kapitel 11.14 ersichtlich.

### **8.3.5 Stadt Oppenheim**

Im Osten der Stadt Oppenheim südlich der Gesamtschule besteht eine Grünfläche von ca. 2,74 ha, welche auch zu Lehr- und Bildungszwecken als Tiergarten genutzt wird. Um diese Nutzung langfristig zu sichern wird die Fläche als Grünfläche ausgewiesen.

Eine Darstellung der Änderung ist mit der Signatur OPP\_NÄ\_2 in Kapitel 11.15 ersichtlich.

### **8.3.6 Gemeinde Weinolsheim**

Im Westen der Gemeinde Weinolsheim besteht ein Weingut als Aussiedlerhof. Da das Weingut vergrößert und um die Nutzung als Gastronomiebetrieb ergänzt werden soll, wurde hier der Bebauungsplan "An den neun Morgen" (genehmigt am 09.07.2019 durch KV, bekanntgemacht am 17.07.2019) aufgestellt. Daher wird auf einer bisher landwirtschaftlichen Fläche von ca. 0,75 ha eine entsprechende Sonderbaufläche ausgewiesen.

Eine Darstellung der Änderung ist mit der Signatur WIE\_NÄ\_2 in Kapitel 11.19 ersichtlich.

## 8.4 Flächennutzungsplan 2030

Gegenüber dem bislang rechtswirksamen Flächennutzungsplan werden die nachstehenden Änderungen vorgenommen bzw. Ziele verfolgt. Die Tabelle zeigt, die veränderten Hektar Angaben im Vergleich zur Tab. Tab. 16 die den momentan rechtswirksamen Stand wiedergibt.

**Tab. 19: Flächen des Nutzungssektors Grün- und Freiraum im FNP 2030**  
Quelle: bhm.

Nutzungssektor Grün- und Freiraum	Verbandsgemeinde Rhein Selz	
	Bestand	Planung
	ha	ha
<b>Forstflächen</b>	203,99	0
<b>Landwirtschaftliche Flächen</b>	11.793,36	0
<b>Grünflächen</b>	268,62	0
<b>Wasserflächen</b>	330,52	0
<b>Sonderbauflächen</b>	121,42	0,18
<b>Gemeinbedarfsflächen</b>	10,77	0,73
<b>Steinbruch</b>	53,34	0
<b>Flugplatz</b>	25,56	0
<b>Σ total Nutzungssektor</b>	<b>12.807,58</b>	<b>0,91</b>
<b>überlagernd Maßnahmenflächen Naturschutz</b>	589,73	2.766,38

## 9. Nutzungssektor Infrastruktur

In diesem Kapitel werden die zur Infrastruktur gehörenden Flächen und Einrichtungen aus dem Flächennutzungsplan erfasst. Dabei können diese Einrichtungen innerhalb unterschiedlicher Bauflächen liegen.

Zum Nutzungssektor Infrastruktur zählen zum einen die **verkehrliche Infrastruktur** mit den überörtlichen und örtlichen Hauptverkehrsstraßen, die Bahnanlagen sowie Parkplätzen, zum anderen die **soziale Infrastruktur** in Form von Bildungssystemen, Kinderbetreuung, Senioreneinrichtungen, kirchliche Einrichtungen, öffentliche Verwaltung, Asylbewohnerunterkunft, Feuerwehr und Polizei sowie die **technische Infrastruktur** mit Versorgungsanlagen wie Regenrückhaltebecken, Bauhof, Pumpen, Brunnen, und Flächen für regenerative Energien).

Sportplätze, Freibad, Schwimmbad und Flugplatz zählen zwar grundsätzlich zu den Infrastruktureinrichtungen, werden jedoch im Rahmen des Flächennutzungsplans zu den Freizeiteinrichtungen bzw. Tourismuseinrichtungen und damit im Kapitel Grün- und Freiraum behandelt. Auch Dienstleistungseinrichtungen wie zum Beispiel der Einzelhandel zählt zwar prinzipiell zur Thematik der Infrastruktur, wird jedoch innerhalb der Neuaufstellung zum Flächennutzungsplan im Nutzungssektor Wirtschaft aufgeführt.

### 9.1 Flächennutzungspläne – Bestand

Der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinden Guntersblum und Nierstein-Oppenheim rechtswirksame Bestand an Infrastruktur wird in der nachstehenden Tabelle und Abbildung dargestellt.

**Tab. 20: Flächen des Nutzungssektors Infrastruktur des bislang rechtswirksamen FNP**  
Quelle: bhm

Nutzungssektor Infrastruktur	Verbandsgemeinde Rhein-Selz	
	Bestand	Planung
<b>Σ Verkehrliche Infrastruktur</b>	<b>222,6</b>	<b>0</b>
Überörtliche Verkehrsfläche in ha	180,3	0,4
Parkplatz in ha	3,3	0
Fläche für Bahnanlage in ha	38,6	0
<b>Σ Soziale Infrastruktur</b>	<b>34,6</b>	<b>0</b>
Sonderbaufläche in ha	0,1	0
Flächen für Gemeinbedarf in ha	34,5	0
<b>Σ Technische Infrastruktur</b>	<b>348,7</b>	<b>0</b>
Sonderbaufläche in ha	320,3	0
Versorgungsflächen in ha	28,4	0
<b>Σ Total Nutzungssektor</b>	<b>605,9</b>	<b>0,4</b>

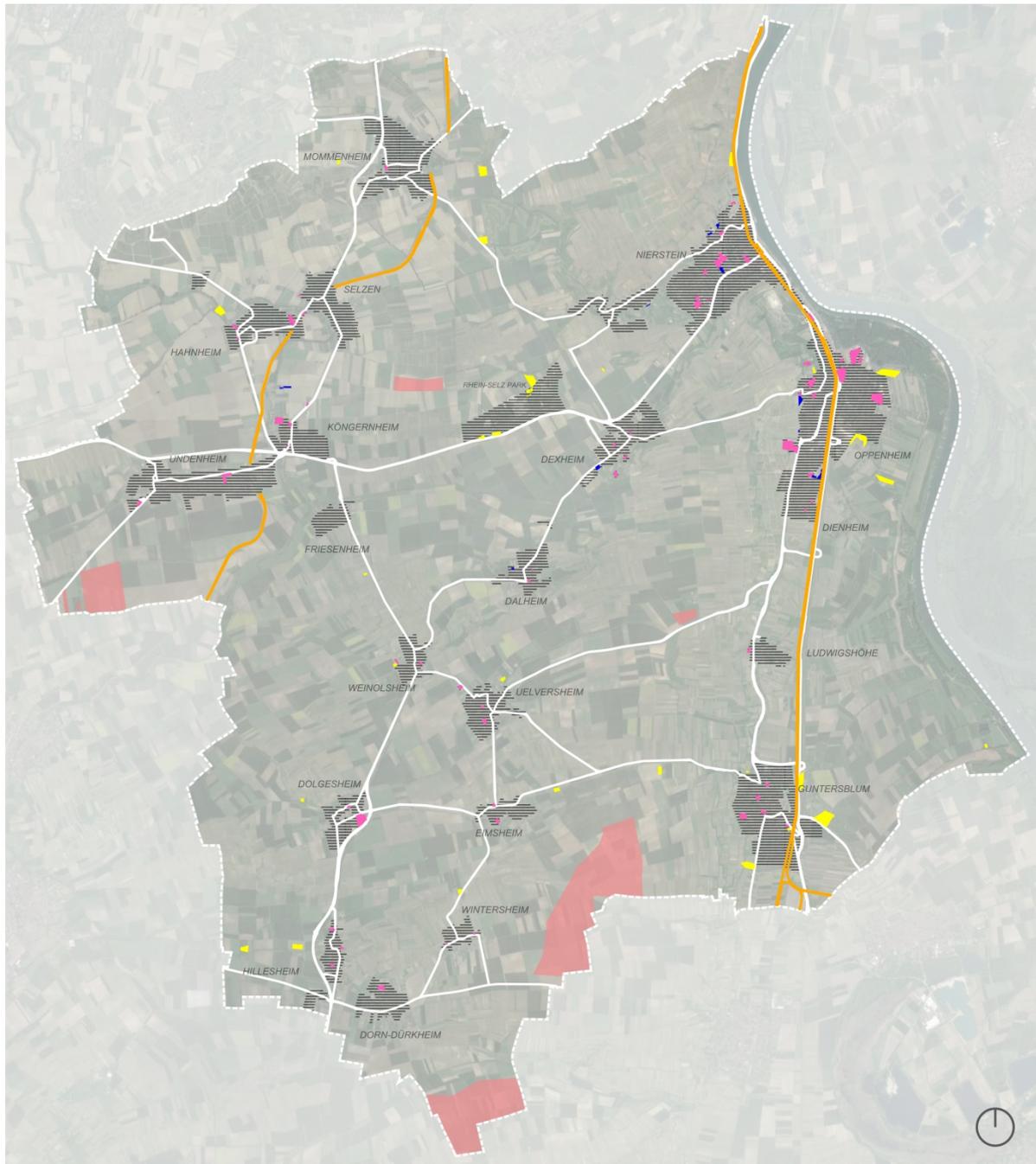
Hinsichtlich der **verkehrlichen Infrastruktur** entfallen auf die Überörtlichen Verkehrsflächen 180,3 ha, auf die Parkplatzflächen 3,3 ha und auf die Fläche für die Bahnanlage 38,6 ha. In der Summe beläuft sich die Fläche für die verkehrliche Infrastruktur auf 222,3 ha. Als Planfläche für den überörtlichen Verkehr sind 0,4 ha ausgewiesen.

Für die **soziale Infrastruktur** sind insgesamt 34,6 ha enthalten. Dabei entfallen auf die Sonderbauflächen lediglich 0,1 ha und auf die Flächen für Gemeinbedarf 34,5 ha.

Die **technische Infrastruktur** nimmt 348,7 ha ein und verteilt sich auf 320,3 ha Sonderbauflächen und 28,4 ha Versorgungsflächen. Der große Anteil an Sonderbauflächen resultiert aus den Flächen für die regenerativen Energien „Wind und Solar“.

Insgesamt nimmt der Nutzungssektor Infrastruktur eine Bestandsfläche von 605,9 ha ein. Geplanten Flächen des Nutzungssektors Infrastruktur sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan nur als geplante überörtliche Verkehrsfläche vorhanden.

Der nachfolgenden Themenkarte kann die Lage der Standorte und flächenhafte Darstellung für soziale, verkehrliche und technische Infrastruktur entnommen werden.



**Abb. 23: Übersicht über Bauflächen für den Nutzungssektor Infrastruktur im rechtswirksamen FNP**  
 Quelle: bhm

## 9.2 Prognose

In der Prognose werden – abgeleitet aus der Analyse und den definierten Leitbildern – prognostizierte Flächenbedarfe für den Nutzungssektor Infrastruktur ermittelt.

### Verkehrliche Infrastruktur

Eine Bestandsstraße südlich von Dienheim und eine Planstraße südwestlich von Hahnheim können im Flächennutzungsplan 2030 herausgenommen werden, da die vorgesehene Planung nicht mehr dem heutigen Stand entspricht. Insgesamt sollte der Detaillierungsgrad der Darstellung der Verkehrsflächen hinsichtlich einer nicht parzellenscharfen Darstellung im Flächennutzungsplan angepasst werden. Der Planstand ist auf die aktuelle Verkehrssituation anzupassen (z. B. Aufnahme von Kreisverkehren, Umleitungen usw.).

Die Bahnhöfe in Nierstein, Oppenheim, Dienheim und Guntersblum stellen wichtige Knotenpunkte des ÖPNV-Netzes dar, insbesondere auch für die hohe Anzahl an Pendlern, und sollte in den Flächennutzungsplan 2030 als Symbol aufgenommen werden.

Die ehemalige Bahntrasse Mommenheim – Udenheim wurde inzwischen in einen Rad- und Wanderweg umgenutzt. Die derzeit ausgewiesene Fläche für Bahnanlagen ist daher zurückzunehmen. Die Fläche kann entweder als Fläche für die Landwirtschaft oder, beispielsweise einer neuen innovativen Nutzung entsprechend, anderweitig ausgewiesen werden.

### Soziale Infrastruktur

Zur Stärkung der sozialen Infrastruktur und einer flächendeckenden Abdeckung mit Einrichtungen der Kleinkindbetreuung bedarf es der Errichtung solcher Einrichtungen in den Gemeinden Friesenheim, Ludwigshöhe und Wintersheim. Da Kindergärten bzw. Kindertagesstätten planungsrechtlich beispielsweise auch in Wohnbauflächen zulässig sind, bedarf es keiner gesonderten Ausweisung von Planflächen mit dem Nutzungszweck Kindergarten. In der verbindlichen Bauleitplanung bei der Entwicklung neuer Wohngebiete ist auf eine bedarfsgerechte Anpassung an Einrichtungen für die Kinderbetreuung zu achten.

Die Ortsgemeinde Hahnheim bestrebt den Betrieb eines Naturkindergartens im Außenbereich der Gemarkung. Aufgrund der Lage außerhalb des Siedlungskörpers ist eine Flächenausweisung als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Kindergarten erforderlich.

Durch die gegenwärtige demografische Entwicklung und dem damit verbundenen Strukturwandel in Deutschland, wie auch in der Verbandsgemeinde Rhein-Selz, werden immer mehr Senioreneinrichtungen erforderlich werden. Städte und Gemeinden müssen sich mit diesem Thema auseinandersetzen und den Bedarf immer wieder überprüfen. Die Verbandsgemeinde verfügt über lediglich zwei Senioreneinrichtungen. Aufgrund der zunehmenden Überalterung der Gesellschaft, nehmen Senioreneinrichtungen einen zunehmend hohen Stellenwert als weicher Standortfaktor einer Stadt bzw. Gemeinde ein, weshalb bei der verbindlichen Bauleitplanung auf eine bedarfsgerechte Ausweisung zu achten ist.

### **Technische Infrastruktur**

Die in den rechtswirksamen FNP dargestellten Sonderbauflächen „Windkraft“ entsprechen den übergeordneten Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen – Nahe (RROP). Es besteht kein Anpassungsbedarf für den FNP aus dem aktuellen Regionalplan.

Im rechtswirksamen FNP werden keine Festsetzungen zu WEA-Typ und WEA-Standort getroffen. Geringfügige randliche Überlagerungen der FNP-Sonderbauflächen mit den Siedlungsabständen des Landesentwicklungsplans LEP IV sind mit einer entsprechenden Bauart der WEA (geringere Masthöhe) bzw. einem angepassten WEA-Standort bebaubar. Die Ausschlussflächen des LEP stehen den in den rechtswirksamen FNP dargestellten Sonderbauflächen Windkraft nicht entgegen. Es besteht daher kein Anpassungsbedarf für den FNP aus dem LEP IV.

Es verbleiben große Flächenpotenziale außerhalb der zwingenden Ausschlussbereiche des RROP und des LEP IV, innerhalb derer die Ausweisung von FNP-Sonderbauflächen Windkraft grundsätzlich zulässig wäre. Innerhalb dieser Potenzialbereiche kann eine zusätzliche Steuerung und Lenkung der Windenergienutzung in der Bauleitplanung vorgenommen werden. Voraussetzung für eine rechtssichere Flächennutzungsplanung zum Thema Windenergie ist:

- die Anwendung einheitlicher Ausschlusskriterien im gesamten Geltungsbereich
- eine objektive und sachgerechte Abwägung

Dabei ist zu beachten: Um die Ausschlusswirkung außerhalb der Sonderbauflächen im FNP nicht zu verlieren, ist jede Veränderung im FNP mit der Aufstellung eines gesamträumlichen Konzeptes verbunden, in dem die einzelnen Ausschlusskriterien nach aktuellen Maßgaben (Gesetzgebung, Fachkonventionen, Rechtsprechung) über alle Ortsgemeinden hinweg einheitlich anzuwenden sind. Wegen der besonderen Anforderungen des Gesetzgebers an die Einschränkung privilegierter Bauvorhaben (WEA) durch die Kommunen sind Einzelfallentscheidungen aus politischen Erwägungen heraus, z. B. beim Zurückstellen nicht gewünschter Potenzialbereiche, nicht möglich.

Bei einer ersten überschlägigen Prüfung weiterer möglicher Ausschlusskriterien (z. B. Artenschutz, Vogelzug, Mindestabstand zwischen Windparks) wurde deutlich, dass voraussichtlich größere Potenzialbereiche für die Ausweisung von FNP-Sonderbauflächen verbleiben würden. Der planerische und verfahrenstechnische Aufwand für eine weitergehende rechtssichere Steuerung und Lenkung der Windenergienutzung auf ein verträgliches Maß wäre daher vergleichsweise hoch.

Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2030 werden die FNP-Darstellungen zu den Sonderbauflächen zur Windenergienutzung beibehalten. Damit ist ein minimales Maß an zulässigen WEA-Zubau bzw. Repowering in vorhandenen Windparks gesichert. Es werden die rechtswirksamen Sonderbauflächen der Windenergie mit der FNP-Neuaufstellung überwiegend aus den nachstehenden Gründen nicht verändert.

- anspruchsvolles Beteiligungsverfahren mit einer Vielzahl an Betroffenen,
- zeitlich nicht kalkulierbare Verfahrensdauer für den Gesamt-FNP,

- zu erwartende (verfahrens-)rechtliche Risiken für die Rechtswirksamkeit des Gesamt-FNP (mögliche Normenkontrollklage)
- eingeschränkter Handlungsspielraum auf Ortsgemeindeebene für die Steuerung und
- Lenkung der Windenergienutzung auf ein verträgliches Maß (s.o.).

Mit einer sachlichen Teilflächennutzungsplanung zum Thema Windenergie in einem separaten Verfahren kann der zukünftige Zubau an WEA innerhalb der aufgezeigten Potenzialbereiche moderat erweitert werden. Eine Abkopplung von der derzeit laufenden FNP-Neuaufstellung vermeidet die o. g. Risiken und sichert einen planerischen Vorrang der geplanten Bauflächenausweisungen in den einzelnen Ortsgemeinden und eine angemessene Berücksichtigung der Ergebnisse des Landschaftsplans.

Auch im Bereich der Sonderbauflächen mit dem Nutzungszweck Freiflächenfotovoltaik und in den Flächen für die Versorgung sind keine Anpassungen im Flächennutzungsplan 2030 vorgesehen.

### **9.3 Neuausweisung von Flächen für den Nutzungssektor Infrastruktur**

In einigen Gemeinden und Städten werden zur Vorbereitung zukünftiger Planungen neue Flächen für den Nutzungssektor Infrastruktur ausgewiesen.

#### **9.3.1 Bahntrasse Udenheim – Mommenheim**

Die Verbandsgemeinde Rhein-Selz plant, die ehemalige Bahntrasse auf den Gemarkungen der Ortsgemeinden Mommenheim, Selzen, Hahnheim, Köngernheim und Udenheim für zukünftige innovative Verkehrsprojekte zu sichern. Oft scheitern verschiedene innovative Verkehrsprojekte an fehlenden Trassen, welche hierfür bereitstehen. Mit der Ausweisung soll gewährleistet werden, dass für zukünftige Verkehrsprojekte, welche sich aus neuen Verkehrsformen entwickeln können, Trassen verfügbar sind. Daher werden Flächen von ca. 9,99 ha, welche im bestehenden FNP noch als Flächen für Bahnanlagen ausgewiesen sind, als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Innovative Verkehrskonzepte ausgewiesen.

Eine Darstellung der Änderung ist mit den Signaturen HAH\_NÄ\_4, KÖN\_NÄ\_1, MOM\_NÄ\_1, SEL\_NÄ\_2 und UND\_NÄ\_4 in Kapitel 11 ersichtlich.

#### **9.3.2 Gemeinde Dienheim**

Im bestehenden FNP waren einige Regenrückhaltebecken als Wasserflächen mit entsprechender Signatur dargestellt. Zur Vereinheitlichung werden im Bereich dieser Regenrückhaltebecken nun die entsprechenden Flurstücke als Versorgungsflächen ausgewiesen.

Eine Darstellung der Änderungen ist mit den Signaturen DIE\_NÄ\_4, DIE\_NÄ\_5 und DIE\_NÄ\_6 in Kapitel 11.3 ersichtlich

### **9.3.3 Gemeinde Guntersblum**

Im Süden der Gemeinde Guntersblum ist die Einrichtung einer Feuerwache in Kombination mit einer Einrichtung für den Rettungsdienst / Katastrophenschutz geplant. Um dieses Vorhaben planungsrechtlich vorzubereiten, wird eine entsprechende Sonderbaufläche mit einer Größe von ca. 0,4 ha ausgewiesen.

Eine Darstellung der Änderung ist mit der Signatur GUN\_NÄ\_3 in Kapitel 11.8 ersichtlich.

Im bestehenden FNP waren ein Regenrückhaltebecken als Wasserflächen mit entsprechender Signatur dargestellt. Zur Vereinheitlichung wird im Bereich dieses Regenrückhaltebeckens nun das entsprechende Flurstück als Versorgungsfläche ausgewiesen.

Eine Darstellung der Änderung ist mit der Signatur GUN\_NÄ\_4 und DIE\_NÄ\_6 Kapitel 11.8 ersichtlich.

### **9.3.4 Gemeinde Hahnheim**

Die Ortsgemeinde Hahnheim bestrebt den Betrieb eines Naturkindergartens im Außenbereich der Gemarkung. Aufgrund der Lage außerhalb des Siedlungskörpers ist eine Flächenausweisung als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Kindergarten erforderlich.

Eine Darstellung der Änderung ist mit der Signatur HAH\_NÄ\_4 in Kapitel 11.9 ersichtlich.

### **9.3.5 Stadt Nierstein**

Die Stadt Nierstein plant auf Flächen der Bahn einen Parkplatz westlich des Bahnhofes auf einer Fläche, die im bestehenden FNP als Grünfläche ausgewiesen ist. Um dieses Vorhaben planungsrechtlich vorzubereiten, wird eine entsprechende Fläche für Bahnanlagen mit einer Größe von ca. 0,73 ha ausgewiesen.

Eine Darstellung der Änderung ist mit der Signatur NIE\_NÄ\_3 in Kapitel 11.14 ersichtlich.

Weiterhin wird der geplante Verlauf der Ortsumgehung von Nierstein, für welchen ein Raumordnerischer Entscheid besteht, redaktionell in Linienform dargestellt.

### **9.3.6 Gemeinde Selzen**

Die Gemeinde Selzen plant im Bereich des nördlichen Ortseingangs auf einer Fläche, die im bestehenden FNP als gewerbliche Baufläche ausgewiesen ist eine Mehrzweckhalle, welche zusammen mit den umliegenden Gemeinden genutzt werden soll. Um dieses Vorhaben planungsrechtlich vorzubereiten, wird eine entsprechende Fläche für den Gemeinbedarf mit einer Größe von ca. 0,4 ha ausgewiesen.

Eine Darstellung der Änderung ist mit der Signatur SEL\_NÄ\_5 in Kapitel 11.16 ersichtlich.

### **9.3.7 Gemeinde Uelversheim**

Die Gemeinde Uelversheim plant im Bereich des nördlichen Ortseingangs auf einer Fläche, die im bestehenden FNP als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen ist eine Mehrzweck-

halle, welche zusammen mit den umliegenden Gemeinden genutzt werden soll. Um dieses Vorhaben planungsrechtlich vorzubereiten, wird eine entsprechende Fläche für den Gemeinbedarf mit einer Größe von ca. 0,33 ha ausgewiesen.

Eine Darstellung der Änderung ist mit der Signatur UEL\_NÄ\_1 in Kapitel 11.17 ersichtlich.

## 9.4 Flächennutzungsplan 2030

Gegenüber dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan werden die nachstehenden Änderungen vorgenommen verfolgt. Die Tabelle zeigt, die veränderten Hektar Angaben im Vergleich zur Tab. 21: Flächen des Nutzungssektors Infrastruktur im FNP 2030, die den momentan rechtswirksamen Stand wiedergibt.

**Tab. 21: Flächen des Nutzungssektors Infrastruktur im FNP 2030**

Quelle: bhm

Nutzungssektor Infrastruktur	Verbandsgemeinde Rhein Selz	
	Bestand	Planung
<b>Σ Verkehrliche Infrastruktur</b>	<b>221,67</b>	<b>0</b>
Überörtliche Verkehrsfläche in ha	179,54	0
Parkplatz in ha	3,35	0
Fläche für Bahnanlage in ha	28,79	0
Innovative Verkehrskonzepte	9,99	0
<b>Σ Soziale Infrastruktur</b>	<b>35,65</b>	<b>0,47</b>
Sonderbaufläche in ha	1,14	0
Flächen für Gemeinbedarf in ha	34,51	0,47
<b>Σ Technische Infrastruktur</b>	<b>351,71</b>	<b>0,4</b>
Sonderbaufläche in ha	320,65	0,4
Versorgungsflächen in ha	31,06	0
<b>Σ Total Nutzungssektor</b>	<b>609,03</b>	<b>0,87</b>

## 10. Integration Landschaftsplan

Für die Integration des Landschaftsplans in den Flächennutzungsplan wurden die Zielkarten 9 „Biotopverbund“, 10 „Entwicklungskonzept“ und 11 „Kompensationsflächenkonzept Bestand und Suchräume“ ausgewertet. Die Zielaussagen des Landschaftsplans wurden hinsichtlich der Vor- und Nachteile bei einer Übernahme des jeweiligen Sachthemas in den Flächennutzungsplan beurteilt (siehe hierzu Kap. 8 im Landschaftsplan). Im Ergebnis einer Ab-

wägung durch die Verwaltung im November 2019 werden folgende Inhalte in die Planzeichnung des FNP integriert und als nachrichtliche Übernahmen aus dem Landschaftsplan dargestellt:

▪ **Biotopverbund Bestand**

Zusammengefasste Übernahme aller Bestandsflächen mit Bedeutung für den Biotopverbund aus der LP-Zielkarte 9.

Ziele:

- Selbstbindung der Gemeinden bei Verpachtung gemeindeeigener Grundstücke bzgl. Bewirtschaftungsart, Pflegeziel etc.,
- Hinweischarakter für Grundstückseigentümer und Flächenbewirtschafter,
- Hinweischarakter für VG und Behörden zur Sicherung von Bestandsflächen bei genehmigungs- oder anzeigespflichtigen Nutzungsänderungen.

▪ **Begrenzung der Siedlungsentwicklung**

Zur Vermeidung des weiteren bandartigen Zusammenwachsens in Richtung zu nah gelegener Ortsränder benachbarter Gemeinden, aus Artenschutzgründen (Feldhamster) und zum Schutz des Landschaftsbildes aus der LP-Zielkarte 10 Entwicklungskonzept.

Ziele:

- Selbstbindung der VG und der Gemeinden (keine Aufstellung von Bauflächen-B-Plänen),
- Hinweischarakter für übergeordnete Baurechtsbehörde,
- langfristige Sicherung von eigenständig wahrnehmbaren Ortsteilen vor Zersiedelung / Zusammenwachsen,
- Sicherung von Kernlebensräumen einer Art, für die die VG eine besondere Verantwortung hat.

▪ **Lebensräume Feldhamster**

Zusammengefasste Übernahme aller Flächen mit Vorkommensnachweisen und Lebensraumpotenzial aus der Landschaftsplan-Zielkarte 10 Entwicklungskonzept.

Ziele:

- Sicherung von Kernlebensräumen einer Art, für die die VG eine besondere Verantwortung hat,
- Hinweischarakter für ergänzende Regelungen in Pachtverträgen für gemeindeeigene Grundstücke (z. B. Beschränkung Düngemittel und Pflugtiefen, Stoppelstreifen etc.).

▪ **Überregionale Vogelrastplätze**

Übernahme der in der Regionalplanung ermittelten überregionalen Vogelrastplätze in der kulissenarmen Ackerflur aus der LP-Zielkarte 10 Entwicklungskonzept.

Ziele:

- Selbstbindung der VG bei der Planung von Wegen und sonstigen Erholungsnutzung an die besonderen Anforderungen für störungsarme Räume,
  - Hinweischarakter an Grundstückseigentümer, Behörden, Planer auf Unzulässigkeit von WEA, Freileitungen, Masten.
- **Erosionsschutz / Durchlüftungskorridor**
- Schematische Darstellung der besonders erosionsgefährdeten und gleichzeitig klimatisch für den lokalen Luftaustausch bedeutsamen Steilhanglagen mit einer schematischen Pfeildarstellung aus der LP-Zielkarte 10 Entwicklungskonzept.
- Ziele:
- Hinweischarakter für Behörden auf besondere Anforderungen in Weinbergslagen in Flurbereinigungsverfahren,
  - Hinweischarakter für Gemeinden bei der Aufstellung von Bebauungsplänen in angrenzenden Siedlungsrandbereichen.
- **Suchräume Ausgleichsflächen**
- Zusammengefasste Übernahme alle Suchraumflächen außerhalb von FNP-Bauflächen aus der LP-Zielkarte 11 Kompensationsflächenkonzept.
- Ziele:
- Selbstbindung der VG und der Gemeinde für die zukünftige Entwicklung im Plangebiet,
  - Hinweischarakter für Dritte (Grundstückseigentümer, Naturschutz- und Genehmigungsbehörden, Planer),
  - langfristige Sicherung von Potenzialflächen des Biotopverbunds vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen.

Teilweise sind bei Kleinstflächen des Landschaftsplans maßstabsbedingte Generalisierungen für eine lesbare Darstellung im Flächennutzungsplan erforderlich. Zur detaillierten Maßnahmenbeschreibung wird an dieser Stelle auf die ausführliche Darstellung im Landschaftsplan verwiesen.

## **D DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Das Kapitel Darstellungen im Flächennutzungsplan fasst in Form von einzelnen Texturpunkten den Ist- und Zukunfts-Zustand vergleichend zusammen und erläutert die einzelnen Änderungen. Anhand des Übersichtsplans kann die genaue Lage dieser Texturpunkte in der Gemarkung Rhein-Selz entnommen werden.

## 11. Geänderte Darstellungen im Flächennutzungsplan

Neben den Änderungen in den nachstehenden „Vorher-Nachher-Darstellungen“, ergeben sich für die vorliegende Neuaufstellung des Flächennutzungsplans einige allgemeine Änderungen, die nachstehend aufgelistet sind:

- Aktualisierung des Katasters,
- Redaktionelle Anpassung zeichnerischer Unschärfen,
- Reduzierung der Anzahl von Bauflächensymbolen innerhalb einer Baufläche
- Nachrichtliche Übernahme, Kennzeichnung und Vermerke von: Biotope, Biotopverbund, FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile, Wasserschutzgebiete, gesetzliche und nachrichtliche Überschwemmungsgebiete, Vorrangflächen für den Hochwasserrückhalt, Flächen für die Sicherung von Rohstoffabbau, Hangrutschgebiete, Grünzäsuren, Grünzüge, bestehende Ausgleichsflächen, Zentrale Versorgungsbereiche.
- Grabungsschutzgebiete,
- Aufnahme von Hauptversorgungsleitungen für Wasser, Gas und Strom .

Alle Änderungen können in zwei Kategorien unterschieden werden:

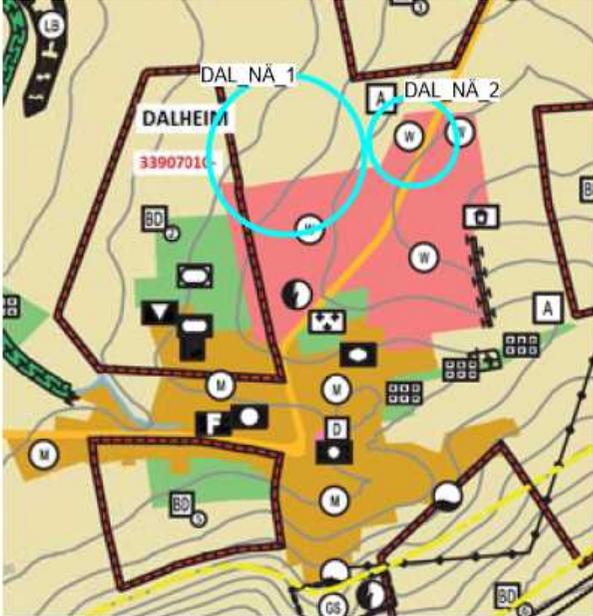
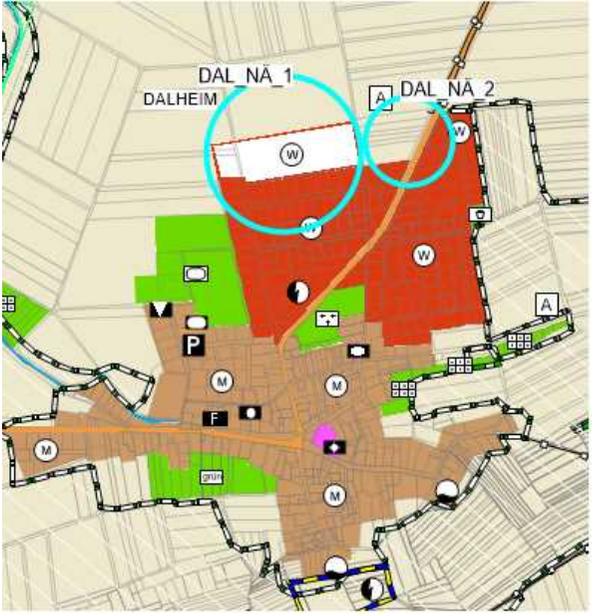
**Nutzungsänderungen** sind Änderungen in der Bauflächenausweisung mit Berücksichtigung eines geänderten Nutzungsanspruches an die Fläche.

**Redaktionelle Änderungen** sind Änderungen in der Bauflächenausweisung bzw. Darstellung bei Erhalt der tatsächlichen Nutzung. Die Änderungen betreffen damit redaktionelle Berichtigungen bzw. Klarstellungen sowie die Nachführung an die bereits vorhandene Bestandsnutzung. Redaktionelle Änderungen sind z. B.:

- Ergänzung einer Zweckbestimmung (Symbol) entsprechend der realen Nutzung auf Flächen, welche bisher keine Zweckbestimmung aufweisen.
- Berichtigung der Flächendarstellung als Bestand bzw. Planung,
- Anpassung der Ausweisung im FNP an die bestehende B-Pläne,
- Anpassung der Ausweisung im FNP an die bestehende Nutzung,

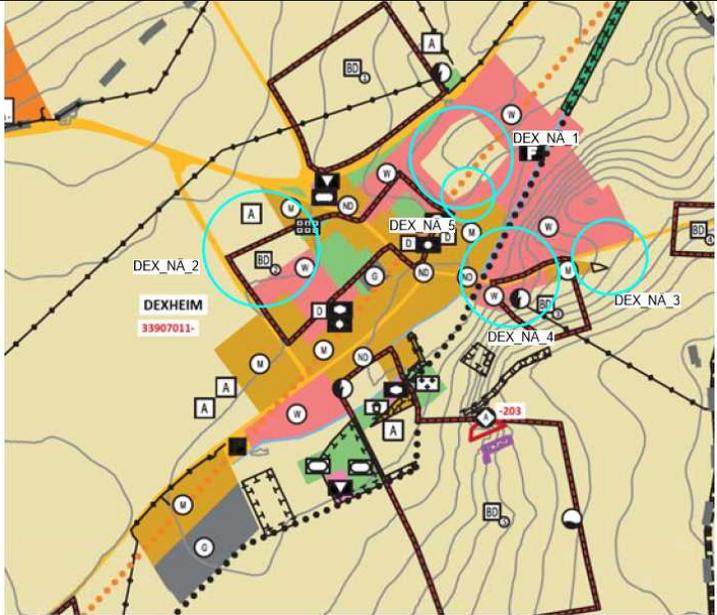
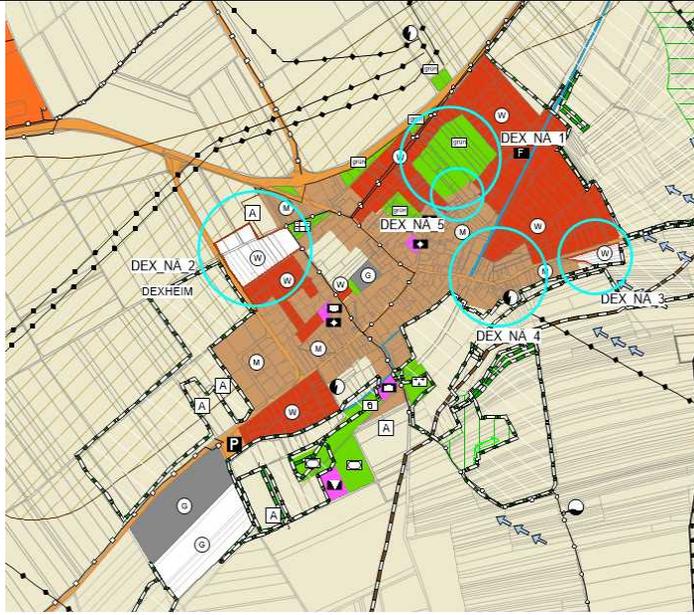
In den nachfolgenden „Vorher-Nachher-Darstellungen“ sind die Inhalte der 3. bis 6. Änderung des Flächennutzungsplans in der Nachher-Darstellung mit abgebildet, allerdings nicht explizit als Nutzungsänderung oder redaktionelle Anpassung aufgeführt.

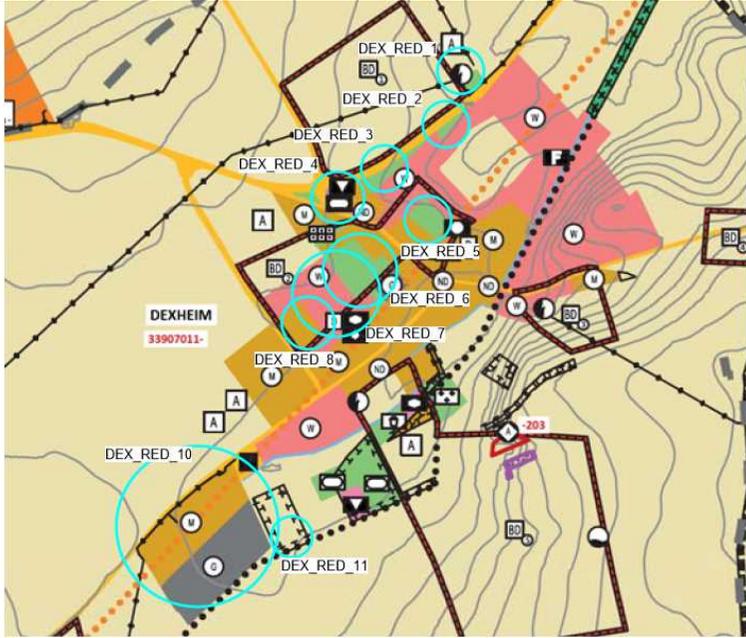
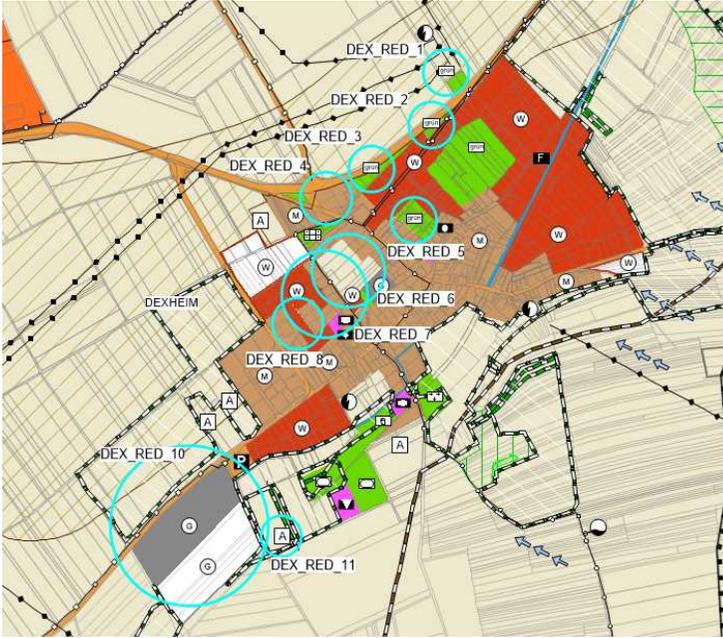
### 11.1 Gemeinde Dalheim

Nr.		Bisherige Darstellung	Geänderte Darstellung
1			
Bezeichnung	Änderungsart	Erläuterung	
DAL_NÄ_1	Nutzungsänderung	Änderung von 2,01 ha landwirtschaftlicher Fläche in 2,01 ha geplante Wohnbaufläche	
DAL_NÄ_2	Nutzungsänderung	Änderung von 0,50 ha geplanter Wohnbaufläche in 0,50 ha landwirtschaftliche Fläche	

Nr.		Bisherige Darstellung	Geänderte Darstellung
2			
Bezeichnung	Änderungsart	Erläuterung	
DAL_RED_1	redakt. Änderung	Ergänzung der Zweckbestimmung „grün“	

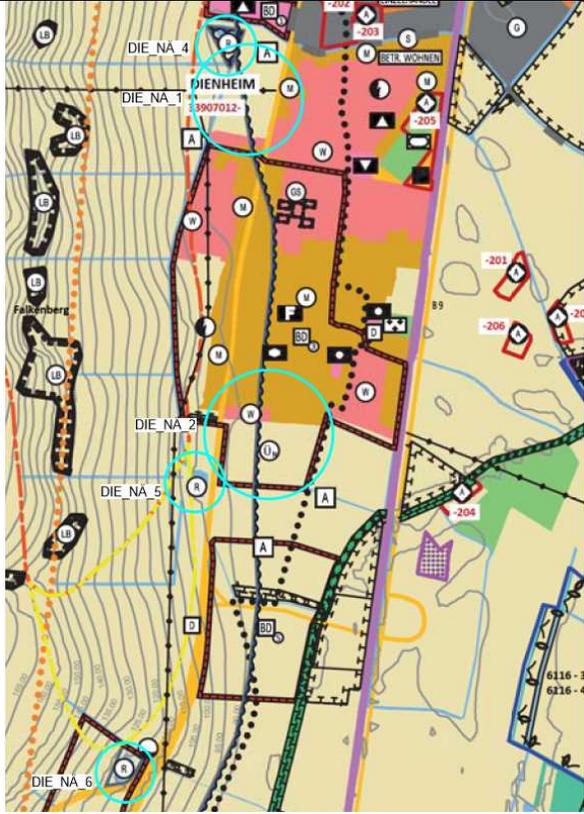
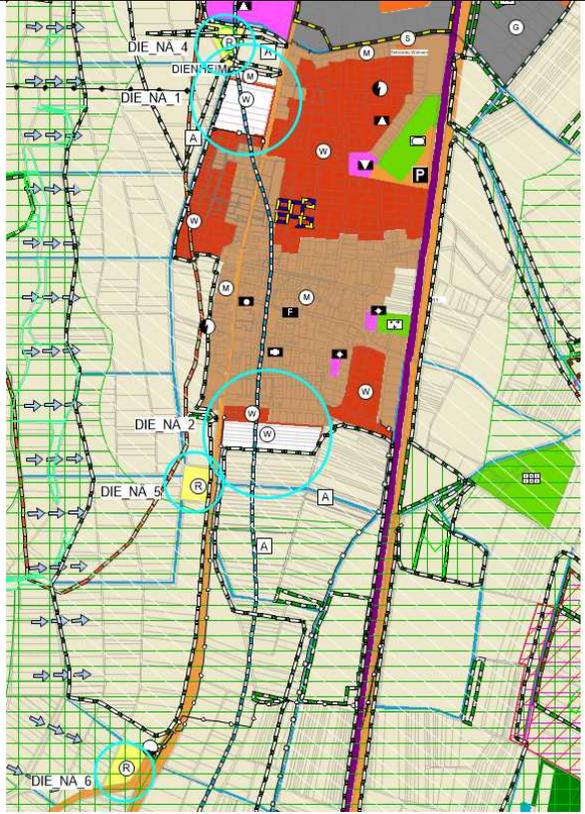
### 11.2 Gemeinde Dexheim

Nr.	Bisherige Darstellung		Geänderte Darstellung	
<p style="font-size: 48px;">3</p>				
Bezeichnung	Änderungsart	Erläuterung		
DEX_NÄ_1	Nutzungsänderung	Änderung von 2,81 ha landwirtschaftlicher Fläche in 2,81 ha Grünfläche		
DEX_NÄ_2	Nutzungsänderung	Änderung von 2,21 ha landwirtschaftlicher Fläche in 2,21 ha geplante Wohnbaufläche		
DEX_NÄ_3	Nutzungsänderung	Änderung von 0,56 ha landwirtschaftlicher Fläche in 0,56 ha geplante Wohnbaufläche		
DEX_NÄ_4	Nutzungsänderung	Änderung von 1,86 ha Wohnbaufläche in 1,86 ha Mischbaufläche		
DEX_NÄ_5	Nutzungsänderung	Änderung von 0,36 ha Wohnbaufläche in 0,36 ha Mischbaufläche		

Nr.		Bisherige Darstellung	Geänderte Darstellung
4			
Bezeichnung	Änderungsart	Erläuterung	
DEX_RED_1	redakt. Änderung	Ergänzung der Signatur Bestand Grün	
DEX_RED_2	redakt. Änderung	Ergänzung der Signatur Bestand Grün	
DEX_RED_3	redakt. Änderung	Ergänzung der Signatur Bestand Grün	
DEX_RED_4	redakt. Änderung	redaktionelle Anpassung an den Bestand	
DEX_RED_5	redakt. Änderung	Ergänzung der Signatur Bestand Grün	

<b>Bezeichnung</b>	<b>Änderungsart</b>	<b>Erläuterung</b>
DEX_RED_7	redakt. Änderung	redaktionelle Anpassung an bestehenden B-Plan „Dexheim-West“
DEX_RED_8	redakt. Änderung	redaktionelle Anpassung an bestehenden B-Plan „Hölgewann“
DEX_RED_9		entfällt
DEX_RED_10	redakt. Änderung	redaktionelle Anpassung an den Bestand
DEX_RED_11	redakt. Änderung	Ergänzung der Signatur Bestand Aussiedlerhof

### 11.3 Gemeinde Dienheim

Nr.	Bisherige Darstellung	Geänderte Darstellung
5		
Bezeichnung	Änderungsart	Erläuterung
DIE_NÄ_1	Nutzungsänderung	Änderung von 2,26 ha landwirtschaftlicher Fläche in 1,90 ha geplante Wohnbaufläche und 0,36 ha geplante Mischbaufläche
DIE_NÄ_2	Nutzungsänderung	Änderung von 1,98 ha landwirtschaftlicher Fläche in 1,98 ha geplante Wohnbaufläche

<b>Bezeichnung</b>	<b>Änderungsart</b>	<b>Erläuterung</b>
DIE_NÄ_3		entfällt
DIE_NÄ_4	Nutzungsänderung	Darstellung des Regenrückhaltebeckens als Versorgungsfläche (0,25 ha Wasserfläche und 0,45 ha landwirtschaftliche Fläche in 0,69 ha Versorgungsfläche [Additionsabweichung wegen Rundung])
DIE_NÄ_5	Nutzungsänderung	Darstellung des Regenrückhaltebeckens als Versorgungsfläche (0,28 ha Wasserfläche und 0,24 ha landwirtschaftliche Fläche in 0,62 ha Versorgungsfläche)
DIE_NÄ_6	Nutzungsänderung	Darstellung des Regenrückhaltebeckens als Versorgungsfläche (0,23 ha Wasserfläche und 0,48 ha landwirtschaftliche Fläche in 0,71 ha Versorgungsfläche)

Nr.		Bisherige Darstellung	Geänderte Darstellung
6			
Bezeichnung	Änderungsart	Erläuterung	
DIE_RED_1	redakt. Änderung	Redaktionelle Anpassung an bestehenden B-Plan „Taubhaus – Süd“	
DIE_RED_2	redakt. Änderung	Ergänzung der Signatur Bestand Verwaltung	
DIE_RED_3	redakt. Änderung	Ergänzung der Signatur Bestand Kleingarten	
DIE_RED_4	redakt. Änderung	redaktionelle Anpassung an den Bestand (Pferdekoppeln)	

<b>Bezeichnung</b>	<b>Änderungsart</b>	<b>Erläuterung</b>
DIE_RED_5	redakt. Änderung	Löschen der Verkehrsfläche, stattdessen landwirtschaftliche Fläche
DIE_RED_5	redakt. Änderung	Löschen der Verkehrsfläche, stattdessen Wasserfläche

### 11.4 Gemeinde Dolgesheim

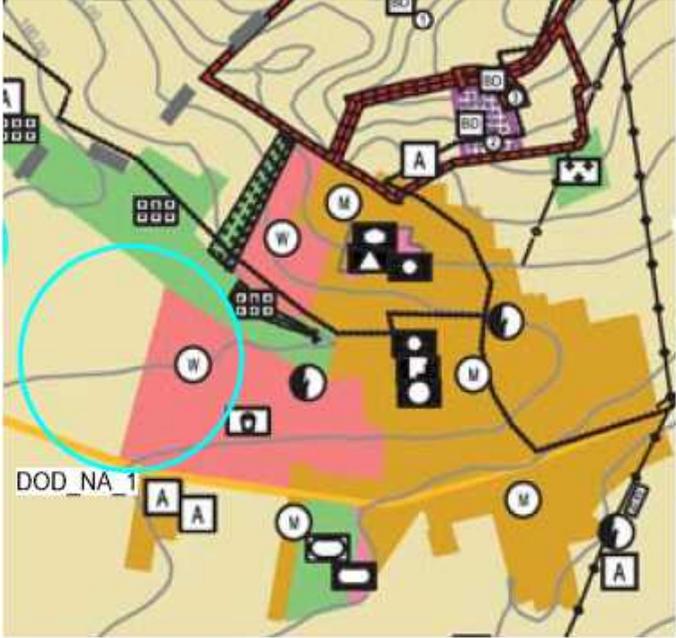
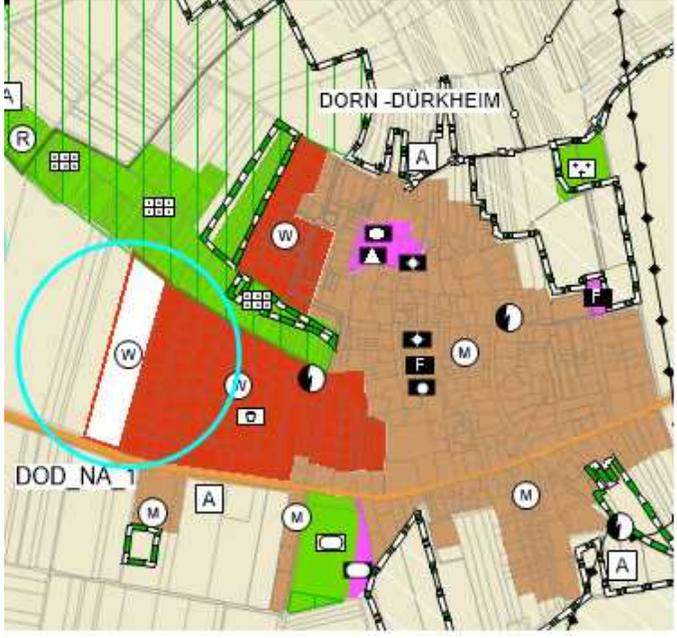
Nr.		Bisherige Darstellung	Geänderte Darstellung
7			
Bezeichnung	Änderungsart	Erläuterung	
DOL_NÄ_1	Nutzungsänderung	Änderung von 0,16 ha landwirtschaftlicher Fläche in 0,16 ha geplante Wohnbaufläche	
DOL_NÄ_2	Nutzungsänderung	Änderung von 0,08 ha Grünfläche in 0,08 ha geplante Wohnbaufläche	
DOL_NÄ_2	Nutzungsänderung	Änderung von 0,02 ha landwirtschaftlicher Fläche in 0,02 ha geplante Wohnbaufläche	
DOL_NÄ_3	Nutzungsänderung	0,44 ha Änderung von geplanter Mischbaufläche in 0,44 ha landwirtschaftlicher Fläche	

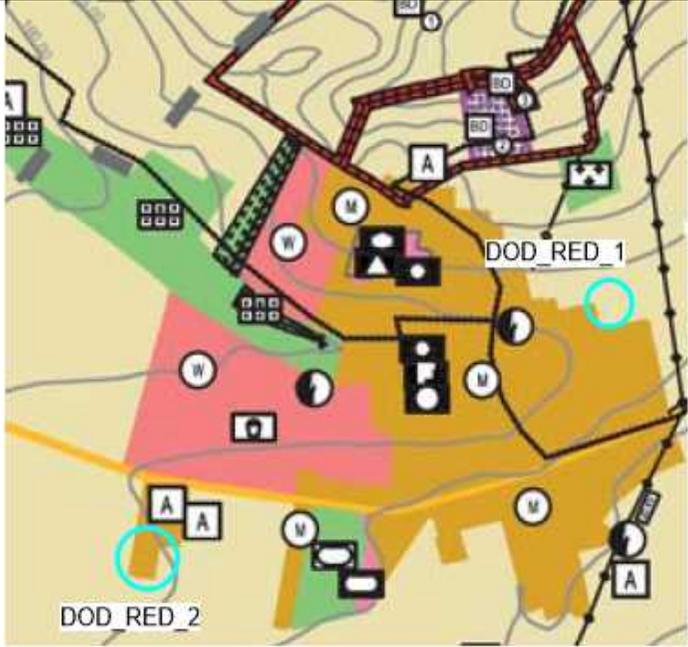
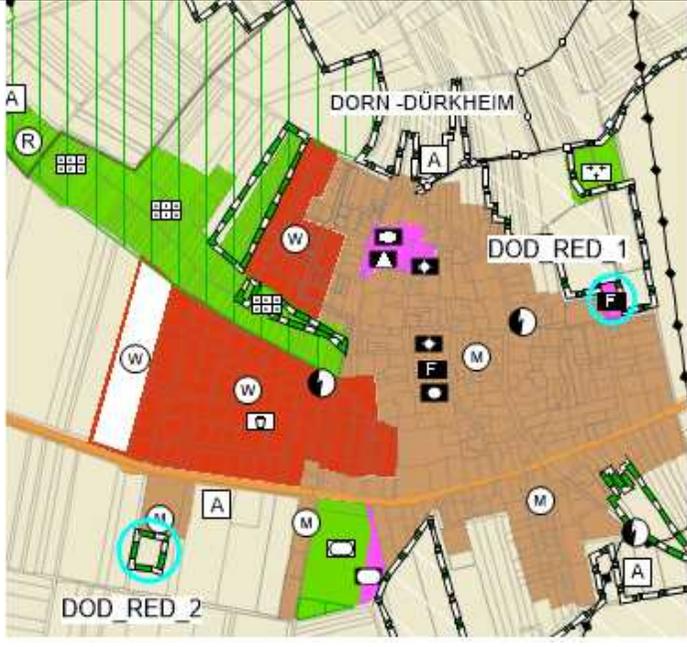
Bezeichnung	Änderungsart	Erläuterung
DOL_NÄ_4	Nutzungsänderung	Änderung von 1,54 ha landwirtschaftlicher Fläche in 1,54 ha geplante Wohnbaufläche
DOL_NÄ_5	Nutzungsänderung	Änderung von 2,10 ha Wohnbaufläche in 2,10 Mischbaufläche

Nr.	Bisherige Darstellung	Geänderte Darstellung
8		
Bezeichnung	Änderungsart	Erläuterung
DOL_RED_1	redakt. Änderung	Ergänzung der Signatur Bestand Grün
DOL_RED_2	redakt. Änderung	Redaktionelle Anpassung an bestehenden B-Plan „Hinter der Kirche“

<b>Bezeichnung</b>	<b>Änderungsart</b>	<b>Erläuterung</b>
DOL_RED_3	redakt. Änderung	Ergänzung der Signatur Bestand Grün
DOL_RED_4		entfällt
DOL_RED_5	redakt. Änderung	Redaktionelle Anpassung an bestehenden B-Plan „Dolgesheim Süd“
DOL_RED_6	redakt. Änderung	Redaktionelle Anpassung an bestehenden B-Plan „Alter Sportplatz“
DOL_RED_7	redakt. Änderung	Ergänzung der Signatur Bestand Grün

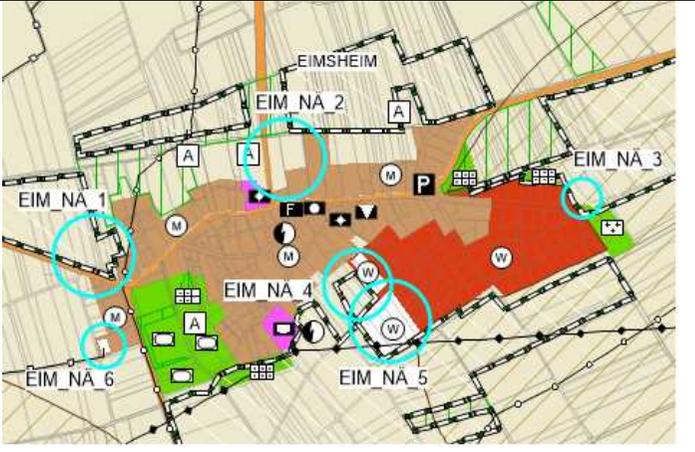
### 11.5 Gemeinde Dorn-Dürkheim

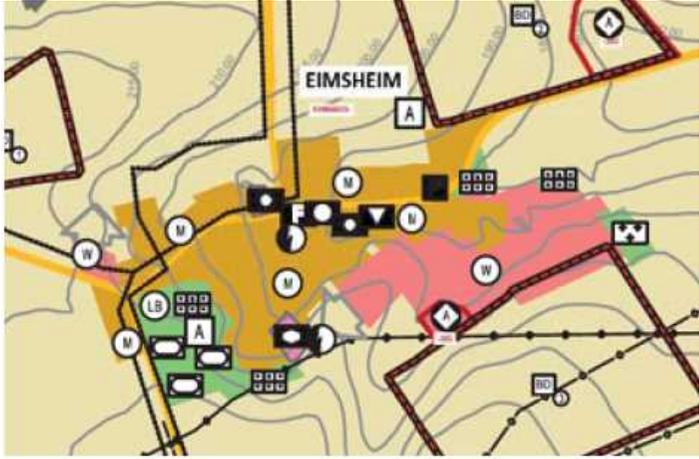
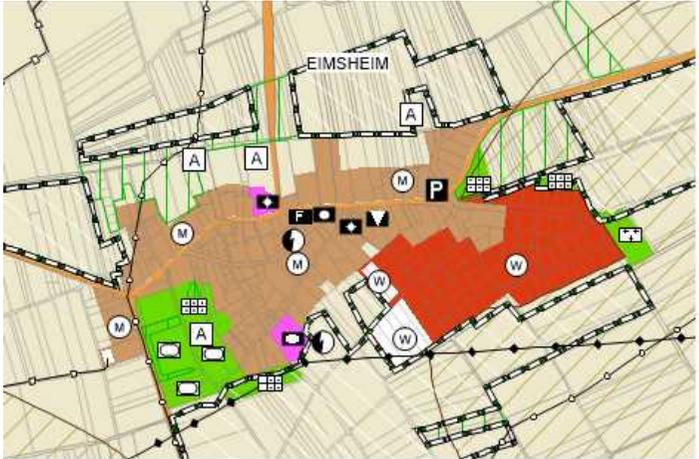
Nr.		Bisherige Darstellung	Geänderte Darstellung
9			
Bezeichnung	Änderungsart	Erläuterung	
DOD_NÄ_1	Nutzungsänderung	Änderung von 1,65 ha landwirtschaftlicher Fläche in 1,65 ha geplante Wohnbaufläche	

Nr.		Bisherige Darstellung	Geänderte Darstellung
10			
Bezeichnung	Änderungsart	Erläuterung	
DOD_RED_1	redakt. Änderung	Redaktionelle Anpassung an bestehenden B-Plan „Verlängerte Stielgasse“	
DOD_RED_2	redakt. Änderung	Redaktionelle Anpassung an bestehenden B-Plan „Bahnhofstraße Außerhalb“	

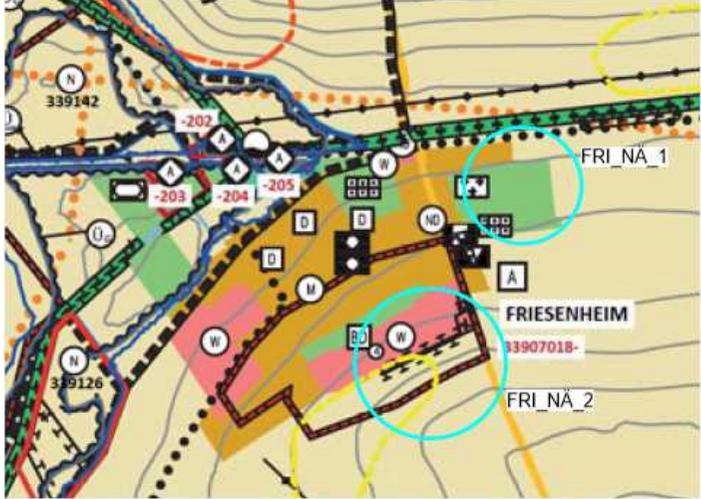
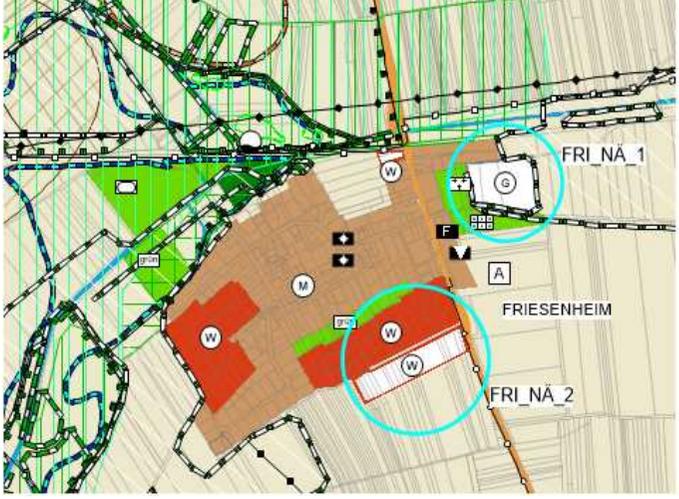
## 11.6 Gemeinde Eimsheim

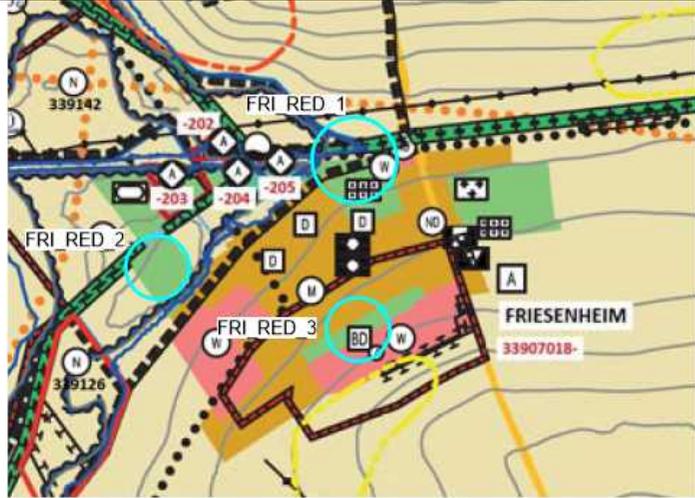
11

Nr.		Bisherige Darstellung	Geänderte Darstellung
			
Bezeichnung	Änderungsart	Erläuterung	
EIM_NÄ_1	Nutzungsänderung	Änderung von 0,45 ha geplanter Wohnbaufläche in 0,45 ha landwirtschaftliche Fläche	
EIM_NÄ_2	Nutzungsänderung	Änderung von 0,46 ha geplanter Mischbaufläche in 0,46 ha landwirtschaftliche Fläche	
EIM_NÄ_3	Nutzungsänderung	Änderung von 0,06 geplanter Wohnbaufläche in 0,06 ha landwirtschaftliche Fläche	
EIM_NÄ_4	Nutzungsänderung	Änderung von 0,46 ha geplanter Wohnbaufläche in 0,46 ha landwirtschaftliche Fläche	
EIM_NÄ_5	Nutzungsänderung	Änderung von 0,87 ha landwirtschaftlicher Fläche in 0,87 ha geplante Wohnbaufläche	
EIM_NÄ_6	Nutzungsänderung	Änderung von 0,1 ha landwirtschaftlicher Fläche in 0,1 ha Mischbaufläche	

Nr.		Bisherige Darstellung	Geänderte Darstellung
12			
<b>Bezeichnung</b>	<b>Änderungsart</b>	<b>Erläuterung</b>	
		Keine redaktionellen Änderungen	

### 11.7 Gemeinde Friesenheim

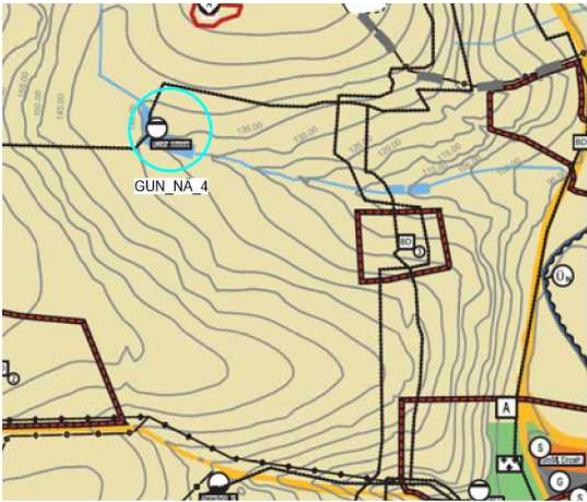
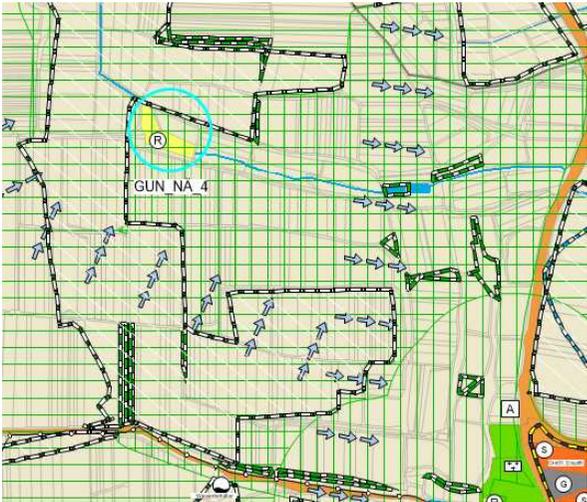
Nr.		Bisherige Darstellung	Geänderte Darstellung
13			
Bezeichnung	Änderungsart	Erläuterung	
FRI_NÄ_1	Nutzungsänderung	Änderung von 1,14 ha Grünfläche in 1,14 ha geplante Gewerbefläche	
FRI_NÄ_2	Nutzungsänderung	Änderung von 1,20 ha landwirtschaftlicher Fläche in 1,20 ha geplante Wohnbaufläche	

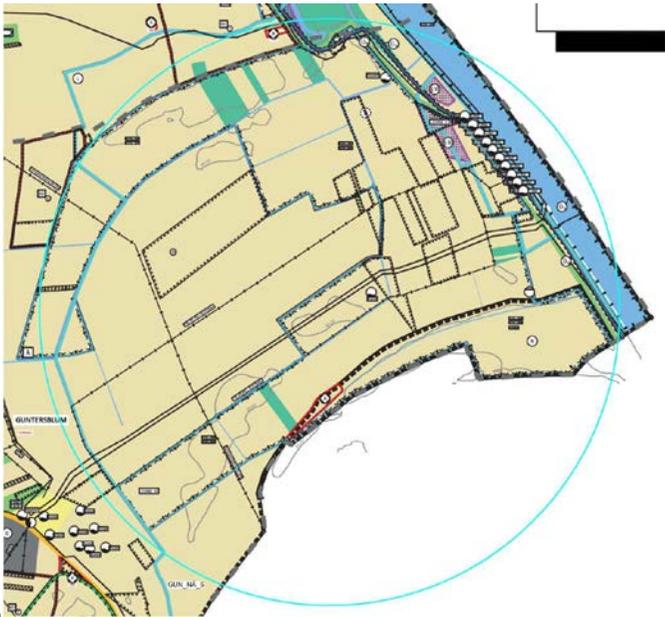
Nr.		Bisherige Darstellung	Geänderte Darstellung
14			
Bezeichnung	Änderungsart	Erläuterung	
FRI_RED_1	redakt. Änderung	Redaktionelle Anpassung an den Bestand (Grünfläche zu landwirtschaftlicher Fläche)	
FRI_RED_2	redakt. Änderung	Ergänzung der Signatur Bestand Grün	
FRI_RED_3	redakt. Änderung	Ergänzung der Signatur Bestand Grün	

### 11.8 Gemeinde Guntersblum

Nr.	Bisherige Darstellung	Geänderte Darstellung
<p>15</p>		

Bezeichnung	Änderungsart	Erläuterung
GUN_NÄ_1		entfällt
GUN_NÄ_2	Nutzungsänderung	Änderung von 1,10 ha geplanter Wohnbaufläche in 1,10 ha landwirtschaftliche Fläche
GUN_NÄ_3	Nutzungsänderung	Änderung von 0,26 ha geplanter Wohnbaufläche in 0,26 ha geplante Sonderbaufläche ( Feuerwehr/Rettungsdienst/KatS)
GUN_NÄ_3	Nutzungsänderung	Änderung von 0,14 ha landwirtschaftlicher Fläche in 0,14 ha geplante Sonderbaufläche (Feuerwehr/Rettungsdienst/KatS)

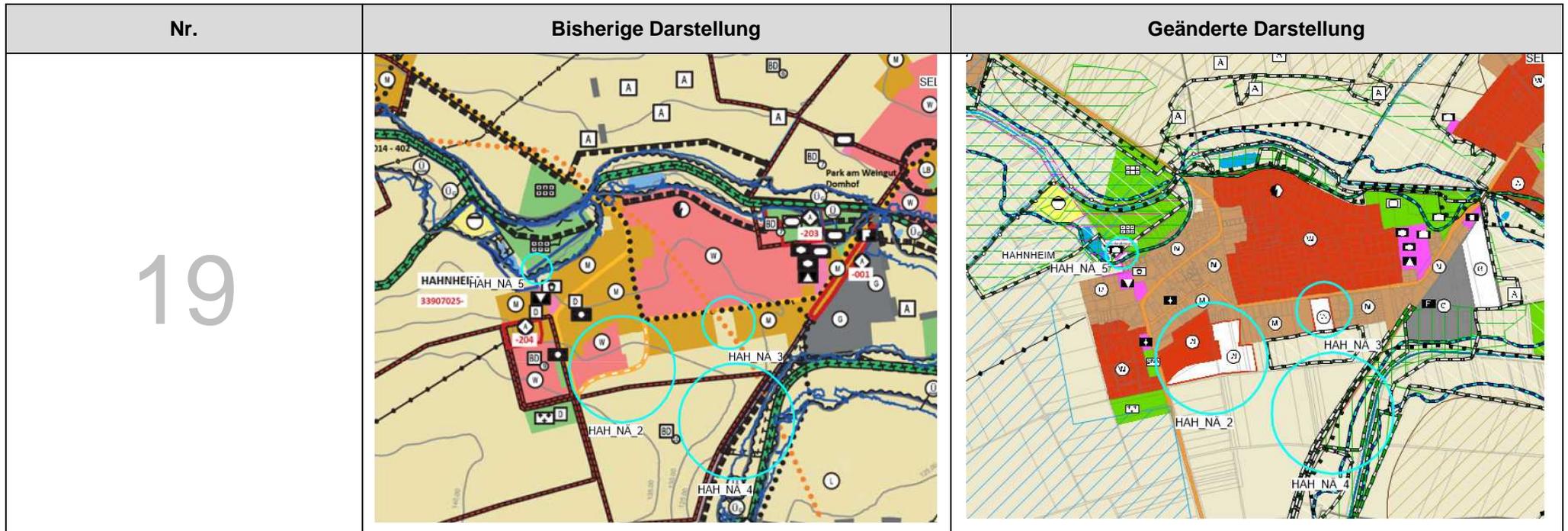
Nr.	Bisherige Darstellung	Geänderte Darstellung
16		
Bezeichnung	Änderungsart	Erläuterung
GUN_NÄ_4	Nutzungsänderung	Darstellung des Regenrückhaltebeckens als Versorgungsfläche (0,66 ha Wasserfläche in 0,66 ha Versorgungsfläche)

Nr.		Bisherige Darstellung	Geänderte Darstellung
17			
Bezeichnung	Änderungsart	Erläuterung	
GUN_NÄ_5	Nutzungsänderung	Anpassung entsprechend des Bestandswaldes (23,46 ha landwirtschaftliche Fläche und 1,51 ha Waldfläche in 1,51 ha landwirtschaftliche Fläche in 23,46 ha Waldfläche)	

Nr.	Bisherige Darstellung		Geänderte Darstellung	
<p style="font-size: 48px; color: gray;">18</p>				
<b>Bezeichnung</b>	<b>Änderungsart</b>	<b>Erläuterung</b>		
GUN_RED_1	redakt. Änderung	Ergänzung der Signatur Bestand Grün		

<b>Bezeichnung</b>	<b>Änderungsart</b>	<b>Erläuterung</b>
GUN_RED_2	redakt. Änderung	Ergänzung der Signatur Bestand Grün
GUN_RED_3		entfällt
GUN_RED_4	redakt. Änderung	Ergänzung der Signatur Bestand Grün
GUN_RED_5	redakt. Änderung	Ergänzung der Signatur Bestand Grün
GUN_RED_6	redakt. Änderung	Ergänzung der Signatur Bestand Grün
GUN_RED_7	redakt. Änderung	Ergänzung der Signatur Bestand Grün
GUN_RED_8	redakt. Änderung	Ergänzung der Signatur Bestand Grün
GUN_RED_9	redakt. Änderung	Redaktionelle Anpassung an bestehenden B-Plan „Kellerweg“
GUN_RED_10	redakt. Änderung	Redaktionelle Anpassung an bestehenden B-Plan „Algersweg-West, 4. Änderung und Ergänzung“

### 11.9 Gemeinde Hahnheim



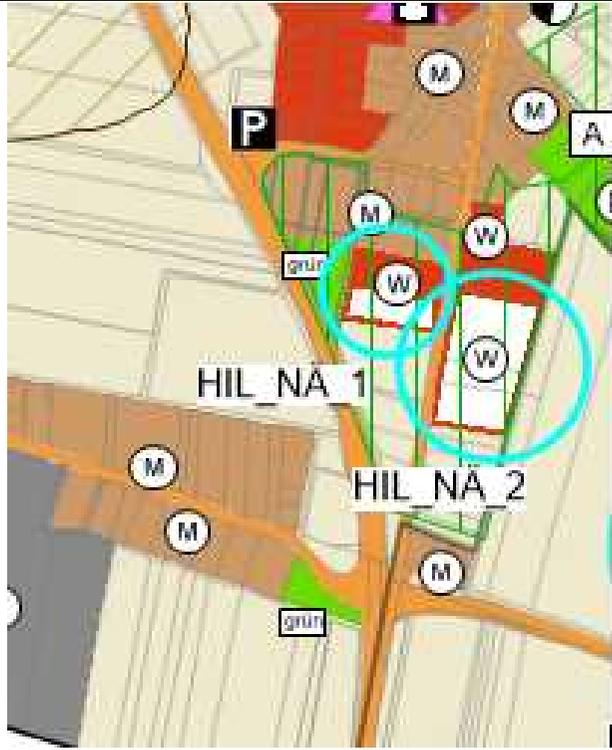
Bezeichnung	Änderungsart	Erläuterung
HAH_NÄ_1		entfällt
HAH_NÄ_2	Nutzungsänderung	Änderung von 0,38 ha geplanter Verkehrsfläche in 0,38 ha geplante Wohnbaufläche
HAH_NÄ_2	Nutzungsänderung	Änderung von 1,96 ha landwirtschaftlicher Fläche 1,96 ha in geplante Wohnbaufläche
HAH_NÄ_3	Nutzungsänderung	Änderung von 0,66 ha landwirtschaftlicher Fläche in 0,66 ha geplante Wohnbaufläche
HAH_NÄ_4	Nutzungsänderung	Änderung von 0,74 ha Fläche für die Bahn in 0,74 ha Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (innovative Verkehrslösung)

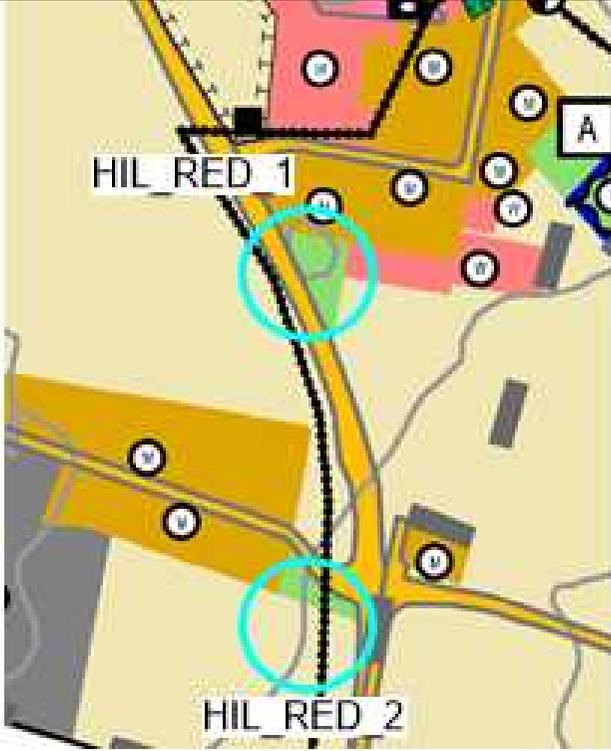
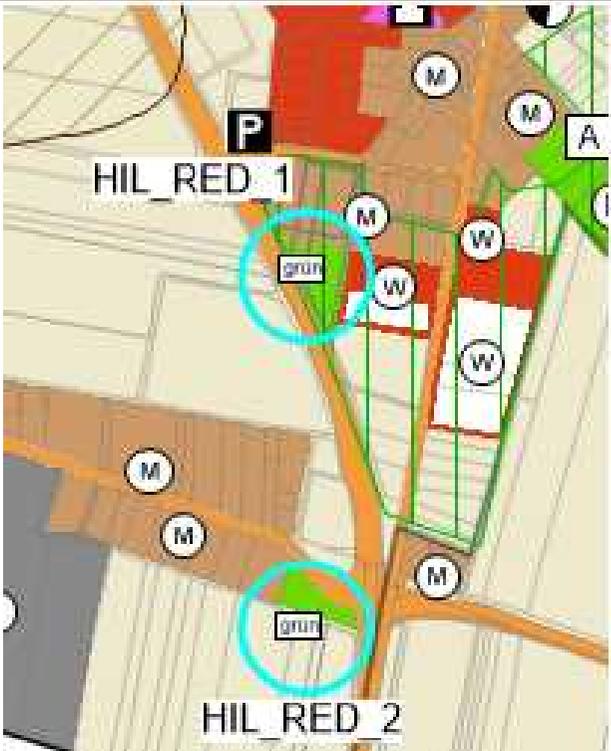
Bezeichnung	Änderungsart	Erläuterung
HAH_NÄ_5	Nutzungsänderung	Änderung 0,09 ha Grünfläche in 0,09 ha geplante Gemeinbedarfsfläche für Kindergarten

Nr.	Bisherige Darstellung	Geänderte Darstellung
20		

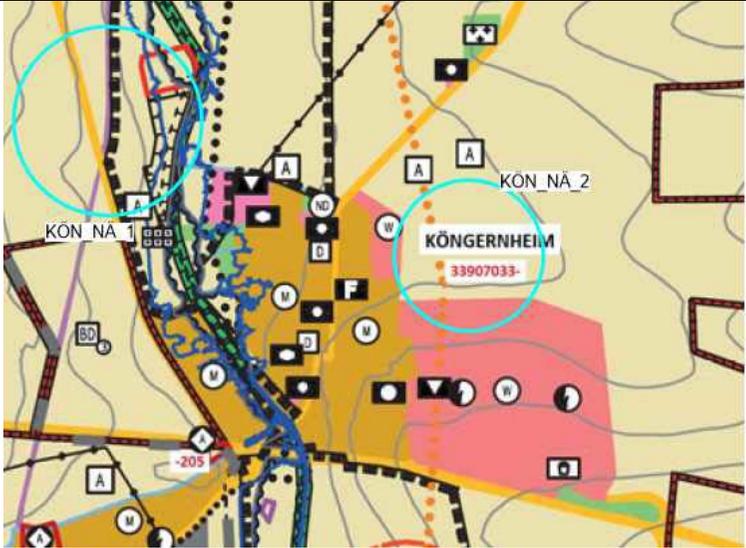
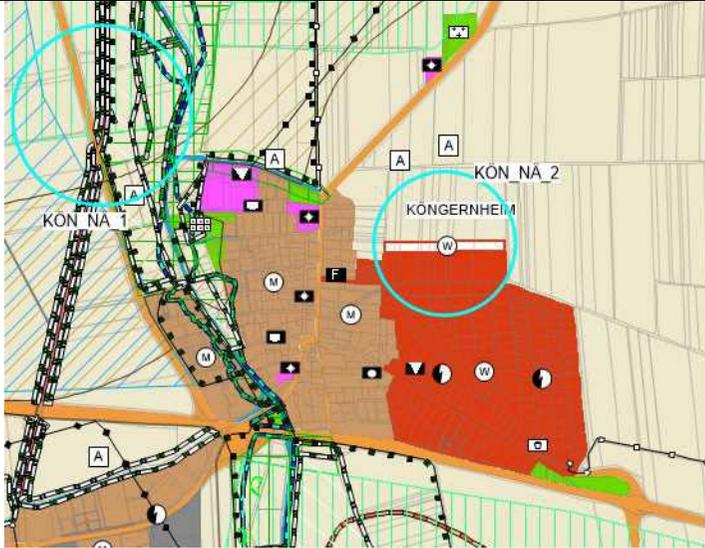
Bezeichnung	Änderungsart	Erläuterung
HAH_RED_1	redakt. Änderung	Ergänzung der Signatur Bestand Grün
HAH_RED_2	redakt. Änderung	Redaktionelle Anpassung an den Bestand (geplante Verkehrsfläche in Mischbaufläche)
HAH_RED_3	redakt. Änderung	Redaktionelle Anpassung an bestehenden B-Plan „Hahnheim-West, 3. Änderung“

### 11.10 Gemeinde Hillesheim

Nr.		Bisherige Darstellung	Geänderte Darstellung
21			
Bezeichnung	Änderungsart	Erläuterung	
HIL_NÄ_1	Nutzungsänderung	Änderung von 0,31 ha landwirtschaftlicher Fläche in 0,31 ha geplante Wohnbaufläche	
HIL_NÄ_2	Nutzungsänderung	Änderung von 0,94 ha landwirtschaftlicher Fläche in 0,94 ha geplante Wohnbaufläche	

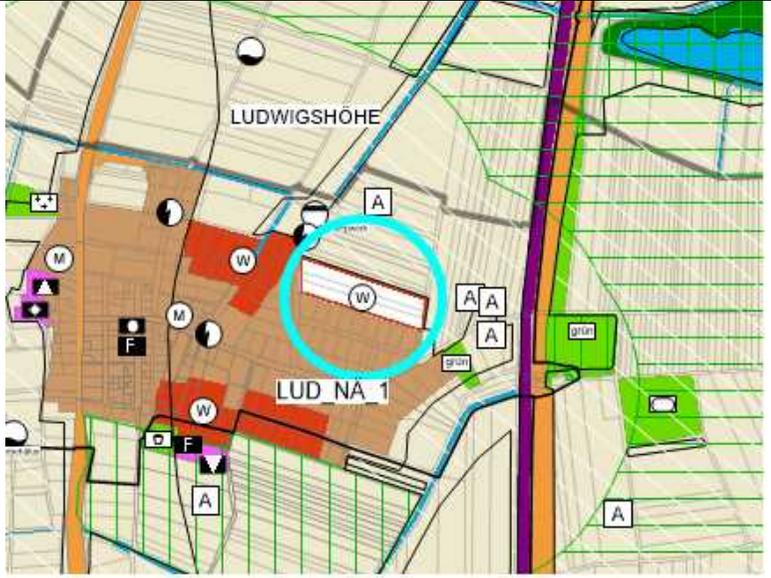
Nr.		Bisherige Darstellung	Geänderte Darstellung
22			
Bezeichnung	Änderungsart	Erläuterung	
HIL_RED_1	redakt. Änderung	Ergänzung der Signatur Bestand Grün	
HIL_RED_2	redakt. Änderung	Ergänzung der Signatur Bestand Grün	

### 11.11 Gemeinde Köngernheim

Nr.		Bisherige Darstellung	Geänderte Darstellung
23			
Bezeichnung	Änderungsart	Erläuterung	
KÖN_NÄ_1	Nutzungsänderung	Änderung von 1,40 ha Fläche für die Bahn in 1,40 ha Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (innovative Verkehrslösung)	
KÖN_NÄ_2	Nutzungsänderung	Änderung von 0,64 ha landwirtschaftlicher Fläche in 0,64 ha geplante Wohnbaufläche	
KÖN_NÄ_3		entfällt	

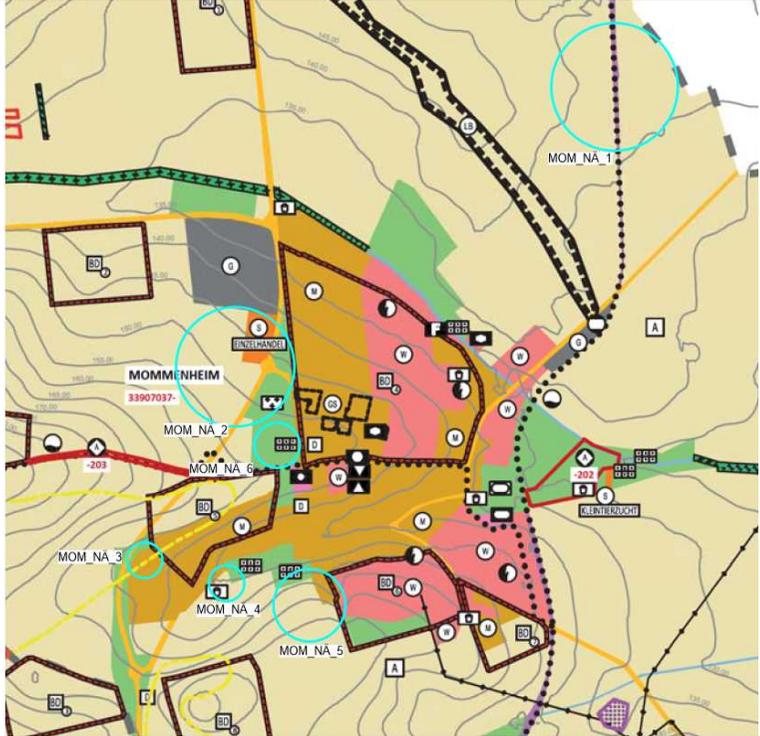
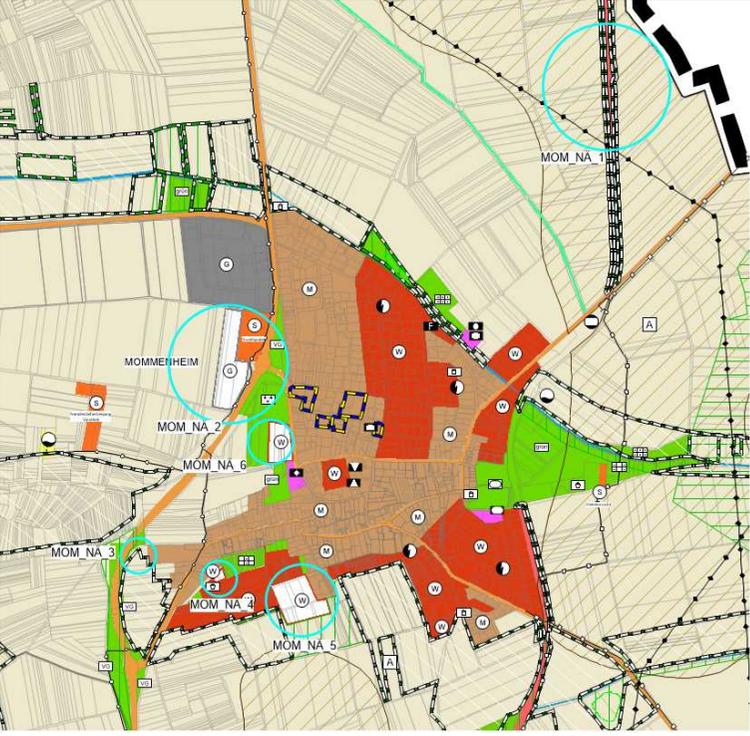
Nr.		Bisherige Darstellung	Geänderte Darstellung
24			
Bezeichnung	Änderungsart	Erläuterung	
KÖN_RED_1	redakt. Änderung	Ergänzung der Signatur Bestand Grün	
KÖN_RED_2	redakt. Änderung	Ergänzung der Signatur Bestand Grün	
KÖN_RED_3	redakt. Änderung	Ergänzung der Signatur Bestand Grün	

### 11.12 Gemeinde Ludwigshöhe

Nr.		Bisherige Darstellung	Geänderte Darstellung
25			
Bezeichnung	Änderungsart	Erläuterung	
LUD_NÄ_1	Nutzungsänderung	Änderung von 1,06 ha landwirtschaftlicher Fläche in 1,06 geplante Wohnbaufläche	

Nr.		Bisherige Darstellung	Geänderte Darstellung
26			
Bezeichnung	Änderungsart	Erläuterung	
LUD_RED_1	redakt. Änderung	Ergänzung der Signatur Bestand Grün	
LUD_RED_2	redakt. Änderung	Ergänzung der Signatur Bestand Grün	

### 11.13 Gemeinde Mommenheim

Nr.	Bisherige Darstellung	Geänderte Darstellung
27		

Bezeichnung	Änderungsart	Erläuterung
MOM_NÄ_1	Nutzungsänderung	Änderung von 3,87 ha Fläche für die Bahn in 3,87 ha Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (innovative Verkehrslösung)
MOM_NÄ_2	Nutzungsänderung	Änderung von 2,01 ha landwirtschaftlicher Fläche in 2,01 ha geplante Gewerbefläche
MOM_NÄ_3	Nutzungsänderung	Änderung von 0,31 ha geplanter Mischbaufläche in 0,31 ha landwirtschaftlicher Fläche
MOM_NÄ_4	Nutzungsänderung	Änderung von 0,11 ha landwirtschaftlicher Fläche in 0,11 ha geplante Wohnbaufläche

Bezeichnung	Änderungsart	Erläuterung
MOM_NÄ_5	Nutzungsänderung	Änderung von 1,58 ha landwirtschaftlicher Fläche in 1,58 ha geplante Wohnbaufläche
MOM_NÄ_6	Nutzungsänderung	Änderung von 0,23 ha Grünfläche in 0,23 ha geplante Wohnbaufläche

Nr.	Bisherige Darstellung	Geänderte Darstellung
28		

<b>Bezeichnung</b>	<b>Änderungsart</b>	<b>Erläuterung</b>
MOM_RED_1	redakt. Änderung	Ergänzung der Signatur Bestand Grün
MOM_RED_2	redakt. Änderung	Redaktionelle Anpassung an den Bestand (Grünfläche in landwirtschaftliche Fläche )
MOM_RED_3	redakt. Änderung	Redaktionelle Anpassung an den Bestand (Grünfläche in landwirtschaftliche Fläche)
MOM_RED_4	redakt. Änderung	Ergänzung der Signatur Bestand Öffentliche Verwaltung und Änderung von Wohnbaufläche in Gemeinbedarfsfläche entsprechend der 8. Einzelfortschreibung des FNP von 1997 der Verbandsgemeinde Nierstein-Oppenheim
MOM_RED_5	redakt. Änderung	Ergänzung der Signatur Bestand Grün
MOM_RED_6	redakt. Änderung	Ergänzung der Signatur Bestand Grün
MOM_RED_7	redakt. Änderung	Löschen der Signatur Öffentliche Verwaltung
MOM_RED_8	redakt. Änderung	Ergänzung der Signatur Bestand Grün
MOM_RED_9	redakt. Änderung	Ergänzung der Signatur Bestand Grün
MOM_RED_10	redakt. Änderung	Ergänzung der Signatur Bestand Grün
MOM_RED_11	redakt. Änderung	Ergänzung der Signatur Bestand Grün
MOM_RED_12	redakt. Änderung	Redaktionelle Anpassung an den Bestand (Grünfläche in landwirtschaftliche Fläche)
MOM_RED_13	redakt. Änderung	Redaktionelle Anpassung an bestehenden B-Plan „Endbergshohl“
MOM_RED_14	redakt. Änderung	Streichung der Gewerblichen Baufläche (Fehldarstellung im bestehenden Plan, wurde nie genehmigt)

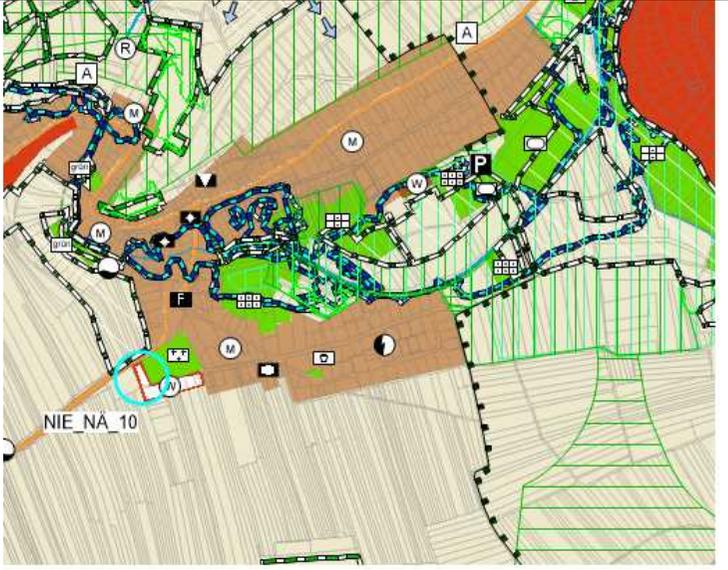
### 11.14 Stadt Nierstein

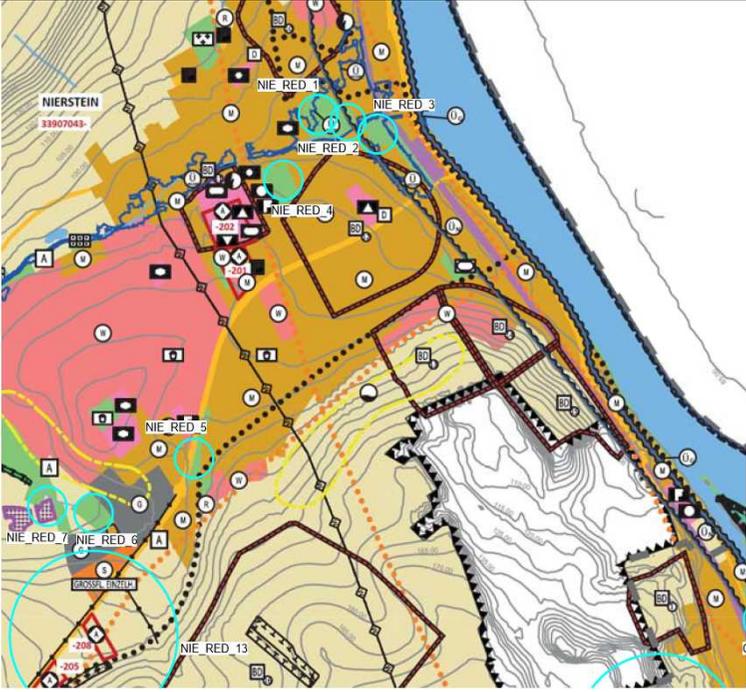
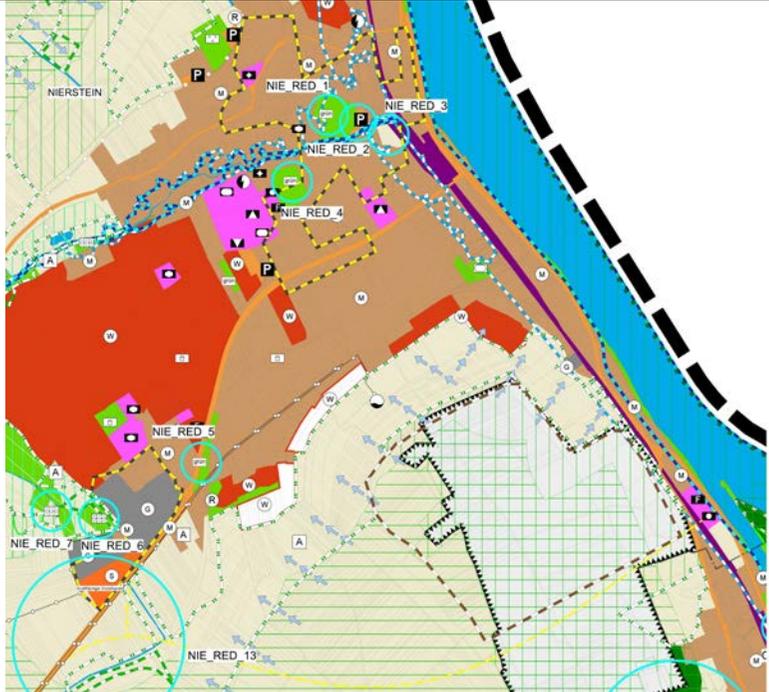
29

Nr.	Bisherige Darstellung	Geänderte Darstellung

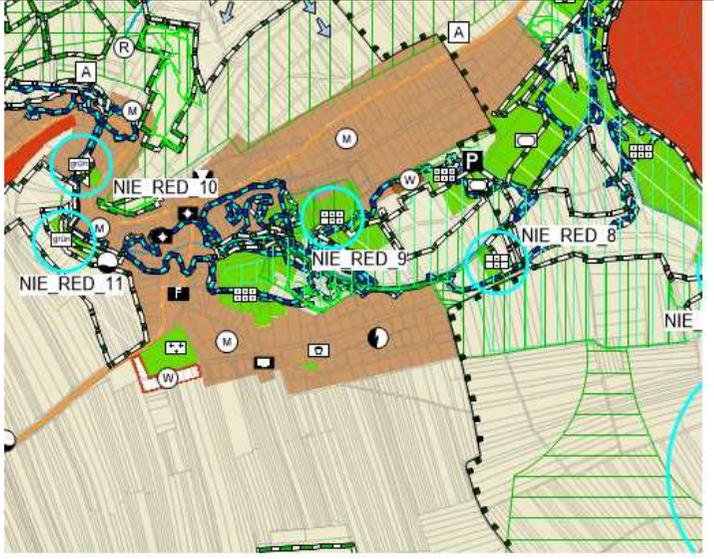
Bezeichnung	Änderungsart	Erläuterung
NIE_NÄ_1		entfällt
NIE_NÄ_2		entfällt
NIE_NÄ_3	Nutzungsänderung	Änderung von 0,73 ha Grünfläche in 0,73 ha Fläche für Bahnanlagen
NIE_NÄ_4	Nutzungsänderung	Änderung von 1,11 ha geplanter Mischbaufläche in 1,11 ha geplante Wohnbaufläche

<b>Bezeichnung</b>	<b>Änderungsart</b>	<b>Erläuterung</b>
NIE_NÄ_4	Nutzungsänderung	Änderung von 0,50 ha landwirtschaftlicher Fläche in 0,50 ha geplante Wohnbaufläche
NIE_NÄ_5	Nutzungsänderung	Änderung von 2,15 ha landwirtschaftlicher Fläche in 1,81 ha geplante Wohnbaufläche und 0,35 ha Grünfläche [ Additionsabweichung wegen Rundung]
NIE_NÄ_6	Nutzungsänderung	Änderung von 0,78 ha geplanter Mischbaufläche in 0,78 ha landwirtschaftliche Fläche
NIE_NÄ_7		entfällt
NIE_NÄ_11		entfällt

Nr.		Bisherige Darstellung	Geänderte Darstellung
30			
Bezeichnung	Änderungsart	Erläuterung	
NIE_NÄ_8		entfällt	
NIE_NÄ_9		entfällt	
NIE_NÄ_10	Nutzungsänderung	Änderung von 0,10 ha landwirtschaftlicher Fläche in 0,10 ha geplante Wohnbaufläche	

Nr.	Bisherige Darstellung		Geänderte Darstellung	
<h1>31</h1>				
Bezeichnung	Änderungsart	Erläuterung		
NIE_RED_1	redakt. Änderung	Ergänzung der Signatur Bestand Grün		
NIE_RED_2	redakt. Änderung	Ergänzung der Signatur Bestand Parkplatz		
NIE_RED_3	redakt. Änderung	Ergänzung der Signatur Bestand Weinbau		
NIE_RED_4	redakt. Änderung	Ergänzung der Signatur Bestand Grün		
NIE_RED_5	redakt. Änderung	Ergänzung der Signatur Bestand Grün		

<b>Bezeichnung</b>	<b>Änderungsart</b>	<b>Erläuterung</b>
NIE_RED_6	redakt. Änderung	Ergänzung der Signatur Bestand Grün
NIE_RED_7	redakt. Änderung	Ergänzung der Signatur Bestand Grün
NIE_RED_13	redakt. Änderung	Darstellung des bestehenden Dexheimer Grabens

Nr.		Bisherige Darstellung	Geänderte Darstellung
32			
Bezeichnung	Änderungsart	Erläuterung	
NIE_RED_8	redakt. Änderung	Ergänzung der Signatur Bestand Grün	
NIE_RED_9	redakt. Änderung	Ergänzung der Signatur Bestand Parkplatz	
NIE_RED_10	redakt. Änderung	Ergänzung der Signatur Bestand Weinbau	
NIE_RED_11	redakt. Änderung	Ergänzung der Signatur Bestand Grün	

Nr.		Bisherige Darstellung	Geänderte Darstellung
33			
Bezeichnung	Änderungsart	Erläuterung	
NIE_RED_12	redakt. Änderung	Redaktionelle Anpassung an den Bestand („Weissfläche“ in landwirtschaftliche Fläche )	

### 11.15 Stadt Oppenheim

Nr.	Bisherige Darstellung	Geänderte Darstellung
<p>34</p>		

<b>Bezeichnung</b>	<b>Änderungsart</b>	<b>Erläuterung</b>
OPP_NÄ_1	Nutzungsänderung	Änderung von 4,91 ha landwirtschaftlicher Fläche in 4,91 ha geplante Wohnbaufläche
OPP_NÄ_2	Nutzungsänderung	Änderung von 2,74 ha landwirtschaftlicher Fläche in 2,74 ha Grünfläche (Sicherung bestehender Nutzung „Tierpark“)
OPP_NÄ_3		entfällt
OPP_NÄ_3		entfällt

Nr.	Bisherige Darstellung	Geänderte Darstellung
<p>35</p>		

<b>Bezeichnung</b>	<b>Änderungsart</b>	<b>Erläuterung</b>
OPP_RED_1	redakt. Änderung	Ergänzung der Signatur Bestand Grün
OPP_RED_2	redakt. Änderung	Ergänzung der Signatur Bestand Grün
OPP_RED_3	redakt. Änderung	Ergänzung der Signatur Bestand Grün
OPP_RED_4	redakt. Änderung	Ergänzung der Signatur Bestand Grün
OPP_RED_5	redakt. Änderung	Ergänzung der Signatur Bestand Grün (Wall)
OPP_RED_6	redakt. Änderung	Redaktionelle Anpassung an bestehenden B-Plan „Stadtrand Ost“ (Gemeinbedarfsfläche in Grünfläche)
OPP_RED_7	redakt. Änderung	Redaktionelle Anpassung an bestehenden B-Plan „Stadtrand Ost“ (Gemeinbedarfsfläche in Sonderbaufläche)
OPP_RED_8	redakt. Änderung	Redaktionelle Anpassung an bestehende Ergänzungssatzung (Landwirtschaftliche Fläche in Wohnbaufläche)
OPP_RED_9	redakt. Änderung	Ergänzung der Signatur Bestand Grün
OPP_RED_10	redakt. Änderung	Redaktionelle Anpassung an den Bestand (Landwirtschaftliche Fläche in Grünfläche [Gärten])
OPP_RED_11	redakt. Änderung	Ergänzung der Signatur Bestand Grün
OPP_RED_12	redakt. Änderung	Ergänzung der Signatur Bestand Grün
OPP_RED_13	redakt. Änderung	Ergänzung der Signatur Bestand Grün
OPP_RED_14	redakt. Änderung	Redaktionelle Anpassung an den Bestand (Landwirtschaftliche Fläche in Grünfläche [Kleingärten])
OPP_RED_15	redakt. Änderung	Redaktionelle Anpassung an den Bestand (Landwirtschaftliche Fläche in Waldfläche [Wald])
OPP_RED_16	redakt. Änderung	Redaktionelle Anpassung an bestehenden B-Plan „Kette-Saar 6. Änderung“ (Gewerbliche Baufläche in Sonderbaufläche)

### 11.16 Gemeinde Selzen

Nr.	Bisherige Darstellung	Geänderte Darstellung
<p>36</p>		

<b>Bezeichnung</b>	<b>Änderungsart</b>	<b>Erläuterung</b>
SEL_NÄ_1	Nutzungsänderung	Änderung von 0,90 ha landwirtschaftlicher Fläche in 0,90 ha geplante Sonderbaufläche Bauschutttaufbereitungsanlage
SEL_NÄ_1	Nutzungsänderung	Änderung von 0,32 ha Waldfläche in 0,32 ha geplante Sonderbaufläche Bauschutttaufbereitungsanlage
SEL_NÄ_2	Nutzungsänderung	Änderung von 1,96 ha Fläche für die Bahn in 1,96 ha Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (innovative Verkehrslösung)
SEL_NÄ_3	Nutzungsänderung	Änderung von 0,70 ha geplanter Wohnbaufläche in 0,70 ha landwirtschaftliche Fläche
SEL_NÄ_4	Nutzungsänderung	Änderung von 0,43 ha geplanter Mischbaufläche in 0,43 ha geplante Gewerbefläche
SEL_NÄ_5	Nutzungsänderung	Änderung von 0,40 ha geplanter Gewerbefläche in 0,40 ha geplante Gemeinbedarfsfläche (Sporthalle)
SEL_NÄ_6	Nutzungsänderung	Änderung von 3,05 ha landwirtschaftlicher Fläche in 3,05 ha geplante Wohnbaufläche

37

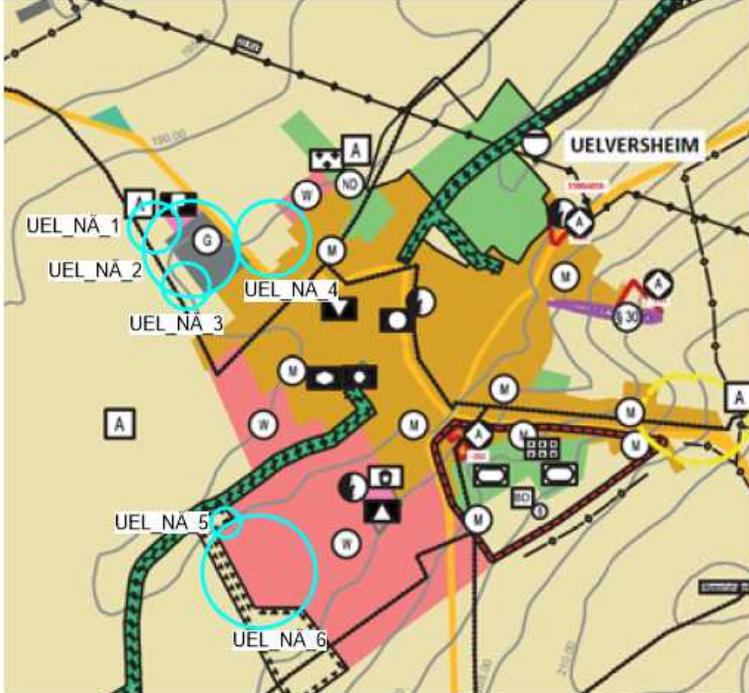
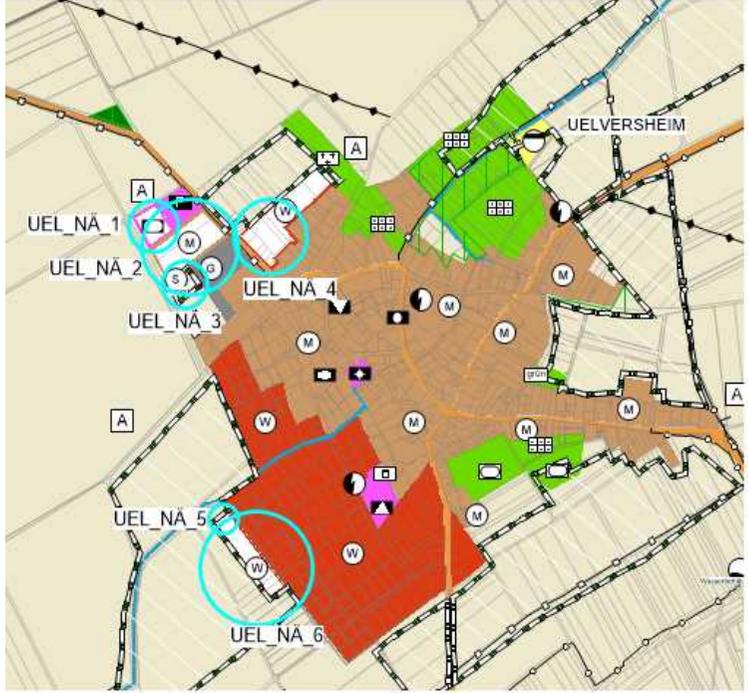
Nr.	Bisherige Darstellung	Geänderte Darstellung

Bezeichnung	Änderungsart	Erläuterung
SEL_RED_1	redakt. Änderung	Redaktionelle Anpassung an den Bestand (Landwirtschaftliche Fläche in Grünfläche [Wald])
SEL_RED_2	redakt. Änderung	Ergänzung der Signatur Bestand Grün

<b>Bezeichnung</b>	<b>Änderungsart</b>	<b>Erläuterung</b>
SEL_RED_3	redakt. Änderung	Ergänzung der Signatur Bestand Grün
SEL_RED_4	redakt. Änderung	Ergänzung der Signatur Bestand Grün
SEL_RED_5	redakt. Änderung	Ergänzung der Signatur Bestand Grün

### 11.17 Gemeinde Uelversheim

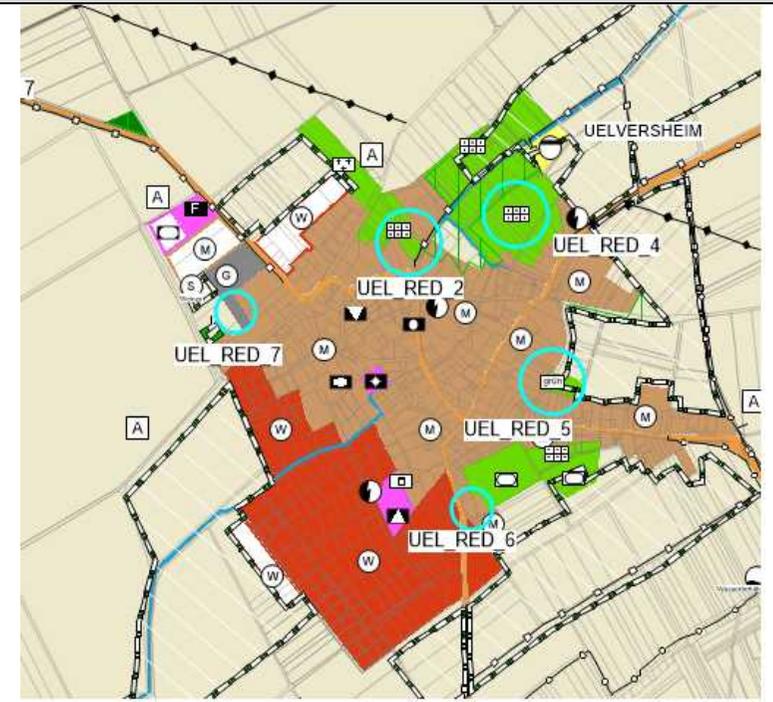
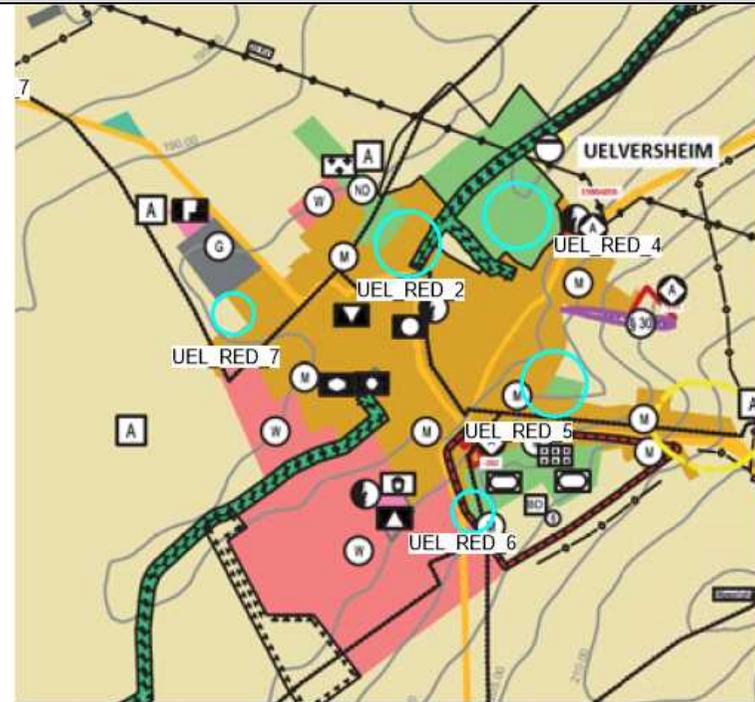
38

Nr.	Bisherige Darstellung	Geänderte Darstellung
		

Bezeichnung	Änderungsart	Erläuterung
UEL_NÄ_1	Nutzungsänderung	Änderung von 0,33 ha landwirtschaftlicher Fläche in 0,33 ha geplante Gemeinbedarfsfläche (Sporthalle)
UEL_NÄ_2	Nutzungsänderung	Änderung von 0,63 ha geplanter Gewerbefläche in 0,63 ha geplante Mischbaufläche
UEL_NÄ_2	Nutzungsänderung	Änderung von 0,26 ha landwirtschaftlicher Fläche in 0,26 ha geplante Mischbaufläche

<b>Bezeichnung</b>	<b>Änderungsart</b>	<b>Erläuterung</b>
UEL_NÄ_3	Nutzungsänderung	Änderung von 0,18 ha landwirtschaftlicher Fläche in 0,18 ha geplante Sonderbaufläche Weingut
UEL_NÄ_4	Nutzungsänderung	Änderung von 0,68 ha landwirtschaftlicher Fläche in 0,68 ha geplante Wohnbaufläche
UEL_NÄ_5	Nutzungsänderung	Änderung von 0,06 ha landwirtschaftlicher Fläche in 0,06 ha geplante Wohnbaufläche
UEL_NÄ_6	Nutzungsänderung	Änderung von 0,29 ha geplanter Wohnbaufläche in 0,29 ha landwirtschaftliche Fläche

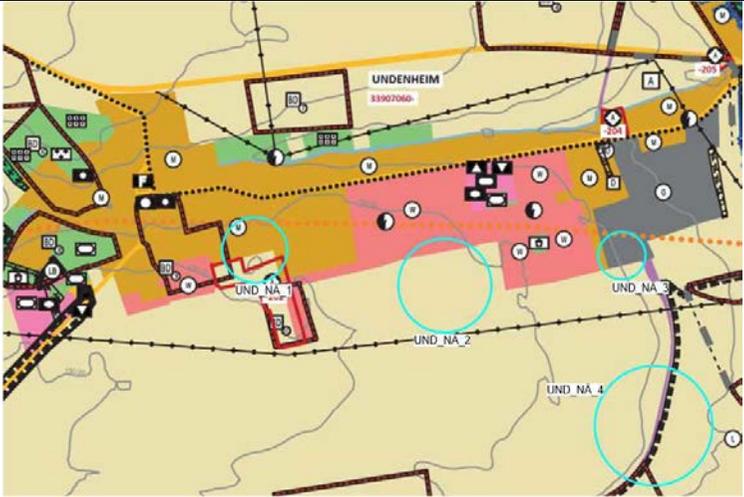
39



Bezeichnung	Änderungsart	Erläuterung
UEL_RED_1		entfällt
UEL_RED_2	redakt. Änderung	Redaktionelle Anpassung an bestehenden B-Plan „Kleingartenanlage Nördlicher Ostrand“ (Mischbaufläche in Grünfläche)
UEL_RED_3		entfällt
UEL_RED_4	redakt. Änderung	Ergänzung der Signatur Bestand Grün
UEL_RED_5	redakt. Änderung	Ergänzung der Signatur Bestand Grün

<b>Bezeichnung</b>	<b>Änderungsart</b>	<b>Erläuterung</b>
UEL_RED_6	redakt. Änderung	Redaktionelle Anpassung an den Bestand (Grünfläche in Mischbaufläche)
UEL_RED_7	redakt. Änderung	Redaktionelle Anpassung an den Bestand (Landwirtschaftliche Fläche in Gewerbefläche)

### 11.18 Gemeinde Udenheim

Nr.		Bisherige Darstellung	Geänderte Darstellung
40			
Bezeichnung	Änderungsart	Erläuterung	
UND_NÄ_1	Nutzungsänderung	Änderung von 0,48 ha Mischbaufläche in 0,48 ha geplante Wohnbaufläche	
UND_NÄ_1	Nutzungsänderung	Änderung von 0,54 ha landwirtschaftlicher Fläche in 0,54 ha geplante Wohnbaufläche	
UND_NÄ_2	Nutzungsänderung	Änderung von 2,57 ha landwirtschaftlicher Fläche in 2,57 ha geplante Wohnbaufläche	
UND_NÄ_3	Nutzungsänderung	Änderung von 0,60 ha geplanter Gewerbefläche in 0,60 ha geplante Mischbaufläche	
UND_NÄ_4	Nutzungsänderung	Änderung von 2,76 ha Fläche für die Bahn in 2,76 ha Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (innovative Verkehrslösung)	

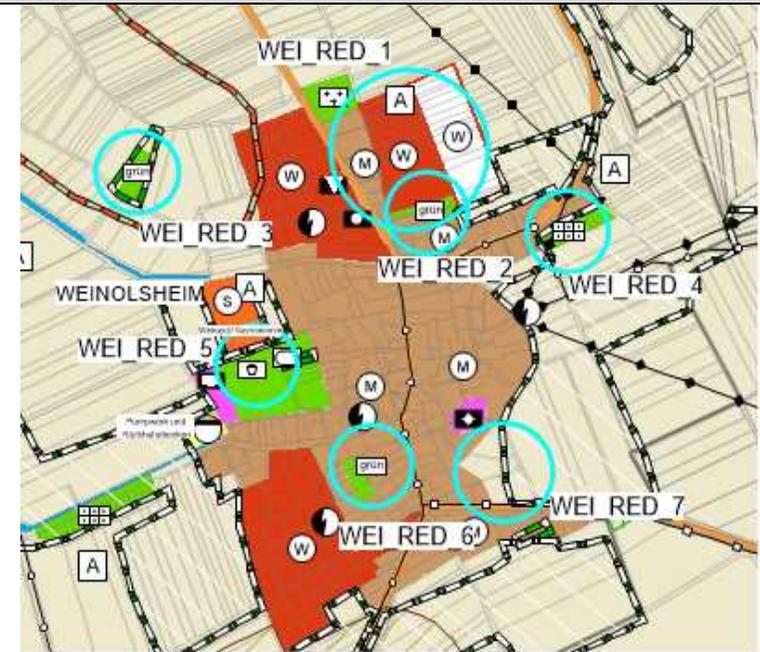
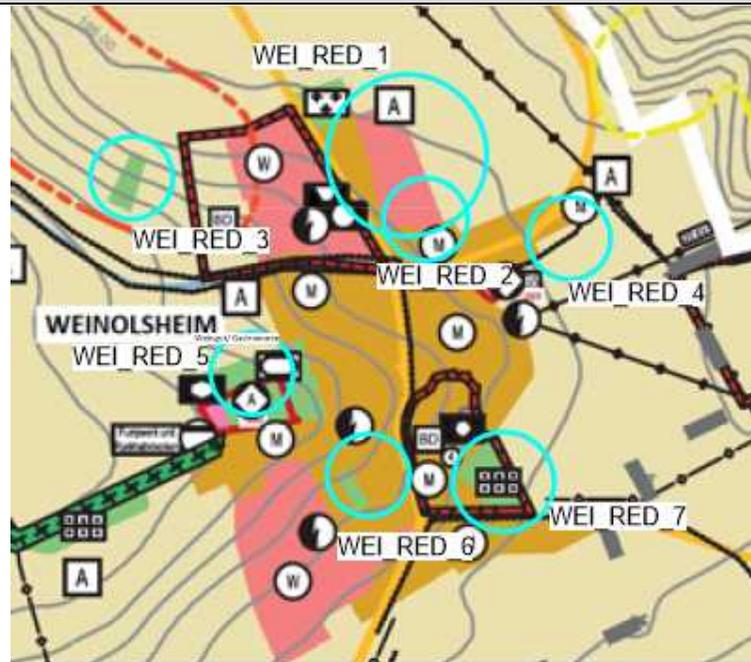
Nr.		Bisherige Darstellung	Geänderte Darstellung
41			
Bezeichnung	Änderungsart	Erläuterung	
UND_RED_1	redakt. Änderung	Ergänzung der Signatur Bestand Grün	
UND_RED_2	redakt. Änderung	Ergänzung der Signatur Bestand Grün	
UND_RED_3	redakt. Änderung	Redaktionelle Anpassung an bestehenden B-Plan „GE Hinterm Bahnhof“ (Gewerbefläche in Mischbaufläche)	
UND_RED_4	redakt. Änderung	Redaktionelle Anpassung an den Bestand (Wohnbaufläche in landwirtschaftliche Fläche)	
UND_RED_5	redakt. Änderung	Ergänzung der Signatur Bestand Grün	

### 11.19 Gemeinde Weinolsheim

42

Nr.		Bisherige Darstellung	Geänderte Darstellung
Bezeichnung	Änderungsart	Erläuterung	
WEI_NÄ_1	Nutzungsänderung	Änderung von 1,44 ha landwirtschaftlicher Fläche in 1,44 ha geplante Wohnbaufläche	
WEI_NÄ_2	Nutzungsänderung	Änderung von 0,74 ha landwirtschaftlicher Fläche in 0,74 ha Sonderbaufläche Weingut / Vinothek	

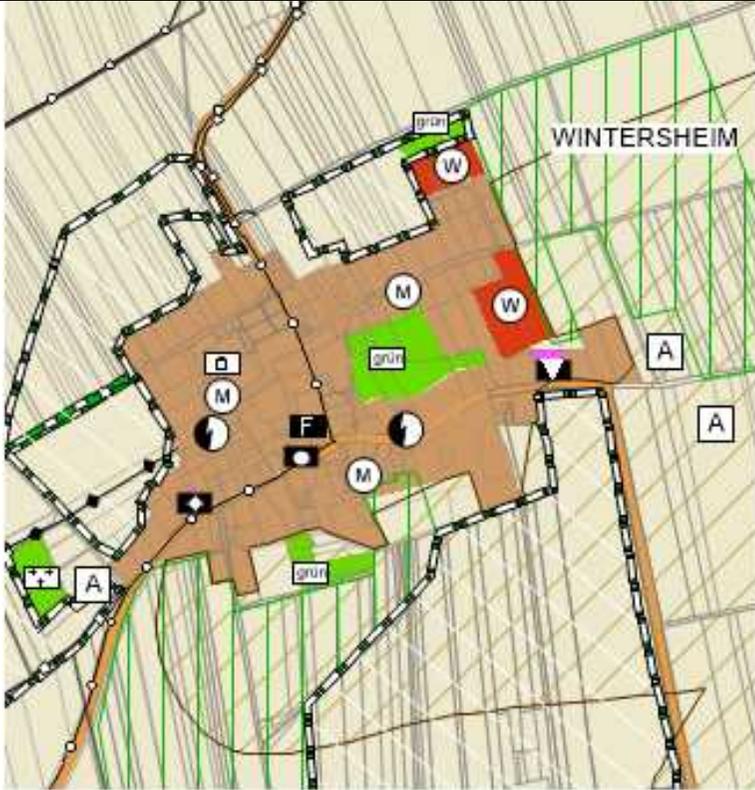
43



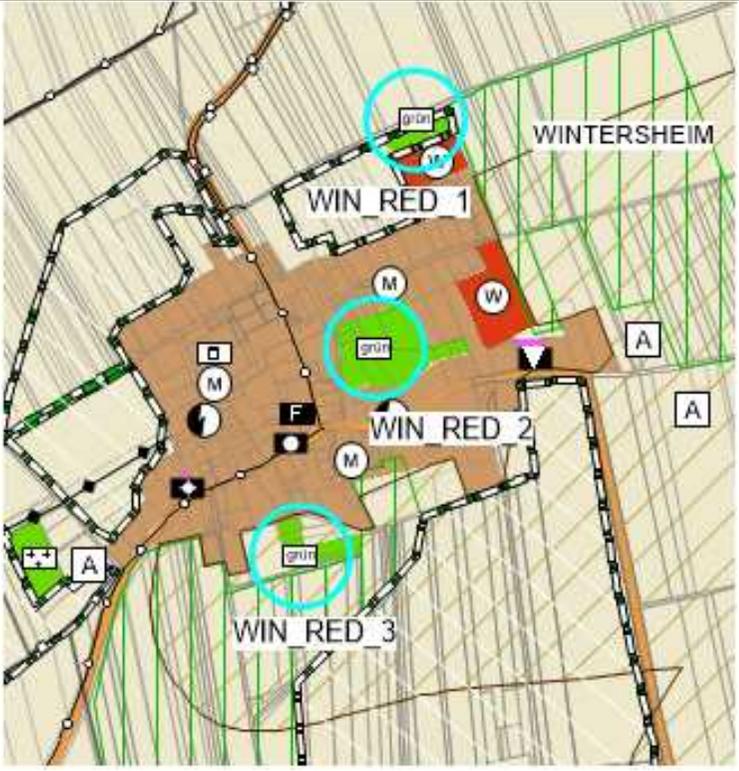
Bezeichnung	Änderungsart	Erläuterung
WEI_RED_1	redakt. Änderung	Redaktionelle Anpassung an bestehenden B-Plan „Mainzer Weg 2“ (Landwirtschaftliche Fläche in Wohnbaufläche)
WEI_RED_2	redakt. Änderung	Redaktionelle Anpassung an bestehenden B-Plan „Mainzer Weg 2“ (Landwirtschaftliche Fläche in Grünfläche)
WEI_RED_2	redakt. Änderung	Redaktionelle Anpassung an bestehenden B-Plan „Mainzer Weg 2“ (Wohnbaufläche in Grünfläche)
WEI_RED_3	redakt. Änderung	Ergänzung der Signatur Bestand Grün
WEI_RED_4	redakt. Änderung	Redaktionelle Anpassung an den Bestand (Landwirtschaftliche Fläche in Grünfläche [Kleingärten])

<b>Bezeichnung</b>	<b>Änderungsart</b>	<b>Erläuterung</b>
WEI_RED_5	redakt. Änderung	Ergänzung der Signatur Bestand Grün (Spielplatz)
WEI_RED_6	redakt. Änderung	Ergänzung der Signatur Bestand Grün
WEI_RED_7	redakt. Änderung	Redaktionelle Anpassung an den Bestand (Grünfläche in Landwirtschaftliche Fläche)

### 11.20 Gemeinde Wintersheim

Nr.	Bisherige Darstellung	Geänderte Darstellung
44		
Bezeichnung	Änderungsart	Erläuterung
		Keine Nutzungsänderungen vorhanden

45

Nr.		Bisherige Darstellung	Geänderte Darstellung
			
Bezeichnung	Änderungsart	Erläuterung	
WIN_RED_1	redakt. Änderung	Ergänzung der Signatur Bestand Grün	
WIN_RED_2	redakt. Änderung	Ergänzung der Signatur Bestand Grün	
WIN_RED_3	redakt. Änderung	Ergänzung der Signatur Bestand Grün	

## **E FLÄCHENBILANZ**

Dieses Kapitel stellt die Flächenbilanzen der einzelnen Bauflächenausweisungen je Nutzungssektor der Verbandsgemeinde dar.

## 12. Flächenbilanz

Tab. 22 Flächenbilanz FNP 2030

Flächenbilanz FNP 2030	Verbandsgemeinde Rhein Selz	
	Bestand + Planung [ha]	Anteil [%]
Wohnbauflächen	426,4	2,9
Mischbauflächen	584,6	4,0
Gewerbliche Bauflächen	101,7	0,7
Sonderbauflächen (Gewerblich)	15,3	0,1
Landwirtschaftliche Flächen	11788,8	81,1
Forstflächen	204,0	1,4
Grünflächen	270,5	1,9
Wasserflächen	330,5	2,3
Steinbruch	53,3	0,4
Flugplatz	25,6	0,2
Gemeinbedarfsflächen (Grün)	11,5	0,1
Sonderbauflächen (Grün)	121,6	0,8
Verkehrsfläche	179,5	1,2
Parkplätze	3,4	0,0
Bahnanlagen	28,8	0,2
Innovative Verkehrskonzepte	10,0	0,1
Sonderbaufläche (Sozial)	1,1	0,0
Gemeinbedarfsflächen (Sozial)	35,0	0,2
Sonderbaufläche (Technisch)	321,1	2,2
Versorgungsflächen	31,1	0,2
<b>Σ Total VG Rhein-Selz</b>	<b>14.543,7</b>	<b>100</b>

## **F ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG**

Nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB wird der Flächennutzungsplan mit der Bekanntmachung rechtswirksam. Ihm ist gemäß § 6a BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen die abschließenden Aussagen im Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurden.

## 13. Zusammenfassende Erklärung

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Rhein-Selz 2030 ist mit ortsüblicher Bekanntmachung am \_\_\_\_\_ rechtswirksam geworden. Im Zuge der Aufstellung des Bauleitplanes wurden eine Umweltprüfung sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Nach Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Rhein-Selz 2030 ist eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der

- Umweltbelange
- Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- geprüften Planungsalternativen

beizufügen.

### 13.1 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Die VG Rhein-Selz beabsichtigt eine Neuaufstellung des FNP. Für die Belange des Umweltschutzes sind in einem Umweltbericht die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der FNP-Neuaufstellung und die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen darzulegen. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der städtebaulichen Abwägung zu berücksichtigen.

**Die Neuaufstellung des FNP umfasst:**

#### **Nutzungsänderungen**

1. Neuausweisung von Bauflächen (Planung): für die Umweltprüfung relevant

Dies sind insgesamt 38 neue Bauflächen Wohnen in allen Ortschaften der VG Rhein-Selz (ausgenommen Wintersheim) sowie sonstige Bauflächen in Dienheim, Friesenheim, Guntersblum, Hahnheim, Köngernheim, Mommenheim, Nierstein, Selzen, Uelversheim und Weinsheim.

2. Änderung der Art der bisherigen baulichen Nutzung: für die Umweltprüfung relevant

In den Ortschaften Dexheim, Dolgesheim, Guntersblum, Hahnheim, Köngernheim, Mommenheim, Nierstein, Selzen, Uelversheim und Uнденheim haben sich in Teilbereichen die Planungsabsichten auf bereits im FNP dargestellten Bauflächen geändert. Sofern damit eine Nutzungsintensivierung und zusätzliche Flächenüberprägungen auf den Bauflächen verbunden sind, haben diese umweltrelevante Auswirkungen.

3. Änderung der Art der Freiraumnutzung: für die Umweltprüfung nicht relevant

Bisherige Flächen für die Landwirtschaft in den Ortschaften Dexheim, Guntersblum, Hahnheim und Oppenheim werden zukünftig als Grünflächen bzw. als Flächen für die Landwirt-

schaft oder Wald dargestellt. Es sind dadurch keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

#### 4. Aufgabe der baulichen Nutzung: für die Umweltprüfung nicht relevant

Im Zuge der Standortalternativenprüfung für die Neuausweisung von Bauflächen für Wohnnutzung wurden alle bisherigen, noch nicht mit einem Bebauungsplan belegten Bauflächenpotenziale überprüft. Teilweise werden bisherige Bauflächendarstellungen in den Ortschaften Dalheim, Dolgesheim, Eimsheim, Guntersblum, Mommenheim, Nierstein, Selzen, Uelversheim zurückgenommen. Es sind dadurch keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

### **Berichtigungen und redaktionelle Korrekturen**

1. Anpassungen oder Ergänzungen der Zweckbestimmungen
2. Berücksichtigung rechtskräftiger B-Pläne
3. Redaktionelle Anpassungen an den Bestand

Die vorgenannten Berichtigungen und redaktionellen Korrekturen zur Nachführung an die bereits vorhandene bzw. rechtliche Bestandssituation sind für die Umweltprüfung zur FNP-Neuaufstellung nicht relevant.

Die Bauflächen Wohnen (Planung) sind das Ergebnis einer umfassenden **Standortalternativenprüfung** (siehe hierzu die städtebauliche FNP-Begründung). Der Umweltbericht dokumentiert die Umweltprüfung für die in tabellarischer Form geprüften Potenzialflächen, siehe hierzu die ortsgemeindebezogenen Tabellen in der Anlage „Bewertung Bauflächenpotenziale“. Das Bewertungsergebnis der Umweltbelange wird in einem dreifarbigem Ampelsystem i. S. einer Rangfolge der voraussichtlichen Eingriffsintensitäten in den betroffenen Umweltaspekten veranschaulicht.

Die für die Übernahme in den FNP vorgesehenen Bauflächen Wohnen (Planung) bestehen überwiegend aus Potenzialflächen, die hinsichtlich der betroffenen Umweltaspekte als geeignet bis gut geeignet beurteilt werden. Höhere Eingriffsintensitäten sind in den im Osten der Verbandsgemeinde gelegenen Städten Nierstein und Oppenheim zu erwarten. Hier bestehen aufgrund der Lage in Bereichen mit einer Vielzahl an topografischen und naturschutzfachlichen Restriktionen jedoch kaum Planungsalternativen, die auf der FNP-Ebene ermittelten Bewertungsergebnisse der geprüften Potenzialflächen liegen relativ eng beieinander.

Die umweltfachliche Beurteilung wird in der FNP-**Gesamtabwägung** unter Berücksichtigung der städtebaulichen Belange (siehe Tabellen in der Anlage „Bewertung Bauflächenpotenziale“) und der ausführlichen Diskussion aller Potenzialflächen in den Städten und Ortsgemeinden im Frühjahr 2018 berücksichtigt.

Die **Wirkungsprognose** für die im Ergebnis der städtebaulichen Gesamtabwägung im FNP weiter verfolgten Bauflächen kommt anhand der Bestandssituation und auf Grundlage der geplanten Nutzungsart zu dem Ergebnis, dass erhebliche Beeinträchtigungen mindestens der Schutzgüter Boden und Wasser (i. W. durch Flächenneuversiegelung), Pflanzen und Tiere (Störung und Beseitigung von Habitaten) sowie Mensch und Klima (durch Strömungsbarrieren und aus zusätzlichem Verkehrsaufkommen) nicht auszuschließen sind.

Um die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu kompensieren, werden grundsätzlich geeignete **Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung sowie zum Ausgleich** entwickelt. Auf der Ebene des Bebauungsplans sind diese zu konkretisieren und in verbindlichen planungsrechtliche Festsetzungen zu überführen.

In einer **artenschutzrechtlichen Vorprüfung** werden potenzielle Betroffenheiten relevanter Arten bzw. Artengruppen aufgrund des Habitatpotenzials in der geprüften Potenzialfläche benannt. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände werden beispielhafte Maßnahmen und Umsetzungsmöglichkeiten benannt. Diese sind im jeweiligen Bebauungsplan zu konkretisieren und rechtsverbindlich zu sichern.

Innerhalb der im Landschaftsplan dargestellten Biotopverbundkorridore (siehe Landschaftsplan-Themenkarte „Biotopverbund“) und Ausgleichsflächensuchräume (siehe Landschaftsplan-Themenkarte „Kompensationsflächenkonzept“) ist ein **Ausgleich** des durch die neuen Bauflächen zu erwartenden naturschutzrechtlichen Kompensationsbedarfs möglich. Der Aufbau kommunaler **Ökokonten** zur vorgezogenen Kompensation wird explizit empfohlen.

Mit der FNP-Neuaufstellung sind im Hinblick auf die Kompensationsmöglichkeiten im Entwicklungskonzept des Landschaftsplans der VG Rhein-Selz und die möglichen Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung keine unvermeidbaren oder nicht ausgleichbaren erheblichen Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft zu prognostizieren.

## **13.2 Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Zum Vorentwurf und Entwurf des Flächennutzungsplanes wurde der Öffentlichkeit und den Behörden im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Es wurden substantielle Anregungen zu folgenden Themen vorgebracht und behandelt:

<b>Wesentliche Stellungnahmen</b>	<b>Art und Weise der Berücksichtigung</b>
Die Fläche OPP1 soll aufgrund der Nähe zur Kläranlage im nördlichen Bereich nicht durchgesetzt werden.	Der Anregung wurde nicht gefolgt, da die Problematik der Geruchsbelästigung eine Wohngebietsbebauung nicht von vorneherein ausschließt.
Anregung, Flächen mit möglichen Schwierigkeiten nicht umzusetzen oder nur teilweise umzusetzen.	Die Flächen wurden geprüft und teilweise reduziert oder gestrichen.
Anregung zur Aufnahme der Rohstoffsicherungsflächen; Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Wassertransportleitungen; Hochbehälter in den zeichnerischen Teil.	Die Rohstoffsicherungsflächen; Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Wassertransportleitungen; Hochbehälter wurden in den zeichnerischen Teil aufgenommen.
Anregung zur Berechnung des Wohnbauflächenpotenzials.	Die Berechnung des Wohnbauflächenpotenzials wurde aktualisiert.
Anregung zur Aktualisierung der Flächen für Windkraftanlagen.	Die Aktualisierung wird nicht im Rahmen der Flächennutzungsplanaufstellung durchgeführt, sondern in einem separaten Bauleitplanverfahren.
Anregungen zur Erstellung von Teilkarten der gesetzlich geschützten Biotop und des Entwicklungs- und Maßnahmenkonzepts.	Teilkarten wurden dem Landschaftsplan beigelegt.
Anregungen zur Ergänzung der Biotypenbewertung um eine weitere Stufe.	Die Bewertung der einzelnen Biotoptypen wurde beibehalten, es wurde eine Randlinie ergänzt.
Anregung zur Erhaltung der ehemaligen Bahntrasse bei Udenheim, Hahnheim, Selzen, Mommenheim.	Eine Änderung des LP-Konzepts ist unbegründet und wurde deshalb nicht umgesetzt.
Anregungen zur Ergänzung der Themenkarte Wasser.	Die Themenkarte wurde um eine Punktsignatur erweitert.
Anregungen, die Neuanlage von Sportanlagen in Guntersblum nicht umzusetzen.	Die Fläche ist bereits ausgewiesen mit der Zweckbestimmung Sportanlage im aktuellen FNP und wurde deshalb weiter beibehalten.
Anregungen die Aktualisierung der Katastergrundlagen.	Die Katastergrundlagen wurden soweit vorhanden aktualisiert.

Anregungen zur Vervollständigung der Überschwemmungsgebiete, Risikogebiete und Hochwasserentstehungsgebiete.	Die Überschwemmungsgebiete, Risikogebiete und Hochwasserentstehungsgebiete wurden übernommen.
Anregungen auf Darstellung einer Gemeindebedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ in Hahnheim.	Die Fläche wurde in den Flächennutzungsplan aufgenommen.
Anregungen zur Überprüfung der Anzahl der potenziell betroffenen Artengruppen in DAL_1.	Eine artenschutzrechtliche Prüfung der Baufläche wurde durchgeführt.
Anregungen der Erweiterung des Mischgebiets in Eimsheim auf die gesamte Parzellenfläche.	Die gesamte Parzellenfläche wurde als Mischgebiet ausgewiesen.
Anregungen der Anpassung des zentralen Versorgungsbereichs Roßberg an das Einzelhandelskonzept.	Der dargestellte Versorgungsbereich Roßberg wurde redaktionell angepasst.
Anregungen zur Ergänzung der Schutzkategorien im Flächennutzungsplan.	Die Darstellung aller Schutzgebiete und –objekte erfolgte in der Themenkarte 1 des Landschaftsplans.
Anregungen zur Konkretisierung der Siedlungsbegrenzungslinien.	Die Siedlungsbegrenzungslinien im Landschaftsplan wurden konkretisiert, im Flächennutzungsplan wurde sie entnommen.
Anregungen zur Herausnahme der Sonderbaufläche NI_NÄ_7.	Die Sonderbaufläche NI_NÄ_7 wurde aus dem Planwerk herausgenommen.

### 13.3 Art und Weise der Berücksichtigung der geprüften Planungsalternativen

Im Zuge der Aufstellung des FNP wurden insbesondere bei der Neuausweisung von Wohn- und Mischbauflächen mithilfe einer Positiv-Negativ-Analyse eine Vielzahl von möglichen Planflächen geprüft und mittels einer Matrix bewertet. Auch andere Ausweisungen wurden, soweit sie nicht standortgebunden waren oder bereits parallel aufgestellte Bebauungspläne im Verfahren waren, hinsichtlich ihrer Standorte überprüft und eventuelle Alternativen aufgezeigt. Die endgültigen Ausweisungen erfolgten in Abstimmung mit den Ortsgemeinden, der Verbandsgemeindeverwaltung sowie – im Zuge der Beteiligungsschritte und weiterer Besprechungstermine – unter anderen mit der Kreisverwaltung und der SGD Süd.

Die Herleitung der einzelnen Flächen ist in Kapitel C **INTEGRIERTE PLANUNG** beschrieben.

## 14. Quellenverzeichnis

- AZ. (2017). *Allgemeine Zeitung*: [http://www.allgemeine-zeitung.de/lokales/oppenheim/oppenheim/die-herausforderungen-bei-der-integration-von-fluechtlingen-in-der-Verbandsgemeinde-rhein-selz-wandeln-sich\\_17612948.htm](http://www.allgemeine-zeitung.de/lokales/oppenheim/oppenheim/die-herausforderungen-bei-der-integration-von-fluechtlingen-in-der-Verbandsgemeinde-rhein-selz-wandeln-sich_17612948.htm).
- AZ. (2017). *Allgemeine Zeitung*: [http://www.allgemeine-zeitung.de/lokales/oppenheim/vg-rhein-selz/vg-rhein-selz/beauftragter-der-vg-rhein-selz-bei-inklusion-noch-nachholbedarf\\_18197733.htm](http://www.allgemeine-zeitung.de/lokales/oppenheim/vg-rhein-selz/vg-rhein-selz/beauftragter-der-vg-rhein-selz-bei-inklusion-noch-nachholbedarf_18197733.htm).
- MDI. (2008). *Ministerium des Innern und für Sport Rheinland-Pfalz: Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV*, S. 130, Karte 14, Mainz (2008).
- MDI. (2008). *Ministerium des Innern und für Sport Rheinland-Pfalz: Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV*, S. 130, Karte 14, Mainz (2008).
- MDI. (2008). *Ministerium des Innern und für Sport Rheinland-Pfalz: Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV*, S. 95, Mainz (2008).
- MDI. (2008). *Ministerium des Innern und für Sport Rheinland-Pfalz: Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV*, Vorwort, Mainz (2008).
- MDI. (2008). *Ministerium des Innern und für Sport Rheinland-Pfalz: Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV*, S. 141, Mainz (2008).
- MDI. (2017). *Ministerium des Innern und für Sport Rheinland-Pfalz: <https://mdi.rlp.de/de/unsere-themen/landesplanung/landesentwicklungsprogramm/>*, letzter Zugriff: 09.08.2017.
- PG Rheinhessen-Nahe. (2015). *Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe: Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014*, S.40, Mainz (2015).
- PG Rheinhessen-Nahe. (2015). *Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe: Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014*, Vorwort, Mainz (2015).
- PG Rheinhessen-Nahe. (2015). *Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe: Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014*, S.84, Mainz (2015).
- Statistisches Landesamt. (2016). *Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Statistische Berichte 2016 – Bevölkerung der Gemeinden*, S. 14.
- TU Kaiserslautern. (2005 und 2006). *Lehrstuhl Regionalentwicklung und Raumordnung in den Jahren 2005 und 2006 ein Kommunales Entwicklungskonzept* .
- WSW&Partner. (2009). *Masterplan Verbandsgemeinde Guntersblum*, WSW & Partner GmbH.