Anla

**VERBANDSGEMEINDE RHEIN-SELZ**

# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2030
## - 8. ÄNDERUNG
## (RECHENZENTRUM UND GEWERBE IM RHEIN-SELZ-PARK)

**Fassung zur Genehmigung, Oktober 2025**

**-Begründung mit Umweltbericht-**
**-Verfahrensvermerke-**

isu Jung-Stilling-Str. 19 67663 Kaiserslautern ☎ 0631-31090590 verfahren@isu-kl.de

# VERBANDSGEMEINDE RHEIN-SELZ

# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2030 – 8. ÄNDERUNG
## (RECHENZENTRUM UND GEWERBE IM RHEIN-SELZ-PARK)

# BEGRÜNDUNG

1 ANLASS UND ENTWICKLUNGSZIEL DER PLANUNG ..... 2
2 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES ..... 3
2.1 Lage des Plangebietes ..... 3
2.2 Derzeitige Nutzung ..... 3
3 INHALTE DER GEPLANTEN NUTZUNGEN ..... 5
4 AUSSAGEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN ..... 6
4.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung ..... 6
4.2 Landesplanerische Stellungnahme ..... 11
5 DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN ..... 12
5.1 Bisherige Darstellungen ..... 12
5.2 Teilflächennutzungsplan Windenergie ..... 15
5.3 Geplante Darstellungen ..... 15
6 WESENTLICHE BERÜHRTE BELANGE ..... 18
6.1 Belange der Wirtschaft sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen ..... 18
6.2 Belange der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ..... 18
6.3 Belange des Umweltschutzes ..... 19
6.4 Belange des Klimas ..... 21
6.5 Belange des Bodens ..... 23
6.6 Belange der Wasserwirtschaft ..... 24
6.7 Belange des Verkehrs und der verkehrlichen Erschliessung ..... 26
6.8 Belange der Versorgung / Energieversorgung ..... 26
6.9 Sonstige Belange ..... 27
7 UMWELTBERICHT ..... 27
7.1 Einleitung ..... 27
7.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen ..... 30
7.3 Zusätzliche Angaben ..... 39
8 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN ..... 41
9 VERFAHREN NACH BAUGESETZBUCH ..... 41
10 HINWEISE FÜR DIE WEITERGEHENDEN PLANUNGSEBENEN UND DIE PROJEKTUMSETZUNG ..... 42

Beschlussvorschlag

# 1 ANLASS UND ENTWICKLUNGSZIEL DER PLANUNG

In der Stadt Nierstein, Verbandsgemeinde Rhein-Selz (Landkreis Mainz-Bingen), befindet sich der ehemalige amerikanische Militärstandort ‚Anderson Barracks & Housing Dexheim', der im Oktober 2009 von den US-Streitkräften aufgegeben wurde. Die Fläche fiel in diesem Zusammenhang an die Bundesrepublik Deutschland und wurde bis zum Jahr 2014 von der Bundesanstalt für Immobilienwirtschaft (BImA) verwaltet.

Nach Aufgabe der militärischen Nutzung wurden Anstrengungen unternommen, die Fläche einer neuen Nutzung zuzuführen. Die früheren Planungsvorstellungen auf dem Gelände konnten nicht umgesetzt werden, so dass das Areal bis heute weiter brachliegt. Mittlerweile hat ein anderer Projektträger und Betreiber ein neues Entwicklungskonzept für die Fläche erarbeitet. Konkret ist im überwiegenden Teil des Areals die Ansiedlung eines großflächigen Rechenzentrums vorgesehen. Zugehörige Ergänzungsnutzungen sowie weitere gewerbliche Nutzungen könnten auf den im Osten verbleibenden Flächen angesiedelt werden. Damit zielt dieses Konzept auf Gewerbe ab, jedoch überwiegend mit einem spezifischen Schwerpunkt.

Der wesentliche Unterschied zwischen den früheren und den derzeitigen Planungen besteht darin, dass heute eine einheitliche und großflächige Neuordnung des Areals beabsichtigt ist. Die vorhandenen militärischen Baukörper, welche ohnehin bereits aufgrund andauernden Vandalismus eine zunehmende Verschlechterung der Baustrukturen erfahren haben, werden in diesem Zuge dem neuen Vorhaben weichen.

Ausgehend von dem vorgelegten, aus Sicht der Verbandsgemeinde attraktiven und städtebaulich sinnvollen Konzept, möchten die Verbandsgemeinde und die Stadt Nierstein auf Grundlage des neuen Betreiberkonzeptes dafür Planungsrecht auf der Fläche schaffen.

Gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes 2030 und der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes 2030 sind bisher im Plangebiet gewerbliche Bauflächen sowie Sonderbauflächen unterschiedlicher Zweckbestimmungen, Versorgungsflächen und Grünflächen vorgesehen. Dies deckt sich nicht mit den aktuellen Entwicklungsabsichten, so dass eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist.

Beabsichtigt ist in dem ca. 70 ha großen Plangebiet die Darstellung von Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Rechenzentrum sowie gewerblichen Bauflächen und Versorgungsflächen für die erforderliche Entwässerung.

Die Verbandsgemeinde möchte die Umsetzung dieses Konzeptes ermöglichen und betreibt daher die vorliegende Flächennutzungsplanänderung. Der Verbandsgemeinderat Rhein-Selz hat in seiner Sitzung am 06. Juni 2024 die Aufstellung des Flächennutzungsplans 2030 – 8. Änderung (Rechenzentrum und Gewerbe Rhein-Selz-Park) gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Gemäß den rechtlichen Vorgaben wurde im Vorfeld eine landesplanerische Stellungnahme eingeholt. Sie bestätigt grundsätzlich die geplante Umnutzung.

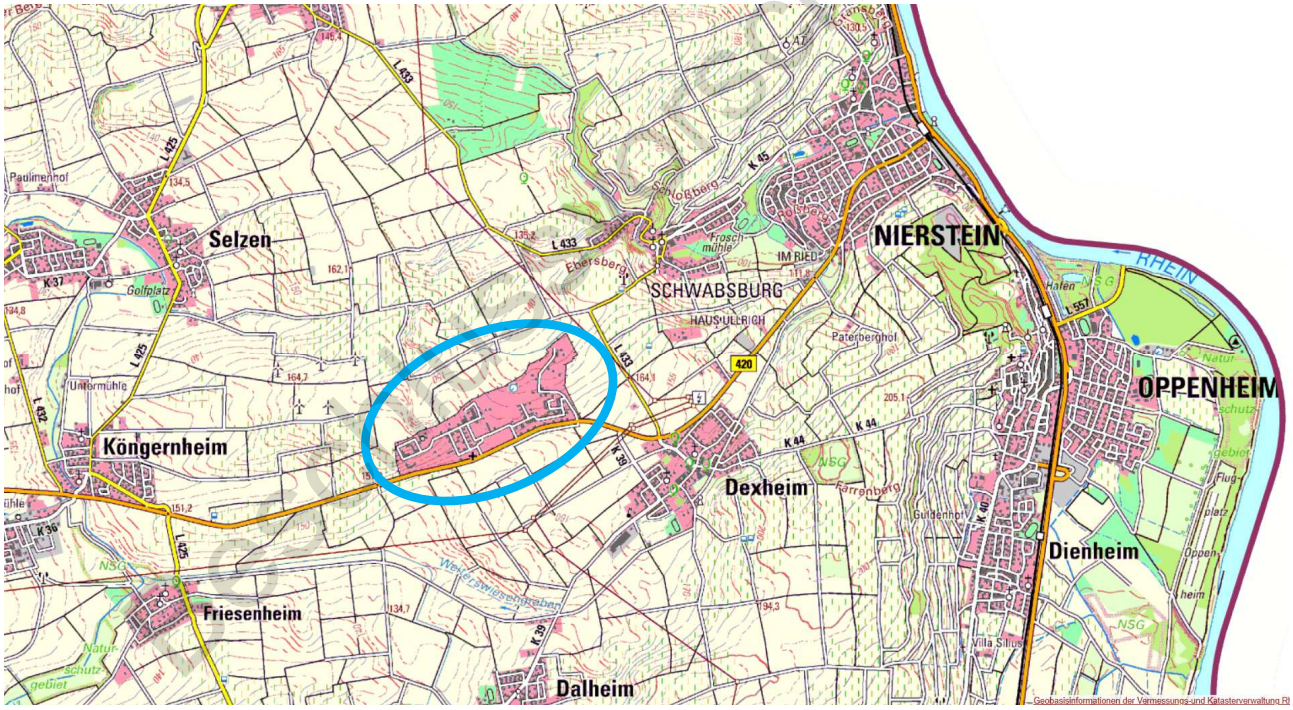
Beschlussvorschlag

Mit der vorliegenden 8. Änderung des Flächennutzungsplans 2030 (Rechenzentrum und Gewerbe Rhein-Selz-Park) sollen die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung geregelt und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die parallel betriebene Bebauungsplanung der Stadt Nierstein geschaffen werden.

# 2 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

## 2.1 LAGE DES PLANGEBIETES

Das Areal wird allgemein als ‚Dexheimer Kaserne' bezeichnet, obwohl sich der Geltungsbereich nicht innerhalb der Dexheimer Gemarkung befindet. Das Plangebiet liegt in der Verbandsgemeinde Rhein-Selz in der Stadt Nierstein im Stadtteil Schwabsburg. Das ehemalige US-Militärgelände befindet sich – losgelöst vom Siedlungsbereich – südwestlich der Ortslage von Schwabsburg in ca. 1,3 km Entfernung und wird im Süden von der Bundesstraße B 420 tangiert.




Lage des Plangebietes im Ortszusammenhang
Quelle: Lanis, https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, (Stand: Februar 2025)

Nördlich, östlich und westlich grenzt das Plangebiet an die freie Landschaft an. Dort herrscht Landwirtschaft vor.

## 2.2 DERZEITIGE NUTZUNG

Bei der vorliegenden Fläche handelt es sich um ein ehemaliges US-Militärgelände. Das gesamte Areal ist größtenteils durch Baukörper geprägt. Darüber hinaus sind auch versiegelte Freiflächen und Grünstrukturen vorzufinden. Der auf dem folgenden Luftbild abgegrenzte Bereich der Flächennutzungsplanänderung hat eine Ausdehnung von rund 70 ha.

Die Konversionsfläche lässt sich gemäß der ursprünglichen militärischen Nutzung in verschiedene Bereiche unterteilen. Deren Abgrenzung orientiert sich dabei primär nach der zeitlichen Entstehung und den ehemaligen Funktionen.

Im Westen befinden sich dominante Gebäudestrukturen für wohnliche und technische Zwecke, denen vollversiegelte Flächen in Form von Park- oder Abstellplätzen zugeordnet sind. Weitere etwas geringer dimensionierte Baukörper erstrecken sich in nordöstliche Richtung. Es handelt sich um eine Mischung aus punkt- und zeilenartigen Gebäudetypologien. Der Haupteingangsbereich, entlang der Bundesstraße 420 bis zur Gebietsmitte hin, wird von größeren Grün- und Freiflächenanteilen geprägt. Bauliche Strukturen sind in diesem Bereich nur untergeordnet vorhanden. Angrenzend an diese Freibereiche liegt eine große Fahrzeughalle, die bis zum nördlichen Gebietsrand von einer umfänglichen Bodenversiegelung umgeben ist. Im gesamten Areal sind verschiedene Grünstrukturen vorhanden.

Im Südosten, an der B 420, befindet sich die damalige Wohnsiedlung der Kaserne, unterteilt in Wohnblocks sowie Reihenhäuser. Im Nordosten liegt die ehemalige Raketenstellung. Auf diesem Flächenabschnitt sind Gehölzbestände und andere Grünstrukturen vorzufinden. Die Bebauung beschränkt sich auf Erdbunker und mehrere Lagerhallen mit größeren befestigten Flächen sowie deren Erschließung. Am nördlichen Gebietsrand grenzt ein liegenschaftsinternes biologisches Klärwerk an, das nach heutigen Anforderungen jedoch nicht mehr dem Stand der Technik entspricht. Außerhalb des Plangebiets liegen im Norden landwirtschaftliche Flächen sowie ein Versickerungsbereich für das Oberflächenwasser aus dem ehemaligen Kasernengelände. Dazwischen verläuft ein Graben, ein Gewässer III. Ordnung.

Die beschriebene Bausubstanz ist mittlerweile generell in einem nur mäßigen Zustand, was u. a. durch Vandalismus, aber auch durch mangelnde Instandhaltung und das Baualter zu erklären ist. In Teilbereichen wurden zudem bereits Abrissarbeiten begonnen oder durchgeführt.

Beschlussvorschlag

Luftaufnahme mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs
Quelle: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (2024) Luftbild, ohne Maßstab, Koblenz

Beschlussvorschlag

# 3 INHALTE DER GEPLANTEN NUTZUNGEN

Das Plangebiet soll nach der Aufgabe als amerikanischer Militärstandort und den anschließend fokussierten, jedoch nicht umgesetzten Entwicklungsvorstellungen einer sinnvollen zivilen Anschlussnutzung zugeführt werden. Zur Wiederbelebung des brachliegenden Areals sowie zur Sicherung langfristig stabiler Strukturen ist auf der Fläche ein möglichst nachhaltiges Nutzungskonzept und eine wirtschaftlich tragfähige Entwicklung vorzusehen.

Aus den Erkenntnissen im Rahmen der früher geplanten Konversionsmaßnahme, für die bereits umfangreiche fachgutachterliche Einschätzungen vorliegen, und der aktuellen Nachfragesituation zeigt sich, auch unter Berücksichtigung der übergeordneten Planungsebenen, dass eine großflächige Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen eine sinnvolle Entwicklungsperspektive darstellt. Diese Einschätzung hat sich im Laufe des Verfahrens durch die Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsplanes Rheinhessen-Nahe und die für die Ebene der konkreten Bebauungsplanung erstellten Gutachten und weiter bestätigt.

Ein Projektträger sieht daher aktuell, im überwiegenden Teil des Areals, die Ansiedlung eines großflächigen Rechenzentrums vor. Diese von der Stadt Nierstein und der Verbandsgemeinde befürwortete Planung ist im westlichen, mittleren und nordöstlichen Bereich beabsichtigt. Im südöstlichen Teil sollen weitergehende gewerbliche Einrichtungen untergebracht werden.

Für das geplante Rechenzentrum bietet der Standort optimale Voraussetzungen:

- Wiedernutzbarmachung einer stark überformten und versiegelten Fläche – geringe Neuinanspruchnahme von Freiflächen
- umfangreiche Stromversorgung über den zuständigen Anbieter darstellbar
- großer Windpark in der Nähe zur Nutzung regenerativer Energien
- räumliche Nähe zu anderen bestehenden Rechenzentren sowie Anschlussmöglichkeit an den weltweit größten kommerziellen Internet-Knoten in Frankfurt am Main (DE-CIX)

Für die Stadt Nierstein und die gesamte Region hat diese Planung eine herausragende Bedeutung und stellt eine besondere Chance dar. Neben der Mobilisierung der Brachfläche ist insbesondere die Schaffung einer Vielzahl an Arbeitsplätzen in einer Zukunftstechnologie zu nennen.

Vorgesehen ist im westlichen und im mittleren Bereich bis in den nordöstlichen Teil die Errichtung von großmaßstäblichen Gebäudeeinheiten unter Berücksichtigung der Topografie. Die Rechenzentrumsmodule sollen sich in der Regel parallel zum Grenzverlauf des Areals orientieren, um in den Zwischenräumen und entlang der Geltungsbereichsgrenze attraktive Grünbereiche entstehen zu lassen. Sie bieten neben den positiven ökologischen Aspekten auch Aufenthaltsmöglichkeiten für die Nutzer. Darüber hinaus werden auf der konkreteren Ebene der Bebauungsplanung die Eingrünungsmöglichkeiten in den Randbereichen geprüft und durch entsprechende Festsetzungen im gebotenen Umfang sichergestellt.

Beschlussvorschlag

# 4 AUSSAGEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

## 4.1 VORGABEN DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

Dem Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz (LEP IV)[1] und dem regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe sind u. a. folgende raumordnerische Vorgaben zu entnehmen:

**Landesentwicklungsprogramm**

Das Landesentwicklungsprogramm LEP IV beschreibt Nierstein als einen hochverdichteten Raum mit hoher Zentrenerreichbarkeit (vgl. Z 40[2] und Karte 1[3] zum LEP IV). Konkret ist Nierstein ein kooperierendes Mittelzentrum, welches dem Verdichtungsraum Mainz zugeordnet ist.

---

1 Ministerium des Innern und für Sport: Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz (LEP IV), Mainz, 14. Oktober 2008

2 Ministerium des Innern und für Sport: Landesentwicklungsprogramm …, S. 86.

3 Ministerium des Innern und für Sport: Landesentwicklungsprogramm …, S. 40.

*[Ziel Z 40: Leisten innerhalb eines Mittelbereichs mehrere zentrale Orte der mittel- und oberzentralen Stufe (Mittel- und Oberzentren) einen Beitrag zur mittelzentralen Versorgung, so handelt es sich um einen sogenannten „mittelzentralen Verbund kooperierender Zentren."]*

Insbesondere in diesen Regionen ist die Reduzierung der quantitativen Flächeninanspruchnahme ein wesentliches Ziel. Im Rahmen des Flächenmanagements sollen deshalb bestehende Flächenpotenziale vorrangig genutzt werden (vgl. G 52 LEP IV[4]). [*Grundsatz G 52: Das bestehende Angebot an Gewerbe- und Industrieflächen soll vorrangig genutzt werden*.] Neben der städtebaulichen Innenentwicklung wird konkret die Nutzung von zivilen und wie hier militärischen Konversionsflächen genannt (vgl. G 20 LEP IV), welche Vorrang vor Neuausweisungen im Außenbereich haben. Die wünschenswerte Umnutzung von Konversionsflächen in Gewerbeflächen ist an die lokalen und regionalen Voraussetzungen geknüpft. [*Grundsatz G20: Die Nutzung der Potenziale der militärischen und zivilen Konversionsflächen wird die Landesregierung durch Schaffung geeigneter und innovativer Rahmenbedingungen der Beratung und Förderung unterstützen und damit eine flexible und zielgerichtete Umsetzung von Maßnahmen ermöglichen. Konversionsstandorte, deren Entwicklungspotenzial mit überörtlich relevanten Effekten verbunden ist, sollen im Rahmen der Standort- und Raumkonversion vorrangig als sonstige projektbezogene Entwicklungsschwerpunkte berücksichtigt und weiterentwickelt werden*.] Hierfür in Frage kommende Flächen werden daher auf der Ebene der Regionalplanung explizit ausgewiesen.

**Regionaler Raumordnungsplan**

Gemäß dem derzeit wirksamen Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014 (ROP)[5] wird Nierstein/Oppenheim als freiwillig kooperierendes Mittelzentrum ausgewiesen, welches sich im Mittelbereich Mainz befindet (vgl. ROP Gesamtkarte und Z 35 ROP). Die Stadt Nierstein hat über die Eigenentwicklung hinaus eine besondere Funktion als Wohn- und Gewerbestandort.

Das Planungsareal selbst ist hauptsächlich als Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe ausgewiesen. Die nach Norden ragende Fläche für die Entwässerung ist als „Sonstige Freifläche" dargestellt.

Der Raumordnungsplan definiert den Bereich Gewerbepark ‚Rhein-Selz' in der Verbandsgemeinde Rhein-Selz als einen Gewerbestandort an einer Wirtschaftsachse mit regionaler und überregionaler Bedeutung (vgl. Z 17 ROP). Hier können die Träger der Flächennutzungsplanung in Abstimmung mit der Regionalplanung Gewerbeflächenkonzepte für regionalbedeutsame Standorte für Industrie- und Gewerbeansiedlungen entwickeln.

Beschlussvorschlag

4 Ministerium des Innern und für Sport: Landesentwicklungsprogramm …, S. 95.

5 Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe: Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014 in der Fassung der 2. Teilfortschreibung, bekannt gemacht im Staatsanzeiger für Rheinland-Pfalz vom 19. April 2022.

Der Internetseite der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe ist zu entnehmen, dass für die dritte Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe 2014[6] (ROP) die erneute Anhörung im Zeitraum vom 27. August bis zum 17. September 2024 erfolgte. Der Beschluss zur Vorlage an die Genehmigungsbehörde wurde gemäß der Internetseite der Planungsgemeinschaft in der Regionalvertretung am 18. März 2025 gefasst. Die dritte Teilfortschreibung ist demnach sehr weit fortgeschritten und wird somit für die vorliegende Planung herangezogen.

Auch nach der dritten Teilfortschreibung wird Nierstein/Oppenheim weiterhin als freiwillig kooperierendes Mittelzentrum ausgewiesen, welches sich im Mittelbereich Mainz befindet. Die Stadt Nierstein hat über die Eigenentwicklung hinaus eine besondere Funktion als Wohn- und Gewerbestandort.

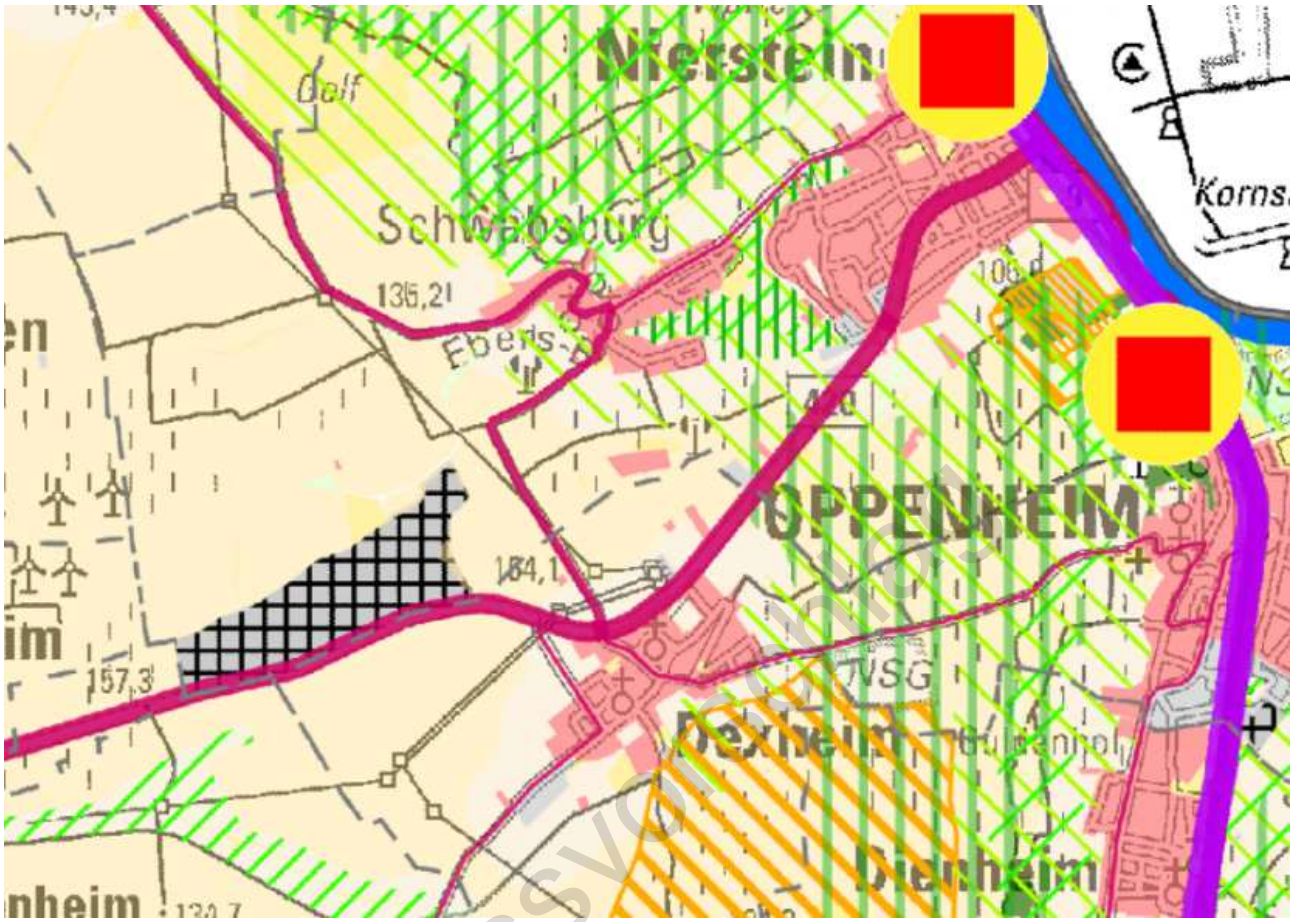
Das Planungsareal selbst ist hauptsächlich als „Vorranggebiet Gewerbe" ausgewiesen. Es handelt sich bei dieser Darstellung um ein Ziel der Raumordnung. Die nach Norden ragende Fläche für die Entwässerung ist als „Sonstige Freifläche" dargestellt. Damit ist kein Grundsatz- oder Zielcharakter verbunden. Entsprechend der Zielvorgabe des Regionalen Raumordnungsplanes soll also die maßgebliche Fläche des Rhein-Selz-Parks als großflächiger Gewerbestandort entwickelt werden.[7] Die Eigenentwicklung anderer Gemeinden bleibt davon unberührt.

In der Bewertung der regionalen Ebene verfügt das Areal über eine gute Verkehrsanbindung mit geringer Entfernung zu Wirtschaftsachsen, wie der A 63 und B 9. Eine Anbindung an die technische Infrastruktur liegt weitgehend vor und die Topografie ist für eine Bebauung im gewerblichen Maßstab geeignet. Die Fläche ist entsprechend der Vornutzung über die angrenzende Bundesstraße 420 erschlossen. Ein Bezug zu anderen Siedlungsflächen in der Umgebung besteht nicht.

Beschlussvorschlag

6 Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe: Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014, Dritte Teilfortschreibung des ROP 2024 für die Sachgebiete Siedlungsentwicklung (Gewerbe), Energieversorgung (Photovoltaik), Freiraumstruktur, Landwirtschaft, Zentrale Orte und Rohstoffsicherung in der Fassung der zweiten Teilfortschreibung vom 19.04.2022 gemäß Beschlussfassung in der Regionalvertretungssitzung vom 05. Juni 2024 über die Anhörung zum Planentwurf (§ 10 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPlG)) und dessen erneute öffentliche Auslegung (§ 9 Abs. 3 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. § 6 Abs. 4 LPlG) nach § 14 Abs. 4 Nr. 2 (LPlG), (Stand Redaktion 14. August 2024).

7 Hinweis: Gemäß den Aussagen der 1. Flächennutzungsplanänderung der Verbandsgemeinde Rhein-Selz (Verbandsgemeinde Rhein-Selz: Flächennutzungsplan Verbandsgemeinde Rhein-Selz 2030, 1. Änderung, Oppenheim, bekanntgemacht am 06. November 2024) ragt der Geltungsbereich im Osten geringfügig in die Vorrangfläche für die Landwirtschaft. Diesbezüglich wird auf die Parzellenunschärfe und den groben Maßstab des Raumordnungsplanes verwiesen. Gemäß den örtlichen Gegebenheiten wird das Planungsareal von einem bestehenden Zaun abgegrenzt. Es ist wenig wahrscheinlich, dass innerhalb des Zaunes eine Vorrangfläche für die Landwirtschaft von ca. 2.800 m² als regionalplanerisches Ziel umsetzbar ist. Wie schon bei der 1. Änderung des Flächennutzungsplans 2030 der Verbandsgemeinde Rhein-Selz wird aufgrund des Maßstabs auch vorliegend von einer Zielkonformität ausgegangen. Dies wird weiterhin, durch die zustimmende Stellungnahme der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung, als zutreffend angesehen.




Ausschnitt aus der dritten Teilfortschreibung des ROP 2014,
Quelle: https://www.pg-rheinhessen-nahe.de/service/download/
Stand: der dritten Teilfortschreibung, vgl. Fußnote 6, auf Seite 8.

Beschlussvorlage

Gemäß dem Ziel 18a der 3. Fortschreibung des Raumordnungsplanes sind die Vorranggebiete für Gewerbe für die Ansiedlung von groß- und mittelflächigen Industrie- und Gewerbebetrieben vorgesehen. In der Erläuterung wird diesbezüglich eine Größenordnung für Gewerbebetriebe von mindestens 2.000 m² Grundfläche genannt. Kleinere Betriebseinheiten sollen nicht vorgesehen werden, da diese i. d. R. problemlos auch an anderen Gewerbestandorten außerhalb der Vorranggebiete untergebracht werden können. Anderweitige Nutzungen wie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Vergnügungsstätten sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind an diesen Standorten nicht zulässig. Ermöglicht werden kann lediglich der sogenannte Werksverkauf. Darüber hinaus können auch, dem Betrieb zugeordnete soziale Einrichtungen oder Wohnungen vorgesehen werden. Durch den Ausschluss der vorgenannten Nutzungen wird die besondere Standortqualität des Areals für größere gewerbliche Ansiedlungen hervorgehoben. Insbesondere wird verhindert, dass die verfügbaren Flächen durch konkurrierende Nutzungen in Anspruch genommen werden.

*[Ziel Z 18a: Die zeichnerisch festgelegten Vorranggebiete für Gewerbe dienen der Ansiedlung von groß- und mittelflächigen Gewerbe- und Industriebetrieben. Die Träger der Bebauungsplanung weisen in den festgelegten Vorranggebieten für Gewerbe nur Gewerbe- und Industriegebiete aus,*

*die der Unterbringung von Gewerbebetrieben aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäusern, Lagerplätzen öffentlichen Betrieben und Tankstellen dienen. Sie machen dabei von den Feinsteuerungsmöglichkeiten der BauNVO gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO so Gebrauch, dass Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Vergnügungsstätten sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen sind. Ausnahmen gelten für Verkaufsstätten von Industrie und Gewerbebetrieben im vorstehend genannten Sinne, die am Gewerbestandort Waren produzieren (Werksverkauf), soziale Einrichtungen, die einem Betrieb zugeordnet sind, und für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Bestandsnutzungen und vorhandenes Baurecht genießen erweiterten Bestandsschutz.]*

Die geplante Ausweisung von Sonderbauflächen stellt im vorliegenden Fall eine Konkretisierung der dort vorgegebenen Industrie- und Gewerbeflächen dar. Rechenzentren sind regelmäßig auf große zusammenhängende Flächen angewiesen.

Die mit der 8. FNP-Änderung vorgesehene Entwicklung eines großflächigen Rechenzentrums mit gewerblichen Ergänzungsnutzungen entspricht den künftigen Vorgaben der 3. Fortschreibung des Raumordnungsplanes.

Bezogen auf die vorgesehenen Nutzungsausrichtungen sind des Weiteren beachtlich: das Ziel 19a der 3. Fortschreibung *„Bei der planerischen Neuausweisung, der Änderung oder Erweiterung von städtebaulichen Plänen zur Entwicklung von Gewerbe- und Handwerksflächen ist auf eine möglichst hohe Energieeffizienz und den Einsatz erneuerbarer Energien zu achten. Insbesondere die Installation von Photovoltaik auf Dächern und über Parkplatzflächen soll im Rahmen der städtebaulichen Planung vorgesehen werden.“*, der Grundsatz G 161 der 2. Fortschreibung des Regionalplans: *„In der Region soll die Erschließung und die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere Windkraft, Sonnenenergie, Wasserkraft, Geothermie sowie Biomasse, verstärkt angestrebt werden.“ sowie der Grundsatz $G_N$ 162a der 3. Teilfortschreibung „Die Verbandsgemeinden […] sollen Klimaschutzkonzepte aufstellen, die insbesondere eine kommunale Wärmestrategie- und Energieplanung beinhalten sollen. Dazu soll auch der Einsatz von effizienten Nahwärmenetzen wie zum Beispiel kalte Nahwärmenetze oder kompakte Mikronetze auf der Basis erneuerbarer Energiequellen und hier insbesondere die Absicherung auf kommunaler Ebene geprüft werden.“*

In weiteren Ziel- und Grundsatzformulierungen des Raumordnungsplanes wird u. a. der schonende Umgang mit der Fläche, insbesondere auch bei gewerblichen Entwicklungen, der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr, die nachhaltige Sicherung der Böden mit ihren zahlreichen Funktionen für den Naturhaushalt sowie der Ausbau des Radwegenetzes vorgegeben. Solche und weitere Vorgaben sollen geprüft und auf der entsprechenden Ebene nach Möglichkeit berücksichtigt werden.

Beschlussvorschlag

Hinsichtlich raumordnerischer Vorgaben ist des Weiteren die 4. Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans für das Sachgebiet Energieversorgung (Windenergie)[8] zu beachten, die sich seit Juni 2023 die im Aufstellungsverfahren befindet. Vorgesehen ist zur Umsetzung der Klimaschutzziele die Ausweisung von ‚Vorranggebieten Windenergienutzung (Z)' und ‚Vorranggebieten temporäre Windenergienutzung (Z)'. Aktueller Stand ist der Entwurf gemäß Beschlussfassung der Regionalvertretungssitzung vom 23. Juni 2025, der in der Zeit vom 19. August bis zum 09. September 2025 die 2. Offenlage durchlief. Darin ist südwestlich bis nordwestlich des Rhein-Selz-Parks ein Vorranggebiet Windenergie vorgesehen, das mit Verweis auf kritische Infrastruktur (Rechenzentrum) einen 500 m-Puffer einhält.

### 4.2 LANDESPLANERISCHE STELLUNGNAHME

Die landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 Landesplanungsgesetz zu dieser Flächennutzungsplanänderung liegt vor.[9] Im Antrag hierzu wurde eine geplante Gebietsentwicklung bestehend aus Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Rechenzentrum und gewerblichen Bauflächen sowie Versorgungsflächen abgefragt.

Im landesplanerischen Entscheid heißt es:

*„Der geplanten 8. Änderung des Flächennutzungsplanes 2030 der Verbandsgemeinde Rhein-Selz für den Teilbereich „Rhein-Selz-Park" mit der Ausweisung einer „Sonderbaufläche Rechenzentrum", „Gewerbliche Bauflächen" und „Versorgungsflächen" in der Gemarkung Nierstein wird zugestimmt."*

Des Weiteren wird aufgegeben, dass die in der landesplanerischen Stellungnahme genannten fachlichen Bedenken, Auflagen, Anregungen und Hinweise im weiteren Bauleitplanverfahren zu lösen bzw. zu berücksichtigen sind. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Einhaltung der ‚Green Deal'-Rahmenbedingungen seitens der EU hingewiesen mit Zielvorgaben zu Rechenzentren hinsichtlich Klimaneutralität und dem Energieanteil aus erneuerbaren Energien.

Das angesprochene Bauleitplanverfahren umfasst sowohl die Flächennutzungsplanung als auch die Bebauungsplanung der Stadt Nierstein.

Für die hier vorliegende Ebene des Flächennutzungsplanes wurden in der Folge Aussagen zur Wasserwirtschaft in den Planunterlagen ergänzt. Konkret werden die die betroffenen Gewässer-

Beschlussvorschlag

---

8 Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe: Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014, Vierte Teilfortschreibung für das Sachgebiet Energieversorgung (Windenergie) in der Fassung der zweiten Teilfortschreibung vom 19.04.2022 gemäß Beschlussfassung in der Regionalvertretungssitzung vom 23. Juni 2025 über die Anhörung zum Planentwurf (§ 10 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPlG)) und dessen erneute öffentliche Auslegung (§ 9 Abs. 3 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. § 6 Abs. 4 LPlG) nach § 14 Abs. 4 Nr. 2 (LPlG), (Entwurfsstand: 4. Juli 2025).

9 Kreisverwaltung Mainz-Bingen: Landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 Landesplanungsgesetz (LPlG) zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans 2030 der Verbandsgemeinde Rhein-Selz für den Teilbereich ‚Rhein-Selz-Park' hier: Ausweisung einer ‚Sonderbaufläche Rechenzentrum', ‚Gewerblichen Bauflächen' und ‚Versorgungsflächen' in der Gemarkung Nierstein, Ingelheim am Rhein, 26. Aug. 2024.

flächen im Plan dargestellt und die zugehörigen Vorbehaltsbereiche sowie gesetzliche Zielvorgaben textlich angesprochen. Verortungen dieser Bereiche bzw. die Ausformulierung von Maßnahmen sind Gegenstand der Bebauungsplanebene. Darüber hinaus wurden Aussagen zum Bodenschutz in der vorliegenden Begründung ergänzt. Die weiteren fachlichen Anmerkungen aus der landesplanerischen Stellungnahme betreffen die konkretere Bebauungsplanung und sind daher auf dieser nachfolgenden Planungsebene zu berücksichtigen.

# 5 DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

## 5.1 BISHERIGE DARSTELLUNGEN

Anfang 2021 wurde die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 2030 der Verbandsgemeinde Rhein-Selz rechtswirksam.

Die Inhalte des Flächennutzungsplanes 2030 stellen eine leicht abstrahierte Übernahme der Festlegungen in der Änderung des Flächennutzungsplans aus dem ersten Verfahren zum Rhein-Selz-Park dar. Dort sind im südwestlichen und im mittleren Bereich des Planungsareals gewerbliche Bauflächen dargestellt. Im Nordwesten und Osten umfassen die Darstellungen Sondergebietsflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen, wie Sport, Freizeit, Übungsgelände Sicherheitskräfte und Offroad mit verschiedenen Bereichen. Darüber hinaus sind mehrere kleinere sowie, am nordöstlichen Rand, eine größere Versorgungsfläche im Flächennutzungsplan enthalten. Es handelt sich hierbei um Flächen für Regenrückhaltung, Abwasserentsorgung und einen Hochbehälter. Die Versorgungsfläche im Nordosten ist zudem überlagert mit einer Signatur für einen bestehenden Biotopverbund.

Beschlussvorschlag

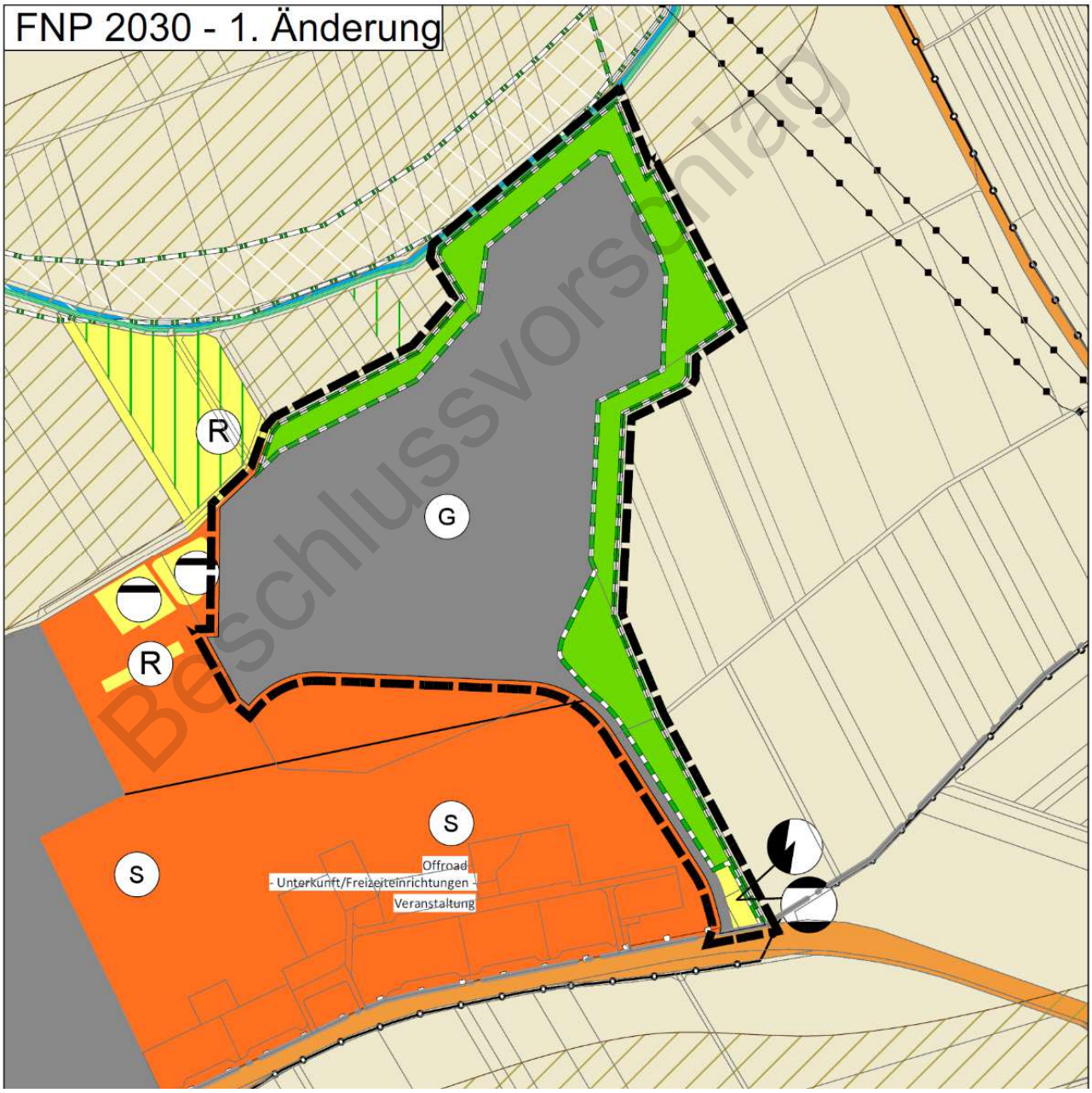
Ausschnitt aus dem rechtwirksamen Flächennutzungsplan 2030 der Verbandsgemeinde Rhein-Selz,
Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Rhein-Selz
Stand: Mai 2020, Bekanntmachung Februar 2021

Beschlussvorschlag

Für den nordöstlichen Teil des Rhein-Selz-Parks wurde seit August 2023 durch die Verbandsgemeinde eine erste Änderung des Flächennutzungsplanes betrieben, die durch Bekanntmachung vom 06. November 2024 rechtswirksam wurde, so dass diese als aktuelle Darstellung im Flächennutzungsplan zugrunde gelegt wird.

Im nordöstlichen Bereich des Planungsareals sind demnach gewerbliche Bauflächen dargestellt. Am nordöstlichen Gebietsrand befinden sich zudem Grünflächen (Ausgleich). Außerdem ist eine kleine Versorgungsfläche am südöstlichen Gebietsrand enthalten.

Außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung befinden sich im südwestlichen und im mittleren Teil ebenfalls gewerbliche Bauflächen. Im Nordwesten und Südosten umfassen die Darstellungen Sondergebietsflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen, wie Sport, Freizeit, Übungsgelände Sicherheitskräfte und Offroad ‚Unterkunft/Freizeiteinrichtungen/Veranstaltungen' sowie Offroad ‚Fahrbetrieb/Entwicklung/Veranstaltung'. Darüber hinaus sind mehrere kleinere sowie, am nordöstlichen Rand, eine größere Versorgungsfläche im Flächennutzungsplan enthalten. Es handelt sich hierbei um Flächen für Regenrückhaltung, Abwasserentsorgung, einen Hochbehälter sowie Elektrizität und Gas. Die Versorgungsfläche im Nordosten ist zudem überlagert mit einer Signatur für einen bestehenden Biotopverbund.

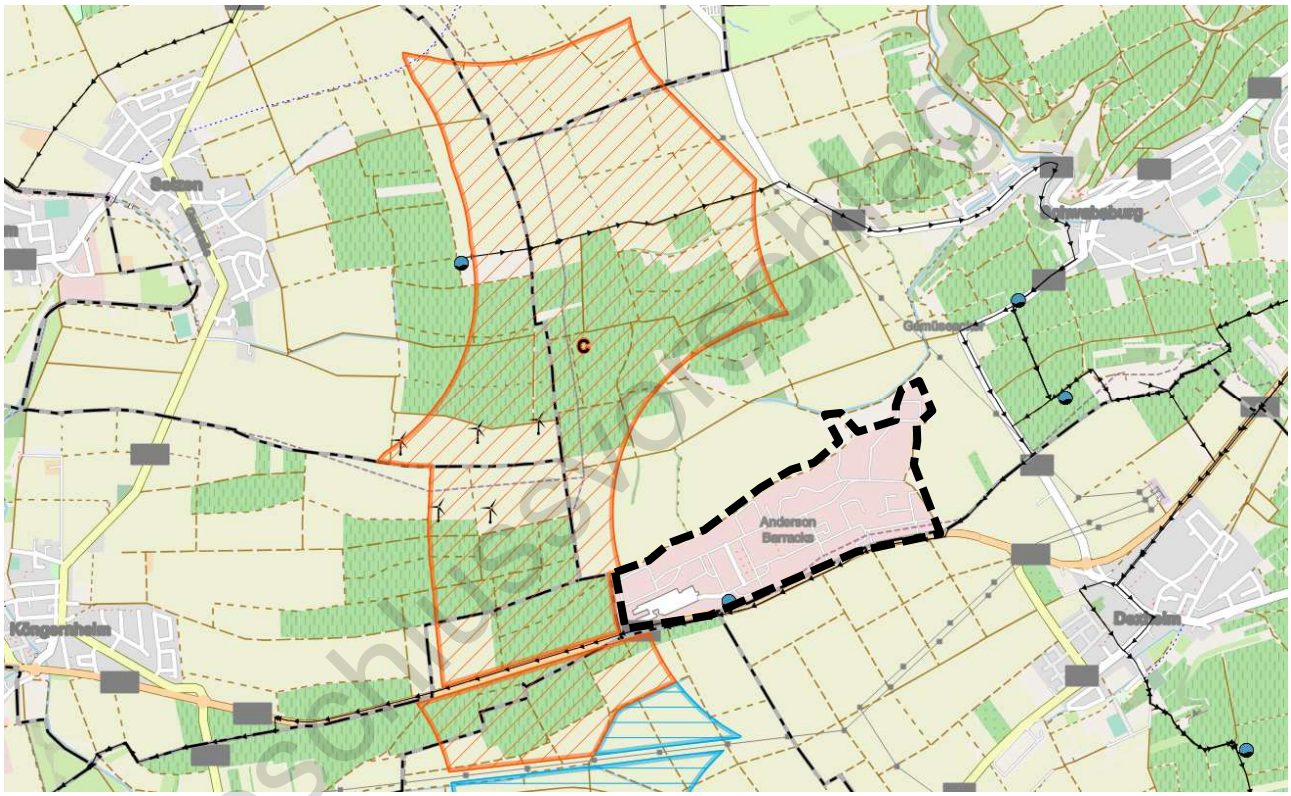



Ausschnitt aus der beschlossenen 1. Änderung des Flächennutzungsplans 2030 der Verbandsgemeinde Rhein-Selz, Fassung zur Genehmigung
Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Rhein-Selz, Stand: April 2024

## 5.2 TEILFLÄCHENNUTZUNGSPLAN WINDENERGIE

Die Verbandsgemeinde Rhein-Selz hat neben dem Flächennutzungsplan 2030 einen sachlichen Teilflächennutzungsplan Windenergie[10] erstellt. Für diesen Plan wurde am 15. November 2023 der Feststellungsbeschluss gefasst. Mit Veröffentlichung vom 31. Januar 2024 wurde der Plan wirksam.

Konkret sieht der Teilflächennutzungsplan u. a. eine Konzentrationszonen für die Errichtung von Windenergieanlagen im Nahbereich zum vorliegenden Plangebiet vor. Diese grenzt im Westen unmittelbar an den Geltungsbereich.[11]




Ausschnitt aus dem wirksamen sachlichen Teilflächennutzungsplan Wind der Verbandsgemeinde Rhein-Selz, Fassung zur Genehmigung mit ergänzender Hervorhebung des Geltungsbereiches dieser 8. Änderung
Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Rhein-Selz; Stand: 30. August 2023

Beschlussentwurf

## 5.3 GEPLANTE DARSTELLUNGEN

Im Zuge der Konversion der brachliegenden ehemaligen Militärfläche ist als Voraussetzung der aktuellen Entwicklungsabsichten der Flächennutzungsplan zu ändern.

---

10 Verbandsgemeinde Rhein-Selz: Sachlicher Teilflächennutzungsplan Windenergie, Oppenheim, bekanntgemacht am 31. Januar 2024.

11 Das Areal des Rhein-Selz-Parks wurde zum Zeitpunkt der Erstellung des Teilflächennutzungsplanes als Außenbereich eingestuft. Lediglich zu dem östlichen Teilbereich wurde ein Vorsorge-Abstand von 500 Metern bzw. 900 Metern berücksichtigt.

Vorgesehen ist die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung ‚Rechenzentrum' im überwiegenden Teil und einer gewerblichen Baufläche im südöstlichen Teilbereich des Planungsareals.

Dabei handelt es sich um

- Sonderbauflächen ‚Rechenzentrum' ..... ca. 44 ha
- Gewerbliche Bauflächen ..... ca. 14 ha
- Grünflächen..... ca. 10 ha
- Versorgungsflächen ..... ca. 2 ha

Die übernommenen Darstellungen von Versorgungsflächen waren bereits Gegenstand früherer Ausweisungen. Das betrifft die im Nordosten vorhandene Fläche mit der Zweckbestimmung ‚Entwässerung' - einschließlich einer überlagernden Signatur für ‚Biotopverbund Bestand' - sowie das kleine Areal für Gas und Elektrizität im äußersten Südosten.

Die Abgrenzungen der Sonderbaufläche orientieren sich an den Grundzügen des vorlegten Konzept des Projektträgers und der abgeleiteten Bebauungsplanung der Stadt Nierstein. Die gewerbliche Baufläche stellt die grundsätzliche Entwicklung für den südöstlichen Teil dar. Sie korrespondiert zum Zuschnitt der Sonderbauflächen und greift örtlichen Gegebenheiten auf. Die jetzige Darstellung von Grünflächen transportiert primär städtebauliche Qualitätsvorgaben, zum einen eine markante umlaufende Eingrünung des Geländes sowie zum anderen eine substanzielle und durchlaufende innere Durchgrünung.

Darüber hinaus werden die bestehenden Hauptleitungen, die ins Plangebiet hineinragen, sowie ein geschütztes Biotop nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz nachrichtlich übernommen. Ebenso sind Wasserflächen, hier Gewässer III. Ordnung, nachrichtlich dargestellt. Innerhalb des Geltungsbereichs liegt ein kurzer Abschnitt eines namenlosen Grabens, ebenfalls ein Gewässer III. Ordnung, im Süden der Entwässerungsfläche.

Beschlussvorschlag

Die Veränderungen gegenüber den bestehenden Flächennutzungsplanausweisungen stellen sich wie folgt dar:[12]

| Flächennutzungsplan 2030 einschließlich 1. Änderung | | 8. Änderung des Flächennutzungsplanes | |
|---|---|---|---|
| Sonderbauflächen (Offroad, Freizeit, Sport, Sicherheitskräfte) | 27,20 ha | Sonderbauflächen (Rechenzentrum) | 44 ha |
| Gewerbliche Bauflächen | 36,50 ha | Gewerbliche Bauflächen | 14 ha |
| Versorgungsflächen | 3,11 ha | Versorgungsflächen | 2 ha |
| Grünflächen | 3,20 ha | Grünflächen | 10 ha |
| **Summe (gerundet)** | **70 ha** | | **70 ha** |

Bei den Größenangaben handelt es sich um Bruttoflächen. Darin beinhaltet sind üblicherweise, neben den Hauptnutzflächen, u. a. Flächen für die erforderliche interne Verkehrserschließung, für Regenwasserrückhaltung sowie weitere Begrünungselemente.

Zu den vorgesehenen Hauptnutzungen Sonderbauflächen ‚Rechenzentrum' und Gewerbe ist anzumerken:

Für die geplante Unterbringung des Rechenzentrums liegt die Ausweisung einer Sonderbaufläche, und später im Bebauungsplan eines Sondergebietes, nahe. Nach § 11 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind als sonstige Sondergebiete solche Gebiete darzustellen bzw. festzusetzen, die sich von den Baugebieten der §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Hierzu wird z. B. auf das Urteil des Oberverwaltungsgerichts Niedersachsen 08. September 2021(Az.: 1 KN 150/19) verwiesen. Dort heißt es, ein Baugebiet, das lediglich der Unterbringung der Betriebsanlagen eines Unterzweiges einer bestimmten Branche dient, unterscheidet sich wesentlich sowohl von Industrie- als auch von Gewerbegebieten und kann daher als Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt werden. Dies trifft auf die beabsichtige Nutzung durch das Rechenzentrum zu.

Auch können mit der Festsetzung einer Sonderbaufläche bzw. nachfolgend eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Rechenzentrum die zulässigen Nutzungen speziell auf die Erfordernisse zugeschnitten werden. Diese konkrete Ausrichtung ermöglicht eine Beschränkung auf die tatsächlich mit dieser Nutzung verbundenen Auswirkungen - sei es z. B. in Bezug auf den damit verbundenen Verkehr oder mögliche Emissionen. Bei der Ausweisung von Gewerbe wären die zulässige Nutzungsbreite und auch die denkbaren Auswirkungen sehr viel größer.

Die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen soll im Südosten in Zuordnung zur Bundesstraße konzentriert werden. Dabei werden auch Synergieeffekte mit dem Rechenzentrum angestrebt. Dies

Beschlussvorschlag

[12] Die 1. Änderung verwendet bis zu zwei Nachkommastellen. Für die 8. Änderung wird im Sinne der üblichen Abstraktion auf der Planungsebene des Flächennutzungsplans mit ganzen Hektar gearbeitet.

Nicht gesondert als eigene Fläche gelistet ist der in dieser Änderung nachrichtlich übernommene Verlauf des namenlosen Grabens südlich der Entwässerungsfläche.

korrespondiert auch mit dem Grundsatz $G_N$ 11[13] des Raumordnungsplanes bezüglich der Vorteile von Netzwerken und Kooperationen. *[Grundsatz $G_N$ 11: Entwicklungsorientierte Netzwerke (zum Beispiel Clusterkonzepte, insbesondere zwischen Wirtschaft, Wissenschaft, öffentlicher Verwaltung, Kammern usw.) sollen ausgebaut und gefördert werden. Die Belange von Frauen sind hier besonders zu berücksichtigen, da diese bislang in solchen Prozessen unterrepräsentiert sind.]*

# 6 WESENTLICHE BERÜHRTE BELANGE

## 6.1 BELANGE DER WIRTSCHAFT SOWIE DER ERHALTUNG, SICHERUNG UND SCHAFFUNG VON ARBEITSPLÄTZEN

Mit der Planung wird in besonderem Maße den Belangen der Wirtschaft Rechnung getragen, indem der regionalen Wirtschaft die Möglichkeit zur Erweiterung gegeben wird.

Damit erfolgt ein maßgeblicher Impuls für den örtlichen und regionalen Arbeitsmarkt. Dieser ist nach der Qualität und Quantität der zu erwartenden neuen Arbeitsplätze in einer zukunftsorientierten Branche von außerordentlicher Bedeutung für die wirtschaftliche Prosperität und lässt besonders in Zeiten des demographischen Wandels einen wesentlichen Beitrag zu stabilen Verhältnissen auch in der Zukunft erwarten.

Der Rhein-Selz-Park ist auch gemäß den Aussagen der regionalplanerischen Ebene für die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen, insbesondere auch für Großprojekte, hervorragend geeignet.

## 6.2 BELANGE DER GESUNDEN WOHN- UND ARBEITSVERHÄLTNISSE

Die geplante Umnutzung der ehemaligen militärischen Liegenschaft zu einem großflächigen Rechenzentrum und ergänzenden und weitergehenden gewerblichen Nutzungen erfordert Aussagen hinsichtlich des Immissionsschutzes. Hierbei sind einerseits die vom Rechenzentrum und von den gewerblichen Nutzungen ausgehende Emissionen hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf umliegende schutzwürdige Nutzungen zu betrachten. Andererseits sind die Immissionen durch den Verkehr von der angrenzenden Bundesstraße B 420 zu beleuchten.

Aufgrund der vorhandenen Abstände zu den nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen – die nächsten bestehenden Wohnhäuser sind mehr als 700 m und im Flächennutzungsplan geplante Wohnbauflächen etwa 600 m entfernt - ist grundsätzlich von einem begrenzten Konfliktpotenzial auszugehen. Ob für die konkretisierten Ansiedlungsabsichten im Einzelnen bestimmte Schutzmaßnahmen vorzusehen sind, ist auf der nachgeordneten Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen und ggf. in nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu fixieren. Hinsichtlich des Verkehrslärms wird auf Grundlage einer Verkehrsermittlung u. a. zu klären sein, ob durch einen möglichen Mehrverkehr zusätzliche Lärmeinwirkungen im Umfeld zu erwarten sind. Auch diese Untersuchung ist im Rahmen der parallellaufenden Bebauungsplanung zu erörtern.

Beschlussvorschlag

---

13 Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe: Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014 in der Fassung der 2. Teilfortschreibung, bekannt gemacht im Staatsanzeiger für Rheinland-Pfalz vom 19. April 2022.

Nach der typischen Auslegung von Rechenzentren sind für Anlagenbestandteile auf der Objektebene immissionsschutzrechtliche Genehmigungsverfahren wahrscheinlich.

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ist zum derzeitigen Zeitpunkt (Verfahrensstand) festzuhalten, dass die gemäß Flächennutzungsplanänderung vorgesehenen Strukturen grundsätzlich mit den umliegenden Nutzungen verträglich erscheinen. Dies wurde auf der Bebauungsplanebene durch eine schalltechnische Machbarkeitsstudie[14] für das aktuell zugrundeliegende Konzept eines Rechenzentrums grundsätzlich betätigt.

Im Rahmen dieser Studie wurde geprüft, unter welchen Voraussetzungen die Ansiedlung eines Rechenzentrums möglich ist, um die Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen in der schutzwürdigen Umgebung sicherzustellen. Zum Gewerbelärm wurde unter Bezugnahme auf das konkrete Vorhaben ermittelt, dass eine Unterschreitung der jeweiligen Immissionsrichtwerte an sämtlichen Immissionsorten um mindestens 6 dB möglich ist. Bezüglich des Verkehrslärms wurde festgestellt, dass die Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung an sämtlichen Immissionsorten eingehalten werden. Zudem beträgt die prognostizierte Verkehrslärmzunahme im Einwirkungsbereich weniger als 1 dB. Damit ist keine wesentliche Zunahme der Verkehrslärmgeräusche zu erwarten.

Mit Blick auf das konkrete Vorhabenprojekt wurde auch die Störfallthematik / die Gefahr schwerer Unfälle auf der Bebauungsplanebene näher beleuchtet. [15] Aus den bekannten Betrachtungen resultieren keine Erfordernisse, die auf der Ebene der Flächennutzungsplanung zu berücksichtigen wären, da außerhalb des Plangebietes keine weitergehenden Sicherheitsabstände absehbar sind. Innergebietlich lassen sich möglicherweise erforderliche Abstände über Vorgaben des Bebauungsplanes oder auf der Objektebene regeln.

Beschlussvorschlag

## 6.3 BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

**Landschaftsplanerische Aussagen und Kompensation**

Die bebauten Bereiche des Areals sind heute teilweise durchgrünt und weisen einen Anteil an groß gewachsenen Bäumen auf. Zusammenhängende Freibereiche gliedern dabei das Gelände. Zudem ist eine Außenrandbegrünung vorhanden. Gemäß dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2030 hat das Planungsareal den Charakter einer gewerblich bzw. sonderbaulich genutzten Siedlungsfläche.

Das vom Projektträger vorgelegte Entwicklungskonzept beinhaltet neben den erforderlichen Betriebsgebäuden bereits konkrete Aussagen zur geplanten Begrünung, welche auf der Ebene des Bebauungsplans fixiert wird. Großes Augenmerk wird auf das Mikroklima gelegt. Zwischen den

---

14 Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH: Gutachten Nr. 025P7 G Bebauungsplan „Rhein-Selz-Park, II / Rechenzentrum“ in Nierstein – Schalltechnische Untersuchungen, Ludwigshafen, 25. April 2025.

15 ProNuSs Consulting GmbH: Ermittlung von Gefährdungsbereichen zur Bestimmung eines angemessenen Sicherheitsabstands nach den Leitfäden KAS-18 und KAS-32, Data Center Campus Nierstein FRA6 NTT Silicon Vineyard 55283 Nierstein, Schönefeld, 24. März 2025.

Gebäuden ist daher eine innergebietliche Begrünung vorgesehen. Dadurch wird neben den naturschutzfachlichen Aspekten auch die Aufenthaltsqualität für die Mitarbeiter und Besucher berücksichtigt. Bei der Anordnung der Gebäude ist zudem geplant, die Luftzirkulation zu beachten, um die Aufheizung gering zu halten. Ergänzende Maßnahmen hierzu werden insbesondere Fassadenbegrünungen sein. Zu Dachbegrünungen setzt die Konkurrenz zu technischen Anforderungen an Rechenzentren im Hinblick auf Kühl- und Lüftungsanlagen enge Grenzen. Die vorhandene Randeingrünung soll in das Konzept integriert und aufgewertet werden.

Die umfängliche Erhaltung von vorhandenen Großbäumen nach Möglichkeit ist aus planerischer Sicht geboten.

Der landespflegerische Ausgleich wird auf der Ebene der nachgeordneten bzw. parallellaufenden Bebauungsplanung ermittelt und vorgesehen. Dort werden unter Berücksichtigung des geplanten Eingriffs die erforderlichen Flächen und Maßnahmen sichergestellt. Es ist aus dem Bebauungsplan ‚Rechenzentrum' bekannt, dass hierzu sowohl Flächen innerhalb des Geltungsbereiches als auch externe Flächen genutzt werden sollen.

Gemäß der Konzeption des rechtswirksamen Flächennutzungsplans 2030, der ‚Suchräume für Ausgleichsflächen' aufzeigt, wird von der Zuweisung konkreter Flächen auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung abgesehen.

**Artenschutz**

Im Geltungsbereich sowie der unmittelbaren Umgebung befinden sich keine FFH- oder Vogelschutzgebiete.

Neben den geschützten Landschaftsbestandteilen nördlich außerhalb des Plangebietes ist auch innerhalb des Geltungsbereiches in der für die Regenrückhaltung genutzte und weiterhin vorgesehenen Fläche ein nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz pauschal geschützter Bereich, eine Schilffläche, vorhanden. Eine Erfassung der Bestandsbäume auf dem Planungsareal konnte Aufschluss über den Zustand der Bäume geben. Auf der Ebene der Bebauungsplanung soll dementsprechend der Erhalt eines Großteils der Bäume vorgeben werden.

Gemäß den Darstellungen des rechtwirksamen Flächennutzungsplan 2030 sowie den Aussagen des zugehörigen Landschaftsplans[16] sind angrenzend und teilweise geringfügig überlagernden potenziellen Feldhamsterlebensräume und geschützten Landschaftsbestandteile vorhanden. Hinsichtlich des Feldhamsters handelt es sich gemäß dem Landschaftsplan 2030 um Flächen mit hohem Lebensraumpotenzial für diese Art, ohne Vorkommensnachweis. Gemäß der Zielstellung des Landschaftsplanes sind diese Flächen als Entwicklungsflächen zur Förderung des Feldhamsters definiert.

Beschlussvorschlag

16 Verbandsgemeinde Rhein-Selz: Landschaftsplan zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2030, Oppenheim, 13. Mai 2020.

Auf der Ebene der Bebauungsplanung wurden zum Bereich ‚Rechenzentrum' vertiefte naturschutz- und artenschutzrechtliche Untersuchungen[17] erarbeitet. Demnach konnten keine Nachweise für ein Vorkommen des Feldhamsters erbracht werden. Berücksichtigt wurden auch die angrenzenden Ackerflächen, die gemäß dem Landschaftsplan als potenzielle Feldhamsterlebensräume dargestellt sind. Hinsichtlich weiterer Tierarten wurde der Verlust von Lebensräumen und Fortpflanzungsstätten sowie eine Hinderniswirkung durch Gebäude und Zäume ermittelt. Zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich werden daher im Bebauungsplan konkrete Maßnahmen und Flächen festzusetzen sein, die letztendlich dazu führen, dass das geplante Vorhaben nicht zu einer Beeinträchtigung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG führen wird. Vor diesem Hintergrund stehen die Belange des Artenschutzes der Ausweisung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht entgegen.

**Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild ist durch die bestehende Bebauung und Nutzung der ehemaligen militärischen Anlagen aus der Mehrzahl der Blickrichtungen nur wenig beeinträchtigt, da der Bereich über umfassende Eingrünungen verfügt. Mit der geplanten Konversionsmaßnahme ‚Rechenzentrum' ist die Errichtung von mehreren großmaßstäblichen Gebäuden absehbar. Ziel muss es sein, diese Baukörper unter Berücksichtigung der technischen Erfordernisse bestmöglich in das Landschaftsbild zu integrieren. Für den gewerblichen Gebietsteil sind nach der Lage und den zu erwartenden kleineren Gebäuden keine besonderen Konflikte absehbar.

Auf der nachgeordneten Ebene der Bebauungsplanung kommen insbesondere die Begrenzung der Höhe sowie die Anordnung der Gebäude auf dem Gelände in Betracht. Weiterhin sind umfangreiche Eingrünungen geboten. Fassadenbegrünungen sowie die Wahl von speziellen Farbgebungen für die sichtbaren Gebäudefassaden sollen in bestimmten Bereichen ebenfalls zu einer Vermeidung von wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild beitragen.

## 6.4 BELANGE DES KLIMAS

Das Thema Klimaschutz und Klimapassung hat bereits vor einiger Zeit Eingang in die Bauleitplanung gefunden. Aus Sicht der Flächennutzungsplanung ist hier die Reflektion eventueller Auswirkungen sowie von möglichen klimarelevanten Maßnahmen, auch in Beachtung des Klimaschutzgesetzes (KSG), geboten.

Rechenzentren, die den größten Teil des Gebietes einnehmen dürfen, haben bekanntermaßen einen hohen Strombedarf und produzieren Abwärme. Damit können sie Auswirkungen auf die Erreichung der gesetzlichen Klimazielen haben. Vor diesem Hintergrund sind die Regelungen des Energieeffizienzgesetzes (EnEfG)[18] von besonderer Bedeutung. Für Rechenzentren, die ab dem

Beschlussvorschlag

[17] LAUB Ingenieurgesellschaft mbH: Stadt Nierstein Bebauungsplan „Rhein-Selz-Park II / Rechenzentrum" Fachbeitrag Artenschutz, Kaiserlautern, 30. Mai 2025.

[18] Energieeffizienzgesetz (EnEfG) in der Fassung vom 13. November 2023, BGBl. 2023 I Nr. 309

01. Juli 2027 den Betrieb aufnehmen, ist vorgegeben, eine anspruchsvolle Energieverbrauchseffektivität zu erreichen, den Strombedarf bilanziell zu 100 % aus regenerativen Quellen zu decken und die Wiederverwendung von mindestens 15 % der Abwärme zu gewährleisten (§ 11 EnEfG Klimafreundliche Rechenzentren). Der letztere Anteil muss für spätere Inbetriebnahmen weiter gesteigert werden. Ausgehend von typischen Planungs- und Bauprozessen dürften die Regelungen im vorliegenden Fall greifen.

In Rheinland-Pfalz sind flankierend die Vorgaben des Landessolargesetzes zu beachten, wonach für gewerbliche Neubauten ein Mindestmaß an Photovoltaikanlagen vorgeschrieben ist. Zum Bereich ‚Rechenzentren' ist bekannt, dass die Projektplanung umfänglich Solaranlagen vorsieht und der Bebauungsplan diesbezüglich eigene Regelungen treffen will, die über die Mindestvorgaben hinausgehen. Des Weiteren wird der Bezug von Strom aus Windenergieanlagen in der unmittelbaren Umgebung angestrebt.

Bei der im Betrieb von Rechenzentren entstehenden Abwärme handelt es sich um eine wertvolle Ressource, die die Stadt Nierstein und die Verbandsgemeinde bei ihren eigenen Bemühungen um eine Dekarbonisierung nutzen wollen. Gemäß vertraglicher Vereinbarungen werden alle Rechenzentren zur Abgabe ihrer Abwärme vorbereitet und entsprechende Übergabestationen sind vom Projektträger mit dem Betreiber / den Betreibern der Nahwärmenetze abzustimmen. Im Einklang mit der Gesetzgebung wird der Betrieb absehbar eine umfangreiche Strategie zur Wiederverwendung von Abwärme beinhalten. Verschiedene Nutzungsmöglichkeiten werden dabei mit allen Beteiligten in Betracht gezogen. Da in der Stadt Nierstein derzeit noch kein Wärmenetz existiert, in das die Abwärme des Rechenzentrums eingespeist werden könnte, untersuchen Stadt, Verbandsgemeinde und Projektträger die hierzu denkbaren konzeptionellen Lösungen. Die Verbandsgemeinde Rhein-Selz hat bereits eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben, welche die Realisierung einer kommunalen Wärmeplanung unter Berücksichtigung der Nutzung von Abwärme durch den Rechenzentrumscampus beleuchtet. Der Vorhabenträger flankiert dies mit eigenen Untersuchungen. Ein besonderes Augenmerk wird dabei auf Synergien mit der heimischen Wirtschaft gelegt und geprüft, wie auf den angrenzenden, noch zu entwickelnden gewerblichen Bauflächen Gewerbe angesiedelt werden kann, welches die Abwärme sinnvoll nutzen könnte.

In der Summe der gesetzlich vorgegebenen und der auf Vorhabenebene absehbaren Maßnahmen ist eine substanzielle Berücksichtigung des Klimaschutzes zu erwarten.

In Bezug auf das Lokalklima sind insbesondere einerseits potenzielle Effekte der Abwärme und andererseits mögliche Auswirkungen der absehbaren großmaßstäblichen Bebauung insbesondere auf angrenzende Ortslagen und Freiflächen zu würdigen. Wegen der dort prägenden Obst- und Weinbaunutzung stellt sich das Sonderthema einer Spätfrostgefährdung. Gemäß gutachterlichen Aussagen auf der Grundlage breit angelegter Berechnungen wird keine Verschlechterung der lokalklimatischen Situation und auch keine verstärkte Spätforstgefährdung erwartet.[19]

Beschlussvorschlag

[19] Ökoplana: Klimagutachten zum Bebauungsplan „Rhein-Selz-Park, II / Rechenzentrum" der Stadt Nierstein, Mannheim, 28. April 2025.

Weiterhin formuliert der Gutachter für die Bebauungsplanebene zum Rechenzentrum als Ziel der Planung, die strömungsdynamische und thermische sowie bioklimatische Situation zu verbessern. Im Flächennutzungsplan wird dieser Zielstellung durch die Darstellung der Begrünung, unterteilt in die Außenrandbegrünung und eine innere Grünzone, Rechnung getragen. Weitergehende Maßnahmen wie beispielsweise Dach- und Fassadenbegrünung, Farb- und Materialwahl an den Gebäuden und die Gebäudestellung sowie sonstige Begrünungsvorgaben und die Errichtung von Wasserflächen können auf der Bebauungsplanebene fixiert werden. Zusammen mit weiteren in Vorbereitung befindlichen Maßnahmen wie z. B. der Berücksichtigung von Starkregenereignissen wird der Aspekt der Klimaanpassung berücksichtigt.

### 6.5 BELANGE DES BODENS

Die geplante Umsetzung des Rechenzentrums inkl. der weitergehenden gewerblichen Nutzungen stellt eine Konversionsmaßnahme auf einer ehemaligen militärischen Liegenschaft dar. Damit handelt es sich bei dem vorliegenden Entwicklungsbereich um eine vorbelastete Fläche hinsichtlich Bodenüberformung und Bodenversiegelung. Bereits genutzte Flächen können hier einer neuen gewerblichen Nutzung zugeführt werden, ohne dass eine Flächenneuinanspruchnahme erforderlich wird. Dies trägt in besonderem Maß dem übergeordneten Ziel des schonenden Umgangs mit dem Schutzgut Boden Rechnung und stellt eine nachhaltige Landnutzung dar.

Gleichzeitig werden auch mögliche Bodenbelastungen, die durch die Vornutzung hervorgerufen wurden, beseitigt. Für den Geltungsbereich wurde bereits im Rahmen der vorangegangenen Bauleitplanverfahren eine Erfassung zu potenziellen Kontaminationen auf der Konversionsfläche durchgeführt. Im Ergebnis wurde für eine Fläche ein Sanierungsbedarf ermittelt. Dies wurde bereits umgesetzt. Im Planungsbereich befinden sich weiterhin im Bodenschutzkataster für Rheinland-Pfalz drei als bodenschutzrechtlich relevant eingestufte Flächen.

- ‚ehem. US - Wohnsiedlung mit Schule Dexheim in Nierstein' (REGNUM 339 07 043 -0001),
- ‚ehem. US-Anderson Barracks Dexheim in Nierstein' (REGNUM 339 07 043 -0002) und
- ‚ehem. US-NIKE-Stellung Dexheim in Nierstein' (REGNUM 339 07 043 -0003).

Die vorgenannten im Bodenschutzkataster eingetragenen bodenrechtlich relevanten Flächen betreffen nahezu das gesamte Planungsareal. Nach Auskunft der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd sowie der fachgutachterlichen Aussage[20] werden diese Teilflächen – bis auf eine Ausnahme - als „nicht altlastenverdächtig" eingestuft, im Hinblick auf eine gewerbliche Nutzung. Die Ausnahme bildet eine Teilfläche „ehemaliger Heizöltank, Gebäude 6316 US-Anderson Barracks Dexheim in Nierstein im Bereich des Flurstücks 244/81. Der dortige Ölschaden wurde saniert, so dass die Fläche mittlerweile als „dekontaminierter Altstandort" eingestuft wurde.

Beschlussvorschlag

[20] CDM Smith: TTSP/HWP NTT FRA6 Campus in Nierstein Grundlegende Umweltbewertung, Bickenbach, 19. Dezember 2024.

Abschließend ist festzuhalten, dass es derzeit für die Bereiche im Plangebiet keine konkreten Verdachtsmomente oder Anhaltspunkte für Verunreinigungen gibt, die aus gutachterlicher Sicht Sanierungsmaßnahmen erfordern. Es sind also keine Bereiche vorhanden, in denen es aktuell Anhaltspunkte für eine erhebliche Belastung der Böden mit umweltgefährdenden Stoffen gibt. Aufgrund der Vornutzung und den gutachterlich ermittelten Verdachtsflächen verbleibt ein gewisses Restrisiko, so dass die Obere Bodenschutzbehörde im weiteren Planungs- und Umsetzungsprozess mit eingebunden werden soll. Eine Kennzeichnung von Flächen im Plangebiet ist im Flächennutzungsplan nicht erforderlich.

Hinsichtlich des Baugrundes ist festzuhalten, dass in der Region rutschgefährdete Hänge verschiedentlich anzutreffen sind. Die Hangstabilitätskarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau verzeichnet im Plangebiet weder nachgewiesene noch vermutete Rutschgebiete.[21] Für die nachgelagerte Ebene der Bebauungsplanung ist die Prüfung der Bebaubarkeit mit besonderer Berücksichtigung der Hangstabilität bereits absehbar.

Für die Ebene des Flächennutzungsplanes stehen der Ausweisung der gewerblichen ausgerichteten Bauflächen keine Konflikte in Bezug auf den Belang Boden entgegen.

## 6.6 BELANGE DER WASSERWIRTSCHAFT

**Wasserwirtschaft**

Im Nordosten wird das Plangebiet vom ‚Engelsklauergraben', einem Gewässer III. Ordnung tangiert. Ein weiteres namenloses Gewässer III. Ordnung verläuft im Bereich der nordöstlichen Grenze und quert die vorhandene Entwässerungsfläche. Diese Gewässer sind in der Planzeichnung zur Flächennutzungsplanänderung als Wasserflächen nachrichtlich dargestellt.

Hierzu ist der wasserrechtliche Genehmigungsvorbehalt nach Landeswassergesetz zu berücksichtigen, nach dem Anlagen im Abstand von weniger als zehn Metern zur Uferlinie genehmigungspflichtig sind. Darüber hinaus sind die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes, hier die Verpflichtung zur naturnahen Gestaltung und Entwicklung der Gewässer, sowie der Wasserrahmenrichtlinie zum guten ökologischen Zustand bzw. Potenzial grundsätzlich zu beachten. Im Flächennutzungsplan wird für die südlich an Gewässer angrenzende Bereiche ein Grünstreifen ausgewiesen. Alle anderen Bereiche, die an das Gewässer angrenzen, sind nicht Bestandteil der vorliegenden Planung. Die Zielstellung eines Entwicklungskorridors am Gewässer sollte daher in einem getrennten Verfahren und dann für einen deutlich größeren zusammenhängenden Gewässerabschnitt geprüft und ggf. durchgeführt werden.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Trinkwasserschutz-, Heilquellenschutz-, oder Mineralwasserschutzgebieten und es sind auch keine Grundwassernutzungsanlagen (Brunnen) in diesem Bereich bekannt. Ebenso werden gesetzliche Überschwemmungsgebiete oder Risikogebiete nicht von der Planung tangiert.

Beschlussvorschlag

[21] vgl. https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=6

**Entwässerung**

Im Rahmen der Bauleitplanung, konkret im Rahmen von Bebauungsplanverfahren, ist der Umgang mit dem anfallenden Schmutz- und Niederschlagswasser zu betrachten.

Zum parallellaufenden Bebauungsplan ‚Rechenzentrum' wurde ein Entwässerungskonzept[22] erarbeitet, das die gesamte Baufläche miteinbezieht. In diesem werden die Einzelheiten zum Umgang mit dem Oberflächen- und Schmutzwasser in Abstimmung mit den zuständigen Behörden und dem Zweckverband Abwasserentsorgung Rheinhessen (ZAR) geklärt. Daraus resultierende Vorgaben werden auf der Ebene der Bebauungsplanung bzw. der Projektumsetzung zu berücksichtigen sein. Konkret ist vorgesehen, die Entwässerung im Trennsystem vorzunehmen und nach Möglichkeit Teile des bestehenden Entwässerungssystems zu nutzen. Eine Versickerung ist aufgrund der geringen Durchlässigkeit des anstehenden Bodens kaum möglich, was entsprechende Versickerungsversuche, die im Rahmen der Untersuchungen zur Erstellung des Bebauungsplans ‚Rechenzentrum' durchgeführt wurden, gezeigt haben. Aufgrund der Topografie muss die Ableitung und Bewirtschaftung des Oberflächenwassers in unterschiedliche Richtungen erfolgen. Das Oberflächenwasser aus dem nördlichen Teilbereich würde in Richtung des 'Engelsklauergrabens' geleitet. Aus dem südlichen Bereich würde die Entwässerung des Regenwassers in Richtung ‚Hundgraben' erfolgen. Um eine Überlastung der Gewässer zu verhindern ist eine Rückhaltung und gedrosselte Einleitung in die beiden Vorfluter notwendig. Zur Rückhaltung können die bestehenden bzw. neu anzulegende Rückhalte- und Versickerungsflächen herangezogen werden. Mit einem erhöhten Anfall von Schmutzwasser ist nicht zu rechnen, da der Betrieb eines Rechenzentrums auf dem größten Teil der Bauflächen nur überschaubare Mengen an Schmutzwasser erzeugt. Die notwendige Kühlung des Rechenzentrums ist über die Luft geplant, so dass hierfür kein Wasser benötigt wird.

Für die Ableitung des Schmutz- und Regenwassers sind somit für die Ebene der Flächennutzungsplanung keine wesentlichen Restriktionen zu erwarten.

In den Untersuchungen zum Thema Starkregen und Hochwasserereignissen auf der Bebauungsplanebene wird das Risiko durch Starkregenereignisse bis 2050 als mittel bis hoch eingestuft. In dortigen Berechnungen wurde das 100-jährliche Regenereignis zugrunde gelegt. Durch entsprechende schutzgutbezogene Maßnahmen auf den nachgeordneten Ebenen kann diese Gefahr jedoch vermindert werden. Im Entwässerungskonzept sind entsprechende Ansätze enthalten.

**Wasserversorgung / Löschwasserversorgung**

Aus den früheren Bauleitplanverfahren ist bekannt, dass eine Wasserversorgung im Plangebiet für eine Wiedernutzung mit gewerblichen und freizeitbezogenen Anlagen als gesichert angesehen wurde. Gemäß den Angaben der Projektplanung ist für das Rechenzentrum eine Luftkühlung vorgesehen. Damit wird für den Betrieb kein Prozesswasser in nennenswertem Umfang benötigt. Für den deutlich kleineren gewerblichen Teil wird zunächst von einem durchschnittlichen gebietstypischen Wasserbedarf ausgegangen.

Beschlussvorschlag

22 Drees & Sommer: NTT Data FRA6 Nierstein – Entwässerungsgutachten, Stuttgart, 17. April 2025.

Daneben ist auch die Sicherstellung der Löschwasserversorgung zu klären. Voraussichtlich kommen hierzu u. a. entsprechende Löschwasservorhaltungen zur Anwendung.

Die Details hierzu werden auf der nachgeordneten Ebene der Bebauungsplanung in Abstimmung mit den Versorgungsträgern geklärt.

### 6.7 BELANGE DES VERKEHRS UND DER VERKEHRLICHEN ERSCHLIESSUNG

Das Plangebiet wird im Süden von der Bundesstraße B 420 tangiert und wurde von dieser bisher über eine Haupt- und zwei Nebenzufahrten angebunden. Das Gebiet soll auch zukünftig vorrangig über die bestehenden Zufahrtsmöglichkeiten erschlossen werden. Das Vorhandensein mehrerer Anbindungen eröffnet dabei die Möglichkeit einer flexiblen, bedarfsgerechten und abschnittsweisen Entwicklung des Gebiets. Eine Priorisierung und Zuordnung dieser Zufahrten zu bestimmten Bereichen innerhalb des Plangebietes wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt. Im Nordosten soll darüber hinaus die Möglichkeit einer Notzufahrt von der östlich verlaufenden Kreisstraße aus geschaffen werden. Die fachlichen Details hier werden bereits erarbeitet sind jedoch für die Ebene der Flächennutzungsplanung nicht darstellungsrelevant.

Neben einer gesicherten Erschließung des Plangebietes ist zu klären, ob die Ausweisung der Bauflächen Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit der Verkehrsachsen im Umfeld haben wird. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ist mit Verweis auf die grundsätzliche Kapazität der angrenzenden Bundesstraße B 420 und den grundlegenden Kenntnissen zu den geplanten sonderbaulichen und gewerblichen Nutzungen davon auszugehen, dass die zusätzlichen Verkehrsmengen von den umliegenden Straßen bewältigt werden können.

Diese Einschätzung wurde durch eine Verkehrsuntersuchung[23] auf der Ebene der Bebauungsplanung bestätigt.

### 6.8 BELANGE DER VERSORGUNG / ENERGIEVERSORGUNG

Eine Ferngas- und eine Fernwasserleitung durchqueren das Plangebiet der vorliegenden 8. Flächennutzungsplanänderung am nordöstlichen Gebietsrand. Im Süden, entlang der Bundesstraße, verlaufen zudem eine Wasser- und eine Gasleitung in Ostwestrichtung. Diese liegen teilweise innerhalb des Geltungsbereichs und teilweise außerhalb. Die Lage der unterirdischen Leitungen wird für den Geltungsbereich und dessen direktes Umfeld in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Zugehörige Schutzstreifen mit eventuellen Nutzungsbeschränkungen sollen auf der nachgeordneten Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend berücksichtigt werden.

Weiter ist aufgrund der bestehenden Bebauung davon auszugehen, dass zwar Leitungen für die Energieversorgung des Gebietes vorhanden, diese jedoch für die geplante Entwicklung nicht ausreichend sein werden. Insbesondere erfordert der spezielle Fall des hier geplanten Rechenzentrums

Beschlussvorschlag

23 Lademacher planen und beraten: Nierstein NTT FRA6 Campus „Rhein-Selz-Park Neubau von Rechenzentren auf dem Gelände der ehemaligen „Anderson Barracks Dexheim" Verkehrsuntersuchung im Rahmen des Planungsverfahrens, Erläuterungsbericht, Bochum, 30. Mai 2025.

eine große Menge an Strom. Diesbezüglich ist jedoch bekannt, dass für den Betrieb notwendige Leistungen von dem zuständige Versorgungsträger bereitgestellt werden können. Absehbar sind Umbau-, erweiternde Ausbau- oder Ersatz- und Teilneubaumaßnahmen vorzunehmen. Eine Anbindung an die südlich verlaufenden Hochspannungsleitungen ist grundsätzlich möglich und in unterirdischer Führung vorgesehen. Näheres ist auf den nachgeordneten Planungsebenen zu klären.

Für die Ebene der Flächennutzungsplanung sind vorliegende Aussagen, dass eine Versorgung des Gebietes mit Energieträgern wie z. B. Strom und Gas sowie mit Telekommunikationseinrichtungen grundsätzlich möglich ist, ausreichend.

### 6.9 SONSTIGE BELANGE

Weitere sonstige Belange wie z. B. Kultur- und Sachgüter, Denkmalschutz, Land- und Forstwirtschaft, Freizeit, Tourismus und Erholung sind nur geringfügig oder gar nicht durch die vorliegende Planung tangiert.

Da es sich bei der Planung ausschließlich um die Entwicklung einer Konversionsfläche handelt, sind die Belange der Land- und Forstwirtschaft nicht direkt betroffen. Hinsichtlich der Forstwirtschaft konnte im laufenden Verfahren geklärt werden, dass es sich bei dem etwa 1,5 ha großen Feldgehölz innerhalb des Plangebietes nicht um Waldflächen gemäß Landeswaldgesetz handelt, so dass diesbezüglich keine Betroffenheit vorliegt. Angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich jedoch landwirtschaftlich belegte Flächen. Diese Nutzung soll in den verbindlichen Bauleitplanverfahren durch Einhaltung der erforderlichen Abstände berücksichtigt werden.

Kultur-, Sachgüter sowie der Denkmalschutz werden durch die Planung nicht berührt. Die Nutzung der bestehenden Gebäude und Flächen wurden bereits vor Jahren aufgeben so dass die baulichen Anlagen mittlerweile einen schlechten Zustand aufweisen. In der Denkmalliste des Landkreises Mainz-Bingen sind innerhalb des Plangebietes auch keine denkmalrelevanten Anlagen eingetragen. Archäologische Fundstellen sind nach Aussage der Generaldirektion kulturelles Erbe ebenfalls nicht im Geltungsbereich verzeichnet.

Die Verbandsgemeinde Rhein-Selz verfügt bereits über ein attraktives touristisches Angebot. Insbesondere wären hier das Thema Weinbau sowie die ‚Rheinschiene' zu erwähnen, die u. a. anziehende Wander- und Radwegenetze bietet. Die gewerblich ausgerichtete Planung im Rhein-Selz-Park selbst hat keinen Einfluss auf die touristischen Angebote.

Beschlussvorschlag

# 7 UMWELTBERICHT

## 7.1 EINLEITUNG

### 7.1.1 Beschreibung der Planung

Der Verbandsgemeinderat der Verbandsgemeinde Rhein-Selz hat in seiner Sitzung am 06. Juni 2024 die Aufstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 2

Abs. 1 BauGB beschlossen. Hintergrund der Planung ist die beabsichtigte Konversionsmaßnahme auf dem Gelände des ehemaligen amerikanischen Militärstandorts ‚Anderson Barracks & Housing Dexheim'.

Ein Projektträger sieht für den überwiegenden Teil des Areals die Ansiedlung eines großflächigen Rechenzentrums vor. Diese von der Stadt Nierstein und der Verbandsgemeinde befürwortete Planung ist im westlichen, mittleren und nordöstlichen Bereich beabsichtigt. Im südöstlichen Teil sollen gemäß derzeitigen Überlegungen weitergehende gewerbliche Einrichtungen untergebracht werden. Ausgehend von dem vorgelegten, aus Sicht der Verbandsgemeinde attraktiven und städtebaulich sinnvollen Konzept, möchten die Verbandsgemeinde und die Stadt Nierstein auf Grundlage des neuen Betreiberkonzeptes Planungsrecht auf der Fläche schaffen.

Beabsichtigt ist daher in dem ca. 70 ha großen Plangebiet, auf der Ebene der Flächennutzungsplanung, die Darstellung von Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Rechenzentrum sowie gewerblichen Bauflächen und Versorgungsflächen für die erforderliche Entwässerung. Darüber hinaus werden Qualitätsstandards für eine Begrünung des Areals abstrakt dargestellt.

Gemäß den rechtlichen Vorgaben wurde im Vorfeld eine landesplanerische Stellungnahme eingeholt. Sie bestätigt grundsätzlich die geplante Umnutzung.

Mit der vorliegenden 8. Änderung des Flächennutzungsplans 2030 (Rechenzentrum und Gewerbe Rhein-Selz-Park) sollen die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung geregelt und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die parallel betriebene Bebauungsplanung der Stadt Nierstein geschaffen werden.

### 7.1.2 Methodische Vorgehensweise

Dieser Umweltbericht betrifft die Änderung des Flächennutzungsplanes. Aufgrund der Funktion des Flächennutzungsplans als vorbereitender Bauleitplan erfolgt auch die Erstellung des Umweltberichtes auf einer entsprechend abstrakten Ebene. Mit der Festlegung der Zweckbestimmung ‚Rechenzentrum' für die Sonderbaufläche sind allerdings nach heutigen Maßstäben Merkmale der Nutzung in Konturen absehbar. Diese werden einbezogen.

Für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs der vorliegenden 8. Änderung des Flächennutzungsplanes, die Sonderbaufläche ‚Rechenzentrum', wird parallel ein Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes[24] betrieben. Fachgutachten und Fachplanungen wurden in größerem Umfang erstellt. Der zum Bebauungsplan zugehörige Umweltbericht enthält differenzierte und umfassende Aussagen zu den möglichen Umweltauswirkungen mit Bezug auf die geplante Vorhabenkonzeption. Soweit sinnvoll und möglich werden im vorliegenden Umweltbericht zum Flächennutzungsplan bereits vorliegende Erkenntnisse aus dem Bebauungsplan reflektiert. Detaillierte Aussagen, insbesondere zu den Themen Eingriff, umfangreiche Schutzgutbetrachtungen und Kompensationsmaßnahmen können dem Umweltbericht zum Bebauungsplan entnommen werden.

Beschlussvorschlag

24 Stadt Nierstein: Bebauungsplan „Rhein-Selz-Park, II / Rechenzentrum

### 7.1.3 In einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

**Landesentwicklungsprogramm**

Im Verbandsgemeindegebiet gelten die Vorgaben des Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV)[25] als raumordnerischer Rahmen.

Das Landesentwicklungsprogramm LEP IV beschreibt die Stadt Nierstein, in der der Änderungsbereich der Flächennutzungsplan liegt, als einen hochverdichteten Raum mit hoher Zentrenerreichbarkeit. Bezogen auf die vorliegende geplante Konversionsmaßnahme zu gewerblichen Zwecken ist eine Übereinstimmung mit den Grundsätzen des LEP vorhanden.

**Regionaler Raumordnungsplan**

Im regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe (Entwurf der dritten Teilfortschreibung)[26] wird das Gebiet hauptsächlich als „Vorranggebiet für Gewerbe" ausgewiesen. Die nach Norden ragende Fläche für die Entwässerung ist als „Sonstige Freifläche" dargestellt.

Wie auch das LEP IV verfolgt der Raumordnungsplan das Ziel einer Verringerung der Flächeninanspruchnahme. Mit aktuellen Fortschreibungen werden zudem auf der Ebene der Raumordnung übergreifende Aussagen zu den Themen erneuerbare Energien und der Gewerbeentwicklung für die kommunale Ebene vorgegeben.

**Landschaftsplan**

Gemäß den Darstellungen im Entwicklungskonzept des aktuellen Landschaftsplans[27] für die Verbandsgemeinde Rhein-Selz, der im Zusammenhang mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2030 erstellt wurde, ist für das Planungsareal eine umlaufende Ortsrandeingrünung vorgesehen. Die Fläche selbst ist als Siedlungsbereich ausgewiesen. Gemäß dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2030 hat das Planungsareal den Charakter einer gewerbliche bzw. sonderbaulich genutzten Siedlungsfläche und wurde so betrachtet. Für die Entwässerungsfläche im Nordosten ist die Entwicklung bzw. Sicherung für Grünland feuchter Standorte sowie Gewässer und der gewässerbegleitenden Vegetation vorgegeben.

Nördlich angrenzend und teilweise geringfügig überlagernd, sind potenzielle Feldhamsterlebensräume und geschützten Landschaftsbestandteile vorhanden. Hinsichtlich des Feldhamsters konnte

Beschlussvorschlag

25 Ministerium des Innern und für Sport: Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz (LEP IV), Mainz, 14. Oktober 2008

26 Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe: Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014, Dritte Teilfortschreibung des ROP 2024 für die Sachgebiete Siedlungsentwicklung (Gewerbe), Energieversorgung (Photovoltaik), Freiraumstruktur, Landwirtschaft, Zentrale Orte und Rohstoffsicherung in der Fassung der zweiten Teilfortschreibung vom 19.04.2022 gemäß Beschlussfassung in der Regionalvertretungssitzung vom 05. Juni 2024 über die Anhörung zum Planentwurf (§ 10 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPlG)) und dessen erneute öffentliche Auslegung (§ 9 Abs. 3 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. § 6 Abs. 4 LPlG) nach § 14 Abs. 4 Nr. 2 (LPlG), (Stand Redaktion 14. August 2024).

27 Verbandsgemeinde Rhein-Selz: Landschaftsplan zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2030, Oppenheim, 13. Mai 2020.

in den artenschutzrechtlichen Untersuchungen jedoch kein Vorkommensnachweis gefunden werden, so dass diesbezüglich keine Konflikte zu erwarten sind.

**Schutzgebiete**

Nordwestlich, außerhalb des Plangebietes, lediglich an der nordwestlichen Grenze tangierend, besteht ein Geschützter Landschaftsbestandteil. Es handelt sich um die „Schutzpflanzungen und Gehölzbestände Schwabsburg“ (Rechtsverordnung des Kreises Mainz-Bingen vom 10. Januar 1985).

Gemäß den Darstellungen im rechtwirksamen Flächennutzungsplan 2030 der Verbandsgemeinde Rhein-Selz befindet sich im Geltungsbereich innerhalb der nordöstlich gelegenen Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser ein bestehender Biotopverbund. Hierin liegt eine Schilffläche, die die Qualität als geschütztes Biotop nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz hat.

## 7.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

### 7.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands (Basisszenario)

**Tiere und Pflanzen**

Das Plangebiet ist hinsichtlich der Biotoptypen durch die ehemalige militärische Nutzung geprägt. Eine Vorbelastung ist durch die vorhandene Bebauung sowie die versiegelten Freiflächen bereits heute gegeben. Überwiegend handelt es sich daher um Biotopflächen mit geringer Bedeutung. Als Biotop mit einer höheren Wertigkeit ist lediglich der Bereich für die Regenrückhaltung im Nordosten, bei dem es sich um eine nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz geschützte Schilffläche handelt. Darüber hinaus haben auch die vorhandenen größeren Gehölze eine entsprechende Wertigkeit.

In Bezug auf die Tierwelt ist aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen, trotz deren eher geringen Wertigkeit, ein Vorkommen verschiedener Tierarten wahrscheinlich. Hierzu wurde zum Bebauungsplan ‚Rechenzentrum‘ eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Gegenstand der Untersuchung waren Fledermäuse, Vögel, Reptilien, Amphibien, Heuschrecken, Tagfalter, Haselmaus und Kleinsäuger. Bis auf Haselmaus und Kleinsäuger konnten Nachweise für das Vorkommen der vorgenannten Arten ermittelt werden. Die Ergebnisse werden nach Einschätzung der Unteren Naturschutzbehörde als prinzipiell übertragbar auf die weiteren Gebietsteile angesehen.

**Fläche und Boden**

Aufgrund der militärischen Vornutzung handelt es sich bei dem Plangebiet um eine vorbelastete Fläche. Das Gelände wurde bei der Herrichtung durch Bodeneingriffe z. T. erheblich überformt und ist geprägt durch größere und kleinere Baukörper, Straßen und versiegelte Freiflächen. Dazwischen befinden sich unversiegelte Bereiche. Insgesamt betrachtet, ist der überwiegende Teil des Planungsareals versiegelt.

Prägende geologisch-tektonische Einheit für das Plangebiet ist der Alzey-Niersteiner Horst. Dieser trennt das nördliche Mainzer Becken vom südlichen. Charakteristisch für das Mainzer Becken sind

Beschlussvorschlag

Tone, Tonmergel, Sande und Kalke. Das Plangebiet befindet sich laut geologischer Karte auf einer nach Südwesten gekippten Einzelscholle, in deren Bereich Störungen vermutet werden.

Durchgeführte Versickerungsversuche zeigen eine schlechte Versickerungsfähigkeit, was auf die niedrigen Durchlässigkeitsbewerte zurückzuführen ist.

Hinsichtlich des Baugrundes ist festzuhalten, dass regionaltypisch rutschgefährdete Hänge vorkommen. Für das Plangebiet selbst sind keine Hinweise auf Hangrutschungen bekannt.

Nach dem Bodenschutzkataster Rheinland-Pfalz befinden sich im Geltungsbereich drei bodenschutzrechtlich relevante Flächen, die sich nahezu über das gesamte Areal erstrecken. Diese Teilflächen wurden – sofern ein Verdachtsmoment bestand – untersucht, allerdings wurden keine nennenswerten Schadstoffgehalte festgestellt. Es ist daher nicht von wesentlichen Bodenbelastungen auszugehen.

**Wasser**

Wasserschutzgebiete wie Trinkwasserschutz-, Heilquellenschutz- oder Mineralwasserschutzgebiete sowie Überschwemmungs- oder Risikogebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich im Nordosten der Engelsklauergraben, ein Gewässer dritter Ordnung. Ein weiteres namenloses Gewässer dritter Ordnung durchquert das Plangebiet zwischen der Rückhaltefläche und dem Kasernengelände auf einem kurzen Stück im nördlichen Bereich. Für diese Gewässer ist der Genehmigungsvorbehalt des Landeswassergesetzes zu berücksichtigten. Einzelne wasserbeeinflusste Bereiche sind Teil der Entwässerungseinrichtung der ehemaligen Kaserne und daher künstlich angelegt.

Aufgrund der Topographie ist das Plangebiet in zwei Einzugsgebiets zu unterteilen. Der östliche Bereich entwässert in Richtung Norden in den Engelsklauergraben und der westliche Bereich nach Südwesten in den Hundgraben. Die Versickerungsfähigkeit des Plangebietes ist, aufgrund der typischen regionalen Bodenverhältnisse, als gering anzunehmen, was durch Sickerversuche erhärtet wurde.

Hinsichtlich der Starkregengefährdung ist unter Beachtung der Sturzflutgefahrenkarten festzuhalten, dass das Risiko im Plangebiet als mittel bis hoch bewertet werden kann.

Im Bestand sind Leitungen und Anlagen zu Wasserbewirtschaftung vorhanden.

**Luft und Klima**

Belastungen durch Luftschadstoffe sind im Plangebiet nicht bekannt. Die nächstgelegene Emissionsquelle ist die angrenzende Bundesstraße B 420. Die bekannten Windgeschwindigkeiten lassen eine Durchlüftung zu, die jedoch durch die vorhandene Bebauung gemindert wird.

Klimaökologisch liegt das Plangebiet im Randbereich des Rheinhessischen Tafel- und Hügellandes in der warmgemäßigten, feuchten Westwindzone.

Aufgrund der vorhandenen Bebauungs- und Versiegelungssituation ist das Plangebiet als Bereich mit stadtklimatischen Merkmalen zu bewerten.

Beschlussvorschlag

**Landschaftsbild**

Aufgrund der Vornutzung und der derzeitigen Siedlungs- und Versiegelungsstruktur ist in Bezug auf Naturnähe nur ein geringer bis mäßiger Wert anzusetzen. Durch die Nutzungsaufgabe hat jedoch eine natürliche Eigenentwicklung begonnen. Die Gärten und Verkehrsflächen liegen brach, und sind teilweise verbuscht. Die großflächigen Grünflächen im Nordosten weisen teilweise einen extensiven Charakter auf.

Ausgehend von der Vornutzung und der im Plangebiet vorhandenen Biotopstruktur ist die Vielfalt, im Vergleich zum landwirtschaftlichen geprägten Umfeld, als höher zu bewerten. Durch die umfangreichen Randbegrünungen ist die Einsehbarkeit des Kasernengeländes nur mäßig gegeben.

Der Erholungswert ist als gering anzusehen, da die vorhandene Bebauung und die versiegelten Flächen das Landschaftsbild prägen. Das Plangebiet weist keine für die Erholung bedeutsame Infrastruktur auf, insbesondere da es für die Öffentlichkeit aufgrund der umlaufenden Einzäunung nicht zugänglich ist.

**Biologische Vielfalt**

Trotz der Größe und der weitläufigen Freiflächen des Geltungsbereichs wurde nur eine geringe Artenvielfalt festgestellt. Als höherwertige Biotope können der Schilfröhrrichtbestand im Norden, der Schönungsteich, die Rückhaltebecken im Süden sowie ein Großteil des alten Baumbestands genannt werden. Es handelt sich hierbei um wichtige Lebensräume und Trittsteine für spezialisierte Arten. Dem Schutzgut „Biologische Vielfalt" ist insgesamt jedoch nur eine geringe bis mittlere Wertigkeit zuzusprechen.

**Natura 2000-Gebiete / sonstige Schutzgebiete**

Im Plangebiet oder in direkter Nähe befinden sich keine Natura 2000-Gebiete. Sonstige Schutzgebiete sind bis auf den nach § 30 BNatSchG geschützten Schilfröhrichtbestand im Norden im Bereich der Entwässerungsfläche nicht betroffen.

Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete befinden sich über fünf Kilometer entfernt vom Plangebiet. Westlich und östlich des Plangebietes liegen in ca. zwei Kilometer Entfernung jeweils Naturschutzgebiete. Die nächstgelegenen Landschaftsschutzgebiete sind in westliche Richtung ca. drei Kilometer und in östliche Richtung etwa eineinhalb Kilometer vom Plangebiet entfernt.

**Mensch, Kultur- und Sachgüter**

<u>Mensch</u>

Das Plangebiet ist lärmvorbelastet durch die Lage an der Bundesstraße B 420. Von dem Gebiet selbst gehen derzeit keine nennenswerten Emissionen aus, da es sich um ein stillgelegtes Kasernengelände außerhalb der geschlossenen Ortschaften handelt. Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit sind nicht erkennbar.

Beschlussvorschlag

Kultur- und Sachgüter

Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch bedeutsame Nutzungsformen sind im Planungsgebiet und seinem Einwirkungsbereich nicht vorhanden. Bodendenkmäler oder archäologische Fundstellen sind nicht bekannt. In der Denkmalliste des Landkreiseses Mainz-Bingen sind innerhalb des Plangebiets auch keine denkmalrelevanten Anlagen eingetragen. Als Sachgüter wären die bestehenden Gebäude der ehemaligen militärischen Nutzung zu nennen, die mittlerweile allerdings einen schlechten Zustand aufweisen.

### 7.2.2 Entwicklungsprognose

**Prognose der Entwicklung des Umweltzustands ohne das Vorhaben**

Es ist davon auszugehen, dass die Flächen bei Nichtdurchführung der Planung auf absehbare Zeit weiter sich selbst überlassen würden. Die naturnahen Bereiche würden sich mit der Sukzession weiterentwickeln. Es würden neue Lebensräume entstehen. Für die Gebäude und die zugehörige Infrastruktur würde dies einen weiteren Verfall bedeuten. Damit einhergehend sind Belastungen für die Umwelt zu erwarten, da die Überreste der baulichen Strukturen auf der Fläche verbleiben würden. Im schlimmsten Fall treten belastete Stoffe aus diesen Strukturen aus, die sich negativ auf die Bodenfunktion auswirken können.

Da sich Stadt und Verbandsgemeinde bereits seit Langem intensiv um eine Nachnutzung für die Konversionsfläche bemühen, wäre zu gegebener Zeit mit gewerblichen Aktivitäten zu rechnen, auch da dies gemäß den Zielen der Raumordnung die gewiesene Entwicklungsperspektive darstellt. Mittel- und großflächige Gewerbestrukturen auf dem gesamten Areal würden voraussichtlich zu erheblichen Umweltauswirkungen führen.

**Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ehemalige militärische Liegenschaft mit starker Überformung. Der Umweltzustand ist daher bereits durch die frühere Nutzung deutlich vorbelastet.

Im Folgenden soll dargelegt werden, wie sich die potenziellen Auswirkungen der Planung auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und auf das Landschaftsbild darstellen. Für die Sonderbaufläche sind durch die Zweckbestimmung ‚Rechenzentrum' bestimmte Merkmale der Nutzung wie z. B. großmaßstäbliche Gebäude, hoher Bedarf an elektrischer Energie oder Erzeugung von Abwärme bereits absehbar. Für die gewerbliche Baufläche können die typischen Nutzungscharakteristika, gemäß Vorgabe der Regionalplanung von mittel- bis großflächigen Ansiedlungen, angenommen werden.

Generell ist davon auszugehen, dass bei der Umsetzung der Planung marktübliche Techniken und Stoffe zum Einsatz kommen. Die Art und Menge der im Plangebiet später anfallenden Abfälle wird sich nach derzeitigem Kenntnisstand in einem normalen Rahmen bewegen. Von einer ordnungsgemäßen Entsorgung kann ausgegangen werden.

Beschlussvorschlag

Tiere und Pflanzen

Durch zusätzliche Flächenversiegelungen und Bautätigkeiten ist eine Beeinträchtigung für das Schutzgut Arten- und Biotope anzunehmen. Der Verlust von Teillebensräumen sowie Einschränkungen von Lebensraumbeziehungen können sich negativ auf die vorhandenen Tiere und Pflanzen auswirken.

Gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplans sind jedoch Grünflächen sowie der Erhalt des Schilfröhrichtbestands, einem nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz geschützten Biotops, vorgesehen. Diese Bereiche sind positiv für das Arten- und Biotoppotenzial zu werten. In Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in nachfolgenden Bebauungsplänen sind Ausgleichsmaßnahmen zu erwarten, die eine mindestens teilweise bis im günstigsten Fall vollständige Kompensation erwarten lassen. Belange des Artenschutzes müssen nach den gesetzlichen Vorgaben zwingend beachtet werden.

Fläche und Boden

Durch zusätzliche Neuversiegelungen werden die Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Filter-, Puffer- und Transformatorfunktion, Erosionswiderstandsfunktion, Grundwasserschutz- und –neubildungsfunktion, Abflussregulationsfunktion, biotisches Ertragspotenzial) in den von Versiegelung beanspruchten Flächen unterbunden bzw. unmöglich gemacht. Möglicherweise erforderliche Bodenbewegungen für Aufschüttungen und Abgrabungen, in den bisher unversiegelten Bereichen, stellen ebenfalls einen Eingriff in den Boden dar. Für die bereits versiegelten Flächen ist mit einer weiteren Änderung der Bodenverhältnisse zu rechnen. Ggf. sind besondere Maßnahmen in Bezug auf mögliche rutschgefährdete Bereiche erforderlich.

Sofern im Rahmen der Abrissarbeiten Hinweise auf mögliche Bodenbelastungen erkennbar werden, ist die weitere Vorgehensweise mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

In nachfolgenden Bebauungsplänen sind Ausgleichsmaßnahmen zu erwarten, die eine mindestens teilweise Kompensation erwarten lassen.

Wasser

Durch zusätzliche Flächenversiegelungen von bisher unbebauten und unversiegelten Böden kommt es zu einer Reduzierung der Versickerungsfähigkeit des Bodens. Daraus kann eine Einschränkung der der Grundwasserneubildung hervorgerufen werden und eine Erhöhung des Oberflächenabflusses entstehen.

Für die bereits bebauten Flächen ist mit keiner wesentlichen Änderung der Wasserverhältnisse zu rechnen. Die Sicherung der Zuführung von Oberflächenwasser zum Grundwasser kann begrenzt, im Rahmen der Bodenbeschaffenheit, durch Versickerungsflächen ermöglicht werden. Anfallendes Niederschlagswasser kann gedrosselt in die nahegelegenen Gräben eingeleitet werden.

Die größere Regenrückhaltefläche im Nordosten wird gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes erhalten und soll weiter genutzt werden.

Beschlussvorschlag

Zum Projekt des Rechenzentrums ist bekannt, dass eine Luftkühlung verwenden werden soll. Damit bleibt der Wasserverbrauch voraussichtlich auf ein gewerbeübliches Niveau beschränkt.

Luft und Klima

Durch die möglichen zusätzlichen Versiegelungen und Baukörper ist eine Veränderung in Bezug auf die Schutzgüter Luft und Klima durch lokale Aufheizung möglich.

Die geplante Ansiedlung von Rechenzentren auf der Sonderbaufläche geht bei heute typischen Merkmalen mit einem hohen Verbrauch an elektrischer Energie und der Erzeugung von Abwärme einher. Damit können Auswirkungen auf das örtliche wie das globale Klima eintreten.

Gemäß des Energieeffizienzgesetzes (EnEfG)[28] müssen Rechenzentren, die ab dem 01. Juli 2027 den Betrieb aufnehmen,[29] eine anspruchsvolle Energieverbrauchseffektivität erreichen und den Strombedarf bilanziell zu 100 % aus regenerativen Quellen decken. Parallel gilt das Landessolargesetz, das für gewerbliche Neubauten ein Mindestmaß an Photovoltaikanlagen vorschreibt.

Zur Abwärme von Rechenzentren gibt das Energieeffizienzgesetzes (EnEfG) kurzfristig die Wiederverwendung von mindestens 15 % vor. Dieser muss für spätere Inbetriebnahmen weiter gesteigert werden. Die Verbandsgemeinde, die Stadt Nierstein und der Projektträger kooperieren in der Vorbereitung und Umsetzung der Nutzung der Ressource Abwärme.

Zum Projekt ist bekannt, dass eine Luftkühlung verwenden werden soll. Demnach ist durch das Vorhaben von einer Aufheizung der Luft auszugehen. Eine zum Bebauungsplan durchgeführte Klimauntersuchung stellt keine wesentlichen Effekte fest.

Zu Sicherstellung des Betriebs von Rechenzentren sind Notstromaggregate üblich, die grundsätzlich Luftverunreinigungen hervorrufen können. Typischerweise ist deren Einsatz jedoch auf seltene Notsituationen und darüber hinaus auf kurzzeitige Wartungsphasen begrenzt, so dass nicht von wesentlichen Verunreinigungen auszugehen ist. Ebenso lassen einrichtungsübliche Verkehre keine beachtlichen Auswirkungen auf die Luftqualität haben.

Von der gewerblichen Baufläche werden aufgrund ihrer begrenzten Größe ebenso keine gravierenden Auswirkungen auf das Klima und die Luft erwartet.

Landschaftsbild

Durch die Umsetzung der geplanten Vorhaben sind Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und eventuell graduelle Beinflussungen der Erholungsfunktion zu erwarten, da einerseits das Gebiet bereits durch die ehemalige militärische Vornutzung belastet ist, andererseits die üblichen hohen Gebäude von Rechenzentren auch bei Erhalt bzw. Ergänzung der Randeingrünung aus bestimmten Blickrichtungen sichtbar sein werden.

Beschlussvorschlag

28 Energieeffizienzgesetz (EnEfG) in der Fassung vom 13. November 2023, BGBl. 2023 I Nr. 309

29 Ausgehend von typischen Planungs- und Bauprozessen dürften die Regelungen im vorliegenden Fall greifen.

Die landschaftsgebundene Erholung war durch die damalige Nutzung bereits beeinträchtigt. Schadstoffimmissionen und Lärm werden auch weiterhin in diesem Bereich eine Rolle spielen. Die Erholung wird zukünftig auch nur einen eingeschränkten Stellenwert haben. Allenfalls wird für Beschäftigte auf dem Gelände eine Aufenthaltsfunktion im Bereich der inneren Durchgrünung ermöglicht.

Biologische Vielfalt

Die Umsetzung der geplanten Entwicklungen im Geltungsbereich wird Habitatstrukturen und Lebensräume zerstören. Der Flächennutzungsplan sieht jedoch Grünflächen im Plangebiet sowie den Erhalt des Schilfröhrichtbestands, einem nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz geschützten Biotops, im Nordosten des Areals, vor.

Grundsätzlich ist ein Verlust an biologischer Vielfalt möglich. In Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in nachfolgenden Bebauungsplänen sind Ausgleichsmaßnahmen zu erwarten, die eine mindestens teilweise bis im günstigsten Fall vollständige Kompensation nach sich ziehen. Belange des Artenschutzes müssen nach den gesetzlichen Vorgaben zwingend beachtet werden.

Natura 2000-Gebiete / sonstige Schutzgebiete

Aufgrund der Entfernung sind durch die Planung keine Natura 2000-Gebiete oder sonstige Schutzgebiete betroffen.

Die vorhandenen geschützten Landschaftsbestandteile nach § 29 BNatSchG „Schutzpflanzungen und Gehölzbestände (Schwabsburg)“ liegen deutlich nördlich außerhalb des Geltungsbereiches, so dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Das nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz geschützte Biotop wird im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen und erhalten. Die Fläche soll weiterhin zur Rückhaltung von Niederschlagswasser genutzt werden. Nach dem Charakter des Biotops als Schilffläche ist die Wasserzuführung wesentlich für den Erhalt.

Mensch, Kultur- und Sachgüter

Durch die geplante Entwicklung im Plangebiet wird sich die Schallabstrahlung gegenüber dem heute ungenutzten Zustand verändern. Rechenzentren und gewerbliche Betriebe sind üblicherweise mit Lärmemissionen verbunden. Zudem können auch die zusätzlichen Verkehre zu einer Veränderung auf den angrenzenden Straßen führen.

Bei der Lärmthematik sind zudem die Kumulationen durch bereits bestehende gewerbliche Betriebe, den vorhandenen Verkehr sowie Emissionen durch Entwicklungen in der nahe gelegenen Konzentrationszone für Windenergieanlagen zu sehen.

Auf der Projektebene durchgeführte gutachterliche Untersuchungen, in Form einer Machbarkeitsstudie, zeigen, dass die geplanten Entwicklungen möglich sind, ohne dass es zu wesentlichen Auswirkungen in die umliegenden Bereichen kommt.

Beschlussvorschlag

Da im Plangebiet keine Kulturgüter vorhanden sind, führt die Durchführung der Planung zu keiner Beeinträchtigung.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen sind alle funktionalen Beziehungen zwischen den Belangen der einzelnen Schutzgüter. Die Ermittlung der Wechselwirkungen erfordert eine ganzheitliche Betrachtung der Umwelt. Wechselwirkungen sind insbesondere dann von besonderer Bedeutung, wenn sie zu einer sich gegenseitig verstärkenden Beeinträchtigung einzelner Belange des Umweltschutzes oder zu gegeneinander gerichteten Wirkungen führen können.

Durch die geplante Entwicklung im Plangebiet sind Veränderungen im Bereich der Biotope, für das Landschaftsbild und hinsichtlich der Inanspruchnahme von Boden zu erwarten. Spezielle Wechselwirkungen zwischen den Belangen sind nicht erkennbar.

### 7.2.3 Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -verringerung, Ausgleichsmaßnahmen; Gegenüberstellung der Konflikte und Maßnahmen

Die Belange des Umweltschutzes sind nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB zu berücksichtigen. Demnach ist der Ausgleich durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen, je nach Planungsebene, als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich vorzusehen.

Die nachfolgend genannten Maßnahmen sollen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes zur Verringerung der Eingriffsintensitäten beitragen. Eine Mindestausstattung von Lebensräumen im Gebiet soll erhalten oder neu geschaffen werden. Das Landschaftsbild soll regionstypisch und ästhetisch ansprechend gestaltet werden.

Gebietsrandeingrünung

Die vorhandene Gebietsrandeingrünung soll nach Möglichkeit erhalten bzw. weiterentwickelt werden. Der Flächennutzungsplan stellt hierzu eine umlaufende Eingrünung entlang der Plangebietsgrenzen dar. Damit werden die notwendigen Qualitätsvorgaben für die Randeingrünung transportiert. Unterbrechungen für erforderliche Einrichtungen, wie z.B. Zufahrten, sowie wechselnde Tiefen sind möglich. In einem Teilabschnitt im Nordosten ist der Gewässerrandbereich des dortigen namenlosen Gewässers eingeschlossen. Somit können ggf. Aufwertungsmaßnahmen kombiniert werden.

Innere Durchgrünung

Neben der oben beschriebenen Siedlungseingrünung ist auch eine innere Durchgrünung des Planungsareals vorgegeben. Zwischen den späteren Baukörpern sind demnach ebenfalls Grünflächen anzulegen, die sich positiv auf das Kleinklima auswirken können und darüber hinaus auch eine Aufenthaltsfunktion ermöglichen. Zu dieser inneren Begrünung können auch Dach- und Fassadenbegrünungen sowie eine mögliche Überstellung von Stellplätzen mit Bäumen gerechnet werden. Maßgeblich ist, dass im inneren Bereich des Plangebietes substanzielle Grün- bzw. Freibereiche entstehen.

Beschlussvorschlag

Erhalt des Biotops und naturnahe Gestaltung der Regenrückhalteflächen

Das nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz geschützte Biotop, Schiffrohrfläche, wird im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen und soll erhalten werden. Die dort bestehenden Regenrückhalteeinrichtungen innerhalb des Plangebietes sind überwiegend naturnah gestaltet. Es ist beabsichtigt und durch das Schutzregime des § 30 BNatSchG vorgezeichnet, die Rückhaltefunktion beizubehalten. Mit der Darstellung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft überlagernd zu der Versorgungsfläche im Nordosten, wird diese Absicht für das größte Rückhaltebecken verdeutlicht.

Empfehlung zum Erhalt von Gehölzstrukturen

Mit dieser Empfehlung soll aufgezeigt werden, dass innerhalb des Planungsareals erhaltenswerte Strukturen nach Möglichkeit erhalten und in die geplante Nutzung integriert werden sollen. Dies stellt eine Ergänzung zu den neu zu schaffenden Grünstrukturen dar.

### 7.2.4 Planungsalternativen; Gründe für die gewählte Planung

Gemäß der Zielstellung des Landesentwicklungsprogramms und des Raumordnungsplanes sollen Konversionsflächen vorrangig vor neuen Flächen in Anspruch genommen werden. Damit und insbesondere mit der vorgesehenen Ausweisung eines Vorranggebietes Gewerbe für den Bereich des Rhein-Selz-Parks im Regionalen Raumordnungsplan wurde auf der übergeordneten Planungsebene bereits eine Vorentscheidung getroffen. Das vorliegende Areal wird damit ausdrücklich für die Nutzung durch großmaßstäbliche Projekte präferiert.

Konkret handelt es sich um die Konversion einer ehemaligen militärischen Liegenschaft. Mit der geplanten Entwicklung dieser Fläche wird der Zielrichtung ‚Innenentwicklung vor Außenentwicklung' Rechnung getragen, da hier bereits genutzte Flächen einer Nachnutzung zugeführt werden und dafür keine unberührten Freiflächen neu versiegelt werden. Eine flächenschonendere Umsetzung der geplanten Entwicklung ist im Verbandsgemeindegebiet derzeit nicht gegeben. Es kommen keine anderen Planungsalternativen in Frage.

### 7.2.5 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB (Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind)

Die geplante Entwicklung im Planungsareal sieht die Ansiedlung von großflächigen Rechenzentren und weiteren gewerblichen Einrichtungen vor.

Rechenzentren zählen grundsätzlich zur kritischen Infrastruktur. Für Betriebe dieser Art sind die Vorgaben der Seveso-III-Richtlinie zu prüfen und einzuhalten. Die dort vorgesehenen Schutzabstände sollen dazu beitragen, er Abstand gewährt bleiben. Die Berücksichtigung angemessener Abstände soll dazu beitragen, die von schweren Unfällen in Betriebsbereichen hervorgerufenen Auswirkungen auf benachbarte schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich zu vermeiden.

Typisch ist für Rechenzentren auch, dass eine große Menge an Kraftstoff vorzuhalten ist, um eine Notstromversorgung zu gewährleisten. Es ist bekannt, dass die im vorliegenden Fall voraussichtlich die Mengenschwelle der Störfallverordnung überschritten wird. Vor diesem Hintergrund wurden

Beschlussvorschlag

Auswirkungsbetrachtungen zur Ermittlung eines angemessenen Sicherheitsabstandes entsprechend den Vorgaben des Leitfadens KAS-18[30] und der zugehörigen Arbeitshilfe KAS-32 durchgeführt.

Weitergehende nachteilige Auswirkungen sind auf der Ebene der Flächennutzungsplanung derzeit nicht absehbar.

## 7.3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

### 7.3.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Alle Untersuchungen wurden nach den einschlägigen fachspezifischen Kriterien und anerkannten Regeln der Technik abgewickelt.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen sind nicht bekannt.

### 7.3.2 Maßnahmen der geplanten Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB sind die Kommunen verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, durch geeignete Maßnahmen Abhilfe zu schaffen. Die Gemeinde soll dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 angegebenen Überwachungsmaßnahmen sowie die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB nutzen. Hier ist anzumerken, dass hinsichtlich des Zeitpunkts und des Umfangs des Monitorings sowie der Art und des Umfangs der zu ziehenden Konsequenzen keine bindenden gesetzlichen Vorgaben bestehen. Von besonderer Bedeutung für das Monitoring ist die in § 4 Abs. 3 BauGB gegebene Informationspflicht der Behörden, die sich auf Fachbehörden außerhalb der Gemeindeverwaltung bezieht.

Für die Flächennutzungsplanung ist zu würdigen, dass es sich hier um eine planvorbereitende Ebene handelt. Die Umsetzung erfolgt erst durch die aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungspläne. Vor diesem Hintergrund kann die Intensität der Überwachung auch erheblich hinter der von Bebauungsplänen zurückbleiben. Im vorliegenden Fall trifft dies zu, da der Flächennutzungsplan selbst im hier maßgeblichen Bereich selbst keine Auswirkungen auf die Vorhabenebene haben kann, wie dies z.B. bei Konzentrationsflächenfestsetzungen für die Windenergie der Fall sein kann.

Für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung wäre ggf. zu prüfen, ob eine Planumsetzung erfolgt ist (Werden die geplanten Sonderbauflächen und gewerblichen Bauflächen im Bebauungs-

Beschlussvorschlag

30 KAS Kommission für Anlagensicherheit: Leitfaden - Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG, Bonn, 29.01.2025

plan übernommen ?), ob eine Flächeninanspruchnahme stattgefunden hat (werden die ausgewiesenen Flächen genutzt, oder bleiben noch Reserven?) und ob eine Zielerreichung eingetreten ist (werden die mit der Flächennutzungsplanänderung verfolgten Ziele wie Ansiedlung von großflächigem Gewerbe gemäß Zielstellung des Raumordnungsplanes und qualitative Begrünungsvorgaben erreicht ?).

Weitergehende konkretisierende Monitoringmaßnahmen werden ggf. auf der Bebauungsplanebene oder in nachgelagerten Genehmigungsverfahren vorzusehen sein. Dort können mögliche erhebliche Umweltauswirkungen detaillierter betrachtet werden.

### 7.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Verbandsgemeinderat der Verbandsgemeinde Rhein-Selz hat in seiner Sitzung am 06. Juni 2024 die Aufstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Hintergrund der Planung ist die beabsichtigte Konversionsmaßnahme auf dem Gelände des ehemaligen amerikanischen Militärstandorts ‚Anderson Barracks & Housing Dexheim'.

Der Projektträger sieht konkret, im überwiegenden Teil des Areals, die Ansiedlung eines großflächigen Rechenzentrums vor. Diese von der Stadt Nierstein und der Verbandsgemeinde befürwortete Planung ist im westlichen, mittleren nordöstlichen Bereich beabsichtigt. Im südöstlichen Teil sollen gemäß derzeitigen Überlegungen weitergehende gewerbliche Einrichtungen untergebracht werden. Ausgehend von dem vorgelegten, aus Sicht der Verbandsgemeinde attraktiven und städtebaulich sinnvollen Konzept, möchten die Verbandsgemeinde und die Stadt Nierstein auf Grundlage des neuen Betreiberkonzeptes Planungsrecht auf der Fläche schaffen.

Beabsichtigt ist daher in dem ca. 70 ha großen Plangebiet, auf der Ebene der Flächennutzungsplanung, die Darstellung von Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Rechenzentrum sowie gewerblichen Bauflächen und Versorgungsflächen für die erforderliche Entwässerung. Darüber hinaus werden Qualitätsstandards für eine Begrünung des Areals abstrakt dargestellt.

Durch die Bautätigkeit, die Anlage und die Nutzung des Gebiets sowie durch Wechselwirkungen mit der Umgebung können sich Beeinträchtigungen der bestehenden Natur- und Landschaftspotenziale ergeben.

Für Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt sind, gemessen an der Vorbelastung, ein weiterer Verlust an Teillebensräumen sowie Einschränkungen von Lebensraumbeziehungen möglich. Zu Fläche und Boden sind weitere Versiegelungen und Überformungen absehbar. Zum Wasser sind keine wesentlichen Verschlechterungen zu erwarten. Zu Klima und Luft sind nur begrenzte Effekte wahrscheinlich. Das Landschaftsbild wird für bestimmte Blickbeziehungen verändert. Zu Schutzgebieten sind keine Beeinträchtigungen absehbar. Für Mensch, Kultur- und Sachgüter werden keine wesentlichen Auswirkungen erwartet. Besondere Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden nicht ermittelt.

Durch folgende Maßnahmen können die Eingriffe minimiert bzw. ausgeglichen werden:

- Gebietsrandeingrünung
- Innere Durchgrünung

Beschlussvorschlag

- Erhalt des geschützten Biotops als Rückhalteflächen für Oberflächenwasser
- Erhalt von Gehölzstrukturen

Die o.g. Maßnahmen sind grundsätzlich geeignet, die Eingriffe in die verschiedenen Schutzgüter zu kompensieren. Daneben stehen gesetzliche Vorgaben, u.a. das Bundesnaturschutzgesetz, das Energieeffizienzgesetz, das Landessolargesetz oder das Bundes-Immissionsschutzgesetz, die mit ihren Vorgaben negativen Folgen entgegenwirken.

Konkrete Aussagen zum Eingriff und damit auch zum erforderlichen Ausgleich werden auf der nachgeordneten Ebene der Bebauungspläne getroffen.

# 8 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

**Geschützes Biotop**

Gemäß den Darstellungen im rechtwirksamen Flächennutzungsplan 2030 der Verbandsgemeinde Rhein-Selz befindet sich im Geltungsbereich innerhalb der nordöstlich gelegenen Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser ein bestehender Biotopverbund. Hierin liegt eine Schilffläche, die die Qualität als geschütztes Biotop nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz hat. Dieses wird nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

**Leitungen**

Eine Ferngas- und eine Fernwasserleitung durchqueren das Plangebiet der vorliegenden 8. Flächennutzungsplanänderung am nordöstlichen Gebietsrand. Im Süden, entlang der Bundesstraße, verlaufen zudem eine Wasser- und eine Gasleitung in Ostwestrichtung. Diese liegen teilweise innerhalb des Geltungsbereichs und teilweise außerhalb. Die Lage der unterirdischen Leitungen wird für den Geltungsbereich und dessen direktes Umfeld in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

**Gewässer**

Gewässer III. Ordnung, die tangierend zum Geltungsbereich sowie in einem kurzen Stück querend als Gräben bestehen, werden nachrichtlich übernommen.

# 9 VERFAHREN NACH BAUGESETZBUCH

**Beteiligungsverfahren und Abwägung**

Im Zuge der vorliegenden 8. Änderung des Flächennutzungsplans 2030 (Rechenzentrum und Gewerbe Rhein-Selz-Park) wurden die frühzeitige und förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 bzw. Abs. 2 BauGB sowie die frühzeitige und förmliche Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 bzw. Abs. 2 BauGB durchgeführt. Hierin war die Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB integriert.

Beschlussvorschlag

Die Anregungen aus den Beteiligungsverfahren wurden planungsbegleitend verschiedentlich gewürdigt. Die auf der Ebene des parallel betriebenen Bebauungsplanes ‚Rechenzentrum' der Stadt Nierstein erstellten Fachuntersuchungen und Fachbeiträge wurden unter Berücksichtigung der Maßstabsebene des Flächennutzugsplanes aufgegriffen.

Den Anregungen der Träger öffentlicher Belange konnte in der Regel entsprochen werden. Änderungen an der Planzeichnung waren nicht erforderlich. In der Begründung wurden punktuell redaktionelle Ergänzungen und Klarstellungen vorgenommen.

Zum Umgang mit den Stellungnahmen wird auf die umfangreichen textlichen Ausarbeitungen verwiesen, die dem Verbandsgemeinderat der Verbandsgemeinde Rhein-Selz zur Durchführung der Abwägung zu den Anregungen vorlagen.

**Verhältnis zu weiteren Bauleitplänen**

Die 8. Änderung des Flächennutzungsplans 2030 (Rechenzentrum und Gewerbe Rhein-Selz-Park) ersetzt für ihren Geltungsbereich mit Rechtswirksamkeit die Darstellungen des Flächennutzungsplanes 2030 einschließlich der 1. Änderung. Außerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches bleiben die bisherigen Darstellungen unberührt.

Auf Grundlage der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung soll das konkrete Planungsrecht durch verbindliche Bebauungspläne der Stadt Nierstein geschaffen werden. Das Bebauungsplanverfahren für das Rechenzentrum in der hier vorgesehenen Sonderbaufläche wird derzeit bereits parallel betrieben und ist weit fortgeschritten. Die Entwicklung der gewerblichen Baufläche wird Gegenstand separater Bebauungspläne sein. Für einen Teilbereich wurde bereits der Aufstellungsbeschluss gefasst.

Beschlussvorschlag

# 10 HINWEISE FÜR DIE WEITERGEHENDEN PLANUNGSEBENEN UND DIE PROJEKTUMSETZUNG

**Archäologie**

Laut Generaldirektion kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie sind gemäß der Fundstellenkartierung der Behörde im Geltungsbereich keine archäologische Fundstelle verzeichnet.

Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, archäologischen Denkmale bekannt, so dass die ausführenden Baufirmen eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen sind. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

**Bodenschutz**

Gemäß § 15 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) unterliegen altlastverdächtige Flächen der Überwachung durch die zuständige Behörde, in diesem Fall der SGD Süd als Obere Bodenschutzbehörde. Generell bedürfen bei als altlastverdächtig eingestuften Flächen deshalb

Nutzungsänderungen, insbesondere Eingriffe in den Untergrund, Entsiegelungen oder die Überbauung, grundsätzlich der Zustimmung durch die SGD Süd (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Mainz).

**Boden und Baugrund**

Das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz empfiehlt für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) objektbezogene Baugrunduntersuchungen. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke zu berücksichtigen.

Altbergbau ist nach Aussage des Landesamtes nicht dokumentiert, ein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt nicht.

**Geologiedatengesetz (GeoIDG)**

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter https://geoldg.lgb-rlp.de zur Verfügung.

Das LGB bittet um die Aufnahme einer Nebenbestimmung in Ihrem Bescheid, damit die Übermittlungspflicht dem Antragsteller bzw. seinen Beauftragten (z. B. Ingenieurbüro, Bohrfirma) obliegt. Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html

**Rohstoffsicherungsflächen**

Seitens des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz wird darauf hingewiesen, dass darauf zu achten ist, dass bei der Festlegung von landespflegerischen Kompensationsflächen nicht zu Überschneidungen mit den im Regionalen Raumordnungsplan ausgewiesenen Rohstoffsicherungsflächen kommen soll.

Beschlussvorschlag

erarbeitet durch

IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im Oktober 2025 2403 RSP II FNP Be+UB FzG/be/hf

# VERFAHRENSVERMERKE

**1. Aufstellungsbeschluss:**

Der Verbandsgemeinderat der Verbandsgemeinde Rhein-Selz hat in seiner Sitzung am 06. Juni 2024 die Aufstellung dieser Flächennutzungsplanänderung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

**2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:**

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB erfolgte am 26. Juni 2024 durch Veröffentlichung im Amtsblatt Rhein-Selz Aktuell.

**3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden:**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Mail vom 14. Oktober 2024 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 18. November 2024.
Sie wurden zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (sog. Scoping) aufgefordert.

**4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Veröffentlichung im Internet auf der Homepage der Verbandsgemeinde vom 21. Oktober 2024 bis zum 22. November 2024. Gleichzeitig lagen die Unterlagen im Rathaus der Verbandsgemeinde in Oppenheim öffentlich aus. Die ortsübliche Bekanntmachung hierzu erfolgte durch Bekanntmachung im Amtsblatt Rhein-Selz Aktuell am 16. Oktober 2024.

**5. Prüfung der Anregungen:**

Der Verbandsgemeinderat der Verbandsgemeinde Rhein-Selz hat die fristgemäß eingegangenen Anregungen gemäß § 4 Abs. 1 sowie § 3 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 26. Juni 2025 geprüft.

**6. Beteiligung der Behörden:**

Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB wurde mit Mail vom 10. Juli 2025 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 15. August 2025. Die Gemeinden der Verbandsgemeinde Rhein-Selz erhielten nach Erfordernis eine Nachfrist.

Beschlussvorschlag

**7. Bekanntmachung der Veröffentlichung:**

Die ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet und der zusätzlichen öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 16. Juli 2025 durch Bekanntmachung im Amtsblatt Rhein-Selz Aktuell sowie auf der Internetseite der Verbandsgemeindeverwaltung.

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

**8. Veröffentlichung des Entwurfs der Flächennutzungsplanänderung:**

Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung mit der Begründung einschließlich Umweltbericht sowie der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21. Juli 2025 bis zum 29. August 2025 im Internet veröffentlicht und lag zusätzlich im gleichen Zeitraum in der Verbandsgemeindeverwaltung in Oppenheim aus.

**9. Prüfung der Anregungen**

Der Verbandsgemeinderat der Verbandsgemeinde Rhein-Selz hat die fristgemäß eingegangenen Anregungen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie § 3 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 04. Dezember 2025 geprüft und das Ergebnis anschließend mitgeteilt.

**10. Feststellungsbeschluss:**

Aufgrund der §§ 1 bis 7 BauGB hat der Verbandsgemeinderat der Verbandsgemeinde Rhein-Selz diesen Änderungsplan in seiner Sitzung am 04. Dezember 2025 beschlossen.

**11. Genehmigungsverfahren:**

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

Beschlussvorschlag

.....

Bürgermeister Dienstsiegel

**12. Bekanntmachung der Genehmigung:**

Die Erteilung der Genehmigung wurde am ..... durch Veröffentlichung im Amtsblatt Rhein-Selz Aktuell bekannt gegeben.

.....

Bürgermeister Dienstsiegel

Beschlussvorschlag