



Bebauungsplan "Mainzer Weg - Pfannenstiel Teil VI" sowie "Mainzer Weg - Pfannenstiel Teil V - 1. Änderung" in der Ortsgemeinde Ober-Olm

Entwurf

Begründung



März 2024





Träger der Bauleitplanung

Ortsgemeinde Ober-Olm
Kirchgasse 7
55270 Ober-Olm

Ober-Olm,

den

(Stempel, Unterschrift)

Bearbeiter

igr GmbH
Luitpoldstraße 60a
67806 Rockenhausen

Rockenhausen,

im März 2024

Beschluss:

Annahme Vorentwurfsfassung:	03.02.2021
Annahme Entwurfsfassung Bauausschuss:	16.11.2021
Annahme Entwurfsfassung:	02.02.2022
Annahme geänderte Entwurfsfassung:	.2024
Satzungsbeschluss:	



Gliederung

1.	Einleitung	5
2.	Grundlagen	7
2.1	Landesentwicklungsprogramm 2008	7
2.2	Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014, 2. Teilfortschreibung	7
2.3	Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nieder-Olm	8
2.4	Schutzgebietsausweisungen FFH- und Natura 2000-Gebiete	9
3.	Planungsziele, Planungsgrundsätze	10
3.1	Planungsanlass	10
3.2	Städtebauliches Konzept	10
3.3	Herleitung und Begründung der einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplanes	13
3.3.1	Art der baulichen Nutzung	13
3.3.2	Maß der baulichen Nutzung	13
3.3.3	Bauweise	17
3.3.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	17
3.3.5	Stellung der baulichen Anlagen	18
3.3.6	Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	18
3.3.7	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	19
3.3.8	Anzahl der Wohnungen	19
3.3.9	Mindestgröße der Grundstücke	20
3.3.10	Bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien	20
3.3.11	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	21
3.3.12	Landespflegerische Festsetzungen	22
4.	Erschließung	23
4.1	Verkehrliche Erschließung	23
4.2	Abwasserentsorgung	23
4.3	Regenwasserableitung/Bewirtschaftung des Oberflächenwassers	24
4.4	Trinkwasserversorgung	24
4.5	Energieversorgung	24
4.6	Starkregenvorsorge/Urbane Sturzfluten	24
5.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	26
5.1	Auswirkungen auf die Umwelt	26
5.2	Auswirkungen auf die Landwirtschaft	27
5.3	Auswirkungen auf die Sozialstruktur	28
5.4	Auswirkungen auf die angrenzenden Wohngebiete	28
5.5	Hochwasser, urbane Sturzfluten	28
5.6	Radonbelastung	29
5.7	Schutz des Bodens	29



5.8	Klimaschutz	30
5.9	Auswirkungen während der Baumaßnahme	30
5.10	Auswirkungen auf Denkmalschutz/Bodendenkmäler	31
6.	Planverwirklichung	32
6.1	Bodenordnung	32
6.2	Kosten und Finanzierung der Maßnahme	32
6.3	Flächenbilanz	32
7.	Zusammenfassung	33

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	6
Abbildung 2	Landesentwicklungsprogramm 2008	7
Abbildung 3	Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe	8
Abbildung 4	Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nieder-Olm	9
Abbildung 5	Städtebauliche Entwurfsidee 2024 (Zielkonzept)	12
Abbildung 6	Maß der baulichen Nutzung	16
Abbildung 7	Sturzflutgefahrenkarte des Umweltministeriums (MKUEM) Rheinland-Pfalz	25
Abbildung 8	Radonpotenzialkarte des Geologischen Landesamtes	29

Quellenangaben

Geobasisdaten

Für die Abbildungen werden teilweise Grundlagen des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (LVermGeo) verwendet (© GeoBasis-DE/LVermGeoRP2002-10-15/Open Data: GeoBasis-DE/LVermGeoRP2019, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet])



1. Einleitung

Die Gemeinde Ober-Olm hat in den letzten Jahren im Bereich "Mainzer Weg - Pfannenstiel" am nordöstlichen Rand der Gemeinde ein Neubaugebiet in mehreren Teilabschnitten entwickelt und realisiert. Nachdem im Baugebiet "Pfannenstiel Teil V" alle Grundstücke verkauft und größtenteils bebaut sind und in der Gemeinde eine enorme Nachfrage nach Wohnbauflächen bestehen (Anfang 2021 etwa 380 Bewerber für Neubauflächen) möchte die Gemeinde Ober-Olm das Baugebiet "Mainzer Weg - Pfannenstiel Teil VI" angehen und die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen durch Erstellung eines Bebauungsplanes schaffen. Gemäß einem Beschluss im Gemeinderat sollen die Grundstücke dabei relativ klein gehalten werden, um möglichst viel Wohnraum bei gleichzeitigem schonendem Umgang mit Grund und Boden schaffen zu können. Neben dem klassischen freistehenden Einfamilien- oder Doppelhaus sollen auch höher verdichtete Wohnformen, wie Hausgruppen, Kettenhäuser und Mehrfamilienhäuser, realisiert werden.

Bereits im Februar 2022 wurde der Entwurf angenommen. Danach erfolgte eine intensive Diskussion hinsichtlich der Ableitung und Bewirtschaftung des Oberflächenwassers. Als Lösung soll nun auch der südliche Teil (Pfannenstiel 6) angegangen werden und die Übergangslösung im Gebiet Pfannenstiel 6 hinsichtlich der Rückhaltung des Oberflächenwassers und der verkehrlichen Erschließung können nun entfallen. Dadurch wurde nun der Geltungsbereich nach Süden erweitert und die Bebauung angepasst.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst nun den nordöstlichsten Bereich des Siedlungsraumes der Gemeinde und umfasst die Flurstücke 106, 107, 108, 109 (teilweise), 110 (teilweise) und 111 (teilweise). Zudem werden Teilflächen aus dem Bebauungsplangebiet "Mainzer Weg - Pfannenstiel V", die aufgrund ihres Zuschnittes nicht bebaut werden können, in den Geltungsbereich aufgenommen und somit teilweise als 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Planung berücksichtigt. Dabei handelt es sich um die Parzellen 173/53 und 173/44.

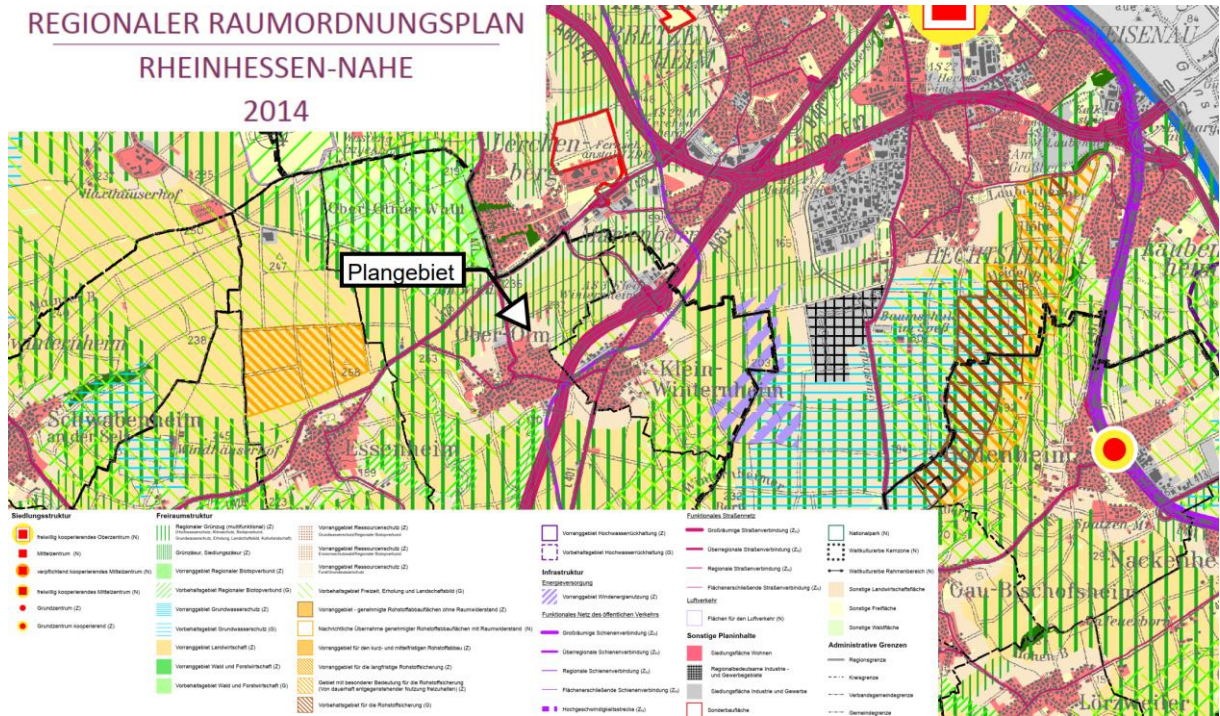
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Mainzer Weg - Pfannenstiel VI" mit der 1. Änderung "Mainzer Weg - Pfannenstiel V" hat somit eine Größe von 3,37 ha.

Die Gemeinde ist größtenteils bereits Eigentümerin dieser Flächen.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches kann beiliegendem Bebauungsvorschlag bzw. der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.



Abbildung 1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes



2.3 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nieder-Olm

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nieder-Olm ist das Plangebiet bereits als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Somit entwickelt sich der Bebauungsplan "Mainzer Weg - Pfannenstiel VI" aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nieder-Olm.

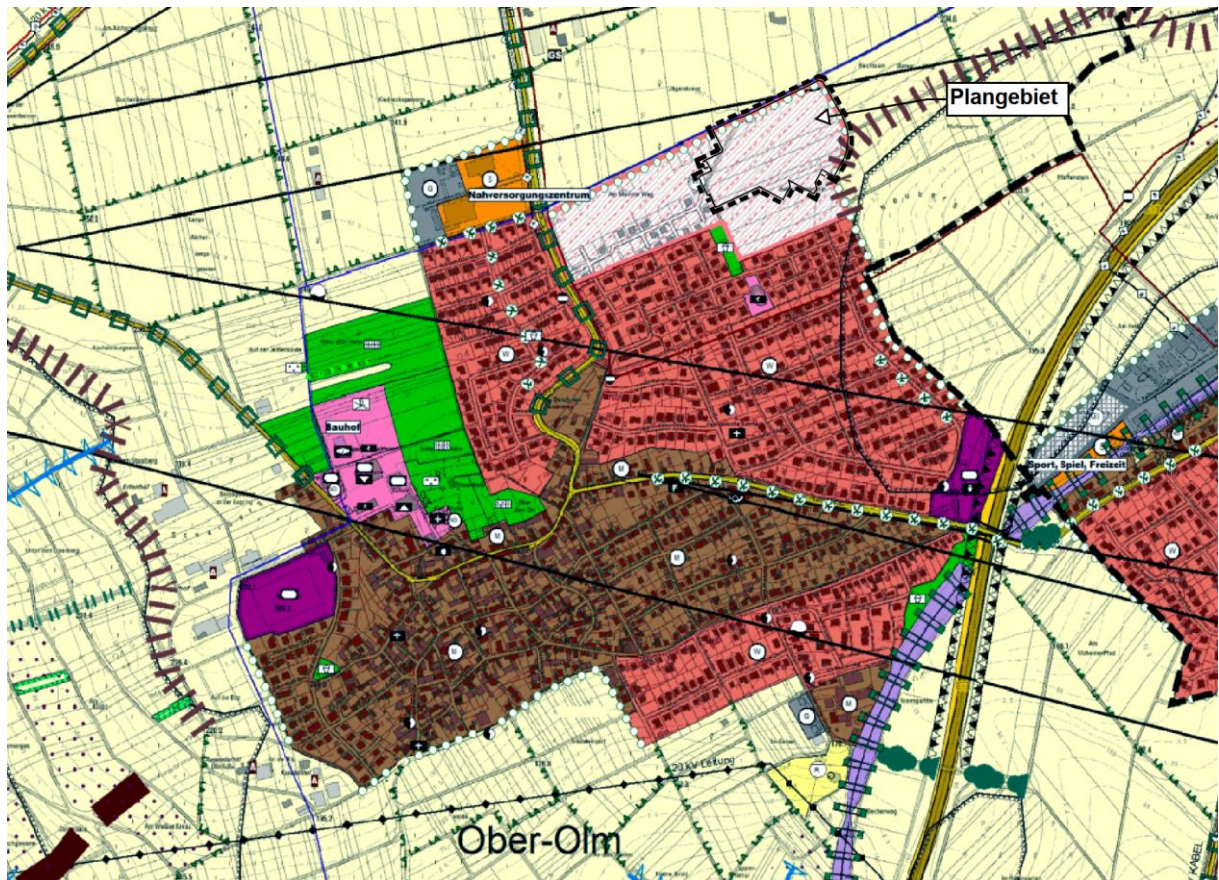


Abbildung 4 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nieder-Olm

2.4 Schutzgebietsausweisungen FFH- und Natura 2000-Gebiete

Im Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz (LANIS) sind innerhalb des Plangebietes in der näheren und weiteren Umgebung keine internationalen oder nationalen Schutzgebiete verzeichnet. Somit können negative Auswirkungen auf FFH- und Natura 2000-Gebiete durch die Planung ausgeschlossen werden.



3. Planungsziele, Planungsgrundsätze

3.1 Planungsanlass

Der Bebauungsplan verfolgt die in § 1 Abs. 5 BauGB formulierten gesetzlichen Zielvorgaben für eine nachhaltige, städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodenordnung gewährleistet. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Im Wesentlichen wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes durch folgende Ausgangspunkte initiiert:

- Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum für Bauwillige aus der Gemeinde
- Schaffung von Wohnraum für junge Familien zur nachhaltigen Sicherung der bestehenden Infrastruktureinrichtungen in der Ortsgemeinde
- städtebauliche Weiterentwicklung des nordöstlichen Siedlungsbereiches
- die strukturierte Überplanung und Erschließung neuer Flächen im Außenbereich.

3.2 Städtebauliches Konzept

Der Gemeinderat von Ober-Olm hat beschlossen, für die Weiterentwicklung des Baugebietes "Pfannenstiel" mit dem Teilbereich "Mainzer Weg - Pfannenstiel VI" eine Entwicklung vorzunehmen, die relativ kleine Grundstücke und eine unterschiedliche Baudichte ermöglichen soll, um möglichst viele Grundstücke im Plangebiet entwickeln zu können. Damit möchte die Gemeinde Ober-Olm der enormen Nachfrage nach Bauland begegnen, um somit relativ vielen Menschen einen Bauplatz in Ober-Olm anbieten zu können.

Durch die igr GmbH wurde eine städtebauliche Entwurfsidee entwickelt, das sich an diesen Vorgaben orientiert, aber auch gleichzeitig auf die bestehende Topografie reagiert, um die Regenwasserbewirtschaftung und die Ableitung von Oberflächen- und Schmutzwasser zu gewährleisten.

Die Topografie lässt sich wie folgt beschreiben. Der höchste Punkt des Plangebietes befindet sich nordwestlich bei ca. 240 m NHN, der tiefste Punkt südöstlich des Plangebietes bei ca. 334 m NHN. Somit besteht ein gleichmäßiges Gefälle von Nordwest nach Südost. Damit muss die städtebauliche Entwurfsidee Grünflächen im Süden vorsehen, um dort Oberflächenwasser über die belebte Bodensole bewirtschaften und zurückhalten zu können. Die städtebauliche Entwurfsidee berücksichtigt auch eine Weiterentwicklung des Plangebietes nach Süden, um die Lücke zu einem späteren Zeitpunkt vollends schließen zu können. Damit verfolgt die städtebauliche Entwurfsidee die Anbindung an das bestehende Straßennetz über die bereits bestehenden Teilabschnitte des Baugebietes "Mainzer Weg - Pfannenstiel".

Berücksichtigt wurde auch die Lage des Kindergartens sowie des bestehenden Spielplatzes. Diese beiden Einrichtungen sollen, wie auch das Ortszentrum von Ober-Olm, über fußläufige Wege gut erreichbar sein. Die städtebauliche Entwurfsidee sieht deshalb folgende Erschließung vor:



Die Haupteerschließung soll über die Nikolaus-Becker-Straße erfolgen. Die Nikolaus-Becker-Straße wird entsprechend in das Baugebiet verlängert und dient als Hauptachse für die Erschließung des Plangebietes. Diese Hauptachse führt in einem leichten Bogen nach Südosten und ermöglicht langfristig eine Weiterführung nach Süden. Diese Hauptachse soll mit einer Breite werden. Die Entwurfsidee sieht einen mittleren Grünstreifen vor, der die Fahrbahn trennt. Der Grünstreifen soll zum einen als Verkehrsbegleitgrün mit Baumpflanzungen schattenspendenden Bäumen dienen, zum anderen besteht auch die Möglichkeit, das Oberflächenwasser von den Straßen zur Versickerung bzw. Rückhaltung zu bringen.

Von dieser Hauptachse zweigt eine Trasse nach Südwesten ab und bindet an den Mainzer Weg an, um somit eine weitere Anbindung an das bestehende Verkehrsnetz zu erhalten. Der östliche Bereich wird durch zwei Ringstraßen erschlossen, wobei ursprünglich die östlichste Erschließungsstraße vorerst in einem Wendepunkt enden sollte. Nun wird der Geltungsbereich nach Süden erweitert, wodurch die Ringerschließung geschlossen werden kann. Durch den Ringschluss wird eine gute Verkehrsführung erreicht, die in der nächsten Entwicklungsstufe fortgesetzt werden kann.

Die Verkehrsflächen sollen als Mischflächen realisiert werden. Damit sollen Fußgänger und Pkws die Flächen gleichberechtigt nutzen. Darüber hinaus können diese Flächen durch die Aufweitung in den Knotenbereichen als kleine Plätze gestaltet werden. Dies kann durch entsprechende Materialien unterstützt werden, wobei auf dunkle Materialien (Asphalt) verzichtet wird, um ein übermäßiges Aufheizen im Sommer zu vermeiden. Parallel zur Straße werden noch kurze Abschnitte mit Verkehrsbegleitgrün geschaffen, in denen öffentliche Parkplätze und weitere Versickerungsflächen entstehen können. Die vorgeschlagenen Straßenbäume bieten Schatten, was sich vor allem im Sommer positiv auf das Kleinklima auswirkt aber auch eine gestalterische Aufwertung und Verbesserung der Biodiversität bewirkt.

Bebauungskonzept

Die Bebauung sieht eine Mischung aus freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern, aus Kettenhäusern, aus Reihenhäusern und aus einem Mehrfamilienhaus vor. Im zentralen Bereich ist eine kleinere öffentliche Grünfläche vorgesehen, die teilweise auch zur Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers genutzt werden könnte um auch als Wasserspeicher zur Begrünung und Bewässerung der öffentlichen Grünflächen zu dienen.

Ein zentraler Parkplatzbereich mit Solar-Carports kann von den angrenzenden Anliegern bzw. Reihenhäusern genutzt werden. Entlang der Haupttrasse sind beidseitig Reihenhäuser geplant. Im Bereich der Nikolaus-Becker-Straße sind Kettenhäuser vorgesehen, um den Übergang vom bestehenden Baugebiet "Pfannenstiel V" zum etwas höher verdichteten Plangebiet städtebaulich besser einbinden zu können.

Auch entlang der Anbindung zum Mainzer Weg sind an der nördlichen Seite Kettenhäuser vorgesehen. Auf der Süd-Seite sind freistehende Einfamilienhäuser möglich. Im südöstlichen Bereich ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses möglich, das eine noch etwas höher verdichtete Bebauung zulässt, die allerdings den Parkraum in der Tiefgarage unterbringen muss, da der Platzbereich oberirdische Stellplätze nur in geringem Umfang zulässt. Die verbleibenden Bereiche im Norden und im Osten sind für die Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern und weiterer vier Reihenhäuser vorgesehen.

Am Rand des Gebietes sowie im Süden zum Übergangsbereich zur Fortsetzung der baulichen Entwicklung ("Pfannenstiel VII") sind ausreichend öffentliche Grünflächen festgesetzt, die die Bewirtschaftung und Ableitung des Oberflächenwassers ermöglichen sollen. Sie dienen auch zur Eingrünung des Siedlungskörpers, um so den Übergang zur freien Landschaft zu verbessern. Die südlichen Grünflächen können in einem Folge-Bebauungsplan zu einem späteren Zeitpunkt überplant und ebenfalls zu Wohnbauflächen umgewandelt werden.

Bei der Erzeugung der Primärenergie soll im Plangebiet auf regenerative Energien zurückgegriffen werden. Die Gemeinde beabsichtigt, die Nutzung von fossilen Energieträgern zu verbieten. Es soll auch keine Gasversorgungsleitung bei der Erschließung verbaut werden. Auf den Dachflächen sollen Photovoltaikanlagen errichtet werden, um genügend Potenziale für die eigene Stromversorgung zu schaffen. Ebenso soll durch die Bereitstellung von Solar-Carports eine weitere Möglichkeit für die Energieerzeugung geschaffen werden. Die nicht für die Nutzung von Sonnenenergie geeigneten Flächen sollen als Gründächer angelegt werden, um dort ebenfalls Oberflächenwasser zurückzuhalten. Zudem wirken sich Dachbegrünungen positiv auf das Kleinklima aus, da sie ebenfalls eine Verdunstung ermöglichen und so eine Erhitzung der Fachflächen minimieren.

Insgesamt sieht dieser Entwurf (Zielkonzept) 68 Bauplätze vor, 41 Grundstücke sind für die Einzel- bzw. Doppelhausbebauung, vier Grundstücke für Kettenhäuser, 21 Grundstücke für Reihenhäuser und zwei Grundstücke für je ein Mehrfamilienhaus vorgesehen. Insgesamt sind hiermit etwa 2,56 ha an Wohnbauflächen zu erwarten. Im Entwurf wurde jetzt detailliert und abschließend die Anzahl und Lage der Mehrfamilien-, Reihen-, Einfamilien-, Doppel- und der Kettenhäuser festgelegt.

Art und Maß der baulichen Nutzung soll an die angrenzenden Baugebiete angepasst werden, wobei bei der Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) an die beabsichtigte höhere Verdichtung angepasst ist. Damit wird sich das Plangebiet gut an die abgrenzende Bebauung einfügen. Wesentliche Festsetzungen wurden aus dem Bebauungsplan "Pfannenstiel V" übernommen, um eine bessere Einfügung zu ermöglichen.



Abbildung 5 Städtebauliche Entwurfsidee 2024 (Zielkonzept)



3.3 Herleitung und Begründung der einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.3.1 Art der baulichen Nutzung

Zu I.1.1.1:

Als Art der baulichen Nutzung wird ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA 1 bis WA 4) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig gemäß § 4 Abs.2 BauNVO sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO wie

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

werden nicht zugelassen.

Damit wird an die benachbarten Baugebiete angepasst. Die Gemeinde benötigt im Wesentlichen Bauflächen für Wohnbebauung. Es sollen aber auch die sonstigen allgemein zulässigen Nutzungen als Angebotsplanung ermöglicht werden, da dies dem dörflichen Charakter der Gemeinde Ober-Olm entspricht.

Die ausgeschlossenen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Anlagen für Verwaltungen) würden städtebaulich als Fremdkörper innerhalb des Geltungsbereiches und der angrenzenden bestehenden Wohngebiete wirken und sollen deshalb nicht zugelassen werden. Zudem besteht hierfür derzeit auch kein Bedarf. Ein Versorgungsdefizit durch die ausgeschlossenen Nutzungen ist jedoch nicht zu befürchten, da diese Nutzungen im Ort oder in geringer zumutbarer Entfernung vorhanden sind.

3.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Zu I.1.2:

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Allgemeinen Wohngebiet bauplanungsrechtlich durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die zulässige Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Dabei wird für die Allgemeinen Wohngebiete eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl



von 0,8 festgesetzt. Damit wird die Nutzung der Grundflächen optimal gesteuert und damit zukünftigen Anwohnern ein flexibler Umgang, auch mit den Nebenanlagen auf den Grundstücken, ermöglicht. Bei der Ermittlung der GRZ sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächen von

- a) Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten
- b) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- c) Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der o. g. Anlagen (a bis c) um bis zu 50 % überschritten werden, aber höchstens bis zu einer GRZ von 0,8. Bei der Ermittlung der GRZ sind die Grundflächen von Anlagen zur Speicherung und Bewirtschaftung des Oberflächenwassers (Zisternen, Mulden, sonstige Wasserspeichersysteme etc.) außerhalb von Gebäuden nicht mitzurechnen.

Damit möchte die Gemeinde eine möglichst hohe Verdichtung auf möglichst kleinen Grundstücken erreichen, um möglichst viele Wohneinheiten auf wenig Grundfläche unterzubringen. Aufgrund der riesigen Nachfrage nach Wohnbauflächen und den wenig verfügbaren Flächen in der Gemeinde ist dies die einzige Möglichkeit, den Wohnbedarf befriedigen zu können. Trotzdem möchte die Gemeinde ihren dörflichen Charakter nicht verlieren, sodass die dominierende Bebauung das freistehende Einfamilienhaus bzw. Doppelhaus sein wird.

Das Maß der baulichen Nutzung wird des Weiteren durch Festsetzungen zur Traufhöhe, Firsthöhe (FH) bzw. Höhe baulicher Anlagen gesteuert.

Gemäß § 9 Abs. 3 wird für die Hauptgebäude sowie Garagen, Carports gemäß § 12 BauNVO sowie oberirdische Nebenanlagen in den Gebieten WA 1 bis WA 4 die maximale Höhe baulicher Anlagen wie folgt festgelegt:

- WA 1 (Hauptgebäude):	maximal	9,50 m
- WA 2 (Hauptgebäude):	maximal	9,50 m
- WA 3 (a/b) (Hauptgebäude):	maximal	9,50 m
- WA 4 (Hauptgebäude):	maximal	12,00 m
- Garagen/Carports:	maximal	4,00 m
- Sonstige Nebenanlagen:	maximal	4,00 m

Des Weiteren wird für die Gebiete WA 2 und WA 3 (a/b) eine Traufhöhe mit maximal 7,00 m festgesetzt. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt von äußerer Wandhaut mit äußerer Dachhaut.

Schornsteine, Antennen und sonstige Signal empfangende Anlagen sowie Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien dürfen maximal 2,00 m den First des Hauptgebäudes auf dem jeweiligen Grundstück überschreiten, wenn sie maximal 5 % der Dachfläche (horizontal gemessen) einnehmen. Damit soll für die Bebauung für untergeordnete Bauteile etwas Flexibilität bei der Einhaltung der geforderten Höhe erreicht werden, um z. B. die Errichtung von Anlagen zur Nutzung regenerative Energien als Beitrag zum Klimaschutz zu unterstützen.

Damit werden die Gebäudehöhen ebenfalls an die benachbarte Bebauung angepasst. Lediglich die beiden Grundstücke für eine Mehrfamilienhausbebauung können somit höher errichtet werden, um möglichst viele Wohnungen (maximal 10 Wohneinheiten pro Gebäude) realisieren zu können. Um die



Auswirkungen der Höhe etwas zu vermindern, wurden die Grundstücke gewählt, die am tiefsten Punkt des Plangebietes liegen. Somit relativiert sich die Höhe zur bestehenden Bebauung im Umfeld.

Von den Höhenfestsetzungen ausgehend, wurde für das Gebiet WA 4 auch die Geschossigkeit mit maximal drei Vollgeschossen festgesetzt, wobei auch ein Staffelgeschoss zulässig ist.

Ein Vollgeschoss ist gemäß § 2 Abs. 4 LBauO Rheinland-Pfalz wie folgt definiert:

Geschosse über der Geländeoberfläche sind Geschosse, die im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen; tiefer liegende Geschosse sind Kellergeschosse. Vollgeschosse sind Geschosse über der Geländeoberfläche, die über 2/3, bei Geschossen im Dachraum über 3/4 ihrer Grundfläche eine Höhe von 2,30 m haben. Gegenüber einer Außenwand zurückgesetzte oberste Geschosse (Staffelgeschosse) sind nur Vollgeschosse, wenn sie diese Höhe über 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses haben. Die Höhe wird von Oberkante Fußboden bis Oberkante Fußboden oder Oberkante Dachhaut gemessen.

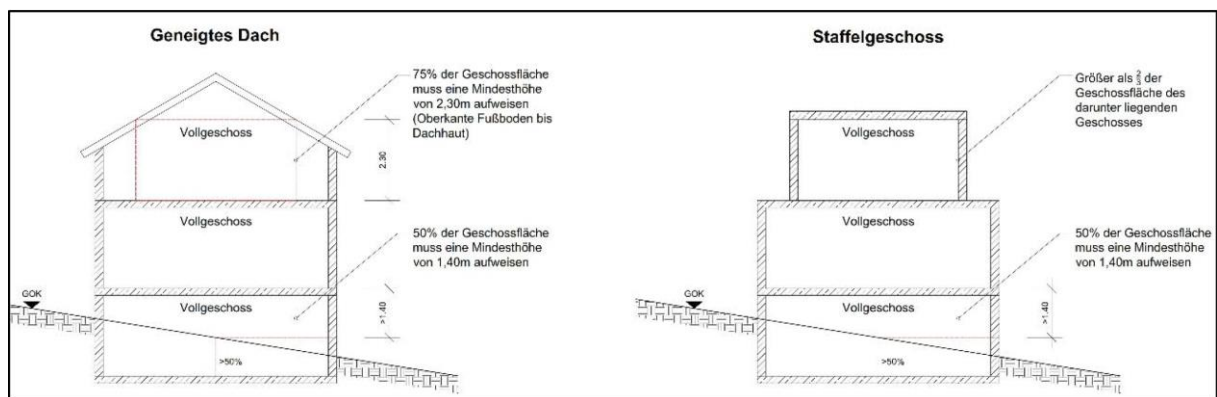


Abbildung 6 Maß der baulichen Nutzung

Als Bezugshöhe ist immer die Straßenachse der das Grundstück erschließenden Erschließungsstraße (Planstraßen A bis E), gemessen in der Höhe der Mitte der Straßenfront des Grundstückes heranzuziehen. Dabei ist die den einzelnen Baugebieten zugeordnete Planstraße entsprechend der Ergänzung in der Baugebietsbezeichnung (z. B. WA 1 X, X = Bezeichnung der zugeordneten Planstraße) im Bebauungsplan zu entnehmen. Bei Eckgrundstücken gilt die Erschließungsstraße als Bezugshöhe, die die längste Seite am Eckgrundstück hat. Dem Bebauungsplan ist ein Lageplan der Verkehrsanlagen beigefügt, aus dem NHN-Höhen (Planungsendhöhen) im Bereich der Straßenachse entnommen werden können.

Für die Höhe der Geländeoberfläche gemäß § 2 (6) LBauO gilt die Straßenoberkante (Straßenachse in der Mitte des Grundstückes gemessen (Bezugshöhe)). Dies gilt auch für alle Nebenanlagen, Garagen und Carports. Bei Nebenanlagen (z. B. Gartenhäuschen, Gartenschuppen, Stützmauern, Aufschüttungen, Einfriedungen etc.), die in einem Abstand von 0,00 m bis 5,00 m zur Nachbargrenze errichtet werden und die die bauliche Höhe in Bezug zum Nachbargrundstück von maximal 3,20 m überschreiten (Bezugshöhe siehe Abs. 1), wird eine Befreiung ausnahmsweise zugelassen (nach § 31 BauGB (Bauantrag im vereinfachten Genehmigungsverfahren oder Befreiungsantrag)). Dabei muss der betroffene Nachbar (Grundstückseigentümer) ausdrücklich zustimmen.

Es gilt die Planungsendhöhe. Im Anhang befindet sich ein Höhenplan mit den Planungsendhöhen. Es ist zu beachten, dass die Baustraße zu Beginn der Erschließung noch nicht die Endhöhe ist. Die Endausbauhöhen können dem Straßenausbauplan in NHN-Höhe entnommen werden, der bei der Gemeinde oder im Internet eingesehen werden kann und der dem Bebauungsplan beigefügt ist. Bezugshöhen zwischen den nächstgelegenen angegebenen Höhenpunkten sind entsprechend durch Interpolation zu ermitteln.



Damit wird eine für die Genehmigungsbehörden und Bauherren eindeutige Regelung für die Bezugshöhen definition geschaffen, die bei Planung und Genehmigung eine Vereinfachung schafft.

3.3.3 Bauweise

Zu I.2:

In den Gebieten WA 3 und WA 4 wird die offene Bauweise festgesetzt, um trotz hoher Verdichtung die Größe der Baukörper an die benachbarte Bebauung anpassen zu können.

Im Bebauungsplan werden folgende Haustypen festgesetzt: Einzel-, Doppel-, Kettenhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser).

Folgende Bauweise ist im Bebauungsplan zulässig:

	Bauweise	Haustypen
WA 1	-	Hausgruppen (Reihenhäuser)
WA 2	-	Kettenhäuser
WA 3a	offene	Einzelhäuser
WA 3b	offene	Doppelhäuser
WA 4	offene	Einzelhäuser (Mehrfamilienhäuser)

Damit werden Bereiche im Übergangsbereich zur bestehenden Bebauung eher lockerer ermöglicht, während andere Bereiche eine höhere Verdichtung aufweisen sollen, um möglichst viel Wohnraum schaffen zu können. Dieser Mix unterschiedlicher Verdichtungsgebiete ermöglicht einen guten Übergang zur benachbarten Bebauung, lässt aber in klar definierten Bereichen, die weit genug von der bestehenden Bebauung weg liegen, eine eher städtische Bebauung zu, um das Ziel, viel Wohnraum zu schaffen, umsetzen zu können. Dadurch werden negative Auswirkungen auf die angrenzende Bebauung vermieden.

3.3.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zu I.3:

In den Gebieten WA 1 bis WA 4 wird die überbaubare Fläche für die Hauptgebäude durch Festsetzung einer Baugrenze geregelt. Dabei wurde eine möglichst großzügige Festlegung gewählt, die auf den relativ kleinen Grundstücken eine gute Ausnutzung der Grundstücke für die Gebäude ermöglicht. Die Regelung der Nebengebäude und sonstigen baulichen Anlagen ist unter I.5 der Textlichen Festsetzungen geregelt.



3.3.5 Stellung der baulichen Anlagen

Zu I.4:

Die Stellung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken ist in den Gebieten WA 2 und WA 3a freigestellt. Es wird aber auf I.9 verwiesen.

Für die Gebiete WA 1, WA 3b und WA 4 ist die Stellung der Hauptgebäude durch Festsetzung einer Hauptfirstrichtung im Bebauungsplan festgelegt. Dies gilt nicht für untergeordnete Bauteile, Zwerghäuser etc. bzw. Flachdächer.

Damit wird in den Bereichen, für die keine Anpassung an benachbarte Bebauung erforderlich ist, die Richtung der Hauptgebäude offengelassen. Damit können die Stellungen der Gebäude so gewählt werden, dass die Nutzung der Sonnenenergie optimiert werden kann. In den Bereichen mit Doppelhäusern, Haugruppen und Mehrfamilienhäusern, wo eine Anpassung unterschiedlicher Bauherren erforderlich ist, wird die Hauptfirstrichtung vorgegeben, um spätere Konflikte zu vermeiden.

3.3.6 Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Zu I.5:

In den Gebieten WA 1 bis WA 4 sind oberirdische Nebenanlagen nach § 14 BauNVO (bauliche Anlagen gemäß § 2 LBauO sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen, wie z. B. Müllsammelboxen, Teppichklopfstangen, Gartenhäuser, Geräteschuppen, Terrassen, Schwimmbäder, Briefkastenanlagen etc.), auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. In den Gebieten WA 2, WA 3 (a/b) und WA 4 sind oberirdische Nebenanlagen mit Ausnahme von Briefkastenanlagen und Wärmetauscher für Wärmepumpen allerdings nicht zwischen Gebäudevorderseite (Gebäudeseite, die am nächsten zum Straßenrand stehen) und Erschließungsstraße/-weg zulässig. Dabei müssen sie jedoch einen Mindestabstand von mindestens 5,00 m von der hinteren Grundstücksgrenze einhalten. Bei Eckgrundstücken gilt als hintere Grundstücksgrenze die von der Hauptzufahrt des Grundstückes parallel dahinterliegende Grundstücksgrenze.

Damit sollen mögliche Konflikte von Nebenanlagen und deren Nutzung zu den Nachbargrundstücken minimiert werden.

In den Gebieten WA 1 bis WA 4 sind Garagen, Carports und Stellplätze nach § 12 BauNVO ebenfalls außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Damit soll ein flexibler Umgang bei der Errichtung der baulichen Anlagen für den ruhenden Verkehr auf den kleinen Grundstücken ermöglicht werden.

Im Gebiet WA 2 (Kettenhäuser) sind die Garagen auf der südwestlichen Seite des Grundstückes zu errichten. Damit wird eindeutig die Position der Garagen vorgegeben, egal wer hier zuerst den Bauantrag stellt, um den Nachbarn, die ebenfalls ein Kettenhaus errichten müssen, eine sinnvolle Bebauung zu ermöglichen.



Bei der Errichtung von Garagen sind des Weiteren folgende Bedingungen einzuhalten:

- Die Breite der gesamten Garagenanlage beträgt höchstens 6,50 m.
- Der Abstand zwischen Garagenrand (Einfahrt) und Verkehrsfläche (Erschließungsstraße/Weg) beträgt mindestens 6,00 m. Dies gilt nicht für offene Garagen (überdachte Stellplätze/Carports/Solarcarports). Damit wird ausreichend Abstand geschaffen, um die Sicherheit für den Fahrverkehr zu verbessern und räumliche Einengungen auf den Nachbargrundstücken zu vermeiden.

Bei der Errichtung von Stellplätzen und Carports sind des Weiteren folgende Bedingungen einzuhalten: Der Abstand zwischen Kfz-Stellplätzen bzw. Carports und der Verkehrsfläche (Erschließungsstraße/Gehweg) beträgt mindestens 1,00 m. Auch diese Festsetzung dient der Verkehrssicherheit, auch die der Fußgänger.

Unterirdische Nebenanlagen nach § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Damit wird eine optimale Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht.

Es werden Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt, die den Gebieten WA 1A zugeordnet sind. Dort dürfen nur Stellplätze oder Carports inklusive Zuwegung errichtet werden. Die Kombination mit Anlagen zur Energiegewinnung solarer Strahlungsenergie ist zulässig. Damit werden Parkplätze für die Reihenhäuserbereiche geschaffen, die gleichzeitig auch zur Gewinnung von Solarstrom genutzt werden sollen.

3.3.7 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zu I.6:

Es werden Verkehrsflächen für den Fahrverkehr festgesetzt, die als Mischfläche ausgebaut werden sollen. Damit werden Versiegelungsflächen reduziert und die Verkehrssicherheit erhöht. In den Verkehrsflächen sind Baumbestecke berücksichtigt, die für die Anpflanzung von Bäumen geeignet sind, um eine Verschattung der Verkehrsflächen zu erreichen. Gleichzeitig wird durch die Verdunstungskälte der Gehölze vor allem im Sommer eine Reduzierung von Temperaturspitzen erreicht.

3.3.8 Anzahl der Wohnungen

Zu I.7:

Für die Wohngebiete WA 2 bis WA 3 wird die Anzahl der Wohneinheiten/Wohnungen pro Gebäude/Doppelhaushälfte/Kettenhaus auf zwei festgesetzt. Im Gebiet WA 4 sind maximal zehn Wohneinheiten/Wohnungen pro Gebäude, im Gebiet WA 1 maximal eine Wohnung pro Gebäude zulässig. Damit möchte die Gemeinde den Ziel- und Quellverkehr auf ein Maximum reduzieren. Zudem sind gemäß II.6 pro Wohneinheit zwei Stellplätze auf den Grundstücken nachzuweisen. Damit soll vermieden werden, dass der ruhende Verkehr in den öffentlichen Verkehrsflächen abgestellt wird und dort zu Behinderungen, vor allem für Rettungsfahrzeuge und die Müllentsorgung führt.



3.3.9 Mindestgröße der Grundstücke

Zu I.8:

Für die Wohngebiete WA 1 (Reihenhausbebauung) wird eine Mindestgröße der Grundstücke von 190 m², für die Wohngebiete WA 2 (Kettenhausbebauung) von 250 m² festgesetzt, für die Wohngebiete WA 3 (freistehende EFH) von 300 m² und bei einer Doppelhausbebauung auf mindestens 260 m² pro Grundstück festgesetzt. Damit möchte die Gemeinde verhindern, dass größere Grundstücke nochmals geteilt werden, was zu einer weiteren Zunahme des Verkehrs führt und zu einer weiteren Verdichtung, was gemäß derzeitigem Konzept bereits ausgereizt ist.

3.3.10 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien

Zu I.9:

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden. Weiter wird darauf hingewiesen, dass bei der Errichtung von Luft-Wärmepumpen auf die Beachtung der TA-Lärm hinsichtlich der Lärmentwicklung (z. B. durch Gebläse der Wärmetauscher) geachtet wird (siehe auch IV.10).

Mit dieser Festsetzung möchte die Gemeinde erreichen, dass möglichst viel der Dachflächen für die Nutzung der Sonnenenergie genutzt werden. Dabei sind sowohl die Dächer der Hauptgebäude als auch die der Nebengebäude, Garagen, Carports und z. B. Terrassenüberdachungen mit 50 % der nutzbaren Dachfläche (nicht nutzbare Dachfläche z. B.: Dachflächenfenster, technische Aufbauten etc.) mit Photovoltaik- oder Solarthermiemodulen zu belegen. Dabei ist die Fläche maßgebend. Ein Nachweis aller Flächen auf einem Dach ist möglich.

Es wird empfohlen, den Autarkiegrad durch Strom- bzw. Wärmespeicher zu erhöhen, um z. B. E-Autos auch nachts laden zu können und die Stromnetze zu entlasten. Eine intelligente Nutzung des Stroms (Geräte mit hohem Stromverbrauch über Tag betreiben, wenn der meiste Solarstrom vorhanden ist) kann zu einer weiteren Entlastung des Stromnetzes führen. Diese Maßnahmen führen zu etwas höheren Anschaffungskosten, sparen jedoch auf Dauer Stromkosten und tragen erheblich zum Klimaschutz bei.



3.3.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zu II:

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Gestaltung, wie Dachform, Dachneigung, Dachfarbe und Dachaufbauten, dienen dazu, die Einbindung in die benachbarte Bebauung zu verbessern. Deshalb wurden die meisten der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan "Pfannenstiel V" übernommen, da sie sich dort bewährt haben. In den Gebieten WA 1 und WA 4 sind auch Flachdächer (Dachneigung 0 ° bis 5 °) zulässig, um z. B. auch Staffelgeschosse zur besseren Ausnutzung der kleinen Grundstücke zu ermöglichen. Zudem lassen sie mithilfe von Dachbegrünung eine Rückhaltung des Regenwassers auf den Dächern zu. Flachdächer werden auf diese Bereiche beschränkt, die weit genug von der angrenzenden Bebauung entfernt sind, um die Einbindung zu erleichtern.

Die Festsetzung zu den Materialien entspricht der ortstypischen Bauweise und übernimmt ebenfalls die Festsetzung aus den benachbarten Baugebieten, um die Einbindung zu verbessern. Allerdings werden nun Kunststoffelemente bei den Einfriedungen ausgeschlossen, um Plastikmüll und die Kontamination von Mikroplastik des Oberflächenwassers zu vermeiden. Alternative und bewährte Materialien sind ausreichend auf dem Markt erhältlich und führen zu keinen erheblichen Kostenerhöhungen.

Bei der Gestaltung der privaten Freiflächen werden die sogenannten Steingärten nicht zugelassen. Es soll auf eine naturnahe Gestaltung geachtet werden. Dies führt zu keinen Mehrkosten, bietet jedoch Insekten und Vögeln Biotop und Nahrungshabitate, die durch monotone ausgeräumte Steingärten verlorengehen. Pflanzen haben zudem eine Verdunstung, die sich vor allem in den heißen Jahreszeiten ausgleichend auf hohe Temperaturen auswirkt.

Die Festsetzung von mindestens zwei Stellplätzen pro Wohneinheit soll dazu dienen, den ruhenden Verkehr auf den privaten Grundstücken unterzubringen und somit die öffentlichen Verkehrsflächen vom ruhenden Verkehr zu entlasten.

Die sonstigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen entsprechen den Festsetzungen der benachbarten Baugebiete und dient der gestalterischen Einbindung in die umgebende Bebauung.



3.3.12 Landespflegerische Festsetzungen

Zu III:

Die landespflegerischen Festsetzungen dienen dazu, den Eingriff in Natur- und Landschaft auszugleichen. Dies erfolgt auch oft in Kombination mit Ausgleichsmaßnahmen zum Schutzgut Wasser. Da sowohl die öffentlichen Maßnahmen als auch die privaten Maßnahmen nicht ausreichen, den Ausgleich im Gebiet vollständig zu erbringen, wird auf entsprechende Ausgleichsmaßnahmen aus dem Ökokonto der Gemeinde zurückgegriffen. Details können dem Umweltbericht, der dem Bebauungsplan beiliegt, entnommen werden.



4. Erschließung

4.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung sieht derzeit eine Ringerschließung mit einer zentralen Hauptachse vor, an die sich weitere Verkehrsäste anhängen, die die verbleibenden Bereiche verkehrlich erschließen sollen. Lediglich die östlichste Straße endet in einer Wendeanlage. Alle anderen Verkehrsanlagen sind als Ringerschließung ausgelegt bzw. haben eine Anbindung an das übrige Verkehrsnetz, sodass damit ein optimaler Verkehrsfluss möglich ist. In den Knotenbereichen werden kleinere Plätze ausgebildet, um die Gestaltqualität zu erhöhen. Dies wirkt sich auch positiv auf den Verkehrsfluss aus, indem dort die Geschwindigkeit der Verkehrsteilnehmer durch die Unterbrechung des Straßenverlaufes reduziert wird. Die teilweise angelegten Parkplatzflächen parallel zu den Straßen tragen hierzu ebenso bei.

Die Zentralachse ist mit einem begrünten Mittelstreifen geplant, auf dem zum einen eine Rückhaltung von Oberflächenwasser, zum anderen die Errichtung von Bäumen möglich ist, was sich beides positiv auf das Klima auswirken wird. Es ist gewährleistet, dass die Verkehrsanbindung reibungslos funktioniert. Allerdings sind nicht alle Fahrrichtungen ohne einen kleinen Umweg erreichbar, da die Grünbereiche umfahren werden müssen. Eine weitere Entwicklung nach Süden wurde dabei berücksichtigt.

Die Verkehrsflächen sind alle mit einer Breite von 6 m vorgesehen, wobei sich die Straßenbreite bei den Bereichen mit den öffentlichen Stellplätzen auf 5 m reduziert, was immer noch einen Begegnungsverkehr Pkw-Pkw zulässt. Die zentrale Hauptverkehrsachse, die von der Nikolaus-Becker-Straße in südöstlicher Richtung verläuft, hat eine Breite von 10 m, wobei der begrünte Mittelstreifen eine Breite von 4 m haben soll. Somit verbleiben für beide Fahrspuren eine Breite von jeweils 3 m. Damit ist ausreichend Platz für den Verkehr möglich. Der Entwurf der Verkehrsanlagen wurde von einem Fachbüro für barrierefreies Bauen abgestimmt.

Der Gemeinderat hat beschlossen, alle Verkehrsflächen mit Pflasterbelag auszustatten und auf Asphalt zu verzichten. Es wird eine Anpassung der Gestaltung an die benachbarten Wohngebiete gewünscht.

4.2 Abwasserentsorgung

Für das gesamte Gebiet "Mainzer Weg - Pfannenstiel VI" ist ein Trennsystem erforderlich, um das anfallende Oberflächenwasser und das Schmutzwasser getrennt abzuleiten. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über entsprechende Kanäle in den Verkehrsanlagen, wobei alle Kanäle zur südöstlichen Seite fließen müssen, wo sich der topografische Tiefpunkt befindet. Über den angrenzenden landwirtschaftlichen Weg ist dann eine Ableitung nach Süden möglich. Eine Anschlussmöglichkeit besteht vom landwirtschaftlichen Weg zu einem bestehenden Schacht des Mischwasserkanals in der Straße "Pfannenstiel". Alternativ kann auch eine Weiterführung des Schmutzwasserkanals nach Süden erfolgen, wo weitere Anschlussmöglichkeiten in der Straße "An der schwarzen Hecke" bestehen. Die bestehenden Mischwasserleitungen verfügen über genügend Puffer, um das zusätzliche Abwasser aus dem Baugebiet "Mainzer Weg - Pfannenstiel VI" aufnehmen zu können.



4.3 Regenwasserableitung/Bewirtschaftung des Oberflächenwassers

Im Plangebiet sind verschiedene öffentliche Grünflächen vorgesehen, die zur Rückhaltung und zur unterirdischen Speicherung des anfallenden Oberflächenwassers genutzt werden können. Über Regenwasserkanäle wird das Oberflächenwasser diesen Rückhalte- und Speichersystemen zugeleitet. Es soll versucht werden, möglichst viel anfallendes Oberflächenwasser vor Ort zurückzuhalten, um es wieder für die Bewässerung der Grünflächen und Bäume nutzen zu können. Dies wirkt sich positiv auf das Klima aus, da in heißen Sommermonaten durch die Bewässerung der Grünflächen Verdunstungskälte entsteht, die zur Reduzierung der Temperaturspitzen führt. Damit werden aber auch die Vorfluter entlastet.

Um im Notfall das Oberflächenwasser gefahrlos ableiten zu können, wird das gesamte Oberflächenwasser zum Tiefpunkt geführt, wo über einen Notüberlauf und über einen neu zu errichtenden Regenwasserkanal eine Ableitung in südlicher Richtung erfolgen soll. Damit ist eine schadlose Ableitung möglich. Dieses Konzept ist bereits in einem Regenwasserbewirtschaftungskonzept aufgeführt, ist aber noch mit der zuständigen Fachbehörde, der SGD Süd und der AVUS im Detail abzustimmen.

4.4 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist über das bestehende Leitungsnetz in der Gemeinde Ober-Olm möglich. Eine entsprechende Trinkwasserleitung wird in den Straßen verlegt.

4.5 Energieversorgung

Die Gemeinde möchte die Energieversorgung grundsätzlich mit regenerativen Energien ermöglichen, um einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Entsprechende Vorgaben zur Nutzung der Dachflächen mit Photovoltaikanlagen und das Verbot der Nutzung von fossilen Energieträgern sollen dies unterstützen. Details sind in den Textlichen Festsetzungen, soweit dies rechtlich im Bebauungsplan möglich ist, geregelt.

4.6 Starkregenvorsorge/Urbane Sturzfluten

Aufgrund des Klimawandels kommt es immer häufiger zu Extremwetterereignissen wie z.B. Starkregen. Dieser kann nicht immer über die Erschließungsanlagen abgeleitet werden. Das Land Rheinland-Pfalz hat deshalb Sturzflutgefahrenkarten veröffentlicht, die aufzeigen, wo es bei längeren sturzflutartigen Regenfällen zu Abflüssen kommen kann, die zu Schäden an baulichen Anlagen führen können. Dies Abflussrinnen sind zu beachten bzw. durch bauliche Maßnahmen so umzuleiten, dass Schäden minimiert werden können.

In der nachfolgenden Karte ist jedoch ersichtlich, dass im Plangebiet keine Abflussrinnen vorhanden sind, bzw. die im Gebiet entstehenden Abflussrinnen werden durch die Erschließung beseitigt.

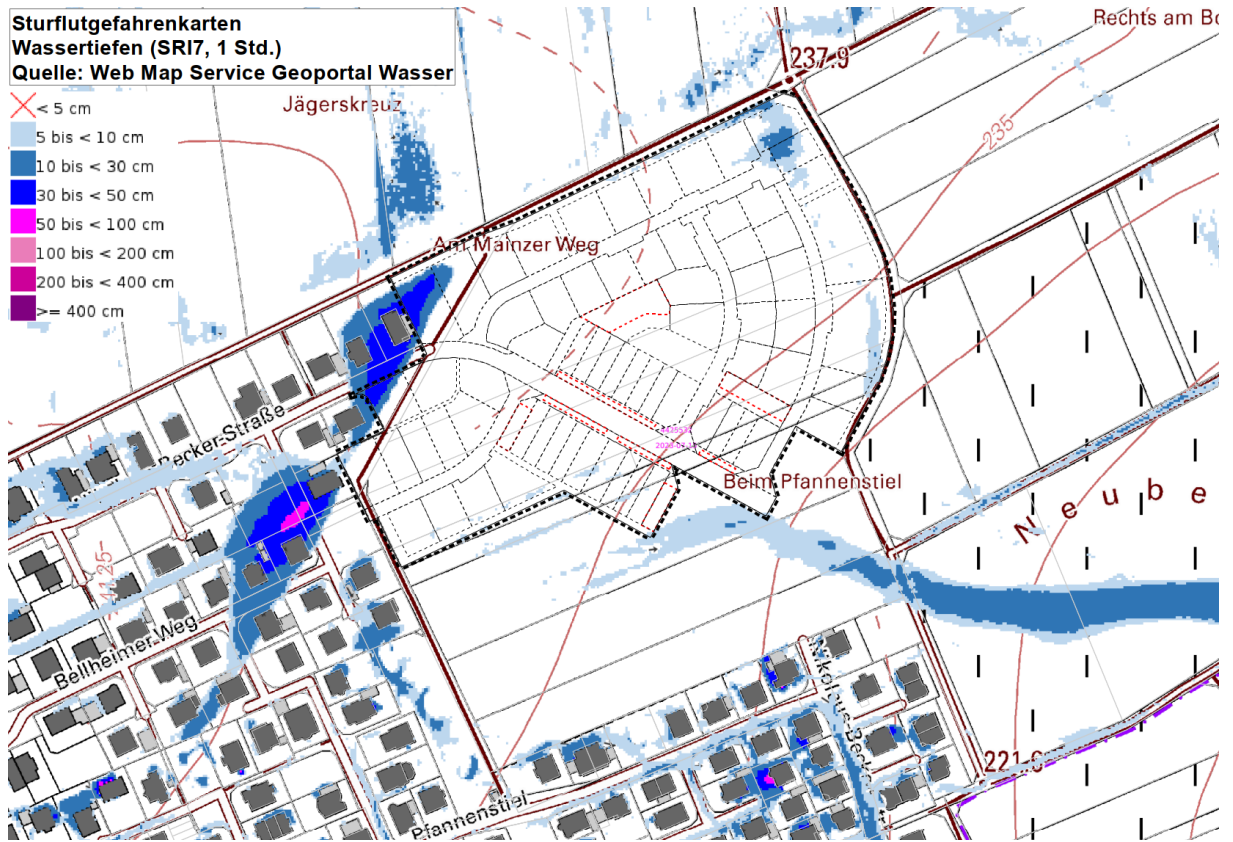


Abbildung 7 Sturzflutgefahrenkarte des Umweltministeriums (MKUEM) Rheinland-Pfalz



5. Auswirkungen des Bebauungsplanes

5.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die Bebauung werden bislang freie Flächen, die intensiv landwirtschaftlich genutzt werden, versiegelt und der Natur entzogen. Dies wirkt sich wie folgt auf die einzelnen Schutzgüter aus:

Das Plangebiet liegt nordöstlich der Ortslage von Ober-Olm. Es handelt sich dabei um Ackerflächen. In der Mitte existiert eine einzelne Gebüschreihe auf der ansonsten strukturlosen Fläche.

Schutzgut Fläche:

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3,1 ha. Durch die Bebauung sowie die Verkehrsfläche ist mit einer Neuversiegelung in Höhe von ca. 1,7 ha zu rechnen.

Schutzgut Boden:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt gemäß dem Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau/LGB die Bodenart Lehm (L) vor. Im südlichen Teil handelt es sich um schweren Lehm (LT). Die Bodenfunktion wird als "mittel", im nordwestlichen und südöstlichen Teil als "sehr hoch" bewertet. Das Ertragspotenzial ist hoch, im nordwestlichen und südöstlichen Teil sehr hoch.

Die Bebauung führt zur Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch die Trennung von der Atmosphäre infolge von Versiegelung/Überbauung.

Schutzgut Wasser:

Im Geltungsbereich sowie im Umfeld befinden sich keine Oberflächengewässer. Es existieren auch keine Trink- oder Heilquellenschutzgebiete.

Die Bebauung führt zur Minimierung der Grundwasserneubildungsrate sowie zum Anstieg des oberirdischen Wasserabflusses.

Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Eine Bebauung führt immer zur Zerstörung von Lebensraum sowie Inanspruchnahme von Flächen mit Entwicklungsmöglichkeiten für Arten- und Lebensgemeinschaften.

Zur Beurteilung des Konfliktpotenzials bezüglich Tiere und Pflanzen wurde eine Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung durchgeführt. Demnach sind im Plangebiet potenziell zu erwarten:

- Feldhamster
- Grauammer
- Haubenlerche
- Kiebitz.



Als Grundlage der im Entwurf folgenden Beeinträchtigungsprüfung wurden Geländebegehungen durchgeführt.

Schutzgut Luft und Klima:

Rheinhessen liegt im Einflussbereich des subozeanischen Klimas der kühlgemäßigten Zonen.

Die Bebauung führt zu Verlust von kleinklimatischer Ausgleichsfläche. Außerdem ist mit vermehrten Emissionen und Lärmbelastungen durch gestiegenes Verkehrsaufkommen zu rechnen.

Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit:

Durch das geplante Baugebiet wird neuer Lebensraum geschaffen. Das neue Wohngebiet führt aber auch zu erhöhter Verkehrsbelastung in den Straßen Mainzer Weg, Nikolaus-Becker-Straße und Pfannenstiel.

Schutzgut Landschaft:

Westlich und südlich des Plangebietes grenzt die Wohnbebauung der Straßen Nikolaus-Becker-Straße, Pfannenstiel und Bellheimer Weg an. Im Norden und Osten des geplanten Neubaugebietes schließen sich weitere Ackerflächen an. Das Plangebiet grenzt damit an die bestehende Bebauung an. Das Siedlungsgebiet wird erweitert und der Siedlungsabschluss verändert.

Schutzgut kulturelles Erbe:

Im Plangebiet sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt.

Naturschutzfachliche Bewertung:

Insgesamt bestehen gemäß derzeitigem Stand der Planung aus naturschutzfachlichen Gründen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben. Eine umfangreiche Betrachtung der Umweltbelange kann dem Umweltbericht zum Bebauungsplan entnommen werden. Auch die artenschutzrechtlichen Belange sind hierbei berücksichtigt.

Im Umweltbericht, der dem Bebauungsplan beiliegt, sind die Umweltbelange detailliert dargestellt.

5.2 Auswirkungen auf die Landwirtschaft

Durch das Baugebiet "Mainzer Weg - Pfannenstiel VI" werden bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Die Eigentümer sind bereits einvernehmlich dazu bereit, ihre Flächen zu veräußern. Deshalb wird nicht davon ausgegangen, dass durch die Entwicklung des Baugebietes landwirtschaftliche Betroffenheiten entstehen. Der Bereich ist auch seit längerer Zeit im Flächennutzungsplan als geplante bauliche Entwicklung dargestellt, sodass die landwirtschaftlichen Betriebe sich auf eine langfristige Entnahme der landwirtschaftlichen Nutzung einstellen konnten. Betroffenheiten oder gar Existenzgefährdungen von landwirtschaftlichen Betrieben sind der Gemeinde nicht bekannt.



5.3 Auswirkungen auf die Sozialstruktur

Die Gemeinde Ober-Olm hat eine intensive Nachfrage nach Neubauflächen. Für das Baugebiet bestehen derzeit über 380 Bewerbungen. Da es sich dabei überwiegend um junge Familien handelt, wirkt sich die Ansiedlung positiv auf die Sozialstruktur der Gemeinde aus. Die Gemeinde verfügt über genügend Kindergärten und Schuleinrichtungen, um für junge Familien ein adäquates Angebot an Bildungseinrichtungen zu bieten. Der Zuzug von jungen Familien wirkt sich insbesondere auf das Vereinsleben der Gemeinde aus, was das Gemeindeleben positiv befruchtet.

5.4 Auswirkungen auf die angrenzenden Wohngebiete

Durch das Neubaugebiet entsteht zusätzlicher Ziel- und Quellverkehr, der sowohl über die Nikolaus-Becker-Straße als auch über den Mainzer Weg abfließen wird. Durch das Schalltechnische Ingenieurbüro Pies, Mainz, wurden deshalb die möglichen Auswirkungen des zusätzlichen Ziel- und Quellverkehrs in den angrenzenden Wohngebieten untersucht. Hierbei konnten keine Konflikte festgestellt werden. Das Gutachten befindet sich als Anlage zum Umweltbericht.

Von Gewerbelärmbeeinträchtigungen von angrenzenden Gewerbebetrieben oder landwirtschaftlichen Betrieben sind derzeit keine Konflikte zu erwarten. Ein landwirtschaftlicher Betrieb, der sich weiter nördlich befindet, grenzt näher an das Baugebiet "Pfannenstiel V" an, für das entsprechender Immissionschutz zu berücksichtigen ist, sodass für das Plangebiet von keinen Beeinträchtigungen ausgegangen wird.

5.5 Hochwasser, urbane Sturzfluten

Da sich das Plangebiet und die Gemeinde Ober-Olm fernab von Gewässern befindet, ist mit Hochwasser von Gewässern nicht zu rechnen.

Urbane Sturzfluten, Außeneinzugsgebiete

Aufgrund der Gefälledage des Plangebietes könnte wild abfließendes Oberflächenwasser aus dem Außeneinzugsgebiet (landwirtschaftliche Flächen) durch das Baugebiet fließen. In den Sturzflutgefahrenkarte des Umweltministeriums (MKUEM) Rheinland-Pfalz ist das Entstehungsgebiet bzw. die Abflusskonzentrationen, die bei Starkregen entstehen können, dargestellt (s.a. Kapitel 4.6). Dabei ist für das Plangebiet kein Risiko erkennbar. Trotzdem wird empfohlen, am nördlichen Rand durch eine entsprechende Mulde bzw. Erdwall das Baugebiet vor dem Außeneinzugsgebiet abzugrenzen, um Oberflächenwasser um das Plangebiet herum abzuleiten.

Um auch innerhalb des Plangebietes bei Starkregenereignissen anfallendes Oberflächenwasser schadlos ableiten zu können, wurden entsprechende Grünflächen angeordnet, die das Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen schadlos abfließen lassen können. Das ist auch bei der Fortführung des Baugebietes nach Süden zu beachten. Bauliche Elemente bei der Ausführung der Verkehrsanlagen können dies noch unterstützen.

5.6 Radonbelastung

Radon ist ein radioaktives Edelgas, das natürlich im Boden vorkommt und das durch seine physikalischen Eigenschaften durch Beton hindurchdiffundieren kann. Da Radon schwerer ist als Luft, reichert es sich in Kellerbereichen an, da es nicht durch Türen abfließen kann. Bei Menschen kann dies, bei einer dauerhaften Aussetzung mit Radongas verstärkt zu Lungenkrebs führen. Dies sind bei Planung der Wohngebäude bzw. Wohnungen zu beachten, um entsprechende gesundheitliche Gefährdungen ausschließen zu können. Das Plangebiet liegt gemäß dem Geologischen Landesamt in einem Bereich mit erhöhtem Radonpotenzial von 40 kBq/m³ bis 100 kBq/m³.

Detaillierte vorsorgliche Beprobung im Plangebiet sind nicht angedacht. Es ist sinnvoller, dass am Standort jeden Gebäudes ein Radongutachten von den Bauherren erstellt wird, an den Punkten wo Gebäude tatsächlich errichtet werden. Alternativ sind die Gebäude technisch so auszugestalten, dass ein Eindringen von Radongasen vermieden wird. Entsprechende Hinweise erfolgen in den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan mit entsprechenden Links zu Informationsseiten des Geologischen Landesamtes.

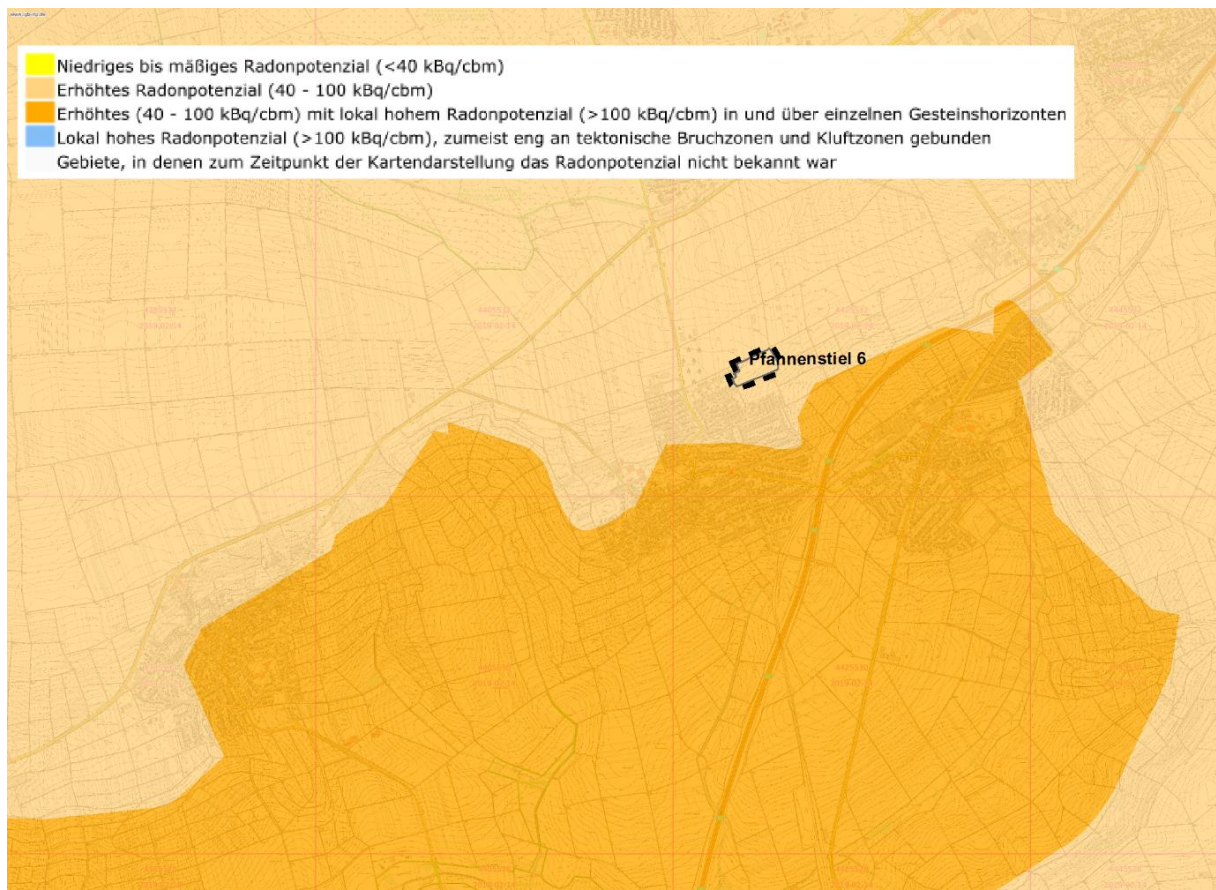


Abbildung 8 Radonpotenzialkarte des Geologischen Landesamtes

5.7 Schutz des Bodens

Aufgrund des enormen Flächenverbrauchs, der täglich in der Bundesrepublik Deutschland vorgenommen wird, sind auch die Gemeinden dazu verpflichtet, mit dem Schutzgut Boden schonend umzugehen.



Das bedeutet, dass die Gemeinden zunächst im bereits versiegelten Innenbereich versuchen sollten, die Innenpotenziale zu nutzen, um dort freie Baulücken für die Bedarfsdeckung an Wohnraum zu erfüllen. Für die Gemeinde werden seitens der Regionalplanung diesbezüglich sogenannte Schwellenwerte festgelegt. Das Plangebiet ist bei der Berechnung der Schwellenwerte bereits berücksichtigt. Zudem verfügt die Gemeinde über keine potenziellen Erweiterungsflächen in der Ortslage und betreibt ein aktives Leerstandsmanagement, um freiwerdenden Wohnraum am Markt zu platzieren und so im Innenbereich Wohnraum anbieten zu können. Dass ein Neubaugebiet erforderlich ist, zeigt der enorme Nachfragedruck, da bereits im Januar 2021 der Gemeinde 380 Bewerber für das Baugebiet vorlagen.

Durch die Festlegung relativ kleiner Baugrundstücke soll zudem der Flächenverbrauch reduziert und die Inanspruchnahme von Boden effektiv genutzt werden, um weitere Versiegelungen zur Befriedigung der Nachfrage nach Wohnbaufläche zu minimieren.

5.8 Klimaschutz

Durch die Versiegelung, die durch diesen Bebauungsplan vorbereitet wird, wird die natürliche Verdunstung reduziert, die Versickerung von Oberflächenwasser teilweise verhindert und durch die versiegelten Flächen sich die Luft weiter aufheizt. Um diese negativen Auswirkungen auf das Klima zu minimieren, soll eine intensive Durchgrünung auch auf öffentlichen Plätzen und im Straßenverlauf durch die Verdunstung von Pflanzen und durch die Schattenwirkung von Bäumen einen klimatischen Ausgleich bewirken. Zudem soll das anfallende Oberflächenwasser nicht nur temporär gepuffert und abgeleitet werden, sondern es ist geplant das Oberflächenwasser weitestgehend zurückzuhalten, um es vor allem im Sommer für die Bewässerung der öffentlichen Grünflächen nutzen zu können. Zudem sind die Bauherren dazu angehalten, das Oberflächenwasser zu sammeln und für die Bewässerung der privaten Grünflächen zu nutzen. Zudem sollen, wo es technisch möglich ist, die Dächer mit einer Dachbegrünung versehen werden, was sich ebenfalls positiv auf das Klima auswirkt. Dadurch, dass Wasser zurückgehalten und eine Verdunstung auf den Dachflächen stattfinden kann, heizen sich die Dachflächen nicht mehr so stark auf. Auch bei der Wahl der Oberflächenbefestigung im Bereich der Verkehrsflächen wird auf Asphaltbelag verzichtet, der zu einer extremen Aufheizung vor allem im Sommer führt.

5.9 Auswirkungen während der Baumaßnahme

Während der Baumaßnahme und der Realisierung des Baugebietes sowie der Umsetzung des Hochbaus ist zeitlich beschränkt, mit Beeinträchtigungen durch Baumaschinen und Lkw für den An- und Abtransport von Baumaterialien zu rechnen. Aus diesem Grund soll eine Zuwegung vom nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Weg erfolgen, der einen Zugang zum Neubaugebiet über landwirtschaftliche Wege ermöglicht und so die Baumaschinen nicht über die bestehenden Wohngebiete zum Plangebiet fahren müssen. Zudem ist während der Baumaßnahme darauf zu achten, dass die Wege vor allem im Sommer gewässert werden, um Staubemissionen zu vermeiden.

Trotzdem ist temporär mit Beeinträchtigungen durch Baulärm und Lkw-Verkehr zu rechnen, was jedoch nach Fertigstellung des Baugebietes enden wird.



5.10 Auswirkungen auf Denkmalschutz/Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine archäologischen Funde, Befunde, Bodendenkmäler oder sonstige Belange des Denkmalschutzes bekannt. Allerdings sind etwa 230 m weiter westlich bronze- und eisenzeitliche Siedlungsgruben bekannt. Deshalb wurde im April 2022 eine Prospektion (geophysikalische Untersuchung) durchgeführt. Dabei wurde das Plangebiet auch auf mögliche Kampfmittel untersucht.

Im Ergebnis konnte eine rechteckige Struktur und Gruben kartiert werden. Es wird von einem römischen Grabgarten ausgegangen, der sich im südlichen Randbereich befindet. Hier ist vor den Bauarbeiten eine Abstimmung bei der Unteren Denkmalpflegebehörde bei der Kreisverwaltung Mainz-Bingen erforderlich.



6. Planverwirklichung

6.1 Bodenordnung

Die Gemeinde Ober-Olm ist bereits im Eigentum aller erforderlichen Flächen. Die Aufteilung der einzelnen Grundstücke erfolgt dann auf Grundlage des Bebauungsplanes. Ein gesetzliches Umlegungsverfahren ist somit nicht erforderlich.

6.2 Kosten und Finanzierung der Maßnahme

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt durch die Gemeinde Ober-Olm. Die Kosten werden nach den gesetzlichen Vorgaben auf die einzelnen Grundstücke umgelegt. Ebenso werden auch die Kosten für die anfallenden Ausgleichsmaßnahmen unter Berücksichtigung der öffentlichen Flächen (Verkehrsflächen) den einzelnen Baugrundstücken zugeordnet.

6.3 Flächenbilanz

Für das Plangebiet gelten insgesamt folgende Flächengrößen.

Bruttobaufläche	Nettobaufläche	Verkehrsfläche	Verkehrsbegleitgrün	Grünflächen
3,37 ha	25 630 m ²	5 240 m ²	285 m ²	2 540 m ²



7. Zusammenfassung

Die Gemeinde Ober-Olm beabsichtigt das Baugebiet "Mainzer Weg - Pfannenstiel" mit dem 6. Bauabschnitt fortzusetzen. Dazu wurde durch die Gemeinde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Mainzer Weg - Pfannenstiel VI" gefasst. Die Gemeinde hat eine enorme Nachfrage nach Wohnbauflächen und will dieser auch begegnen. Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nieder-Olm ist der Bereich bereits als geplantes Wohngebiet dargestellt. Die durch die Regionalplanung festgelegten Schwellenwerte werden unter Berücksichtigung des Innenpotenzials eingehalten.

Die Gemeinde möchte sich hinsichtlich des Bebauungsplanes und der Art und Maß der baulichen Nutzung an den angrenzenden Wohngebieten orientieren, um eine gute städtebauliche Integration zu erreichen. Trotzdem soll im Baugebiet "Mainzer Weg - Pfannenstiel VI" eine höhere Verdichtung ermöglicht werden, um mit dem Boden sparsam umzugehen und somit möglichst viele neue Wohneinheiten schaffen zu können. Deshalb ist ein Mix von unterschiedlichen Wohnformen vorgesehen. Neben der klassischen Einfamilien- und Doppelhausbebauung sollen auch Ketten- und Reihenhäuser sowie Mehrfamilienhäuser im Plangebiet entstehen. Aufgrund verschiedener Diskussionen im Zusammenhang mit der Erschließung soll nun das Gebiet Pfannenstiel ebenfalls begonnen werden. Aus diesem Grunde wurde nun der Geltungsbereich erweitert, um die innere Erschließung zu optimieren.

Die Erschließung ist gesichert. Auch die Ableitung von Oberflächenwasser kann sichergestellt werden, Details sind noch zu prüfen und mit dem AVUS abzustimmen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft können ausgeglichen werden. Der Artenschutz wurde ebenfalls geprüft, es sind mit keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Details sind dem Umweltbericht zu entnehmen, in dem auch Anregungen und Hinweise, aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren beachtet sind.

Das Baugebiet soll 2025 realisiert werden.



Aufgestellt:

igr GmbH
Luitpoldstraße 60a
67806 Rockenhausen

Rockenhausen, im März 2024

Dipl.-Ing. H. Jopp