

Ortsgemeinde Ober-Olm

5. Änderung des Bebauungsplans „Die schwarze Hecke“

**Beteiligung gem.
§ 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB**

**Beschlussfassung über die Abwägung der Stellungnahmen
durch den Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Ober-Olm
in der Sitzung am
20.03.2024**

Stand: 22.02.2024

Entwurf der Abwägungen zu den Anregungen und Bedenken, die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 06.11.2023 bis einschließlich 06.12.2023 eingegangen sind:

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben im Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in ihrer Stellungnahme keine Hinweise, Einwendungen oder Bedenken vorgetragen:

Absender	Datum
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	17.10.2023
Gemeindeverwaltung Jugenheim	26.10.2023
DLR Rheinhessen-Nahe-Hunsrück	10.11.2023
Stadtverwaltung Ingelheim am Rhein	22.11.2023
Mainzer Netze GmbH	29.11.2023
Forstamt Rheinhessen	30.11.2023
SGD Süd Gewerbeaufsicht	30.11.2023
Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz	05.12.2023
EVI Energieversorgungsgesellschaft Ingelheim mbH	06.12.2023

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben im Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB nachstehende Stellungnahmen vorgetragen:

1	Generaldirektion Kulturelles Erbe – Direktion Landesarchäologie / Erdgeschichtliche Denkmalpflege	06.11.2023
Stellungnahme		Abwägungsempfehlung
I.	Wir haben das unten aufgeführte Vorhaben zur Kenntnis genommen. Aus Sicht der Denkmalfachbehörde GDKE / Direktion Landesarchäologie / Erdgeschichtliche Denkmalpflege bestehen hiergegen keine Bedenken. Am weiteren Verfahren nach BauGB müssen wir nicht mehr beteiligt werden.	Kenntnisnahme.
II.	Diese Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Belange der Erdgeschichtlichen Denkmalpflege. Gesonderte Stellungnahmen der Direktion Landesarchäologie / Außenstelle Mainz sowie der Direktion Landesdenkmalpflege / Fachbereich Praktische Denkmalpflege Mainz bleiben vorbehalten und sind ggf. noch einzuholen.	Die genannten Direktionen wurden ebenfalls beteiligt.
Kenntnisnahme. Kein Beschluss erforderlich.		

2	Deutsche Telekom Technik GmbH	06.11.2023
Stellungnahme		Abwägungsempfehlung
I.	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 2 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die aktuellen Pläne sind unter https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html ersichtlich und jederzeit einsehbar.</p> <p>Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.</p>	Kenntnisnahme
II.	<p>Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:</p> <p>Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p>In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.</p>	Der Hinweis zum Leitungsschutz wird ergänzt.

	<p>Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.</p> <p>Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich folgender Straßen stattfinden werden.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	
<p>III.</p>	<p>Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.</p> <p>Wir bitten daher sicherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> • für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist, • entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von 	<p>Ein Neubaugebiet ist nicht geplant, es handelt sich um ein innerörtliches Einzelvorhaben in einem bereits voll erschlossenen Gebiet.</p> <p>Die Leitungen im Plangebiet werden nachrichtlich übernommen.</p>


	<p>Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."</p> <ul style="list-style-type: none"> • der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern, • eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, • die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden. 	
<p>Redaktionelle Änderung. Kein Beschluss erforderlich.</p>		

3	Generaldirektion Kulturelles Erbe – Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz	09.11.2023
Stellungnahme		Abwägungsempfehlung
I.	In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich der o.g. Planung keine archäologische Fundstelle verzeichnet. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, archäologischen Denkmale bekannt.	Kenntnisnahme.

<p>II.</p>	<p>Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist an die Übernahme folgender Auflagen gebunden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern. 2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE. 3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich. 	<p>Der Hinweis zu den archäologischen Funden wird ergänzt.</p>
<p>III.</p>	<p>Trotz dieser Stellungnahme ist die Direktion Landesarchäologie an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können.</p>	<p>Die Direktion Landesarchäologie wird auch weiterhin beteiligt.</p>
<p>IV.</p>	<p>Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege zu den Baudenkmalern in Mainz und der Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte in Koblenz. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>Die genannten Direktionen wurden ebenfalls beteiligt.</p>

Redaktionelle Änderung. Kein Beschluss erforderlich.

4	Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH	28.11.2023
Stellungnahme		Abwägungsempfehlung
I.	<p>Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:</p> <p>Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com</p> <p>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p> <p>Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH • Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH • Zeichenerklärung Vodafone GmbH • Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH 	<p>Ein Ausbau ist nicht notwendig, es handelt sich um eine Entwicklung eines bereits voll erschlossenen Gebietes.</p> <p>Die Leitungen, die im Plangebiet liegen, werden nachrichtlich übernommen.</p>

	
<p>Kenntnisnahme. Kein Beschluss erforderlich.</p>	

5	Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH	01.12.2023
Stellungnahme		Abwägungsempfehlung
I.	Bei einem Brandfall kann die Löschwassermenge von 48m ³ /h über einen Zeitraum von 2 Stunden bereitgestellt werden. Die Entnahme der o. g. Löschwassermenge muss, über die in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche befindlichen Unterflurhydranten erfolgen. Gemäß DVGW Arbeitsblatt W405 umfasst der Löschwasserbereich sämtliche	Kenntnisnahme

	Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das betreffende Brandobjekt. Der Netzdruck soll während einer möglichen Löschwasserentnahme am Hochpunkt des Versorgungsbereiches den im Regelwerk festgeschriebenen Mindestbetriebsdruck in Höhe von 1,5 bar nicht unterschreiten.	
II.	Abschließend weisen wir darauf hin, dass auf unserer Leitungstrasse keine Baumpflanzungen vorgenommen werden dürfen. Baumwurzeln bergen in der Regel mittel- bis langfristig ein Gefahrenpotenzial für die Versorgungsleitungen. Siehe auch Arbeitsblatt DVGW GW 125 (M) – „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Februar 2013. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	Hinweis zum Leitungsschutz wird aufgenommen.
Redaktionelle Änderung. Kein Beschluss erforderlich.		

6	Landesamt für Geologie und Bergbau	04.12.2023
	Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
I.	Aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben: Bergbau / Altbergbau: Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans "Die schwarze	Kenntnisnahme.

	Hecke" kein Altbergbau dokumentiert ist und aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.	
II.	<p>Das in Rede stehende Gebiet befindet sich innerhalb der Aufsuchungserlaubnis für Erdwärme "Mainz". Inhaberin der Berechtigung ist die Firma EVI Energieversorgungsgesellschaft Ingelheim mbH, Rheinstraße 194 b in 55218 Ingelheim am Rhein.</p> <p>Da wir über die genaueren Planungen und Vorhaben keine Kenntnisse besitzen, empfehlen wir Ihnen, sich mit der vorgenannten Inhaberin in Verbindung zu setzen.</p>	Die EVI Energieversorgungsgesellschaft Ingelheim mbH wurde beteiligt und hat mit Stellungnahme vom 06.12.2023 keine Hinweise, Anregungen oder Belange vorgetragen.
III.	<p>Boden und Baugrund</p> <p>– allgemein:</p> <p>Im Untergrund des Baugeländes stehen nach unseren geologischen Informationen Löss über Mergel des Tertiärs an. Diese Böden weisen für eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung in der Regel eine ausreichende Tragfähigkeit auf. Allerdings reagieren diese Böden auf wechselnde Wassergehalte (z.B. bei Austrocknung) schrumpf- und quellenempfindlich. Weiter wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Einheiten des Mergeltertiärs in hängigem Gelände rutschgefährdet sind.</p> <p>Nach neueren Erkenntnissen liegt Ober-Olm im Bereich eines alten Rutschgebietes.</p> <p>Auf Grund dieser Gegebenheiten empfehlen wir, Neubauten grundsätzlich mit einer ausgesteiften Gründung und in setzungsunempfindlicher Bauweise zu planen. Für die Gründung wird wenigstens die Ausführung einer massiven, bewehrten Bodenplatte empfohlen, die auf einer Trag-/ Polsterschicht angeordnet wird.</p> <p>Die tatsächlichen Gründungsaufwendungen sind vom Baugrundgutachter auf der Basis einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung auszuarbeiten.</p>	<p>Der Hinweis wird ergänzt.</p> <p>Die Thematik des Rutschgebietes wird außerdem in die Begründung aufgenommen.</p>

IV.	Von der Planung von Versickerungsanlagen wird abgeraten.	Der Hinweis wird ergänzt.
V.	<p>Die einschlägigen DIN-Normen, wie z.B. DIN 1054 und DIN 4020 und DIN EN 1997-1 und -2, sind zu beachten.</p> <p>Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.</p>	Die DIN-Normen werden in den Hinweisen ergänzt.
VI.	<p>- mineralische Rohstoffe:</p> <p>Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.</p>	Kenntnisnahme.
VII.	<p>Geologiedatengesetz (GeoldG)</p> <p>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</p> <p>https://geoldg.lgb-rlp.de zur Verfügung.</p> <p>Das LGB bittet um die Aufnahme einer Nebenbestimmung in Ihrem Bescheid, damit die Übermittlungspflicht dem Antragsteller bzw. seinen Beauftragten (z. B. Ingenieurbüro, Bohrfirma) obliegt.</p> <p>Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter</p> <p>https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html</p>	Der Hinweis zum Geologiedatengesetz wird ergänzt.

Redaktionelle Änderung. Kein Beschluss erforderlich.

7	SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz	04.12.2023
Stellungnahme		Abwägungsempfehlung
I.	Mit Schreiben vom 17.10.2023 baten Sie um Stellungnahme zu dem o. g. Bebauungsplan. Ich bitte die nachfolgenden Hinweise und Anregungen für das Verfahren zu beachten:	Kenntnisnahme.
II.	<p>1. Allgemeine Wasserwirtschaft - Gewässer/Hochwasserschutz</p> <p>Das betroffene Grundstück tangiert kein Oberflächengewässer. Es ist auch keine besondere Gefährdung bei seltenen Starkregenereignissen erkennbar. Lediglich die östlich gelegene und teilweise in den Planungsbereich hineinragende Straße „An der Schwarzen Hecke“ führt bei seltenen Starkregenereignissen Wasser mit zum Teil sehr hohen Fließgeschwindigkeiten ab – siehe nachfolgenden Kartenauszug: (Kartenauszug angehängt)</p> <p>Das Gebiet soll gemäß Bebauungsplanunterlagen (Punkt 4.3 der Begründung) über beide angrenzenden Straßen bereits vollständig erschlossen sein, sodass im jetzigen Zustand keine Bedenken bestehen. Sollten hier dennoch zukünftig bauliche Veränderungen vorgenommen werden, ist darauf zu achten, dass das auf der Straße „An der Schwarzen Hecke“ abgeführte Wasser nicht dem Grundstück zugeleitet wird.</p>	Kenntnisnahme.
III.	<p>2. Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung</p> <p><u>2.1 Wasserschutzgebiete</u></p>	Kenntnisnahme.

	<p>Der Planbereich befindet sich nicht in einem bestehenden oder geplanten Trinkwasserschutzgebiet.</p> <p><u>2.2 Grundwassernutzung</u></p> <p>Grundwassernutzungsanlagen (Brunnen) im Planbereich sind hier nicht bekannt.</p> <p>Aufgrund der festgestellten Klimaveränderungen sollten Eingriffe u. a. auch in den Wasserhaushalt auf das mindeste beschränkt werden. Das anfallende Niederschlagswasser sollte daher am Anfallsort verbleiben (sofern keine Altablagerungen betroffen sind), um somit weiterhin zur Grundwasserneubildung beizutragen.</p>	
<p>IV.</p>	<p><u>2.3 Bauzeitliche Grundwasserhaltung/Hohe Grundwasserstände</u></p> <p>Sofern während der Bauphase hohe Grundwasserstände auftreten bzw. durch starke Niederschläge ein Aufstau auf den grundwasserstauenden Schichten hervorgerufen wird, kann eine Grundwasserhaltung erforderlich werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzuholen.</p> <p><u>2.4 Niederschlagswassernutzung/Brauchwasseranlagen</u></p> <p>Sofern die Sammlung von Niederschlagswasser in den Zisternen zur Brauchwassernutzung u.a. für die Toilettenspülung vorgesehen ist, sind folgende Hinweise zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden; • Sämtliche Leitungen im Gebäude sind mit der Aufschrift/Hinweisschild „Kein Trinkwasser“ zu kennzeichnen. • Bei der Installation sind die Technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1988 sowie die DIN 1986 und DIN 2001 zu beachten. 	<p>Die Hinweise zur Grundwasserhaltung, Niederschlagswassernutzung und Nutzung regenerativer Energien werden ergänzend aufgenommen.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • Der Träger der Wasserversorgung sollte über solche Planungen informiert werden. • Gemäß TrinkwV besteht eine Anzeigepflicht für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber dem Gesundheitsamt. <p><u>2.5 Regenerative Energie</u></p> <p>Sollte der Einsatz regenerativer Energien vorgesehen werden, hier die Nutzung von Erdwärme (Geothermie), weise ich darauf hin, dass hierfür ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde durchgeführt werden muss.</p> <p>Dabei muss insbesondere die Lage im Bereich zu einem nachgewiesenen bzw. vermuteten Hangrutschgebiet (s. Hangstabilitätskarte des LGB) entsprechend berücksichtigt werden.</p>	
V.	<p>3. Bodenschutz</p> <p>Der Planungsbereich (Gemarkung Ober-Olm, Flur 21, Flurstück 323/5 tlw.) ist im BODEN-INFORMATIONSSYSTEM RHEINLAND-PFALZ (BIS RP), BODENSCHUTZKATASTER (BOKAT) nicht als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfasst. Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Bereich dieses Flurstückes/dieser Flurstücke dennoch hier bislang nicht bekannte und daher nicht erfasste Bodenbelastungen/schädliche Bodenveränderungen, Altstandorte/Verdachtsflächen und/oder Altablagerungen befinden können und das Kataster somit Lücken aufweisen kann.</p> <p>Generell wird hiermit auf die Anzeigepflicht gem. § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz vom 25.7.2005 hingewiesen. Demnach sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (SGD Süd,</p>	Der Hinweis wird ergänzt.

	Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Mainz) mitzuteilen.	
VI.	<p>Aufgrund der aktuellen, klimatischen Entwicklungen wird darauf hingewiesen, dass mit der geplanten Maßnahme – wenn auch im geringen Maße – Boden dauerhaft versiegelt wird. Das Schutzgut Boden wird dadurch unwiederbringlich zerstört.</p> <p>Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die 5. Änderung des Bebauungsplans, sofern die o. g. Hinweise beachtet werden.</p>	Kenntnisnahme, die Hinweise werden wie jeweils oben beschrieben bereits berücksichtigt.
<p>Redaktionelle Änderung. Kein Beschluss erforderlich.</p>		

8	Deutsche Bahn AG – DB Immobilien	05.12.2023
	Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
I.	<p>Durch die 5. Änderung des Bebauungsplans „Die schwarze Hecke“ der Ortsgemeinde Ober-Olm werden die Belange der DB AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt. Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen. Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen.</p>	Kenntnisnahme.
<p>Kenntnisnahme. Kein Beschluss erforderlich.</p>		

9	Abwasserzweckverband „Untere Selz“	06.12.2023
Stellungnahme		Abwägungsempfehlung
I.	<p>In o. g. Verfahren möchten wir folgende Anmerkungen machen:</p> <p>Gemäß § 5 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.</p> <p>Deshalb möchten wir darauf hinweisen, dass bei der Planung eines Neubaus diese Thematik zu berücksichtigen ist und falls der Baugrund für eine Versickerung nicht geeignet wäre, eine Rückhaltung notwendig ist. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in die vorhandene Kanalisation ist lediglich gedrosselt auf den Urabfluss (10 l/s*ha) möglich.</p> <p>Wir bitten, die Entwässerungsplanung frühzeitig mit unserem Haus abzustimmen.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.</p>	<p>Ebene der Baugenehmigung, ein Hinweis zum Umgang mit dem Niederschlagswasser wird ergänzt.</p>
Redaktionelle Änderung. Kein Beschluss erforderlich.		

10	Landesbetrieb Mobilität Worms	23.11.2023
Stellungnahme		Abwägungsempfehlung
I.	<p>Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen teilen wir mit, dass seitens des Landesbetriebes Mobilität Worms, grundsätzlich keine Bedenken</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

	gegen die 5. Änderung des Bebauungsplans „Die schwarze Hecke“ der Ortsgemeinde Ober-Olm bestehen.	
II.	<p>Das Plangebiet (Eckgrundstück) liegt im Süden der Landstraße L 427 „Bahnhofstraße“ im Erschließungsbereich der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen. Im Osten des Eckgrundstückes liegt die Gemeindestraße „An der schwarzen Hecke“.</p> <p>Die geplanten straßenbegleitend einzurichtenden Parkplätze im Zuge der Landesstraße L 427 (Bahnhofstraße) sind mit dem Landesbetrieb Mobilität Worms im Vorfeld abzustimmen.</p> <p>Sofern Veränderungen von Anschlüssen an das klassifizierte Straßennetz vorgesehen sind, hat zwingend im Vorfeld eine Abstimmung der Detailplanung mit dem Landesbetrieb Mobilität Worms zu erfolgen.</p>	<p>Die Bahnhofstraße im Bereich des Plangebietes ist als Gemeindestraße klassifiziert, die L 427 befindet sich wenige Meter weiter südlich, trägt jedoch den gleichen Straßennamen. Eine Veränderung an der L 427 ist nicht geplant.</p> <p>Im Schreiben vom 21.12.2023 des LBM wurde bestätigt, dass aufgrund dieser Sachlage keine Abstimmungen nötig sind.</p>
III.	Wir weisen darauf hin, dass die üblichen Abstandsflächen einzuhalten sind. Laut Landesstraßengesetz § 22 beträgt die Bauverbotszone bei Landstraßen 20 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn.	Die Bauverbotszone gilt nur außerhalb der Ortsdurchfahrt. Das Vorhaben befindet sich jedoch innerorts. Dies wurde im Schreiben vom 21.12.2023 des LBM bestätigt.
IV.	Aufgrund der Nähe zur Autobahn A 63 bitten wir um die Beteiligung der Autobahn GmbH des Bundes.	Die Autobahn GmbH wurde beteiligt. Die Stellungnahme wird gesondert behandelt.
V.	<p>Des Weiteren darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt werden; insbesondere sind verkehrssicherheitsrelevante Beeinträchtigungen der Straße und des Verkehrs durch Lichtmissionen, Werbeanlagen und nichtverformbare Hindernisse (Bäume, Masten, Mauern), oder Gefährdung Dritter innerhalb schutzbedürftiger Bereiche, in Straßennähe nicht erlaubt.</p> <p>Sofern Lichtmissionen (beispielsweise Blendwirkungen) auf das klassifizierte Straßennetz oder Ablenkungen der Verkehrsteilnehmer durch Werbeanlagen nicht auszuschließen sind, sind diese im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu ermitteln und es ist ein</p>	Durch den Abstand zur Landesstraße und der dazwischenliegenden Grünfläche ist nicht mit Beeinträchtigungen auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu rechnen.

	<p>Ausschluss verkehrssicherheitsrelevanter Beeinträchtigungen der Straße und des Verkehrs nachzuweisen.</p> <p>Für die Beurteilung von verkehrssicherheitsrelevanten Hindernissen bzw. Gefährdungen Dritter sind die Vorgaben der Richtlinien für passiven Schutz an Straßen (RPS 2009) maßgebend. Sollten Gefahrenstellen in Straßennähe unvermeidbar sein, so sind - in Abstimmung mit dem LBM Worms - Schutzmaßnahmen festzulegen; die Kostentragung der Herstellung sowie die Ablöse der Erneuerungs- und Unterhaltungskosten sind vom Vorhabenträger zu übernehmen.</p>	
VI.	<p>Wir weisen darauf hin, dass gemäß § 1 Abs. 5 BauGB die Belange des Umweltschutzes, d. h. auch des Immissions- und Schallschutzes, bei der Aufstellung des Bebauungsplanes durch die Ortsgemeinde Ober-Olm zu berücksichtigen sind. Der Landesbetrieb Mobilität Worms ist von Forderungen in Bezug des Lärmschutzes freizustellen.</p>	<p>Es wurde ein Lärmschutzgutachten im Vorfeld der Planung erstellt aufgrund dessen die Festsetzungen getroffen wurden. Forderungen in Bezug auf straßenbegleitende Lärmschutzmaßnahmen sind nicht notwendig und werden dementsprechend nicht an den LBM gestellt.</p>
VII.	<p>Dem Straßenentwässerungssystem dürfen grundsätzlich keine Oberflächenwasser und keine häuslichen Abwasser zugeführt werden.</p>	<p>Die Entwässerung des Grundstücks erfolgt nicht über das Straßenentwässerungssystem.</p>
VIII.	<p>Des Weiteren dürfen dem betroffenen Straßenbaulastträger aus der Verwirklichung des Bebauungsplanes keinerlei Kosten entstehen.</p> <p>Wir bitten um entsprechende Beachtung.</p>	<p>Dem Straßenbaulastträger entstehen keine weiteren Kosten.</p>
<p>Beschlussvorschlag</p> <p>An der Planung wird festgehalten.</p> <p>Abstimmung: <input type="checkbox"/> Einstimmig ____ Ja-Stimmen ____ Nein-Stimmen ____ Enthaltungen</p>		

11	Die Autobahn GmbH des Bundes – Außenstelle Wiesbaden	06.12.2023
Stellungnahme		Abwägungsempfehlung
I.	<p>Zu der o.g. Bauleitplanung erheben wir</p> <p><u>I Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen</u></p> <p>I. Anbauverbot/Anbaubeschränkung (§ 9 FStrG)</p> <p>Längs der Autobahn dürfen jegliche Hochbauten, auch Nebenanlagen als solche, auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der 40 m Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG nicht errichtet werden, § 9 Abs. 1 FStrG. Einer möglichen Unterschreitung der 40-Meter-Grenze wird nicht zugestimmt. Dies gilt auch für Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs.</p> <p>Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen konkrete Bauvorhaben (auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben) der Zustimmung/Genehmigung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden.</p> <p>In diesem Zusammenhang sollte der als Ausgleichsfläche vorgesehene Bereich die gesamte 40 m - Anbauverbotszone umfassen.</p>	<p>Das Plangebiet befindet sich im Abstand von etwa 60 m bis 100 m zum befestigten Fahrbahnrand. Die Anbauverbotszone wird dementsprechend nicht berührt.</p> <p>Ein Hinweis, dass konkrete Bauvorhaben die Zustimmung/ Genehmigung des Fernstraßen-Bundesamtes benötigen, wenn sie in der Anbaubeschränkungszone (bis 100 m Abstand zum Fahrbahnrand) liegen, wird ergänzend aufgenommen.</p>
II.	<p>Die 40 m - Anbauverbotszone und die 100 m - Anbaubeschränkungszone der BAB 63 sind entsprechend bezeichnet in der Planzeichnung mit Legende darzustellen.</p>	<p>Die Anbaubeschränkungs- und Anbauverbotszone werden jeweils in der Planzeichnung ergänzt.</p>
III.	<p><u>II Fachliche Stellungnahme</u></p> <p>II a) Beabsichtigte eigene Planungen</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

	<p>Für die BAB 63 ist gemäß Bundesverkehrswegeplan, im Streckenabschnitt östlich des Plangebietes, ein Ausbau auf 6 Fahrstreifen („Weiterer Bedarf“) vorgesehen. Eine konkrete Planung für das Ausbauprojekt liegt noch nicht vor:</p> <p>https://www.bvwp-projekte.de/strasse/A63-G10-RP/A63-G10-RP.html</p>	
IV.	<p>II b) Sonstige fachliche Stellungnahme</p> <p>Die Ausweisung des Gebietes erfolgt in Kenntnis der von der BAB 63 ausgehenden Emissionen. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass gegen den Straßenbaulastträger der BAB 63 keine Ansprüche auf Durchführung aktiver oder passiver Lärmschutzmaßnahmen zugunsten der geplanten neuen Baufläche bestehen.</p>	<p>Dem Straßenbaulastträger entstehen keine Maßnahmen zur Begrenzung der Lärmemissionen.</p>
V.	<p>Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 Straßenverkehrsordnung wird verwiesen. Die Errichtung von Werbeanlagen unterliegt ebenso der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.</p>	<p>Eine Sichtbarkeit von der Autobahn und folglich auch eine Beeinträchtigung sind nicht gegeben.</p>
VI.	<p>Bezüglich der mit einem Pflanzgebot oder auch als Ausgleichsfläche festgesetzten Bereiche innerhalb der 40 Meter Anbauverbotszone ist klar zu regeln, dass hier keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen, die den Vorschriften des § 9 FStrG zuwiderlaufen, dies betrifft ebenso Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs. Zwecks besserer Erkennbarkeit sollten diese Flächen grün hinterlegt werden, um sie eindeutiger als reine Grünflächen zu kennzeichnen.</p>	<p>Die 40 Meter Anbauverbotszone wird nicht berührt.</p>
VII.	<p>Bezüglich der Errichtung von Zäunen wird auf § 11 Abs. 2 FStrG verwiesen. Demgemäß dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit (konkret) beeinträchtigen. Soweit sie bereits vorhanden sind, haben die</p>	<p>Eine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit kann aufgrund der Entfernung und fehlender Sichtbeziehungen zum Straßenverkehr der Autobahn ausgeschlossen werden.</p>

	<p>Eigentümer ihre Beseitigung zu dulden. Die Einordnung der Zaunanlage unter § 11 FStrG oder ggf. doch unter § 9 FStrG bedarf der konkreten Prüfung im Einzelfall.</p> <p>Vorstehende Stellungnahme wurde in Abstimmung mit dem FBA erstellt. Vom FBA erhalten Sie daher keine gesonderte Stellungnahme.</p>	
<p>Redaktionelle Änderung. Kein Beschluss erforderlich.</p>		

12	Kreisverwaltung Mainz-Bingen	07.12.2023
	Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
I.	<p>Aus der Sicht der von unserem Hause vertretenden öffentlichen Belange werden zum o.g. Verfahren folgende Anregungen vorgetragen:</p> <p>1. Aufgrund derzeitigen Nichtbesetzung der Stelle, erfolgt keine Stellungnahme aus dem Bereich der Unteren Landesbehörde.</p>	Kenntnisnahme.
II.	<p>2. Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde bestehen folgende Anmerkungen:</p> <p><u>Zu Verfahrensart, übergeordnete planerische Ziele, Bewertung der Umweltbelange:</u></p> <p>I. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt bzw. geändert. Die Wahl des Verfahrens entspricht den gesetzlichen Vorgaben und ist nicht zu beanstanden.</p> <p>II. Die Ziele der Raumplanung in Bezug auf die Siedlungsentwicklung werden eingehalten, der Vorrang der</p>	Kenntnisnahme.

	<p>Innenbereichsentwicklung vor der Außenbereichsentwicklung wird berücksichtigt.</p> <p>III. Aufgrund der gewählten Verfahrensart wird für die Bebauungsplanänderung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB auf die Umweltprüfung, die Erstellung des Umweltberichtes und die zusammenfassende Erklärung verzichtet. Ebenso gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.</p>	
<p>III.</p>	<p>IV. Gemäß Kapitel 4.1 der Begründung wird das Plangebiet derzeit von einem starken Gehölzbewuchs geprägt. Gemäß Luftbildauswertung ist nicht auszuschließen, dass sich auf dem Grundstück artenschutzfachlich bedeutsame Gehölzbestände mit Habitatfunktionen für besonders oder streng geschützte Tierarten befinden. Weitergehende Unterlagen, wie ein Fachbeitrag Artenschutz, liegen den Planunterlagen derzeit nicht bei. In Kapitel 5.6 der Begründung ist aufgeführt, dass die Bewertung bezüglich der Auswirkungen auf Natur und Landschaft erst zur Offenlage erfolgt und spätestens dann eine Prüfung der Belange des Umweltschutzes und des speziellen Artenschutzes erfolgen wird. Insofern kann zum jetzigen Zeitpunkt von Seiten der UNB keine Stellungnahme zum Artenschutz abgegeben werden. Wir empfehlen eine Vorab-Abstimmung mit der UNB zum Fachbeitrag Artenschutz vor der Offenlage vorzunehmen.</p>	<p>Eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde (UNB) hat am 10.01.2023 stattgefunden, auch in Anwesenheit mit Vertretern der Verbandsgemeinde und dem Ortsbürgermeister Becker. Im Ergebnis wurde sich darauf geeinigt, dass Erfassungen bezüglich dem typischen Artenspektrum der Avifauna und der Fledermäuse durchgeführt werden sollen (bis zu 4 Begehungen). Weitergehende Erfassungen sind nicht notwendig. In Absprache mit der UNB genügt es, wenn die Erfassungen zum Satzungsbeschluss fertiggestellt wurden.</p>
<p>IV.</p>	<p>V. Als eine mögliche Maßnahme, im Sinne des Artenschutzes, wird in Kapitel 6.6 der Begründung die Entwicklung einer Blumenwiese auf der benachbarten Grünfläche im Orteingangsbereich vorgeschlagen. Eine solche Entwicklung würde die Biodiversität fördern und wäre aus Sicht der von uns zu vertretenden Belange eine sinnvolle Maßnahme.</p>	<p>Die benachbarte Grünfläche ist bereits als Blühfläche mit ortsprägenden Gehölzen entwickelt. Die Festsetzung dient vor allem dem Erhalt und der Sicherung dieser Nutzung. Eine Mehrbelastung der Gemeinde soll vermieden werden. In der Begründung wird klarstellend formuliert, dass auch eine</p>

	<p>Gleichzeitig regen wir an, auf dieser Fläche die Neuanpflanzung von Gehölzen zu planen, die sich zu einem ortsbildenden Bestand entwickeln können. Hier wäre eine Abstimmung hinsichtlich geeigneter Gehölzarten und -qualitäten des Standortes sinnvoll.</p>	<p>extensive Blumenwiese als gärtnerische Unterhaltung zu bewerten ist.</p>
V.	<p>Zu den grünordnerischen Festsetzungen:</p> <p>VI. Derzeit enthält der Bebauungsplanentwurf keine grünordnerischen Festsetzungen. Gemäß den Ausführungen in Kapitel 6.4 der Begründung heißt es zu den Stellplätzen, dass nicht alle erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück selbst nachgewiesen werden können, dass jedoch in der nahen Umgebung Flächen zur Verfügung stünden, die für die Schaffung von Stellplätzen genutzt werden könnten (u.a. verbreiterte Bahnhofstraße im Plangebiet).</p> <p>VII. Vor diesem Hintergrund ist eine hohe Ausnutzung der GRZ II zu erwarten, die nur noch eingeschränkte Spielräume für grünordnerische Gestaltungen zulässt. Wir regen daher an, zur Begrünung der geplanten Sammelstellplatzfläche möglichst eine zusammenhängende Pflanzfläche festzusetzen, die eine Mindestgröße von 6 m² pro Baum berücksichtigt.</p> <p>VIII. In den verbleibenden lateralen Freiflächen sollten aufgrund der räumlichen Enge Schnitthecken, vorzugsweise mit Hainbuche, vorgesehen werden, um noch eine angemessene Grünausstattung zu erzielen. Ggf. ist auch eine Anpflanzung von säulenförmigen Laubbäumen oder Laubbäumen 2. bzw. 3. Ordnung oder von Großsträuchern an einzelnen Standorten, je nach städtebaulichem Entwurf, möglich und denkbar.</p> <p>IX. Die Möglichkeiten der Fassaden- und Dachbegrünung sollten ebenfalls ausgeschöpft werden. Wir bitten dies zu überprüfen und entsprechende textliche Festsetzungen zu formulieren.</p>	<p>Der Bebauungsplan wird um grünordnerische Festsetzungen ergänzt, die eine Mindestanzahl an Bäumen, bezogen auf die private Grundstücksfläche, definiert und unnötige Versiegelungen verhindert. Weitere grünordnerische Festsetzungen werden nicht getroffen, da es sich bei dieser Fläche primär um eine Nachverdichtung handelt und im Süden bereits eine ausreichende Begrünung vorgesehen ist. Eine weitere Begrünung wäre aufgrund der engen Verhältnisse zudem sehr vorhabenbezogen und nicht allgemein festsetzbar.</p>
VI.	<p>3. Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde (Wasserwirtschaft) bestehen folgende Anregungen:</p>	<p>Die Thematik des Rutschungsgebietes wird in den Hinweisen zu den Festsetzungen und der</p>

	<p>I. Das Baufenster befindet sich innerhalb eines nachgewiesenen Hangrutschgebietes (siehe folgender Katasterauszug); südlich des Baufensters schließt sich ein vermutetes Rutschgebiet an. Die Hangrutschthematik wird in den Entwurfsunterlagen nicht aufgegriffen und sollte unbedingt in den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung ergänzt werden.</p> 	<p>Begründung ergänzt. Außerdem erfolgt eine nachrichtliche Übernahme in den Plan.</p>
<p>VII.</p>	<p>II. Wir weisen darauf hin, dass die Errichtung von Versickerungsanlagen (z.B. Rigolen, Mulden-Rigolen) nach dem Arbeitsblatt DWS S 138 grundsätzlich in Hanglagen nicht empfohlen wird, da eine gezielte Versickerung in den Untergrund die Durchnässung des Untergrundes steigert und sich somit die Gefahr von Hangrutschungen erhöhen kann. Bei einem Geländegefälle > 4% sind weitergehende</p>	<p>Ein Hinweis zum Umgang mit Versickerungsanlagen und der Nutzung von Geothermie im hängigen Gelände/ Rutschgebiet wird ergänzend aufgenommen.</p>

	<p>Untersuchungen notwendig bzw. die Versickerung über Versickerungsanlagen ggf. ausgeschlossen werden. In nachgewiesenen Hangrutschgebieten sind Versickerungsanlagen unzulässig.</p> <p>III. Unterirdische Versickerungsanlagen (Rigolen, Mulden-Rigole ect.) sind innerhalb von Rutschgebieten unzulässig.</p> <p>IV. Des Weiteren weisen wir vorsorglich darauf hin, dass sofern eine Nutzung oberflächennaher Geothermie geplant sein sollte, folgendes zu beachten ist: gem. dem aktuellen Leitfaden „Erdwärme“ des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) wird dort der zusätzliche Hinweis aufgeführt: Werden Erdwärmesonden in Rutschungsgebieten gebaut, so unterliegen sie einer zusätzlichen mechanischen Beanspruchung. Dort besteht das Risiko von Verlust bzw. Zerstörung der Erdwärmesonden. Dies kann zu einer verstärkten Nutzung von Erdwärme beziehungsweise zum Versagen der Zulassung führen.</p>	
VIII.	4. Gegen den Bauleitplan bestehen aus brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken.	Kenntnisnahme.
IX.	5. Aus städtebaulicher Sicht bestehen folgende Anmerkungen <ul style="list-style-type: none"> I. Bebauungspläne sind gem. § 8(2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame FNP für diesen Bereich weist eine „Fläche für Sport- und Spielanlagen“ aus und kann im Zuge der Bebauungsplanänderung gem. § 13a(2) berichtigt werden. 	Kenntnisnahme.
X.	II. In der Planzeichnung werden die Höhenbezugspunkte am Rande der Baufelder und / oder der Straßenfläche vermisst und müssen ergänzt werden.	Höhenbezugspunkt neu definieren.
XI.	III. Ebenfalls müssen alle Bestandsgebäude innerhalb der Planzeichnung erfasst werden, hierfür sollte ggf. ein kleinerer Maßstab gewählt werden um die Relation und Erkennlichkeit des Straßenraumes und der Umgebung ausreichend erfassen zu können, da die	Die umliegenden Straßen und Gebäude werden in der Hintergrundkarte ergänzt.

	<p>eingezeichnete öffentliche Verkehrsfläche auf das Flurstück 4 trifft ohne erkennliche Funktion.</p>	
XII.	<p>IV. Die Wahl des speziellen Urbanen Gebietes gem. § 6a BauNVO im Vergleich zu einem klassischen Mischgebiet gem. § 6 BauNVO ist aus den zulässigen Nutzungen nicht zu erschließen, da die Besonderheit dieses Gebietscharakters der Baugebiete gem. § 6a(4) BauNVO eine Festsetzung für Gebäudeteile erlaubt, allerdings nicht angewendet werden. Hierfür wären weitere Absprachen mit der Bauleitplanung wünschenswert.</p>	<p>Der Gebietscharakter ergibt sich aus § 6a Abs. 1 BauNVO und nicht aus Abs. 3. Die Bestimmungen des Abs. 1 werden eingehalten. Die Voraussetzungen sind gegeben und werden klarstellend in der Begründung erläutert. Die Vorteile des Urbanen Gebietes gegenüber dem klassischen Mischgebiet liegen in dessen Ausrichtung, dass das Urbane Gebiet Wohnnutzungen stärker fokussiert. Gewerbenutzungen müssen nicht gleichgewichtet vorliegen und dürfen darüber hinaus die Wohnnutzen nicht stören. Mit dem Vorhaben sollen in erster Linie Wohnnutzungen begründet werden. Gewerbenutzungen sollen nur ergänzend in Betracht gezogen werden. Der Anregung, dass Gewerbenutzungen in den oberen Geschossen ausgeschlossen werden soll, kann gefolgt werden. Die Festsetzung wird entsprechend angepasst.</p>
XIII.	<p>V. Die Straßenraumaufteilung gem. 4.1 Verkehrsflächen der textl. Festsetzungen sollten unbedingt in der Planzeichnung zwecks Beurteilung, Sicherstellung der Vorhaltung und weiterer öffentlicher Planungen eingezeichnet werden.</p>	<p>Die Verkehrsflächen sollen überwiegend dem öffentlichen Verkehr dienen. Die weiteren Nutzungen sind verkehrsbegleitend und der Straße untergeordnet. Eigenständige Nutzungen sollen nicht begründet werden, weshalb eine weitere Aufteilung nicht notwendig ist und erst in der Ausführungsplanung relevant wird. Der aktuelle Straßenverlauf wird nachrichtlich übernommen, aus diesem ergibt sich außerdem der potenzielle Raum für straßenbegleitende Parkplätze.</p>
XIV.	<p>VI. Die Ausweisung eines Gebäudes, zwecks Nachverdichtung und sozialem Wohnungsbau, mit lediglich zwei Vollgeschossen an einer Ortseingangslage erscheint ein wenig unterdimensioniert. Ggf.</p>	<p>Der Anregung kann gefolgt werden. Die Geschosszahl wird auf drei erhöht, sodass insbesondere das Dachgeschoss effektiver ausgenutzt werden kann.</p>

	liegen allerdings schon konkrete Planungen vor, welche auf die relativ kleine Grundstücksfläche Rechnung tragen lassen. Nichtsdestotrotz wird empfohlen zu prüfen ob nicht ggf. ein zusätzliches Vollgeschoss und dadurch mehr Wohnparteien realisierbar wären.	
XV.	VII. In den textl. Festsetzungen 2.1 Höhe baulicher Anlagen ist noch von Flachdächern die Rede, welche gem. 7.1 Dachform allerdings ausgeschlossen sind. Hier die Bitte um einheitliche Klarstellung, Korrektur und lediglich die Erwähnung von möglichen Ausprägungen. In Bezug auf den o.g. Punkt 5 VI. sollte ebenfalls über die Erwägung der Zulassung von Flachdächern nachgedacht werden.	Flachdächer sollen unter Verweis auf das Einfügen in die Umgebung und das Ortsbild ausgeschlossen werden, Kapitel 2.1 wird dahingehend klarstellend angepasst.
XVI.	VIII. Verfahrensvermerke fehlen noch sowie der Hinweis auf Planzeichnung und Textlicher Festsetzung, dass jeweils beide Bestandteil der Bebauungsplansatzung sind.	Die vollständige Planurkunde wird zur Satzungsfassung erstellt.
XVII.	Gültige Satzungen sind von der Gemeinde vorzulegen und ggf. zu beachten, auch bei zukünftigen Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes. Bitte achten Sie auf Listung und die Aktualität aller verwendeten Rechtsgrundlagen, bspw. <ul style="list-style-type: none"> • „Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes von 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist“ Sollten sich bei der Planüberarbeitung Fragen ergeben, stehen wir gerne zu einem Gespräch bereit.	Die aktuellen Rechtsgrundlagen werden zur Satzungsfassung ergänzt.
<p>Beschlussvorschlag</p> <p>Den Abwägungsempfehlungen wird gefolgt und der Plan entsprechend angepasst.</p>		

Abstimmung: **Einstimmig** ____ **Ja-Stimmen** ____ **Nein-Stimmen** ____ **Enthaltungen**

13	EWR Netz GmbH	12.12.2023
Stellungnahme		Abwägungsempfehlung
I.	<p>EWR Netz alt Ausgabe von Bestandsplänen für den Bereich: Ober-Olm, Bahnhofstr. 68 / BBP Die schwarze Hecke 5.Änderung (4 x DIN A4 Pläne) Sie erhalten Bestandspläne der Versorgungssparten zu Ihrer</p> <p><input type="checkbox"/> Baumaßnahme x Planungsmaßnahme:</p> <p>1x Strom Niederspannung 1x Strom Straßenbeleuchtung 1x Strom Hoch- und Mittelspannung mit Fernwirk 1x Telekommunikation x Gas siehe PDF Bereich e-rp alt</p> <p><input type="checkbox"/> Wasser <input type="checkbox"/> Fernwärme <input type="checkbox"/> keine unterirdischen Versorgungsleitungen, nur Freileitung</p>	Kenntnisnahme.

	Bitte beachten Sie beim Ausdruck von PDF-Dateien, dass es bei der Nutzung von älteren Druckern bzw. Druckertreibern zu Darstellungsabweichungen kommen kann.	
II.	<p>Hinweise bei Erdarbeiten:</p> <p>Vor Beginn der Erdarbeiten hat sich der Bauausführende über Lage und Verlegetiefe der Leitungen, Schächte oder sonstigen Bauteile der EWR Netz GmbH anhand der vorhandenen Pläne und Skizzen sowie fachgerechter Erkundungsmaßnahmen, z. B. Ortung, Querschläge, Suchschlitze o. ä. Gewissheit zu verschaffen. Bestandspläne können von der tatsächlichen Lage der Leitungen abweichen. Deshalb sind Erdarbeiten im Bereich verlegter Leitungen und in weiterer sensibler Umgebung ausschließlich in Handschachtung durchzuführen.</p> <p>Das Leitungsnetz ist ständiger Veränderung unterworfen und Bestandspläne können innerhalb kürzester Zeit nicht mehr dem neuesten Stand entsprechen. Für Abweichungen des Leitungsverlaufs von den Bestandsunterlagen wird nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit gehaftet.</p> <p>Die Leitungsschutzanweisung wurde ausgehändigt und muss beachtet werden!</p> <p>Mindestens zwei Arbeitstage vor Beginn der Erdarbeiten informieren Sie bitte unsere Regionalteams über die zentrale Rufnummer 06241 848-225.</p> <p>Die Information unserer Regionalteams oder die Anwesenheit unserer Mitarbeiter auf der Baustelle entbinden nicht von der Sorgfaltspflicht und Haftung bei Beschädigung unserer Anlagen.</p>	Ein Hinweis zum Leitungsschutz wird ergänzend aufgenommen.
III.	<p>e-rp alt</p> <p>Hiermit erhalten Sie die Planauskunft der EWR Netz GmbH, Bereich e-rp alt, über unsere Versorgungsleitungen in dem von Ihnen angegebenen Baubereich. Die Bestandsplanunterlagen werden unter Berücksichtigung des unten aufgeführten Freistellungsvermerkes,</p>	Gemäß der Planauskunft liegen Gasleitungen nur in den angrenzenden Flurstücken, nicht jedoch im Geltungsbereich selbst. Die Stellungnahmen „Bereich e-rp alt“ muss daher nicht weiter berücksichtigt werden.

	unserer Nutzungsbedingungen und unserer Datenschutzbestimmungen zur Verfügung gestellt.	
Redaktionelle Änderung. Kein Beschluss erforderlich.		

Seitens der Öffentlichkeit sind folgende Stellungnahmen im Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangen.

1	Bürger 1	04.12.2023
Stellungnahme		Abwägungsempfehlung
I.	<p>Ich bedauere sehr, dass unsere Gemeinde am Paragraphen 13a BauGB festhält, zudem in einem beschleunigten Verfahren, dass eine Umweltprüfung lässlich macht.</p> <p>Dem Klimawandel und den steigenden CO2-Werten kann man auch innerorts nur durch den Erhalt unversiegelter Flächen und Begrünung begegnen. Hier passiert das Gegenteil:</p> <p>Bäume werden gefällt, ein ideales Revier für Igel vernichtet. Elstern, Amseln, Kohlmeisen und Ringeltauben verlieren Lebensraum. Es werden neue Wohnungen entstehen, doch werden sich die Menschen dort wohl fühlen können?</p> <p>Auch wenn der Paragraph 13a BauGB keine Ausgleichsflächen fordert, wäre es zukunftsorientiert und im Sinne der Bewohner neues Grün zu schaffen, bzw. auch innerorts zu erhalten.</p> <p>Was tun?</p>	<p>Durch die Maßnahme erfüllt die Gemeinde den Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung. Somit können Flächen im Außenbereich geschont werden und die Infrastrukturen innerorts effizienter genutzt werden. Die gesetzlichen Regelungen werden vollständig eingehalten. Der Artenschutz wird zudem über das BNatSchG i.V.m. LNatSchG sichergestellt. Für eine höhere Transparenz hat sich die Ortsgemeinde zudem gegen die volle Ausnutzbarkeit der Möglichkeit des § 13a entschieden und die frühzeitige Beteiligung durchgeführt.</p> <p>Auf das besagte Grundstück besitzt die Gemeinde keine Zugriff, weshalb dem Vorschlag nicht gefolgt werden kann. Eine Aufwertung der südlichen Grünfläche (Torso der alten Ulme) soll jedoch erfolgen, außerdem wird die Planung um weitere</p>

	<p>Im Sinne der Flora-Fauna-Habitat Richtlinie der EU und dem Wohlbefinden der Einwohner wäre es sinnvoll, neue große Bäume auf dem freien Gelände unterhalb des Spielplatzes vor der Autobahn zu pflanzen. Bäume sind Schallschutz, reduzieren die zu erwartende CO₂-Werten und bieten Lebensraum für Tiere.</p>	<p>grünordnerische Festsetzungen für das bebaubare Grundstück ergänzt.</p>
<p>Beschlussvorschlag</p> <p>Der Artenschutz wird hinreichend beachtet. Die Anregungen können durch den Rat dennoch nachvollzogen werden. Daher werden grünordnerische Festsetzungen für das Plangebiet getroffen. Darüber hinaus wird an der Planung festgehalten.</p> <p>Abstimmung: <input type="checkbox"/> Einstimmig ___ Ja-Stimmen ___ Nein-Stimmen ___ Enthaltungen</p>		

2	Bürger 2	04.12.2023
Stellungnahme		Abwägungsempfehlung
I.	<p>Ich habe folgende Anmerkungen, Fragen und Anregungen zur Änderung des Bebauungsplans an der Schwarzen Hecke in Ober-Olm:</p> <p>Anmerkung:</p> <p>Dicht bewachsenes Grundstück und keine versiegelte Fläche!</p> <p>Das Grundstück ist nicht etwa bereits versiegeltes, bebautes Land, sondern ist mit vielen, z.T. größeren Bäumen und Büschen dicht bewachsen. An Vögeln konnten wir aufgrund der Jahreszeit immerhin Amseln, Kohlmeisen, Elstern und Ringeltauben sichten. Einzuräumen ist, es war keine ausführliche Beobachtung. Wegen des</p>	<p>Die Fläche soll dem Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung dienen. Aufgrund der Lage und Erschließung eignet sich die Fläche für eine innerörtliche Nachverdichtung.</p> <p>Es wird eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, anhand der der Biotopwert der Fläche ermittelt wird. Daraus werden sich gegebenenfalls artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen ergeben. Außerdem sollen grünordnerische Festsetzungen für die bebaubare Fläche ergänzt werden.</p>

	<p>dichten Bewuchses ist das Grundstück zudem für das innerörtliche Klima wertvoll, da CO₂ reduzierend und temperatenausgleichend. Weiterhin leistet dieses Areal einen Beitrag zum Lärmschutz für die Nachbarschaft.</p> <p>Die Anwendung des §13a BauGB für ein beschleunigtes Bauverfahren und mit dem auf eine Umweltprüfung verzichtet werden kann, mag für das zugige Schaffen neuen Wohnraums vorteilhaft sein, ist aber für die Ober-Olmer Umwelt nachteilig. Die europäische Flora-Fauna-Habitat Richtlinie wird umgangen.</p> <p>Frage: Zustand des Ortsgemeindegrün nach Bauvorhaben. Werden die auf dem Gelände des „Ortsgemeindegrün“ an der kleinen Bahnhofstraße befindlichen Bäume (drei größere Ahornbäume, eine Rotbuche und eine Vogelkirsche) im Zuge der Straßenverbreiterung erhalten bleiben? Wird das „Ortsgemeindegrün“ in seiner jetzigen Größe erhalten bleiben?</p>	<p>Die Artenschutzrechtlichen Regelungen können nicht umgangen werden und werden vollständig eingehalten. Hier greifen insbesondere die Regelungen des § 44 BNatSchG.</p> <p>Nachteilige Auswirkungen auf das Lokalklima sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.</p> <p>Der Lärmschutz wird durch eine Bebauung für die dahinterliegenden Gebäude deutlich verbessert, da massive Wände gegenüber Bepflanzungen wesentlich besser den Schall absorbieren können.</p>
<p>II.</p>	<p>Die im Plan erwähnte Bepflanzung des kleinen „Ortsgemeindegrüns“ erscheint mir als Ausgleichsmaßnahme für die zukünftig bebaute und versiegelte Fläche schlicht viel zu wenig. Und, wenn diese Fläche gar verkleinert werden sollte und Bäume gefällt werden müssen, wäre da sein Trauerspiel.</p> <p>Vorschlag zur Begrünung: Wenn möglich, das Gelände unterhalb des Spiel-/ Bolzplatzes dicht und mit hohen Bäumen begrünen. Dies könnte dann tatsächlich als Ausgleichsmaßnahme zu verstehen sein und wäre ein Beitrag zum innerörtlichen Klima und zur Ökologie. Weiterhin wäre dies eine Maßnahme den Autobahnlärm für die Anwohner zu reduzieren. Und schließlich würde auf diesem Gelände dann hoffentlich kein Bauplatz- und Bauschuttlager wieder entstehen.</p>	<p>Die Grünflächen südlich der Einbahnstraße werden soweit wie möglich erhalten. Eine geringfügige Inanspruchnahme zur Schaffung von Parkraum kann notwendig werden. Bäume sollen dafür nicht entfernt werden, soweit diese keine Gefährdung für den Straßenverkehr darstellen. Ausgleichsmaßnahmen sollen durch die Grünfläche nicht begründet werden und sind infolge der Anwendung von § 13a BauGB auch nicht notwendig, da der Eingriff gemäß Abs. 2 Nr. 4 bereits als ausgeglichen gewertet wird.</p> <p>Auf die Flächen unterhalb des Spielplatzes besitzt die Ortsgemeinde Ober-Olm keinen Zugriff, weshalb hier keine Maßnahmen umsetzbar sind. Eine Erweiterung des Geltungsbereichs ist nicht vorgesehen.</p>
<p>Beschlussvorschlag</p>		

Der Gemeinderat kann die Argumente nachvollziehen. Aus diesem Grund werden artenschutzrechtliche Erfassungen durchgeführt, woraus sich weitere Ausgleichsmaßnahmen ergeben können. Außerdem werden grünordnerische Festsetzungen ergänzt. Darüber hinaus wird an der Planung festgehalten.

Abstimmung: **Einstimmig** ____ **Ja-Stimmen** ____ **Nein-Stimmen** ____ **Enthaltungen**

Erstellt im Auftrag der **Ortsgemeinde Ober-Olm**

Bearbeitet durch **Enviro-Plan GmbH**

Odernheim am Glan, 22.02.2024