

Gemeinde Ober-Olm



BEBAUUNGSPLAN 'AICHERWEG'

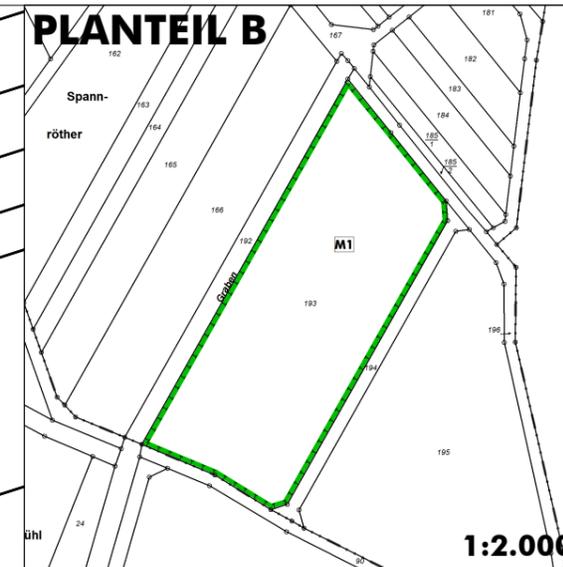
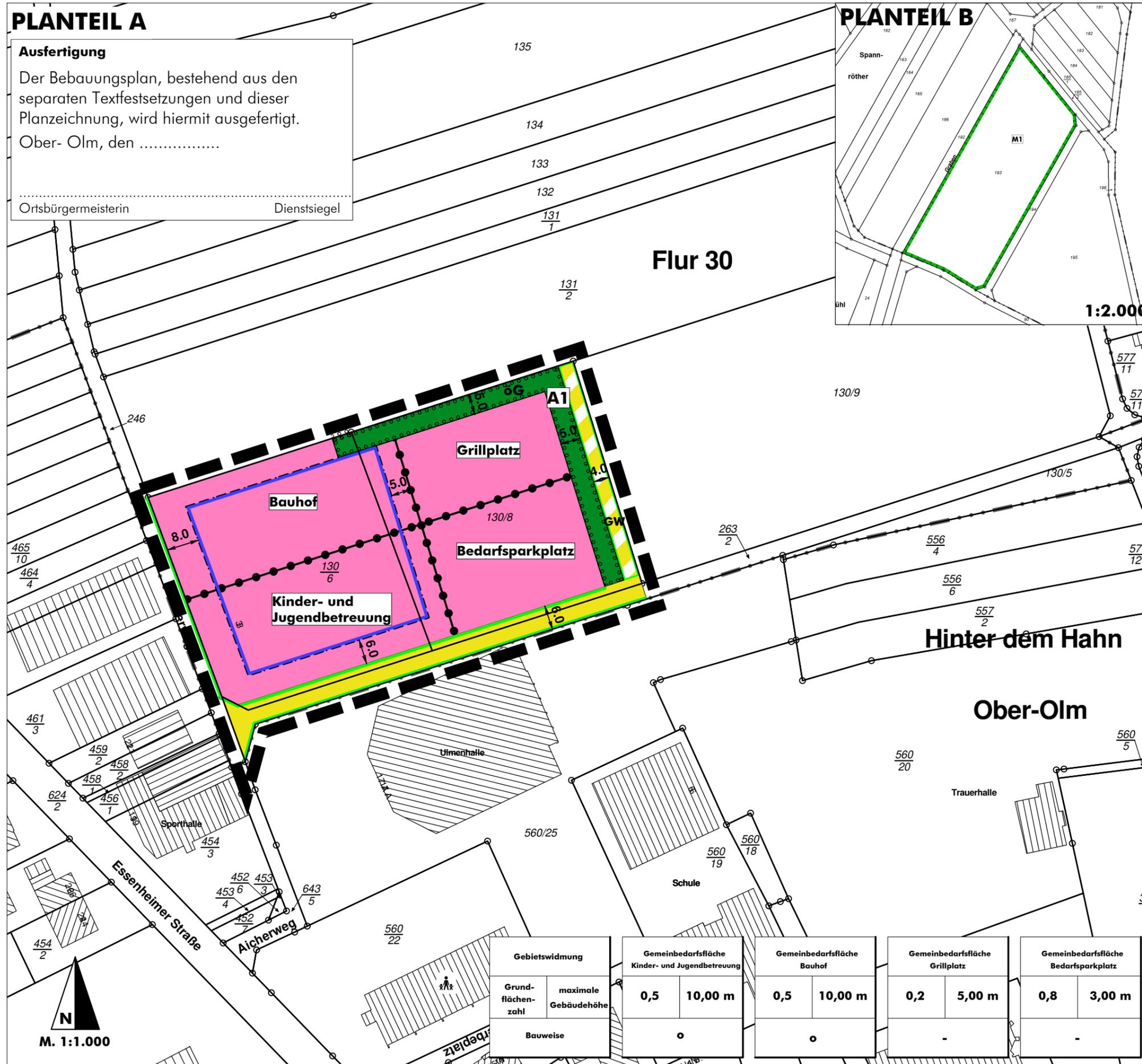
Fassung zur Bekanntmachung

- Planzeichnung -
- Textliche Festsetzungen -
- Begründung -

Mai 2018

BEBAUUNGSPLAN 'AICHERWEG'

GEMEINDE OBER- OLM



PLANTEIL A

Ausfertigung
 Der Bebauungsplan, bestehend aus den separaten Textfestsetzungen und dieser Planzeichnung, wird hiermit ausgefertigt. Ober- Olm, den

Ortsbürgermeisterin Dienstsiegel

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 0,4 Grundflächenzahl (Beispiel)
- 10,00m maximale Gebäudehöhe (Beispiel)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- o offene Bauweise
- [Blue dashed box] Baugrenze mit überbaubarer Fläche

Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- [Pink box] Gemeinbedarfsflächen
Zweckbestimmung: siehe Planeinschrieb

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- [Yellow box] Straßenverkehrsfläche
- [Yellow box with GW] Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Grasweg
- [Green line] Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- [Green box with öG] Öffentliche Grünflächen

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- [Green box with M1] externe Ausgleichsfläche (siehe textl. Festsetzungen)

Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- [Dotted box] Begrünung mit Zweckbestimmung
- A1 Außenrandbegrünung (siehe textl. Festsetzungen)

Sonstige Zeichen

- [Dashed box] Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- [Scale bar] 10.0 m Vermaßung in Meter (Beispiel)

II. INFORMATIVE DARSTELLUNGEN

- [Hatched box] Gebäude und Flurstück gemäß Kataster
- [Dotted line] Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

[Pink box] Phase Fassung zur Bekanntmachung
 [Purple box] Stand Mai 2018
 [Dark pink box] Maßstab 1:1.000 in DIN-A3

Gebietswidmung		Gemeinbedarfsfläche Kinder- und Jugendbetreuung		Gemeinbedarfsfläche Bauhof		Gemeinbedarfsfläche Grillplatz		Gemeinbedarfsfläche Bedarfsparkplatz	
Grundflächenzahl	maximale Gebäudehöhe	0,5	10,00 m	0,5	10,00 m	0,2	5,00 m	0,8	3,00 m
Bauweise		o		o		-		-	

RECHTSGRUNDLAGEN (AUSWAHL)

Grundlagen dieser Bebauungsplanänderung sind:

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. I 3434).
5. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).
6. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juni 2015 (GVBl. S. 77).
7. Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) in der Fassung vom 06. Oktober 2015 (GVBl. 2015, 283), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. Dezember 2016 (GVBl. S. 583).
8. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03. Dezember 2014 (GVBl. S. 245).
9. Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209).
10. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02. März 2017 (GVBl. S. 21).

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS

Der vorliegende Bebauungsplan besteht aus

- **der Planzeichnung, Maßstab 1 : 1.000, mit Legende,**
- **den Rechtsgrundlagen,**
- **den Textlichen Festsetzungen**
- **und den Verfahrensvermerken.**

Die Begründung mit Umweltbericht ist beigegefügt.

GEMEINDE OBER-OLM BEBAUUNGSPLAN ‚AICHERWEG‘

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ausfertigung:

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der separaten Planzeichnung und diesen Textfestsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Ober-Olm, den

.....
Unterschrift Dienstsiegel

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)	2
1.1 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	2
1.2 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	2
1.3 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN	2
2 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN	3
3 ANHANG - PFLANZENLISTE UND PFLANZQUALITÄTEN.....	5

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGES- SETZBUCH (BAUGB)

1.1 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 20 BauNVO)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) ergibt sich gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone.

Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Gebäudehöhe ist

- die Höhenlage der Straßenoberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche,
- gemessen in der Mitte der Straßenverkehrsfläche in Gebäudemitte.

Die Gebäudehöhe ist senkrecht zu messen vom unteren Bezugspunkt bis zur Höhe der Oberkante der höchsten Wand (Attika) bei Flachdächern bzw. Schnittlinie der Wand mit der Oberkante der Dachhaut (First) bei geneigten Dächern.

Die Gebäudehöhe wird definiert als die Oberkante des Gebäudes bzw. sonstiger baulicher Anlagen (z.B. Schornsteine, Antennen und ähnliche Anlagen) einschließlich aller Konstruktionen des Dachaufbaus. Technische Aufbauten dürfen dabei in der Summe ihrer Grundflächen lediglich einen untergeordneten Teil der Grundfläche des Gebäudes ausmachen.

1.2 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICK- LUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

M1 – Externe Ausgleichsflächen

Auf den mit M1 bezeichneten Flächen¹ ist das bestehende Mosaik aus Gehölzen, Schilf und Hochstauden zu erhalten. Insbesondere ist das Vordringen weiterer Gehölze in die von Schilf und Hochstauden bewachsene zusammenhängende Fläche westlich der beiden großen Weiden aufzuhalten. Eine regelmäßige Mahd sollte möglichst im Herbst oder Winter erfolgen. Im jährlichen Wechsel sind einzelne Streifen oder Inseln (ca. 1/3 der Mahdfläche) zu belassen.

1.3 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUN- GEN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)

Gebietsrandeingrünung - A1 (5,00 m)

Mit der Maßgabe der Schaffung einer Gebietsrandeingrünung ist ein dichter Grünstreifen anzulegen. Hierzu sind je 100 m² dieser Fläche, soweit zutreffend auch anteilig, mindestens 1 Laubbaum und 20 Sträucher heimischer Arten zu pflanzen.

Als zu pflanzende Gehölze sind Arten der Pflanzenliste im Anhang zu verwenden.

¹ Gemarkung Ober-Olm, Flur 8, Flurstück 193.

Pflanzbestimmungen für die Gemeinbedarfsfläche

Die unbefestigten Bereiche des **Grillplatzes** sind als Extensivrasen bzw. Wiesenfläche mit einer möglichst geschlossenen Vegetationsbedeckung anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Je angefangene 200 m² ist an geeigneter Stelle mindestens ein Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen des **Bauhofs sowie der Kinder- und Jugendbetreuung**, die gemäß der Festsetzung zur Grundflächenzahl (GRZ) verbleiben, sind als Grünbereiche anzulegen. Je 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist an geeigneter Stelle mindestens ein Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Vorhandene Gehölzstrukturen sind vorrangig zu erhalten und können mit den voranstehenden Begrünungsverpflichtungen verrechnet werden.

Als zu pflanzende Gehölze sind Arten der Pflanzenliste im Anhang zu verwenden.

Begrünung von Parkplätzen

Auf der Teilfläche ‚Bedarfsparkplatz‘ ist je zehn Stellplätze mindestens ein Baum 2. Ordnung so zu pflanzen, dass eine Überstellung der Stellplatzanlage mit Bäumen erreicht wird. Alternativ kann die entsprechende Anzahl der Bäume auch randlich gepflanzt werden.

Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen.

Vorhandene Gehölzstrukturen sind vorrangig zu erhalten und können mit den voranstehenden Begrünungsverpflichtungen verrechnet werden.

Als zu pflanzende Gehölze sind Arten der Pflanzenliste im Anhang zu verwenden.

2 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

1. Zum Artenschutz wird auf die unmittelbar geltenden Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), vornehmlich § 44 'Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten', hingewiesen. U.a. ist die Rodung eines gehölbewachsenen Baufeldes ausschließlich in der nach dem BNatSchG dafür vorgesehenen Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar des Folgejahres durchzuführen.
2. Erd- und Bauarbeiten, bei denen zu vermuten ist, dass Kulturdenkmäler entdeckt werden, sind der Denkmalfachbehörde rechtzeitig anzuzeigen (§ 21 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes, DSchG).
Zutage kommende Funde (z.B. Mauern, Erdverfärbungen, Ziegel, Scherben, Münzen usw.) müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchG).
3. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verichtung und Vergeudung zu schützen.
Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Insbesondere ist der Oberboden zu Beginn aller Erdarbeiten geeignet abzuschleppen und einer sinnvollen Folgenutzung, z.B. durch Verteilung auf Ackerflächen, zuzuführen.

4. Für die Bepflanzung ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz 'Grenzabstände für Pflanzen' zu beachten.
Der neunte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz 'Einfriedungen' ist zu beachten.
5. Im Sinne der vorbeugenden Gefahrenabwehr wird ergänzend auf die §§ 7 und 15 der LBauO Rheinland-Pfalz verwiesen.
6. Nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25. Juli 2005 (Gesetz und Verordnungsblatt Rheinland-Pfalz (GVBl.) vom 02. August 2005, S. 302) 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 (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Mainz) mitzuteilen. Sollten sich, insbesondere bei Baumaßnahmen, Erkenntnisse dieser Art ergeben, ist die genannte Behörde umgehend zu informieren.
7. Bei Eingriffen in den Baugrund bzw. Bodenarbeiten sind die Anforderungen der Vorschriften DIN 1054, DIN 4020, DIN 4124, DIN 19731, DIN 18915 sowie die DINs EN 1997-1 und -2 zu beachten.
8. Für die Verlegung unterirdischer Elektrizitätsleitungen sind die laut DIN 1998 vorgesehenen Trassenräume freizuhalten.
9. Die Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind gemäß 'Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen', Ausgabe 2013, der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen bzw. der DVGW Richtlinie GW 125 zu berücksichtigen.
10. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen'.
11. Die Technische Mitteilung W331 vom November 2006 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten) des DVGW-Regelwerks sowie die Technische Regel Arbeitsblatt W 400-01 vom Oktober 2004 (Wasserleitungsanlagen –TRWW-Teil1: Planung) des DVGW-Regelwerks und die Technischen Regel Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) des DVGW-Regelwerks sind zu berücksichtigen.

erarbeitet im Auftrag der Gemeinde Ober-Olm



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im Mai 2018

 1715 03 TF FzB/hf

3 ANHANG - PFLANZENLISTE UND PFLANZQUALITÄTEN

Über die entsprechenden Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind die folgenden Artenlisten Bestandteil des Bebauungsplanes.
Darüber hinaus sind auch weitere standortgerechte Arten als Laubgehölze zulässig.

Bäume 1. Ordnung

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Hinweis:

aufgrund ihrer großen Endwuchshöhe sollten Bäume 1. Ordnung nur an Standorten verwendet werden, die dauerhaft ausreichende Entfaltungsmöglichkeiten bieten.

Hinweis:

Arten mit Fruchtfall und erhöhter Windbruchgefahr sollten nicht im Straßenraum und an privaten Verkehrsflächen verwendet werden.

Bäume 2. Ordnung

Die folgenden Gehölze sollen im Plangebiet zur Verwendung kommen:²

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Wildkirsche
Malus silvestris	Wildapfel
Pyrus pyraster	Wildbirne

Hinweis:

Arten mit Fruchtfall und erhöhter Windbruchgefahr sollten nicht im Straßenraum und an privaten Verkehrsflächen verwendet werden.

Sträucher

Berberis vulgaris	Berberitze
Crataegus monogyna eingriffliger	Weißdorn
Crataegus oxyacantha zweigriffliger	Weißdorn
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

²

In Anlehnung an die allgemeine Empfehlung der Unteren Naturschutzbehörde Mainz-Bingen Standorttyp: gut wasserversorgte, tiefgründige Löss- und Mergelböden, meist in flachen Lagen

Qualitätsmerkmale für Bepflanzungen

Die Bepflanzungen müssen zumindest folgende Qualitätsmerkmale haben:

Bäume: Stammumfang 14 bis 16 cm, mind. 2-mal verpflanzt mit Ballen

Sträucher: Größe 60 bis 100 cm, mind. 2 x verpflanzt mit Ballen

GEMEINDE OBER-OLM

BEBAUUNGSPLAN ‚AICHERWEG‘

BEGRÜNDUNG

1	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	1
2	ANLASS UND ZIEL DER BEBAUUNGSPLANUNG	1
3	DARSTELLUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS.....	2
4	LAGE UND EINORDNUNG DES PLANGEBIETES	2
	4.1 LAGE IM ORTSGEFÜGE	2
	4.2 DERZEITIGE NUTZUNG UND TOPOGRAFIE.....	3
5	PLANUNGSGRUNDSÄTZE	3
6	INHALTE UND ERLÄUTERUNGEN DER PLANUNG.....	4
	6.1 GRUNDSÄTZLICHES.....	4
	6.2 BEBAUUNGS- UND NUTZUNGSSTRUKTUR.....	5
	6.3 VERKEHRICHE UND TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG.....	6
	6.4 GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHEN	6
	6.5 UMWELT UND NATURSCHUTZ.....	6
7	UMWELTBERICHT.....	16
	7.1 EINLEITUNG	16
	7.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	20
	7.3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	32
8	VERFAHREN UND ABWÄGUNG	34
9	HINWEISE ZUR REALISIERUNG	34

1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Ober-Olm hat in seiner Sitzung am 28. Mrz. 2017 die Aufstellung des Bebauungsplans ‚Aicherweg‘ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) beschlossen. Der Bebauungsplan befindet sich am nordwestlichen Ortsrand der Gemeinde, rückwärtig zur Ulmenhalle.

Der räumliche Geltungsbereich (Planteil A) hat eine Größe von ca. 0,67 ha und umfasst die Flurstücke Nr. 130/6 und 130/8 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 263/2, jeweils in der Flur 30. Der Planteil B bildet einen zweiten Geltungsbereich, der die externen Ausgleichsflächen beinhaltet, und hat eine Größe von ca. 0,67 ha (Flurstück 193 in der Flur 8). Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 (Planteil A) bzw. im Maßstab 1:2.000 (Planteil B).

2 ANLASS UND ZIEL DER BEBAUUNGSPLANUNG

Mit der Gebietsausweisung möchte die Ortsgemeinde Ober-Olm die planungsrechtlichen Grundlagen schaffen, weitere Einrichtungen der kommunalen Infrastruktur anzubieten. Dies ist in erster Linie eine weitere Kinderbetreuungseinrichtung im Anschluss an den bestehenden Jugendtreff. Mit Bezug zur Landschaft soll ein Grillplatz eingerichtet werden. Dem vorhandenen Bauhof

Nördlich und östlich an das Plangebiet schließen sich landwirtschaftliche Flächen an. Weiter östlich liegt das Wohngebiet am Ulmenring. Im Westen befinden sich landwirtschaftliche Hallen und Anwesen (vgl. auch die nachstehende Luftaufnahme).

Die externe Ausgleichsfläche liegt südlich der Ortslage, nahe der Bahnlinie.

4.2 DERZEITIGE NUTZUNG UND TOPOGRAFIE

Das Plangebiet ist in seinem Ostteil unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Im Westteil liegt – von Süden nach Norden – der kommunale Jugendtreff sowie der Bauhof der Gemeinde.

Das Gelände präsentiert sich als leichter Südhang.

Eine Übersicht der beschriebenen Nutzungen und der umgebenden Strukturen ergibt sich aus der nachstehenden Luftaufnahme.



Luftaufnahme mit Abgrenzung des Geltungsbereichs

Quelle: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (2016), ohne Maßstab, Koblenz

5 PLANUNGSRUNDSÄTZE

Die Planung zum Bebauungsplan ‚Aicherweg‘ geht von folgenden Grundsätzen aus. Der Bebauungsplan soll:

- Die bauliche und sonstige Nutzung im Plangebiet umfassend regeln,
- im Plangebiet sowie in dessen Umgebung Lebensbedingungen gewährleisten, die den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechen,
- eine sinnvolle Entwicklung bezüglich der Potenziale der Fläche und ihrer Lage im örtlichen Gefüge sicherstellen,

- eine Störung des Orts- und Landschaftsbildes vermeiden sowie eine nachhaltige Verbesserung der Ortsgestalt herbeiführen,
- zur Verminderung der Beeinträchtigung des natürlichen Wasserhaushalts einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gewährleisten und Flächen, die derzeit unversiegelt sind, nur in unbedingt notwendigem Umfang für eine Bebauung und Versiegelung in Anspruch nehmen,
- Beeinträchtigungen, die durch die Planung entstehen können, soweit wie möglich vermeiden und nicht vermeidbare Eingriffe in angemessenem Umfang vermindern, ausgleichen oder ersetzen,
- Flächen zur Deckung der Nachfrage nach Kinderbetreuungs- und Freizeiteinrichtungen sowie nach Stellplätzen und Lagerflächen schaffen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt, im Plangebiet eine den Grundsätzen des Baugesetzbuches (§ 1 Abs. 5 BauGB) entsprechende nachhaltige städtebauliche Entwicklung herbeizuführen sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Eine menschenwürdige Umwelt soll gesichert und die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt werden.

6 INHALTE UND ERLÄUTERUNGEN DER PLANUNG

6.1 GRUNDSÄTZLICHES

Mit der generellen Zielsetzung der Gemeinde, die kommunale Infrastruktur zu ergänzen, werden im Plangebiet die folgenden Einrichtungen vorgesehen:

Im direkten Anschluss an den bestehenden Jugendtreff soll eine Fläche für eine **Kinderbetreuungseinrichtung** vorgehalten werden.

Die Realisierung ist im baulichen Verbund mit dem heutigen Gebäude oder auch mit solitären Baukörpern denkbar. Die Erschließung würde über den südlich angrenzenden Weg erfolgen. Auf der Vorfläche könnten Parkplätze und ein Haltebereich angeboten werden. Eine Wendemöglichkeit für abfahrende Verkehre besteht auf dem Parkplatz der Ulmenhalle.

Im Nordosten der Fläche soll ein **Grillplatz** geschaffen werden.

Vorgesehen ist eine parkartige Anlage mit landschaftsbezogener Gestaltung. Als Baulichkeiten sind eine oder mehrere Grillstellen denkbar. Inwieweit Überdachungen oder Ähnliches errichtet werden sollen, ist noch zu diskutieren. Sanitäre Einrichtungen könnten auf der Fläche oder auch integriert in andere öffentliche Einrichtungen in der näheren Umgebung angeboten werden. Unter Bezug auf das leicht nach Norden ansteigende Gelände ist, sowohl zur Gestaltung wie auch zur Begrenzung der Schallausbreitung, eine Modellierung der Fläche mit Absenkung der Grillstellen oder auch mit wallartigen Einfassungen naheliegend.

Der im Nordwesten vorhandene **Bauhof** soll weitere Freiflächen erhalten.

Benötigt werden insbesondere Lagermöglichkeiten. Diese könnten als unbefestigte und oder befestigte Flächen angelegt werden. Darüber hinaus wird, für zurzeit nicht konkret absehbare Anforderungen, die Möglichkeiten vorgehalten, Ergänzungsbauten wie z.B. Überdachungen oder Hallen zu errichten. Die verkehrliche Erschließung würde wie bisher über den Aicherweg erfolgen.

Für die vorhandene Konzentration von öffentlichen Einrichtungen um die Ulmenhalle soll ein **Bedarfparkplatz** geschaffen werden.

Mit diesen ergänzenden Kapazitäten würde das Angebot deutlich verbessert und auf eine Ordnung der Parksituation in diesem Bereich hingewirkt werden. Je nach absehbarer Nutzungsintensität sind verschiedene Ausbaugrade denkbar. In Betracht kommen einfache Formen wie wassergebundene Decken oder Schotterrassen, die Verwendung dieser Oberflächen für die Stellplätze selbst kombiniert mit schwerer Befestigung nur der Fahrgassen oder auch ein komplett befestigter Ausbau. Ergänzend können Funktionsbauten wie z. B. sanitäre Anlagen hinzukommen.

6.2 BEBAUUNGS- UND NUTZUNGSSTRUKTUR

Gebietswidmung

Die planerischen Absichten der Gemeinde führen zur Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB. Diese wird gemäß den einzelnen Projekten in Teilflächen mit Zweckbestimmungen differenziert. Die gewählten Begriffe geben die künftigen Zulässigkeiten bereits hinreichend vor.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Das gewählte Maß der baulichen Nutzung ermöglicht einerseits gängige Bauformen für die beabsichtigten Nutzungen, begrenzt andererseits mögliche Baukörper und den Versiegelungsgrad.

Eine **Grundflächenzahl** (GRZ) muss bei Gemeinbedarfsflächen nicht zwingend festgesetzt werden. Die hier vorgesehenen Zweckbestimmungen erfordern erkennbar Flächenversiegelungen, z. T. im größeren Umfang. Zur Verdeutlichung der Planungskonzeption und zur Vermeidung von Unsicherheiten werden deshalb, differenziert nach Teilflächen, Grundflächenzahlen vorgesehen.

Für die Teilgebiete, in denen die Errichtung größerer Hochbauten möglich sein soll – ‚Bauhof‘ und ‚Kinder- und Jugendbetreuung‘ - wird eine GRZ von 0,5 vorgesehen. Der ‚Bedarfsparkplatz‘ kann funktionsbedingt eine umfassende Versiegelung erhalten. Dies wird mit der GRZ von 0,8 abgebildet. Der ‚Grillplatz‘ erfordert nur eine minimale Überbauung, z. B. für Feuerstellen, deren Umfeld, sowie einzelne Nebenanlagen. Hier reicht eine GRZ von 0,2 aus, auch um die freiraumbetonte Gestaltung zu sichern.

Die **Höhe der baulichen Anlagen** wird mit Bezug auf die jeweilige Bauaufgabe sowie die Einbindung in die Umgebung und die Landschaft begrenzt. Für die Teilgebiete mit potenziellen Hochbauten werden 10 m als Obergrenze vorgegeben. Dies reicht für eventuelle Funktionsgebäude des Bauhofes wie auch für Gebäude der Kinderbetreuung aus und ist in Bezug auf die Umgebung vertretbar.

Bauweise sowie überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Als **Bauweise** wird für die Gebietsteile, die für Gebäude vorgesehen sind, als ‚offen‘ festgelegt. Die Abstandsbestimmungen der Landesbauordnung gelten dabei uneingeschränkt, die maximale Gebäudelänge beträgt 50 m. Ausgehend von typischen Bauaufgaben für die Zweckbestimmungen ‚Bauhof‘ und ‚Kinder- und Jugendbetreuung‘ bestehen so ausreichende Möglichkeiten.

Die **überbaubare Grundstücksfläche** wird in der vorliegenden Bebauungsplanung durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die Lage der Baugrenzen wird so gewählt, dass in den Bereichen, in denen Gebäude errichtet werden sollen, durchgängige Baufenster angeboten werden. Unter Beachtung der sonstigen Festsetzungen ist hier eine freie Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück möglich.

6.3 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG

Verkehrliche Erschließung

Die Anbindung des Plangebietes an die örtlichen und überörtlichen Hauptverkehrsstraßen erfolgt über den Aicherweg.

Im Gebiet wird eine Verbreiterung der südlich gelegenen Verkehrsfläche vorgesehen, um hier einen Begegnungsverkehr zu ermöglichen, die Befahrbarkeit mit Rettungsfahrzeugen zu sichern und die Belange von Fußgängern zu berücksichtigen. Auf dem südöstlich angrenzenden Vorplatz der Ulmenhalle ist ergänzend eine Wendemöglichkeit vorgesehen. Durch Ordnung der Fläche über die Aufteilung in Fahrgassen und Stellplätze soll eine jederzeitige Benutzbarkeit zum Wenden gewährleistet werden. In Betracht kommen Abmarkierung oder auch bauliche Maßnahmen.

Technische Erschließung

Anbindungspunkte für die technische Infrastruktur sind im Umfeld bzw. im Plangebiet vorhanden. Die entsprechenden Versorgungsleitungen sollen nach Erfordernis ausgebaut werden.

Der Umgang mit dem Niederschlagswasser wurde bereits grundsätzlich geklärt. Die Verwaltung hatte diesbezüglich bereits ein Gespräch mit dem Abwasserzweckverband Untere Selz (AVUS). Die Einleitung des Schmutzwassers kann demnach über die bestehenden Kanäle erfolgen. Auch der Umgang mit dem Regenwasser sollte unproblematisch sein, aufgrund der Kleinräumigkeit der Erweiterung gegenüber dem Bestand. Nach Aussage des AVUS sind für die geplanten Maßnahmen Retentionszisternen mit Anschluss an die bestehende Mischwasserkanalisation möglich. Details werden außerhalb des Bebauungsplans festgelegt.

Auch der Umgang mit möglichem Außengebietswasser soll im Rahmen der Vorhabenrealisierung abschließend festgelegt werden. Nach Aussage der Gemeinde besteht in diesem Bereich nur eine geringe bis gar keine Problematik mit dem Außengebietswasser. Grundsätzlich sind durch die im Norden und Osten ausgewiesenen Grünflächen Möglichkeiten gegeben wie z. B. zur Ausbildung eines Walls als Schutzmaßnahme, zum Auffangen sowie zur Rückhaltung und eventuell zu kaskadierten Ableitung mit teilweiser Versickerung bzw. Verdunstung.

6.4 GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHEN

Wesentliche Aufgabe der grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan ist zunächst die Ausbildung einer Gebietsrandeingrünung. Hinzu kommt die Sicherung einer Durchgrünung in Kombination von ökologischen und gestalterischen Aspekten.

Der Bebauungsplan gibt hierzu ortsfeste Grünflächen am nördlichen und östlichen Gebietsrand als Außenbegrünung vor. Diese sind dicht zu bepflanzen. Hinzu kommen flächen- bzw. nutzungsbezogene Begrünungsvorschriften. So ist z. B. der Parkplatzbereich mit Bäumen zu überstellen oder einzufassen.

Insgesamt dienen die grünbezogenen Festsetzungen auch dem Ausgleich der im Gebiet verursachten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft.

6.5 UMWELT UND NATURSCHUTZ

Artenschutz

Zur Fläche ist, zur Beurteilung der Möglichkeit des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durch das Vorhaben, eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich.

Die vorliegende Beurteilung¹ basiert auf Begehungen des Untersuchungsgebiets. Erfasst wurde hierbei zunächst das Biotoptypenspektrum des Planungsbereichs und dieses hinsichtlich seiner Habitatqualität für streng und europarechtlich geschützte Arten geprüft. Demnach ist davon auszugehen, dass im Plangebiet europarechtlich geschützte Vögel vorkommen und die streng geschützte Zauneidechse sowie der Feldhamster nicht auszuschließen sind.²

Die angetroffene Strukturarmut und das Störpotenzial der vorhandenen Einrichtungen tragen dazu bei, dass im Plangebiet nur eine geringe Vogeldichte zu verzeichnen ist. Die Flächen dienen weit verbreiteten ungefährdeten Vogelarten als Rückzugs-, Brut- und Nahrungsgebiet. Die Bäume werden aufgrund ihres Alters nicht als Nistplätze genutzt. Die Brutvogelarten, die im Geltungsbereich vorkommen, sind an Nistplatzwechsel gewöhnt, so dass die Vorhabenrealisierung keine artenschutzrechtliche Betroffenheit für diese Arten auslöst, solange für die Rodung die gesetzlichen Fristen eingehalten werden und der Baubeginn nach Ende der Brutzeit erfolgt.³

Für die Zauneidechse bietet das Plangebiet nur in sehr eingeschränktem Maß geeignete Habitatbedingungen. Die geringe Gebietsgröße sowie die ungünstige Ausprägung geeigneter Strukturen und die isolierte Lage machen eine Besiedlung durch die Zauneidechse unwahrscheinlich. Auch in mehrfachen Begehungen konnten keine Zauneidechsen oder andere Reptilien nachgewiesen werden. Es ist daher anzunehmen, dass diese Arten im Plangebiet nicht vorkommen.⁴

Da der Geltungsbereich ein mittleres Besiedlungspotenzial für Feldhamster aufweist, wurde das Gebiet und die Randbereiche nach Hamsterbauten, Fall- und Schlupflöchern, nach Erdauswurf, Fraßspuren und sonstigen Spuren abgesucht. Bei der Begehung konnten keine entsprechenden Indizien auf den Feldhamster entdeckt werden. Vor diesem Hintergrund und der aktuellen Seltenheit der Art in Rheinland-Pfalz ist davon auszugehen, dass auf der isolierten, ortsnahen Fläche keine Feldhamster vorkommen.⁵

Aufgrund fehlender Habitatstrukturen kann auch das Vorkommen von Amphibien, Säugetieren (außer Feldhamster und Fledermäusen) und totholzbewohnenden Käfern ausgeschlossen werden. Dies gilt auch für den Nachtkerzenschwärmer. Für Fledermäuse dient das Gebiet lediglich als Jagdgebiet. Diese Funktion bleibt erhalten, so dass keine artenschutzrechtliche Betroffenheit entsteht.⁶

Abschließend ist festzuhalten, dass aufgrund der geringen Habitatausstattung nicht davon auszugehen ist, dass das Plangebiet streng bzw. europarechtlich geschützten Arten als Reproduktionsstätte oder als für die lokale Teilpopulation wesentliches Nahrungshabitat dient. Auch die tatsächlichen Begehungen konnten keinen Hinweis auf ein Vorkommen geben. Die Vorhabenumsetzung ist damit voraussichtlich ohne Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG möglich.⁷

¹ viriditas: Ortsgemeinde Ober-Olm Bebauungsplan ‚Aicherweg‘ Artenschutzrechtliche Beurteilung (Kurz-saP), Weiler, 17. Sep. 2017.

² Vgl.: viriditas: ... Artenschutzrechtliche Beurteilung..., S. 2.

³ Vgl.: viriditas: ... Artenschutzrechtliche Beurteilung..., S. 5.

⁴ Vgl.: viriditas: ... Artenschutzrechtliche Beurteilung..., S. 5.

⁵ Vgl.: viriditas: ... Artenschutzrechtliche Beurteilung..., S. 6.

⁶ Vgl.: viriditas: ... Artenschutzrechtliche Beurteilung..., S. 6.

⁷ Vgl.: viriditas: ... Artenschutzrechtliche Beurteilung..., S. 6.

Immissionsschutz

Von den bereits im Geltungsbereich vorhandenen und künftig möglichen Nutzungen gehen grundsätzlich Geräusche aus. Der dem Plangebiet nächstgelegene Bereich mit erhöhtem Schutzstatus ist das Wohngebiet am Ulmenring bzw. am Kastanienweg. Der Abstand dorthin beträgt mindestens 135 m, so dass nicht von Konflikten ausgegangen wird. Um dies zu überprüfen, wurde eine schalltechnische Untersuchung⁸ beauftragt.

In Abstimmung mit der Gemeinde Ober-Olm und in einer Vorortbesichtigung wurden zunächst die geplanten und auch die vorhandenen Nutzungen bestimmt, von denen grundsätzlich Geräuschabstrahlungen zu erwarten sind. Maßgeblich sind hierbei die Geräuschemissionen, die im Freien erzeugt werden. Es handelt sich konkret um den bestehenden Parkplatz östlich der Ulmenhalle, den geplanten Parkplatz, die Einrichtung zur Kinder- und Jugendbetreuung sowie den Bauhof, für die jeweils Erweiterungen vorgesehen sind, und den geplanten Grillplatz.⁹

Für die Beurteilung der vorgenannten Schallquellen sind unterschiedliche Regelwerke anzuwenden. Sofern es sich um Anlagengeräusche handelt, werden diese nach der TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) bewertet. Zur Anwendung kommt die TA-Lärm im vorliegenden Fall beim Bauhof, der Kinder- und Jugendbetreuung sowie den beiden Parkplätzen, sofern diese als private Parkflächen mit Zugehörigkeit zur Ulmenhalle eingestuft werden. Ordnet man die Parkplätze hingegen als öffentliche Flächen ein, so erfolgt die Bewertung nach der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung). Bei dem geplanten Grillplatz handelt es sich um eine Freizeitanlage, die dementsprechend nach der Freizeitlärm-Richtlinie zu beurteilen ist.¹⁰

Als maßgeblicher Immissionsort wurde das im Ulmenring nächstgelegene Gebäude mit der Hausnummer 24 festgelegt. Im Rahmen der Untersuchung wurde überprüft, ob an dieser nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzung, die nach den jeweiligen Regelwerken geltenden Werte eingehalten werden.

Die TA-Lärm gibt Immissionsrichtwerte vor, die in reinen Wohngebieten einzuhalten sind. Tags dürfen an den Immissionsorten 50 dB(A) und nachts 35 dB(A) nicht überschritten werden. Die Freizeitlärmrichtlinie sieht darüber hinaus in den Ruhezeiten einen Immissionsrichtwert von 45 dB(A) vor, den es einzuhalten gilt. Gemäß der 16. BImSchV gelten tags Immissionsgrenzwerte von 59 dB(A) und nachts von 49 dB(A).¹¹

Untersucht wurden zunächst die möglichen Anlagengeräusche des Bauhofgeländes und deren mögliche Auswirkungen auf die östlich gelegene Wohnbebauung. Gemäß den Berechnungen des Gutachters wurde am festgelegten Immissionsort tags ein Beurteilungspegel von 10 dB(A) ermittelt. Dieser Wert liegt deutlich unter dem Immissionsrichtwert für reine Wohngebiete. Auch der mittlere Maximalpegel unterschreitet mit 40 dB(A) den zulässigen Immissionsrichtwert. Eine Nutzung des Bereichs im Nachtzeitraum ist nicht vorgesehen, so dass auch nicht mit Lärmauswirkungen in der Nacht zu rechnen ist. Damit ist die Belastung des reinen Wohngebietes durch das Bauhof-Betriebsgelände unerheblich.¹²

⁸ Prof. Dr. Peter Gordan: Verbandsgemeindeverwaltung Nieder-Olm Bebauungsplan „Aicherweg“ in Ober-Olm. Der Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Geräuschimmissionen, Mainz, 28. September 2017.

⁹ Vgl. Prof. Dr. Peter Gordan: ... Geräuschimmissionen, S. 1ff.

¹⁰ Vgl. Prof. Dr. Peter Gordan: ... Geräuschimmissionen, S. 4ff.

¹¹ Vgl. Prof. Dr. Peter Gordan: ... Geräuschimmissionen, S. 4ff.

¹² Vgl. Prof. Dr. Peter Gordan: ... Geräuschimmissionen, S. 8.

Im nächsten Schritt wurden die Anlagengeräusche des Außenbereichs der Kinderbetreuungseinrichtung untersucht. Auch hier ist aufgrund der absehbaren Nutzungszeit nur der Tageszeitraum von Bedeutung. Eine Störung des Wohngebietes ist entsprechend den Ergebnissen der gutachterlichen Berechnungen auch hier auszuschließen. Am Immissionsort wurde ein Beurteilungspegel von 34 dB(A) tags ermittelt. Dieser unterschreitet den Immissionsrichtwert deutlich. Auch der mittlere Maximalpegel liegt deutlich unter dem Immissionsrichtwert.¹³

Der bestehende Parkplatz, außerhalb des Geltungsbereichs, wurde einmal als öffentlicher und einmal als privater Parkplatz betrachtet. Maßgeblich ist bei dieser Betrachtung der Nachtzeitraum. Bei der Einstufung als privater Parkplatz kommen die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm zum Tragen, die niedriger sind als die Grenzwerte der 16. BImSchV. Mit einem Beurteilungspegel von 30 dB(A) nachts und einem mittleren Maximalpegel von 43 dB(A) sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Wohnbebauung zu erwarten, da der maßgebliche Immissionsrichtwert unterschritten wird und der Spitzenpegel diesen Wert um weniger als 20 dB(A) überschreitet.¹⁴

Für die Parkplatzerweiterung wurde die gleiche Betrachtung angestellt. Auch hier sind keine Beeinträchtigungen des Wohngebietes zu erwarten. Schließlich wurde durch den Gutachter eine Gesamtbetrachtung von beiden Parkplätzen durchgeführt. Die Nutzung des Bestands- und Erweiterungsparkplatzes im Nachtzeitraum sind ebenfalls als unkritisch zu bewerten. Der Beurteilungspegel liegt mit 33 dB(A) um 2 dB(A) unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert.¹⁵

Zum Schluss wurde die vorgesehene Nutzung des Grillplatzes hinsichtlich ihrer möglichen Lärmauswirkungen untersucht und bewertet. Unterschieden wurde hierbei die Nutzung des Grillplatzes durch 20, 40 oder 80 Personen. Für diese drei Fälle wurden jeweils die Zeiträume tags außerhalb der Ruhezeiten, die Ruhezeiten selbst, sowie nachts betrachtet. Es ist festzustellen, dass in allen drei Zeiträumen, unabhängig von der Anzahl der Personen (20, 40, 80) jeweils die geltenden Immissionsrichtwerte unterschritten werden. Die Maximalpegel, die z.B. durch starkes Klatschen hervorgerufen werden können, sind hingegen relativ hoch. Der Gutachter empfiehlt daher, dass laute Spontanausbrüche der Grillplatzbesucher nach 20:00 Uhr vermieden werden sollten. Er verweist hier auf die Grundpflicht des Landes-Immissionsgesetzes (§ 3) nach dem sich jede Person so zu verhalten hat, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden.¹⁶

Damit ist festzuhalten, dass nach den Ergebnissen des Gutachters eine Nutzung als Grillplatz im Plangebiet grundsätzlich möglich ist, ohne die nahegelegene Wohnbebauung zu beeinträchtigen. Maßgeblich ist jedoch, dass die Veranstaltungen hinsichtlich der Lautstärke der Besucher moderat verlaufen. Hierfür soll die Gemeinde außerhalb des Bebauungsplanes durch entsprechende Auflagen Sorge tragen.

Der Gutachter hat schließlich noch untersucht, wie sich die Nutzung von Elektroanlagen auf dem Grillplatz auswirkt. Es konnte ermittelt werden, dass mit der Nutzung von Verstärkern die entsprechenden geltenden Werte tags außerhalb der Ruhezeiten gerade noch eingehalten werden können. Während den Ruhezeiten sowie im Nachtzeitraum sind jedoch Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zu erwarten. Vor diesem Hintergrund sollte die Gemeinde ebenfalls darauf hinwirken, dass die Nutzung von Verstärkeranlagen nur untergeordnet zulässig ist.¹⁷

¹³ Vgl. Prof. Dr. Peter Gordan: ... Geräuschemissionen, S. 9.

¹⁴ Vgl. Prof. Dr. Peter Gordan: ... Geräuschemissionen, S. 10f.

¹⁵ Vgl. Prof. Dr. Peter Gordan: ... Geräuschemissionen, S. 11.

¹⁶ Vgl. Prof. Dr. Peter Gordan: ... Geräuschemissionen, S. 11ff.

¹⁷ Vgl. Prof. Dr. Peter Gordan: ... Geräuschemissionen, S. 15.

Abschließend ist festzuhalten, dass die im Geltungsbereich bestehenden und geplanten Nutzungen, einschließlich des bestehenden Parkplatzes südlich des Geltungsbereiches, grundsätzlich als verträglich mit der östlich gelegenen Wohnbebauung sind. Es ist nicht erforderlich, Festsetzungen zum Schallschutz im Bebauungsplan zu treffen. Die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte bzw. -grenzwerte werden am Immissionsort eingehalten, so dass schützende Maßnahmen nicht erforderlich werden.

Lediglich bei der Nutzung des Grillplatzes sollte die Gemeinde daraufhin wirken, dass keine übermäßigen lautstarken Äußerungen und eine lautstarke Nutzung von Verstärkeranlagen stattfinden. Der Bebauungsplan kann diesbezüglich keine Regelungen treffen. Die Gemeinde beabsichtigt hierzu den Erlass einer Grillplatzordnung. Zur Sicherung der Durchsetzbarkeit wird der Grillplatz geeignet eingezäunt.

Eingriff in Natur und Landschaft

Durch Bau, Anlage und Betrieb der Vorhaben im Plangebiet entstehen Eingriffe und Risiken für Umwelt, Natur und Landschaft, die durch geeignete Maßnahmen auszugleichen bzw. zu kompensieren sind.

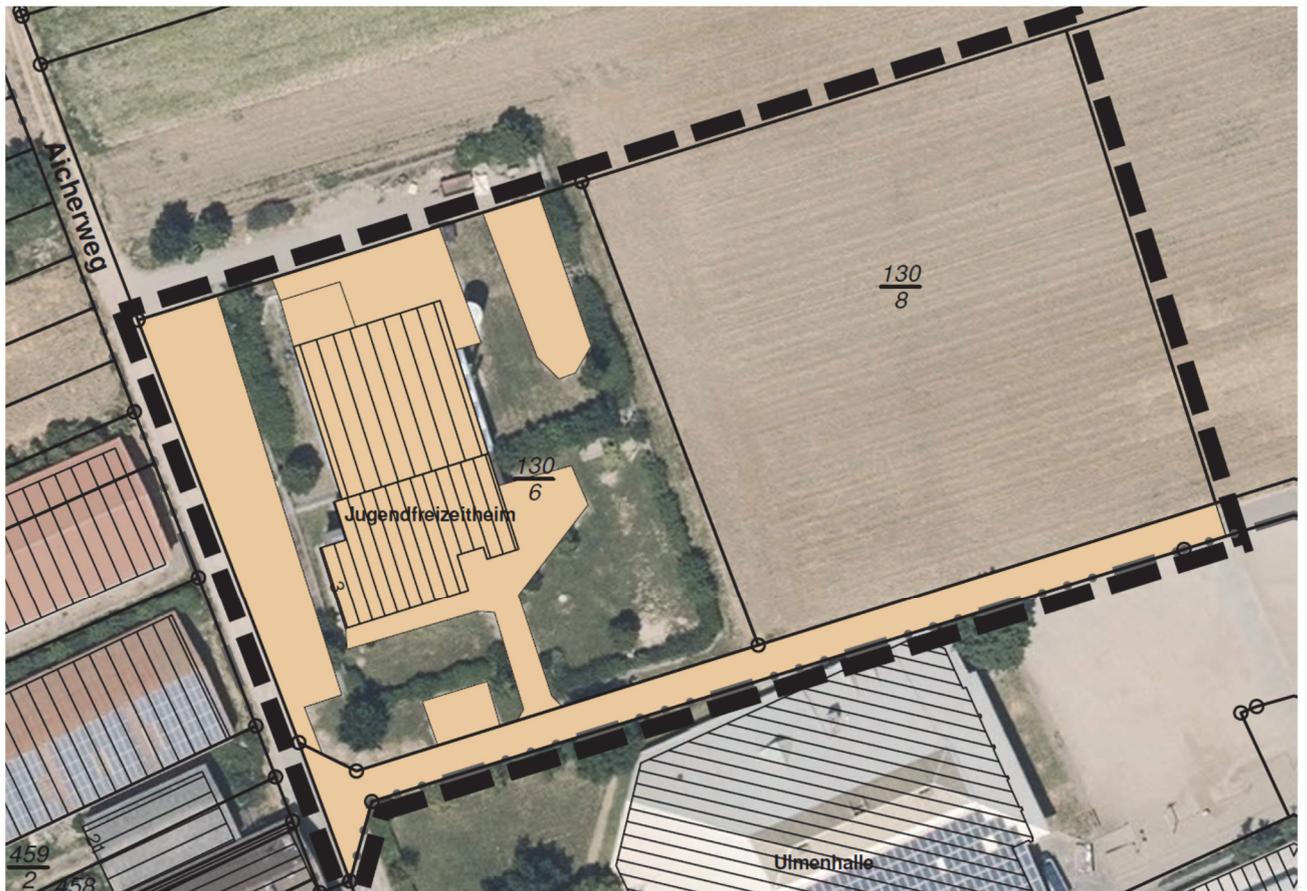
Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Diese Dokumentation erfolgt im Umweltbericht.

Die durch die vorliegende Planung mögliche Neuversiegelung wird nachfolgend berechnet, um grundsätzliche Aussagen zu der Größenordnung der erforderlichen Kompensationsflächen treffen zu können.

Der Ausgangszustand stellt sich im Plangebiet folgendermaßen dar:

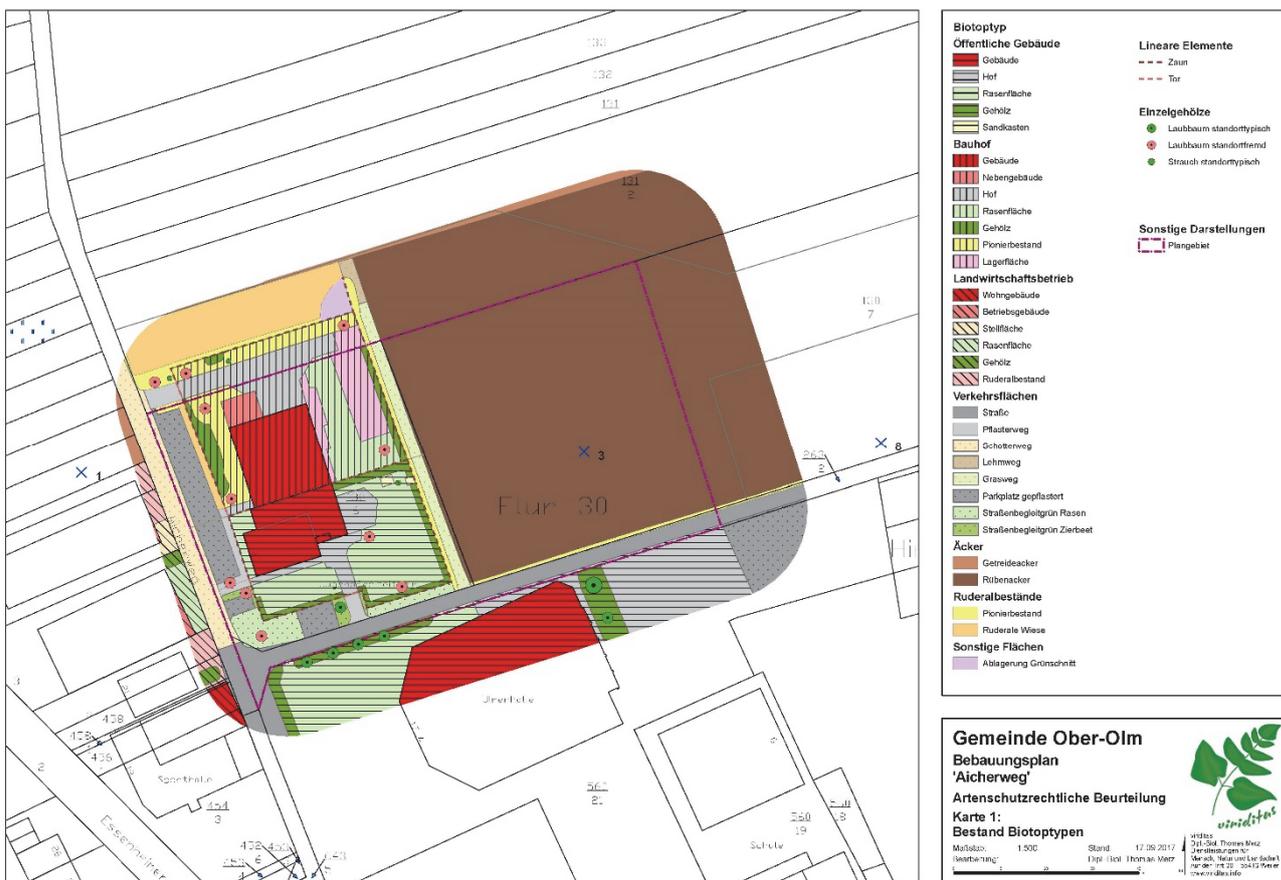
Flächentyp	Fläche in m ²	davon versiegelt
Öffentliche Verkehrsflächen, Gebäude- und gebietsinterne Verkehrsflächen	1.991	1.991
Gehölz- und Grünflächen	1.464	0
Acker	3.197	0
Gesamt	6.652	1.991

Bereits versiegelt sind derzeit also ca. 1.991 m².



Luftbild mit Abgrenzung der versiegelten Bereiche

Quelle: http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, (Stand: Sep. 2017)



Artenschutzrechtliche Beurteilung - Bestand Biotoptypen

Quelle: viriditas: Ortsgemeinde Ober-Olm Bebauungsplan ‚Aicherweg‘ Artenschutzrechtliche Beurteilung (KurzsaP), (Stand: 17. Sep. 2017)

Gemäß der Planung ergibt sich nach Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans folgendes Bild:

Flächentyp	Fläche in m ²	davon versiegelbar	
Gemeinbedarf - Bauhof	1.576	1.182	*
Gemeinbedarf - Kinder/Jugend	1.707	1.280	*
Gemeinbedarf - Grillplatz	842	253	**
Gemeinbedarf - Parken	1.103	882	***
Wirtschaftsweg	219	110	
Straßenverkehrsfläche	662	662	
öffentliche Grünfläche	543	0	
Gesamt	6.652	4.369	

* GRZ = 0,5 + 50% Überschreitung (= 0,75)

** GRZ = 0,2 + 50% Überschreitung (= 0,3)

*** GRZ = 0,8

Die Versiegelung, die durch die Planung ermöglicht wird, beträgt ca. 4.369 m². Abzüglich der Bestandsversiegelung von ca. 1.991 m² ergibt sich eine maximal mögliche Neuversiegelung von ca. 2.378 m².

Der Ausgleich erfolgt durch die auf der mit M1 bezeichneten Flächen festgesetzten Maßnahmen.

Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die Durchführung der im Folgenden genannten Maßnahmen ist erforderlich, um die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu vermeiden oder auszugleichen. Wo Vermeidung und Ausgleich nicht möglich sind, werden Ersatzmaßnahmen vorgeschlagen.

In der tabellarischen Aufarbeitung ist den Einzelkonflikten das jeweils hauptsächlich betroffene Landschaftspotenzial entsprechend des folgenden Abkürzungsschlüssels zugeordnet.

- AB = Arten und Biotope
- B = Boden
- K = Klima
- W = Wasser
- EL = Erholung/Landschaftsbild

Die vorgesehenen Maßnahmen zur Konfliktvermeidung, -verringering bzw. der Eingriffskompensation sind jeweils unmittelbar gegenübergestellt. Wo vorgeschlagene Maßnahmen Wirkungen auf jeweils weitere Landschaftspotenziale aufweisen, erfolgt ein Verweis auf die Erstnennung.

KONFLIKT/AUSWIRKUNG			LANDESPFLERISCHE MASSNAHMEN		
betroffenes Landschaftspotenzial Ifd. Nr.	Art des Konfliktes/ Art der Auswirkung	betroffene Fläche/ Länge/ Anzahl	Maßn.- Nr.	Beschreibung der Maßnahme (Umsetzungsformulierungen in den textlichen Festsetzungen)	Umfang nach Fläche/ Länge/ Anzahl
B	Planerisch zulässige Neuversiegelung durch Gebäude-, Verkehrs- und Freizeitflächen. damit verbunden: Dauerhafter Totalverlust der Bodenfunktionen.	0,24 ha	A1 Grillplatz	Anlage einer 5 m breiten Baum-Strauch Hecke am nördlichen und östlichen Gebietsrand (543 m ²) (siehe AB). Entwicklung und extensive Pflege der unbefestigten Freiflächen des Grillplatzes (589m ²) (siehe AB). (543+589) = 1.132 m ² . Es erfolgt keine Düngung und kein Pestizideinsatz.	0,1 ha
				Externe Maßnahmen: Auf den mit M1 bezeichneten Flächen ist das bestehende Mosaik aus Gehölzen, Schilf und Hochstauden erhalten. Insbesondere ist das Vordringen weiterer Gehölze in die von Schilf und Hochstauden bewachsene zusammenhängende Fläche westliche der beiden großen Weiden aufzuhalten. Eine regelmäßige Mahd sollte möglichst im Herbst oder Winter erfolgen. Im jährlichen Wechsel sind einzelne Streifen oder Inseln (ca. 1/3 der Mahdfläche) zu belassen.	0,1 ha
W	Erhöhter Anfall von Oberflächenwasser im Gebiet.	0,24 ha		Erhaltung möglichst großer versickerungsaktiver Flächen. Die im bisherigen Beteiligungsverfahren formulierten wasserwirtschaftlichen Überlegungen zeigen, dass keine weiteren Maßnahmen erforderlich werden.	

AB	Laut Bebauungsplan möglicher Verlust von geringwertigen Biotoptypen (vorhandene lichte Gehölz- und Freiflächen 1.464 m ² , Acker 3.197 m ²)	0,47 ha	A1 Grillplatz	Anlage und dauerhafte Pflege einer 5 m breiten Baum-Strauch Hecke mit heimischen und standortgerechten Gehölzarten am nördlichen und östlichen Gebietsrand (543 m ²) als Rückzugsraum und (Teil-)Lebensraum für Tierarten des Siedlungsrandes. Entwicklung und extensive Pflege der unbefestigten Freiflächen des Grillplatzes (589 m ²) (vgl. auch B). (543+589+221) = 1.132 m ² .	0,1 ha
K	Vergrößerung von Aufheizungsflächen. Verringerung des Kaltluftzuflusses zur südlich angrenzenden Ortslage.	0,24 ha		Möglichst geringe Versiegelung und dauerhafte Vegetationsbedeckung zur Vermeidung lokalklimatischer Ungunstwirkungen.	
EL	Verlust von siedlungsangrenzendem Freiraum. Lärmrisiko durch Freizeitnutzungen		A1	Durch die Zweckbindung der neu entstehenden Zwecke für die Freizeitnutzung wird der Verlust von Freiraum kompensiert. Das Risiko der Lärmwirkung auf angrenzende empfindliche Nutzungen ist durch eine schalltechnische Begleitung des Freizeitbetriebes und ggf. die Nachsteuerung der Nutzungen und besonders der Nutzungszeiten zu minimieren.	

Die erfolgte tabellarische Gegenüberstellung beschreibt und bilanziert die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe, sowie die zu deren Kompensation vorgeschlagenen Maßnahmen.

Hierbei wird deutlich, dass durch Ausführungsbestimmungen im Planungsraum selbst und durch die Durchführung externer Kompensationsmaßnahmen die auf Grund der Bebauungsplanung ermöglichten Eingriffe vollständig kompensiert werden können.

Die im formulierten Maßnahmen sind landespflegerisch motiviert und tragen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe bei. Sie wurden in geeigneter Formulierung als Plangrafik und Textfestsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

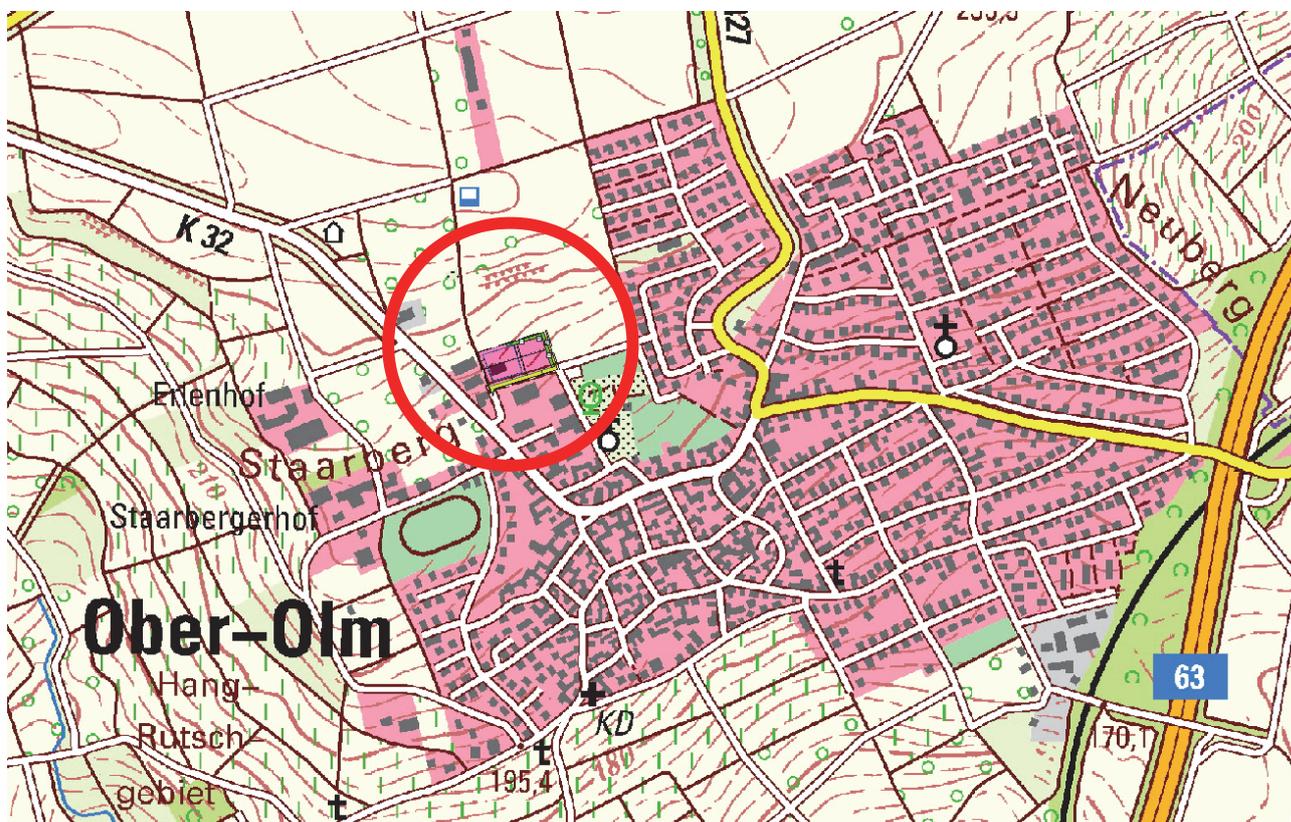
7 UMWELTBERICHT

7.1 EINLEITUNG

7.1.1 Anlass der Planung und Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

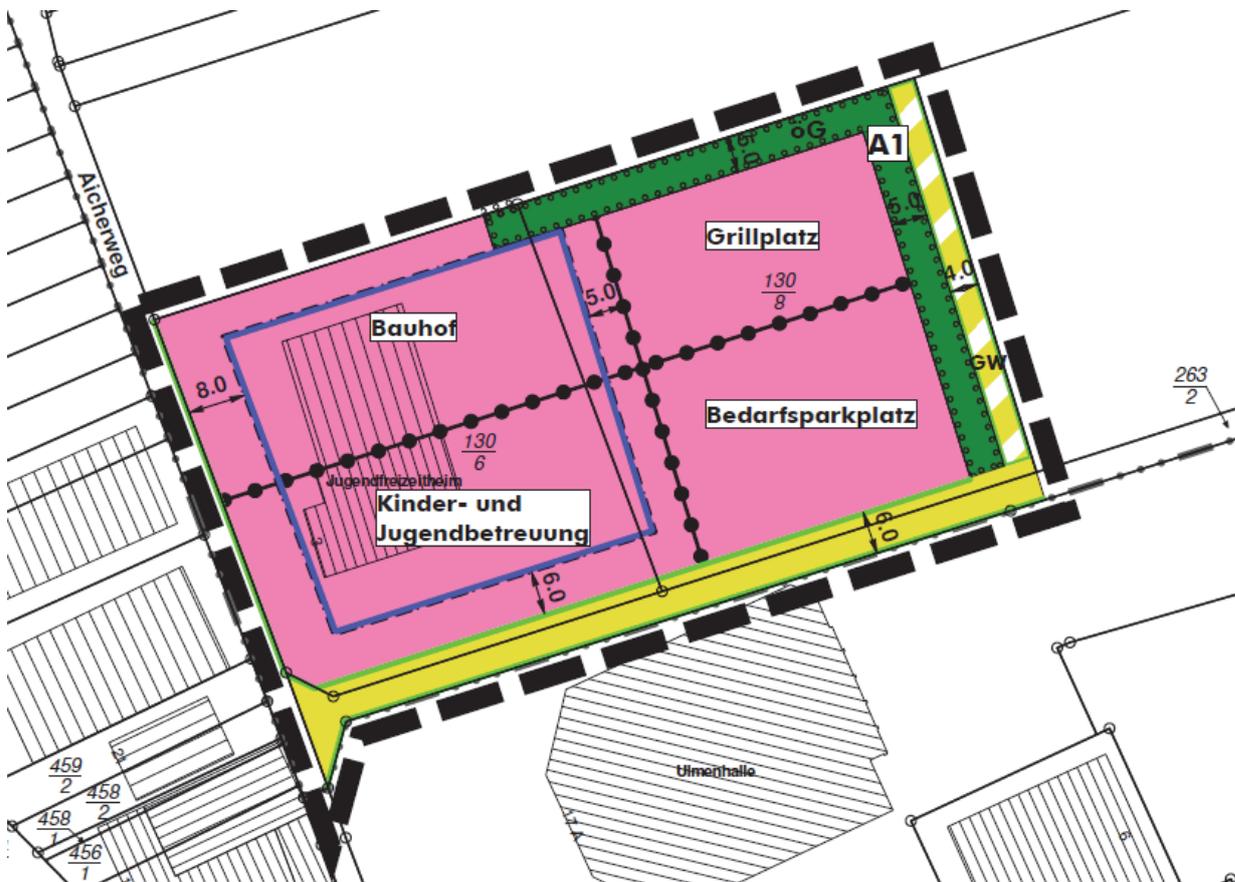
Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Ober-Olm hat in seiner Sitzung am 28. Mrz. 2017 die Aufstellung des Bebauungsplans ‚Aicherweg‘ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) beschlossen.

Der Bebauungsplan befindet sich am nordwestlichen Ortsrand der Gemeinde, rückwärtig zur Ulmenhalle. Der räumliche Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,62 ha und umfasst die Flurstücke Nr. 130/6 und 130/85 in der Flur 30.



Lage des Plangebietes (Quelle: Digitale Topographische Karte 1:25.000, LVermGeo RP, ohne Maßstab)

Im Zuge des Verfahrens kam als externe Ausgleichfläche ein zweiter Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 0,67 ha im Süden von Ober-Olm hinzu. Die genauen Abgrenzungen ergeben sich aus der Planzeichnung.



Entwurf Bebauungsplan (Planteil A), ohne Maßstab (Quelle: isu Kaiserslautern, Stand Oktober 2017)

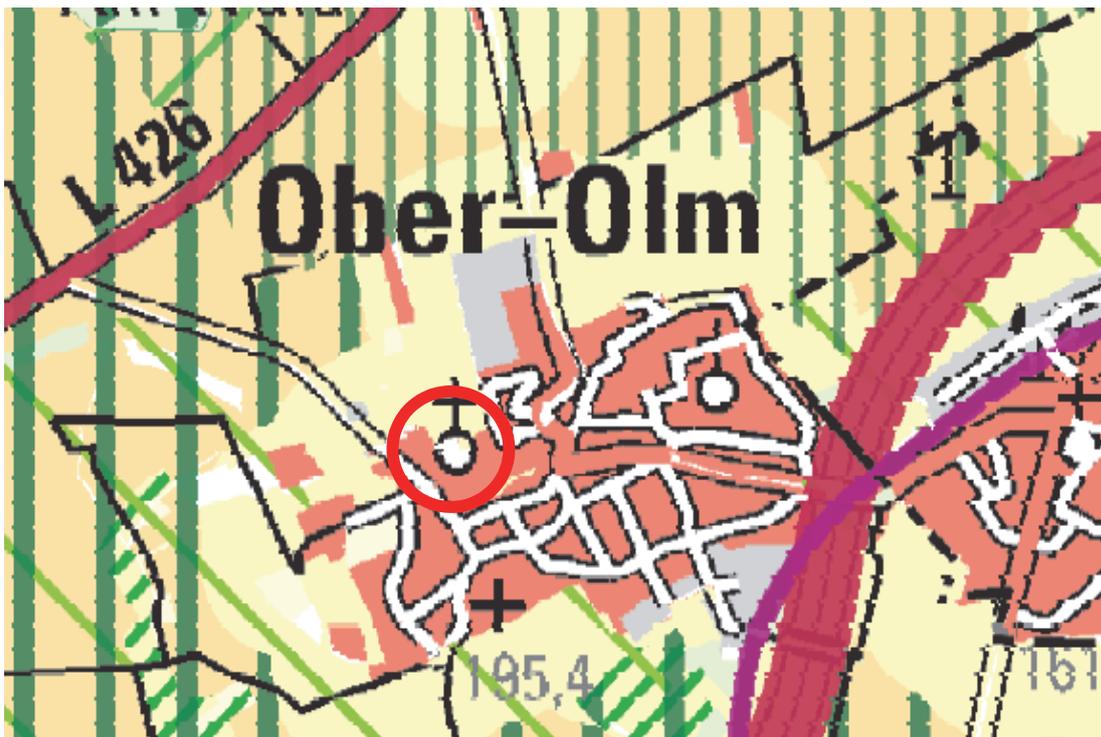
Mit der Gebietsausweisung möchte die Ortsgemeinde Ober-Olm die planungsrechtlichen Grundlagen schaffen, weitere Einrichtungen der kommunalen Infrastruktur anzubieten.

Dies ist in erster Linie eine weitere Kinderbetreuungseinrichtung im Anschluss an den bestehenden Jugendtreff. Mit Bezug zur Landschaft soll ein Grillplatz eingerichtet werden. Dem vorhandenen Bauhof sollen Expansionsmöglichkeiten, insbesondere für Lagerfläche, gegeben werden. Letztlich besteht für die umliegenden Einrichtungen Bedarf nach weiteren Parkplätzen. Diese sollen im Plangebiet angeboten werden.

7.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

7.1.2.1 Regionaler Raumordnungsplan

Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014 ist das Plangebiet im bereits bebauten Bereich als ‚Siedlungsfläche‘, im unbebauten Bereich als ‚Fläche für die Landwirtschaft‘ dargestellt.



Ausschnitt aus dem regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014

Quelle: <http://www.pg-rheinhessen-nahe.de/2013/index.php/m-neuaufstellung-regplan>,
Stand: 21. Okt. 2015

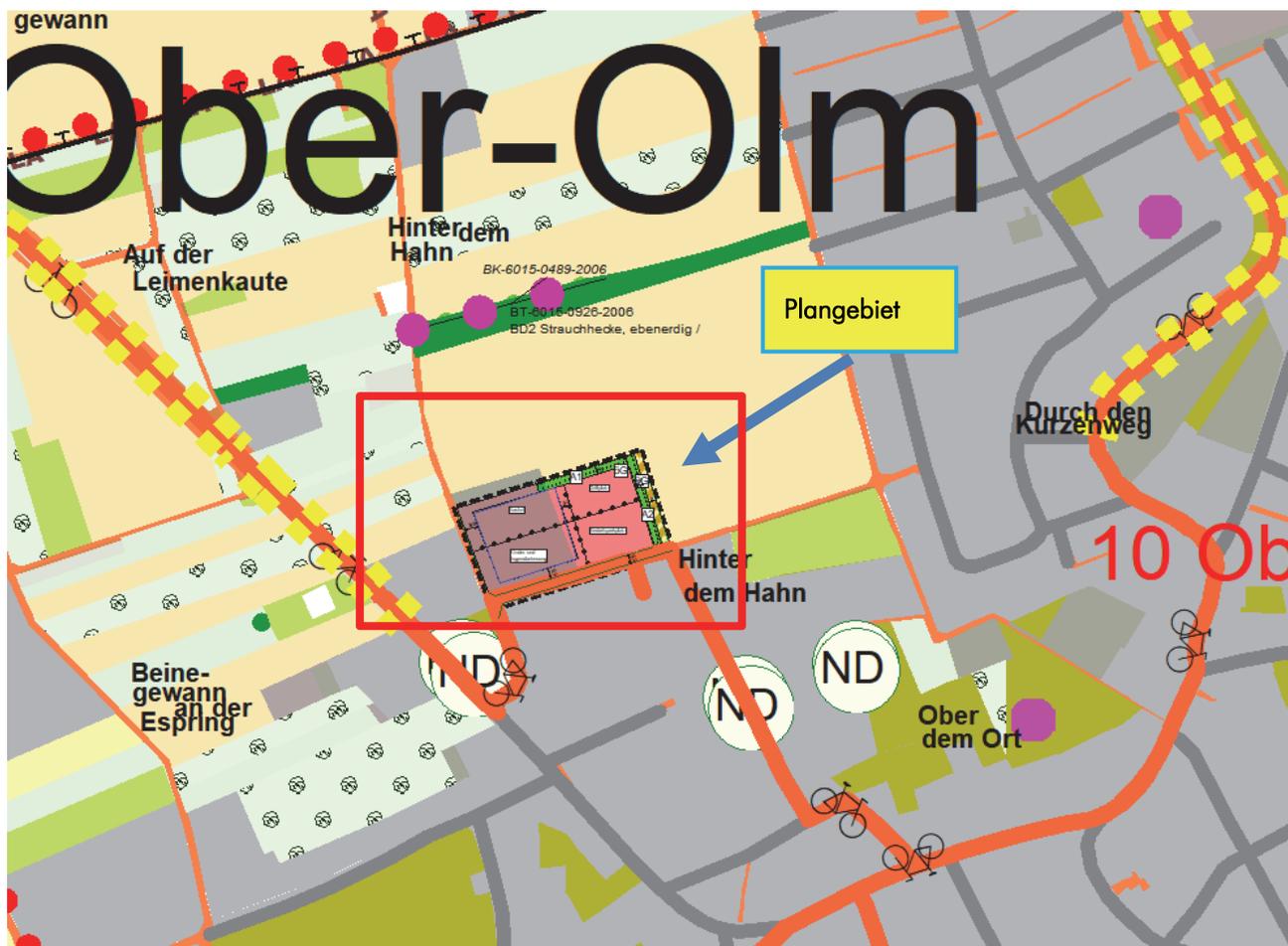
7.1.2.2 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ‚Aicherweg‘ greift die Vorgaben des rechtsgültigen Flächennutzungsplans 2025 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm auf und weist Gemeinbedarfsflächen explizit mit den Zweckbestimmungen ‚Bauhof‘, ‚Grillplatz‘, sowie ‚Kinder- und Jugendbetreuung‘ auf. Damit wird die verbindliche Bauleitplanung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein.

7.1.2.3 Landschaftsplanung

Die landespflegerische Entwicklungskonzeption des Landschaftsplanes zum Flächennutzungsplan 2025 macht folgende graphische und sachliche Aussagen:¹⁸

¹⁸ Verbandsgemeinde Nieder-Olm: Landschaftsplan der Verbandsgemeinde Nieder-Olm, 2016



Kartenauszug Entwicklungskonzeption des Landschaftsplans 2025 (Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Nieder-Olm, Stand: 2016)

Im Landschaftsplan ist das Plangebiet als Teil des Landschaftsraums 10 „Ober-Olm“ dargestellt. Im Textteil des Landschaftsplans ist hierzu ausgeführt¹⁹:

„Maßnahmenswerpunkte

In dem kleinen Teilraum sollten landespflegerische Maßnahmen auf eine bessere Eingrünung des Ortes an dessen nördlichem Rand sowie insbesondere der dortigen Gewerbefläche und der landwirtschaftlichen Betriebe im Außenbereich (letzteres sofern erforderlich) abzielen (10001).“

Der Landschaftsplan weist auf die Funktion als siedlungsnaher Freiraum hin, der allgemeine Bedeutung für die Nah- und Feierabenderholung hat.

7.1.2.4 Biotopkartierung

Innerhalb des Plangebiets liegen keine biotopkartierten Flächen.

7.1.2.5 Schutzgebiete

Das Plangebiet hat keinen Anteil an Schutzgebieten nach nationalem Naturschutzrecht.

¹⁹ Ebenda Kapitel 7.3.1.10 Teilraum 10 Ortslage Ober-Olm S. 222

7.1.2.6 Natura 2000

Das Plangebiet hat keinen Anteil an Schutzgebieten nach internationalem Naturschutzrecht.

7.1.2.7 Schutzgebiete nach Wasserrecht

Das Plangebiet hat keinen Anteil an wasserrechtlichen Schutzgebieten.

7.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

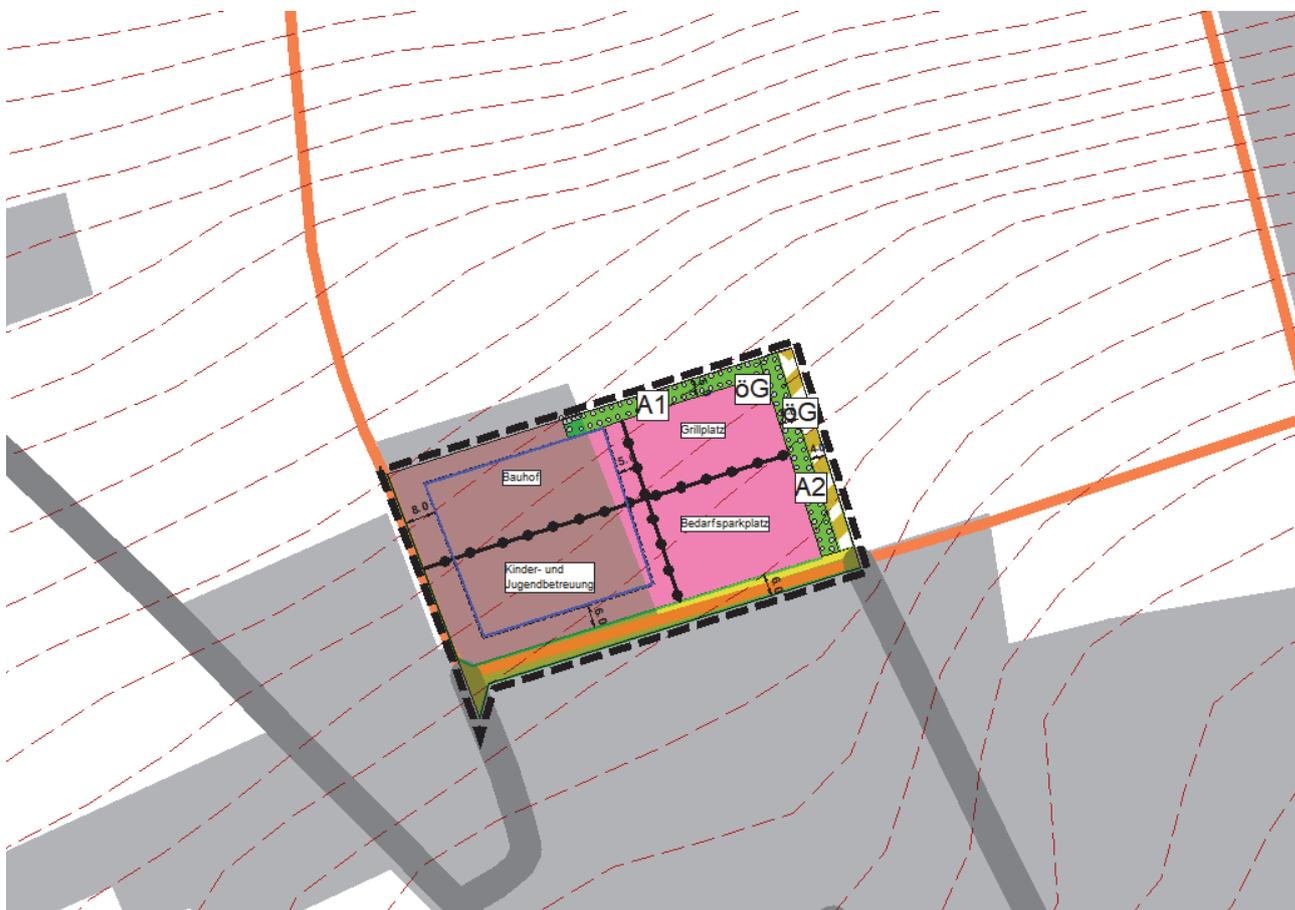
7.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

7.2.1.1 Biotopverbund

Das Plangebiet hat keine Bedeutung im Biotopverbund.

7.2.1.2 Relief, Geologie und Böden

Das Plangebiet ist deutlich nach Südosten geneigt.



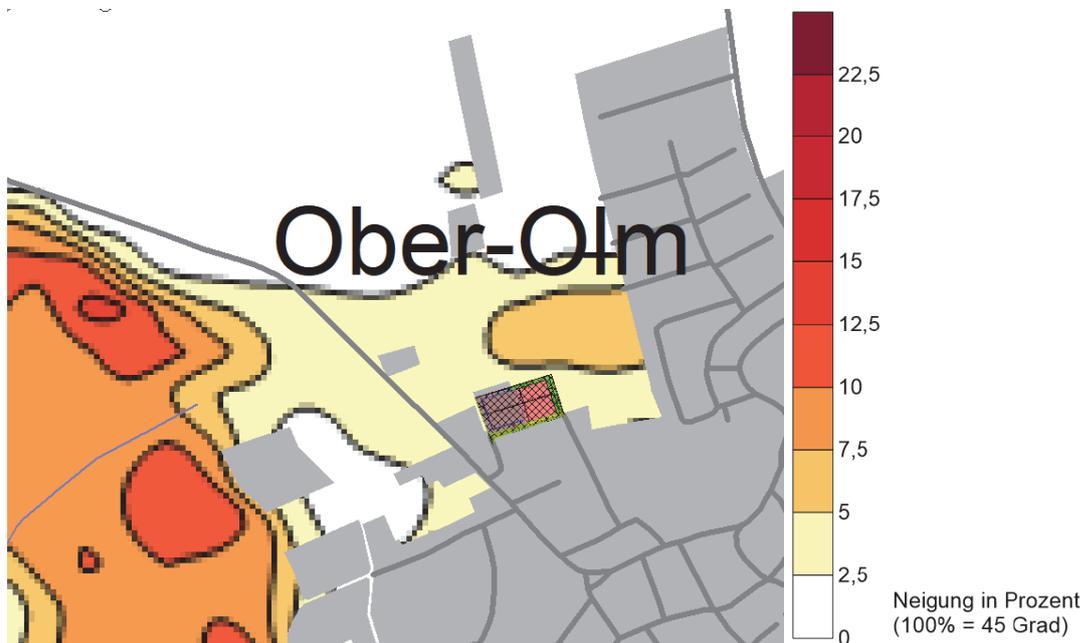
Überlagerung Bebauungsplan mit 1m-Höhenlinien, ohne Maßstab (Quelle: Geobasisdaten LVermGeo und grafische Inhalte des Landschaftsplans 2025 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm, Stand: 2016)

Der geologische Untergrund besteht aus den ‚Cerithien-Schichten‘ des Mainzer Beckens, die während des Tertiärs, dort im Oberligozän bis Untermiozän abgelagert wurden. Es handelt sich um weißgraue Kalksteinformationen mit tonig-mergeligen Einschaltungen. Lokal sind auch Sandlinsen anzutreffen.

Überlagert sind die Ausgangsgesteine mit Lößlehm-, Schwemm- und Sandlößdecken, die durch die Verwitterung der Kalke entstanden sind und im Pleistozän umgelagert wurden.

Die Böden sind durch Verwitterungsbildungen und periglaziale Hangsedimente aus carbonatischen Gesteinen des Tertiärs entstanden. Sie weisen entsprechend hohe Kalkgehalte auf.

Als Bodentypen sind ursprünglich überwiegend tiefgründige Pararendzinen ausgebildet. Es handelt sich hier um skelettarme, tonig-lehmige Böden. Es besteht eine sehr hohe potenzielle Erosionsgefährdung durch Wasser.



Erosionsgefährdung, ohne Maßstab (Quelle: Landschaftsplans 2025 Verbandsgemeinde Nieder-Olm, Stand: 2016),

Das Plangebiet liegt **nicht** im Bereich, in dem mit Hangrutschungen zu rechnen ist.

Böden haben folgende natürliche Funktionen:

- Lebensraumfunktion, Filter-, Puffer- und Transformatorfunktion, Erosionswiderstandsfunktion, Grundwasserschutz- und –neubildungsfunktion, Abflussregulationsfunktion, biotisches Ertragspotenzial, Archiv.

Besonders im östlichen Plangebiet finden sich derzeit nur unversiegelte Böden. Diese sind, insbesondere durch intensiven Ackerbau im Oberbodenaufbau verändert und weisen einen erhöhten Nährstoffgehalt auf. Eine Pestizidbelastung ist nicht auszuschließen. Somit ist eine gewisse Vorbelastung gegeben.

Die Bedeutung des Gebiets für das Schutzgut Boden ist im bereits bebauten Teil gering, im noch unbebauten Abschnitt mittel-hoch.

7.2.1.3 Wasserhaushalt

Oberflächengewässer

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Zeigerpflanzen, die auf Vernässung oder oberflächennahes Grundwasser hinweisen, wurden nicht vorgefunden.

Grundwasser

Das Plangebiet gehört zur Grundwasserlandschaft ‚Tertiäre Mergel und Tone‘ mit allgemein geringer Grundwasserführung.

Gemäß den Angaben des Landesamts für Geologie und Bergbau²⁰ handelt es sich um „tertiäre Halfest- und Festgesteine (Mergel, Tonmergel, Kalksteine) mit geringer bis äußerst geringer (Kluft-/Porengrundwasserleiter des Mergeltertiärs) bis stark variabler Durchlässigkeit (Kluft-/Karstgrundwasserleiter des Kalktertiärs) und silikatisch/karbonatischem bzw. karbonatischem Gesteinschemismus.

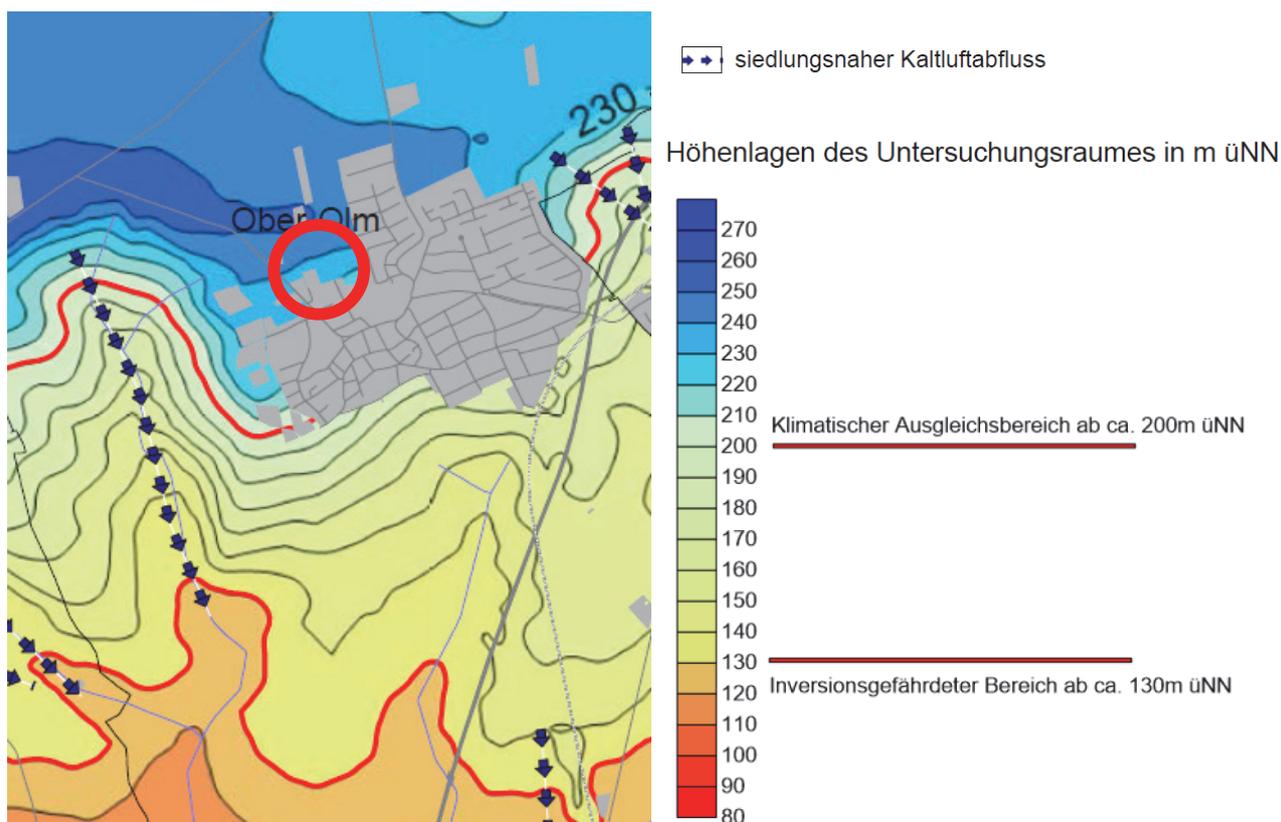
Die weitgehend vorhandene Lößbedeckung bietet im östlichen Bereich einen mittleren Schutz gegen anthropogene Einträge ins Grundwasser.

Die oberflächennahen Grundwasservorkommen in den quartären Terrassen- und Auensedimenten des Mainzer Beckens sowie in den mächtigeren Lößdecken sind insgesamt ohne wasserwirtschaftliche Bedeutung. Aufgrund des geringen effektiven Porenvolumens sowie der geringen Mächtigkeit sind sie wenig ergiebig und fallen in den Sommermonaten oftmals vollständig trocken. Allerdings tritt nach längeren Niederschlagsphasen Schichtwasser aus.

Die Bedeutung des Gebiets für das Schutzgut Wasser ist mittel.

7.2.1.4 Klima / Luft

Der unbebaute Teil des Plangebiets ist eine Kaltluftproduktions- und -abflussfläche. Es besteht eine lokalklimatische Wirkung für die Ortslage von Ober-Olm. Auf Grund der recht exponierten Lage von Ober-Olm sind keine klimatischen oder lufthygienischen Ungunstsituationen zu erkennen.



Klimakarte, ohne Maßstab (Quelle: Landschaftsplans 2025 Verbandsgemeinde Nieder-Olm, Stand: 2016),

Die Bedeutung des Gebiets für das Schutzgut Klima ist gering-mittel.

²⁰ www.lgb-rlp.de: Geologische Übersichtskarte

7.2.1.5 Tiere und Pflanzen

Die faunistische und floristische Bestandsaufnahme erfolgt in Form von Geländebegehungen mit Erfassung der vorhandenen Biotoptypen und bei Bedarf der Benennung besonderer Artvorkommen. Das Untersuchungsgebiet ist hierbei größer als das letztendlich ausgewiesene Bebauungsplangebiet. Diese Begehungen fanden in der Vegetationsperiode 2017 im Rahmen der artenschutzrechtlichen Erhebung²¹ statt. Aus dieser sind die folgenden Ausführungen entnommen (wörtliche Zitate sind nicht gekennzeichnet).

Biotoptypenausstattung / Habitateignung für streng geschützte Arten

Die Biotoptypenkartierung erfolgte am 17. Jul.2017.

Im Plangebiet kommen keine pauschal nach § 30 BNatSchG oder § 15 LNatSchG geschützten Biotoptypen vor.

Das Biotoptypenspektrum ist, bedingt durch die intensive Nutzung des Gebietes, stark eingeschränkt.

Der Acker im östlichen Teil des Gebietes ist 2017 als Hackfruchtacker genutzt und mit Zuckerrüben bestellt. Er trägt eine schwach entwickelte Bingelkraut-Gesellschaft (*Mercurialetum annuae*) als Begleitvegetation, in der neben den Kennarten Einjähriges Bingelkraut (*Mercurialis annua*) und Unechter Gänsefuß (*Chenopodium hybridum*) sowie allgemein verbreiteten Ackerbegleitarten wie Raue Gänsedistel (*Sonchus asper*) und Acker-Flügelknöterich (*Fallopia convolvulus*) vor allen Zeigerarten sandiger Tonböden wie Rauhaariger Fuchsschwanz (*Amaranthus retroflexus*), Grünähriger Fuchsschwanz (*Amaranthus powellii*) und Gestreifter Gänsefuß (*Chenopodium strictum*) zu finden sind. Der Acker besitzt (aus der Gruppe der artenschutzrechtlich relevanten Arten) Lebensraumpotenzial für Feldhamster und für feldbewohnende Vögel.

Die Außenanlagen des Jugendtreffs bestehen im Wesentlichen aus einer Rasenfläche und einer geschnittenen Hecke als Randeingrünung. Auf der Fläche stehen einige jüngere Laubbäume, vor allem Baumhaseln (*Corylus colurna*). Das Außengelände des Bauhofs besteht, sofern die Flächen nicht gepflastert sind, hauptsächlich aus Mulchrasenflächen, die als Stellplatz genutzt werden, sowie aus Pionierbeständen der Mäusegersten-Gesellschaft (*Hordeetum murini*), die sich an durch Befahren und Stellplatznutzung häufig gestörten Standorten entwickelt. Im Westen des Gebäudes gibt es eine artenarme Wegrauken-Gesellschaft (*Sisymbrium*-Gesellschaft) als Pioniervegetation. Der westliche Rand des Betriebshofgeländes ist von einem Ziergehölz eingenommen, im Osten wächst entlang des Zaunes ein relativ naturnahes Strauchgehölz. Die Rasenflächen der beiden gemeindlichen Einrichtungen besitzen keine über die Funktion als temporäres und fakultatives Nahrungshabitat hinausgehende Lebensraumeignung für streng bzw. europarechtlich geschützte Arten. Die Gehölze können von störungsunempfindlichen frei brütenden Gehölzbrütern als Nistplatz genutzt werden. Die Bäume auf den beiden Flächen und auf den Parkplätzen sind ausnahmslos zu jung und zu klein, um gehölzbewohnenden Arten mit besonderen Ansprüchen als Habitatstrukturen wie Höhlen, Faulstellen oder Rindenablösungen wie höhlenbrütenden Vögeln, Fledermäusen oder totholzbewohnenden Käfern als Lebensraum zu dienen.

Die Lagerflächen des Bauhofs bieten Nistpotenzial für nischenbesiedelnde Vogelarten, wobei hier nutzungsbedingt mit Brutverlusten zu rechnen ist, wenn die Materialien umgelagert oder weggebracht werden.

²¹ Vgl. viriditas – Dipl.-Biol. Thomas Merz: Gemeinde Ober-Olm, Bebauungsplan ‚Aicherweg‘ Artenschutzrechtliche Beurteilung (Kurz-saP), Weiler, 17. Sep. 2017.

Die Lagerflächen mitsamt den umgebenden Ruderalbeständen sind als potenzieller Lebensraum von Zauneidechsen einzustufen.

Die Gebäude wurden nicht näher untersucht, da durch den Bebauungsplan keine Änderung an den bestehenden Gebäuden planerisch vorbereitet wird.

Ergebnisse

Vögel

Insgesamt konnten lediglich neun Vogelarten im Untersuchungsgebiet, knapp außerhalb oder lediglich überfliegend, festgestellt werden. Die Liste beinhaltet zwei Arten, die nur als Nahrungsgast bzw. Überflieger festgestellt wurden (Mäusebussard und Rabenkrähe). Sie werden in erster Linie als potenzielle Nahrungsgäste eingestuft, das Bruthabitat kann jedoch in der näheren Umgebung des Untersuchungsgebiets liegen. Eine Betroffenheit liegt bei diesen Arten nicht vor.

Bei den verbliebenen sieben Arten kann davon ausgegangen werden, dass sie das Untersuchungsgebiet und die angrenzenden Kontaktbiotope als Bruthabitat nutzen. Hierbei spielen aus ornithologischer Sicht insbesondere die Strauch- und Gebüschbestände, die einzelnen Gehölze sowie die Ackerflächen eine Rolle.

Bedingt durch die Strukturarmut beherbergt das Untersuchungsgebiet eine überschaubare Avizönose. Es kommen hauptsächlich Arten des Siedlungsrandes (z.B. wenig anspruchsvolle Arten wie Amsel, und Haussperling) und halboffener Landschaften (z.B. Brachen, Gärten, Parks) wie Ringeltaube und Elster vor. Insgesamt betrachtet handelt es sich jedoch um ein artenarmes Gebiet.

Der größte Teil der nachgewiesenen Vogelarten ist weit verbreitet und im Bestand nicht gefährdet. Als planungsrelevante Arten werden daher hier nur geschützte Arten gemäß Art. 4 bzw. Anhang I Vogelschutzrichtlinie (VRL), nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) streng geschützte Arten sowie Arten der Roten Liste Deutschland (RL BRD) und Rheinland-Pfalz (RL RLP) verstanden. Die Angaben zu den einzelnen Arten stammen aus dem Kompendium der Vögel Mitteleuropas (BEZZEL 1993) sowie den Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands (SÜDBECK ET AL. 2005).

Mit dem Mäusebussard konnte lediglich eine Art nachgewiesen werden, die nach Bundesnaturschutzgesetz streng geschützt ist. Für diese Art hat das Untersuchungsgebiet jedoch keine höhere Bedeutung, da die Art lediglich als Nahrungsgast eingestuft wird und nicht auf das Plangebiet angewiesen ist. Gleiches gilt für den nicht nachgewiesenen, sicherlich temporär den Acker als Jagdhabitat nutzenden Turmfalken.

Der Anteil beobachteter Rote-Liste-Arten kann mit einer Art, dem Haussperling, als sehr gering bzw. dem Gebiet entsprechend bezeichnet werden. Der Haussperling wird mit Brutverdacht bzw. Brutstatus im Untersuchungsgebiet bzw. dessen Kontaktbiotope und Randbereiche eingestuft.

Ackerbesiedler unter den Vogelarten wurden im Rahmen der Begehungen nicht nachgewiesen. Aufgrund der Siedlungsnähe des im Plangebiet gelegenen Ackeranteils ist auch nicht mit einer Nutzung als Bruthabitat durch feldbrütende Arten zu rechnen.

Kommentare zu nach BNatSchG streng geschützte Vogelarten und Vogelarten der Roten Liste RLP

Wie oben schon erwähnt, werden hier folgende Arten nicht näher behandelt, da das UG für sie keine größere Relevanz besitzt:

- Mäusebussard (RL RLP und RL BRD): nur Überflieger, potenzieller Nahrungsgast

Haussperling (RL RLP: 3):

Der Haussperling wurde in großer Zahl im südlichen Bereich des Untersuchungsgebiets an der Turnhalle sowie im Bereich des Jugendtreffs festgestellt. Es ist von einer Brut im Untersuchungsgebiet oder dessen Randbereichen auszugehen. Durch die Baumaßnahme gehen teilweise Brut- und Nahrungshabitate verloren. Die wenig anspruchsvolle Art ist jedoch in der Lage auf andere Habitate in näherer Umgebung auszuweichen. Es liegt keine Betroffenheit nach § 44 BNatSchG vor.

Kommentar Avifauna:

Aufgrund der geringen Größe, der vorhandenen Strukturarmut und dem hohen Störpotential durch den Jugendtreff und den Bauhof handelt es sich um ein Gebiet mit einer geringen Vogel-dichte. Die Strauch-, Gebüsch- und Gehölzvegetation sowie die Ackerfläche und die Siedlungsrandbereiche dienen einigen, jedoch ausnahmslos weit verbreiteten und in ihrem Bestand nicht gefährdeten Vogelarten als Rückzugs-, Brut- und Nahrungsgebiet.

Der Baumbestand ist zu jung, um Arten mit komplexeren Ansprüchen an das Bruthabitat einen Nistplatz zu bieten. Die Bäume im Untersuchungsgebiet selbst weisen keine Höhlen auf, weder Spechtlöcher noch durch Morschungen entstandene Höhlen. Dem entsprechend kommen im Gebiet keine Höhlen- oder Halbhöhlenbrüter und keine Nischenbrüter als Nistvögel vor.

Die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Brutvogelarten sind aufgrund ihrer Lebensweise an jährliche Nistplatzwechsel gewöhnt und ausnahmslos in der Lage, auf andere Habitate in der Nähe auszuweichen. Für diese Arten besteht keine Betroffenheit nach § 44 BNatSchG. Der Baubeginn hat nach Ende der Brutzeit zu erfolgen. Die Gehölze sind in der gesetzlichen Frist vom 01. Oktober bis 28. Februar zu entfernen.

Bei einer Rodung der Gehölze in der Winterperiode (Oktober - Februar) und einer Beseitigung der Ackerflächen (mit nachfolgender wiederkehrender Vegetationsstörung bis Baubeginn) ebenfalls in diesem Zeitraum kann eine direkte Schädigung der Vogelarten des Gebietes im Sinne der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Reptilien

Die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) als charakteristischer Besiedler von Grünflächen und Parkanlagen benötigt gehölzarme bis mäßig verbuschte Lebensräume mit einem Deckungsgrad höherer Gras- und Staudenvegetation von 30 bis 80 %, dazu niedrigwüchsige bis vegetationsfreie Bereiche sowie, als essenzielle Habitatstrukturen, Sonnenplätze, Eiablageplätze und Überwinterungsplätze in räumlicher Nachbarschaft. Diese Bedingungen sind innerhalb des untersuchten Gebietes nur in sehr eingeschränktem Maße in den nördlichen und östlichen Randbereichen des Bauhofgeländes gegeben. Auch dort sind geeignete Eiablage- und Überwinterungsplätze nur beschränkt vorhanden.

Geringe Größe, suboptimale Ausprägung und weitgehende Isolation lassen generell eine Besiedlung der potenziell geeigneten Lebensräume am Rand des Bauhofgeländes als unwahrscheinlich erscheinen. Ungeachtet dessen wurden alle für Reptilien potenziell geeigneten Bereiche bei drei Begehungen am 17.07., 18.07 und am 10.08.2017 nach dem Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse und anderen eventuell vorkommenden Reptilien untersucht. Es konnte kein Nachweis erbracht werden, dass die streng geschützte Zauneidechse oder sonstige Reptilien das Plangebiet als Lebensraum nutzen.

Somit ist davon auszugehen, dass im Plangebiet keine Zauneidechsen und eventuell sonstige streng geschützte Reptilien vorkommen.

Feldhamster

Das Plangebiet weist ein mittleres Besiedlungspotenzial für Feldhamster (*Cricetus cricetus*) auf (HELLWIG 2002, 2010). Aus diesem Grunde wurde das Gelände am 17.07.2017 gezielt nach der Standardmethode nach WEIDLING & STUBBE (1998) nach Hamsterbauen abgesucht. Zu diesem Zeitpunkt war die Vegetationsentwicklung des Rübenackers noch in einem Zustand, der eine gute Einsehbarkeit ermöglichte. Auch die Randbereiche des nördlich angrenzenden Getreideackers wurden mit überprüft. Bei der Begehung wurde gezielt nach Fall- und Schlupfröhren von Feldhamstern, nach Erdauswurf, nach Fraßspuren und sonstigen Spuren gesucht.

Die aktuelle Seltenheit des Feldhamsters in Rheinland-Pfalz aufgrund massiver Bestands-einbrüche lässt eine aktuelle Besiedelung der isolierten und ortsnahen Ackerflächen als sehr unwahrscheinlich erscheinen.

Im Rahmen der Begehung konnten weder Baue, noch Fraß- oder Kots Spuren entdeckt werden. Somit kann davon ausgegangen werden, dass keine streng geschützten Feldhamster im Untersuchungsgebiet vorkommen.

Sonstige Arten

Das Vorkommen von streng geschützten Arten aus anderen Artengruppen wie Amphibien, Säugetieren (alle außer Feldhamster und Fledermäusen) und totholzbewohnenden (xylobionten) Käfern kann aufgrund fehlender Habitatstrukturen definitiv ausgeschlossen werden. Ein Vorkommen des Nachtkerzenschwärmers (*Proserpinus proserpina*) als einzige streng geschützte Schmetterlingsart mit Bindung an Biotoptypen des Plangebietes kann aufgrund des Fehlens geeigneter Raupenfutterpflanzen ebenfalls ausgeschlossen werden.

Fledermäuse (alle Arten dieser Artengruppe sind streng geschützt) nutzen das Gebiet möglicherweise temporär zur Jagd. Da diese Funktion weiter erhalten bleibt und keine Quartiere im Plangebiet vorkommen (bzw. evtl. in den Gebäuden, die jedoch durch die Planung keine Veränderung erfahren) sind auch diese nachtaktiven fliegenden Säugetiere nicht von der Planung im Sinne der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände betroffen.

Die derzeitige Bedeutung des Planungsraums für das Schutzgut Arten und Biotope wird insgesamt als gering bewertet.

7.2.1.6 Landschaftsbild / Erholung / Mensch

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand der Ortslage von Ober-Olm. Es ist im westlichen Teil mit öffentlichen Gebäuden überbaut und mit einer schmalen Hecke nach Osten abgeschirmt. Die östliche Gebietserweiterung ist eine Ackerfläche mit Anschluss an die freie Landschaft. Der südlich entlangführende Erschließungs- und Spazierweg verbindet vornehmlich Ortsbereiche.

Im direkten Plangebiet sind keine Funktionen für naturbezogene Erholung festzustellen.

Die derzeitige Bedeutung des Planungsraums für die Schutzgüter Erholung/Landschaftsbild und Mensch wird als gering bewertet.

7.2.1.7 Kultur- und Sachgüter

Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch bedeutsame Nutzungsformen sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Bodendenkmäler oder archäologische Fundstellen sind nicht bekannt.

Die Bedeutung des Planungsraums für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter wird als gering bewertet.

7.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

7.2.2.1 Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant, einschließlich Abrissarbeiten

Durch die mögliche bauliche Erweiterung von Bauhof und Kinder- und Jugendbetreuung sowie die Ausweitung der Gemeinbedarfsnutzung nach Osten mit Freizeitflächen und Bedarfsparkplatz entstehen neue Gebäude (-teile), Anlagen und Einrichtungen. Deren Umweltwirkungen werden in Kapitel 7.2.2.2 (aufgrund der geringen Gebietsgröße und Schlichtheit des Vorhabens) mit behandelt und deshalb in diesem Kapitel nicht weiter vertieft.

Abrissarbeiten sind auf Ebene der vorliegenden Planung nicht absehbar.

7.2.2.2 Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist

Durch die Bautätigkeit, die Anlage und die Nutzung von Baukörpern und Nebenanlagen, die zukünftige Nutzung von Grillplatz und Bedarfsparkplatz sowie durch Wechselwirkungen mit der Umgebung ergeben sich insbesondere im bisher nur landwirtschaftlich genutzten Teil des Plangebietes Beeinträchtigungen der bestehenden Natur- und Landschaftspotenziale. Im bereits bebauten westlichen Plangebiet sind auch bei der Durchführung der Planung wenig bis keine erheblichen Umweltwirkungen zu erwarten.

Im Folgenden werden die potenziellen Auswirkungen der Baumaßnahme auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und auf das Landschaftsbild zusammengefasst dargestellt. Sie lassen sich nach den Naturraumpotenzialen differenziert betrachten:

Arten- und Biotoppotenzial (Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt)

- Vernichtung von Habitatstrukturen für störungstolerante Tierarten
- dauerhafter Verlust biologisch aktiver Flächen in Bereichen mit Überbauung bzw. Versiegelung

Der Verlust von Lebens- und Nahrungsräumen kann im Plangebiet durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden.

Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme sollten eventuell erforderliche Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit zwischen Oktober und Februar erfolgen.

Das Schutzgut Arten und Biotope ist gering empfindlich gegenüber möglichen Eingriffen.

Fläche und Bodenpotenzial

Durch die Planung ergeben sich folgende Wirkungen auf das Bodenpotenzial:

- Verlust fruchtbarer Ackerböden auf Grund der planerisch zulässigen Neuversiegelung durch die Erweiterung der Baufenster sowie die Baumaßnahmen im Rahmen der Herstellung von Grillplatz und Bedarfsparkplatz auf ca. 0,24 ha.
- Die Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Filter-, Puffer- und Transformatorfunktion, Erosionswiderstandsfunktion, Grundwasserschutz- und –neubildungsfunktion, Abflussregulationsfunktion, biotisches Ertragspotenzial) in den von Versiegelung beanspruchten Flächen werden unterbunden bzw. unmöglich gemacht.

Das Bodenpotenzial ist hoch empfindlich gegenüber möglichen Eingriffen.

Klimapotenzial

Durch die Planung ergeben sich folgende Wirkungen auf das Klimapotenzial:

- Entstehung einer zusätzlichen Aufheizungsfläche durch vermehrte Versiegelung.
- erhöhte Staub-, Abgas- und Lärmimmission durch Fahrverkehr.

Insgesamt sind nachhaltige Auswirkungen auf das Lokalklima nicht zu erwarten. Wegen der relativ geringen Ausdehnung der Versiegelungsfläche werden diese als nicht erheblich eingeschätzt.

Das Klimapotenzial ist gering empfindlich gegenüber möglichen Eingriffen.

Wasserpotenzial

- Reduzierung der Grundwasserneubildung durch zusätzliche Flächenversiegelung mit gleichzeitiger
- Erhöhung des Oberflächenabflusses.

Wenn anfallendes Oberflächenwasser im Bereich ‚Grillplatz‘ und ‚Bedarfparkplatz‘ flächig versickern kann, wird die Eingriffserheblichkeit auf das Schutzgut Wasser als gering eingestuft. Zur Eingriffsvermeidung müssen geeignete Maßnahmen bei der baulichen Ausführung der Anlagen bedacht werden.

Das Wasserpotenzial ist gering empfindlich gegenüber möglichen Eingriffen.

Landschaftsbild- und Erholungspotenzial

Durch die Planung ergeben sich folgende Wirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion:

- Veränderung und Beeinträchtigung des Landschaftsbildes am unmittelbaren Ortsrand von Ober-Olm,
- Neuentstehung von allgemein zugänglichen Freizeitanlagen.

Zur Eingriffsminimierung und zum Ausgleich müssen geeignete Maßnahmen im Gebiet durchgeführt werden. Infrage kommen sowohl wertige Gestaltungsmaßnahmen von ‚Grillplatz‘ und ‚Bedarfparkplatz‘ wie auch eine grüngestalterische Einbindung zur freien Landschaft nach Norden und Osten hin. Ein Kompensationsbedarf ist gegeben, der jedoch im Plangebiet selbst erbracht werden kann.

Das Schutzgut Erholung/Landschaftsbild ist mittel empfindlich gegenüber möglichen Eingriffen.

7.2.2.3 Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Absehbare Emissionen entstehen durch

- Gebäudeheizungen mit fossilen Brennstoffen,
- Lärm und Abgase aus dem Fahrzeugverkehr zu den baulichen und Freizeiteinrichtungen,
- Lärm beim Betrieb der verschiedenen Einrichtungen selbst.

Ein Schallschutzgutachten wurde erstellt²². Dort wurden die einzelnen Nutzungen entsprechen der jeweils geltenden Richtlinien hinsichtlich ihrer möglichen Auswirkungen auf die östlich gelegene Wohnbebauung untersucht. Gemäß den Untersuchungsergebnissen sind keine Festsetzungen

²² Prof. Dr. Peter Gordan: Verbandsgemeindeverwaltung Nieder-Olm Bebauungsplan „Aicherweg“ in Ober-Olm. Der Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Geräuschimmissionen, Mainz, 28. September 2017.

zum Schutz vor möglichen Lärmeinwirkungen erforderlich. Verhaltensorientierte Begrenzungen werden jedoch empfohlen. Diese will die Gemeinde mit einer Grillplatzordnung umsetzen.

7.2.2.4 Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Hierzu werden durch die vorgesehene Bauleitplanung keine Aussagen gemacht. Ein besonderer Anfall von Abfällen ist aufgrund der geplanten Nutzungen nicht zu erwarten.

7.2.2.5 Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)

Schutzgut Mensch

Vom Vorhaben gehen Wirkungen auf das Schutzgut Mensch aus. Diese stehen in unmittelbarer Wechselbeziehung zum Schutzgut Erholung/Landschaftsbild. Zu nennen sind:

- Dauerhafte Veränderung eines Landschaftsausschnitts,
- Lärm- und Staubentwicklung sowie Erschütterungen durch die Bautätigkeit,
- Lärmentwicklung durch den Betrieb des Grillplatzes und des damit einhergehenden Fahrzeugverkehrs.²³

Positiv ist aufzuführen, dass die Bürger von Ober-Olm ortsnahe öffentliche Freizeittflächen erhalten.

Insgesamt sind keine Auswirkungen zu erwarten, die sich nachhaltig negativ auf die menschliche Gesundheit oder die Bevölkerung auswirken würden und dem Gebiet selbst zuordenbar wären. Es kommt vielmehr zu einer Ablösung einer bisherigen Gebietsfunktion durch die neue Nutzung.

Die Eingriffserheblichkeit auf das Schutzgut Mensch wird folglich als gering eingestuft.

Kultur- und Sachgüter

Sachgüter oder Kulturgüter sind nicht betroffen. Die Eingriffserheblichkeit auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist nicht gegeben.

Weitere Auswirkungen sind im Rahmen der Umsetzung der vorliegenden Planung nicht zu erwarten. Ein besonderes Unfall- oder Katastrophenrisiko besteht nicht.

7.2.2.6 Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen

Derzeit sind keine benachbarten Planungen erkennbar, die Bezüge zu Umweltwirkungen der vorliegenden Planung aufweisen.

Vom Gebiet selbst ausgehende Wirkungen über seine äußeren Grenzen hinaus sind zu erwartende Lärmemissionen durch den Betrieb des Grillplatzes und des Bedarfsparkplatzes sowie der erhöhte Anfall von Mischwasser in der Kanalisation infolge einer möglichen Vergrößerung der Gebäude im westlichen Planungsbereich.

²³ Zur Beurteilung wurde eine Schalluntersuchung erstellt (Prof. Dr. Peter Gordan, 2017)

7.2.2.7 Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Solche Auswirkungen sind im Rahmen der vorliegenden Planung nicht zu erwarten bzw. sind diese vernachlässigbar gering.

7.2.3 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Es ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Nutzungen und Landschaftszustände weiterbestehen würden.

7.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen, ggf. geplante Überwachungsmaßnahmen

Die nachfolgend genannten Maßnahmen sollen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nicht vermeidbarer Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft beitragen. Sie sind in wortgleicher oder sinngemäßer Form Inhalt der textlichen Festsetzungen und Darstellungen des Bebauungsplanes.

Gebietsrandeingrünung (A1)

Zur Herstellung einer Gebietsrandeingrünung zur freien Landschaft nach Norden und Osten ist eine mindestens fünf Meter breite Baum-Strauch-Hecke mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu pflanzen und dauerhaft fachgerecht zu unterhalten.

Hierzu sind je 100 m² dieser Fläche, soweit zutreffend auch anteilig, mindestens 1 mittelkroniger Laubbaum und 20 Sträucher zu pflanzen. Es sollen bevorzugt Arten ohne giftige Pflanzenteile und ohne Dornen verwandt werden,

Die zu pflanzenden Gehölze sind der Pflanzenliste im Anhang zu entnehmen.

Grillplatz

Die unbefestigten Bereiche des Grillplatzes sind als Extensivrasen bzw. Wiesenfläche mit einer möglichst geschlossenen Vegetationsbedeckung anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Je angefangene 200 m² ist an geeigneter Stelle ein mittelkroniger Baum gemäß Pflanzenliste im Anhang zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Bauhof / Kinder- und Jugendbetreuung

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen des **Bauhofs sowie der Kinder- und Jugendbetreuung**, die gemäß der Festsetzung zur Grundflächenzahl (GRZ) verbleiben, sind als Grünbereiche anzulegen. Je 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist an geeigneter Stelle ein mittelkroniger Baum gemäß Pflanzenliste im Anhang zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Vorhandene Gehölzstrukturen sind vorrangig zu erhalten und können mit den voranstehenden Begründungsverpflichtungen verrechnet werden.

Gestaltung und Begrünung von Stellplätzen

Auf dem Teilgebiet ‚Bedarfsparkplatz‘ ist je zehn Stellplätze mindestens mittelkroniger Baum so zu pflanzen, dass eine Überstellung der Stellplatzanlage mit Bäumen erreicht wird. Alternativ kann die entsprechende Anzahl der Bäume auch randlich gepflanzt werden.

Im Teilgebiet ‚Gemeinbedarfsfläche Bedarfsparkplatz‘ ist eine feste Parkraumgestaltung in so weit herzustellen, dass die gepflanzten Gehölze durch den Park- und Rangierbetrieb nicht gefährdet werden.

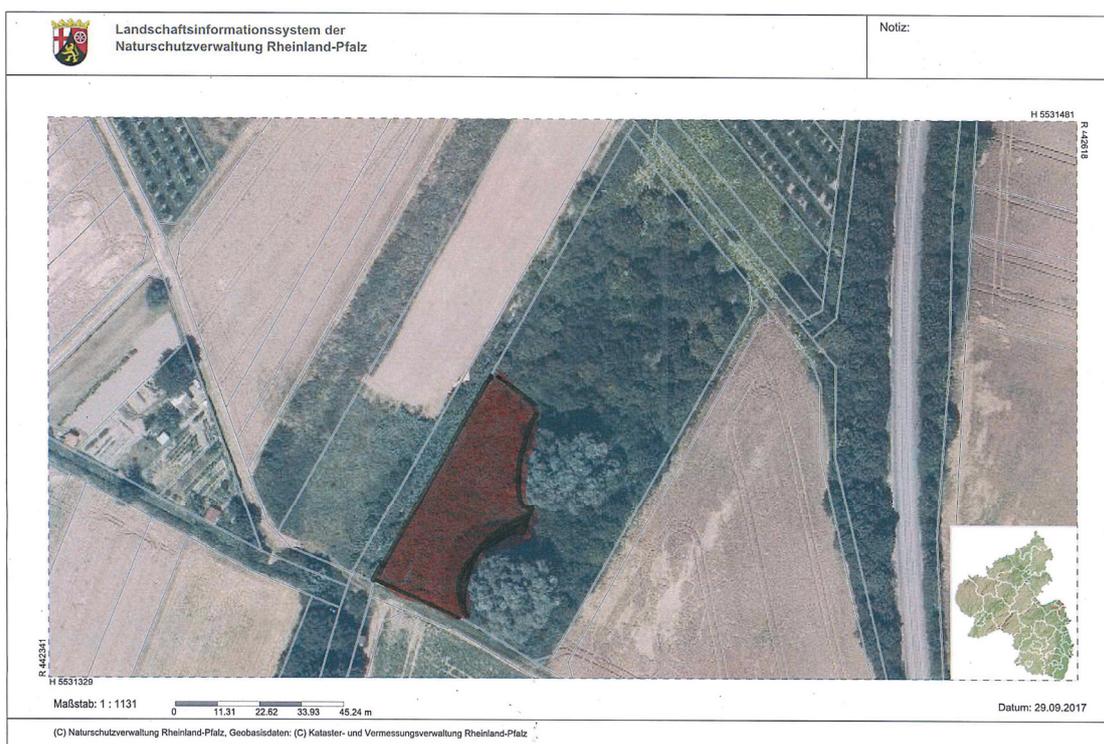
Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen.

Als zu pflanzende Gehölze sind Arten der Pflanzenliste im Anhang zu verwenden.

Externe Kompensationsmaßnahmen

Bei der vorliegenden Planung verbleibt ein Kompensationsbedarf von ca. 0,1 ha. Der landespflegerische Ausgleich wird durch Maßnahmen auf der mit M1 bezeichneten Fläche (Ober-Olm, Flur 8 Flurstücks-Nr. 193) erbracht.

Auf der Fläche M1 ist ein "kleinstteiliges" Mosaik aus Gehölzen (u.a. zwei sehr große Weiden), Schilf und Hochstauden anzutreffen. Dieses "Nebeneinander" gilt es zu erhalten. Insbesondere soll das Vordringen weiterer Gehölze in die von Schilf und Hochstauden bewachsene, zusammenhängende Fläche westlich der beiden großen Weiden (vgl. rot markierter Bereich) aufgehalten werden. Hier lokalisiert sich das Aufwertungspotential dieser Parzelle, es handelt sich um ca. 1.300 bis 1.400 m². Das Aufwertungspotenzial kann erreicht werden indem regelmäßig gemäht wird, möglichst im Herbst oder Winter unter Belassen von Streifen oder Inseln (ca. 1/3 der Mahdfläche, jährlich wechselnd).



Luftbild mit Abgrenzung der externen Ausgleichsfläche und Markierung des Bereichs mit Aufwertungspotenzial (rot)

Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz mit Eintragung durch die Untere Naturschutzbehörde (Stand: der Internetseite entnommen am 29. Sep. 2017)

7.2.5 Anderweitige in Betracht kommende Planungsmöglichkeiten

Grundsätzlich andere Standortalternativen bestehen nicht, da die Planung direkt auf die Erweiterung und Ergänzung von bereits bestehenden baulichen Einrichtungen abzielt.

7.2.6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB

Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, sind nicht erkennbar.

7.3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

7.3.1 Technische Verfahren der Umweltprüfung, etwaige Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der geforderten Angaben

Alle durchgeführten Untersuchungen wurden nach den einschlägigen fachspezifischen Kriterien abgewickelt, so z.B. die landespflegerischen Erhebungen und Analysen.

Technische Verfahren im engeren Sinne kamen zur Anwendung bei

- der Erstellung einer artenschutzrechtlichen Beurteilung (Kurz-saP),
- der Erstellung eines Schallgutachtens.

Deren Erkenntnisse wurden bei der Beurteilung der Umweltwirkungen der Planung entsprechend verwendet.

7.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Da bei der Durchführung des vorliegenden Bebauungsplans keine schwerwiegenden negativen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die Planung erwartet werden, die über das ermittelte Maß hinausgehen, sind konkrete Maßnahmen eines Monitorings derzeit nicht geplant.

7.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Ober-Olm hat in seiner Sitzung am 28. Mrz. 2017 die Aufstellung des Bebauungsplans ‚Aicherweg‘ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) beschlossen.

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand der Gemeinde, rückwärtig zur Ulmenhalle. Der räumliche Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,62 ha und umfasst die Flurstücke Nr. 130/6 und 130/85 in der Flur 30. Hinzu kommt eine externe Ausgleichsfläche im Süden des Ortes.

Mit der Gebietsausweisung möchte die Ortsgemeinde Ober-Olm die planungsrechtlichen Grundlagen schaffen, weitere Einrichtungen der kommunalen Infrastruktur anzubieten.

Dies ist in erster Linie eine weitere Kinderbetreuungseinrichtung im Anschluss an den bestehenden Jugendtreff. Mit Bezug zur Landschaft soll ein Grillplatz eingerichtet werden. Dem vorhandenen Bauhof sollen Expansionsmöglichkeiten, insbesondere für Lagerfläche, gegeben werden. Letztlich besteht für die umliegenden Einrichtungen Bedarf nach weiteren Parkplätzen. Diese sollen im Plangebiet angeboten werden.

Die sich durch die Bautätigkeit, die Anlage und die Nutzung des Gebiets sowie durch Wechselwirkungen mit der Umgebung ergebenden Beeinträchtigungen der bestehenden Natur- und

Landschaftspotenziale sowie der Schutzgüter Mensch und Kultur-/Sachgüter werden im Folgenden zusammengefasst dargestellt:

Schutzgut Mensch/Allgemeinwohl	geringe Eingriffserheblichkeit
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	keine Eingriffserheblichkeit
Schutzgut Arten und Biotope	geringe Eingriffserheblichkeit
Schutzgut Boden	hohe Eingriffserheblichkeit
Schutzgut Wasser	geringe Eingriffserheblichkeit
Schutzgut Klima	geringe Eingriffserheblichkeit
Schutzgut Landschaftsbild	mittlere Eingriffserheblichkeit

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

- Herstellung einer Gebietsrandeingrünung zur freien Landschaft nach Norden und Osten durch eine mindestens fünf Meter breite Baum-Strauch-Hecke mit heimischen, standortgerechten Gehölzen.
- Die unbefestigten Bereiche des Grillplatzes sind als Extensivrasen bzw. Wiesenfläche mit einer möglichst geschlossenen Vegetationsbedeckung anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Je angefangene 200 m² ist an geeigneter Stelle ein mittelkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Bauhofs sowie der Kinder- und Jugendbetreuung sind als Grünbereiche anzulegen. Je 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist an geeigneter Stelle ein mittelkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Auf dem Teilgebiet ‚Bedarfparkplatz‘ ist je zehn Stellplätze mindestens ein mittelkroniger Baum so zu pflanzen, dass eine Überstellung der Stellplatzanlage mit Bäumen erreicht wird. Alternativ kann die entsprechende Anzahl der Bäume auch randlich gepflanzt werden.
- Im Teilgebiet ‚Gemeinbedarfsfläche Bedarfparkplatz‘ ist eine feste Parkraumgestaltung in so weit herzustellen, dass die gepflanzten Gehölze durch den Park- und Rangierbetrieb nicht gefährdet werden. Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen.
- Durchführung externer Kompensationsmaßnahmen auf einer Fläche südlich der Ortslage als Erhaltung und Pflege eines bestehenden Mosaiks aus Gehölzen, Schilf und Hochstauden.

Die empfohlenen landespflegerischen Maßnahmen im Geltungsbereich und auf der externen Ausgleichsfläche wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Die o.g. Maßnahmen sind geeignet, die Eingriffe in die verschiedenen Schutzgüter vollständig zu kompensieren.

7.3.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die zur Erstellung des Umweltberichtes verwendeten Quellen sind jeweils im unmittelbaren Textzusammenhang benannt und entsprechend zitiert.

8 VERFAHREN UND ABWÄGUNG

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurden die Schritte der frühzeitigen und der förmlichen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit durchgeführt. Die Anregungen aus den Beteiligungsverfahren wurden planungsbegleitend verschiedentlich gewürdigt.

Die Mehrzahl der von Behörden und Trägern öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen waren in der Planung bereits umfänglich oder im Wesentlichen berücksichtigt worden bzw. konnten durch kleinere Änderungen und Ergänzungen sowie redaktionelle Anpassungen und Klarstellungen in der Begründung integriert werden. Die vorlaufend oder während des Verfahrens erstellten Fachuntersuchungen und Fachbeiträge lieferten dabei wichtige Erkenntnisse. Nicht gefolgt wurde der Anregung der Kreisverwaltung, die nördliche Außenrandbegrünung nach Westen bis zum Aicherweg hin fortzusetzen. Dieser Bereich ist Bestandteil des Bauhofs und auch weiterhin funktional erforderlich. Ebenso wird zu Anregungen der Landwirtschaftskammer an der Breite des Wirtschaftswegs im Osten festgehalten und auf einen weiteren Weg im Norden verzichtet, da keine weitergehenden Erfordernisse gesehen werden.

Seitens der Öffentlichkeit wurden verschiedene Vorbehalte vorgetragen, die sich hauptsächlich auf befürchtete negative Auswirkungen des geplanten Grillplatzes richten. Die Gemeinde verweist insbesondere auf die Ergebnisse des eingeholten Schallgutachtens, dass eine Verträglichkeit für den maßgeblichen Betrieb selbst für den hohen Schutzstandard des östlich gelegenen reinen Wohngebietes feststellt. Darüber hinaus sieht die Gemeinde Möglichkeiten – und auch die Notwendigkeit - durch eine geeignete Bauausführung, die die Schallausbreitung in Richtung Wohngebiet weiter mindert, und insbesondere durch Regelungen zum Betrieb, Konflikten vorzubeugen. Sie will diese Maßnahmen ergreifen. Zentral ist dabei eine strikte Grillplatzordnung und die vorgesehene Einzäunung, um Regelungen auch durchsetzen zu können. Die Gemeinde verweist grundsätzlich auf die vorlaufende Standortsuche, u.a. mit den aus ihrer Sicht unabdingbaren Kriterien des Anschlusses an Wasser und Abwasser zur Schaffung sanitärer Einrichtungen. Da diese Anforderungen im Plangebiet gewährleistet sind, weitere Synergien bestehen und eventuelle Konflikte als auflösbar bewertet werden, soll am Standort festgehalten werden. Den von der Öffentlichkeit weiterhin angeführten ungünstigen Verkehrsverhältnissen wird die mit der Planung vorgesehene Verbreiterung des Weges im südlichen Teil des Plangebietes sowie die beabsichtigte Ordnung des Parkplatzes an der Ulmenhalle zur Gewährleistung einer gesicherten Wendemöglichkeit entgegeng gehalten. Den in der Bebauungsplanung begonnenen Dialog mit den Anwohnern will die Gemeinde fortführen.

Generell wird zu den Ergebnissen der Beteiligungsverfahren und den Umgang damit auf die umfangreichen textlichen Ausarbeitungen verwiesen, die dem Gemeinderat zur Durchführung der Abwägung vorlagen.

9 HINWEISE ZUR REALISIERUNG

Artenschutz

Zum Artenschutz wird auf die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), hier Kapitel 5 ‚Schutz der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten, ihrer Lebensstätten und Biotope‘, hierin § 44 ‚Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten‘, ausdrücklich hingewiesen. U.a. ist die Rodung eines gehölzbewachsenen Baufeldes ausschließlich in der nach dem BNatSchG dafür vorgesehenen Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar des Folgejahres durchzuführen.

Bauzeitliche Grundwasserhaltung

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd weist darauf hin, dass sofern während der Bau-phase hohe Grundwasserstände auftreten bzw. durch starke Niederschläge ein Aufstau auf den grundwasserstauenden Schichten hervorgerufen wird, eine Grundwasserhaltung erforderlich werden kann. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzuholen.

Bestehende Leitungen

Die ewr-Netz GmbH weist darauf hin, dass sich im Plangebiet eine Niederspannungsleitung befindet. Diese durchquert das Plangebiet lediglich in einem kleinen Teilbereich der südwestlichen Ecke. Die Leitung verläuft außerhalb des vorgesehenen Baufensters. Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist ebenfalls auf vorhandene Leitungen hin. Laut Bestandsplan handelt es sich um einen bestehenden Hausanschluss bzw. eine Trasse außerhalb des Plangebietes.

Die Vorgaben der Leistungsträger insbesondere zu eventuell erforderlichen Abständen sind zu beachten bzw. ist bei Objektplanungen und -ausführungen Näheres mit den Leitungsträgern nach Erfordernis zu koordinieren.

Bodenschutz und Altlasten

Nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25. Jul. 2005 (Gesetz- und Verordnungsblatt Rheinland-Pfalz (GVBl.) vom 02. Aug. 2005, S. 302) 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 (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Mainz) mitzuteilen. Sollten sich, insbesondere bei Baumaßnahmen, Erkenntnisse dieser Art ergeben, ist die genannte Behörde umgehend zu informieren.

Die externe Ausgleichsfläche in der Gemarkung Ober-Olm, Flur 8, Flurstück 193 weist eine landwirtschaftliche Vornutzung auf. Gemäß Hinweis der Bodenschutzbehörde, der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Mainz, könnten dadurch Belastungen im Untergrund vorhanden sein. Im Rahmen der Umsetzung sollte zur Bodenbeschaffenheit auch auf Verunreinigungen geprüft werden.

Boden und Baugrund

Das Landesamt für Geologie und Bergbau führt aus, dass im Untergrund des Baugeländes nach den vorliegenden geologischen Informationen oberflächennah Kalksteine des Tertiärs anstehen, die nach Osten hin mit quartären Deckschichten überdeckt sein können. Die Kalksteine stehen in Wechsellagerung mit Mergel- und Tonmergel-Horizonten. Diese Böden weisen für eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung in der Regel eine ausreichende Tragfähigkeit auf.

In diesem grundsätzlichen Sinne kann eine Gefährdung durch Geländesenkung und Erdfälle ohne ortsbezogene Untersuchungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Die Mergel- und Tonmergel reagieren auf wechselnde Wassergehalte (z.B. bei Austrocknung) schrumpf- und quellempfindlich.

Auf Grund dieser Gegebenheiten empfiehlt das Landesamt, Neubauten grundsätzlich mit einer ausgesteiften Gründung und in setzungsempfindlicher Bauweise zu planen. Die tatsächlichen Gründungsaufwendungen sind vom Baugrundachter auf der Basis einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung auszuarbeiten.

Für alle Bauvorhaben werden dringend objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Bei allen Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 1054, DIN 4020, DIN 4124, DIN 19731, DIN 18915 und die DINs EN 1997-1 und -2) zu berücksichtigen.

Denkmalschutz

Zutage kommende Funde (z.B. Mauern, Erdverfärbungen, Ziegel, Scherben, Münzen usw.) müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 Denkmalschutzgesetz (DSchG)).

Erdwärmennutzung

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd weist darauf hin, dass für die Nutzung von Erdwärme grundsätzlich ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich ist. Die Zuständigkeit liegt bei der Unteren Wasserbehörde.

Löschwasserversorgung

Die Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH weist darauf hin, dass bei einem Brandfall die Löschwassermenge von 48 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden bereitgestellt werden kann. Die Entnahme der o. g. Löschwassermenge muss über die in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche befindlichen Unterflurhydranten erfolgen (siehe beiliegendes Hydrantenplan-Ausschnitt 1:2500).

Gemäß DVGW Arbeitsblatt W405 umfasst der Löschwasserbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das betreffende Brandobjekt. Der Netzdruck soll während einer möglichen Löschwasserentnahme am Hochpunkt des Versorgungsgebietes den im Regelwerk festgeschriebenen Mindestbetriebsdruck in Höhe von 1,5 bar nicht unterschreiten.

Niederschlagswasser

Nach Empfehlung der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Mainz-Bingen sollte Niederschlagswasser von Dach- und Verkehrsflächen primär möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone (erlaubnisfrei) versickert werden.

Das gezielte Einleiten von unbelastetem Niederschlagswasser in das Grundwasser, z.B. über Rigolen, Sickerpackungen etc. ist gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz erlaubnispflichtig. Hierfür ist ein eigenes wasserrechtliches Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Wasserbehörde durchzuführen. Die Untere Wasserbehörde ist gemäß Landeswassergesetz für die Einleitung von Niederschlagswasser bis zu 500 m² abflusswirksamer Fläche in das Grundwasser zuständig. Es wird empfohlen, die Niederschlagswasserbeseitigung mit der zuständigen Wasserbehörde frühzeitig abzustimmen.

Die Untere Wasserbehörde führt aus, dass die Hinweise der Unteren Wasserbehörde zur Niederschlagswasserentsorgung bereits in der Planungskonzeption enthalten sind. Es wird darauf hingewiesen, dass der konkrete Umgang mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen ist.

Zu eventuell dem Gebiet zufließendem Außengebietswasser sind grundsätzlich Möglichkeiten zum Umgang damit in den im Norden und Osten des Gebiets geplanten Grünflächen gegeben – z. B. mit der Ausbildung eines Walls als Schutzmaßnahme, dem Auffangen sowie der Rückhaltung und eventuell der kaskadierten Ableitung mit teilweiser Versickerung bzw. Verdunstung. Näheres ist nach Erfordernis in der Ausführungsplanung zu festzulegen.

Niederschlagswassernutzung

Bei der Nutzung von in Zisternen gesammeltem Regenwasser für die Gartenbewässerung oder als Brauchwasser im Haushalt gilt, dass keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden dürfen. Zudem sind sämtliche Leitungen im Gebäude mit der Aufschrift/Hinweisschild ‚Kein Trinkwasser‘ zu kennzeichnen. Bei der Installation sind die Technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1986, die DIN 1988 sowie die DIN 2001 zu beachten. Außerdem sollte der Träger der Wasserversorgung über solche Vorhaben informiert werden. Des Weiteren ist seit Inkrafttreten der neuen Trinkwasserverordnung zum 01. Januar 2003 eine Anzeigepflicht für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber der zuständigen Behörde (hier: Gesundheitsamt Mainz) gegeben.

Radonpotenzial

Das Plangebiet liegt gemäß Radonpotenzialkarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau²⁴ innerhalb eines Bereiches mit erhöhtem Radonpotenzial.

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) weist bereits darauf hin, dass das geogene Radonpotenzial in seiner Auswirkung bei bestehenden und geplanten Siedlungen berücksichtigt werden soll. Andererseits existieren in Deutschland bislang keine verbindlichen Grenzwerte für die Radonkonzentration in der Raumluft. Vom Bundesamt für Strahlenschutz werden lediglich unverbindliche Empfehlungswerte formuliert. Gemäß Aussage des Landesamtes für Geologie und Bergbau ist nach dem Stand der bisher gemessenen Radonkonzentrationen in der Bodenluft bei geeigneter Bauweise praktisch überall in Rheinland-Pfalz die Errichtung von Gebäuden, die einen ausreichenden Schutz vor Radon bieten, möglich.

Bei erhöhten Radonwerten, wie sie das Landesamt für den Bereich, in dem das Bebauungsplangebiet liegt, lokal über einzelnen Gesteinshorizonten festgestellt hat, werden bauliche und sonstige Vorsorgemaßnahmen empfohlen, um den Eintritt des Radons in Gebäude weitgehend zu verhindern. Dazu zählen:

- konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatten
- Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte mit radondichten Materialien
- Abdichten von Kellertüren, Verzicht auf Aufenthaltsräume im Keller

Da es sich hier um eine überwiegend von Bestand geprägte Situation handelt und innerhalb des Geltungsbereiches lediglich einzelne Objekte neu errichtet werden sollen, werden auf Bebauungsplanebene keine eigenen Messungen durchgeführt. Die Behandlung des Themas ‚Radon‘ ist im Rahmen der konkreten Bauvorhaben abzarbeiten.

Erzielte Messergebnisse sollten an das Landesamt für Geologie und Bergbau übermittelt werden, damit diese in die Weiterentwicklung der Radonprognosekarte des Landes einfließen können.

Wasserrechtliche Erlaubnis

Die Untere Wasserbehörde führt aus, dass im Plangebiet mit hohen (ungünstigen) Grundwasserständen zu rechnen ist. Daher wird darauf hingewiesen, dass sofern im Zuge der Baumaßnahme eine Wasserhaltung oder eine Grundwasserabsenkung (zutagefördern, zutageleiten etc.) erforderlich ist, dieses eines eigenen wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens bei der Unteren Wasser-

²⁴ Landesamt für Geologie und Bergbau: Radonpotenzialkarte, entnommen im Juni 2017 unter www.lgb-rlp.de

behörde bedarf.

Ver- und Entsorgung

Die Erschließungsplanung soll mit den zuständigen Erschließungsträgern koordiniert werden. Gemäß den Vorgaben der Leitungsträger ist die genaue Lage von Versorgungsleitungen ggf. durch Handschachtungen festzustellen. Notwendige Schutzstreifen oder Mindestabstände sind bei der Planverwirklichung geeignet zu beachten. Arbeiten innerhalb der Schutzstreifen sind anzuzeigen und Schutzmaßnahmen abzustimmen. Zur Vermeidung gegenseitiger Beeinflussung dürfen Mindestabstände bei der Verlegung von Leitungen ohne Sondermaßnahmen nicht unterschritten werden.

aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Ober-Olm



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im Mai 2018

 1715 04 Begr FzB/be/hf

VERFAHRENSVERMERKE

1. **Aufstellungsbeschluss:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Ober-Olm hat in seiner Sitzung am 28. Mrz. 2017 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

2. **Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:**

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB erfolgte am 11. Mai 2017 durch Veröffentlichung im Nachrichtenblatt ‚aktuell‘ der Verbandsgemeinde Nieder-Olm.

3. **Frühzeitige Beteiligung der Behörden:**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden mit Schreiben vom 22. Jun. 2017 eingeleitet.

Die Behörden und Träger wurden zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (sog. Scoping) aufgefordert.

4. **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Gelegenheit zur Einsicht und Erörterung am 25. Juli 2017.

5. **Prüfung der Anregungen:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Ober-Olm hat die fristgemäß eingegangenen Anregungen gemäß § 4 Abs. 1 sowie § 3 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 30. Aug. 2017 geprüft.

6. **Beteiligung der Behörden:**

Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB wurde am 11. Okt. 2017 eingeleitet.

7. **Bekanntmachung der Auslegung:**

Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 05. Okt. 2017 durch Bekanntmachung im Nachrichtenblatt ‚aktuell‘ der Verbandsgemeinde Nieder-Olm.

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

8. **Auslegung des Planentwurfes:**

Der Planentwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung einschließlich Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen lagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13. Okt. bis zum 13. Nov. 2017 aus.

9. **Prüfung der Anregungen:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Ober-Olm hat die fristgemäß eingegangenen Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 07. Mrz. 2018 geprüft und das Ergebnis anschließend mitgeteilt.

10. Beschluss des Bebauungsplanes:

Aufgrund der §§ 1 bis 4 und 8 bis 10 BauGB hat der Gemeinderat der Gemeinde Ober-Olm den Bebauungsplan sowie die gestalterischen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO in seiner Sitzung am 07. Mrz. 2018 als Satzung beschlossen.

11. Ausfertigung:

Bereits auf der Planzeichnung und den separaten Textlichen Festsetzungen erfolgt – siehe dort ‚Ausfertigung‘.

12. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses:

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am durch Bekanntmachung im Nachrichtenblatt ‚aktuell‘ der Verbandsgemeinde Nieder-Olm.

.....
Unterschrift Dienstsiegel