



Bebauungsplan "An der Espring"

in der Gemeinde Ober-Olm
Kreis Mainz-Bingen

Entwurf

Begründung



März 2024





Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Begründung mit der Fassung, die im Beteiligungsverfahren nach BauGB offen gelegen hat und Gegenstand des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates Ober-Olm war, übereinstimmt.

Träger der Bauleitplanung

Ortsgemeinde Ober-Olm
Kirchgasse 7
55270 Ober-Olm

Ober-Olm,

den

Herr Matthias Becker
- Ortsbürgermeister -

Bearbeiter

igr GmbH
Luitpoldstraße 60a
67806 Rockenhausen

Rockenhausen,

im März 2024

(Stempel, Unterschrift)

Beschluss:

Bestätigung Vorentwurf: 22.03.2023
Bestätigung Entwurf: 20.03.2024
Satzungsbeschluss:



Gliederung

1.	Ausgangslage	3
2.	Grundlagen	4
2.1	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)	4
2.2	Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014	4
2.3	Flächennutzungsplan	5
2.4	Sonstige Schutzgebiete, FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete	6
2.5	Radon	6
3.	Planungsziele, Planungsgrundsätze	8
3.1	Planungsanlass	8
3.2	Städtebauliches Konzept	8
3.3	Herleitung und Begründung der einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplanes	10
3.3.1	Art der baulichen Nutzung	10
3.3.2	Maß der baulichen Nutzung	11
3.3.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	11
3.3.4	Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	12
3.3.5	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	12
3.3.6	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten	12
3.3.7	Öffentliche Grünflächen	12
3.3.8	Anzahl der Wohnungen und Mindestgröße der Grundstücke	13
3.3.9	Flächen für bauliche Einrichtungen und für die Rückhaltung von Niederschlagswasser	13
3.3.10	Bauliche und technische Maßnahmen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie	13
3.3.11	Maßnahmen, Vorkehrungen und Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	13
3.3.12	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	14
3.3.13	Landespflegerische Festsetzungen	15
4.	Erschließung	16
4.1	Verkehrliche Erschließung	16
4.2	Regenwasserbewirtschaftung	16
4.3	Internetanbindung	16
4.4	Energieversorgung	17
5.	Auswirkungen der Planung	18
5.1	Umweltbelange	18
5.2	Immissionsbelastung	18
5.2.1	Verkehrs- und Gewerbelärm	18
5.3	Auswirkungen auf die Landwirtschaft	19
5.4	Starkregengefährdung/Urbane Sturzfluten	19
5.5	Sozialstruktur	20
5.6	Schutz des Bodens	20
5.7	Klimaschutz	21



5.8	Auswirkungen während den Baumaßnahmen	22
6.	Planverwirklichungen	23
6.1	Bodenordnung	23
6.2	Kosten und Finanzierung der Maßnahme	23
6.3	Flächenbilanz	23
7.	Zusammenfassung	24

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Landesentwicklungsprogramm IV aus dem Jahr 2008	4
Abbildung 2	Regionaler Raumordnungsplan 2014, 2. Teilfortschreibung (2022)	5
Abbildung 3	Flächennutzungsplan 2025, 2. Änderung	6
Abbildung 4	Radonkarte des MKUEM Rheinland-Pfalz	7
Abbildung 5	Städtebauliches Konzept	9
Abbildung 6	Sturzflutgefahrenkarte des MKUEM Rheinland-Pfalz (SRI7, 1 Std.)	20
Abbildung 7	Ergebnis THG-Bilanz	22

Quellenangaben

Geobasisdaten

Für die Abbildungen werden teilweise Grundlagen des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (LVermGeo) verwendet (© GeoBasis-DE/LVermGeoRP2002-10-15/Open Data: GeoBasis-DE/LVermGeoRP2025, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet]).



1. Ausgangslage

Die Gemeinde Ober-Olm beabsichtigt aufgrund der gestiegenen Nachfrage, ein kleines Gebiet für Handwerksbetriebe und Wohnungen mit einer neuen Zufahrtsstraße für die Kita zu realisieren.

Insbesondere Handwerksbetriebe aus Ober-Olm finden derzeit keine Erweiterungsmöglichkeiten oder Ersatzflächen in der Gemeinde. Um diese Betriebe dauerhaft in Ober-Olm halten zu können, sind entsprechende kleine Mischflächen zu entwickeln. Dazu soll der Bereich nördlich der Kita, Jugendzentrum und der Ulmenhalle genutzt werden, da eine verkehrliche Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz über die Essenheimer Straße (K 32) optimal gegeben ist. Nachdem die Kita und das Jugendzentrum neu errichtet wurden, soll nun auch die verkehrliche Anbindung des Kindergartens, der Grundschule, der Ulmenhalle und des Friedhofes durch die Errichtung einer neuen Straße neu geordnet werden, um die Sicherheit vor allem der Kinder zu verbessern.

Ober-Olm ist über Klein-Winternheim oder Lerchenberg gut an die Autobahn A 63 angebunden. Das Stadtgebiet von Mainz ist auch mit ÖPNV gut erreichbar.

Der Bebauungsplan umfasst folgende Grundstücke in der Gemarkung Ober-Olm mit den zugehörigen Flurstücksnummern in der Flur 30:

466/4 (teilweise), 467/8, 467/6, 468/2, 469/2, 470/2, 167, 166, 246 (teilweise, Weg), 135 (teilweise), 134 (teilweise), 133 (teilweise), 132 (teilweise), 131/1 (teilweise), 131/2 (teilweise), 130/11 (teilweise), 130/12 (teilweise) und 624/2 (teilweise, K 32).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von 0,850 ha. Die genaue Abgrenzung ist dem beiliegenden Entwurf des Bebauungsplanes zu entnehmen.

2. Grundlagen

2.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Im LEP IV aus dem Jahr 2008 ist die Gemeinde Ober-Olm mit keiner besonderen Funktionszuweisung belegt. Da sich das Plangebiet am Rand der Ortslage befindet, sind hier keine Restriktionen oder Zielkonflikte bezüglich des geplanten Baugebietes zu erkennen.

In der 1. bis 4. Fortschreibung wurden insbesondere die Vorgaben zum Ausbau der regenerativen Energien behandelt. Für das Plangebiet ist das ohne Belang.

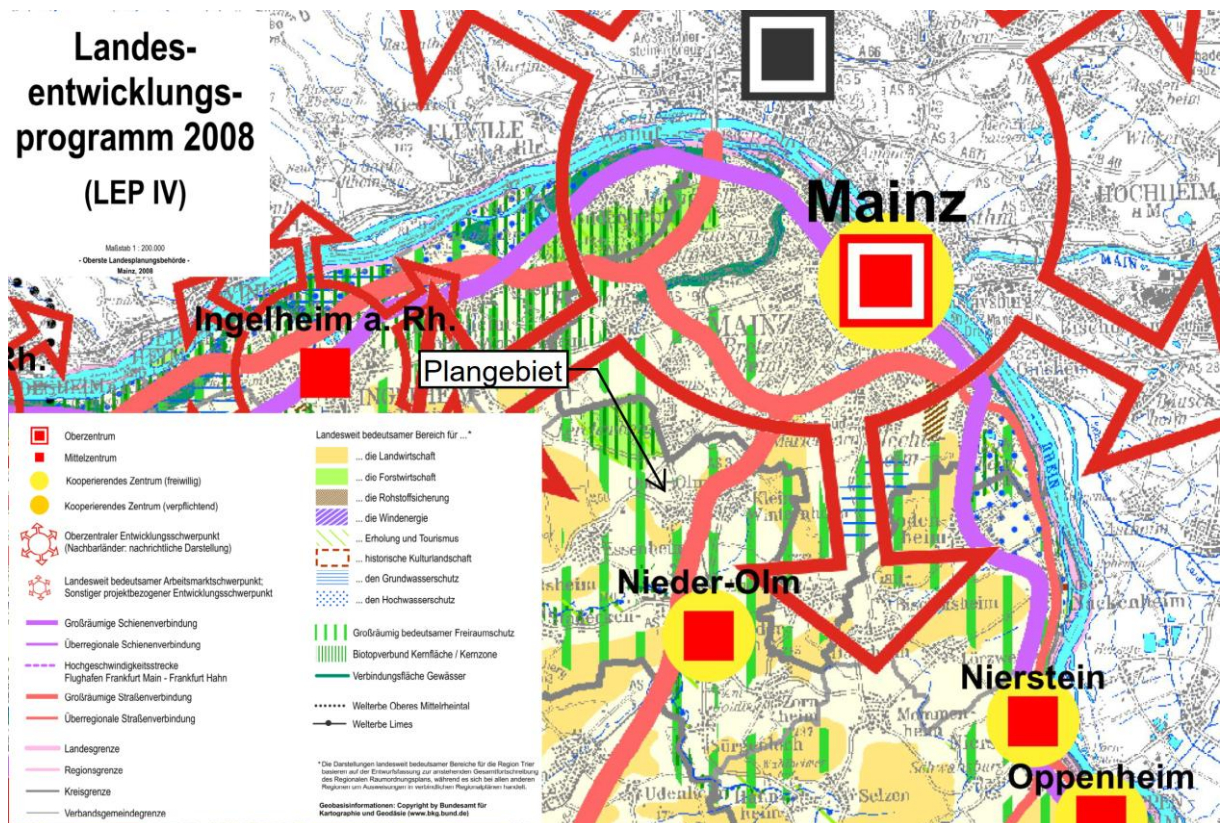


Abbildung 1 Landesentwicklungsprogramm IV aus dem Jahr 2008

2.2 Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014

Gemäß Regionalem Raumordnungsplan 2014, 2. Teilfortschreibung, der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe (vom 19.04.2022) gehört Ober-Olm zum Mittelbereich Mainz und gehört zum Nahbereich des Mittelzentrums Nieder-Olm. Gemäß Z 37 haben die ausgewiesenen Grundzentren in erster Linie ein umfassendes Angebot mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfes zu sichern und zu entwickeln, was die Gemeinde Ober-Olm durch die Ausweisung eines kleinen Urbanen Gebietes, unterstützt, in dem auch sonstigen Gewerbe z.B. Handwerksbetriebe unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes, möglich sind.

Ober-Olm hat die Gemeindefunktion "W" und soll deshalb über den Eigenbedarf Wohnraum entwickeln. Ober-Olm hat deshalb für die nächsten 15 Jahre ein Wohnraumflächen-Bedarfswert von 11,1 ha. Das spielt für die Entwicklung des kleinen lokalbedeutenden Urbanen Gebietes keine Rolle. Da Ober-Olm keine "G"-Funktion hat, darf die Gemeinde keine größeren Gewerbegebiete entwickeln. Das geplante Urbane Gebiet dient nur der Sicherung und dem Erhalt ortsansässiger Betriebe, ist somit dem Eigenbedarf zuzuordnen und hat deshalb nur eine lokale Bedeutung.

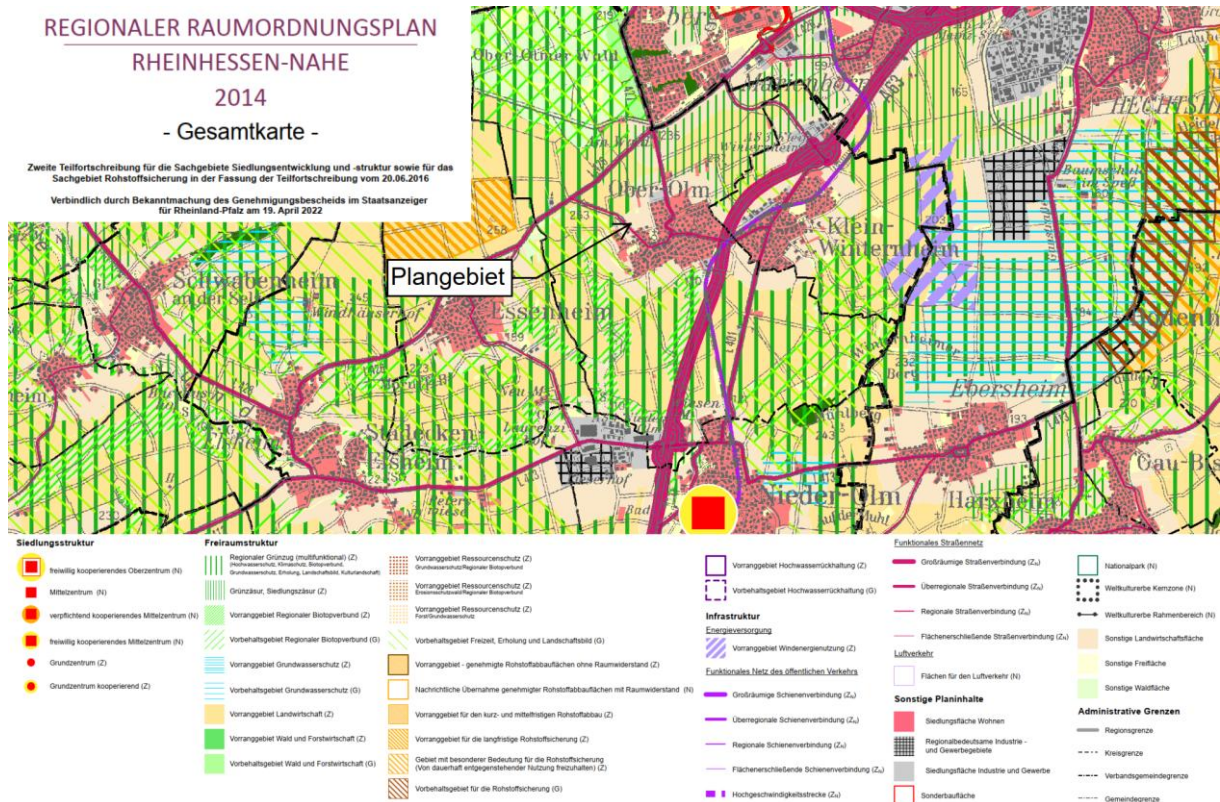


Abbildung 2 Regionaler Raumordnungsplan 2014, 2. Teilfortschreibung (2022)

Derzeit erarbeitet die Planungsgemeinschaft ein Regionales Gewerbeflächenkonzept für die Region Rheinhausen-Nahe. Im Februar 2023 lagen jedoch noch keine Ergebnisse vor.

2.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan 2025, 2. Änderung der Verbandsgemeinde Nieder-Olm ist das Plangebiet als Mischnutzung dargestellt. Da die Gemeinde aufgrund der aktuellen Nachfrage Gewerbeflächen ausweisen möchte wird ein Urbanes Gebiet festgesetzt in dem Wohnen und Gewerbe möglich sind, was nicht gleichgewichtig zu erfolgen hat. Damit entwickelt sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan. Ansonsten ist noch eine Ortsrandeingrünung dargestellt, was im Bebauungsplan zu berücksichtigen ist. Die dargestellte bestehende Hauptwasserleitung ist durch Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen zu sichern.

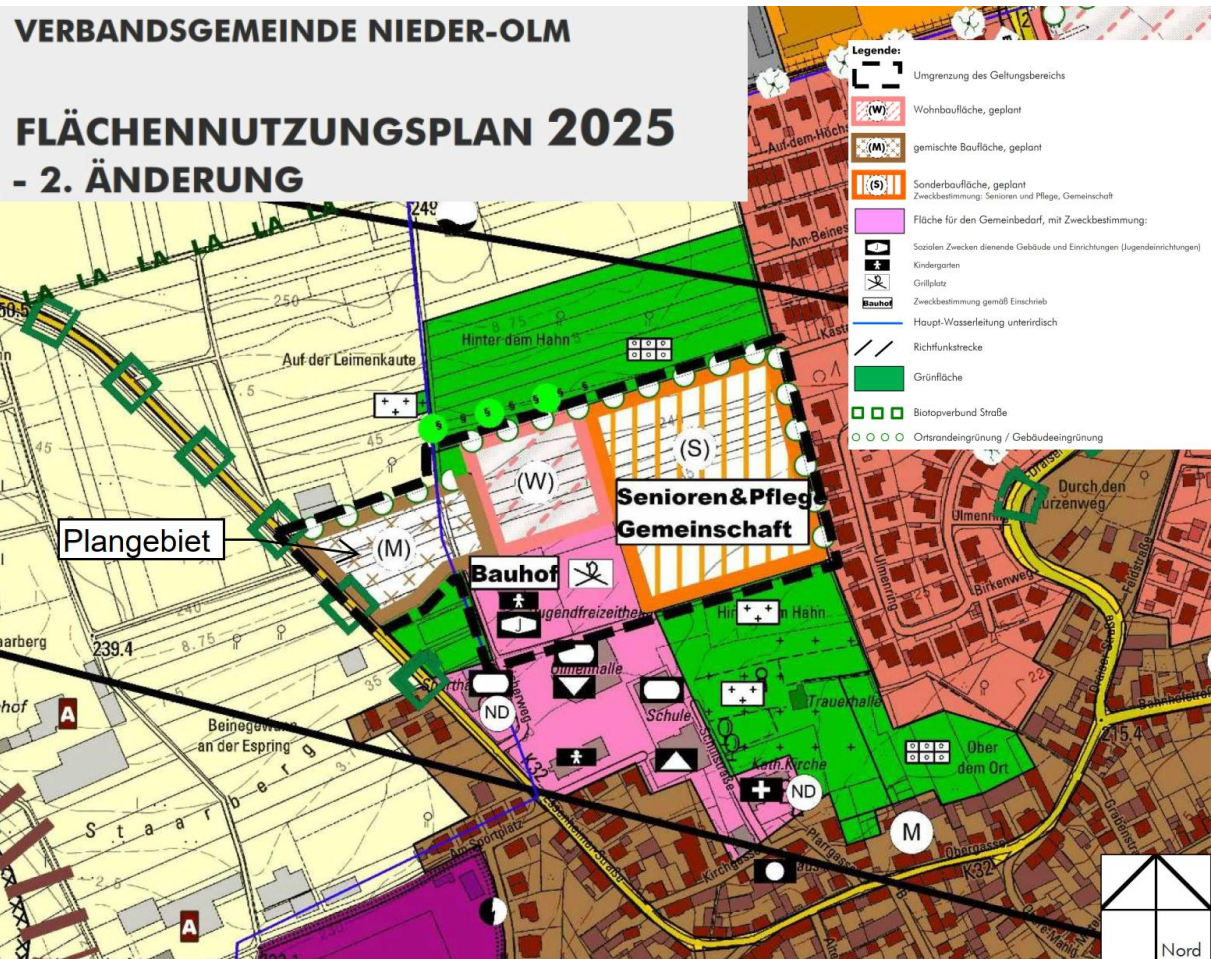


Abbildung 3 Flächennutzungsplan 2025, 2. Änderung

2.4 Sonstige Schutzgebiete, FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes und in der näheren Umgebung sind keine Vogelschutz- und FFH-Gebiete bekannt, die zu beachten wären. Auch sonstige Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

2.5 Radon

Radon ist ein radioaktives Gas, das im natürlichen Untergrund vorkommt und in unterschiedlichen Regionen zu unterschiedlichen Radonpotenzialen führt. Radon kann durch eine Anreicherung in der Raumluft bei dauerhafter Anwendung zu Lungenkrebs führen. Deshalb ist bei der Errichtung von Gebäuden das Radonpotenzial zu beachten und gegebenenfalls technische Maßnahmen zu ergreifen, um das Eindringen von Radon in Gebäude zu unterbinden. Gemäß den Radonpotenzialkarten des Geologischen Landesamtes befindet sich Ober-Olm inklusive des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in einem Bereich mit relativ hohem Radonpotenzial (zwischen 48 kBq/m³ und 22 kBq/m³). Darauf wird in den Planunterlagen entsprechend noch hingewiesen. Generell sollten Keller, die dauerhaft zu Wohnnutzungen, zum Schlafen oder zum Arbeiten genutzt werden, so abgedichtet werden, dass das Eindringen von Radon verhindert wird.

Weitere Informationen können unter folgender Adresse abgerufen werden:

Anhang 1 - Seite 6

<https://fu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/radon-informationsstelle/>

Des Weiteren wird auf das Strahlenschutzgesetz (Kapitel 2 Schutz vor Radon, § 121) hingewiesen, was bei der Planung der Gebäude zu beachten ist.

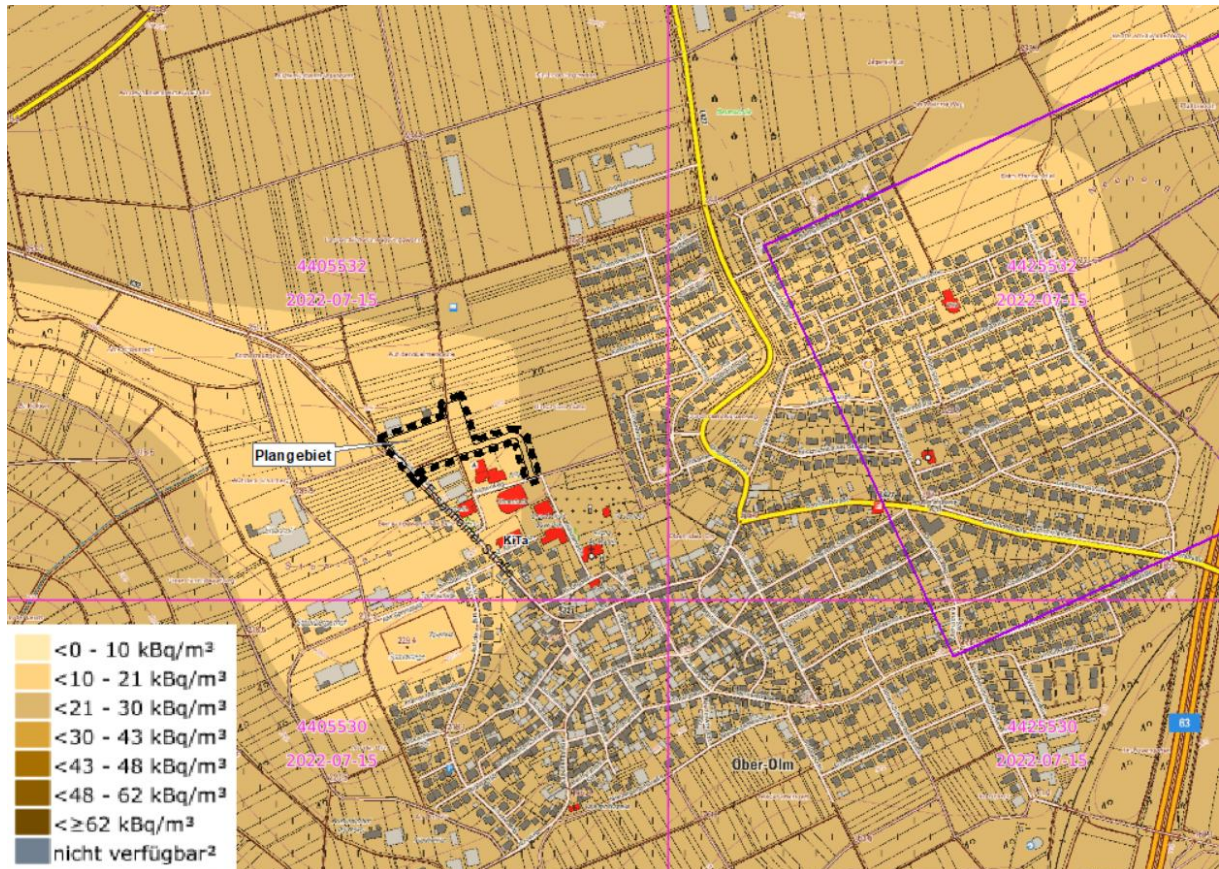


Abbildung 4 Radonkarte des MKUEM Rheinland-Pfalz



3. Planungsziele, Planungsgrundsätze

3.1 Planungsanlass

Der Bebauungsplan verfolgt die in § 1 Abs. 5 BauGB formulierten gesetzlichen Zielvorgaben, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleistet. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Er wird durch folgende Ausgangspunkte initiiert:

- Schaffung von dringend benötigten Gewerbeflächen für Handwerksbetriebe und Gewerbetreibende aus der Gemeinde Ober-Olm sowie Wohnnutzung als Mischnutzung
- Städtebaulich sinnvolle Lückenschließung
- Städtebauliche Neuordnung und Schaffung einer neuen Verkehrsanbindung zur Verbesserung der Erschließung des Bereiches nördlich der Ulmenhalle, Kita/Grundschule, Bauhof.

3.2 Städtebauliches Konzept

In einem ersten Schritt wurden Bebauungsvorschläge erstellt. Dabei wurde zunächst auch das geplante Wohnprojekt (Betreutes Wohnen im Alter) der Gemeinde berücksichtigt. Nachdem das Wohnprojekt zeitlich nach hinten verschoben wurde, soll zunächst die verkehrliche Anbindung geschaffen werden. Dies ist erforderlich, um die verkehrliche Erschließung des Bereiches nördlich der Ulmenhalle mit Kindergarten, Bauhof und Friedhof zu verbessern. Diese neue Gemeindestraße dient dann später auch zur Erschließung des Wohnprojektes. Die neue Straße wird direkt an die K 32 (Essenheimer Straße) angebunden. Eine Abstimmung mit dem LBM hat in der Vergangenheit stattgefunden, eine Linksabbiegespur wurde nicht gefordert.

Da die Gemeinde für ortsansässige Gewerbe- und Handwerksbetriebe keine Entwicklungsflächen hat, soll im Zusammenhang mit der neuen Gemeindestraße ein kleines Mischgebiet als Urbanes Gebiet entwickelt werden. Entsprechende Nachfragen von ortsansässigen Betrieben liegen der Gemeinde vor, die dort gerne auch Wohnungen als zusätzliches Angebot wünschen. In einem urbanen Gebiet ist diese Nutzungsmischung möglich, sie muss aber nicht gleichgewichtig sein. Trotzdem soll gemäß Beschluss des Gemeinderates das Wohnen eine untergeordnete Rolle spielen.

Die Topografie verläuft von Nordwesten nach Südosten. Entsprechend wird auch das Oberflächenwasser abgeleitet. Die Bewirtschaftung des Oberflächenwassers kann nur auf den Grundstücken erfolgen, ansonsten muss das Oberflächenwasser über den bestehenden Kanal abgeleitet werden. Es ist zu prüfen, welche Einleitmenge hier möglich ist. Entsprechende technische Maßnahmen sind vorzusehen, um eine gedrosselte Ableitung zu gewährleisten. Die Gewerbetreibenden können jedoch durch Dachbegrünung, unterirdische Retentionszisternen oder Versickerungsmulden das Regenwasser auf dem Grundstück zurückhalten, nutzen und/oder zur Versickerung bringen. Zufahrten, Stellplätze oder Lagerflächen können mit versickerungsfähigen Materialien versehen werden. Das führt zur Entlastung des bestehenden Kanalsystems.

Das Städtebauliche Konzept sieht insgesamt die Entwicklung von bis zu sechs Gewerbeflächen vor, die sich nördlich an die geplante neue Gemeindestraße anschmiegen. Der bestehende Feldweg bleibt erhalten und wird teilweise so ausgebaut, dass eine Bebauung in zweiter Reihe ermöglicht wird. Er dient auch zur Sicherung von bestehenden Versorgungsleitungen im bestehenden Weg.

Weiter östlich plant die Gemeinde ein Wohnprojekt für ältere Mitbürger, sodass der Übergang von einem urbanen Gebiet den erforderlichen Immissionsschutz zulässt. Es wurden in einem Lärmgutachten entsprechende Lärmkontingente ermittelt, um den Lärmschutz zu gewährleisten. Wegen der zulässigen Wohnnutzung im Urbanen Gebiet wurde auch der Gewerbelärm des nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes geprüft. Hier ist die Errichtung eines aktiven Lärmschutzes in Form einer Wall-Wand-Kombination erforderlich, dieser Lärmschutz kann auch durch entsprechende Gebäudekörper erreicht werden, wenn diese rein gewerblich genutzt werden.

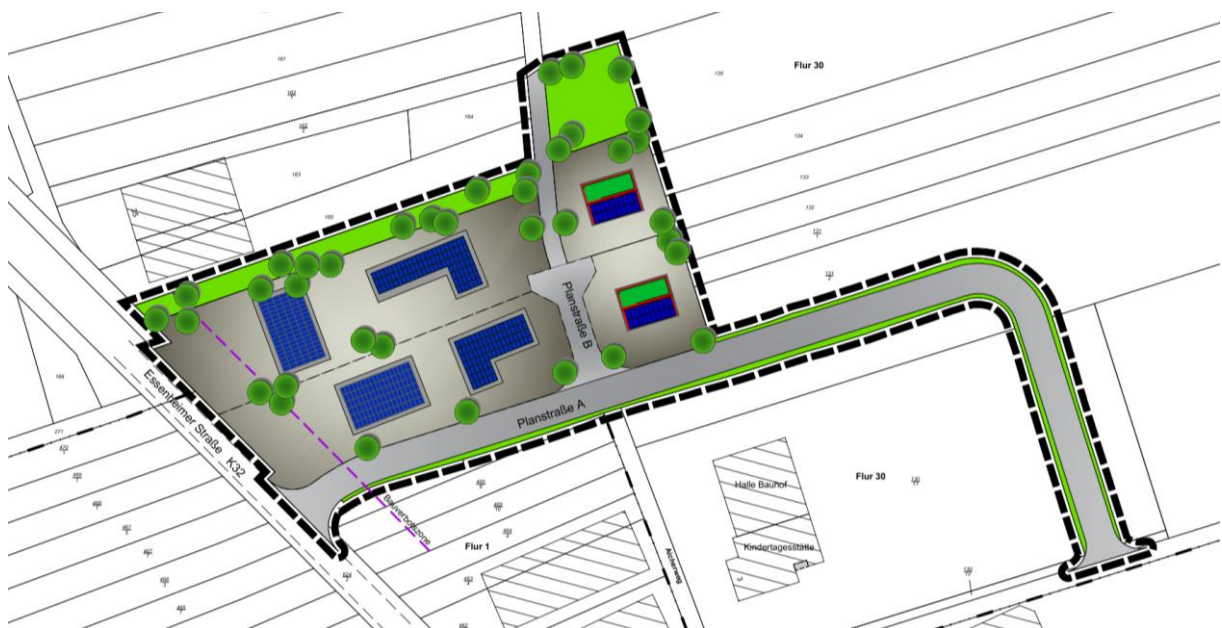


Abbildung 5 Städtebauliches Konzept

Die Straßenbreite ist mit 7,00 m Breite ausreichend bemessen, um auch einen Begegnungsverkehr Lkw-Lkw zu gewährleisten. Zudem lässt er Spielräume bei der Ausgestaltung der Verkehrsanlagen zu, um z. B. einen Bürgersteig zu ergänzen. Die kurze Stichstraße (Planstraße B) ist nur 6,00 m breit, was für diese untergeordnete Stichstraße ebenfalls ausreichend für die geführte Mischnutzung ist. Die Wendeanlagen am Ende der Stichstraße ist so bemessen, dass eine Zufahrt zu den Gewerbeflächen ermöglicht wird. Das Wenden eines 3-achsigen Müllfahrzeuges ist allerdings nicht möglich, auch nicht erforderlich.



Die Bauplätze haben eine Durchschnittsgröße von 600 m² bis 1 000 m² und bieten somit ausreichend Platz für gewerbliche als auch für Wohnnutzungen. Die vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen sind jedoch variabel, um auch größere Grundstücke zu ermöglichen.

3.3 Herleitung und Begründung der einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.3.1 Art der baulichen Nutzung

Zu I.1.1:

Für die Plangebiete wird die Art der baulichen Nutzung als "Urbanes Gebiet" (MU 1.1, MU 1.2, MU 2.1 und MU 2.2) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

In den Bereichen (Urbane Gebiete) richtet sich die Zulässigkeit nach der Art der baulichen Nutzung nach § 6a Abs. 2 BauNVO. Es werden folgende Nutzungen zugelassen:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Damit sollen nur kleinere Betriebe sowie Wohnnutzungen ermöglicht werden, die sich aufgrund ihres nicht wesentlich störenden Störgrades gut in die Umgebung einfügen. Damit sind im Wesentlichen Handwerksbetriebe und kleinere Gewerbebetriebe in Kombination mit Wohnen möglich, die mit den angrenzenden Wohnnutzungen, den öffentlichen Einrichtungen und dem geplanten Wohnprojekt gut verträglich sind.

Dieses Nutzungsspektrum steht auch im Einklang mit dem später geplanten Wohnprojekt. Wohnungen werden gemeinsam mit gewerblichen Nutzungen zugelassen. Dies aber ohne gleichgewichtige Verteilung. Schwerpunkt soll aber nicht bei der Schaffung von Wohnraum liegen, sondern in der Bereitstellung von Flächen für ortsansässige Gewerbebetriebe. In der Gemeinde sind geeignete Flächen für Wohnnutzungen vorhanden bzw. geplant. Aus Immissionsschutzgründen sind Lärmkontingente festgesetzt (s.I.11. der textlichen Festsetzungen) die durch die Gewerbetreibenden zu beachten sind.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen nicht zugelassen. Unzulässig sind auch Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten. Diese Nutzungen entsprechen nicht dem städtebaulichen Willen der Gemeinde und würden sich nicht einfügen. Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten sind in der Gemeinde ausreichend vorhanden, weitere Betriebe sind nicht erforderlich, die Versorgungssicherheit der Bevölkerung ist gewährleistet. Allerdings sollen Handwerksbetriebe die Möglichkeit erhalten, ihre handwerksspezifischen Produkte, die nicht innenstadtrelevant sind, verkaufen zu können.



3.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Zu I.1.2:

Das Maß der baulichen Nutzung ist in den Urbanen Gebieten (MU 1.1, MU 1.2, MU 2.1 und MU 2.2) bauplanungsrechtlich durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Baumassenzahl (BMZ) sowie die maximale Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. In den Gebieten MU wird die GRZ mit 0,8 und die BMZ mit 8,0 festgesetzt. Die maximale Höhe baulicher Anlagen darf im MU 1.1 und MU 1.2 eine Höhe von 10,0 m, im MU 2.1 und MU 2.2 ebenfalls eine Höhe von 10,0 m nicht überschreiten. Es unterscheiden sich die Gebiete lediglich bei der Definition der Bezugshöhe und der unterschiedlichen Lärmkontingente.

Als Bezugshöhe dient die Straßenachse der das Grundstück erschließenden Erschließungsstraße, jeweils von der Mitte des Grundstückes senkrecht zur Straßenachse gemessen bzw. am oberen Ende der Wendeanlage. Den Unterlagen liegt ein Höhenplan mit den Planungsendhöhen der Straßenachse bei, aus dem die NHN-Höhen entnommen werden können.

Damit soll sowohl den gewerblichen Nutzungen als auch den Wohnnutzungen beim Maß der baulichen Nutzung möglichst viel Spielraum eingeräumt werden, um eine möglichst sinnvolle Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Andererseits soll sich aber das Gebiet auch gut in die umgebende Bebauung einfügen. Die angrenzenden öffentlichen Gebäude weisen ebenfalls eine hohe Verdichtung und große Baukörper auf, sodass sich die Gebäude im geplanten Urbanen Gebiet gut einfügen werden. Die zugelassenen Überschreitungen für untergeordnete Bauteile räumen den Bauherren den erforderlichen Spielraum für eine sinnvolle Nutzung ein.

Werden Stellplätze dauerhaft funktionsfähig mit Lademöglichkeiten für E-Mobilität versehen und mit Photovoltaikanlagen überdacht, werden sie bei der Ermittlung der GRZ nicht angerechnet. Mit dieser Festsetzung sollen die Bauherren zur Errichtung von Photovoltaikanlagen motiviert werden, da weitere Flächen zur Nutzung der Sonnenenergie damit entstehen können und somit zur CO₂-Minderung beitragen, was dem Klimaschutz dient.

3.3.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zu I.2:

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO bestimmt. Gemäß § 23 Abs. 5 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie überdachte Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Damit wird eine optimale Nutzung der Grundstücke erreicht. Die Baugrenzen wurde so festgelegt, dass die optimale Ausnutzung der Flächen möglich ist, der erforderliche Nachbarschaftsabstand aber gewahrt wird. Die Bauverbotszone zur K 32 wurde ebenfalls berücksichtigt.



3.3.4 Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Zu I.3:

In den Gebieten MU 1.1, MU 1.2, MU 2.1 und MU 2.2 sind die Nebenanlagen und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Auch hiermit soll eine optimale Ausnutzung der Grundstücksfläche ermöglicht werden. Damit wird mit Boden sparsam umgegangen, da damit im Außenbereich auf weitere Siedlungsflächenausweisungen verzichtet werden kann. Der Mindestabstand zwischen Garage und Straße soll einen weiteren Stellplatz gewährleisten um die Erschließungsstraße von ruhendem Verkehr zu entlasten.

3.3.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zu I.4:

Es werden öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt, mit einer Breite, die auf für einen gewerblichen Verkehr ausreichend breit sind und Spielraum für einen Bürgersteig lassen. Es wird der bestehende Feldweg als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "landwirtschaftlicher Weg" festgesetzt. Hier ist nur landwirtschaftlicher Verkehr zulässig, er kann aber auch als Fußgängerweg genutzt werden. Damit werden auch die bestehenden Leitungen im Weg gesichert.

Zudem wird auch die Zufahrt zum Bauhof mit einbezogen, um die Zufahrt sicherzustellen.

3.3.6 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Zu I.5:

Es werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt, damit keine direkten Zufahrten von den Grundstücken zur K 32 möglich sind und die verkehrliche Anbindung nur über die Gemeindestraße erfolgen soll. Das erhöht die Verkehrssicherheit und beeinträchtigt nicht den Verkehr auf der K 32.

3.3.7 Öffentliche Grünflächen

Zu I.6

Es werden öffentliche Grünflächen festgesetzt, die zum einen dazu dienen, das Plangebiet nach Außen einzugrünen, was auch als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft dienen soll. Zur K 32 sind Baumpflanzungen vorgesehen, um eine optische Trennung zwischen K 32 und Gewerbeflächen zu erreichen. Vom angegebenen Standort kann aber geringfügig (bis zu 2 m) abgewichen werden.

Es sollten auf den Privatflächen Retentionszisternen mit mindestens 10 m³ Speichervolumen mit Zwangsentleerung bis zu 50 % des Volumens eine Rückhaltung des Oberflächenwassers gewährleisten und die Regenwasserbewirtschaftung unterstützen. Damit kann das Oberflächenwasser zur Bewässerung der Grundstücke genutzt werden und wird somit vor Ort versickern. Zum anderen wird durch die Zwangsentleerung wieder freies Volumen für das nächste Großregenereignis geschaffen. Das dient der Entlastung der Entwässerungsanlagen und Gewässer die als Vorflut dienen. Zum anderen wird



weiterhin Wasser dem Grundwasser zugeführt und für die Bewässerung von Dachbegrünung und Grünflächen und damit wird Trinkwasser geschont.

Eine Dachbegrünung wird empfohlen, dabei sollte die Substratdicke mindestens 20 cm betragen damit eine Rückhaltung von Regenwasser bereits auf dem Dach möglich ist.

3.3.8 Anzahl der Wohnungen und Mindestgröße der Grundstücke

Zu I.7 und I.8:

Die Anzahl der Wohnungen wird pro Gebäude auf eine Wohnung begrenzt. Damit möchte die Gemeinde die zulässige Wohnnutzung einschränken und einen Schwerpunkt bei der gewerblichen Nutzung erreichen. Die Festsetzung der Mindestgröße der Grundstücke soll das unterstützen, um eine Teilung der Grundstücken in kleinere Einheiten zu verhindern, auf die zusätzliche Wohngebäude errichtet werden könnten.

3.3.9 Flächen für bauliche Einrichtungen und für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Zu I.9:

Es wird die Errichtung von Retentionszisternen zur Bewirtschaftung des Oberflächenwassers festgesetzt. Damit soll bereits auf den privaten Grundstücksflächen auf den Grundstücken ermöglicht werden. Damit kann das Entwässerungssystem der Gemeinde und der Vorfluter durch die Verzögerung des Abflusses entlastet werden. Das Oberflächenwasser kann zur Bewässerung genutzt werden, was zur Anreicherung des Grundwassers führt. Damit soll auch bei Starkregenereignissen eine Entlastung erreicht werden.

3.3.10 Bauliche und technische Maßnahmen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Zu I.10:

Es sind auf 60 % der Solarinstallations-Eignungsflächen der Dächer der Haupt- und Nebengebäude Photovoltaikanlagen zu installieren. Damit soll Strom aus regenerativen Energien erzeugt werden, um auf fossile Energiequellen verzichten zu können. Damit wird der CO₂-Ausstoß reduziert und dem Klimawandel entgegengewirkt. Eine Kombination mit Dachbegrünung ist möglich, verbessert sogar durch die Verdunstungskälte den Wirkungsgrad der Photovoltaikanlagen. Damit möchte die Gemeinde einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz leisten. Der Hinweis zum Landessolargesetz weist auf die gesetzliche Verpflichtung über den Bebauungsplan hinaus hin.

3.3.11 Maßnahmen, Vorkehrungen und Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Zu I.11:

Aufgrund der zulässigen gewerblichen Nutzungen in einem Urbanen Gebiet und der immissionsempfindlichen Nutzungen in der Umgebung wurde ein Schallgutachten vom Ingenieurbüro Möbus,



Wiesbaden erstellt. Dabei wurden Lärmkontingente auf die einzelnen Baugebiete verteilt, um den Schutz der angrenzenden bestehenden und zukünftig geplanten Nutzungen zu gewährleisten. Gleichzeitig wurde auch der Gewerbelärm des nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes ermittelt. Um diesen Betrieb in seiner Nutzung durch das heranrückende Baugebiet nicht einzuschränken, ist ein aktiver Lärmschutz in Form eines 85 m langen begrünten Lärmschutzwalles mit Lärmschutzwand erforderlich, der so hoch sein muss wie die oberste Fensterkante eines Fensters mit lärmempfindlicher Nutzung. Die Mindesthöhe des aktiven Lärmschutzes wurde mit mindestens 246,35 m HNH festgesetzt, was der Maximalhöhe der Fenster bei schutzbedürftigen Fenstern entspricht. Die Lage der Lärmschutzwand muss nicht mittig errichtet werden. Alternativ ist auch ein Gebäude möglich, das die gleichen lärmindernden Eigenschaften besitzt und keine lärmempfindlichen Nutzungen besitzt. Es wird empfohlen bei der Hochbauplanung einen Lärmgutachter zu Rate zu ziehen. Details können dem Lärmgutachten im Anhang zum Umweltbericht entnommen werden.

3.3.12 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zu II.:

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Freiflächen, Stützmauern, Erdanschüttungen, Werbeanlagen, Einfriedungen, Lagerflächen und Gestaltung der Stellplätze und Fassaden dienen dazu, das Urbane Gebiet gut in die umgebende Bebauung einzufügen. Sie dienen auch dem Umweltschutz, da eine Reduzierung der Oberflächenbefestigungen und Nutzung versickerungsfähigem Material der Rückhaltung des Oberflächenwassers dient. Das wirkt sich auch im Sommer positiv auf das Kleinklima aus, da die Verdunstung gefördert wird und dadurch Temperaturspitzen gemildert werden können.

Es wird festgesetzt, dass mindestens 25 % der unbebauten Fläche zur Versickerung des Oberflächenwassers genutzt werden müssen. Damit wird eine weitere Fläche gesichert, um das anfallende Oberflächenwasser auf den Grundstücken zu versickern. Damit soll neben der Dachbegrünung, den Zisternen eine weitere Möglichkeit zur Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers geschaffen werden. Der Wert von 25 % lässt noch genügend Möglichkeiten übrig, die Freiflächen für Begrünung und/oder Nutzung für gewerbliche Zwecke heranzuziehen und stellt keine wesentliche Nutzungseinschränkung dar. Sie dient aber der Regenwasserbewirtschaftung zur Entlastung der Gewässer und zur Anreicherung des Grundwassers. Sie wirken sich auch durch die Verdunstungskälte positiv auf das Kleinklima aus.

Die Regelungen zur Farbgestaltung vermeiden dunkle Farbgebung an den Fassaden, die sich somit nicht so stark aufheizen und somit helfen, hohe Temperaturspitzen, vor allem im Sommer, zu minimieren.

Das Gleiche gilt für die Festsetzung zur Dachbegrünung. Eine Dachbegrünung heizt sich bei Sonneneinstrahlung nicht so stark auf wie ein Dach mit fester Eindeckung. Es kann Oberflächenwasser speichern und führt durch Verdunstungskälte zu weiterem klimatischem Ausgleich im Sommer. Zudem entstehen auf den Dachflächen neue Lebensräume vor allem für Insekten, was die Biodiversität der Bebauung erhöht. Damit Speichervolumen für die Rückhaltung von Regenwasser geschaffen wird, ist eine Substratdicke von mindestens 20 cm erforderlich.



3.3.13 Landespflegerische Festsetzungen

Zu III.:

Die landespflegerischen Festsetzungen dienen dazu, den Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen. Da innerhalb des Baugebietes der Ausgleich nicht komplett erbracht werden kann, wurden zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb in der Gemarkung Ober-Olm festgesetzt. Details können dem Umweltbericht entnommen werden.



4. Erschließung

4.1 Verkehrliche Erschließung

Wie im Städtebaulichen Konzept bereits erläutert, erfolgt die Erschließung durch die neue Gemeindestraße, die im Westen an der K 32 beginnt, nach Nordosten führt, nach ca. 165 m um 90° nach Südosten schwenkt und am bestehenden Parkplatz der Ulmenhalle endet. Diese Straße ist mit 7,00 m Breite für den geplanten Verkehr ausreichend breit bemessen. Diese Breite lässt auch noch einen Bürgersteig zu. Die Straße wird durch eine Grünfläche im Süden ergänzt, wo das Regenwasser versickern kann. Allerdings ist ein umgekehrtes Dachprofil (Rinne in der Fahrbahnmittte) vorgesehen, um die Straße auch für die Entwässerung bei Starkregen nutzen zu können, da die Flächen beidseits der Muldenrinne ebenfalls wasserführend sind. Südlich zur Planstraße wird noch eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, in der ebenfalls überschüssiges Oberflächenwasser versickern kann.

Der einmündende Feldweg, der von Norden kommt, wird so weit ausgebaut, dass er die Bebauung in zweiter Reihe noch erschließt und mit 6,00 m Breite ausreichend breit auch für Gewerbebetriebe bemessen ist.

4.2 Regenwasserbewirtschaftung

Das anfallende Oberflächenwasser soll zunächst auf den privaten Grundstücken versickern, was durch die Festsetzungen von versickerungsfähigen Materialien, Dachbegrünung, Versickerungsflächen oder Regenwasserzisternen unterstützt wird. Es erfolgt ein Überlauf in das vorhandene Kanalnetz. Die Straßenentwässerung erfolgt konventionell über einen Regenwasserkanal. Details sind im Regenwasserbewirtschaftungskonzept aufgezeigt, das der AVUS mit der SGD Süd abgestimmt hat. Es kann beim AVUS eingesehen werden.

Die Schmutzwasserableitung erfolgt über einen neu zu errichtenden Abwasserkanal, der an das vorhandene Leitungsnetz angeschlossen wird. Gegebenenfalls sind hier technische Maßnahmen zur Entlastung der Kanalisation erforderlich.

Die Wasserversorgung erfolgt über eine neue Wasserleitung, die ebenfalls an das vorhandene Netz angeschlossen wird. Ob die für Gewerbebetriebe erforderliche Löschwasserversorgung von mindestens 200 m³/h für mindestens 2 h möglich ist, bleibt zu prüfen. Durch die empfohlene Nutzung des anfallenden Oberflächenwassers aus Zisternen wird der Verbrauch von Trinkwasser geschont.

4.3 Internetanbindung

Die Gemeinde Ober-Olm verfügt bereits über ein Breitbandinternetnetz, sodass generell mindestens mit bis zu 100 MBit/s im Download und bis zu 40 MBit/s im Upload möglich sind.



4.4 Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das bestehende Netz. Es wird aber festgesetzt, dass die Dachflächen mit Photovoltaikanlagen zu bestücken sind, um den Strom für den Eigenbedarf selbst zu erzeugen. Eine Kombination mit Dachbegrünung ist möglich. Auch Solar-Carports können einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz leisten. Es wird auf das Landessolargesetz hingewiesen, das für Gewerbebauten seit 01.01.2023 die Errichtung von Photovoltaikanlagen in Rheinland-Pfalz verpflichtend vorschreibt.

Zudem sind bei Wohngebäuden Vorkehrungen zu treffen, um Anlagen für die Solarenergienutzung nachrüsten zu können (Solar-Ready).

Es wird empfohlen, die selbst erzeugte Energie selbst zu nutzen. Der Einsatz von Wärmepumpen zur Wärmeerzeugung wird empfohlen. Diese können durch die Nutzung von Erdwärme, vor allem im Winter, die Effektivität erhöhen. Es wird auf die neuen Vorgaben des GEG ab 01.01.2024 verwiesen. Stromspeicher können weiter den Autarkiegrad erhöhen. Anfallende Prozesswärme bei Gewerbebetrieben kann ebenfalls genutzt werden. Ladestationen für E-Bikes und E-Autos für Mitarbeiter können zur CO₂-Einsparung beitragen. Das sind wichtige Beiträge zum Klimaschutz. Zudem können sie langfristig auch Energiekosten einsparen und somit die Betriebskosten senken.



5. Auswirkungen der Planung

5.1 Umweltbelange

Das Plangebiet besteht überwiegend aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Acker- und Grünlandflächen. Eine etwa 70 m lange Gehölz-/Strauchreihe mit Einzelbäumen befindet sich im westlichen Teil. Östlich des Feldweges grenzt nördlich an das Plangebiet eine Heckenstruktur, die aber nicht tangiert wird. Angrenzend dominieren landwirtschaftliche Flächen und die Freianlage der Kita.

Artenschutzrechtliche Aspekte wurden untersucht, um nicht in einen Verbotstatbestand hineinzuplanen. Details sind im Gutachten und im Umweltbericht zum Entwurf des Bebauungsplanes dargestellt. Darin sind auch die Anregungen und Hinweise aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren berücksichtigt.

5.2 Immissionsbelastung

5.2.1 Verkehrs- und Gewerbelärm

Aufgrund der Verkehrsmenge der angrenzenden Verkehrsstraße (K 32, Essenheimer Straße) mit lediglich 1 276 Kfz/24 h (Straßenverkehrszählung 2015, Mobilitätsatlas RLP) sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Urbane Gebiet zu befürchten. In einer vereinfachten Berechnung gemäß RLS-90 (Lange, gerade Straße) ergibt sich bei 70 km/h und 11 m Abstand für Kreisstraßen ein Tagwert von 64,7 dB(A) und Nachtwert von 52,7 dB(A). Damit liegen die Werte nur geringfügig über den Orientierungswerten der DIN 18005 (60 dB(A)/50 dB(A)). Es wird aber empfohlen, mögliche Wohnräume möglichst weit nach Osten zu orientieren.

Die Auswirkungen durch zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr auf benachbarte Wohnbebauung und auf die Ortslage kann aufgrund der geringen Anzahl an möglichen Grundstücken vernachlässigt werden. Sollten hierdurch jedoch trotzdem Konflikte entstehen, kann durch verkehrlenkende Maßnahmen der Verkehr nach Nordwesten zur L 426 geführt werden, die direkt zur A 60 führt.

Immissionsbelastungen können auch ausgeschlossen werden, da nur sonstige Gewerbebetriebe zugelassen sind und die Abstände zur Wohnbebauung groß genug sind, um negative Auswirkungen zu befürchten. Vorsorglich wurde ein Lärmgutachten erstellt und Lärmkontingente für jedes Baugebiet festgesetzt, die nicht überschritten werden dürfen, um die angrenzenden Nutzungen und zukünftige Planungen ausreichend zu schützen.

Die in der Umgebung befindlichen landwirtschaftlichen Betriebe verfügen über keine Tierhaltung, so dass auch mit keinen Geruchsbelästigungen zu rechnen ist. Der nördlich angrenzende landwirtschaftliche Betrieb erzeugt Lärmimmissionen. Dieser Gewerbelärm und seine Auswirkungen auf die geplante Bebauung wurde ebenfalls gutachterlich geprüft. Um Beeinträchtigungen des Landwirtschaftlichen Betriebes durch die heranrückende Bebauung zu vermeiden, wurden die Lärmemissionen ermittelt und im Bebauungsplan ein aktiver Lärmschutz in Form eines Lärmschutzwalles mit Lärmschutzwand festgesetzt. Damit wird die zulässige Wohnnutzung im Urbanen Gebiet ausreichend geschützt, ohne dass sich der Landwirt wesentlich einschränken müsste.



5.3 Auswirkungen auf die Landwirtschaft

Durch das Baugebiet sind überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen betroffen. Diese werden teilweise durch das Baugebiet aus der Nutzung entnommen, sodass sie der Landwirtschaft nicht mehr für die Produktion zur Verfügung stehen. Aufgrund der geringen Größe der Flächen sind jedoch keine negativen Auswirkungen auf die Landwirtschaft zu befürchten.

5.4 Starkregengefährdung/Urbane Sturzfluten

Aufgrund des Klimawandels nehmen in Deutschland vor allem die Starkregenereignisse zu, sodass immer häufiger enorme Schäden durch urbane Sturzfluten zu beobachten sind. Noch schlimmer ist es, dass mittlerweile auch Menschenleben zu beklagen sind, was ein fürchterliches Ausmaß in der Überschwemmungskatastrophe im Ahrtal 2021 seinen Höhepunkt gefunden hat. Aus diesem Grund sind nun die Risiken bei Starkregen intensiver bei allen Planungsprozessen zu beleuchten. Das Land Rheinland-Pfalz hat deshalb für das gesamte Landesgebiet seit 2024 neue Sturzflutgefahrenkarten zur Verfügung gestellt, in denen dargestellt ist, wo bei Starkregen entsprechende Abflussrinnen entstehen, die vor allem in den unterliegenden Bereichen zu Hochwasser und Überschwemmungen führen können.

In der Sturzflutgefahrenkarte sind für das Plangebiet keine größeren Abflussrinnen erkennbar. Über den vorhandenen Feldweg sind Abflusswege erkennbar, doch sind keine extremen Abflussrinnen dargestellt. Diese können durch technische Maßnahmen abgefangen und umgeleitet werden, um mögliche Schäden zu vermeiden. Weitere Abflussrinnen sind im Umfeld vorhanden, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aber ohne Auswirkungen.

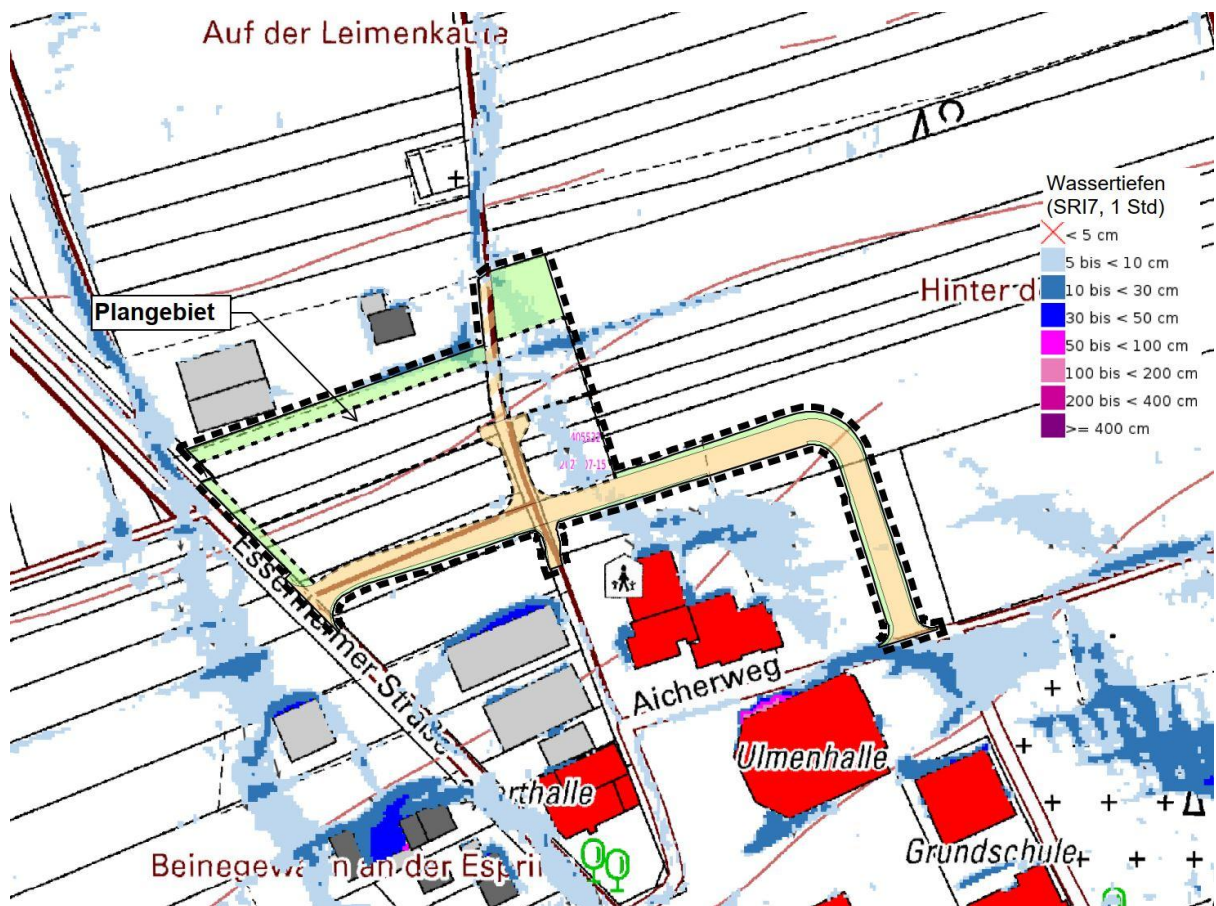


Abbildung 6 Sturzflutfahrenkarte des MKUEM Rheinland-Pfalz (SRI7, 1 Std.)

5.5 Sozialstruktur

Aufgrund der Größe und der Art der geplanten baulichen Nutzung sind keine negativen Auswirkungen auf die Sozialstruktur zu befürchten. Durch die neuen Gewerbeflächen können jedoch ortsnahe Arbeitsplätze erhalten bzw. geschaffen werden, was sich durch Reduzierung von Arbeitswegen auch positiv auf den Klimaschutz auswirkt. Aktuell gibt es bereits für alle Flächen bereits interessierte Handwerks- und Gewerbebetriebe alle aus Ober-Olm.

5.6 Schutz des Bodens

Aufgrund des enormen Flächenverbrauches, welcher täglich in der Bundesrepublik vorgenommen wird, sind auch die Gemeinden dazu verpflichtet, mit dem Schutzgut Boden schonend umzugehen. Das bedeutet, dass die Gemeinde zunächst im bereits versiegelten Innenbereich versuchen sollte, die Innenpotenziale für die Baulandentwicklung zu nutzen. Auch sollte die Gemeinde unterstützen, leerstehende Gebäude bzw. Gewerbebrachen kurzfristig wieder einer Nachnutzung zuzuführen.

Die Gemeinde hat bereits die Potenziale im Innenbereich ausgeschöpft und hat derzeit keine Gewerbeflächen, die ortsansässigen Betrieben angeboten werden könnten. Um ortsansässige Betriebe im Ort



halten zu können, ist es deshalb notwendig, hier neue Flächen in Anspruch zu nehmen. Da das Plangebiet bereits durch öffentliche und landwirtschaftliche Gebäude geprägt ist, ist die genannte Fläche die geeignetste, um Gewerbe anzusiedeln. Städtebaulich fügen sich Gewerbebetriebe in diesem Bereich am besten in der Gemeinde ein und sind verkehrlich am besten angebunden.

Um den Boden zu schützen, ist der Mutterboden vor Baubeginn abzutragen und zur Wiedernutzung zwischenzulagern. Nach den Baumaßnahmen sollte er in den Grünflächen wiederverwendet werden. Bei Bodenarbeiten ist auf die Witterung zu achten und die Bodenarbeiten nur bei relativ trockenen Phasen durchzuführen und das Bodengefüge nicht zu zerstören. Eine bodenkundliche Baubegleitung wird empfohlen.

5.7 Klimaschutz

Die Bundesregierung hat den Klimaschutz als eines der wichtigsten Aufgaben für die Zukunft definiert. Die Klimaveränderungen bewirken immer öfter Extremwetterphänomene, die mittlerweile auch die Gesundheit der Menschen bedrohen. Zum einen sind hier Großregenereignisse, Sturzfluten und Hochwasserereignisse sowie Orkanböen zu nennen, die aus der Klimaveränderung resultieren. Zum anderen sind aber auch Temperaturspitzen im Sommer, die die Gesundheit bedrohen, zu nennen, die ebenfalls aus der Klimaveränderung resultieren. Um diesen Klimawandel zu stoppen, ist es erforderlich, auch bei den Kommunen diesem Klimawandel durch geeignete Maßnahmen entgegenzuwirken. Es können diese kleinen Lösungen zwar den Klimawandel nicht wesentlich verändern, doch viele kleine Maßnahmen wirken sich auch auf den Klimawandel positiv aus. Die Frischluftzufuhr für Ober-Olm wird aufgrund der Lage, der Größe und der Topographie nur unwesentlich beeinträchtigt.

Im geplanten Baugebiet ist die Sonnenenergie zu nutzen. Entsprechende Vorkehrungen hierfür wurden im Bebauungsplan getroffen. Da in der Gemeinde und in den angrenzenden Gemeinden etliche Windenergieanlagen stehen, ist eine Versorgung mit regenerativen Energien gesichert. Um die Versorgung mit Primärenergie zu sichern, wird der Einsatz von Wärmepumpen empfohlen. Um deren Effektivität zu erhöhen, sollte die Erdwärme mit genutzt werden. Sollte bei den Gewerbebetrieben Prozesswärme entstehen, ist auch diese zu nutzen, um somit auf fossile Energieträger verzichten zu können. Zudem besteht in Ober-Olm auch eine gute ÖPNV-Anbindung zur Stadtmitte von Mainz, sodass auf den Einsatz privater Pkw verzichtet werden kann. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Die Gemeinde unterstützt den Einsatz regenerativer Energien und trägt somit ihren Beitrag zum Klimawandel bei.

Durch die Eingrünungsmöglichkeiten, die im Baugebiet möglich sind, wird ein gewisser Ausgleich für die neu versiegelten Flächen erreicht, die sich im Sommer stark aufheizen. Durch Bäume kann eine entsprechende Verschattung erreicht werden und durch die Verdunstungskälte der Grünmasse können die Spitzentemperaturen etwas gemildert werden. Dachbegrünung auf den Haupt- und Nebendächern unterstützt dies zusätzlich und kann auch das Regenwasser zurückhalten. Um die Grünflächen in längeren Trockenperioden bewässern zu können, sollten unterirdische Zisternen angelegt werden, die das Regenwasser sammeln und gleichzeitig zur Entlastung der Vorfluter beitragen.

Dadurch kann das meiste Oberflächenwasser zurückgehalten und das Grundwasser weiter angereichert werden, sodass die Vorfluter nur unwesentlich stärker belastet werden.



THG-Bilanz

In einer überschlägigen THG-Bilanz (CO₂-Emissionen) wurde die Ersterstellung und der Betrieb für die Bebauung und die Verkehrsflächen ermittelt. Dabei wurde wegen der gewerblichen Nutzung davon ausgegangen, dass noch mit fossilen Energieträgern die Gebäude beheizt werden und der Anteil an E-Mobilität mit 20% eher gering ausfallen dürfte. Es wird dabei ausgegangen, dass auf allen Gebäude PV-Anlagen installiert werden, die die CO₂-Bilanz verbessern. Im Ergebnis ergibt sich somit auf 80 Jahre eine CO₂-Bilanz von 17,9 t CO₂.

Dies könnte weiter verbessert werden, wenn die Heizungen mit Wärmepumpen betrieben würden und der Anteil der Mobilität sich erhöhen würde.

4. Ergebnisse / Übersicht

Sofortberechnung für Ersterstellung, Betrieb über 80 Jahre, Minderungen und Netto-Gesamtbilanz.



Abbildung 7 Ergebnis THG-Bilanz

Die überschlägige Berechnung der THG-Bilanz ist dem Umweltbericht beigelegt.

5.8 Auswirkungen während den Baumaßnahmen

Während der Baumaßnahmen, sowohl bei der Realisierung der technischen Infrastruktur, der Errichtung der Straßen als auch bei der Errichtung der Hochbaumaßnahmen können Beeinträchtigungen auf die angrenzenden Bewohner auftreten. Diese Auswirkungen sollten weitestgehend minimiert werden. Es wird versucht, im Rahmen der Bebauung kurze Wege zu erreichen, um Lkw-Verkehr von empfindlichen Wohngebieten fernzuhalten, was über die Anbindung im Nordwesten möglich ist. Trotzdem können Auswirkungen auf die benachbarten Wohnnutzungen nicht ganz vermieden werden. Es wird jedoch darauf gedrungen, die Bauzeit der Erschließungsmaßnahmen zu minimieren, um die Beeinträchtigungen dadurch zeitlich zu beschränken.



6. Planverwirklichungen

6.1 Bodenordnung

Die Gemeinde Ober-Olm wird versuchen, die Flächen zu erwerben. Auch wird derzeit eine Privater-schließung diskutiert. Eine Bodenordnung soll durch das Vermessungs- und Katasteramt Rheinhessen-Nahe erfolgen. Das Baugebiet sollte in einem Abschnitt umgesetzt werden, um die dadurch entstehenden Kostenvorteile auch den zukünftigen Bauherren weitergeben zu können.

6.2 Kosten und Finanzierung der Maßnahme

Die Kosten werden anteilig nach den gesetzlichen Vorschriften auf die Grundstücke umgelegt, die im Umlegungsverfahren festgelegt werden. Bei den Kosten enthalten sind auch die Kosten für die Realisierung der internen und externen Ausgleichsmaßnahmen, die Planungskosten sowie die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen, die den Verkehrsflächen mit ca. 29,9 % zugeordnet werden.

6.3 Flächenbilanz

Für das Plangebiet gelten insgesamt folgende Flächengrößen in ha:

	Flächengröße [ha]	Anteil [%]
Bruttobaufläche	0,89	100,0
Nettobaufläche MU	0,49	55,1
Verkehrsflächen	0,21	23,7
Bestehender Feldweg	0,018	2,0
Grünflächen	0,17	19,2



7. Zusammenfassung

Die Gemeinde Ober-Olm beabsichtigt eine neue Gemeindestraße zu errichten, um die Erschließung der neuen Kita, der Ulmenhalle, des Bauhofes und des Friedhofes zu verbessern. Gleichzeitig soll ein kleines Mischgebiet als Urbanes Gebiet geschaffen werden, um ortsansässigen Betrieben Erweiterungsmöglichkeiten inklusive Wohnnutzungen anbieten zu können, um diese langfristig in der Gemeinde zu halten und ortsnahe Arbeitsplätze zu sichern. Alternative Flächen oder Gewerbebrachen sind keine vorhanden. Es wurden Festsetzungen getroffen, um dem Klimaschutz zu unterstützen.

Der Bebauungsplan entwickelt sich im Wesentlichen aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan.

Wesentliche Beeinträchtigungen der Umwelt sind keine zu befürchten. Details und die Eingriffsbilanzierung sind im Umweltbericht dargestellt, der auch die Stellungnahmen aus dem frühzeitigen Verfahren berücksichtigt hat.

Der Bebauungsplan wird im Vollverfahren aufgestellt.

Der Gemeinderat hat im März 2023 den Vorentwurf des Bebauungsplanes angenommen und das frühzeitige Beteiligungsverfahren wurde vom 21.04.2023 bis 22.05.2023 durchgeführt. Am 20. März 2024 erfolgte die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, die Annahme des Bebauungsplanentwurfes inklusive Kenntnisnahme der Begründung und des Umweltberichtes sowie der Beschluss zur Durchführung der Offenlage.

Das Baugebiet soll 2025 realisiert werden.



Aufgestellt:

**igr GmbH / Lindschulte
Albert-Schweitzer-Straße 84
67655 Kaiserslautern**

Kaiserslautern, im März 2024

Dipl.-Ing. H. Jopp