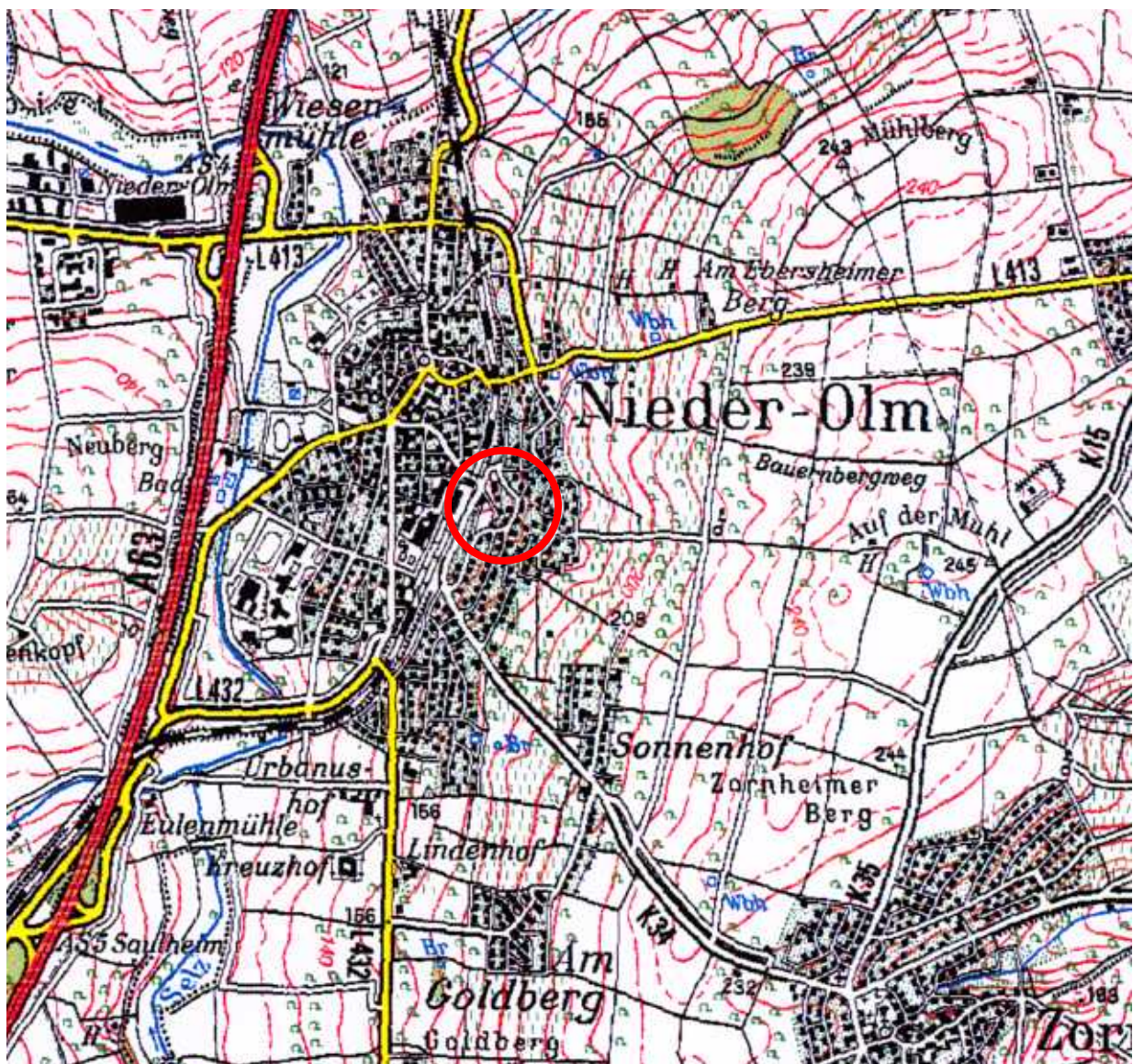


## Stadt Nieder-Olm

### Bebauungsplan „Am Bahnhof - Teil II“

### Umweltbericht



## 1 Einleitung

### 1.1 Aufgabe des Umweltberichts

Laut den §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB sind die Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Nach § 2 (4) BauGB ist daher jedem Bebauungsplan ein **Umweltbericht** beizufügen. Der Umweltbericht fasst die Art, den Umfang und die Ergebnisse der **Umweltprüfung** zusammen. Die Umweltprüfung ermittelt und Bewertet die voraussichtlichen **erheblichen Umweltauswirkungen** die durch die Bauleitplanung entstehen. Der Umweltbericht stellt laut § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung dar.

Für dieses Vorhaben besteht laut §3 (1) Satz 1 und Anlage 1 des UVPG keine Pflicht zur Erstellung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

### 1.2 Ergebnis Scopingverfahren

Die Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung über den geplanten Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung unterrichtet. Zudem wurden die TöB in diesem Rahmen dazu aufgefordert nach §4 (1) BauGB über den erforderlichen Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung Stellung zu nehmen (Scoping).

Das Scopingverfahren hat ergeben, dass der dargestellte Umfang der Umweltprüfung und ein relativ geringer Detaillierungsgrad für das Bebauungsplanverfahren gerechtfertigt sind. Es wurden keine Vorschläge zu ergänzenden oder zusätzlichen Themenbereichen eingebracht.

## 2 Beschreibung der Planung

### 2.1 Ziele und Inhalt des Bebauungsplans

Entsprechend dem Absatz 3 der Begründung zum Bebauungsplan „Am Bahnhof – Teil II“ dient die Aufstellung der Bauleitplanung der verträglichen Nachverdichtung innerhalb des Ortszusammenhangs. Ebenso soll dem derzeitigen alleinigen und zukünftigen Hauptnutzer des Geltungsbereiches – der Fa. Eckes AG – die Möglichkeit gegeben an seinem angestammten Standort zu verbleiben. Dies schließt auch eine mögliche Expansion der Fa. Eckes AG ein. Angedacht sind also die Ansiedlung von Wohnbebauung und ggf. die Erweiterung der Betriebsgebäude der Fa. Eckes AG.

Kurzdarstellung der relevanten Festsetzungen des Bebauungsplans:

Größe Plangebiet	17.625 m <sup>2</sup>
Gebietsfestsetzung	MI
GRZ	MI <sub>1</sub> : 0,6 MI <sub>2</sub> : 0,5
Überschreitung der GRZ nach § 19 (4) BauNVO	MI <sub>1</sub> : bis zu einer GRZ von 0,9 MI <sub>2</sub> : Überschreitung um max. 50%
Traufhöhe	MI <sub>1</sub> : 17,50m MI <sub>2</sub> : 6,00m
Firsthöhe/ Gebäudehöhe	MI <sub>1</sub> : 20,00m MI <sub>2</sub> : 9,00m
Unterer Bezugspunkt	MI <sub>1</sub> : Mitte des natürlichen Geländes mit Festlegung der aktuellen Geländehöhen MI <sub>2</sub> : Mittlere Höhe der Straße aus der das Grundstück erschlossen wird, bezogen auf die Länge der erschließungsseitigen Fassade
Anzahl der Vollgeschosse	MI <sub>1</sub> : IV MI <sub>2</sub> : II
Anzahl von Wohneinheiten	MI <sub>2</sub> : 3 pro Wohngebäude
Dachform	Alle Schrägdächer sowie Flachdächer
Dachneigung	MI <sub>1</sub> : 35° MI <sub>2</sub> : 38°
Straßenverkehrsflächen	Durch die Nutzung des MI <sub>1</sub> durch einen Nutzer und die Erschließung des MI <sub>2</sub> aus der bestehenden Berliner Straße ist die Ausweisung von Erschließungsstraßen nicht erforderlich. Die Erschließung der bestehenden Gebäude in MI <sub>1</sub> erfolgt über die bestehenden Fahrwege.
Grünflächen	ca. 1.500 m <sup>2</sup> private Grünfläche als Eingrünung des Gebietsrandes
Dachflächen	Flachdächer von Neubaukörpern ohne Nutzung sind zu begrünen

## 2.2 Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen

Kurzdarstellung von den in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen getroffenen Zielen des Umweltschutzes mit kurzer Erläuterung wie diese bei der Aufstellung berücksichtigt wurden:

### 2.2.1 Landesentwicklungsprogramm

Laut Landesentwicklungsprogramm (LEP III) Lage im verdichteten Raum  
Zentrale Orte, Verflechtungsbereiche: Mittelzentrum im Ergänzungsnetz

### 2.2.2 Regionalplanung

Laut regionalem Raumordnungsplan Rheinhessen Nahe:



- Zentraler Ort: Mittelzentrum im Ergänzungsnetz
- Besondere Funktion: Wohnen (verstärkte Ausweisung von Wohnbauflächen)
- Besondere Funktion: Gewerbe (verstärkte Ausweisung von Gewerbeflächen)

### 2.2.3 Flächennutzungsplan

Die Aufstellung dieses Bebauungsplan erfolgt im Parallelverfahren, der Flächennutzungsplan Nieder-Olm befindet sich derzeit in der Änderung. Der zukünftige Flächennutzungsplan weist die Flächen im Geltungsbereich als Mischgebietsflächen aus.

- Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan 2015, 2. Änderung der Stadt Nieder-Olm entwickelt sein

### 2.2.4 Landschaftsplan

Laut Landschaftsplan zu dem genehmigten Flächennutzungsplan 2015 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm ist der Geltungsbereich Teil der Ortslage. Entlang der Berliner Straße wird die Pflanzung eines innerörtlichen Grünzuges empfohlen.

- Die Empfehlung aus dem Landschaftsplan wird im Bebauungsplan umgesetzt

### 2.2.5 Biotopkartierung

Lage im Siedlungsgebiet, keine Flächen erfasst

### 2.2.6 Schutzgebiete

Landschaftsschutzgebiet: Geltungsbereich nicht erfasst (nächster erfasster Bereich entlang der Selz, östlich der Stadt Nieder-Olm)

Naturschutzgebiet: Geltungsbereich nicht erfasst

Natura 2000 Gebiete:

FFH-Gebiete: Keine FFH-Gebiete durch die Planung tangiert

Vogelschutzgebiete: Keine Vogelschutzgebiete durch die Planung tangiert (nächster erfasster Bereich an der Selz am östlichen Ortsrand von Nieder-Olm)

### **3 Beschreibung der Umweltauswirkungen**

#### **3.1 Derzeitiger Umweltzustand**

##### **3.1.1 Naturräumliche Gliederung**

Lage im Kreis Mainz-Bingen, Verbandsgemeinde Nieder-Olm

Lage am östlichen Ufer der Selz im nördlichen Teil des Rhein Hessischen Hügellands, dem Mainzer Becken.

Das Gebiet liegt im zentrumsnahen Bereich von Nieder-Olm, ca. 400m südöstlich des Ortskerns.

Der Geltungsbereich ist begrenzt:

im Norden und im Osten: von der Berliner Straße und daran anschließenden Gebieten mit Mischgebietscharakter

im Westen: von der Zornheimer Straße sowie der Bahnlinie

im Süden: durch angrenzendes Gebiet mit Mischgebietscharakter

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 17.625 m<sup>2</sup>.

Höhenlage: zwischen ca. 135,30m üNN und ca. 147,70m üNN

Aktuelle Nutzung: Das Gebiet erfährt derzeit eine Nutzung durch die Fa. Eckes AG. Auf dem Geltungsbereich befinden sich mehrere Gebäude welche als Bürogebäude, teilweise auch als Labore mit einer Test-Abfüllanlage genutzt werden. Die Erschließung der Gebäude erfolgt durch Asphaltierte Fahrstraßen. Auf dem Gelände befinden sich große Stellplatzflächen.

##### **3.1.2 Mensch**

Durch die Lage östlich der Zornheimer Straße (Hauptverkehrsstraße) und der Bahnstrecke sind bereits erhebliche Lärmimmissionen vorhanden. Insbesondere während Bauarbeiten an den Bahnschienen während des Bahnbetriebes können erhebliche Lärmbelastungen durch die Verwendung von Typhonen oder Signalhörnern stattfinden.

Östlich wird das Gebiet von der Berliner Straße begrenzt. Diese besitzt den Charakter einer Wohnstraße, hier sind keine erheblichen Lärmimmissionen vorhanden.

Die bestehenden Baukörper – insbesondere der bestehende parallel zur Zornheimer Straße positionierte Baukörper bietet bereits einen Schutz vor den vorhandenen Lärmimmissionen aus der Zornheimer Straße und der Bahnlinie. Insbesondere schützen die Bestandsbaukörper den nördlichen und östlichen Gebietsbereich, in dem eine überwiegende Wohnnutzung und kleinere Gewerbebetriebe möglich sind.

### 3.1.3 Landschaftsbild und Erholungspotenzial

Die Bewertung des Landschaftsbildes erfolgt durch die Kriterien Eigenart und Vielfalt der Landschaft sowie den subjektiven Begriff der Schönheit der Landschaft. Für den Erholungs- und Erlebniswert greift zudem das Kriterium der Naturnähe. Die vorgenannten Kriterien werden im Plangebiet allesamt nicht ausreichend erfüllt. Durch die Lage im Ortszusammenhang und die bereits bestehende Bebauung kann der Geltungsbereich als **nur bedingt prägend für das Landschaftsbild** eingestuft werden.

Die nördliche Spitze und der östliche unbebaute Bereich des Grundstückes sind – obwohl in privatem Besitz – derzeit frei zugänglich. Die hier vorhandene Wiese kann also derzeit als Freifläche allgemein genutzt werden. Die bereits mit einer Nutzung belegten Flächen des Geltungsbereiches verfügen über einen Bestand an Grünanlagen und Grünflächen sowie über Baumbestand und bieten dementsprechend ein gewisses Erholungspotenzial. Der Geltungsbereich verfügt insgesamt lediglich über ein **mittleres Erholungspotenzial**.

### 3.1.4 Boden

Durch die bereits vorhandenen Nutzungen und Gebäude liegen bereits anthropogen veränderte Bodenverhältnisse vor. Insbesondere im zukünftigen Plangebiet MI1 ist bereits eine sehr hohe Versiegelung des Bodens vorhanden.

Durch einzelne Kleinrammbohrungen im Gebiet wurde der Boden auf seine Beschaffenheit untersucht. Es finden sich Löss, Lösslehm, Ton und Schluff.

Folgende versiegelte Flächen sind im Bestand vorhanden:

Gebäude	ca. 1.955 m <sup>2</sup>
Fahrstraßen, Fußwege, Stellplätze, Zufahrten	<u>ca. 6.740 m<sup>2</sup></u>
Summe	ca. 8.695 m <sup>2</sup>

Dies entspricht einer Versiegelung des Geltungsbereiches durch den Bestand von ca. 50%. Betrachtet man nur das zukünftige Plangebiet MI1 liegt dort eine Versiegelung von ca. 65% vor.

Durch die bestehenden baulichen Anlagen liegen bereits Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden vor.

In unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes sind rutschgefährdete Hänge bekannt. Das Plangebiet ist in der Hangstabilitätskarte des linksrheinischen Mainzer Beckens als „Rutschgebiet“ aufgenommen. Es liegt an der Grenze zwischen dem nachgewiesenen Rutschgebiet und dem als „nicht sicher nachgewiesenes Rutschgebiet“ gekennzeichneten Bereich.

## Altlasten

Im Rahmen einer historischen Altlastenuntersuchung wurden die vorhandenen Planunterlagen auf Hinweise auf den Umgang mit Altlastengefährdeten Stoffen untersucht. Ebenso wurden Betriebsangehörige und ehemalige Betriebsangehörige der Eckes AG nach altlastverdächtigen Nutzungen befragt. Die historische Altlastenuntersuchung hat folgendes ergeben:

Derzeit wird in Testlaboren mit geringen Mengen an Chemikalien umgegangen. Dieser Umgang beschränkt sich auf die Nutzung innerhalb der Gebäude, unter Einhaltung der entsprechenden Vorschriften.

Da auf diesem Grundstück zu keinem Zeitpunkt Produktion von Säften oder Spirituosen betrieben wurde, waren hier nie Einrichtungen zur Lagerung von erheblichen Mengen von Brennstoff (Kohle, Öl) vorhanden. Eine betriebseigene Tankstelle wurde und wird auf dem Grundstück nicht betrieben. Die vorhandenen Gebäude verfügen über eine Gasheizung.

Es wurden an diversen Stellen stichprobenartig Bodenproben entnommen und Untersuchungen auf die Parameter der LAGA, Tab. II 1.2-2 + II. 1.2-5 durchgeführt. Es konnten hier keine Kontaminationen des Bodens festgestellt werden. Die untersuchten Bodenproben aus dem Bereich der bestehenden Parkplatzfläche und des nordöstlichen Hanges sind unbelastet (Z 0), wobei es sich bei den entnommenen Proben im Bereich des Parkplatzes um keinen natürlichen Boden, sondern um Auffüllungen handelt.

Es liegen **keine Hinweise** vor, die auf Altstandorte oder Verdachtsflächen hindeuten.

### 3.1.5 Wasserhaushalt

Es sind durch die Planungen keine bestehenden oder geplanten Trinkwasserschutzgebiete betroffen. Es liegen keine Grundwasserentnahmen vor.

Es befinden sich auf dem Plangebiet keine Oberflächengewässer.

Durch die bereits vorhandene Bebauung und die sonstigen versiegelten Flächen besteht bereits eine Beeinträchtigung der Wasserversickerung.

Eine Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück wegen der sehr geringen Wasserdurchlässigkeit der vorzufindenden Tone und Schluffe auch im Hinblick auf das latente Rutschgebiet laut Bodengutachten nicht zu empfehlen. Aus ökologischer Sicht ist die Versickerung von Wasser grundsätzlich erwünscht. Sollte die Versickerung von Regenwasser im Rahmen konkreter Planungen gewünscht werden, so muss die Eignung des Untergrundes für die Versickerung untersucht werden. Ggf. muss das Wasser mittels getrennter Kanäle an für die Versickerung geeignete Stellen geleitet werden.

### **3.1.6 Flora/Fauna**

Insbesondere im nördlichen und westlichen Bereich vorhandene Wiesenflächen (Mähwiesen) und einzelne Gehölze. Im Bereich der vorhandenen Gebäude gärtnerisch angelegte Flächen. Im südlichen Bereich alter Baumbestand.

Eine aus naturschutzfachlicher Sicht beachtenswerte Vegetation besteht auf dem Gebiet nur in sehr geringem Umfang. Lediglich die situationsprägenden Gehölze sind zu beachten.

Vorhandene Grünflächen bieten Lebensraum für Tiere des Siedlungsraumes.

Insgesamt findet sich auf dem Gebiet eine geringe Artenvielfalt.

### **3.1.7 Klima / Luft**

Durch die Lage im Ortszentrum und die bestehende Bebauung im Gebiet sowie die an das Gebiet angrenzende Bebauung keine beachtenswerten klimatischen Gegebenheiten (z.B. Frischluftschneisen etc.). Durch die vorhandenen Grünflächen und Gehölze ist aber von einer gewissen klimatischen Ausgleichswirkung auszugehen.

Durch die Lage im Ortskern sind vorhandene Belastungen der Luft in einem für Siedlungsräume üblichen Maß zu erwarten.

### **3.1.8 Bewertung des vorhandenen Umweltzustands**

Das Plangebiet ist insgesamt aus naturschutzfachlicher Sicht als geringwertig einzustufen. Die Wertigkeit der Flächen liegt unterhalb der Kartierschwelle für die landesweite Biotopkartierung. Das Plangebiet bietet derzeit nur begrenzten Lebensraum für Flora und Fauna.

Des Weiteren sind folgende wert mindernden Vorbelastungen vorhanden:

- Versiegelung bezogen auf das Gesamtgebiet: ca. 50%
- Versiegelung bezogen auf das MI1: ca. 65%
- Erhebliche Lärmimmissionen durch die vorhandene Hauptverkehrsstraße und die Lage an der Bahnanlage
- Geringe Artenvielfalt

## **3.2 Auswirkungen der Planung**

### **3.2.1 Mensch**

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind vor allem durch die Zunahme von Lärm zu erwarten.

Dies betrifft die Zeiten während denen neue Baukörper errichtet werden, aber auch die resultierenden Lärmemissionen aus der entstandenen Nachverdichtung die durch zusätzlichen Verkehr und aus der Mischutzung des Gebietes begründet sind.

Die Lärmbelastungen aus der Bauphase betreffend ist zu erwarten, dass hier keine über das übliche Maß hinausgehenden Belästigungen eintreten werden. Zudem sind die Belästigungen lediglich temporär. Da es sich hier um ein bereits bebautes Gebiet handelt ist



abzusehen, dass die Nachverdichtung nur in einem geringen Maße (verglichen mit der gesamten Neubebauung einer vergleichbar großen Fläche) stattfinden wird.

Die zusätzliche Lärmbelastung durch die nachverdichtete Nutzung als Mischgebiet kann ebenfalls als nicht erheblich eingestuft werden. Durch zusätzlichen KFZ-Verkehr werden die angrenzenden Gebiete zwar höher belastet, jedoch kann hier davon ausgegangen werden, dass ein Maß welches üblicherweise in einem Mischgebiet vorherrscht nicht überschritten wird.

Durch die Nachverdichtung wird sich eine Veränderung des Ortsbildes ergeben. Durch die festgesetzten Regelungen im Bebauungsplan, die die Gestaltung betreffen ist jedoch gewährleistet, dass eine neue Bebauung sich in die nähere Umgebung einfügt. Es kann davon ausgegangen werden, dass Veränderungen der Ausblicke aus den angrenzenden Gebieten sowie mögliche Verminderungen des Lichteinfalls nur in einem nicht erheblichen Maße eintreten werden.

### **3.2.2 Landschaftsbild und Erholungspotenzial**

Da das Gebiet als nur bedingt prägend für das Landschaftsbild eingestuft werden kann, können erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die Planung nicht abgeleitet werden.

Durch Nachverdichtung auf den privaten, derzeit jedoch frei zugänglichen Flächen geht geringfügig Erholungsraum verloren.

Durch Lärmbelastungen während der Bauphase ist eine Beeinträchtigung des Erholungspotentials in dieser Zeit unumgänglich. Die Auswirkungen sind jedoch zeitlich begrenzt und es kann davon ausgegangen werden, dass ein übliches Maß nicht überschritten wird.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Erholungspotentials kann nicht abgeleitet werden.

### 3.2.3 Boden

Für das Schutzgut Boden sind verschiedene Auswirkungen durch die Realisierung der Bauleitplanung zu erwarten.

Durch die geplante Nachverdichtung wird der Boden zusätzlich versiegelt. Die durch das Maß der baulichen Nutzung mögliche Versiegelung stellt sich wie folgt dar:

MI<sub>1</sub>: Fläche MI<sub>1</sub> x GRZ = mögliche Versiegelung durch Hauptanlagen

$$13.429 \times 0,6 = 8.057 \text{ m}^2$$

Der Bebauungsplan setzt fest, dass in MI<sub>1</sub> eine Überschreitung durch Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig sind

Fläche MI<sub>1</sub> x GRZ<sub>Nebenanlage</sub> – GRZ<sub>Hauptanlage</sub> = mögliche Versiegelung durch Nebenanlagen

$$13.429 \times 0,3 = 4.029 \text{ m}^2$$

Gesamte mögliche Versiegelung: 12.086 m<sup>2</sup>

Die im Bestand vorhandene Versiegelung von MI<sub>1</sub> beträgt: 8.695m<sup>2</sup>

Die zusätzlich mögliche Versiegelung in MI<sub>1</sub> beträgt

$$3.391 \text{ m}^2$$

MI<sub>2</sub>: Fläche MI<sub>2</sub> x GRZ = mögliche Versiegelung durch Hauptanlagen

$$4.197 \text{ m}^2 \times 0,5 = 2.099 \text{ m}^2$$

Zulässig ist eine Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen nach § 14 BauNVO um 50%

Fläche MI<sub>1</sub> x (GRZ x 0,5) = mögliche Versiegelung durch Nebenanlagen

$$4.197 \text{ m}^2 \times 0,25 = 1.049 \text{ m}^2$$

Gesamte mögliche Versiegelung: 3.148 m<sup>2</sup>

Die im Bestand vorhandene Versiegelung von MI<sub>2</sub> beträgt: 20 m<sup>2</sup>

Die zusätzlich mögliche Versiegelung in MI<sub>2</sub> beträgt

$$3.128 \text{ m}^2$$

Somit ergibt sich eine zusätzliche mögliche Versiegelung für das gesamte Gebiet von **6.519 m<sup>2</sup>**.

Zudem ist eine geringe zusätzliche Versiegelung durch die Verdichtung des Bodens durch den Einsatz von Baustellenfahrzeugen zu erwarten.

Die Zusätzliche Versiegelung des Plangebietes kann nicht vermieden werden. Bei der Umsetzung der Planungen ist auf einen schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden zu achten.

Die Versiegelung des Schutzgutes Boden ist auszugleichen. Eine detaillierte Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung folgt unter Punkt 8.

### **3.2.4 Wasserhaushalt**

Durch die Nachverdichtung und neue Versiegelung der Flächen ist ein Rückgang der Grundwasserneubildung zu erwarten.

Aufgrund der vorgesehenen Eingriffe durch bauliche Anlagen ist von einer geringfügigen Behinderung der Grundwasserneubildung auszugehen. Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser ist aber weder vermeidbar, noch direkt ausgleichbar.

### **3.2.5 Flora/Fauna**

Durch die geplante Maßnahme werden Teile der vorhandenen Grünflächen entfallen. Somit entfällt auch ein Teil des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen.

Durch den Erhalt von Gehölzen und die Sicherung von privaten Grünflächen und der Randeingrünung des Gebietes wird gewährleistet, dass auch weiterhin – wenn auch in reduzierter Größe – Lebensräume für Pflanzen und Tiere erhalten bleiben.

Die Eingriffe sind nicht vermeidbar, können aber auch nicht ausgeglichen werden. Aufgrund der geringen Artenvielfalt sind die Eingriffe als nicht erheblich einzustufen.

### **3.2.6 Klima / Luft**

Durch die geplante Maßnahme ist von einer Reduzierung der klimatischen Ausgleichswirkung des Gebietes auszugehen. Diese wird sich voraussichtlich durch eine geringfügige Erhöhung der Wärmebelastung im Gebiet selbst und in der näheren Umgebung bemerkbar machen.

Durch den Erhalt von situationsprägenden Gehölzen, insbesondere im südlichen Teil des Gebietes und die Sicherung und Etablierung einer Randeingrünung des Gebietes ist eine Reduzierung der Eingriffe in das Klima gewährleistet. Die verbleibenden Klimatischen Auswirkungen auf das Gebiet und die Umgebung sind nicht vermeidbar und können nicht ausgeglichen werden.

## **4 Prognose die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei einer Nichtdurchführung dieser Maßnahme kann davon ausgegangen werden, dass die geschilderten Beeinträchtigungen kurz- bis evtl. mittelfristig nicht eintreten würden. In diesem Zeitrahmen würde der bestehende Umweltzustand aller Wahrscheinlichkeit nach bestehen bleiben.

Durch die Lage innerhalb des Ortskerns mit Lage an vorhandenen Versorgungseinrichtungen ist die Fläche jedoch sehr attraktiv für eine Nachverdichtung, es kann daher angenommen werden, dass bei Nichtdurchführung dieser Maßnahme langfristig eine andere Baumaßnahme an deren Stelle treten würde. Die Auswirkungen auf die Umwelt wären langfristig also in einem ähnlichen Maße vorhanden.

## **5 Auswirkungen anderweitig in Betracht kommender Planungen**

Aufgrund der Lage im Ortskern bestehen keine Standortalternativen. Zum einen stehen keine anderen Flächen zur Verfügung, zum anderen würde die Nutzung anderer Flächen auch die Umsiedlung der bereits bestehenden Nutzungen notwendig machen, da für den Nutzer die Bündelung an einem Standort unabdingbare Voraussetzung für das erfolgreiche Agieren am Markt ist. Dies kann als nicht durchführbar betrachtet werden.

Die Nachverdichtung der Flächen innerhalb des Ortszusammenhangs (Konversion) ist sowohl wirtschaftlich als auch ökologisch als sinnvoll zu betrachten, insbesondere durch die Schonung des Schutzgutes Boden. Durch die Nachverdichtung im Ortszusammenhang – hier sind alle notwendigen Einrichtungen, von der Erschließung bis zur Versorgung, Bildung etc. in erreichbarer Nähe – soll hier verglichen mit der Erschließung neuen Baulandes eine umweltschonende Planung umgesetzt werden.

Es bestehen keine grundsätzlichen Planungsalternativen zur vorliegenden Bauleitplanung.

## **6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung/Verringerung und Kompensation**

### **6.1 Nutzbarmachung einer Fläche im Innenbereich**

Nach § 1a (2) BauGB (2) ist geregelt, dass zur Verringerung von zusätzlicher Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sind.

Diese Maßnahme stellt also durch die Nutzung von vorhandenen Erschließungsanlagen und öffentlichen Einrichtungen eine verträgliche Lösung der Schaffung von Baufläche, durch die Vermeidung der Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen. Die Bauleitplanung folgt somit dem Vermeidungsgebot nach § 1a (2) BauGB und hilft somit auch der Zersiedelung entgegen zu wirken.

Der § 1a (2) weist explizit darauf hin, dass die oben genannten Grundsätze bei der Abwägung zu berücksichtigen sind.

### **6.2 Minimierung der Versiegelung**

Die Grundflächenzahl wurde auf ein Maß festgesetzt, welches die Nutzung durch den aktuellen Nutzer des Gebietes auch weiterhin sichert. Für das MI<sub>2</sub> wurde die erlaubte GRZ auf 0,5 beschränkt.

Für Stellplätze und deren Zufahrten sowie weitere Nebenanlagen wie Fußwege etc. ist festgesetzt, dass diese luft- und wasserdurchlässig auszuführen sind.

### **6.3 Erhalt von Gehölzbestand**

Es ist geplant die vorhandenen Grünflächen wo dies möglich ist zu erhalten und weiterhin gärtnerisch zu pflegen. Die situationsprägenden Baumbestände im südlichen Bereich des Gebietes sind als zu erhaltende Bäume in das Planungskonzept eingeflossen. Im Rahmen der Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass zum Schutz des Gehölzbestandes keine schädlichen Eingriffe getätigt werden. So sollte z.B. keine Baustelleneinrichtung im Bereich des zu schützenden Gehölzbestandes vorgesehen werden.

### **6.4 Entsiegelung vorhandener Asphaltflächen**

Es ist geplant im Bereich der vorhandenen Fahrwege und Stellplätze eine Fläche von ca. 1.000m<sup>2</sup> zu entsiegeln.

Da die Flächen weiterhin in ihrer bisherigen Nutzung gebraucht werden, können diese nicht komplett entsiegelt und z.B. bepflanzt werden, es soll aber die wasser- und luftundurchlässige Asphaltdecke abgetragen werden und durch einen wasser- und luftdurchlässigen Belag ersetzt werden.

### **6.5 Festsetzung privater Grünflächen**

Zur Eingrünung des Gebietsrandes wurde eine private Grünfläche festgesetzt, die gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten ist

### **6.6 Festsetzung von Dachbegrünung**

Es wurde festgesetzt, dass alle Flachdächer von Neubauten, die keiner Nutzung zugeführt werden eine Dachbegrünung erhalten.



## 7 Eingriff – Ausgleichsbilanzierung

### Eingriff:

Mögliche Versiegelung durch Gebäude:

MI<sub>1</sub>: **8.057 m<sup>2</sup>**

MI<sub>2</sub>: **2.099 m<sup>2</sup>**

Mögliche Versiegelung durch Nebenanlagen:

Die Versiegelung durch Nebenanlagen wird aufgrund der luft- und wasserdurchlässigkeit der neuen Beläge lediglich zu 50% in Ansatz gebracht

MI<sub>1</sub>: 50% von 4029 m<sup>2</sup> = **2.015 m<sup>2</sup>**

MI<sub>2</sub>: 50% von 1.049 m<sup>2</sup> = **525 m<sup>2</sup>**

**Gesamte mögliche Versiegelung: 12.696 m<sup>2</sup>**

**Abzüglich der vorhandenen Versiegelung:**

MI<sub>1</sub>: - 8.695 m<sup>2</sup>

MI<sub>2</sub>: - 20 m<sup>2</sup>

### Ausgleich:

Entsiegelung von Fahrstraßen etc.:

Die geplante Entsiegelung kann laut Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde zu 50% in Abzug gebracht werden:

MI<sub>1</sub>: 50% von 1.000 m<sup>2</sup> = **- 500 m<sup>2</sup>**

**Verbleibende zusätzliche Versiegelung: 3.481 m<sup>2</sup>**

Die unter 7.1-7.3 und 7.6 genannten Maßnahmen sind lediglich als unterstützende Maßnahmen zu werten und können als Ausgleich nicht herangezogen werden.

Wie in Punkt 7.1 erläutert sind durch die hier angestrebte Nachverdichtung im innerörtlichen Zusammenhang sowohl durch die Maßnahme selbst (Erschließung etc. bereits vorhanden) als auch durch die spätere Nutzung des Plangebiets (weniger Verkehrsaufkommen durch zentrale Lage des Gebietes) geringere Umweltauswirkungen zu erwarten als bei Durchführung einer vergleichbaren Maßnahme die nicht im innerörtlichen Zusammenhang stattfindet. Im Sinne der Ganzheitlichkeit muss dies in die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung einfließen. Es wird aufgrund der besonderen Voraussetzungen davon abgesehen einen 1:1 Ausgleich der Flächen zu schaffen. Es wird ein Ausgleich von 65% angestrebt.

**Ausgleichende Fläche:**

**65% von 3.481 m<sup>2</sup>= 2.263 m<sup>2</sup>**

Der geplante Eingriff kann innerhalb des Geltungsbereiches nicht ausgeglichen werden. Der geplante Eingriff muss an anderer Stelle kompensiert werden.

## **8 Kompensation durch den Selzverband**

Da der Eingriff innerhalb des Geltungsbereiches nicht ausgeglichen werden kann, sollen durch den Selzverband Aufwertungen in einer entsprechend großen Fläche (Herleitung siehe Punkt 8) durchgeführt werden. Die Aufwertungsmaßnahmen werden anteilig im Gebiet - Gemarkung Stackeden Flur 6, Flurstück Nr. 543 oder Flurstück 544 durchgeführt (jeweils Überschwemmungsgebiete an der Selz). Der Selzverband plant in diesem Gebiet Feuchtwiesen mit einmaliger Mahd anzulegen.

Es kann der geplante Eingriff somit in geeigneter Weise ausgeglichen werden, da im Plangebiet vorwiegend eine nicht vermeidbare Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden – vor allem durch Neuversiegelung – stattfindet. Die vom Selzverband geplanten Maßnahmen stellen einen geeigneten Ausgleich für die zu erwartenden Beeinträchtigungen dar.

## **9 Zusätzliche Angaben**

### **9.1 Merkmale der technischen Verfahren**

Bei der Durchführung der Umweltprüfung wurden technische Verfahren im engeren Sinne nicht angewandt.

Es erfolgte eine Aufnahme des Bestandes. Diese wurde durch diverse Ortsbegehungen und durch Auswertung diverser Fachpläne durchgeführt. Die vorliegende Prüfung beruht primär auf einer Inspektion des Plangebietes.

Zur Untersuchung der Bodenverhältnisse wurden Kleinrammsondierungen durchgeführt, sowie diverse Bodenproben auf die Parameter der LAGA, Tab. II 1.2-2 + II. 1.2-5 untersucht.

Des Weiteren wurden auch die einschlägigen Fachvorgaben ausgewertet, wie z.B. die Biotopkartierung Rheinland-Pfalz, Kartierung von Natura 2000 Gebieten, Flächennutzungsplanung, Landschaftsplanung der Verbandsgemeinde uvm. Die Umweltprüfung basiert ebenso auf weiteren Grundlagenwerken wie z.B. topografische Karten, Luftbilder, geologische- und Bodenkarten, Standortkarten des Landesamtes für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht, Schutzgebiets-Aussagen und ergänzende Informationen aus dem Internet (z.B. LANIS).

### **9.2 Schwierigkeiten bei Ausarbeitung der Umweltprüfung**

Zum Zeitpunkt der Ausarbeitung des Umweltberichtes und der Umweltprüfung lagen keine erkennbaren Lücken im zur Verfügung stehenden Material vor. Es sind keine Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung und der Ausarbeitung des Umweltberichts aufgetreten.

### **9.3 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Der § 4c BauGB regelt die Überwachung der erheblichen Umwelteinwirkungen durch die Gemeinde. Hier wird bestimmt, dass die aufgrund der Durchführung der Bauleitplanung auf

die Umwelt eintreten erheblichen (nicht vorhersehbaren) Umwelteinwirkungen zu überwachen sind um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Erhebliche Umweltauswirkungen sind bei der Einhaltung der getroffenen Regelungen und Festsetzungen nicht zu erwarten.

Die Durchführung der Ersatzmaßnahmen und Sicherung und dauerhafte Unterhaltung derselben wird durch einen Vertrag mit dem Selzverband geregelt, hier wird auch die Kostentragung geregelt sein. Somit können unerwartete erhebliche Auswirkungen durch das nicht zustande kommen des Ausgleichs ausgeschlossen werden.

Durch die in §4 Abs. 3 BauGB geregelte Informationsverpflichtung ist davon auszugehen, dass die Gemeinde von unerwarteten Auswirkungen die durch Fachbehörden aufgrund deren Überwachungssysteme festgestellt werden in Kenntnis gesetzt wird.

#### **9.4 Zusammenfassung/Fazit**

Der hier vorliegende Umweltbericht erläutert und beschreibt die Ergebnisse der Umweltprüfung, welche aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Bahnhof – Teil II“ für ein Gebiet im inneren Ortszusammenhang der Stadt Nieder-Olm erforderlich wurde.

##### **Abriss der maßgeblichen Inhalte und des Aufbaus des Umweltberichts:**

Um die Umweltauswirkungen ausreichend bewerten zu können sind die maßgeblichen Festsetzungen des Bebauungsplanes dargelegt. Zudem sind die relevanten Ziele der einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne aufgeführt.

Es ist der derzeitige Zustand des Plangebietes beschrieben und bewertet, da dieser die Grundlage für die Prognose von Umweltauswirkungen darstellt.

Es folgt die Prognose der zu erwartenden Umweltauswirkungen bezogen auf Schutzgüter Mensch, Landschaftsbild/ Erholungspotential, Boden, Wasserhaushalt, Flora/Fauna, Klima.

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ermittelt den zu erwartenden Eingriff in die Umwelt und legt dar, dass diese nicht innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden können. Es wird eine Regelung zum Ausgleich der Eingriffe getroffen (Abbuchung vom Flächenpool des Selzverbandes).

**Fazit:**

Das Gebiet ist geprägt durch geringe Artenvielfalt und vorhandene Vorbelastung des Gebietes durch die Lage im Ortsbereich und durch die vorhandenen baulichen Anlagen.

Die vorhandenen situationsprägenden Gehölze werden erhalten.

Die Eingriffe sind weitestgehend als nicht erheblich einzustufen.

Durch die Regelung des externen Ausgleiches können die erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Boden (und Wasser) die durch die Versiegelung entstehen ausgeglichen werden.

Die Umweltprüfung hat ergeben, dass die Durchführung der Bauleitplanung „Am Bahnhof – Teil II“ **umweltverträglich** ist. Hinsichtlich der Planungen bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht **keine Bedenken**.