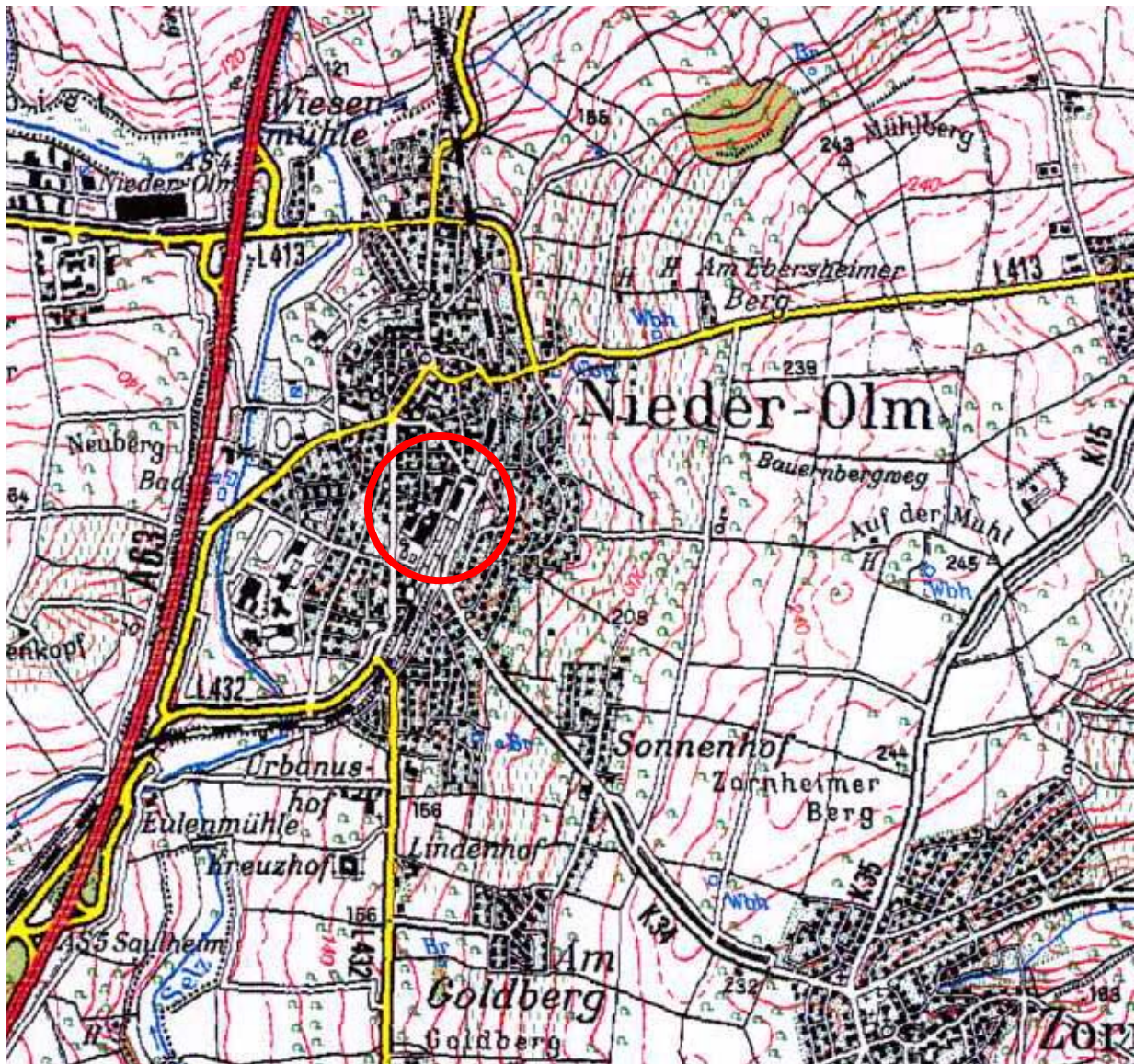


Stadt Nieder-Olm

Bebauungsplan „Am Bahnhof - Teil I“

Umweltbericht



1	Einleitung	3
1.1	Aufgabe des Umweltbericht.....	3
1.2	Ergebnis Scopingverfahren	3
2	Beschreibung der Planung	3
2.1	Ziele und Inhalt des Bebauungsplans	3
2.2	Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen	4
3	Beschreibung der Umweltauswirkungen	7
3.1	Derzeitiger Umweltzustand	7
3.2	Auswirkungen der Planung	11
4	Prognose die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	17
5	Auswirkungen anderweitig in Betracht kommender Planungen	17
6	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung/Verringerung und Kompensation	18
6.1	Nutzbarmachung einer Fläche im Innenbereich	18
6.2	Minimierung der Versiegelung	18
6.3	Erhalt von Gehölzbestand.....	18
6.4	Festsetzung privater Grünflächen.....	19
6.5	Festsetzung von Dachbegrünung	19
7	Eingriff – Ausgleichsbilanzierung.....	20
8	Kompensation durch den Selzverband	21
9	Zusätzliche Angaben.....	21
9.1	Merkmale der technischen Verfahren	21
9.2	Schwierigkeiten bei Ausarbeitung der Umweltprüfung	22
9.3	Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	22
9.4	Zusammenfassung/Fazit	22

1 Einleitung

1.1 Aufgabe des Umweltbericht

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.

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 I“ dient die Aufstellung der Bauleitplanung der neuen Nutzung des bisher für Produktion- und Verwaltung sowie Lagerung von Säften und Spirituosen genutzten Gebietes im innenstadtnahen Bereich von Nieder-Olm (Konversion).

Es wird erläutert, dass dies hilft der Zersiedelung entgegen zu wirken und beschrieben, dass die Nutzung innerhalb des Ortszusammenhangs viele Vorteile gegenüber der Erschließung eines Gebietes außerhalb hat, unter anderem auch aus ökologischer Sicht.

Als ein Schwerpunkt wird – mit Bezug auf die Einzelhandels-Strukturanalyse der Verbandsgemeinde Nieder-Olm - genannt, zur Deckung und Sicherung der Nahversorgung und zur Verbesserung der Angebotsvielfalt und –qualität, die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel zu ermöglichen.

Als Nutzungen für das Gesamtkonzept werden Wohnnutzung, Büronutzung, die Nutzung als Praxisräume (Ärztehaus) sowie sonstiges nicht störendes Gewerbe genannt.

Kurzdarstellung der relevanten Festsetzungen des Bebauungsplans:

Größe Plangebiet	41.623 m ²
Gebietsfestsetzung	MI SO Fachmarktzentrum, Dienstleistung und Kultur
GRZ	MI ₁ : 0,6 MI ₂ : 0,6 MI ₃ : 0,6 SO ₁ :0,6 SO ₂ :0,6
Überschreitung der GRZ nach § 19 (4) BauNVO	bis zu einer GRZ von 0,9
Traufhöhe	MI ₂ : 20m MI ₃ : 12m SO ₁ :12m SO ₂ :15m
Firsthöhe/ Gebäudehöhe	MI ₁ : 29m MI ₂ : 23m MI ₃ : 16m SO ₁ :16m SO ₂ :18m
Unterer Bezugspunkt	128 m üNN
Anzahl der Vollgeschosse	MI ₁ : V MI ₂ : IV MI ₃ : III SO ₁ :III SO ₂ :III; von Niveau Oppenheimer Straße aus gesehen, unabhängig davon, ob das UG ein Vollgeschoss ist
Dachform	MI ₁ : Flachdach Sonstige: alle Schrägdächer bis zur max. zulässigen Dachneigung sowie Flachdächer
Dachneigung	MI ₂ : max.45° MI ₃ : max.45° SO ₁ : max.45° SO ₂ : max. 45°
Straßenverkehrsflächen	Durch die Größe und Lage des Gebietes und die Möglichkeit dieses von der bestehenden Ludwig-Eckes-Allee und der bestehenden Oppenheimer Straße ist die Ausweisung von Erschließungsstraßen nicht erforderlich.
Stellplätze	SO ₁ , SO ₂ : ₁ Stellplatz pro 35m ² Verkaufsfläche
Eingeschränkte Zu- und Abfahrt	Zu- und Abfahrt von PKW und LKW des Kundenverkehrs und des Anlieferverkehrs für das Fachmarktzentrum ist im Bereich der Gärtnergasse nicht erlaubt.
Grünflächen	ca. 3.665 m ² 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

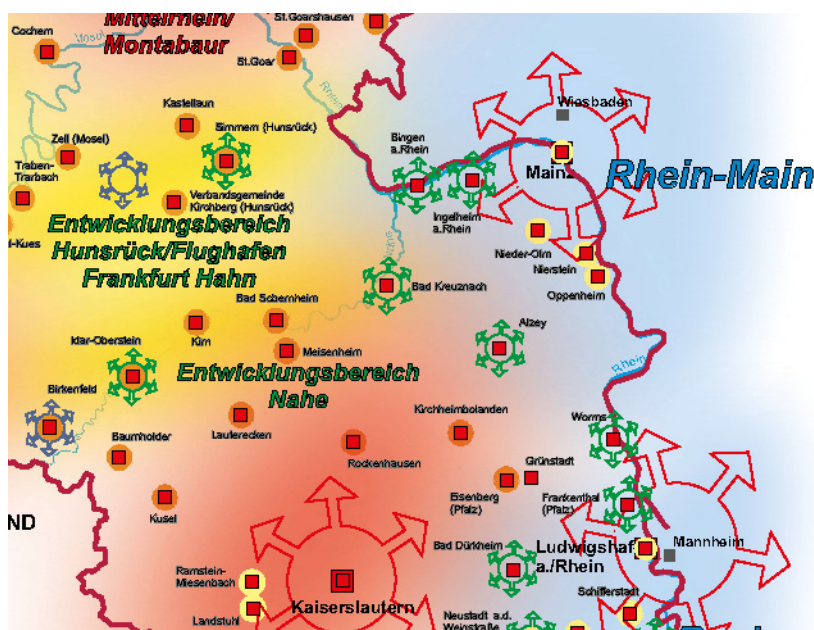
Kurzdarstellung von den in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen getroffenen Zielen des Umweltschutzes mit kurzer Erläuterung wie diese bei der Aufstellung berücksichtigt wurden:

2.2.1 Landesentwicklungsprogramm

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

Laut dem seit November 2008 in Kraft getretenen LEP IV:

- Lage im verdichteten Raum
- kooperierendes Mittelzentrum

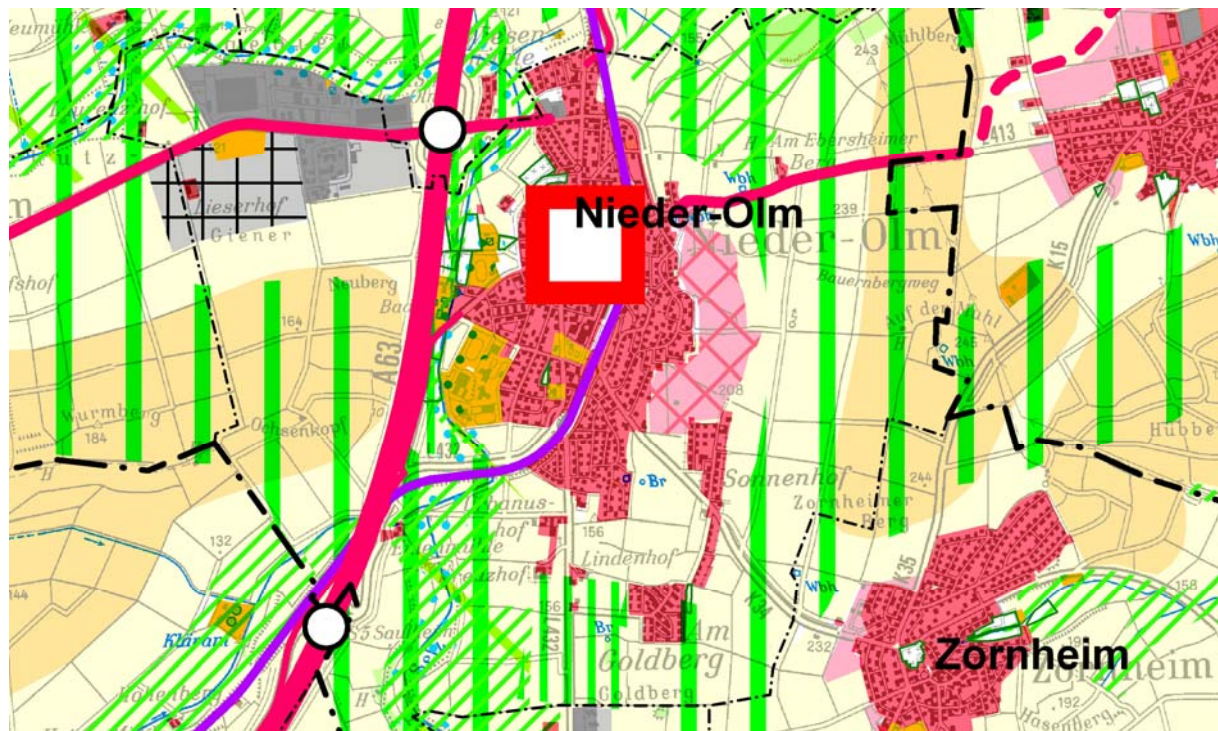


2.2.2 Regionalplanung

Laut regionalem Raumordnungsplan Rheinhessen Nahe:

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

Das Plangebiet ist verzeichnet als „Siedlungsfläche Wohnen, Bestand“ und „Sonderbaufläche, Bestand“.



2.2.3 Flächennutzungsplan

Die Aufstellung dieses Bebauungsplan erfolgt im Parallelverfahren, der Flächennutzungsplan Nieder-Olm befindet sich derzeit in der Änderung. Der zukünftige Flächennutzungsplan 2015, 2. Änderung der Stadt Nieder-Olm weist den nördlichen Teil des Gebietes als Mischgebiet und den südlichen Teil des Gebietes als Sondergebiet Handel und Dienstleistung 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. Der Verbundraum 63 „Bahnlinie Alzey-Mainz“ tangiert das Gebiet am östlichen Rand. Im Bereich des Bahnhofs befindet sich eine Lindenalle, deren Umweltschutzstellung als Naturdenkmal vom Landschaftsplan mit mittelfristiger Priorität empfohlen wird (ortsbezogene Maßnahme 4/044).

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: nicht erfasst

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 Rheinhessischen Hügellands, dem Mainzer Becken.

Das Gebiet liegt im zentrumsnahen Bereich von Nieder-Olm, ca. 300m südlich des Ortskerns.

Der Geltungsbereich ist begrenzt

im Norden: von der Heschstraße, der Heinrichstraße und der Gärtnergasse,

im Westen: von der Oppenheimer Straße,

im Süden: durch die Ludwig-Eckes-Allee

im Osten: durch die Ludwig-Eckes-Allee und die Bahnlinie.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 41.623m².

Höhenlage: zwischen ca. 135,00 m üNN (Nord-Osten) und ca. 123,91 m üNN (Westen).

Aktuelle Nutzung: Das Gebiet wurde in der Vergangenheit als Gewerbefläche für die Fa. Eckes AG genutzt. Auf dem Geltungsbereich befinden sich mehrere Gebäude. Diese wurden bisher als Verwaltungsgebäude, Produktionsstätten, Lagerräume und dergleichen genutzt. Durch Umstrukturierungen innerhalb des Betriebes wurden die Produktionsanlagen stillgelegt. Die Verwaltungsgebäude werden derzeit noch immer durch die Fa. Eckes genutzt, einige Lagerbereiche sind ebenfalls noch in Benutzung. Die Erschließung des Geländes erfolgt durch die Ludwig-Eckes-Allee. Die Erschließung innerhalb des Gebiets erfolgt über

asphaltierte Fahrstraßen. Im südliche Gebiet befinden sich 4 Tennisfelder und ein zugehöriges Gebäude (ehem. Vereinsheim). Das Gelände ist weitestgehend versiegelt. Es ist nicht auszuschließen, dass bei Errichtung der bestehenden Baukörper belastete Baumaterialien verwendet wurden. So ist z.B. bekannt, dass auf dem Grundstück eine Lagerhalle mit Asbestbelastung (Dacheindeckung) vorhanden ist.

3.1.2 Mensch

Durch die Lage westlich der Bahnstrecke und der weiter östlich gelegenen Zornheimer Straße 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 Oppenheimer Straße begrenzt. Diese stellt den südlichen Anschluss des Stadtgebietes an das überregionale Straßennetz dar.

Die bestehenden Baukörper – insbesondere die bestehenden parallel zur Ludwig-Eckes-Allee positionierten Baukörper bieten einen Schutz des übrigen Plangebietes vor den vorhandenen Lärmimmissionen der Bahnlinie. Jedoch sind diese Baukörper (bisher: Verwaltungsnutzung) selbst den Schall-Emissionen ausgesetzt.

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.

Lediglich die Baumalleen im Bereich des Bahnhofs und entlang der Oppenheimer Straße sind als prägend für das Ortsbild einzustufen.

Die nördlichen Bereiche des Plangebietes sind stark bebaut, nicht bebaute Flächen sind versiegelt. Lediglich im südlichen Bereich des Plangebietes und im südöstlichen Bereich des Plangebietes sind nicht versiegelte Flächen vorhanden. Im südlichen Teilbereich sind 4 Tennisplätze (Sandplätze) vorhanden, die jedoch nicht mehr genutzt werden. Diese sind von teils gärtnerisch angelegten Flächen, teils von brach liegenden Flächen mit Bewuchs aus kleineren Bäumen und Sträuchern umgeben. Entlang der Oppenheimer Straße befindet sich eine Allee aus Platanen. Hier befindet sich auch eine kleine – auf dem im Privatbesitz befindliche – Grünanlage, die vom ehemaligen Besitzer des Gebietes angelegt wurde. Diese Anlage zeigt sich jedoch in schlechtem Zustand, vor allem durch massive Verschmutzungen durch Hundekot.

Insgesamt bietet der nördliche, stark bebaute Teilbereich **kein Erholungspotential**, im südlichen Teil findet sich – vor allem durch die Tennisplätze ein **mittleres Erholungspotential**.

3.1.4 Boden

Durch die bereits vorhandenen Nutzungen und Gebäude liegen bereits anthropogen veränderte Bodenverhältnisse vor. Insbesondere in den nördlichen Teilbereichen (ca. 75% der Gesamfläche des Gebietes) ist bereits eine sehr hohe Versiegelung des Bodens vorhanden.

Im südlichen Teil des Gebietes befinden sich zwei Baukörper (Wohnhaus / ehem. Vereinsheim), 4 Tennisplätze (Sandplätze) und Fußwege und der gleichen.

Folgende versiegelte oder teilversiegelte Flächen sind im Bestand vorhanden:

Gebäude	ca. 15.311 m ²
Fahrstraßen, Fußwege, Stellplätze, Zufahrten	ca. 14.221 m ²
<u>Tennisplätze</u>	<u>ca. 3.227 m²</u>
Summe	ca. 32.759 m ²

Dies entspricht einer Versiegelung des gesamten Geltungsbereiches durch den Bestand von ca. 79%. Betrachtet man nur den nördlichen stark bebauten Teilbereich liegt dort sogar eine Versiegelung von ca. 93% vor.

Durch die bestehenden baulichen Anlagen liegen bereits starke 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 „nicht sicher nachgewiesenes Rutschgebiet“ gekennzeichnet.

3.1.5 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.

Es lagen zur Beurteilung weitestgehend alle Bauantragsunterlagen, teilweise Ausführungsplanungen für die bestehenden Baukörper und Anlagen vor.

Für die früher auf dem Grundstück durchgeführte Destillation von Spirituosen werden hohe Temperaturen benötigt. Daher wurde besonders nach großen Brennstofflagern gesucht, die diese Technik ermöglicht haben. Des weitern wurde explizit untersucht ob auf dem Gebiet Betriebstankstellen bestehen oder bestanden.

Die historische Altlastenuntersuchung hat folgendes ergeben:

- Auf dem Grundstück wurde zu keinem Zeitpunkt eine Betriebstankstelle betrieben.
- Im Untergeschoss des Kasino (Bereich F1St. 272/2) befinden sich zwei Tanks mit jeweils ca. 60.000l Fassungsvermögen. Früher dienten sie zur Lagerung von Schweröl, welches für die Destillation verwendet wurde (Beheizung der Gebäude erfolgte früher über die Abwärme der Destillation).
Seit auf dem Grundstück keine Destillation mehr durchgeführt wird, wurde das Heizsystem auf den Energieträger Gas umgestellt. Mit dem Gasversorger besteht ein Vertrag der zu bestimmten Zeiten aber die Nutzung von Heizöl notwendig macht.

Daher werden beide bestehenden Tanks aktuell zur Lagerung von Heizöl genutzt, sie befinden sich also nach wie vor in Benutzung.

Die Tanks befinden sich direkt am Gebäude B53 – der ehemaligen Brennerei. Ob die bestehenden Brennstofftanks bereits im Jahre 1953 – zusammen mit der Brennerei – errichtet wurden, oder ob sie erst später (um 1976) gemeinsam mit dem Kasino anstelle anderer Brennstofflager errichtet wurden kann derzeit noch nicht abschließend geklärt werden.

- Hinweise auf andere Nutzungen mit gefährdenden Stoffen konnten nicht gefunden werden.

Aufgrund der vorliegenden Unterlagen und Gespräche mit ehemaligen Mitarbeitern sind keine gesicherten Aussagen über die genaue Verwendung des Geländes in der Zeit vor ca. 1950 möglich.

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

3.1.6 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 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.

3.1.7 Flora/Fauna

Durch die gewerbliche Prägung finden sich auf dem Grundstück nur Lebensräume mit überwiegend geringer ökologischer Wertigkeit. Lediglich im südlichen Bereich des Grundstücks (ca. 25% der Fläche) befinden sich nicht versiegelte Flächen mit Bewuchs von kleineren Bäumen und Büschen sowie Rasenflächen.

Im nördlichen Bereich entlang der vorhandenen Gebäude finden sich gärtnerisch angelegte Flächen. Entlang der Oppenheimer Straße befindet sich eine Allee aus Platanen. Im Bereich des Bahnhofs befindet sich eine Lindenallee.

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

Die vorhandenen kleinen Grünflächen bieten lediglich Lebensraum für Tiere des Siedlungsraumes.

Insgesamt findet sich auf dem Gebiet eine geringe Artenvielfalt.

3.1.8 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.

3.1.9 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. Lediglich situationsprägende Einzelgehölze sind zu beachten.

Des Weiteren sind folgende wert mindernden Vorbelastungen vorhanden:

- Versiegelung bezogen auf das Gesamtgebiet: ca. 79%
- Versiegelung bezogen auf das nördl. Teilgebiet: ca. 93%
- 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 des KFZ-Verkehrs zum Plangebiet durch die geplante Nutzung (Lärm, Abgase, Feinstaub) sowie durch Schallemissionen der neuen Nutzung Fachmarktzentrum (Anlieferung, Fahrzeugverkehr auf dem Grundstück etc.) zu erwarten.

Eine höhere Belastung des Schutzgut Mensch ist während der Bauphase von Neubaukörpern zu erwarten.

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.

Zur Feststellung und Bewertung der Belastungen, die durch das Vorhaben auftreten werden, wurde durch die Stadt Nieder-Olm ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben. Des Weiteren wurde durch die Stadt Nieder-Olm ein Lärmgutachten in Auftrag gegeben, welches die Erkenntnisse aus dem Verkehrsgutachten berücksichtigt.

Verkehrsuntersuchung

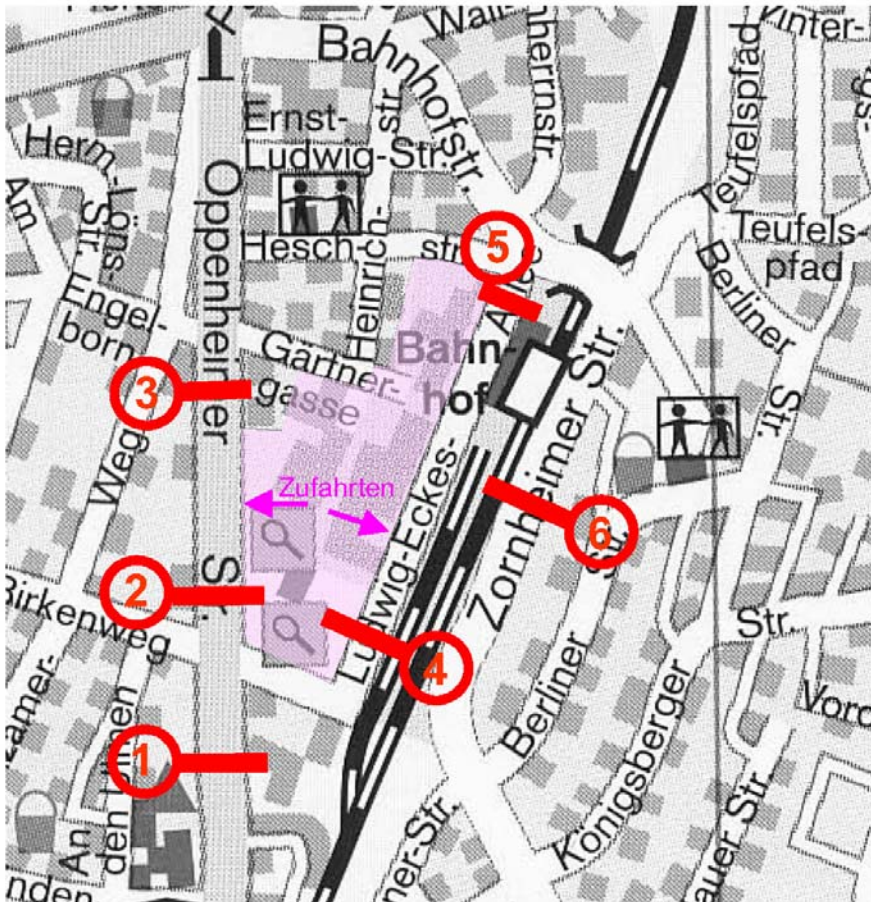
Die Verkehrsuntersuchung durch das Ingenieurbüro Bauer – Wörth am Rhein folgt folgender Methode:

- a. Verkehrserhebung
- b. Abschätzung des Verkehrsaufkommens des Plangebietes
- c. Prognose der zu erwartenden Verkehrsbelastung der angrenzenden Straßen (mit/ohne Planung) für das Prognosejahr 2020
- d. Beurteilung der Ergebnisse

Dabei basieren Schätzungen und Prognosen auf einem „worst-case Szenario“ mit höchst möglichen Prognosezahlen und lässt dabei Synergie Effekte wie die Unterbrechung von bereits bestehenden Fahrten, den Besuch mehrerer Geschäfte bei nur einer Anfahrt etc. außer Acht. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die prognostizierte Anzahl der Fahrten tatsächlich nicht erreicht werden wird.

Trotz der Verwendung der maximal möglichen Belastungen kommt die Verkehrsuntersuchung zu dem Schluss, dass es durch die prognostizierte Mehrbelastung nicht zu Leistungsengpässen der betroffenen Straßen und Knotenpunkte kommen wird. Für die direkt angrenzende Oppenheimer Straße wird – auch für den Fall einer nicht Realisierung des Vorhabens – empfohlen das alternierende Parken aufzuheben.

Das Gutachten geht von den folgenden Verkehrszahlen aus:



Querschnitt	2020 ohne B-Plan				2020 mit B-Plan			
	Kfz/16	SV/16h	Kfz/8h	SV/8h	Kfz/16	SV/16h	Kfz/8h	SV/8h
1	3.634	310	138	5	6.144	408	138	5
2	3.202	58	121	1	5.046	72	121	1
3	3.202	58	121	1	4.694	58	121	1
4	658	132	24	7	1.323	212	24	7
5	795	98	30	3	2.613	140	30	3
6	3.092	62	136	2	4.285	104	137	2

Kfz/16h Gesamtbelastung 6.00 - 22.00 Uhr
 SV/16h Schwerverkehrsbelastung 6.00 - 22.00 Uhr
 Kfz/8h Gesamtbelastung 22.00 - 6.00 Uhr
 SV/8h Schwerverkehrsbelastung 22.00 - 6.00 Uhr

Gutachterliche Stellungnahme Schallimmissionsschutz

Im Gutachten der ITA, Wiesbaden wurden folgende Teil-Aspekte beleuchtet:

- a. Untersuchung der mit dem Ziel- und Quellverkehr des Planungsgebietes verbundenen Geräuscheinwirkungen im öffentlichen Straßenraum;
- b. auf Grund der angrenzenden Verkehrsachsen ist das Planungsgebiet auch als Immissionsbereich zu betrachten;
- c. Bestimmung der zulässigen Geräuschemissionen des Planungsgebietes; Hierbei wurden auch planungsspezifische Aspekte - soweit zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens bekannt - berücksichtigt.

Die Untersuchungen erfolgten getrennt zur Tages und Nachtzeit.

Das Gutachten kommt zu dem folgenden Schluß:

zu a. und b.:

„Die Geräuscheinwirkungen des Ziel- und Quellverkehrs, bedingt durch den Bebauungsplan "Am Bahnhof – Teil I" der Stadt Nieder-Olm führen im Sinne der 16. BImSchV nicht zu relevanten Pegelerhöhungen im öffentlichen Straßenraum und bedingen im Planungsgebiet selbst keine speziellen schalltechnischen Festsetzungen.“

Hierzu ist zu bemerken, dass es sich bei den angenommenen Verkehrsaufkommen um Maximalsätze handelt, die voraussichtlich nicht erreicht werden, da Synergieeffekte nicht berücksichtigt sind (siehe Punkt 4.5). Es ist also davon aus zu gehen, dass die tatsächlichen zu erwartenden Pegeländerungen deutlich unterhalb der prognostizierten Werte und somit noch deutlicher unterhalb der Wesentlichkeitsschwelle der 16. BImSchV liegen werden. Für das Plangebiet selbst sind keine speziellen Schallschutztechnischen Festsetzungen erforderlich.

zu c.:

Zur Begrenzung der durch das Plangebiet in der Umgebung hervorgerufenen Geräuscheinwirkungen schlägt das Gutachten eine schallschutztechnische Festsetzung wie folgt vor:

„Die Geräuschemissionen des Planungsgebietes dürfen folgende flächenbezogenen Schall-Leistungspegel LW" nicht überschreiten:

Teilfläche	Flächengröße in m ²	LW" in dB(A)/m	
		Tag	Nacht
MI ₁	10.671	49	36
MI ₂	7.150	49	36
MI ₃	2.184	49	36
SO ₁	12.156	58	45
SO ₂	10.848	58	45

Die Schallausbreitungsberechnungen erfolgten nach DIN ISO 9613-2 "Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien", Teil 2: "Allgemeines Berechnungsverfahren", Oktober 1999, im vorliegenden Fall mit meteorologischer Korrektur C_{met} = 0 dB.

Dieses Regelwerk ist auch für schalltechnische Nachweise im Baugenehmigungsverfahren anzuwenden. Bei Abweichungen zwischen der aus Planunterlagen entnommenen und der geodätisch vermessenen Fläche eines Bauvorhabens von mehr als 5 % sind diese

Abweichungen bei der Prognoseunsicherheit der zugehörigen Schallimmissionsprognose zu berücksichtigen.

Im Übrigen wird auf das Gutachten P 413/08 vom 15.12.2008 der ITA – Ingenieurgesellschaft mbH, Wiesbaden, verwiesen.“

Es wurde anhand dieses Gutachtens nachgewiesen, dass durch den vermehrten PKW und LKW-Verkehr welcher durch das Vorhaben voraussichtlich erzeugt wird keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf die Anwohner der angrenzenden Gebiete und auf das Plangebiet bestehen werden.

Der durch das Plangebiet und die neue Nutzung emittierte Schall wird anhand der oben genannten Festsetzung so beschränkt, dass hier keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch resultieren werden.

Basis beider Gutachten war eine erlaubte Verkaufsfläche von maximal 9.200m². Im Sinne des Schutzes der angrenzenden Anwohner wurde unterstellt, dass diese Verkaufsfläche insgesamt ausgeschöpft werden wird und wurde daher in Gänze zu Grunde gelegt. Im aktuellen Entwurf des Bebauungsplans wurde die Verkaufsfläche auf 8.400 m² reduziert. Daher ist davon auszugehen, dass die Belastungen für das Schutzgut Mensch weit geringer sein werden, als in den vorliegenden Gutachten angenommen.

Durch die Nachverdichtung wird sich eine Veränderung des Ortsbildes der Stadt Nieder-Olm 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.

Durch die Festsetzung „Erhalt von Bäumen“ ist gewährleistet, dass ortsbildprägende Einzelgehölze geschützt werden und erhalten bleiben.

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 die Nachverdichtung auf den südlichen Grundstücksteilen werden die bestehenden Tennisplätze und damit ein Erholungsraum verloren gehen.

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:

Fläche x GRZ = mögliche Versiegelung durch Hauptanlagen

$$41.623 \times 0,6 = 24.973 \text{ m}^2$$

Der Bebauungsplan setzt fest, dass eine Überschreitung durch Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig sind

Fläche x GRZ_{Nebenanlage} – GRZ_{Hauptanlage} = mögliche Versiegelung durch Nebenanlagen

$$41.623 \times 0,3 = 12.487 \text{ m}^2$$

Gesamte mögliche Versiegelung: 37.460 m²

Die im Bestand vorhandene Versiegelung beträgt: 32.759m²

Somit ergibt sich eine zusätzliche mögliche Versiegelung für das gesamte Gebiet von **4.701 m²**.

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 7.

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

Im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Innenstadtrelevanten Einzelhandelsnutzungen im Gewerbepark an der Ingelheimer Straße wurde im Jahre 2004 ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt. Die Fachmärkte wurden unter der Prämisse zugelassen, dass zur Sicherung der vorhandenen innerörtlichen Einzelhandelsstrukturen jegliche über den erreichten Bestand hinaus gehenden weiteren Einzelhandelsnutzungen (auch unterhalb der Großflächigkeit) ausserhalb des zentralen innerörtlichen Einkaufsbereichs der Ortsgemeinde Nieder-Olm bauleitplanerisch zu unterbinden ist.

Aufgrund der Lage im Ortskern bestehen keine Standortalternativen. Vergleichbare Flächen innerhalb des Ortszusammenhangs bestehen nicht. Zudem würde die Realisierung des Vorhabens auf anderen Flächen innerhalb des Ortszusammenhangs zu ähnlichen Ergebnissen führen.

Die Integration von Einzelhandelsvorhaben in Gebiete innerhalb des Ortszusammenhangs ist Standorten auf der „grünen Wiese“ aber ohnehin generell vorzuziehen.

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 aufgrund der aufgeführten Umstände 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 als Fachmarktzentrum und als gemischte Flächen ermöglicht.

Für Stellplätze und deren Zufahrten sowie weitere Nebenanlagen wie Fußwege etc. ist festgesetzt, dass diese luft- und wasserdurchlässig auszuführen sind. Aufgrund des Lärmgutachtens gilt diese Regelung nicht für Fahrgassen und Zufahrten in den Sondergebieten.

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 entlang der Oppenheimer Straße (Platanen-Allee) 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. Die Anwendung der DIN 18920 „Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen“ ist im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

6.4 Festsetzung privater Grünflächen

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

In der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde wurde die Anregung gemacht, eine Verbreiterung des Grünstreifens auf mindestens 5,00m vorzunehmen (bisher 3,00m). Begründet wurde dies unter anderem mit erforderlichen Grenzabständen des Nachbarrechts.

Das Gebiet grenzt in weiten Teilen an den öffentlichen Raum. In diesen Bereichen ist das Nachbarrecht zu vernachlässigen. Es erfolgte eine eingehende Prüfung der Erweiterung der Grünstreifen. Es hat sich gezeigt, dass ein Grünstreifen von 5,00m an vielen Stellen mit der vorhandenen Bebauung oder Nutzung kollidiert wäre. Im Bereich zu den Nachbarflurstücken 87/9, 87/1, 87/10, 86/34 – wo das Nachbarrecht zu beachten ist – würden durch die Verbreiterung des Grünzugs notwendige Stellplätze entfallen, die für die bestehenden Gebäude zur Verfügung stehen müssen. Um generell eine weitere Versiegelung einzudämmen (insbesondere im nördl. Teilbereich) wurden die Randeingrünung aber dort verbreitert, wo dies möglich ist / im Bestand bereits vorhanden ist (Schutz bestehender Grünflächen).

Die Grünfläche hat eine Tiefe
an der Oppenheimer Straße von 4,00m bis 8,00m,
zu den Flurstücken 73/13, 73/9, 73/10 und 73/21 von 3,00m bis 8,00m,
zur Gärtnergasse von 5,00m,
zu den Flurstücken 87/9, 87/1, 87/10, 86/34 von 3,00m,
zur Heschstraße von 3,00m bis max. 16,00m,
zur Ludwig-Eckes Allee von 3,00m bis 4,64m.

Insgesamt ist die Grünfläche ca. 3.665m² groß.

6.5 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:

MI₁:	9.990 x 0,6 =	5.994 m²
MI₂:	6.890 x 0,6=	4.134 m²
MI₃:	2.320 x 0,6=	1.392 m²
SO₁:	12.027 x 0,6=	7.216 m²
SO₂:	10.388 x 0,6=	6.233 m²

Mögliche Versiegelung durch Nebenanlagen:

Die Versiegelung durch Nebenanlagen wird aufgrund der luft- und wasserdurchlässigkeit der neuen Beläge lediglich zu 50% in Ansatz gebracht. In den Sondergebieten gilt dies nur für die Stellplätze. Fahrgassen werden aufgrund des Lärmschutzes mit einer Asphaltdecke ausgestattet. Es wird angenommen, dass hier ca. 50% der Fläche Fahrgassen sind. Die Fahrgassen fließen zu 100% in die Berechnung ein:

MI₁:	50% von 9.990 x 0,3 =	1.499 m²
MI₂:	50% von 6.890 x 0,3=	1.034 m²
MI₃:	50% von 2.320 x 0,3=	348 m²
SO₁:	100% von 12.027 x 0,15=	1.804 m²
	50% von 12.027 x 0,15=	902 m²
SO₂:	100% von 10.388 x 0,15=	1.558 m²
	50% von 10.388 x 0,15=	779 m²

Gesamte mögliche Versiegelung: 32.893 m²

Abzüglich der vorhandenen Versiegelung:

(Die Versiegelung durch Tennisplätze wird aufgrund der luft- und wasserdurchlässigkeit lediglich zu 50% in Ansatz gebracht)

Gebäude:	- 15.311 m²
Fahrstraßen, Fußwege, Stellplätze, Zufahrten:	-14.221 m²
Tennisplätze: 50% von 3.227 m²	- 1.614 m²

Verbleibende zusätzliche Versiegelung: 1.747 m²

Die unter Punkt 6 genannten Maßnahmen sind lediglich als unterstützende Maßnahmen zu werten und können als Ausgleich nicht herangezogen werden.

Wie in Punkt 6.1 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 1.747 m²=

1.136 m²

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 7) 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.

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 Umweltberichtes aufgetreten.

Lediglich im Bereich der historischen Altlastenerkundung liegen über die Zeit vor 1953 keine belastbaren Planunterlagen vor.

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 I“ 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 gewerblichen Baukörper.

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**.

Oestrich-Winkel, 30.01.2009