

STADT NIEDER-OLM

**BEBAUUNGSPLAN
,GEWERBEPARK SÜD – 2. ÄNDERUNG
EINSCHLIESSLICH ,GEWERBEPARK INGELHEIMER
STRASSE - 19. ÄNDERUNG'**

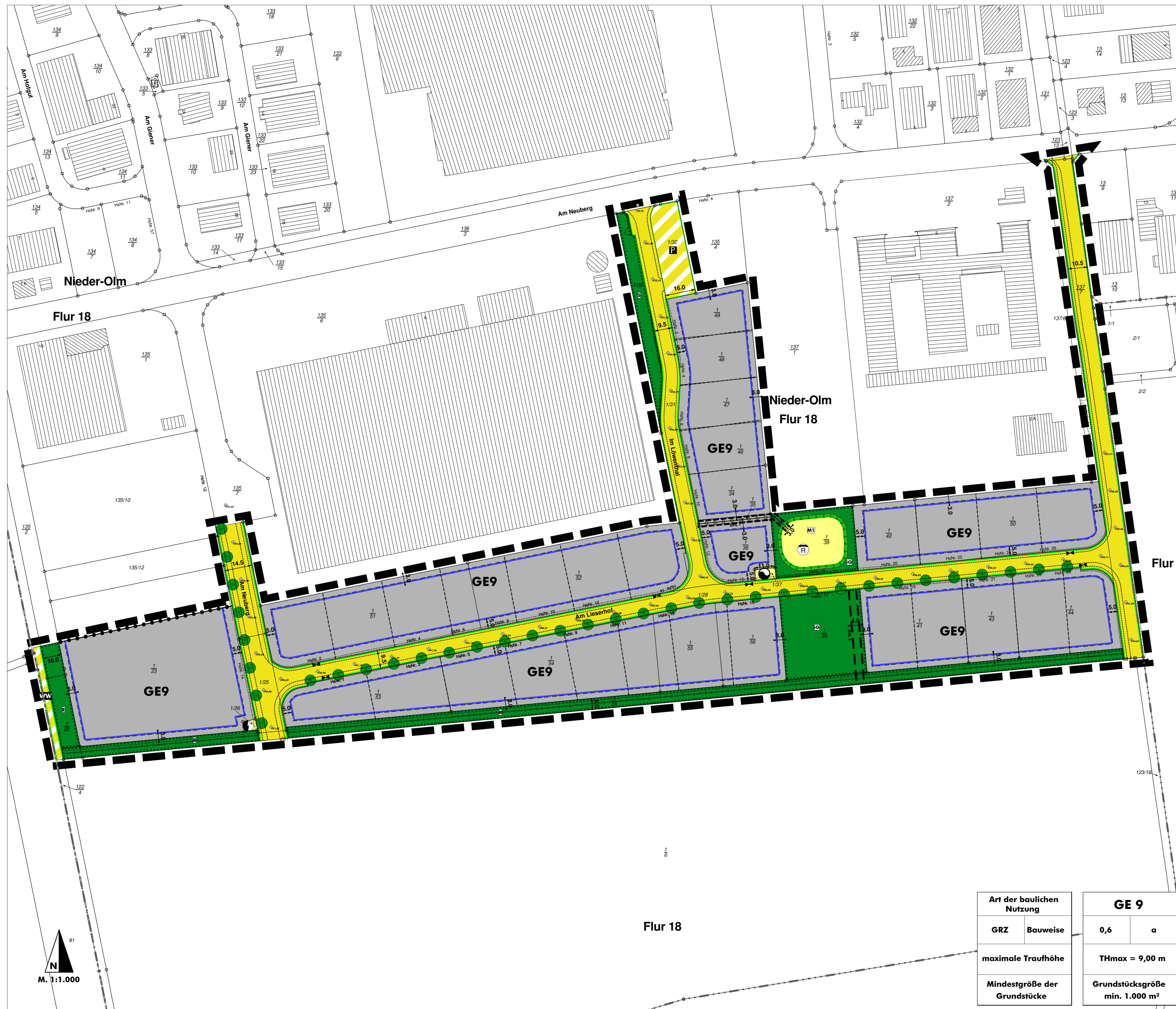


Fassung zur Bekanntmachung

**-Planzeichnung-
-Textfestsetzungen-
-Begründung-
Oktober 2021**

BEBAUUNGSPLAN 'GEWERBEPARK SÜD - 2. ÄNDERUNG' EINSCHLIESSLICH 'GEWERBEPARK INGELHEIMER STRASSE 19. ÄNDERUNG'

STADT NIEDER-OLM



LEGENDE

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 0,6 Grundflächenzahl (Beispiel) (siehe Textfestsetzungen)
 - 9,50 m Traufhöhe als Höchstmaß (Beispiel) (siehe Textfestsetzungen)
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- a abweichende Bauweise (siehe Textfestsetzungen)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Straßenverkehrsfläche
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - P Zweckbestimmung: öffentliche Parkplatzfläche
 - WW Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg
 - Grüne Linie Straßenbegrenzungslinie
- Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**
- Versorgungsflächen mit Zweckbestimmung:
 - Elektro
 - Druckerhöhungsanlage
- Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
- unterirdische Abwasserleitung
- Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
- Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- Öffentliche Grünflächen
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- M1 Umgrenzung von Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit Zweckbestimmung Retentionsraum für Niederschlagswasser (siehe Textfestsetzungen)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)**
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (Beispiel) (siehe Textfestsetzungen)
- Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**
- Anpflanzung: Baum
 - Umgrenzung von Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Zweckbestimmung
 - ig innergebieltliche Grünzäsur (siehe Textfestsetzungen)
 - E Gebietsrandeingerünung (siehe Textfestsetzungen)
 - S Straßenbegleitgrün (siehe Textfestsetzungen)
 - R Eingerünung Gebietsrand (siehe Textfestsetzungen)
- Sonstige Zeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Bemaßung in Meter (Beispiel)
 - Angabe der Höhenlage der geplanten Straße in Meter über Normalhöhennull (§ 9 Abs. 3 BauGB) (Beispiel)
 - Kennzeichnung der maßgeblichen Grundstücks-/Straßenseite zur Höhenbestimmung

II. INFORMATIVE DARSTELLUNGEN

- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Vorgesehene Straßenraumaufteilung
- Gebäude und Grundstück gemäß Kataster
- bestehende und geplante Böschungen

Art der baulichen Nutzung		GE 9	
GRZ	Bauweise	0,6	a
maximale Traufhöhe		THmax = 9,00 m	
Mindestgröße der Grundstücke		Grundstücksgröße min. 1.000 m²	

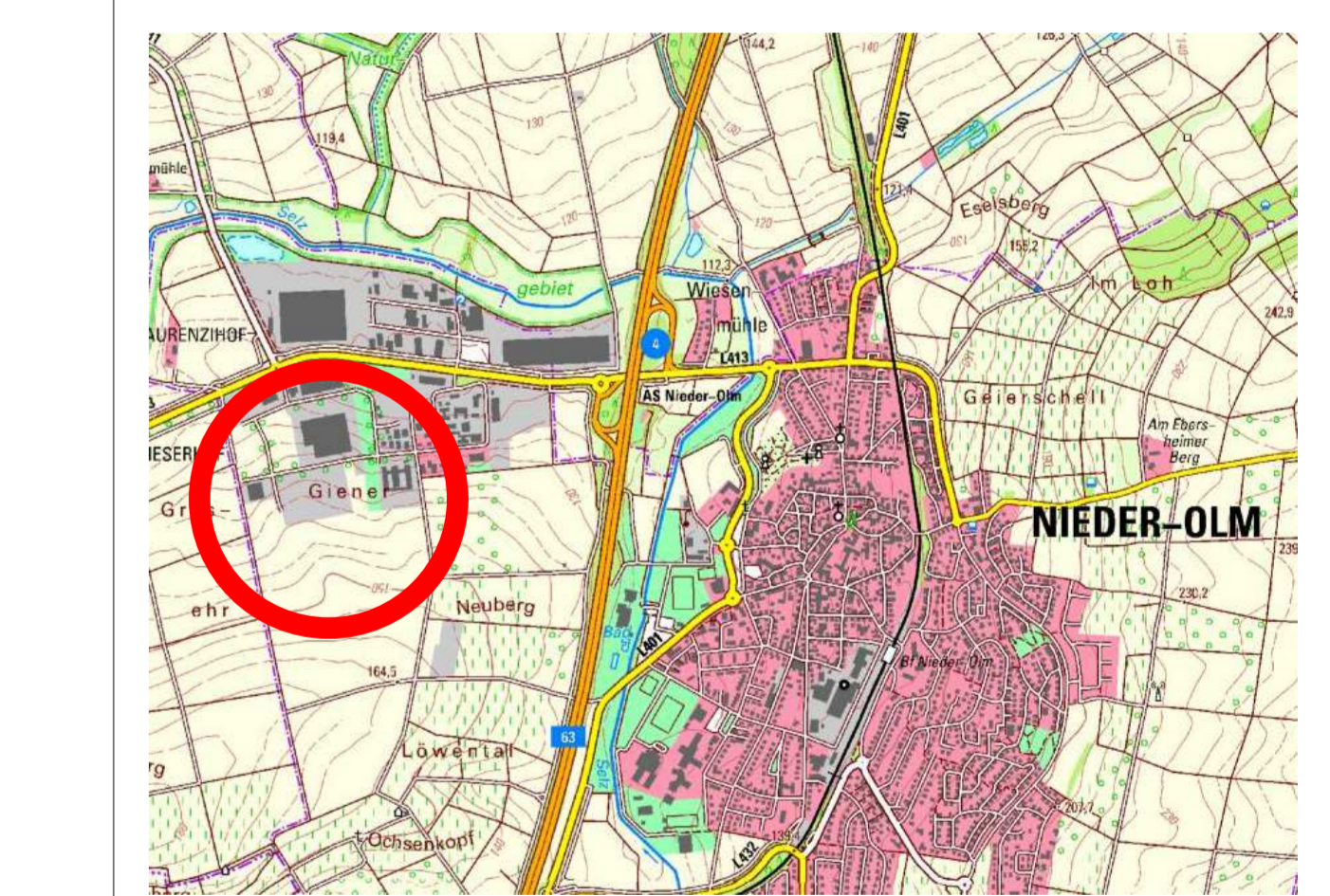
RECHTSGRUNDLAGEN (AUSWAHL)

- Grundlagen dieses Bebauungsplans sind:
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).
 - Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543).
 - Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) in der Fassung vom 06. Oktober 2015 (GVBl. 2015, 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
 - Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543).
 - Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), geändert durch Gesetz vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209).
 - Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GVBl. S. 728).

Ausfertigung
Der Bebauungsplan besteht aus dieser Planzeichnung und den separaten Textfestsetzungen. Hiermit wird die Planzeichnung ausgemittelt.
Nieder-Olm, den

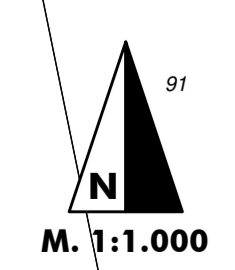
.....
Stadtbürgermeister Dienststempel

BEBAUUNGSPLAN 'GEWERBEPARK SÜD - 2. ÄNDERUNG' EINSCHLIESSLICH 'GEWERBEPARK INGELHEIMER STRASSE 19. ÄNDERUNG' STADT NIEDER-OLM



Phase.....	Fassung zur Bekanntmachung
Stand.....	Oktober 2021
Maßstab.....	1:1.000
Plangröße.....	(1031 x 594 mm)
Projektnummer.....	21-13-11
Bearbeiter.....	Julia Hoffstaedter

Immissionschutz Städtebau Umweltplanung
Jung-Stilling-Str. 19 67663 Kaiserslautern
Telefon 0631-310 90 590 Fax 310 90 592
mail@isu-kl.de www.isu-kl.de



STADT NIEDER-OLM

BEBAUUNGSPLAN ‚GEWERBEPARK SÜD – 2. ÄNDERUNG‘ EINSCHLIESSLICH ‚GEWERBEPARK INGELHEIMER STRASSE 19. ÄNDERUNG‘

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ausfertigung:

Die Bebauungsplansatzung besteht aus diesen Textfestsetzungen und der separaten Planzeichnung.
Hiermit werden die Textfestsetzungen ausgefertigt.

Nieder-Olm, den

.....

Stadtbürgermeister

Dienstsiegel

Formale Einordnung:

Bei der vorliegenden Bebauungsplanung handelt es sich um eine ersetzende Änderung. Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen der hier vorliegenden 2. Bebauungsplanänderung ersetzen für den Geltungsbereich die bisherigen Bestimmungen des Ursprungsplanes und der 1. Änderung vollständig.

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)	3
1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	3
1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	4
1.3 BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN	5
1.4 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN	5
1.5 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	6
1.6 FLÄCHEN MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN.....	6
1.7 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN	7
2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBYBAUORDNUNG RHEINLAND-PFALZ (LBAUO)	8
2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN.....	8
2.2 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	9
3 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN	9
4 ANHANG I - PFLANZENLISTE UND PFLANZQUALITÄTEN	12
5 ANHANG II - NIEDER-OLMER LISTE.....	15
6 ANHANG III - UMGANG MIT DEM LANDESPFLEGERISCHEN AUSGLEICH UND DEM ARTENSCHUTZ.....	16
6.1 UMGANG MIT DEM LANDESPFLEGERISCHEN AUSGLEICH	16
6.2 UMGANG MIT DEM ARTENSCHUTZ.....	20

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGES- SETZBUCH (BAUGB)

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Für das Teilgebiet **GE 9** wird festgesetzt:

GE 9 = Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Lagerhäuser,
4. Anlagen für sportliche Zwecke,
5. Anlagen für gesundheitliche Zwecke,
6. Anlagen für soziale Zwecke, soweit sie einem nach Nummer 1 und 2 zulässigen Vorhaben unmittelbar zugeordnet sind,

Ausnahmsweise zugelassen werden können:

1. unselbstständige Lagerplätze,
2. Ausstellungs- und Verkaufsflächen innerhalb der nach Nummer 1 und 2 zulässigen Vorhaben, sofern sie in unmittelbarem betrieblichem Zusammenhang mit der Einrichtung stehen,
3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind. Zusätzlich zum zu prüfenden Kriterium der Unterordnung darf die Wohnnutzung jedoch keinesfalls 200 m² Wohnfläche¹ pro Grundstück übersteigen.

Nicht zulässig sind:

1. Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke,
2. selbstständige Lagerplätze,
3. Tankstellen,
4. Vergnügungsstätten,
5. Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten gemäß Nieder-Olmer Liste²:
 - **Nahrungs- und Genussmittel**
Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel, Tabakwaren, Reformwaren, Getränke

¹ Die anzurechnende Wohnfläche bestimmt sich nach der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II BV), in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.1990 (BGBl. I 1990 S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I. S. 2614).

² Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH: Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Nieder-Olm, Erlangen, 27. Februar 2018. (Nieder-Olmer Liste siehe Anhang II)

- **Gesundheits- und Körperpflege**
Drogerieartikel, Parfümerieartikel
- **Gesundheits- und Körperpflege**
orthopädische und medizinische Waren, Hygieneartikel, Apothekenwaren
- **Textilien, Bekleidung, Lederwaren**
Damen- und Herrenoberbekleidung, Kinderbekleidung, Kürschnerwaren, Miederwaren, Strümpfe, Bekleidungszubehör, Kurzwaren, Lederwaren, Täschnerwaren, Handarbeitsbedarf, Sportbekleidung, Reisegepäck
- **Schuhe**
- **Uhren, Schmuck, Optik**
Uhren, Schmuck, feinmechanische Erzeugnisse, Optik (Lupen, Ferngläser, Brillen, etc.) Edelmetallwaren, Akustik
- **Haushaltswaren, GPK (Glas-Porzellan-Keramik)**
Hausrat aus Eisen, Metall, Kunststoff, Schneidwaren, Bestecke, Feinkeramik, Glaswaren, Porzellan, Steingut, Galanteriewaren, Geschenkartikel, Näh- und Strickmaschinen
- **Elektrowaren**
Braune Ware (Rundfunk-, Fernseh- und phonotechnische Geräte, DVD, CD, Video, Foto-, Kino- und Projektionsgeräte, Fotozubehör), Computer, Telekommunikation, Zubehör
- **Bücher und Schreibwaren**
Bücher, Fachzeitschriften, elektronische Publikationen, Unterhaltungszeitschriften, Schreibwaren, Papierwaren, Büroartikel, Bastelartikel
- **Möbel und Einrichtungsbedarf**
Antiquitäten, Rahmen, Bilder, Bettwaren, Bettwäsche
- **Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf**
Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse
- **Hobby-, Sport und Freizeitartikel**
Musikinstrumente, Musikalien, Briefmarken, Malbedarf, Waffen, Munition, Jagdgeräte, Jagdausrüstung, Sportartikel, Spezialsportschuhe, Berg- und Wanderschuhe, Wanderrucksäcke, Spielwaren

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB und § 16 bis 20 BauNVO)

1.2.1 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

Im Teilgebiet GE 9 wird die maximal zulässige Traufhöhe gemäß Einschrieb in die Nutzungsschablone auf der Planzeichnung festgesetzt.

Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Traufhöhe ist

- die Höhenlage³ der Straßenoberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche,
- gemessen in der Mitte der Straßenverkehrsfläche in Gebäudemitte.

³ Vgl. hierzu in der Planzeichnung eingetragene Höhen der geplanten Straße.

Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung abgebildeten Straßenhöhen zu ermitteln.

Bei Eckgrundstücken ist diejenige angrenzende Straßenseite maßgebend, die gemäß der Planzeichnung festgelegt ist.

1.2.2 Bestimmungen zur Traufhöhe

Die Traufhöhe (TH) wird definiert als

- das senkrecht auf der Wand der straßenseitigen Fassade gemessene Maß vom unteren Bezugspunkt
- bis zum oberen Bezugspunkt = Schnittlinie der Wand mit der Oberkante der Dachhaut.

Durch betrieblich erforderliche technische Aufbauten (z.B. Schornsteine, Antennen und ähnliche Anlagen) darf die festgesetzte Bauhöhe ausnahmsweise um maximal 3,00 m überschritten werden. Technische Aufbauten dürfen dabei in der Summe ihrer Grundflächen lediglich einen untergeordneten Teil der Grundfläche des Gebäudes ausmachen.

1.3 BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

1.4 BAUWEISE

Im Teilgebiet GE 9 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese wird wie folgt definiert:

Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand gemäß Landesbauordnung zu errichten. Eine Längenbegrenzung besteht nicht.

1.5 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Im Teilgebiet GE 9 sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen nur nicht überdachte Stellplätze zugelassen werden.

1.6 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.6.1 Retentionsfläche M1

In dem als ‚M1‘ festgesetzten Bereich ist ein Rückhaltebecken als Erdbecken anzulegen. Die Uferböschungen sind möglichst flach auszuführen (nicht steiler als im Verhältnis 1:2,5).

Die Becken sind mit einer Rasenmischung für Feuchtlagen⁴ einzusäen. Der Aufwuchs von Röhrichten und anderen Pflanzen nasser Bereiche, der sich durch Sukzession einstellt, ist ausdrücklich erwünscht.

Die gewachsenen Strukturen sind alle drei bis fünf Jahre fachgerecht zurück zu schneiden.⁵

1.6.2 Stellplätze, Lager- und Betriebsflächen

Befestigte, mit dem Erdboden verbundene PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen offenfugigen Belägen⁶ auszuführen. Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Zuwegungen/Zufahrten sowie Lager- und Betriebsflächen.

Ausnahmen können zugelassen werden bei dringlichen betrieblichen Erfordernissen und wenn Schadstoffeintrag zu erwarten ist.

1.7 FLÄCHEN MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

GFL1 – Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Gemäß Planzeichnung wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit einer Breite von drei Metern zugunsten des Trägers der Abwasserentsorgung (Abwasserzweckverband ‚Untere Selz‘ - AVUS) ausgewiesen.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfasst die Begehung und in Abstimmung mit sonstigen Nutzungen die Befahrung des festgesetzten Bereiches, sowie die Unterhaltung der vorhandenen Leitung sowie die Schutzflächen zur Freihaltung von leitungsgefährdenden baulichen Maßnahmen, Einfriedungen sowie Bepflanzungen.

GFL2 – Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Gemäß Planzeichnung wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit einer Breite von vier Metern zugunsten des Trägers der Abwasserentsorgung (Abwasserzweckverband ‚Untere Selz‘ - AVUS) ausgewiesen.

⁴ Hinweis: Z.B. Juliwa L 730 oder 7301

⁵ Hinweis: Die Anlage kann hinsichtlich eines ordnungsgemäßen Betriebes gewartet und unterhalten werden. Hierzu gehört auch eine mögliche Räumung nach Zufluss und Speicherung von Löschwasser o.ä. belasteten Wässern. Diese Arbeiten sind jederzeit möglich.

⁶ Hinweis: z.B. Rasengittersteine, breifugiges Pflaster, Schotterrassen, Rasenfugenpflaster, Porenpflaster, Splittdecken

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfasst die Begehung und in Abstimmung mit sonstigen Nutzungen die Befahrung des festgesetzten Bereiches, sowie die Unterhaltung der vorhandenen Leitung sowie die Schutzflächen zur Freihaltung von leitungsgefährdenden baulichen Maßnahmen, Einfriedungen sowie Bepflanzungen.

1.8 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)

1.8.1 Anpflanzen von Bäumen

An den in der Planzeichnung eingetragenen Stellen sind einheimische Laubbäume I. oder II. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Soweit es aus technischen oder anderen zwingenden Gründen erforderlich ist, darf von den eingezeichneten Baumstandorten um maximal 8 m abgewichen werden. Die neu zu pflanzenden Bäume müssen zumindest folgende Qualitätsmerkmale haben:

- Stammumfang 18 - 20 cm,
- Ansatz der Krone bei 2,5 - 3,0 m,
- Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, 3-mal verpflanzt mit Ballen.

Die anzupflanzenden Arten sind aus der Artenliste im Anhang auszuwählen.

1.8.2 Bepflanzung öffentlicher Grünflächen

Für die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung **‚Gebietsrandeingrünung‘ (,E‘)** wird bestimmt: Es ist ein Pflanzstreifen mit einer Mindeststärke von 10 m anzulegen und zu pflegen. Er ist folgendermaßen von außen (Wegrand) nach innen (Rand Gewerbegebiet) aufzubauen:

- | | |
|--|---------|
| – Saumzone mit Kräutern und Gräsern | ca. 3 m |
| – Mantel- und Kernzone mit Sträuchern und Bäumen
I. und II. Ordnung (Pflanzung der Bäume als Heister) | ca. 7 m |

Die Bepflanzung der Saumzone hat durch eine Initialsaat mit autochthonen Gräsern und Kräutern zu erfolgen. Die einzelnen Zonen sind mit Einbuchtungen bzw. Verzahnungen zu versehen. Die Pflanzfläche ist ca. alle 20 - 30 laufende Meter durch einen ca. 5 - 10 m breiten Streifen zu unterbrechen. Die Bepflanzung des Streifens hat analog der Bepflanzung der Saumzone zu erfolgen.

Für die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung **‚innergebietlicher Grünzug‘ (,iG‘)** wird bestimmt:

Das Ackerland ist in eine extensive Parklandschaft umzuwandeln. Hierzu ist die Fläche mit einer krautreichen Landschaftsrassenmischung einzusäen und locker-gruppig mit Laubbäumen zu überstellen (Einzelbäume und Baumgruppen). In der Fläche **‚iG‘ nördlich der Erschließungsstraße** sind je 150 m² und in der Fläche **‚iG‘ südlich der Erschließungsstraße** je 300 m² mindestens ein heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft im Bestand zu erhalten. Als Mindestpflanzgrößen werden für Bäume 3-mal verpflanzte Hochstämme, 14 bis 16 cm Stammumfang oder 3-mal verpflanzte Solitäre (auch mehrstämmig), Höhe 300

-350 cm festgesetzt. Die anzupflanzenden Arten sind aus der Artenliste im Anhang auszuwählen.

In der Fläche ‚iG‘ nördlich der Erschließungsstraße ist das Anlegen von Löschwasserteichen, Rückhaltebecken, Landschaftsteichen o.ä. zulässig, wenn diese in naturnaher Erdbauweise ausgeführt werden.

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Straßenbegleitgrün‘ (S') ist mit einer Baumreihe zu begrünen. Je 15 lfdm ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Als Mindestpflanzgröße wird ein 3-mal verpflanzter Hochstamm, 14 bis 16 cm Stammumfang festgesetzt. Die anzupflanzenden Arten sind aus der Artenliste im Anhang auszuwählen.

In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Eingrünung Gebietsrand‘ (R') ist eine Randeingrünung in Form einer Strauchhecke anzulegen. Je 150 m² Grünfläche sind mindestens 10 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft als Hecke zu unterhalten. Die randlichen Flächen sind als Saumflächen der kontrollierten Sukzession zu überlassen. Sie sind ca. alle 5 Jahre zu mähen. Als Mindestpflanzgrößen werden für Sträucher verpflanzte Sträucher, Höhe 100 bis 150 cm festgesetzt. Die anzupflanzenden Arten sind aus der Artenliste im Anhang auszuwählen.

1.8.3 Begrünung privater Grundstücksflächen

Im Teilgebiet GE 9 dürfen mindestens 20 % der privaten Grundstücksflächen nicht überbaut oder befestigt werden. Sie sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Auf diesen Flächen sind lockere Gehölzstrukturen anzulegen.

Dazu ist pro 20 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein Strauch und pro 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche zusätzlich ein Laubbaum I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Als Qualitätsuntergrenze wird ein Stammumfang von 16 -18 cm festgelegt.

Die anzupflanzenden Arten sind aus der Artenliste im Anhang auszuwählen.

1.8.4 Begrünung von Stellplätzen

Im Teilgebiet GE 9 sowie auf der öffentlichen Parkplatzfläche ist je vier ebenerdige Stellplätze mindestens ein Laubbaum II. Ordnung innerhalb der Stellplatzanlage zu pflanzen. Die Bäume sind mit Baumscheiben mit einer Mindestgröße von 5 m² zu versehen, die einzusäen oder zu bepflanzen sind.

Die anzupflanzenden Arten sind aus der Artenliste im Anhang auszuwählen.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBYBAUORDNUNG RHEINLAND-PFALZ (LBAUO)

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

2.1.1 Werbeanlagen

Im Teilgebiet GE 9 sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Soweit Werbeanlagen oberhalb der Traufe bzw. auf Flachdächern angebracht werden, dürfen sie eine

Bauhöhe von 1,0 m nicht überschreiten. Ebenso darf die zulässige Traufhöhe (Punkt 1.1.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen) um max. 1,0 m überschritten werden.

Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind nicht zulässig.

Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden, jedoch auf den Grundstücken der Leistung errichtet werden, dürfen eine Höhe von 3,0 m, gemessen über dem tatsächlichen Gelände, nicht überschreiten. Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Zusätzlich zu Werbeanlagen an der Stätte der Leistung sind gemeinschaftliche Hinweistafeln an den Kreuzungen der internen Straßen zulässig.⁷

2.2 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN-

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

2.2.1 Unbebaute Grundstücksflächen

Im Teilgebiet GE 9 sind die unbebauten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

Für die betrieblich genutzten Grundstücke gilt dies, soweit die betrieblichen Belange dies zulassen (Die Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind parallel zu beachten).

2.2.2 Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung

Im Teilgebiet GE 9 sind für die Einfriedung der Grundstücke nur Hecken und lebende Zäune bis 2,0 m Höhe zulässig.

Einfriedungen in anderer Ausführung, z.B. Gitterzäune, sind zulässig, wenn sie durch Kletter- bzw. Rankpflanzen und/oder direkt vorgelagerte Pflanzungen flächendeckend begrünt werden.

2.2.3 Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Teilgebiet GE 9 müssen private bewegliche Müllbehälter so untergebracht sein, dass sie vom öffentlichen Straßenraum oder von öffentlichen Fußwegen aus nicht eingesehen werden können.

3 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

1. Artenschutz

Zum Artenschutz wird auf die unmittelbar geltenden Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) verwiesen. Das sind insbesondere im Abschnitt 2 ‚Allgemeiner Artenschutz‘ § 39 ‚Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen,...‘

⁷ Hinweis: Darüber hinaus sollten Werbeanlagen auch außerhalb des Plangebietes an den Hauptzufahrten zum gesamten Gewerbegebiet zugelassen werden. Zu nennen wäre hier beispielsweise der Bereich der Kreuzung ‚Ingelheimer Straße‘ / ‚Am Hahnenbusch‘ und der Bereich der Zufahrt über den bestehenden Kreisverkehrsplatz (‚Ingelheimer Straße‘ / ‚Am Giener‘), um den zurückliegenden Betrieben auch Werbemöglichkeiten an den Hauptverkehrsstraßen zu ermöglichen.

sowie im Abschnitt 3 ‚Besonderer Artenschutz‘ § 44 ‚Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten‘.

U.a. ist nach § 39 Abs. 5 BNatSchG die Rodung eines gehölbewachsenen Baufeldes ausschließlich in der nach dem BNatSchG dafür vorgesehenen Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar des Folgejahres durchzuführen.

2. Denkmalschutz

Erd- und Bauarbeiten, bei denen zu vermuten ist, dass Kulturdenkmäler entdeckt werden, sind der Denkmalfachbehörde rechtzeitig anzuzeigen (§ 21 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes, DSchG).

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

Auf die Regelungen des Dritten Abschnitts des Denkmalschutzgesetzes §§ 16 bis 22 wird hingewiesen.

3. Schutz von Mutterboden

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Insbesondere ist der Oberboden zu Beginn aller Erdarbeiten geeignet abzuschieben und einer sinnvollen Folgenutzung, z.B. durch Verteilung auf Ackerflächen, zuzuführen. Für die Verwertung überschüssiger Bodenmassen im Bereich landwirtschaftlicher Flächen ist eine Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen, die auch den landwirtschaftlichen Nutzen nachweist. Die Anforderungen der ALEX-Infoblätter 24 und 25 des Landesamts für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht sind verbindlich zu beachten.

4. Zufahrten und Brandschutz

Im Sinne der vorbeugenden Gefahrenabwehr wird auf die §§ 7 und 15 der LBauO Rheinland-Pfalz verwiesen.

5. Pflanzabstände und Einfriedungen

Für die Bepflanzung ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz ‚Grenzabstände für Pflanzen‘ zu beachten.

Der neunte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz ‚Einfriedungen‘ ist zu beachten.

6. Schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten

Nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25. Juli 2005 (Gesetz und Verordnungsblatt Rheinland-Pfalz (GVBl.) vom 02. August 2005, S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287), sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Ab-

fallwirtschaft und Bodenschutz, Mainz) mitzuteilen. Sollten sich, insbesondere bei Bau-
maßnahmen, Erkenntnisse dieser Art ergeben, ist die genannte Behörde umgehend zu
informieren.

7. Baugrunduntersuchungen und Umgang mit Bodenmassen

Bei Eingriffen in den Baugrund und Bodenarbeiten sind insbesondere die Anforderun-
gen der Vorschriften DIN 1054, DIN 4020, DIN 4124, DIN 18915, DIN EN 1997-1
und -2 sowie DIN 19731 und DIN 18915 zu beachten.

Generell wird bei Eingriffen in den Baugrund empfohlen, bei Neubauvorhaben oder
größeren An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) objektbezogene Bau-
grunduntersuchungen durchzuführen.

8. Abstände zu Leitungen

Für die Verlegung unterirdischer Elektrizitätsleitungen sind die laut DIN 1998 vorgese-
henen Trassenräume freizuhalten.

Die Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind gemäß
'Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen', Aus-
gabe 2013 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen bzw. der
DVGW Richtlinie GW 125 zu berücksichtigen. Ebenso sind die Merkblätter DWA-M
162 und FGSV Nr. 939 zum Thema „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu
beachten.

9. Vegetationsschutz bei Bauarbeiten

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 'Schutz von Bäumen, Pflanz-
beständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen'.

10. Löschwasser

Die Technischen Mitteilung Merkblatt W 331 vom November 2006 (Auswahl, Einbau
und Betrieb von Hydranten) des DVGW-Regelwerks, der Technischen Regel Arbeits-
blatt W 440-1 (A) vom Februar 2015 (Wasserleitungsanlagen –TRWV- Teil 1: Planung)
des DVGW-Regelwerks sowie der Technischen Regel Arbeitsblatt W 405 vom Februar
2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) des
DVGW-Regelwerks sind zu berücksichtigen.


**Weitere wichtige Sachverhalte und Rahmenbedingungen, die bei der Erschließung des Gebietes
und besonders bei der Errichtung der einzelnen Bauvorhaben zu beachten sind, werden in der
Begründung im Kapitel ‚Hinweise zur Realisierung‘ angesprochen – siehe dort.**

aufgestellt im Auftrag der Stadt Nieder-Olm durch



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im Oktober 2021

 2113 03 TF FzB/hf

4 ANHANG I - PFLANZENLISTE UND PFLANZQUALITÄTEN

Über die entsprechenden Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind die folgenden Artenlisten Bestandteil des Bebauungsplanes.

Darüber hinaus sind auch weitere standortgerechte Arten als Laubgehölze zulässig.

Straßenbäume und Stellplatzbegrünung

Aufgrund der besonderen Standortanforderungen werden spezielle Züchtungen vorgegeben.

Bäume I. Ordnung:	- Winter-Linde	(<i>Tilia cordata</i>)
	- Sommer-Linde	(<i>Tilia platyphyllos</i>)
	- Spitz-Ahorn	(<i>Acer platanoides</i>)
	- Berg-Ahorn	(<i>Acer pseudoplatanus</i>)
	- Gewöhnliche Esche	(<i>Fraxinus excelsior</i>) ⁸
Bäume II. Ordnung:	- Spitzahorn	(<i>Acer platanoides</i> ‚Cleveland‘)
	- Winter-Linde	(<i>Tilia cordata</i> ‚Greenspire‘)
	- Stiel-Eiche	(<i>Quercus robur</i> ‚Fastigiata‘)
	- Mehlbeere	(<i>Sorbus aria</i> ‚Magnifica‘)
	- Purpur-Erle	(<i>Alnus x spaethii</i>)
	- Feld-Ahorn	(<i>Acer campestre</i>)
	- Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
- Weißbirke	(<i>Betula pendula</i>)	

Gehölze für die öffentlichen Grünflächen

Bäume I. Ordnung:	- Berg-Ahorn	(<i>Acer pseudoplatanus</i>)
	- Stiel-Eiche	(<i>Quercus robur</i>)
	- Trauben-Eiche	(<i>Quercus petraea</i>)
Bäume II. Ordnung:	- Speierling	(<i>Sorbus domestica</i>)
	- Wildapfel	(<i>Malus sylvestris</i>)
	- Wildbirne	(<i>Pyrus communis</i>)
	- Feld-Ahorn	(<i>Acer campestre</i>)
Sträucher:	- Hasel	(<i>Corylus avellana</i>)
	- Schwarzer Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)
	- Rote Heckenkirsche	(<i>Lonicera xylosteum</i>)
	- Wild-Rose	(<i>Rosa speciosa</i>)
	- Gewöhnlicher Liguster	(<i>Ligustrum vulgare</i>)
	- Wolliger Schneeball	(<i>Viburnum lantana</i>)
	- Eingrifflicher Weißdorn	(<i>Crataegus monogyna</i>)
	- Schlehe	(<i>Prunus spinosa</i>)

⁸ Hinweis: Bei geplanter Verwendung ist hinsichtlich des zurzeit grassierenden Eschentriebsterbens zu prüfen.

- Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)

Gehölze für die privaten Grundstücksflächen

- Bäume I. Ordnung:
- Winter-Linde (Tilia cordata)
 - Sommer-Linde (Tilia platyphyllos)
 - Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
 - Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
 - Gewöhnliche Esche (Fraxinus excelsior)⁹
 - Stiel-Eiche (Quercus robur)
 - Trauben-Eiche (Quercus petraea)
- Bäume II. Ordnung:
- Eberesche (Sorbus aucuparia)
 - Elsbeere (Sorbus torminalis)
 - Vogelkirsche (Prunus avium)
 - Hainbuche (Carpinus betulus)
 - Speierling (Sorbus domestica)
 - Wildapfel (Malus sylvestris)
 - Wildbirne (Pyrus communis)
 - Feld-Ahorn (Acer campestre)
- Sträucher:
- Kornelkirsche (Cornus mas)
 - Sal-Weide (Salix caprea)
 - Gewöhnlicher Flieder (Syringa vulgaris)
 - Buchsbaum (Buxus sempervirens)
 - Berberitze (Berberis vulgaris)
 - Hasel (Corylus avellana)
 - Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
 - Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
 - Wild-Rose (Rosa speciosa)
 - Gewöhnlicher Liguster (Ligustrum vulgare)
 - Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
 - Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna)
 - Schlehe (Prunus spinosa)
 - Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)

Auf den privaten Grundstücksflächen sind zusätzlich Obstbäume - als Hochstamm - zugelassen. Zu verwenden sind regionaltypische Arten und Sorten.

⁹ Hinweis: Bei geplanter Verwendung ist hinsichtlich des zurzeit grassierenden Eschentriebsterbens zu prüfen.

Sonstige Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Nadelgehölze sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

Die Bäume und Sträucher müssen zumindest folgende Qualitätsbestimmungen haben, soweit nicht anders bestimmt:

Bäume I. und II. Ordnung als Hochstamm:	Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb Stammumfang 18 - 20 cm 3 x verpflanzt mit Ballen
Bäume I. und II. Ordnung als Heister:	Größe 125 - 150 cm 2 x verpflanzt mit Ballen
Obstbäume:	Hochstamm Stammumfang 10 - 12 cm
Sträucher:	Größe 60 - 100 cm 2 x verpflanzt ohne Ballen

Hinweis:

Aufgrund ihrer großen Endwuchshöhe und –breite sollten Bäume I. Ordnung nur an Standorten verwendet werden, die dauerhaft ausreichende Entfaltungsmöglichkeiten bieten.

Hinweis:

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

5 ANHANG II - NIEDER-OLMER LISTE¹⁰

Nahversorgungs- und Zentrenrelevantes Sortiment	zulässig in	Nicht-zentrenrelevantes Sortiment	zulässig in
Nahrungs- und Genussmittel Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel, Tabakwaren, Reformwaren, Getränke	ZVBI, NSO		
Gesundheits- und Körperpflege Drogerieartikel, Parfümerieartikel	ZVBI, NSO		
Zentrenrelevantes Sortiment		Nicht-zentrenrelevantes Sortiment	
Gesundheits- und Körperpflege orthopädische und medizinische Waren, Hygieneartikel, Apothekenwaren	ZVBI		
Textilien, Bekleidung, Lederwaren Damen- und Herrenoberbekleidung, Kinderbekleidung, Kürschnerwaren, Miederwaren, Strümpfe, Bekleidungszubehör, Kurzwaren, Lederwaren, Täschnerwaren, Handarbeitsbedarf, Sportbekleidung, Reisegepäck	ZVBI		
Schuhe	ZVBI		
Uhren, Schmuck, Optik Uhren, Schmuck, feinmechanische Erzeugnisse, Optik (Lupen, Ferngläser, Brillen, etc.), Edelmetallwaren, Akustik	ZVBI		
Haushaltswaren, GPK Hausrat aus Eisen, Metall, Kunststoff, Schneidwaren, Bestecke, Feinkeramik, Glaswaren, Porzellan, Steingut, Galanteriewaren, Geschenkartikel, Näh- und Strickmaschinen	ZVBI	Haushaltswaren, GPK Campingartikel	ZVBI, ZSO
Elektrowaren Braune Ware (Rundfunk-, Fernseh- und phonotechnische Geräte, DVD, CD, Video, Foto-, Kino- und Projektionsgeräte, Fotozubehör), Computer, Telekommunikation, Zubehör	ZVBI	Elektrowaren Weiße Ware (z.B. Herde, Kühl- und Gefrierschränke und -truhen, Geschirrspülmaschinen, Staubsauger, Waschmaschinen, Öfen)	ZVBI, ZSO
Bücher und Schreibwaren Bücher, Fachzeitschriften, elektronische Publikationen, Unterhaltungszeitschriften, Schreibwaren, Papierwaren, Büroartikel, Bastelartikel	ZVBI	Bücher und Schreibwaren Büromaschinen, Organisationsmittel, Büromöbel	ZVBI, ZSO
Möbel und Einrichtungsbedarf Antiquitäten, Rahmen, Bilder, Bettwaren, Bettwäsche	ZVBI	Möbel und Einrichtungsbedarf Leuchten und Lampen, Teppiche, Möbel, sperriger Einrichtungsbedarf, Matratzen, Gardinen, Kunst und kunstgewerbliche Gegenstände, Devotionalien, Kinderwägen	ZVBI, ZSO
Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse	ZVBI, NSO	Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren, Rasenmäher, Schrauben, Kleisenwaren, Werkzeuge, Bauartikel, Tapeten, Wand- und Deckenbeläge, Bodenbeläge, elektrotechnische Erzeugnisse, Lacke, Farben, Polituren, Klebstoffe, Pinsel und Zubehör, Pflanzen, Blumentöpfe und -erde, Heimtier- und Kleintierfutter, Zoobedarf, Tiere, Sämereien, Düngemittel, Schnittholz, Baustoffe	ZVBI, ZSO
Hobby-, Sport und Freizeitartikel Musikinstrumente, Musikalien, Briefmarken, Malbedarf, Waffen, Munition, Jagdgeräte, Jagdausrüstung, Sportartikel, Spezialsportschuhe, Berg- und Wanderschuhe, Wanderrucksäcke, Spielwaren	ZVBI	Hobby-, Sport- und Freizeitartikel Fahrräder, Zweiräder, KFZ- und Kradzubehör, Kindersitze, Reifen, Sportgeräte, Zelte, Turngeräte, Sport- und Freizeitboote, Gebrauchtwaren	ZVBI, ZSO

Soweit im Einzelfall bestimmte Artikel in keiner der beiden Listen aufgeführt sind, sind sie nach sachlogischem Zusammenhang einer der benannten Artikelgruppen zuzuordnen.

ZVBI= Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt

NSO= Nahversorgungsstandort in den Ortsgemeinden

ZSO= Zentralitätsbildender Sonderstandort

¹⁰

Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH: Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Nieder-Olm, Erlangen, 27. Februar 2018.

6 ANHANG III - UMGANG MIT DEM LANDESPFLEGERISCHEN AUSGLEICH UND DEM ARTENSCHUTZ

Nachfolgend wird dargelegt, wie der Umgang mit dem landespflegerischen Ausgleich und dem Artenschutz gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan ‚Gewerbepark Süd‘ einschließlich Gewerbepark Ingelheimer Straße – 15. Änderung‘ vorgesehen ist.

Die erforderlichen Maßnahmen wurden bereits im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes fixiert. Da der vorliegende Änderungsplan den vorgenannten Bebauungsplan bzw. dessen 1. Änderung ersetzt, gelten die Maßnahmen auch für die vorliegende Bebauungsplanung. Die vorliegenden Änderungen führen nicht zu einer Mehrversiegelung oder einem anderen Eingriff der weitergehende Maßnahmen zum landespflegerischen Ausgleich oder dem Artenschutz erfordern würde.

6.1 UMGANG MIT DEM LANDESPFLEGERISCHEN AUSGLEICH

Gemäß der landespflegerischen Bilanzierung zum rechtskräftigen Bebauungsplan ‚Gewerbepark Süd‘ einschließlich Gewerbepark Ingelheimer Straße – 15. Änderung‘ wird durch den rechtskräftigen Bebauungsplan eine Versiegelung von ca. 4,43 ha verursacht. Dieser Eingriff soll durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen im Ober-Olmer Wald und Maßnahmen im Aufforstungsblock Essenheim ausgeglichen werden. Es ist geplant, 3,34 ha über die Mittelwaldbewirtschaftung im Ober-Olmer Wald und 1,09 ha über den Aufforstungsblock Essenheim zu kompensieren.

Im Ober-Olmer Wald sind landespflegerische Kompensationsmaßnahmen auf dem landeseigenen Grundstück in der Gemarkung Ober-Olm, Flur 27, Flurstück Nr. 1/1 konkret vorgesehen.



Luftaufnahme mit Abgrenzung der Parzelle innerhalb der die Ausgleichsmaßnahmen liegen
Quelle: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (2016) Luftbild, ohne Maßstab, Koblenz

Die für den Ausgleich heranzuziehenden Teilflächen haben eine Größe von insgesamt ca. 4,77 ha. Als Waldökokonto anerkannt und eingebucht sind 3,34 ha (Verrechnungsfaktor für 1 ha = 0,7 ha). Dabei handelt es sich um Flächen verschiedener Standorte.

Die rechtliche Sicherung der Flächen und der Umsetzung dieser Maßnahmen erfolgt durch einen Vertrag¹¹ zwischen der Stadt Nieder-Olm und dem Forstamt Rheinhessen (Land Rheinland-Pfalz – Landesforsten Rheinland-Pfalz)

Gemäß den Ausführungen des Vertrages ist das landespflegerische Ziel die „Mittelwaldbewirtschaftung“ im Staatswald des Landes Rheinland-Pfalz im Ober-Olmer Wald bei Mainz. Derzeit besteht dieser Wald überwiegend aus Niederwald entstanden aus ursprünglichen Hochwäldern. Die Baumartenzusammensetzung besteht derzeit überwiegend aus Eiche, Buche und Birke sowie weiteren Baumarten. Der Auftragnehmer (Forstamt Rheinhessen) verpflichtet sich, die Maßnahmen die zum Teil bereits umgesetzt sind, weiter bis 2022 durchzuführen und die Flächen anschließend zu erhalten beziehungsweise gegebenenfalls zu bewirtschaften.¹²

¹¹ Vertrag zwischen der Stadt Nieder-Olm und dem Land Rheinland-Pfalz - Landesforsten Rheinland-Pfalz - vom 13./19. Dez. 2017.

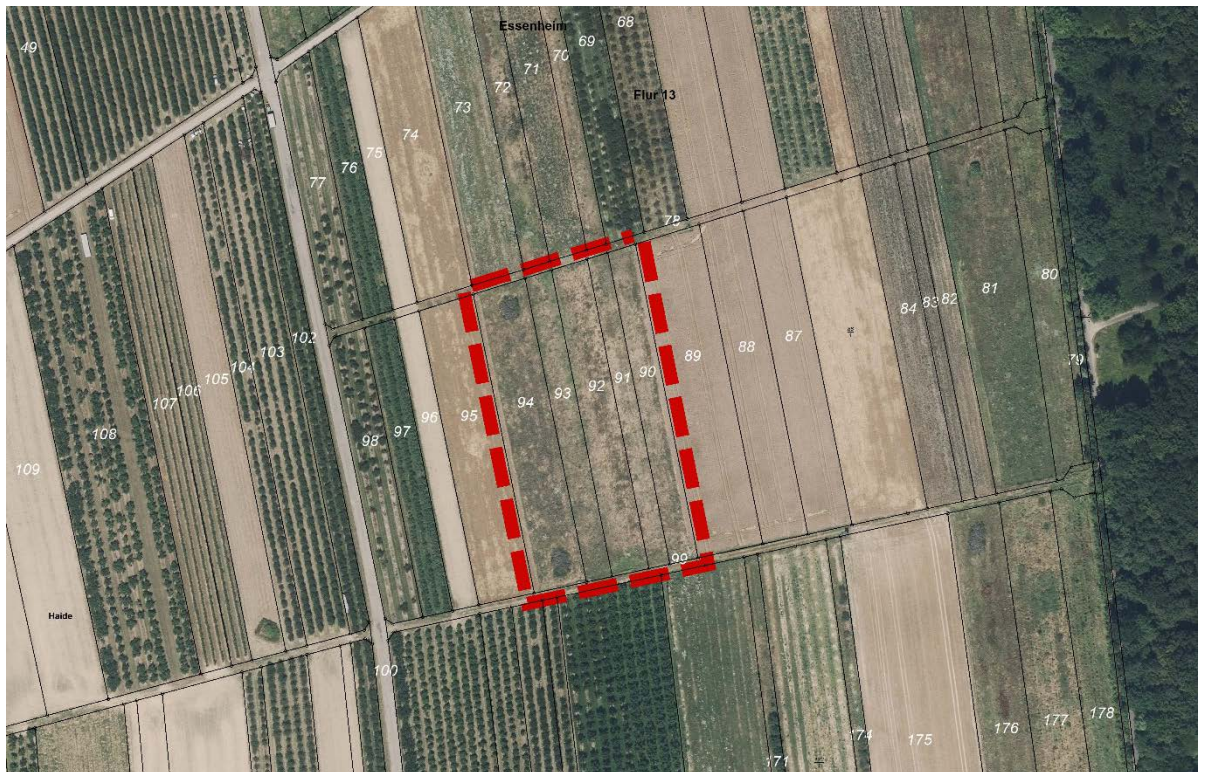
¹² Hinweis: Wegen der Lage der Fläche innerhalb der im Bodenschuttkataster des Landes registrierten Konversionsliegenschaft „ehem. US-Munitionsdepot Ober-Olmer Wald, Ober-Olm“ REGNUM 339 06 047 – 0002 / 000 – 00 sind Eingriffe in den Untergrund, Überbauung und/oder Nutzungsänderungen vorab mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Süd, Zentralreferat Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt a. d. Weinstraße abzustimmen.

Der Aufforstungsblock Essenheim umfasst in der Gemarkung Essenheim, Flur 13, 87 landeseigene Flurstücke¹³ mit einer Gesamtgröße von rund 31 ha. Hiervon sollen auf den Parzellen 90, 91, 92, 93 und auf einer Teilfläche der Parzelle 94 insgesamt 1,09 ha für den erforderlichen externen landespflegerischen Ausgleich in Anspruch genommen werden. Die infrage kommende Fläche kann als Ausgleichsfläche im Ökopool der Kreisverwaltung Mainz-Bingen im Verhältnis 1:1 anerkannt werden.



Aufforstungsblock in der Gemeinde
Essenheim, Flur 13
Quelle: Landesforsten Rheinland-
Pfalz, Juni 2010

¹³ Flurstücke Nr.: 53-84, 86/1, 87-100, 163-167, 169/1, 171, 172/1, 174-178, 180, 182-207



Luftaufnahme mit Abgrenzung der Parzellen 90, 91, 92, 93 und 94, innerhalb der die Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden

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

Die rechtliche Sicherung der Flächen und der Umsetzung dieser Maßnahmen erfolgt durch einen Vertrag¹⁴ zwischen der Stadt Nieder-Olm und dem Forstamt Rheinhessen (Land Rheinland-Pfalz – Landesforsten Rheinland-Pfalz).

Gemäß den Ausführungen des Vertrages ist das landespflegerische Ziel die Erstaufforstung von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen, die vom Land Rheinland-Pfalz / Landesforsten Rheinland-Pfalz nach und nach aufgekauft und mit standortgerechten Laubgehölzen aufgeforstet werden sollen. Die Flächen grenzen unmittelbar an den bestehenden Ober-Olmer Wald an, der auf diese Weise erweitert werden soll.¹⁵

Der Auftragnehmer verpflichtet sich, die zur Anerkennung im Ökopool erforderlichen Daten an die Untere Naturschutzbehörde bei der Kreisverwaltung Mainz-Bingen zu übermitteln und dem Auftraggeber eine Bestätigung der Kreisverwaltung Mainz-Bingen über die erfolgte Anerkennung vorzulegen.

¹⁴ Vertrag zwischen der Stadt Nieder-Olm und dem Land Rheinland-Pfalz - Landesforsten Rheinland-Pfalz - vom 13./19. Dez. 2017

¹⁵ Hinweis: Wegen der Nachbarschaft der Fläche zu zwei im Bodenschutzkataster des Landes registrierten Flächen („Ablagerung, Wiesen im Süden, US-Flugplatz Mainz-Finthen m. Housing Area in Wackernheim“, REGNUM 315 00 000 – 0002 / 057 – 00 und „Kfz-Abstellfläche, US-Standortübungsplatz Ober-Olmer Wald, Ober-Olm“, REGNUM 339 06 047 – 0003 / 008 – 00) sind Eingriffe in den Untergrund, Überbauung und/oder Nutzungsänderungen vorab mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Süd, Zentralreferat Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt a. d. Weinstraße abzustimmen.

6.2 UMGANG MIT DEM ARTENSCHUTZ

Gemäß den gutachterlichen Ausführungen zum rechtskräftigen Bebauungsplan ‚Gewerbepark Süd‘ einschließlich Gewerbepark Ingelheimer Straße – 15. Änderung‘ ist die Realisierung des Vorhabens unter Berücksichtigung der unter Punkt G im Gutachten¹⁶ genannten Empfehlungen ohne Verstoß gegen die Bestimmungen der Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG (Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1, Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 2, Schädigungsverbot gemäß § 44 Abs. 3, Beschädigungsverbot gemäß § 44 Abs. 4 BNatSchG) möglich. Die Rodung der Gehölze muss in der gesetzlich zulässigen Frist (01. Okt. bis 28./29. Feb.) erfolgen. Bei der Kompensation sind die besonderen Habitatsprüche der Feldbewohner (Feldvögel) zu berücksichtigen.

Die nachfolgend aufgeführten gutachterlichen Empfehlungen unter dem Punkt G des Gutachtens sind erforderlich, um den artenschutzrechtlichen Belangen bei der Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes gerecht zu werden.

- Die Gras-Kraut-Bestände, die Ackerflächen und die Gehölze sollten außerhalb der Vogelbrutzeit beseitigt und frei bzw. niedrigwüchsig gehalten werden, um die Schädigung eventueller Freibrüter-Bruten mit Sicherheit auszuschließen und das Einwandern von Zauneidechsen zu verhindern.
- Als Kompensation für die Feldlerche sind niedrigwüchsige, nicht zu dicht bepflanzte Brache- und Blühstreifen vorzusehen. Alternativ kann die Art mit Produktionsintegrierten Kompensationsmaßnahmen auf wechselnden Flächen im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung gefördert werden, bspw. durch Brachestreifen oder so genannte Lerchenfenster.

Das Konzept der Produktionsintegrierten Kompensation ermöglicht es, ohne Beeinträchtigung benachbarter Nutzungen temporäre Trittsteinbiotope und Refugiallebensräume auch in intensiv landwirtschaftlich genutzten Gemarkungsbereichen einzurichten, die normalerweise für Maßnahmen der Eingriffskompensation nicht zugänglich sind.

Bestimmte Produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen wie Ackerbrache, Ackerlandstreifen, Blühflächen, Ernteverzicht, Lerchenfenster, Lichtstreifen, Rotationsbrachen, Stehenlassen der Stoppel und Verzicht auf Düngung können bzw. müssen auf wechselnden Flächen realisiert werden. Dabei wird die Größe der verschiedenen Maßnahmenflächen definiert. Innerhalb des Zielraumes werden die Flächen, auf denen die Maßnahmen umgesetzt werden, jährlich festgelegt. Dabei sollen die Betriebsabläufe des Bewirtschafters und die ökologischen Erfordernisse möglichst beide gleichermaßen berücksichtigt werden.

Als Produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen für die Feldlerche eignen sich insbesondere Ackerbrachen, Ackerrandstreifen, Blühstreifen und Lerchenfenster. Für die Schaffung von Brut- und Nahrungsplätzen sind die sogenannten Lerchenfenster empfehlenswert.

¹⁶ Viriditas: Artenschutzrechtliche Prüfung Stadt Nieder-Olm Bebauungsplan ‚Gewerbepark Süd‘ Nieder-Olm, Weiler, 04. Sep. 2014.

Diese stellen Fehlstellen in Getreideschlägen dar und bieten der Feldlerche optimale Lande- und Orientierungsbedingungen. Ihre Nester baut die Art im umliegenden Getreide. Bei der Durchführung der Lerchenfenster ist auf folgende Randbedingungen zu achten STIFTUNG WESTFÄLISCHE KULTURLANDSCHAFT (2012):

- Durchführung nur in Getreideäckern
- mind. 20 m² Größe
- 2 bis 10 Lerchenfenster pro Hektar
- mind. 50 m von der Straße entfernt
- die Fenster sollten zwischen den Fahrgassen liegen
- größtmöglicher Abstand zu Gehölzbeständen

Als weitere Maßnahme profitiert die Feldlerche von Ackerbrachen. Diese entsteht infolge einer Nutzungsaufgabe für einen bestimmten Zeitraum. Eine weiterführende Pflege ist jedoch unumgänglich, da ansonsten eine Sukzessionsfläche mit den entsprechenden Entwicklungsstadien entstehen würde. Die Ackerbrachen dienen der Biotopevernetzung, bieten einen hohen Strukturreichtum sowie Schutz vor Deckung. Außerdem werden Brut- und Nistplätze sowie das Nahrungsangebot gefördert.

Die rechtliche Sicherung der Umsetzung dieser Maßnahmen erfolgt durch einen Vertrag zwischen der Stadt Nieder-Olm und der Stiftung zur Förderung der Kulturlandschaft in Kaiserslautern. Eine entsprechende Vereinbarung¹⁷ liegt bereits vor.

Die Stadt Nieder-Olm und die Stiftung zur Förderung der Kulturlandschaft stehen hinsichtlich der Umsetzung in Kontakt mit dem Artenschutzgutachter, der seine Aussagen aus dem Gutachten unter Bezugnahme auf die tatsächlich ausgewählten Flächen konkretisieren wird.

¹⁷ Vereinbarung zwischen der Stadt Nieder-Olm und der Stiftung zur Förderung der Kulturlandschaft über die Umsetzung von produktionsintegrierten Maßnahmen zur Erweiterung des Gewerbeparks in Nieder-Olm vom 29. Jan./02. Feb. 2018.

STADT NIEDER-OLM

BEBAUUNGSPLAN ‚GEWERBEPARK SÜD – 2. ÄNDERUNG‘ EINSCHLIESSLICH ‚GEWERBEPARK INGELHEIMER STRASSE - 19. ÄNDERUNG‘

BEGRÜNDUNG

1	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	1
2	ANLASS UND ZIEL DER BEBAUUNGSPLANUNG	1
3	DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	2
4	LAGE DES PLANGEBIETES	3
4.1	LAGE IM ORTSGEFÜGE UND TOPOGRAFIE	3
4.2	PLANUNGSRECHTLICHE EINORDNUNG UND DERZEITIGE NUTZUNG	3
5	INHALTE UND ERLÄUTERUNGEN DER PLANUNG	4
5.1	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG	5
5.2	UMWELT UND NATURSCHUTZ	7
6	VERFAHREN UND RECHTSFOLGEN	9
7	HINWEISE ZUR REALISIERUNG	10

1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Stadtrat der Stadt Nieder-Olm hat in seiner Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplans ‚Gewerbepark Süd – 2. Änderung‘ einschließlich ‚Gewerbepark Ingelheimer Straße - 19. Änderung‘ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Der Bebauungsplan liegt am westlichen Ortsrand der Stadt Nieder-Olm. Der räumliche Geltungsbereich hat eine Gesamtfläche von ca. 5,98 ha und entspricht der Umgrenzung des bisher geltenden Bebauungsplans. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.

2 ANLASS UND ZIEL DER BEBAUUNGSPLANUNG

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans ‚Gewerbepark Süd‘ einschließlich ‚Gewerbepark Ingelheimer Straße - 15. Änderung‘ war das Hauptziel die Ausweisung eines Gewerbegebietes mit der Schaffung eines Angebots vorrangig für kleinere gewerbliche Betriebe.

Die Stadt Nieder-Olm beabsichtigt nun, aufgrund von konkreten Anfragen von ansiedlungswilligen Firmen, die textlichen Festsetzungen geringfügig zu ändern, um die jeweiligen Vorhaben

zulassen zu können. Ergänzend sollen durch minimale Anpassungen an der Planzeichnung die ausgeführten Straßenflächen nachgeführt werden.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird das für die geplanten Baumaßnahmen erforderliche Planungsrecht geschaffen.

3 DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2025 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm sind für den Bereich des Plangebietes ‚Gewerbepark Süd – 2. Änderung‘ einschließlich ‚Gewerbepark Ingelheimer Straße - 19. Änderung‘ bestehende und geplante gewerbliche Bauflächen dargestellt. Am westlichen Plangebietsrand ist eine Eingrünung vorgesehen. Am West- und Ostrand ist darüber hinaus eine Leitstruktur im Agrarraum eingetragen.

Der vorliegende Änderungsbebauungsplan weist durchgängig ein Gewerbegebiet und Straßenverkehrsflächen aus. Darüber hinaus werden auch öffentliche Grünflächen im Plangebiet festgesetzt. Damit wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB Rechnung getragen.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2025 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm (genehmigte Fassung) mit Hervorhebung des Geltungsbereichs;

Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Nieder-Olm, Stand: Dezember 2017

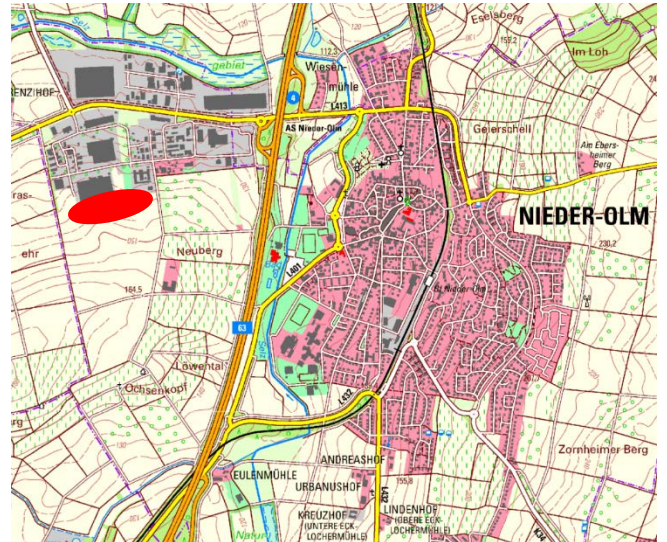
4 LAGE DES PLANGEBIETES

4.1 LAGE IM ORTSGEFÜGE UND TOPOGRAFIE

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt Nieder-Olm südlich des Gewerbegebietes ‚An der Ingelheimer Straße‘. Östlich, südlich und westlich schließt freie Landschaft an.

Der Standort ist von der Ingelheimer Straße über die bestehenden Straßen im Gewerbegebiet gut zu erreichen.

Das Gelände weist im südlichen Teilbereich keine größeren Höhenunterschiede auf, steigt jedoch insgesamt von Norden nach Süden an. Lediglich der nach Norden ragende schmale Streifen hat im Verhältnis zu der Straße ‚Am Neuberg‘ einen relativ großen Höhengsprung zu verzeichnen.



Lage des Plangebietes im Ortszusammenhang

Quelle: http://map1.naturschutz.rlp.de/mapserver_lanis/, (Stand: Juni 2021)

4.2 PLANUNGSRECHTLICHE EINORDNUNG UND DERZEITIGE NUTZUNG

Das Plangebiet befindet sich derzeit in der Umsetzung. Die Erschließungsstraßen sind bereits vorhanden und erste Bautätigkeiten auf den Grundstücken haben begonnen.

Mit dem vorliegenden Geltungsbereich werden der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan ‚Gewerbepark Süd – 1. Änderung‘ sowie Teile des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes ‚Gewerbepark Ingelheimer Straße‘ überplant.

Eine Übersicht der beschriebenen Nutzungen vor Beginn der Erschließungsarbeiten ergibt sich aus der nachstehenden Luftbildaufnahme.



Luftaufnahme mit Abgrenzung des Geltungsbereichs

Quelle: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (2020) Luftbild, ohne Maßstab, Koblenz

5 INHALTE UND ERLÄUTERUNGEN DER PLANUNG

Die Änderungen des Planinhalts beziehen sich auf die Anpassungen der Bauweise und der Stellung baulicher Anlagen. Außerdem soll die Straßenführung an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst werden, was zu einem geringfügig anderweitigen Grundstückszuschnitt und damit einem marginal vergrößertem Baufenster führt. Die vorgesehenen Anpassungen stellen einzeln und auch in ihrer Gesamtheit betrachtet keine wesentliche Änderung für das Gewerbegebiet dar. Das Plangebiet mit seinen beschlossenen Regelungen bleibt nahezu vollständig erhalten.

Bauweise

Die Änderungen der textlichen Festsetzungen zielen zum einen auf die Gebäudelänge von derzeit 40 m im Ost-West-Richtung. Sie war ursprünglich für eine aufgelockerte Bauweise und die Durchlüftung des Gebietes vorgegeben worden und wurde mit Blick auf die angestrebte Kleinteiligkeit beibehalten. Nunmehr sollen längere Gebäude zulässig sein. Die Festsetzung wird dahingehend geändert, dass keine Längenbegrenzung mehr besteht. Die Grenzabstände nach Landesrecht sind, wie in der rechtskräftigen Bebauungsplanung, weiterhin einzuhalten.

Der Verzicht auf eine Längenbegrenzung ist für Gewerbegebiet dieser Art durchaus üblich. Aufgrund der auch im nördlichen Umfeld bereits vorhandenen größeren Baukörper und der geplanten Süderweiterung sind dadurch keine städtebaulichen Spannungen zu erwarten. Die bereits vorhandenen größeren Baukörper stehen in diesen Bereichen einer Durchlüftung bereits entgegen. Jedoch bleibt der zentrale Grünzug in Nord-Süd-Richtung erhalten, so dass eine grundsätzliche Luftzufuhr gewährleistet bleibt. Die Stadt erlangt mit der Herausnahme der Längenbegrenzung mehr Flexibilität hinsichtlich der ansiedlungswilligen Firmen. Die Grundstückszuschnitte und die

vorgesehenen Baufenster stehen dieser Änderung nicht entgegen. Die Möglichkeit zur Ansiedlung kleinerer Betriebe mit geringeren Gebäudekubaturen bleibt weiterhin erhalten.

Stellung baulicher Anlagen

Ebenfalls in den textlichen Festsetzungen ist eine Regelung zur Stellung der baulichen Anlagen enthalten, die Teil der vorliegenden Änderung ist. Die Formulierung, dass Gebäude parallel oder senkrecht zu den Erschließungsstraßen zu errichten sind, führt in einem Fall zu Auslegungsproblemen. Der geschwungene Straßenverlauf würde hierbei die Errichtung von abgewinkelten Baukörpern erfordern. Dies ist weder technisch sinnvoll noch städtebaulich erforderlich.

Weitergehende Überlegungen haben gezeigt, dass die Festsetzung zur Stellung baulicher Anlagen im vorliegenden Fall im gesamten Plangebiet verzichtbar ist. Es ist davon auszugehen, dass die künftigen Gewerbebetriebe unter dem Aspekt ihr Baugrundstück und das zugehörige Baufenster möglichst effizient ausnutzen, ohnehin eine gewisse Parallelität anstreben werden. Sollte dies nicht der Fall sein, stellen Abweichungen davon auch keine wesentliche Beeinträchtigung des Stadtbildes dar. An dieser Stelle sei insbesondere der Charakter eines Gewerbegebietes hervorgehoben, bei dem der Anspruch an die städtebauliche Qualität etwas geringer ausfällt als beispielsweise im Stadtkern oder neuen Wohnbaugebieten. Der Bebauungsplan verfügt immer noch über ausreichend Regelungen, die die gewünschte Entwicklung des Gewerbegebietes sichern.

Straßenführung

In der Planzeichnung werden die Straßenführung und die der Kontur folgenden Baugrenzen geringfügig angepasst. Durch andere Errichtung der Straßen nach Abschluss der Bebauungsplanung sind Abweichungen entstanden, die ein stärkeres Zurücktreten der Gebäude vorgeben würden als nach der heutigen Örtlichkeit erforderlich. Konkret wird die Straßenverkehrsfläche etwas zurückgenommen. Das angrenzende Grundstück wird hierbei um diese Fläche nach Osten vergrößert. Das bisherige Baufenster wird an den Grundstücksverlauf angepasst und damit auf einer Länge von ca. zehn Meter um etwa zwei Meter verbreitert. Diese marginale Anpassung stellt damit keine wesentliche Änderung an den überbaubaren Flächen dar. Lediglich auf einem Grundstück wird eine etwas größere Baufläche (20 m²) ermöglicht. Diese Vergrößerung fällt bezogen auf das gesamte Areal und die im dortigen Gewerbegebiet möglichen Baustrukturen nicht ins Gewicht. Zudem ist hervorzuheben, dass der Verlauf des Baufensters nun analog zu den meisten anderen Bereichen Plangebiet vorgesehen ist. Der ursprüngliche Abstand zur Straße wird beibehalten.

5.1 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG

Verkehrliche Erschließung

Die Ingelheimer Straße leistet für das Plangebiet sowohl die örtliche Anbindung an den Stadtkern von Nieder-Olm als auch die überörtliche Anbindung zur Autobahn A 63 Mainz-Kaiserslautern.

Die Standortlage des Plangebietes ist aufgrund der guten Erreichbarkeit und der unmittelbaren Nähe zur A 63 als günstig zu beschreiben.

Ausgehend von der Ingelheimer Straße (Landesstraße L 413) besteht eine sehr gute Anfahrbarkeit über die im Gewerbegebiet vorhandenen Straßen. Diese sind ausreichend ausgebaut, um die zusätzlichen Verkehre zu bewältigen.

Für die Erschließung der im rechtskräftigen Vorgängerplan beabsichtigten Gewerbegebietserweiterung bestehen zwei Anbindungspunkte an die weiter nördlich verlaufende Landesstraße. Dies ist

im Westen die Straße ‚Am Giener‘, die an den Kreisverkehr auf der Ingelheimer Straße anbindet, und im Osten die Kreuzung ‚Am Hahnenbusch/Ingelheimer Straße‘.

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung ‚Im Reichenheimer Feld‘ in der Gemeinde Ober-Olm wurde eine Verkehrsuntersuchung¹ durchgeführt. Dies war für die Bauleitplanung insofern interessant, da dieser Geltungsbereich sich östlich des Nieder-Olmer Gewerbegebietes befindet und im Rahmen der Verkehrsuntersuchung die derzeitige und künftige Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes ‚Ingelheimer Straße / Am Hahnenbusch‘ überprüft wurde. Diese Kreuzung ist unter anderem wichtig für die Erschließung des hier maßgeblichen Gewerbegebietes. In dieser Untersuchung wurden die Verkehre des Bebauungsplanes auf Ober-Olmer Gemarkung sowie der noch unbauten Restflächen im Nieder-Olmer Gewerbegebiet berücksichtigt. Darüber hinaus wurden die bereits planerisch beabsichtigten gewerblichen Erweiterungen der Stadt Nieder-Olm in die Berechnungen mit einbezogen. Es handelt sich hierbei einmal um 13 ha Gewerbeflächen bis zum Planungshorizont 2025 und nochmals 10 ha bis zum Jahr 2030. Mit diesen Ansätzen kam der Gutachter zu dem Ergebnis, dass die angesprochene Ampelkreuzung auch zukünftig noch eine ausreichende Leistungsfähigkeit aufweisen wird. Damit kann davon ausgegangen werden, dass durch die vorliegende Planung keine wesentlichen Verschlechterungen der Verkehrsqualität am genannten Knotenpunkt zu erwarten sind.

Technische Erschließung - Entwässerung

Im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans ‚Gewerbepark Süd‘ einschließlich ‚Gewerbepark Ingelheimer Straße - 15. Änderung‘ wurden Aussagen zur Entsorgung des Schmutzwassers sowie dem Umgang mit dem Niederschlagswasser getroffen. Diese Ausführungen gelten auch für den vorliegenden Änderungsplan.

Gemäß Aussage der zuständigen Planer² ist die Entwässerung analog zum bestehenden Gebiet im Trennsystem vorgesehen. Aufgrund der Höhenverhältnisse im Plangebiet werden die Kanäle in einen westlichen und einen östlichen Strang unterteilt. Das Oberflächenwasser aus dem westlichen Einzugsgebiet soll an den bestehenden Kanal in der Wendeschleife ‚Am Giener‘ angeschlossen werden. Das Niederschlagswasser des östlichen Teilbereichs soll dem neu geplanten Regenrückhaltebecken zugeführt und von dort gedrosselt über die ebenfalls neu geplante, nach Norden verlaufende Straße in den Kanalbestand der Straße ‚Am Neuberg‘ geleitet werden.

In den neuen Straßen ist die Verlegung von Schmutzwasser- und Regenwasserkanälen vorgesehen, entsprechend der jeweiligen Entwässerungsrichtung. Lediglich in der am Ostrand des Plangebietes verlaufenden Straße ist nur ein Kanal für die Straßenentwässerung erforderlich.

Hinsichtlich des Umgangs mit dem Regenwasser zeigt eine Studie des Ingenieurbüros Hartwig von 2011, dass im vorhandenen Kanalnetz noch eine Reserve zur Verfügung steht. Allerdings darf das anfallende Regenwasser nicht ungedrosselt in das bestehende Netz eingeleitet werden, so dass im Vorfeld Rückhaltemaßnahmen zu berücksichtigen sind. Dementsprechend wurde im östlichen Gebietsteil das Regenrückhaltebecken vorgesehen. Dieses verfügt über einen Notüberlauf in Richtung des nördlich angrenzenden Grünstreifens. Im westlichen Teil ist darüber hinaus keine zusätzliche Drosselung erforderlich.

¹ Vgl. Ingenieurbüro Dipl. Ing. Dieter Bauer: ‚Ober-Olm Bebauungsplan „Im Reichenheimer Feld“ Verkehrsuntersuchung‘, 76741 Jockgrim, Oktober 2016.

² Vgl. Werner Hartwig GmbH – Beratende Ingenieure: Besprechungsnotiz, Stadt Nieder-Olm Erweiterung des Gewerbeparks Nieder-Olm, vom 01. Juni 2017.

Zum Schutz vor Außengebietswasser aus der südlich an das Plangebiet angrenzenden Fläche ist über die gesamte Länge des Südrandes ein Erdwall sowie eine Entwässerungsmulde vorgesehen. Auch dieses Wasser fließt entsprechend der Lage des Höhenrückens im Gebiet teilweise nach Osten und teilweise nach Westen. Dort ist eine Einleitung in die jeweiligen Grünstreifen, die muldenförmig auszubilden sind, beabsichtigt.

5.2 UMWELT UND NATURSCHUTZ

Artenschutz

Im Rahmen des Verfahrens zum rechtskräftigen Bebauungsplan ‚Gewerbepark Süd‘ einschließlich Gewerbepark Ingelheimer Straße – 15. ‚Änderung‘ wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung³ veranlasst. Diese Aussagen haben weiterhin Bestand, die Thematik wurde jedoch im Rahmen der Vorgängerplanung bereits abgearbeitet.

Hierfür wurden mehrere Begehungen durchgeführt, bei denen das Biotoptypenspektrum erfasst und hinsichtlich seiner Habitatqualität für streng und europarechtlich geschützte Arten geprüft wurde. Insbesondere wurden Bäume dahingehend untersucht, ob sie Strukturen für baumbewohnende Fledermausarten sowie für höhlen- oder nischenbrütenden Vogelarten aufweisen. Weiter wurden die im Plangebiet und der näheren Umgebung vorkommenden Vogelarten erfasst und geeignete Bereiche gezielt nach Reptilien abgesucht. Aufgrund des mittleren Besiedlungspotenzials für Feldhamster wurden auch diesbezüglich entsprechende Begutachtungen vorgenommen. Schließlich wurde der Untersuchungsbereich nach streng geschützten Pflanzenarten und nach Arten, die streng geschützten Schmetterlingen als Raupenfutter dienen können, abgesucht.⁴

Die artenschutzrechtliche Prüfung gliedert sich in die Relevanzprüfung und die vertiefende artenschutzrechtliche Vorprüfung. Im Rahmen der Relevanzprüfung werden zunächst die Arten herausgefiltert, für die eine artenschutzrechtliche Betroffenheit sicher ausgeschlossen werden kann. Weitergehende Untersuchungen sind für diese Arten nicht mehr erforderlich. Damit verbleiben 90 Arten, die Biotoptypen nutzen, die zur Habitatausstattung des Plangebietes zählen. Diese wurden der vertiefenden Prüfung unterzogen.⁵

In der vertiefenden artenschutzrechtlichen Prüfung erfolgt eine detaillierte Analyse. Danach kann das Vorkommen von 66 weiteren Arten im Geltungsbereich ebenfalls ausgeschlossen werden. Es verbleiben 24 streng bzw. europarechtlich geschützte Arten, deren Vorkommen im gemäß der Biotoptypenausstattung möglich ist. Hierbei handelt es sich um Vögel, Reptilien und Kleinsäuger.⁶

Nach Abschluss der Prüfungen wurde durch den Gutachter eine artenschutzrechtliche Beurteilung abgegeben und auf dieser Basis ein Fazit hinsichtlich der möglichen Artenschutzrechtlichen Betroffenheit gezogen.

Unter Berücksichtigung bestimmter Empfehlungen ist die Umsetzung des geplanten Vorhabens ohne Verstoß gegen die entsprechenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen (§ 44 Abs. 1 bis 4 BNatSchG) möglich. Grundsätzlich hat die Rodung der Gehölze in der gesetzlich vorgesehenen

³ Viriditas: Artenschutzrechtliche Prüfung Stadt Nieder-Olm Bebauungsplan ‚Gewerbepark Süd‘ Nieder-Olm, Weiler 04. Sep. 2014.

⁴ Vgl. Viriditas: Artenschutzrechtliche Prüfung..., S. 2.

⁵ Vgl. Viriditas: Artenschutzrechtliche Prüfung..., S. 7.

⁶ Vgl. Viriditas: Artenschutzrechtliche Prüfung..., S. 8.

Frist (01. Oktober bis 28./29. Februar) zu erfolgen. Für die Feldbewohner sind im Rahmen von Kompensationsmaßnahmen die besonderen Habitatansprüche dieser Arten zu berücksichtigen.⁷ Die konkreten Vorschläge sind dem Punkt G. ‚Empfehlungen‘ des Artenschutzrechtlichen Gutachtens zu entnehmen.

Die rechtliche Sicherung der Umsetzung dieser Maßnahmen erfolgt durch einen Vertrag zwischen der Stadt Nieder-Olm und der Stiftung zur Förderung der Kulturlandschaft. Eine entsprechende Vereinbarung⁸ liegt vor. Die Maßnahmen wurden nach Aussage der Verwaltung bereits umgesetzt.

Baugrund

Im Rahmen der Vorgängerplanung zum rechtskräftigen Bebauungsplan ‚Gewerbepark Süd‘ einschließlich Gewerbepark Ingelheimer Straße – 15. Änderung‘ wurde eine Baugrunduntersuchung⁹ veranlasst, um festzustellen, ob eine Bebauung des Gebietes bodenmechanisch durchführbar ist.

Auf dem Untersuchungsgelände wurden zu diesem Zweck sechs Rammkernsondierungen und anschließende Laboruntersuchungen durchgeführt.¹⁰ Gemäß den gutachterlichen Ausführungen ist demnach eine Bebauung und Erschließung des Plangebietes grundsätzlich möglich. Aufgrund der ermittelten Bodenbeschaffenheit wird ergänzend darauf hingewiesen, dass die Mindestanforderungen an die Tragfähigkeit möglicherweise nicht immer überall erreicht werden. Vor diesem Hintergrund ist zumindest bereichsweise der Einbau eines Bodenaustauschpaketes einzuplanen. Es wird die Einschaltung eines Bodengutachters vor Ort empfohlen.¹¹

Hinsichtlich der einzelnen Bauvorhaben ist von geringen bis mittleren Tragfähigkeiten des stark bindigen und plastischen Untergrundes auszugehen. Bei Gründungen von nicht unterkellerten Bauwerken ist eine Größenordnung zwischen 100 und 150 kN/m² anzunehmen. Bei tieferen Gründungen (Unterkellerung) ist von einer Größenordnung von 150 bis 200 kN/m² auszugehen. Bei Unterkellerungen werden Abschichtungen gegen mögliche Sickerwässer erforderlich. Grundsätzlich wird empfohlen für die einzelnen Bauvorhaben entsprechenden Baugrundgutachten einzuholen.¹²

Seitens Landesamtes für Geologie und Bergbau (LGB) wird bezugnehmend auf das voranstehende Gutachten und mögliche Hangrutschungen eine Kontaktaufnahme vorab bei geplanten Maßnahmen in den Untergrund empfohlen.

Bodenbelastungen

Nach Mitteilung der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD Süd) innerhalb des Verfahrens zum rechtskräftigen Bebauungsplan ‚Gewerbepark Süd‘ einschließlich ‚Gewerbepark Ingelheimer Straße - 15. Änderung‘ befindet sich die Fläche für den in der Vorgängerplanung

⁷ Vgl. Viriditas: Artenschutzrechtliche Prüfung..., S. 18.

⁸ Vereinbarung zwischen der Stadt Nieder-Olm und der Stiftung zur Förderung der Kulturlandschaft über die Umsetzung von produktionsintegrierten Maßnahmen zur Erweiterung des Gewerbeparks in Nieder-Olm vom 29. Jan./02. Feb. 2018.

⁹ Geotechnik GmbH: Baugrundgutachten Erweiterung Gewerbepark Nieder-Olm, Mainz, 22. Juni 2017.

¹⁰ Geotechnik GmbH: Baugrundgutachten..., S. 3.

¹¹ Geotechnik GmbH: Baugrundgutachten..., S. 5f.

¹² Geotechnik GmbH: Baugrundgutachten..., S. 6f.

vorgesehenen landespflegerischen Ausgleich in der Gemarkung Ober-Olm, Flur 27, Flurstück 1/1 innerhalb der im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz registrierten Konversionsliegenschaft „ehem. US-Munitionsdepot Ober-Olmer Wald, Ober-Olm“ REGNUM 339 06 047 – 0002 / 000 – 00.

Ebenso befinden sich innerhalb des Aufforstungsblocks Essenheim (Gemarkung Essenheim, Flur 13, Flurstücke 53-84, 86/1, 87-100, 163-167, 169/1, 171, 172/1, 174-178, 180 und 182-207) zwei im Bodenschutzkataster registrierte Flächen. Die in den textlichen Festsetzungen genannten Flurstücke 90, 91, 92, 93 und 94 teilweise, auf denen die Ausgleichsmaßnahme durchgeführt werden sollen, sind jedoch nicht von diesen Flächen betroffen.

Eingriffe in den Untergrund, Überbauung und/oder Nutzungsänderungen innerhalb der im Bodenschutzkataster registrierten Flächen sind daher bereits gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan ‚Gewerbepark Süd‘ einschließlich ‚Gewerbepark Ingelheimer Straße - 15. Änderung‘ vorab mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Süd, Zentralreferat Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt a.d. Weinstraße abzustimmen.

Bilanzierung und Ergebnisübersichten zum Eingriff in Natur und Landschaft

Das gesamte Plangebiet liegt im Geltungsbereich von rechtskräftigen Bebauungsplänen und ist bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung ermöglichen keinen Eingriff in Natur und Landschaft, der über das bestehende Maß hinausgeht und dadurch kompensiert werden müsste. Durch die vorliegende Änderung wird keine Versiegelung ermöglicht, die nicht auf der Grundlage des Ursprungsplans bzw. der rechtskräftigen Änderungspläne möglich gewesen wäre. Es werden lediglich ca. 20 m² Straßenverkehrsfläche in Gewerbegebietsfläche umgewandelt. Die vorliegende Bebauungsplanänderung überplant bestehende Baurechte des Ursprungsplans und seiner bisherigen rechtskräftigen Änderungen.

Da der Eingriff in Natur und Landschaft bereits früher auf der Basis des bestehenden Baurechts zulässig war und keine weiter gehenden Auswirkungen als durch das ausgewiesene Gewerbegebiet zu erwarten sind, kann hier in Anwendung des § 1a Abs. 3 BauGB auf einen Fachbeitrag Naturschutz verzichtet werden.

6 VERFAHREN UND RECHTSFOLGEN

Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde gemäß § 13 Baugesetzbuch im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurde daher von den frühzeitigen Beteiligungsschritten abgesehen.

Durchgeführt wurde die förmliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit.

Die Mehrzahl der von Behörden und Trägern öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen waren in der Planung bzw. der Ursprungsplanung bereits umfänglich oder im Wesentlichen berücksichtigt worden bzw. konnten durch kleinere Änderungen und Ergänzungen sowie redaktionelle Anpassungen und Klarstellungen in der Begründung integriert werden.

Generell wird zu den Ergebnissen der Beteiligungsverfahren und den Umgang damit auf die umfangreichen textlichen Ausarbeitungen verwiesen, die dem Stadtrat der Stadt Nieder-Olm zur Durchführung der Abwägung vorlagen.

Rechtsfolgen

Mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes werden der rechtskräftige Änderungsbebauungsplan ‚Gewerbepark Süd – 1. Änderung‘ sowie der Änderungsbebauungsplan ‚Gewerbepark an der Ingelheimer Straße - 16. Änderung‘ vollständig überplant. Die vorliegende Planung ‚Gewerbepark Süd – 3. Änderung‘ einschließlich ‚Gewerbepark an der Ingelheimer Straße 19. Änderung‘ ersetzt die vorgenannten Pläne räumlich und sachlich vollständig.

Darüber hinaus wird ein Teilbereich des Ursprungsplans ‚Gewerbepark Ingelheimer Straße‘ bzw. der zugehörigen rechtskräftigen Änderungspläne 1. – 9. Änderung bzw. 12. Änderung ebenfalls überplant. Auch für diese Teilfläche werden mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes die vorgenannten Pläne räumlich und sachlich vollständig ersetzt.

Außerhalb des Geltungsbereichs gelten die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans bzw. seiner bisher rechtskräftigen Änderungen 1 bis 14 weiterhin uneingeschränkt.

7 HINWEISE ZUR REALISIERUNG

Altlasten

Plangebiet

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD Süd) weist darauf hin, dass Altstandorte (stillgelegte Anlagen und Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde) für das Plangebiet noch nicht erhoben wurden.

Sollten bei der Kreisverwaltung, Verbandsgemeinde oder Ortsgemeinde abweichende Informationen oder Erkenntnisse über abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktion wie z.B. Schadstoffverunreinigungen, Bodenverdichtungen oder –erosionen (Verdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen) vorliegen oder sich ergeben, wird um Mitteilung und Abstimmung der weiteren Vorgehensweise gebeten.

Ausgleichsflächen im Bereich des Ober-Olmer Waldes

Laut Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD Süd) ist Folgendes zu beachten:

Die Fläche für den landespflegerischen Ausgleich in der Gemarkung Ober-Olm, Flur 27, Flurstück 1/1 befindet sich innerhalb der im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz registrierten Konversionsliegenschaft „ehem. US-Munitionsdepot Ober-Olmer Wald, Ober-Olm“ REGNUM 339 06 047 – 0002 / 000 – 00.

Innerhalb des Aufforstungsblocks Essenheim (Gemarkung Essenheim, Flur 13, Flurstücke 53-84, 86/1, 87-100, 163-167, 169/1, 171, 172/1, 174-178, 180 und 182-207) befinden sich folgende zwei im Bodenschutzkataster registrierte Flächen:

- „Ablagerung, Wiesen im Süden, US-Flugplatz Mainz-Finthen m. Housing Area in Wackernheim“, REGNUM 315 00 000 – 0002 / 057 – 00:
- „Kfz-Abstellfläche, US-Standortübungsplatz Ober-Olmer Wald, Ober-Olm“, REGNUM 339 06 047 – 0003 / 008 – 00.

Die in den textlichen Festsetzungen genannten Flurstücke 90, 91, 92, 93 und 94 teilweise, auf denen die Ausgleichsmaßnahme durchgeführt werden sollen, sind jedoch nicht von diesen Flächen betroffen.

Eingriffe in den Untergrund, Überbauung und/oder Nutzungsänderungen innerhalb der im Bodenschutzkataster registrierten Flächen sind vorab mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Süd, Zentralreferat Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt a.d. Weinstraße abzustimmen.

Archäologie

Die Generaldirektion kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie bittet um weitere Einbindung in die Planungen. Die Behörde würde die Erdarbeiten begutachten, die vier Wochen vor Beginn bei ihr angezeigt werden müssen. (*GDKE Landesarchäologie Mainz, Große Langgasse 29, 55116 Mainz. E-Mail: landesarchaeologie-mainz@gdke.rlp.de Fax: 06131-2016-333*) Da Bauverzögerungen dann nicht auszuschließen sind, wird eine frühzeitige, vorherige geomagnetische Prospektion des Geländes (Daten, die auch von den Kampfmittelräumdiensten genutzt werden können) empfohlen. Eventuell vorhandene römische Gebäude dürften dabei sicher zu erkennen sein, was die Planbarkeit deutlich erhöht.

Bergbau

Das Landesamt für Geologie und Bergbau weist darauf hin, dass der Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes von dem auf Eisen und Mangan verliehenen, Bergwerksfeld ‚Friedolin‘ überdeckt wird. Das Bergrecht für das Bergwerksfeld wird von der Firma Barbara Rohstoffbetriebe GmbH aufrechterhalten.

Über tatsächlich erfolgten Abbau in diesem Bergwerksfeld liegen der Behörde keine Dokumentationen oder Hinweise vor. In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Abbau unter Bergaufsicht.

Boden und Baugrund

Das Landesamt für Geologie und Bergbau weist darauf hin, im Untergrund des Baugeländes nach geologischen Informationen oberflächennah Mergel und Tonmergel des Tertiär anstehen. Diese Böden weisen für eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung in der Regel eine ausreichende Tragfähigkeit auf. Allerdings reagieren diese Böden auf wechselnde Wassergehalte (z.B. bei Austrocknung) schrumpf- und quellempfindlich. Weiter wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Einheiten des Mergeltertiär in hängigem Gelände rutschgefährdet sind.

Auf Grund dieser Gegebenheiten wird empfohlen, Neubauten grundsätzlich mit einer ausgesteiften Gründung und in setzungsunempfindlicher Bauweise zu planen. Für die Gründung wird wenigstens die Ausführung einer massiven, bewehrten Bodenplatte empfohlen, die auf einer Trag-/Polsterschicht angeordnet wird.

Für alle Bauvorhaben werden dringend objektbezogenen Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die tatsächlichen Gründungsaufwendungen sind vom Baugrundgutachter auf der Basis einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung auszuarbeiten. Bei allen Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

Seitens Landesamtes für Geologie und Bergbau (LGB) wird bezugnehmend auf das zur Erschließungsplanung vorliegende Bodengutachten und mögliche Hangrutschungen eine Kontaktaufnahme vorab bei geplanten Maßnahmen in den Untergrund empfohlen.

Erdwärmennutzung

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd weist darauf hin, dass für die Nutzung von Erdwärme grundsätzlich ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich ist. Zuständig ist die Untere Wasserbehörde.

Löschwasserversorgung

Die Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH weist darauf hin, dass die Löschwassermenge in Höhe von 96 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden bereitgestellt werden kann; dies entspricht dem DVGW Arbeitsblatt W405.

Die Festlegung der Löschwasserentnahmemöglichkeiten, d.h. der Unterflurhydranten, bzgl. ihrer Anzahl und Anordnung im öffentlichen Straßenbereich, erfolgt u.a. unter Beachtung der Prämissen des vorgenannten Regelwerks. Ebenfalls darauf basiert die Dimensionierung der örtlichen Versorgungsanlage. Dies bedeutet, dass der Netzdruck während einer möglichen Löschwasserentnahme am Hochpunkt des Versorgungsbereiches den festgeschriebenen Mindestbetriebsdruck in Höhe von 1,5 bar nicht unterschreitet. Der Löschwasserbereich umfasst sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das betreffende Brandobjekt.

Bauzeitliche Grundwasserhaltung

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

Niederschlagswassernutzung

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

Wasserwirtschaft

Die Untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass für die gezielte Versickerung unbelasteten Niederschlagswassers (z.B. über Rigolen, Mulden-Rigolen etc.) in das Grundwasser eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen ist.

Wasserwirtschaft (Wasserhaltung oder Grundwasserabsenkung)

Die Untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass sofern im Zuge der Baumaßnahme eine Wasserhaltung oder Grundwasserabsenkung (zutagefördern, zutageleiten etc.) erforderlich ist, dieses eines eigenen wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens bei der zuständigen Wasserbehörde bedarf.

Schmutzwasser

Nach Vorgabe der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd ist das Schmutzwasser der kommunalen Kläranlage zuzuführen.

Radonpotenzial

Die Bundesländer waren laut Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) in Verbindung mit der Straßenschutzverordnung (StrlSchV) verpflichtet, bis zum 31. Dez. 2020 bei Erfüllung bestimmter Kriterien Radonvorsorgegebiete festzulegen. Laut Homepage des Landesamtes für Umwelt, eingesehen am 04. Januar 2021, ist in Rheinland keine Ausweisung von Radon Schutzgebieten gemäß § 121 Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) erfolgt.

Damit gilt für Neubauten: „Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren (§ 123 Abs. 1 StrlSchG). Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Diese sind insbesondere erfüllt, wenn die Vorgaben der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ beachtet wurden. Die DIN 18195 ist eine Planungs- und Ausführungsnorm für die Abdichtung von Bauwerken und Bauteilen, die für den Neubau konzipiert wurde. Unter anderem werden in dieser Norm Anforderungen für Durchdringungen, Übergänge sowie An- und Abschlüsse aufgestellt.“¹³

Über die formalen Erfordernisse hinaus handelt es sich bei dem vorliegenden Geltungsbereich um ein Gewerbegebiet. In solchen Gebieten kann überwiegend von einer Bauweise mit durchgehenden Bodenplatten und dem weitgehenden Verzicht auf Keller ausgegangen werden. Hinzu kommt, dass ein dauerhafter Aufenthalt von Menschen im Regelfall nicht vorgesehen ist. Insofern ist bauart- und nutzungsbedingt eine verminderte Exposition gegenüber eventuellen Radonvorkommen anzunehmen.

Schutz von Mutterboden

Die Untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass für die mögliche geplante Verwertung von überschüssigen Bodenmassen im Bereich landwirtschaftlicher Flächen eine Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen ist, wobei dann auch der landwirtschaftliche Nutzen nachgewiesen werden muss. Diese Genehmigung ist gesondert zu beantragen. Hierbei sind die Anforderungen der ALEX-Infoblätter 24 und 25 des Landesamts für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht, veröffentlicht auf der Homepage des MUEEF, für die jeweiligen Fallkonstellationen, verbindlich zu beachten.

Ver- und Entsorgung

Die Erschließungsplanung soll entsprechend frühzeitig mit den Erschließungsträgern koordiniert werden.

Gemäß Vorgabe des Leitungsträgers sind für die Verlegung von unterirdischen Versorgungsleitungen die in DIN 1998 vorgesehenen Trassenräume freizuhalten.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Verlegung von Versorgungsleitungen nur erfolgen kann, wenn die Voraussetzungen für den Aufbau des Versorgungsnetzes gegeben sind, d.h. das Niveau der Straßen und Gehwege muss vorhanden und der Straßenunterbau eingebracht sein. Die Breite

¹³ <https://lfu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/>, dort ‚Welche Regelungen gibt es für Neubauten, entnommen am 04. Jan. 2021

der Straßen und Gehwege muss festliegen und eindeutig erkennbar sein. Die Grenzsteine dürfen nicht verdeckt sein. Tieferliegende Ver- und Entsorgungsleitungen müssen eingebracht sein.

Bei Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken ist zu den Leitungstrassen ein Abstand von 2,50 m einzuhalten, damit einerseits Beschädigungen der Leitungen durch Wurzeldruck und Bodenaustrocknung und andererseits Beeinträchtigungen der Bepflanzung, z.B. bei erforderlichen Tiefbauarbeiten, vermieden werden. Sollte dieser Abstand bei der Anpflanzung unterschritten werden, so sind technische Schutzmaßnahmen in gegenseitigem Einvernehmen – spätestens im Rahmen der Pflanzarbeiten – notwendig.

Die Verkehrsflächen stehen grundsätzlich für die Verlegung von unterirdischen Versorgungsleitungen zur Verfügung.

Treibstoffe

Die Untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass sofern eine Eigenverbrauchstankstelle, d.h. ein Behälter mit Zapfeinrichtung, errichtet werden sollte, dieser in jedem Fall einer eigenständigen Baugenehmigung bedarf. Behälter mit Zapfeinrichtung zum Verfüllen von Treibstoffen (Dieselkraftstoff, Pflanzenöle) werden als Tankstellen beurteilt nach Landesbauordnung (LBauO). Behälter zur Lagerung von Treibstoffen ohne Zapfeinrichtung mit einer Lagerkapazität weniger als 10 m³ sowie weniger als 5 m³ Behälterinhalts in der Nähe von Kultur- und Naturdenkmälern sind baurechtlich als genehmigungsfrei nach § 62 Abs. 1 Nr. 5b LBauO zu beurteilen, es besteht jedoch eine Anzeigepflicht nach AwSV bei der zuständigen Wasserbehörde.

Wassergefährdende Stoffe

Die Untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass sofern eine Lagerung bzw. die Verwendung wassergefährdender Stoffe (Schmier- und Kraftstoffe, Lacke etc.) im Rahmen der gewerblichen Tätigkeit erfolgt, dies der Unteren Wasserbehörde gem. § 65 LWG i.V.m. § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) anzuzeigen ist. Die Anforderungen der Bundesverordnung ‚Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV)‘ vom 18.04.2017 sind zu erfüllen. Mit der Anzeige verbunden ist die Darstellung, welche Stoffe, in welcher Menge und wie gelagert/verwendet werden sollen.

aufgestellt im Auftrag der Stadt Nieder-Olm



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im Oktober 2021

 2113 04 Be FzB/hf

VERFAHRENSVERMERKE

1. **Aufstellungsbeschluss:**

Der Stadtrat der Stadt Nieder-Olm hat in seiner Sitzung am 12. August 2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

2. **Beteiligung der Behörden:**

Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 12. August 2021 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 20. September 2021.

3. **Bekanntmachung der Auslegung:**

Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung gemäß § 13 und § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 12. August 2021 durch Veröffentlichung im Nachrichtenblatt ‚Aktuell‘ der Verbandsgemeinde Nieder-Olm.

4. **Auslegung des Planentwurfes:**

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20. August 2021 bis zum 20. September 2021 aus.

5. **Prüfung der Anregungen:**

Der Stadtrat der Stadt Nieder-Olm hat die fristgemäß eingegangenen Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28. Oktober 2021 geprüft und das Ergebnis anschließend mitgeteilt.

6. **Beschluss der Bebauungsplanänderung:**

Aufgrund der §§ 1 bis 4 und 8 bis 10 BauGB hat der Stadtrat der Stadt Nieder-Olm die Bebauungsplanänderung sowie die gestalterischen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO in seiner Sitzung am 28. Oktober 2021 als Satzung beschlossen.

7. **Ausfertigung:**

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

8. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses:

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

.....
Stadtbürgermeister

.....
Dienstsiegel