

GEMEINDE STADECKEN-ELSHEIM

BEBAUUNGSPLAN ‚UNTERE GRASEHR‘



Fassung zum Vorentwurf, April 2026

- Planzeichnung-**
- Textliche Festsetzungen-**
- Begründung-**

BEBAUUNGSPLAN 'UNTERE GRASEHR'

GEMEINDE STADECKEN-ELSHEIM



Art der baulichen Nutzung		GE 1		GE 2	
Grundflächenzahl	Bauweise	0,8	a	0,8	a
maximale Gebäudehöhe		9,00 m		12,00 m	

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 (GRZ)
9,00 m maximale Gebäudehöhe (Beispiel) (siehe textliche Festsetzungen)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen)
Baugrenze mit überbaubarer Fläche

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

Straßenverkehrsfläche
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg
Zweckbestimmung: Fußweg
Serviceweg
Straßenbegrenzungslinie

Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung gemäß Planeinschrieb

Flächen für Hochwasserschutzanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB)

Flächen zum Schutz von Außengebietswasser (siehe textliche Festsetzungen)

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

Umgrenzung von Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

M1 Retentionsraum für Niederschlagswasser (siehe textliche Festsetzungen)

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

Umgrenzung von Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Zweckbestimmung

A1 Heckenpflanzung (siehe textliche Festsetzungen)

A2 Anpflanzung einer Baum- und Strauchhecke als Gebietseingrünung (siehe textliche Festsetzungen)

A3 Gebietsrandbegrünung

Anpflanzung Baum (siehe textliche Festsetzungen)

Sonstige Zeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze unterschiedlicher Nutzungen

Bemaßung in Meter (Beispiel)

Kennzeichnung der maßgeblichen Grundstücks-/ Straßenseite zur Höhenbestimmung

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Bauverbotszone gemäß § 22 Landesstraßengesetz (LStrG)

Bereich mit Zustimmungspflicht zu baulichen Anlagen gemäß § 23 Landesstraßengesetz (LStrG)

III. INFORMATIVE DARSTELLUNGEN

Gebäude und Grundstück gemäß Kataster

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

geplante Straßenraumaufteilung

RECHTSGRUNDLAGEN (AUSWAHL)

Grundlagen dieses Bebauungsplans sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2025 (BGBl. I S. 348).
- 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 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZVO 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I S. 323).
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19. November 2025 (GVBl. S. 672, 673).
- 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).
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung vom 14. Juli 2015 (GVBl. 2015, 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. Juli 2025 (GVBl. S. 305).
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473).
- Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209).
- Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (Landessolargesetz - LSolarG) vom 30. September 2021 (GVBl. 2021, 550), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. November 2023 (GVBl. S. 367).
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473, 475).

Ausfertigung

Der Bebauungsplan besteht aus den separaten Textfestsetzungen und dieser Planzeichnung. Die Planzeichnung wird hiermit ausfertigt. Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Stackeden-Elsheim übereinstimmt.

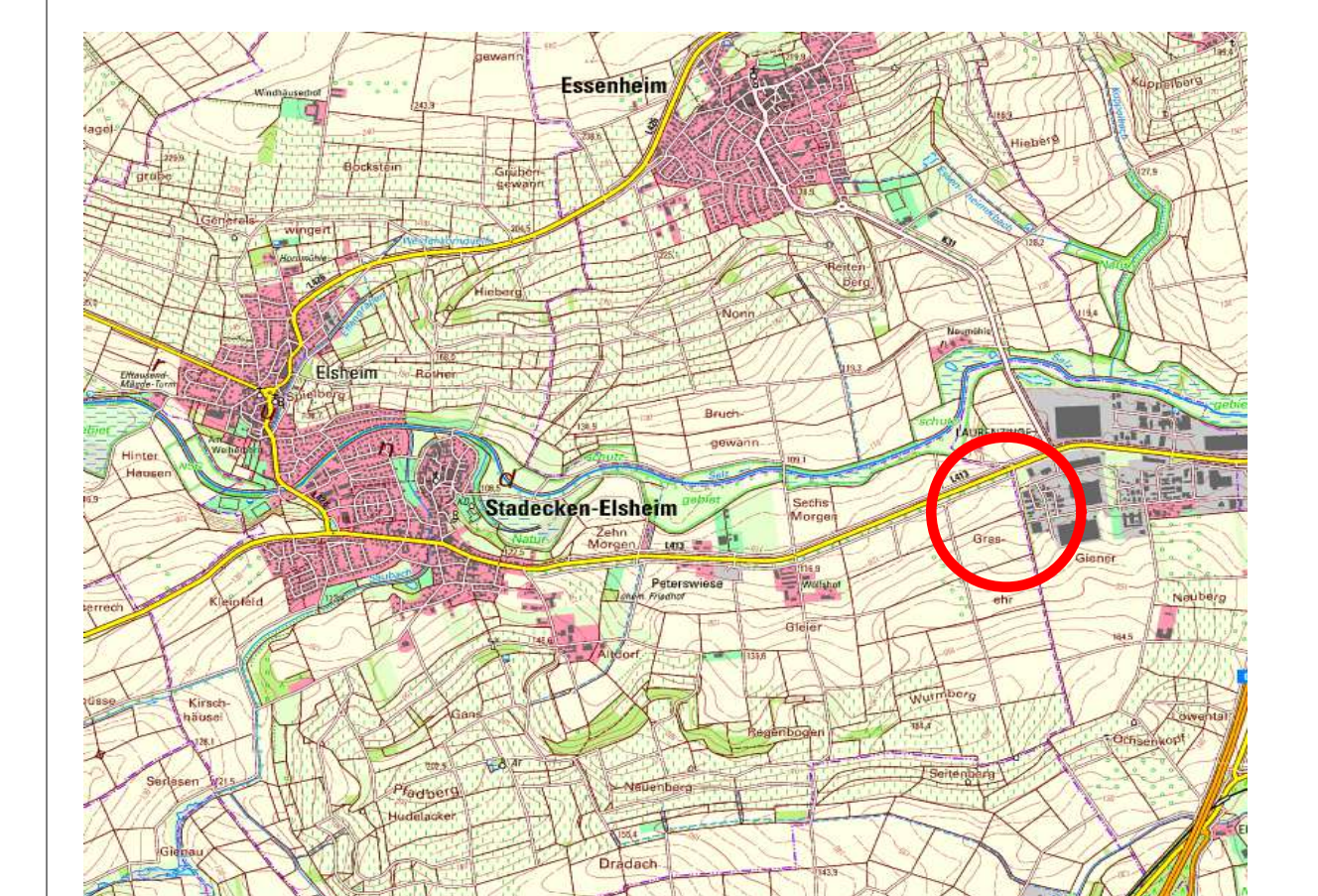
Stackeden-Elsheim, den

Stadtbürgermeister

Dienstsiegel

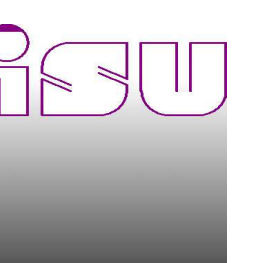
BEBAUUNGSPLAN 'UNTERE GRASEHR'

GEMEINDE STADECKEN-ELSHEIM



Phase.....	Fassung zum Vorentwurf
Stand.....	April 2026
Maßstab.....	1:1.000
Plangröße.....	(805 x 710 mm)
Projektnummer.....	23-08-11
Bearbeiter.....	Petra Bachmann-Jacob

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



RECHTSGRUNDLAGEN

Grundlagen dieses Bebauungsplans sind:

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Oktober 2025 (BGBl. I S. 257)
2. 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 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZVO 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189)
4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
5. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. November 2024 (GVBl. S. 365)
6. Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) in der Fassung vom 06. Oktober 2015 (GVBl. 2015, 283), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (GVBl. S. 707)
7. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2025 (GVBl. S. 738)
8. Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), geändert durch Gesetz vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209)
9. Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 68 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473)
10. Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (Landessolargesetz – LSolarG) vom 30. September 2021 (GVBl. 2021, 550), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. November 2023 (GVBl. S. 367)
11. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473, 475)

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS

Der vorliegende Bebauungsplan besteht aus

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

Die Begründung ist beigefügt.

GEMEINDE STADECKEN-ELSHEIM

BEBAUUNGSPLAN ‚UNTERE GRASEHR‘

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Ausfertigung:

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

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Stackeden-Elshem übereinstimmt.

Stackeden-Elshem, den

Ortsbürgermeister

Dienstsiegel

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)	2
1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	2
1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	3
1.3 BAUWEISE	4
1.4 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN	4
1.5 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN	4
1.6 FLÄCHEN FÜR HOCHWASSERSCHUTZANLAGEN UND FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES	5
1.7 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	5
1.8 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN	6
1.9 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND	7
2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG RHEINLAND-PFALZ (LBAUO)	8
2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN	8
2.2 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	8
3 HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN	10
3.1 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN	10
1 ANHANG I - PFLANZENLISTE UND PFLANZQUALITÄTEN	13
2 ANHANG II - NIEDER-OLMER LISTE	15
3 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	16

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GE = Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie und öffentliche Betriebe,
2. Lagerhäuser.

Ausnahmsweise zugelassen werden können:

1. unselbstständige Lagerplätze,
2. Ausstellungs- und Verkaufsflächen innerhalb der nach Nummer 1 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,
4. Anlagen für soziale Zwecke, soweit sie einem nach Nr. 1 zulässigen Vorhaben unmittelbar zugeordnet sind.

Nicht zulässig sind:

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Anlagen für sportliche Zwecke,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
4. selbstständige Lagerplätze,
5. Tankstellen,
6. Vergnügungsstätten,
7. Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten gemäß Nieder-Olmer Liste²:
 - **Nahrungs- und Genussmittel**
Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel, Tabakwaren, Reformwaren, Getränke
 - **Gesundheits- und Körperpflege**
Drogerieartikel, Parfümerieartikel

¹ Die anzurechnende Wohnfläche bestimmt sich nach der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV), in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I 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**
orthopädische und medizinische Waren, Hygieneartikel, Apothekenwaren
- **Textilien, Bekleidung, Lederwaren**
Damen- und Herrenoberbekleidung, Kinderbekleidung, Kürschnerwaren, Miederwaren, Strümpfe, Bekleidungszubehör, Kurzwaren, Lederwaren, Täschnenwaren, 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)

Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) wird gemäß Einschrieb in die Nutzungsschablone auf der Planzeichnung festgesetzt.

Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Gebäudehöhe ist

- die Höhenlage³ der Straßenoberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche,
- gemessen in der Mitte der Straßenverkehrsfläche in Gebäudemitte.
- Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung abgebildeten Straßenhöhen zu ermitteln.

³ vgl. hierzu in der Planzeichnung eingetragene Höhen der geplanten Straße. Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

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

Bestimmungen zur Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe (GH) 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.

Soweit für zulässige Anlagen aus dringenden technischen Gründen Sonderbauwerke und -bauteile⁴ mit größeren als den zulässigen Höhen erforderlich sind, so kann für diese Teile ausnahmsweise eine Überschreitung der Höchstwerte zugelassen werden. Die Höhe bleibt auf maximal 3,0 m über der größten Höhe des Gebäudes beschränkt. Die Sonderbauteile oder -bauwerke müssen dem übrigen Baukörper deutlich untergeordnet sein. Ihre Abmessungen dürfen höchstens 20 % der betroffenen Dachfläche des Gebäudes ausmachen.

Für Solaranlagen (Solarthermie, Photovoltaik) darf die maximal zulässige Gebäudehöhe um maximal 1,50 m überschritten werden.

1.3 BAUWEISE

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

Im Plangebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese wird wie folgt definiert:

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

1.4 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

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

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

1.5 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Führung von Versorgungsleitungen der technischen Infrastruktur ist nur in unterirdischer Bauweise zulässig.

⁴

Hinweis: z.B. Antennen, Aufzugsüberfahrten, Abgas- und Abluftanlagen.

1.6 FLÄCHEN FÜR HOCHWASSERSCHUTZANLAGEN UND FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Gebietsrandeingrünung‘ (‚A3‘) ist die Anlage eines durchgehenden sanft modellierten Erdwalls mit einer Höhe von mindestens 50 cm über dem angrenzenden Außengelände und einer Mulde von 30 cm Tiefe zum Schutz vor Außengebietswasser, vorzunehmen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.7.1 M1 – Retentionsraum für Niederschlagswasser

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).

Das Becken ist mit einer Rasenmischung für Feuchtlagen Ursprungsgebiet 9 ‚Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland‘⁵ einzusäen. Der Aufwuchs von Röhrichten und anderen Pflanzen nasser Bereiche, der sich durch Sukzession einstellt, ist ausdrücklich erwünscht.⁶

Die gewachsenen Strukturen sind alle drei bis fünf Jahre fachgerecht zurück zu schneiden.⁷

1.7.2 Stellplätze für Pkw, Lager- und Betriebsflächen

Befestigte, mit dem Erdboden verbundene Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen offenfugigen Belägen⁸ auszuführen. Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Zuwegungen/Zufahrten sowie Lager- und Betriebsflächen.

Alternativ zur voranstehenden Bestimmung können befestigte Flächen wasserundurchlässig angelegt werden, soweit das anfallende Niederschlagswasser in seitliche Mulden oder sonstige Versickerungseinrichtungen abgeführt wird.

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

⁵ Hinweis: z.B. Juliwa L 730 oder 7301

⁶ Hinweis: Aus landespflegerischen Gesichtspunkten sind die Böschungen einmal jährlich zu mähen und das Mahdgut ist abzutransportieren. Darüber hinaus sind je 50% des Aufwuchses wechselweise im zweijährigen Turnus zurückzuschneiden, um das erforderliche Rückhaltevolumen zu erhalten und die Bioqualität zu sichern.

⁷ 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.

⁸ Hinweis: z.B. Rasengittersteine, breifugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster oder Porenpflaster

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1.8.1 Bepflanzung öffentlicher Grünflächen

A1 – Heckenpflanzung

In der öffentlichen Grünfläche (entlang der Ingelheimer Straße) 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 Pflanzliste im Anhang I auszuwählen.

A2 – Anpflanzung einer Baum- und Strauchhecke als Gebietseingrünung

Mit der Maßgabe der Schaffung einer Gebietseingrünung und eines Sichtschutzes ist eine Baum- und Strauchhecke anzulegen. Anteilig sind je 15 lfdm dieser Fläche mindestens ein Laubbaum 2. Ordnung und 20 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Für die Pflanzungen sind die Arten und Pflanzqualitäten der Pflanzliste im Anhang I zu verwenden.

A3 – Gebietsrandeingrünung

In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Gebietsrandeingrünung‘ (entlang der südlichen Gebietsgrenze) ist eine Randeingrünung in Form einer Strauchhecke anzulegen. Erdwälle und Mulden sind für den Zweck der Entwässerung (Außengebietswasser) zulässig.⁹ 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.

1.8.2 Begrünung privater Grundstücksflächen

Mindestens 20 % der privaten Grundstücksflächen dürfen 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 II. Ordnung zu pflanzen.

1.8.3 Anpflanzen von Bäumen

An den in der Planzeichnung eingetragenen Standorten sind einheimische Laubbäume 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 Bäume sind mit Baumscheiben mit einer Mindestgröße von 5 m² sowie mit einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m³ zu versehen, die einzusäen oder zu bepflanzen sind. Der Boden der Pflanzgruben ist durch

⁹ vgl. Festsetzung 1.6 Flächen für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses auf Seite 6

im Landschaftsbau standardisierte Baumsubstrate zu ersetzen oder zu verbessern. Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu erhalten.

Für die Pflanzungen sind die Arten und Pflanzqualitäten der Pflanzliste im Anhang I zu verwenden. Bei Straßenbäume muss der Ansatz der Krone mindestens 2,5 - 3,0 m betragen.

1.8.4 Begrünung von Parkplätzen

Auf Stellplatzanlagen für Pkw bzw. in unmittelbarer räumlicher Zuordnung ist je vier ebenerdige Stellplätze mindestens ein Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen. Die Bäume sind mit Baumscheiben mit einer Mindestgröße von 5 m² sowie mit einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m³ zu versehen, die einzusäen oder zu bepflanzen sind. Der Boden der Pflanzgruben ist durch im Landschaftsbau standardisierte Baumsubstrate zu ersetzen oder zu verbessern. Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu erhalten.

1.8.5 Dachbegrünungen

Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer bis 5° Dachneigung sind, soweit nicht mit technischen Aufbauten oder Aufzugsüberfahrten o.ä. sowie erforderlichen Wartungsflächen überstellt, zu mindestens 80 % mit einer extensiven Dachbegrünung zu gestalten.

Zur Ausführung der Dachbegrünung sind an Trockenheit angepasste Sukkulente, Kräutern und niedrigwüchsige Gräser zu verwenden. Alternativ ist auch eine intensive Dachbegrünung zulässig.

Die beschriebene Dachbegrünung ist auch in den Bereichen unter Photovoltaikanlagen herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

1.8.6 Allgemeine Bestimmungen

Für die voranstehenden Pflanzvorschriften sind die Arten und Pflanzqualitäten der Pflanzliste im Anhang I zu verwenden.¹⁰

Die Bepflanzungen sind fachgerecht herzustellen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und im Falle ihres Abgangs in der nach dem Ausfall nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Die beschriebenen Bepflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgt.

1.9 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Böschungen und Aufschüttungen sind, soweit für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlich, auf privaten Grundstücken zu dulden. Diese dürfen, gemäß den sonstigen Festsetzungen, integriert in die privaten Außenanlagen, genutzt werden.

¹⁰ Hinweis: Die Abstandsbestimmungen des Landesnachbarrechtsgesetzes sind parallel zu beachten.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG 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 Dachform

Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer.

2.1.2 Werbeanlagen

Bestimmungen zu Werbeanlagen an Gebäuden

Werbeanlagen, die an Gebäuden angebracht werden, dürfen den höchsten Punkt der Gebäude nicht überschreiten. Maßgeblich für den höchsten Punkt der Gebäude ist die Oberkante des Gebäudes oder der baulichen Anlagen einschließlich aller Konstruktionen des Dachaufbaus. Technische Aufbauten dürfen nicht zur Bestimmung des höchsten Punktes hinzugezogen werden.

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen jeweils eine Fläche von maximal 25 m² nicht überschreiten.

Bestimmungen zu freistehenden Werbeanlagen

Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden, jedoch auf den Grundstücken der Leistung errichtet werden, dürfen eine Höhe von 8 m, gemessen über dem tatsächlichen Gelände und eine Ansichtsfläche von 10 m² pro Seite je Werbeanlage nicht überschreiten.

Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Die Zulässigkeit von Wegweisern bleibt davon unberührt.

Sonstige Vorschriften

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

Bei Schriftzügen sind nur hinterleuchtete Einzelbuchstaben zulässig.

Zur freien Landschaft ausgerichtete Werbeanlagen sind unzulässig.

2.2 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN-

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

2.2.1 Unbebaute Grundstücksflächen

Die unbebauten Grundstücksflächen sind 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

Für die Einfriedung der Grundstücke sind 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.

VORENTWURF

3 HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

3.1 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,...‘ 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 gehölzbewachsenen 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). Der Beginn der Erdarbeiten ist vier Wochen im Voraus schriftlich oder per E-Mail anzuzeigen (GDKE Landesarchäologie Mainz, Große Langgasse 29, 55116 Mainz; E-Mail landesarchaeologie-mainz@gdke.rlp.de).

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23. März.1978 (GVBl.,1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Mainz.

3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit sie ihre Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen kann. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

3 Schutz von Mutterboden

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung 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 Vorgaben der Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung - ErsatzbaustoffV), in der jeweils geltenden Fassung, sind 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. S. 302) sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Mainz) mitzuteilen. Sollten sich, insbesondere bei Baumaßnahmen, Erkenntnisse dieser Art ergeben, ist die genannte Behörde umgehend zu informieren.

7 Baugrunduntersuchungen und Umgang mit Bodenmassen

Gemäß §15 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) unterliegen altlastverdächtige Flächen der Überwachung durch die zuständige Behörde, in diesem Fall der SGD Süd als zuständige Obere Bodenschutzbehörde. Generell bedürfen bei als altlastverdächtig eingestuft Flächen deshalb Nutzungsänderungen, insbesondere Eingriffe in den Untergrund oder die Überbauung, grundsätzlich der Zustimmung durch die SGD Süd.

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

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

8 Installation von Solaranlagen

Ab dem 01. Januar 2023 sind Bauherrinnen und Bauherren von gewerblich genutzten Neubauten und gewerblich genutzten neuen Parkplätzen verpflichtet, unter bestimmten Bedingungen auf den Gebäuden bzw. Parkplätzen Photovoltaikanlagen zu installieren (§ 2 Abs. 1 des Landessolargesetzes – LSolarG).

9 Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben der § 6 ff BBodSchV n. F. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken

ist die neu eingeführte Ersatzbaustoffverordnung (Bestandteil der sogenannten Mantel-Verordnung zur Einführung jener sowie zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlasten-Verordnung und zur Änderung der Deponie-Verordnung und der Gewerbeabfall-Verordnung) zu beachten.

10 Abstände zu Leitungen

Für die Verlegung unterirdischer Elektrizitätsleitungen sind die laut DIN 1998 vorgesehenen Trassenräume freizuhalten.

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

11 Vegetationsschutz bei Bauarbeiten

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

12 Löschwasser

Die Technischen Mitteilung Merkblatt W 331 vom November 2006 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten) des DVGW-Regelwerks, der Technischen Regel Arbeitsblatt 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.

13 Geologiedatengesetz


Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung.

aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Stackeden-Elshem durch



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im April 2026

 2308 03 TF VE/ba

1 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. Die Pflanzqualitäten sind zu beachten. Alternative Bäume müssen der ersten oder zweiten Ordnung angehören.

Es wird empfohlen, klimaangepasste Arten zu verwenden. Hierbei sollte auf Strahlungsfestigkeit und Trockenresistenz geachtet werden.

Bäume II. Ordnung

Acer campestre Maßholder	Feldahorn
Acer campestre ‚Elsrijk‘	Feldahorn
Acer opalus	Schneeball-Ahorn
Acer platanoides ‚Allershhausen‘	Spitzahorn
Acer platanoides ‚Cleveland‘	Kegelförmiger Spitzahorn
Acer platanoides ‚Columnare‘	Säulenförmiger Spitzahorn
Alnus cordata	Italienische Erle
Alnus incana	Grauerle
Alnus x spaethii	Purpurerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Carpinus betulus ‚Fastigiata‘	Pyramiden-Hainbuche
Fraxinus excelsior ‚Geessink‘	Esche
Fraxinus ornus	Blumenesche
Gleditsia triacanthos ‚Skyline‘	Dornenlose Gleditschie
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Kultur-Birne
Pyrus pyraister	Wild-Birne
Quercus robur ‚Fastigiata‘	Pyramideneiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aria ‚Magnifica‘	Mehlbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus intermedia ‚Brouwers‘	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata ‚Erecta‘	Dichtkronige Winterlinde
Tilia cordata ‚Greenspire‘	Amerikanische Stadtlinde

Als Pflanzqualitäten sind Hochstämme mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 16-18 cm, 3-mal verpflanzt mit Ballen zu verwenden.

Hinweis:

Bei Baumpflanzungen in und an öffentlichen wie privaten Verkehrsflächen ist auf entsprechende Eignung zu achten, u. a. ausreichend hoher Kronenansatz (mind. 3 m), kein Fruchtfall, keine erhöhte Windbruchgefahr, keine aufreibenden Wurzeln, etc.

Sträucher

Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus mahaleb	Weichselkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa spinosissima	Bibernellrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Als Pflanzqualitäten sind Sträucher, mit Ballen, Höhe mindestens 100 cm zu verwenden.

2 ANHANG II - NIEDER-OLMER LISTE¹¹

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, Kinderwagen	ZVBI, ZSO
Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse	ZVBI, NSO	Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren, Rasenmäher, Schrauben, Kleineisenwaren, 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

¹¹

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

3 ANHANG III - UMGANG MIT DEM LANDESPFLERISCHEN AUSGLEICH UND DEM ARTENSCHUTZ

6.1 UMGANG MIT DEM LANDESPFLERISCHEN AUSGLEICH

Im weiteren Verfahren ist die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung weiter zu qualifizieren. In diesem Rahmen werden auch konkrete Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen zu benennen sein.

6.2 UMGANG MIT DEM ARTENSCHUTZ

Gemäß der artenschutzrechtlichen Beurteilung¹² zu dem vorliegenden Bebauungsplan ist die Realisierung des Vorhabens unter Berücksichtigung der besonderen Kompensationsansprüche für die europarechtlich geschützte Feldlerche sowie der im Fachgutachten unter Kapitel K genannten Vorgaben und 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.

Um Verstöße der Planung gegen die Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden sind verschiedene Maßnahmen erforderlich, die nachfolgend skizziert werden.

Die Maßnahmen dienen der punktuellen Steigerung der Qualität verbleibender Ackerlebensräume im Naturraum und dessen Kontaktlandschaften zum Ausgleich des Verlustes an Bruthabitaten für Feldbrüter (Feldlerche). Die notwendigen Maßnahmen zur Gewährleistung des günstigen Erhaltungszustandes der lokalen Populationen der Feldlerche (sog. ‚CEF-Maßnahmen“: Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität des Lebensraumes - continued ecological functionality) sind detailliert in einer Pflege- und Entwicklungskonzeption darzulegen und mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

- Beseitigung von Gras-Kraut-Beständen außerhalb der Vogelbrutzeit, bei Baubeginn während der Brutzeit sind die Vorhabensflächen während der Brutplatzwahl und Brutzeit durch monatlich wiederkehrende Mahd oder Bodenbearbeitung ab März unattraktiv zu halten, so dass sich keine Bodenbrüter ansiedeln.
- Zur Sicherstellung der Lebensraumansprüche der zwei betroffenen Feldlerchenbrutpaare sind auf mindestens 10.000 m² (5.000 m² pro Brutpaar) Maßnahmen zur Förderung dieser Art in Form von Ackerbrachen (einjährige und mehrjährige), Blühstreifen und -flächen gehölzfrei auszugestalten. Es sollte stets eine Mischung verschiedener Maßnahmentypen vorhanden sein, bei der kein Typ mehr als ein Drittel der Gesamtfläche der Maßnahmen zur Förderung der Feldbewohner umfasst. Die Maßnahmen können auf wechselnden Flächen, bspw. in Form von Produktionsintegrierten Kompensationsmaßnahmen (PIK), realisiert werden. Dabei sind die Revieransprüche der feldbewohnenden Arten zwingend zu berücksichtigen.

¹²

viriditas: Ortsgemeinde Stackeden-Elsheim, Bebauungsplan ‚Untere Grasehr‘, Artenschutzrechtliche Beurteilung, Weiler, 13.03.2026

- Als Kompensation für die betroffene Art sind Maßnahmen auf wechselnden Flächen im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung, bspw. durch nicht zu dicht bepflanzte Brache- und Blühstreifen empfehlenswert.
- Für die Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen für die Feldbrüter empfiehlt sich das Konzept der Produktionsintegrierten Kompensationsmaßnahmen (vgl. CZYBULKA et al. 2012 & STIFTUNG WESTFÄLISCHE KULTURLANDSCHAFT, 2012). Dieses ermöglicht es, ohne Beeinträchtigung benachbarter Nutzungen temporäre Trittsteinbiotope und Refugiallebensräume auch in intensiv landwirtschaftlich genutzten Gemarkungsbereichen einzurichten, die normalerweise für Maßnahmen der Kompensation nicht zugänglich sind.

Von den Maßnahmen profitieren die Arten der Agrarlebensräume (Agrotome, s. STEIDL & RINGLER 1997), die sehr häufig von den Eingriffen betroffen sind, jedoch von den klassischen Kompensationsmaßnahmen wie Umwandlung in Dauergrünland, Anlage von Streuobstbeständen und Gehölzen sowie Aufforstung nicht oder nicht in erforderlichem Maß gefördert werden. Zudem profitieren zahlreiche Arten der strukturreichen und extensiv genutzten Feldflur, die in der modernen Agrarlandschaft keine geeigneten Lebensbedingungen mehr vorfinden bzw. nicht mehr in der ausreichenden Größe.

- Die Baumaßnahmen sind vor Beginn der Brutzeit ab März zu beginnen und die Arbeiten kontinuierlich fortzuführen, um eine Störung begonnener Bruten im nahen Umfeld zu vermeiden. Bevorzugt sollte die Maßnahme außerhalb der Brutzeit durchgeführt und bis März abgeschlossen sein. So kann eine möglichst naturverträgliche Umsetzung der Planung sichergestellt werden.
- Bei der Errichtung von Neubauten sind an Glasfassaden Maßnahmen gegen Vogelschlag vorzusehen.
- Die Beleuchtung innerhalb des Plangebiets sollte möglichst insekten- und fledermausfreundlich angelegt werden.
- Es wird empfohlen an Neubauten Höhlenbrüter- sowie Fledermauskästen aufzuhängen.

Die rechtliche Sicherung der Umsetzung dieser Maßnahmen wird im weiteren Verfahren geklärt.

GEMEINDE STADECKEN-ELSHEIM

BEBAUUNGSPLAN ‚UNTERE GRASEHR‘

BEGRÜNDUNG

zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

1	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	1
2	ANLASS UND ZIEL DER BEBAUUNGSPLANUNG	1
3	DARSTELLUNGEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	2
4	LAGE DES PLANGEBIETES	5
5	INHALTE UND ERLÄUTERUNGEN DER PLANUNG	6
5.1	GRUNDSÄTZLICHES	6
5.2	NUTZUNGS- UND BEBAUUNGSSTRUKTUR	8
5.3	SONSTIGE PLANUNGSRECHTLICHE REGELUNGEN	10
5.4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG	10
5.5	VERKEHR UND TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG	10
5.6	FREIFLÄCHEN UND GRÜNORDNUNG	16
5.7	UMWELT UND NATURSCHUTZ	16
6	VERFAHRENSTAND	19

1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Gemeinderat der Gemeinde Stackeden-Elshem hat in seiner Sitzung am 25. Oktober 2021 die Aufstellung des Bebauungsplans ‚Untere Grasehr‘ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Der Bebauungsplan liegt im äußersten Osten des Gemeindegebietes von Stackeden-Elshem, unmittelbar angrenzend an die Gemarkung der Stadt Nieder-Olm. Der räumliche Geltungsbereich hat eine Gesamtfläche von ca. 7,0 ha. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.

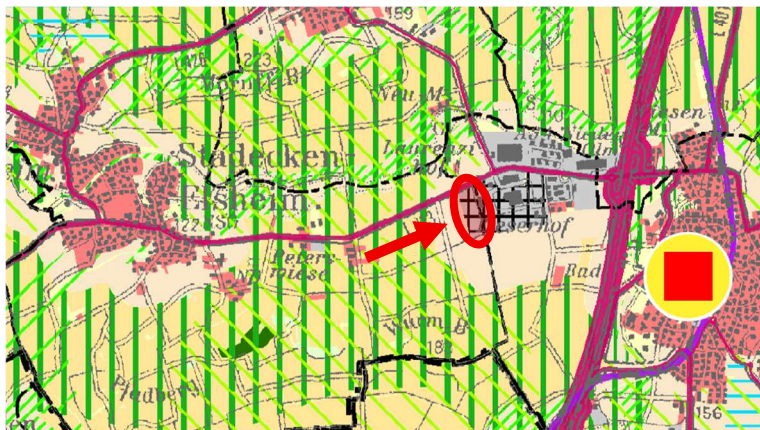
2 ANLASS UND ZIEL DER BEBAUUNGSPLANUNG

Die Gemeinde Stackeden-Elshem beabsichtigt, angrenzend an den Gewerbepark in Nieder-Olm ein Gewerbegebiet auszuweisen. Ziel ist die Schaffung eines Angebots für Gewerbebetriebe unterschiedlicher Größe, insbesondere für den örtlichen Bedarf.

Da die ausgewählte Fläche vollständig im Außenbereich liegt, muss das Planungsrecht durch einen Bebauungsplan geschaffen werden.

3 DARSTELLUNGEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Regionaler Raumordnungsplan



Auszug aus der Gesamtkarte der zweiten Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe 2014, mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes; Quelle: Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe: Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe, Mainz, April 2022

Gemäß dem derzeit wirksamen Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014 (ROP)¹ werden der Gemeinde Stackeden-Elshem außer der Funktion Wohnen keine weiteren Funktionen zugewiesen.

Das Planungsareal selbst ist als ‚Vorranggebiet Gewerbe‘ dargestellt.

Auch gemäß der laufenden dritten Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans ist der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes mit der Zieldarstellung ‚Vorranggebiet Gewerbe‘ versehen.

Der Internetseite der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe ist zu entnehmen, dass für die dritte Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe 2014² (ROP) die erneute Anhörung im Zeitraum vom 27. August bis zum 17. September 2024 erfolgte. Der Beschluss zur Vorlage an die Genehmigungsbehörde wurde gemäß der Internetseite der Planungsgemeinschaft in der Regionalvertretung am 18. März 2025 gefasst. Der Planentwurf liegt nunmehr der obersten Landesplanungsbehörde zur Genehmigung vor.

Textlich werden in der dritten Fortschreibung zum Raumordnungsplan weitergehende Vorgaben (Grundsätze (G) und Ziele (Z) der Raumordnung) für die Vorranggebiete Gewerbe formuliert:

Z 18a

„Die zeichnerisch festgelegten Vorranggebiete für Gewerbe dienen der Ansiedlung von groß- und mittelflächigen Gewerbe- und Industriebetrieben³. Die Träger der Bebauungsplanung weisen in den festgelegten Vorranggebieten für Gewerbe nur Gewerbe- und Industriegebiete aus, die der

¹ Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe: Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014 in der Fassung der 2. Teilfortschreibung, bekannt gemacht im Staatsanzeiger für Rheinland-Pfalz vom 19. April 2022.

² Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe: Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014 in der Fassung der 3. Teilfortschreibung, Dritte Teilfortschreibung des ROP 2014 für die Sachgebiete Siedlungsentwicklung (Gewerbe), Energieversorgung (Photovoltaik), Freiraumstruktur, Landwirtschaft, Zentrale Orte und Rohstoffsicherung in der Fassung der zweiten Teilfortschreibung vom 19.04.2022 gemäß Beschlussfassung in der Regionalvertretungssitzung vom 05. Juni 2024 über die Anhörung zum Planentwurf (§ 10 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPIG)) und dessen erneute öffentliche Auslegung (§ 9 Abs. 3 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. § 6 Abs. 4 LPIG) nach § 14 Abs. 4 Nr. 2 (LPIG), (Stand Redaktion 14. August 2024)

³ > 2.000 m²

Unterbringung von Gewerbebetrieben aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäusern, Lagerplätzen öffentlichen Betrieben und Tankstellen dienen. Sie machen dabei von den Feinsteuermöglichkeiten der BauNVO gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO so Gebrauch, dass Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Vergnügungsstätten sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen sind. Ausnahmen gelten für Verkaufsstätten von Industrie und Gewerbebetrieben im vorstehend genannten Sinne, die am Gewerbestandort Waren produzieren (Werksverkauf), soziale Einrichtungen, die einem Betrieb zugeordnet sind, und für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Bestandsnutzungen und vorhandenes Baurecht genießen erweiterten Bestandsschutz.“⁴

Die in der dritten Teilfortschreibung verfassten Ziele sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in die Abwägung einzubeziehen. Nach Genehmigung des Plans werden diese verbindlich und müssen als Ziele der Raumordnung beachtet werden.

G 18d

„Die Neuinanspruchnahme von Freiraumflächen für die bauleitplanerische Entwicklung von Gewerbe- und Industrieflächen für Gewerbe- und Industriebetriebe mit einer Grundfläche von mehr als 2.000 m² und einer überregionalen Produktionsabsatz-, Versorgungs- und Dienstleistungsfunktion soll im Interesse der Schonung von Freiraumressourcen, des Klimaschutzes und zur Erhaltung und Verbesserung der zentralörtlichen Raumfunktionen der Gemeinden vorrangig in den Gemeinden mit der besonderen Funktion Gewerbe und in den Vorranggebieten für Gewerbe erfolgen.“⁵

In der Begründung und Erläuterung zu G 18d wird ausgeführt, dass Gemeinden ohne die besondere Funktion Gewerbe in den Vorranggebieten Gewerbeflächen im Rahmen ihres Eigenbedarfs (für ortsansässige Betriebe) entwickeln können. Bei kleinflächigen Betrieben handelt es sich um Betriebe mit einer Bruttogewerbefläche < 2.000 m².⁶

- Gemäß der voranstehenden Ausführung dürfen demnach im geplanten Gewerbegebiet ‚Untere Grasehr‘ auch kleinflächige Gewerbebetriebe für den Eigenbedarf der Gemeinde Stackeden-Elshem angesiedelt werden.

⁴ Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe: Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014 in der Fassung der 3. Teilfortschreibung, ..., Stand Redaktion 14. August 2024, S. 12

⁵ Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe: Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014 in der Fassung der 3. Teilfortschreibung, ..., Stand Redaktion 14. August 2024, S. 12f

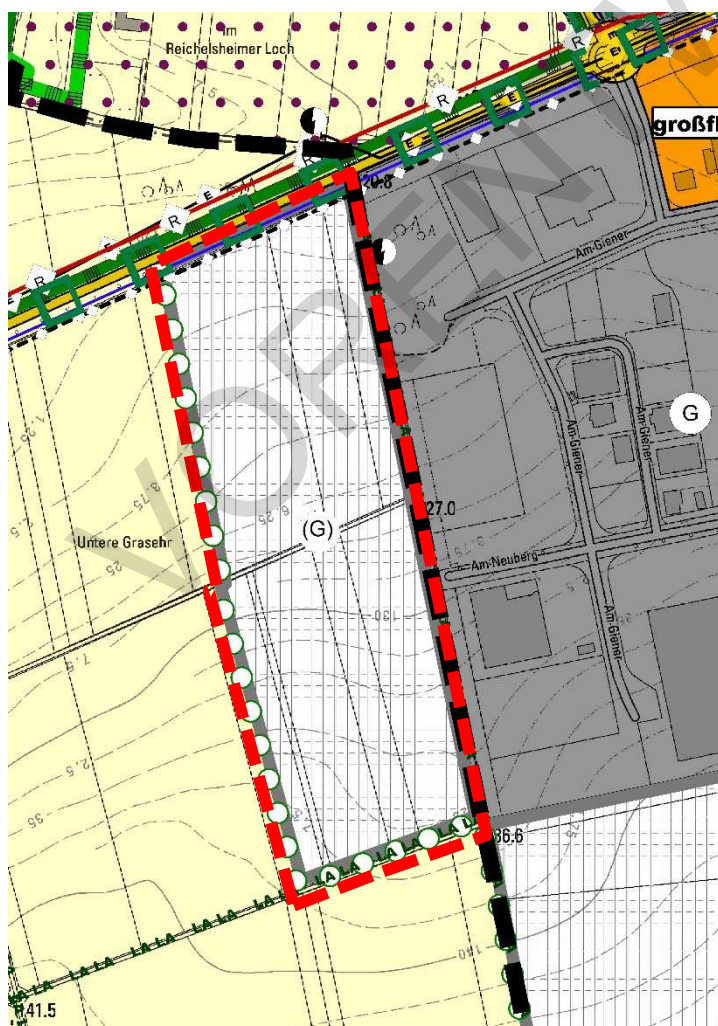
⁶ vgl. Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe: Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014 in der Fassung der 3. Teilfortschreibung, ..., Stand Redaktion 14. August 2024, S. 16



Auszug aus der Gesamtkarte der laufenden dritten Teilfortschreibung des Regionaler Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe 2014, mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes,
Quelle: <https://www.pg-rheinhessen-nahe.de/service/download/>
Stand: Redaktion 14. August 2024

Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2025 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm sind für den Bereich des Plangebietes ‚Untere Grasehr‘ geplante gewerbliche Bauflächen dargestellt.



Am westlichen und südlichen Plangebietsrand ist eine Ortsrandeingrünung vorgesehen. Am Südrand ist darüber hinaus eine lineare Leitstruktur im Agrarraum eingetragen.

Am nördlichen Gebietsrand verlaufen eine unterirdische Haupt-Wasserleitung, eine geplante unterirdische Hochdruckgasleitung und eine Biotopverbundlinie Straßen.

Mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes wird der vorliegende Bebauungsplan der Darstellung des Flächennutzungsplans entsprechen. Der Bebauungsplan ist dann gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2025 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm einschließlich der rechtswirksamen 1., 2. und 3. Änderung mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs;
Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Nieder-Olm, Stand: April 2025

4 LAGE DES PLANGEBIETES

Lage und Topografie

Das Plangebiet befindet sich im äußersten Osten des Gemeindegebietes von Stackeden-Elsheim. Die Fläche liegt abseits vom eigentlichen Siedlungsgefüge im Außenbereich.

Unmittelbar östlich grenzt das bestehende Gewerbegebiet ‚Ingelheimer Straße‘ der Stadt Nieder-Olm an. Im Süden und Westen schließt freie Landschaft mit landwirtschaftlich genutzten Flächen an. Nördlich des Gebietes verläuft die Landesstraße L 413 (Ingelheimer Straße).

Das Gelände steigt insgesamt von Norden nach Süden an.



Lage des Plangebietes im Ortszusammenhang; Quelle: LANIS Rheinland-Pfalz, Stand: März 2026

Planungsrechtliche Einordnung und derzeitige Nutzung

Das gesamte Plangebiet ist unbebaut und wird überwiegend intensiv ackerbaulich genutzt. In den Randbereichen ragen acker- und wegbegleitende Raine in das Plangebiet. Flächenhafte Gehölzbestände und Einzelgehölze sind im Gebiet nicht vorhanden.

Ein Grasweg quert das Plangebiet in Ost-West-Richtung. Weitere Wirtschaftswege verlaufen entlang des nördlichen, südlichen und östlichen Gebietsrandes, jeweils außerhalb der Planfläche.

Ein Überblick der Nutzungen im Geltungsbereich sowie der Nachbarschaft ergibt sich aus der nachstehenden Luftbildaufnahme.



Luftaufnahme mit Abgrenzung des Geltungsbereichs, Quelle: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (2024) Luftbild, ohne Maßstab, Koblenz

5 INHALTE UND ERLÄUTERUNGEN DER PLANUNG

5.1 GRUNDSÄTZLICHES

Die Ortsgemeinde Stackeden-Elsheim beabsichtigt, anschließend an den Gewerbepark in Nieder-Olm ein Gewerbegebiet auszuweisen. Ziel ist die Schaffung eines Angebots für Gewerbebetriebe unterschiedlicher Größe, insbesondere für den örtlichen Bedarf.

Die Inhalte des Bebauungsplans basieren im Wesentlichen auf einem vorliegenden Erschließungs- und Baukonzept. Das städtebauliche Konzept wurde von dem Erschließungsträger Weber Consulting Beratungs GmbH in Abstimmung mit der Ortsgemeinde erarbeitet.

Die nachfolgende Abbildung zeigt den Übersichtslageplan.

Der vorliegende Bebauungsplan soll den planungsrechtlichen Rahmen schaffen und damit die Umsetzung entsprechender Vorhaben vorbereiten. Dabei wird das Ziel verfolgt, im Plangebiet eine den Grundsätzen des Baugesetzbuches (§ 1 Abs. 5 BauGB) entsprechende nachhaltige städtebauliche Entwicklung herbeizuführen sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

5.2 NUTZUNGS- UND BEBAUUNGSSTRUKTUR

Art der baulichen Nutzung

Im gesamten Bebauungsplangebiet wird ein Gewerbegebiet entsprechend § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Über die Steuerungsmöglichkeiten des § 1 BauNVO erfolgt eine weitergehende Anpassung der Festsetzungen.

Grundsätzlich sind die Zielvorgaben (Z 18a) der dritten Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans Rheinessen-Nahe (ROP) umzusetzen. Das Inkrafttreten der zur Genehmigung eingereichten Teilfortschreibung wird angenommen. Demnach dient das Gewerbegebiet der Unterbringung von Gewerbebetrieben aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäusern und öffentlichen Betrieben.

Von den allgemein zulässigen Nutzungen werden unselbstständige Lagerplätze als ausnahmsweise zulässig vorgesehen.

Die in Z 18a der dritten Teilfortschreibung des ROP aufgeführten Ausnahmen werden übernommen. Hierunter fallen Verkaufsstätten der zulässigen Gewerbebetriebe, die am Gewerbestandort Waren produzieren (Werksverkauf), soziale Einrichtungen, die einem Betrieb zugeordnet sind, und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Vergnügungstätten sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden entsprechend der dritten Teilfortschreibung der ROP generell ausgeschlossen.

Über die vorbeschriebenen Zielvorgaben des ROP hinaus werden im Bebauungsplan weitere Regelungen getroffen. Von den allgemein zulässigen Nutzungen werden Tankstellen, Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten und eigenständige Lagerplätze generell ausgeschlossen. Der Ausschluss von Tankstellen verfolgt das Ziel, für gewerbliche Nutzungen entsprechende Flächen vorzuhalten, aber auch keine Nutzungen zuzulassen, die zusätzliche Verkehrsströme in das Gebiet ziehen. Auch die bereits genannten selbstständigen Lagerplätze sollen im Plangebiet nicht ermöglicht werden. Mit diesen wird eine Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Gewerbegebietes und eine Flächenkonkurrenz befürchtet. Für die einem Betrieb dienenden Lagerplätze gilt dies nicht, da diese in der Regel kleiner sind als eigenständige Lagerplätze und auch besser eingebunden. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten entspricht den landesplanerischen Vorgaben, diese Nutzung in Gewerbegebieten zu unterbinden. Die in den Textfestsetzungen ausgeschlossenen Sortimente sind Bestandteil der sog. ‚Nieder-Olmer Liste‘, die im Rahmen des beschlossenen Einzelhandelskonzeptes für die Verbandsgemeinde Nieder-Olm erarbeitet wurde. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind ‚die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung‘ bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Gewerbegebiet durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Für das Gewerbegebiet wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Damit wird der Orientierungswert für Obergrenzen der Baunutzungsverordnung für diesen Gebietstyp übernommen. Hierbei handelt es sich um einen für Gewerbegebiete allgemein üblichen und auch erforderlichen Grad der Nutzung, so dass keine unverhältnismäßige Bebauung ermöglicht wird. Die in solchen Gebieten zusätzlich notwendige umfangreiche Befestigung der Freiflächen (z.B. für Stellplätze oder Andienungs- oder Rangierflächen) ist im Rahmen der GRZ von 0,8 zu realisieren

Die Höhenentwicklung wird über die maximale Höhe der baulichen Anlagen und deren Höhenlage geregelt.

Für das Teilgebiet GE 1, das unmittelbar südlich der Landesstraße L 413 liegt, wird eine maximale Gebäudehöhe von 9,00 m festgesetzt. Für das rückwärtige Teilgebiet GE 2 wird eine maximale Gebäudehöhe von 12,00 m vorgesehen. Die getroffenen Vorgaben orientieren sich an den östlich benachbarten Bebauungsplänen. Mit diesen vorgenannten Höhen können die in Gewerbegebieten heute typischen Gebäude errichtet werden. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass am derzeitigen Ortsrand keine zu großen Baukörper entstehen. Zur Vollziehbarkeit der festgesetzten Höhen enthalten die Textfestsetzungen eine zugehörige Messvorschrift. Als unterer Bezugspunkt für diese Festsetzung soll die jeweils maßgebende Straßenverkehrsfläche herangezogen werden. Da im Plangebiet noch keine bestehenden Straßen vorhanden sind, wird sich in den Textfestsetzungen auf die geplanten Straßenhöhen bezogen, die noch in der Planzeichnung ergänzt werden.

Die festgesetzte Bauhöhe darf zur Sicherung der Funktionsfähigkeit zulässiger Nutzungen durch betrieblich erforderliche technische Aufbauten⁷ ausnahmsweise um bis zu 3,0 m überschritten werden. Die Sonderbauteile oder -bauwerke müssen dem übrigen Baukörper deutlich untergeordnet sein. Ihre Abmessungen dürfen höchstens 20 % der betroffenen Dachfläche des Gebäudes ausmachen. Durch die prozentuale Maßangabe wird die Vollziehbarkeit dieser Ausnahmeregelung vereinfacht. Für Solaranlagen (Solarthermie, Photovoltaik) darf die maximal zulässige Gebäudehöhe um maximal 1,50 m überschritten werden.

Eine weitere Differenzierung des Maßes der baulichen Nutzung erscheint wegen der Gebietsausrichtung nicht erforderlich. Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung reichen die GRZ und die Höhe baulicher Anlagen aus.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise wird im gesamten Plangebiet als abweichende Bauweise festgesetzt. Danach ist die Länge der zulässigen Gebäude nicht begrenzt, um auch größere Längen als 50 m zuzulassen. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand nach Landesrecht zu errichten. Mit dieser Regelung sollen insbesondere auch Ansiedlungen für Betriebe ermöglicht werden, die größere Bauformen benötigen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch die Lage der Baugrenzen festgelegt. Die Baufenster werden im Plangebiet bewusst großflächig abgegrenzt, um so den Nutzern einen ausreichend großen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen. Im Norden

⁷ z.B. Abluft- oder Heizungsanlagen, Aufzugsüberfahrten, Kamine, Antennen o.ä.

des Geltungsbereiches wurde bei der Abgrenzung der überbaubaren Fläche die 20 m-Bauverbotszone zur Landesstraße L 413 nach Landesstraßengesetz berücksichtigt. Unter Beachtung der sonstigen Festsetzungen ist hier eine freie Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück möglich.

5.3 SONSTIGE PLANUNGSRECHTLICHE REGELUNGEN

Flächen für Stellplätze und Garagen

Innerhalb der überbaubaren Flächen sind Stellplätze und Garagen grundsätzlich zulässig. Garagen sollen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden. Garagen werden hier unter Ordnungsgesichtspunkten als vergleichbar zu Baukörper angesehen, die daher auch nur im Baufenster und nicht an den Grundstücksrändern zu angrenzenden Straßen oder Grünstrukturen hin errichtet werden sollen. Stellplätze, allerdings ohne Überdachung, können gemäß Baunutzungsverordnung auch außerhalb des Baufensters zugelassen werden.

In den Bereichen, in denen die überbaubare Grundstücksfläche in den Bereich für Zustimmungspflicht zu baulichen Anlagen gemäß Landesstraßengesetz fällt, ist ggf. die Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde einzuholen.

5.4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBYBAUORDNUNG

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen werden auf grundsätzliche Bestimmungen zur Dachform, Werbeanlagen und Einfriedungen beschränkt. Hinsichtlich der Gestaltung der nicht bebauten Grundstücksflächen wird vorgegeben, wie diese herzurichten sind.

Mit den gestalterischen Festsetzungen zu Werbeanlagen soll den berechtigten Wünschen von Betrieben und Firmen nach Werbung und Standortkennzeichnung sowie den Bedürfnissen von Kunden nach Orientierung Rechnung getragen werden. Gleichzeitig soll eine Überfrachtung des öffentlichen Raums mit einer Vielzahl von Informationselementen vermieden werden. Insbesondere durch die Vorgabe der Anordnung unter der Gebäudeoberkante und die Maximalgröße an Gebäuden sowie durch die Maximalhöhe freistehender Anlagen wird eine wirksame Begrenzung erreicht. Störende Lichteffekte werden durch nähere Bestimmungen zur Art der Werbeanlage und durch das Verbot der Ausrichtung in die offene Landschaft ausgeschlossen.

5.5 VERKEHR UND TECHNISCHE ERSCHLISSUNG

Verkehrliche Erschließung

Anbindung und Verkehrserschließung

Das Plangebiet liegt sehr günstig zu örtlichen und überörtlichen Hauptverkehrsstraßen. Über die Landesstraße L 413 ist es unmittelbar an die Autobahn A 63 Mainz-Kaiserslautern sowie die Ortslagen von Nieder-Olm und Stackeden-Elshelm angebunden.

Aufgrund der Lage an der L 413 im Norden liegen Teile des Bebauungsplanes innerhalb der Bauverbotszone gemäß § 22 Abs. 1 Landesstraßengesetz (LStrG). Die Bauverbotszone befindet sich zur Landesstraße im 20 m Abstand zum Rand der befestigten Fahrbahn. Die Lage ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Ausgehend von der Ingelheimer Straße (Landesstraße L 413) besteht eine gute Anfahrbarkeit über den östlich angrenzenden Gewerbepark auf Nieder-Olmer Gemarkung. Hier bestehen bereits

zwei Anbindungspunkte über die Straße ‚Am Giener‘, die an den Kreisverkehr auf der Ingelheimer Straße anbindet, und die Straße ‚Am Neuberg‘.

Die gebietsinterne Erschließung erfolgt über eine Ringschließung, die an die beiden vorgenannten bestehenden Anbindungspunkte anknüpft. Nach Norden und Süden führen jeweils Stichstraßen, an deren Enden Wendemöglichkeiten vorgesehen sind. Die Wendeanlage im Norden ist für ein 3-achsiges Müllfahrzeug ausgelegt, die Wendeschleife im Süden für einen Lastzug. Mit der südlichen Stichstraße soll auch die Möglichkeit einer potenziellen künftigen Erweiterung des Gewerbegebietes vorgehalten werden. Für Erweiterungen nach Westen werden entsprechende Vorhalteflächen ‚Verkehr‘ berücksichtigt.

Landwirtschaftlicher Verkehr

Das künftige Gewerbegebiet wird mittig von einem landwirtschaftlichen Grasweg in Ost-West-Richtung durchquert.

Weitere Wirtschaftswege verlaufen entlang des nördlichen, südlichen und östlichen Gebietsrandes, jeweils außerhalb des Geltungsbereiches. Diese bleiben von der Planung unberührt. Sie werden auch weiterhin für den landwirtschaftlichen Verkehr benötigt und bleiben der Landwirtschaft erhalten.

Am westlichen Rand des Plangebietes wird innerhalb des Geltungsbereichs ein neuer Wirtschaftswege ausgewiesen, der bestehende Wirtschaftswege miteinander verbindet. Der Zugang zu den westlich und südlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen bleibt erhalten.

Verkehrsplanerische Begleituntersuchung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ‚Gewerbepark Süd Teil 2‘ der Stadt Nieder-Olm und des vorliegenden Bebauungsplans ‚Untere Grasehr‘ der Gemeinde Stackeden-Elshem wurde eine verkehrsplanerische Begleituntersuchung⁸ erstellt. In dieser werden die verkehrlichen Wirkungen der geplanten Vorhaben aufgezeigt und die Leistungsfähigkeit und der erforderliche geometrische Ausbau der Knotenpunkte im Zuge der L 413 abgeleitet. Ebenso werden die verkehrlichen Wirkungen einer gewerblichen Potenzialfläche südlich des bestehenden Gewerbeparks auf Nieder-Olmer Gemarkung untersucht.

Die Verkehrsuntersuchung umfasst folgende Aufgabenstellungen:⁹

- Analyse der bestehenden Verkehrsverhältnisse
- Aufkommensbestimmung der Planungsvorhaben
- Bestimmung der verkehrlichen Auswirkungen der Vorhaben
- Beurteilung von Leistungsfähigkeit und Verkehrsfluss der maßgebenden Knotenpunkte

Die Knotenstromerhebungen fanden an folgenden Stellen statt:¹⁰

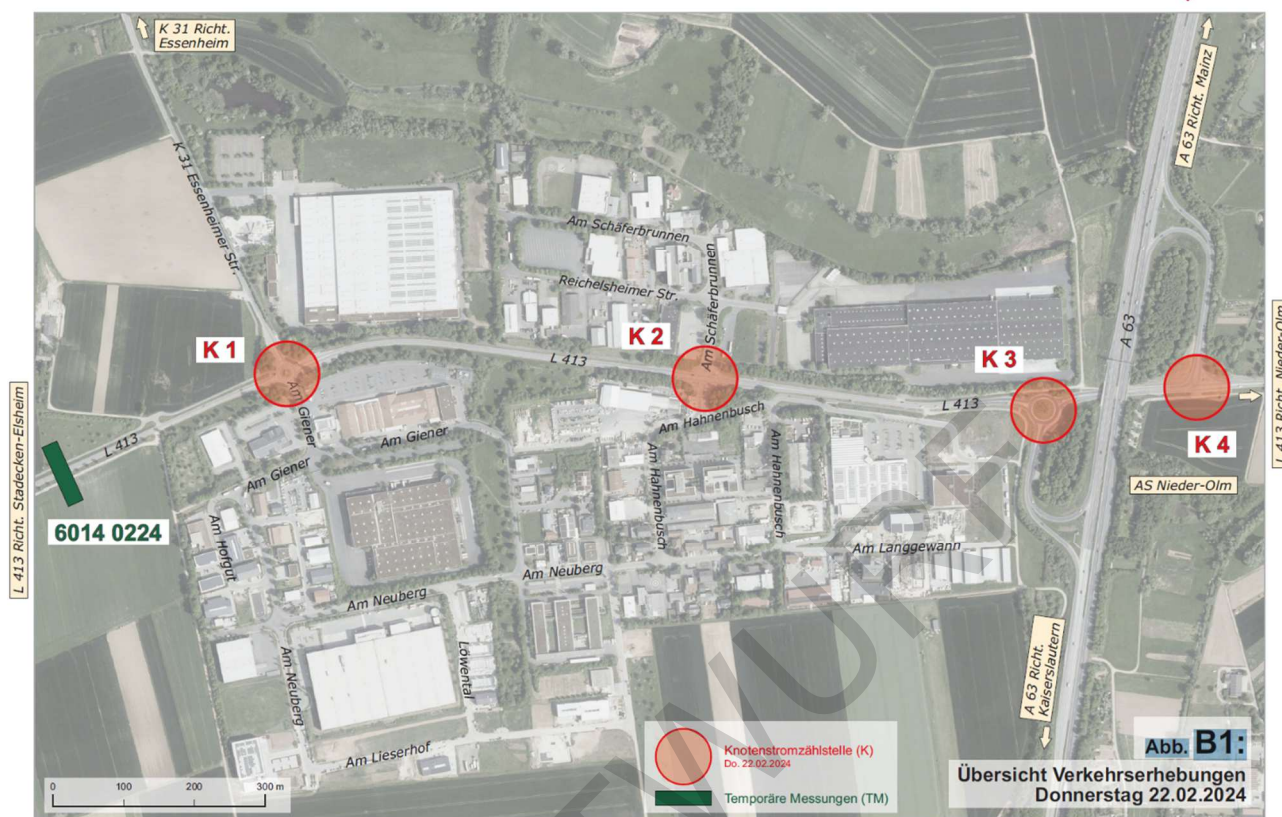
- **K1** L 413 / Essenheimer Straße / Am Giener
- **K2** L 413 / Am Schäferbrunnen / Am Hahnenbusch
- **K3** L 413 / südliche Rampe A 63
- **K4** L 413 / nördliche Rampe A 63

⁸ VERTEC GmbH: Verkehrsplanerische Begleituntersuchung, Bebauungspläne ‚Gewerbepark Süd – Teil 2‘ in Nieder-Olm, ‚Gewerbegebiet Selztal/Untere Grasehr‘ in Stackeden-Elshem, Koblenz, Februar 2025

⁹ VERTEC GmbH: Verkehrsplanerische Begleituntersuchung, ..., S. 1

¹⁰ VERTEC GmbH: Verkehrsplanerische Begleituntersuchung, ..., S. 2

Nieder-Olm Gewerbepark



Kartengrundlage: Digitale Daten des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz

Übersicht Verkehrserhebungen;

Quelle: VERTEC GmbH: Verkehrsplanerische Begleituntersuchung, ..., Abbildung, Abb. B1

Die Zählungen wurden am Donnerstag, den 22. Februar 2024 in der Zeit von 00.00 Uhr bis 24.00 Uhr durchgeführt. Die Zählungen erfolgten in ¼-Stunden-Intervallen. Beeinträchtigungen durch die Witterung oder sonstige Einflüsse lagen nicht vor.¹¹ Darüber hinaus werden vorhandene Daten aus temporären Messungen (Wochenzählungen) des Landesbetriebes Mobilität Rheinland-Pfalz an einer Zählstelle im Zuge der L 413 (Zst.-Nr. 6014 0224) für die Woche vom 19.09.2023 bis zum 25.09.2023 herangezogen.¹²

Die Knotenstromzählungen haben zum Ergebnis, dass die L 413 je nach Streckenabschnitt mit rd. 10.000 - 18.900 Kfz/d belastet ist. Die höheren Werte liegen im Bereich der A 63 AS Nieder-Olm (K3, K4). Westlich des Gewerbeparks nimmt das Belastungsniveau deutlich ab und beträgt westlich der K 31 noch rd. 10.000 Kfz/d.¹³

Das Quell- und Zielverkehrsaufkommen des bestehenden Gewerbeparks wird zu rd. 65% über die westliche Anbindung (Am Giener) und zu rd. 35% über die östliche Anbindung (Am Hahnenbusch) abgewickelt. Im Bereich der Straße am Giener befinden sich auch die größten Verkehrserzeuger (Edeka, Aldi, Lidl, Tankstelle etc.).¹⁴

¹¹ vgl. VERTEC GmbH: Verkehrsplanerische Begleituntersuchung, ..., S. 2

¹² vgl. VERTEC GmbH: Verkehrsplanerische Begleituntersuchung, ..., S. 2

¹³ vgl. VERTEC GmbH: Verkehrsplanerische Begleituntersuchung, ..., S. 5

¹⁴ vgl. VERTEC GmbH: Verkehrsplanerische Begleituntersuchung, ..., S. 5

Die maßgeblichen Spitzenstunden werden vormittags zwischen 7.30 Uhr und 8.30 Uhr und nachmittags zwischen 16.15 Uhr und 17.15 Uhr erreicht.¹⁵

Aus verkehrsplanerischer Sicht wurden vier Szenarien untersucht:¹⁶

- Planfall P0:
Bei diesem Planfall sind ausschließlich die aus lokalen Infrastrukturvorhaben im Umfeld des Plangebietes resultierenden Verkehrsaufkommen berücksichtigt.
- Planfall P1:
Grundlage bildet der Planfall P0. Zusätzlich wird das vorhabenbezogene Verkehrsaufkommen des ‚Gewerbepark Süd – Teil 2‘ berücksichtigt. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehenden Anbindungen an die L 413.
- Planfall P2
Grundlage bildet der Planfall P1. Zusätzlich wird das vorhabenbezogene Verkehrsaufkommen des Gewerbegebietes ‚Selztal / Untere Grasehr‘ berücksichtigt. Dessen verkehrliche Erschließung erfolgt über den bestehenden Kreisverkehrsplatz L 413 / Am Giener (K1).
- Planfall P3
Grundlage bildet der Planfall P2. Zusätzlich wird das vorhabenbezogene Verkehrsaufkommen einer weiteren gewerblichen Potenzialfläche südlich des Bebauungsplangebietes ‚Gewerbepark Süd – Teil 2‘ berücksichtigt. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehenden Anbindungen an die L 413.

In seiner Zusammenfassung führt das Gutachten aus:

[...]

„Die Verkehrsuntersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

[...]

Die Ergebnisse von **Leistungsfähigkeit und Verkehrsfluss**, die auf einer deutlich zur sicheren Seite ausgelegten Verkehrsprognose basieren, kommen zu dem Ergebnis, dass in den Planfällen P1 - P3 an keinem Knotenpunkt totale Überlastungen zu erwarten sind. Allerdings nehmen die Kapazitätsreserven von Planfall zu Planfall (aufgrund der steigenden Verkehrsbelastungen) ab. Im Planfall P3 wird am Knotenpunkt K3 erstmals die Qualitätsstufe D geringfügig überschritten. Der Verkehrsfluss kann stellenweise instabil sein mit spürbaren Wartezeiten.

Für den Knotenpunkt K4 L145 / nördliche Rampe A63 sehen Planungen seitens des LBM einen Umbau in einem Kreisverkehrsplatz (mit Bypässen von Stackeden in Rtg. Nieder-Olm sowie von Nieder-Olm in Rtg. A63 Mainz) vor, die zu einer Kapazitätssteigerung führen. Auf Basis dieser Knotenpunktform berechnet sich im Planfall mit den höchsten Verkehrsbelastungen (P3) sowohl am Vor- als auch am Nachmittag Qualitätsstufe A mit sehr deutlichen Kapazitätsreserven.

Die Beurteilung der Verkehrsqualität nach HBS 2015¹⁷ erfolgt als Solitär-Betrachtung nach einem standardisierten Verfahren für jeden Knotenpunkt separat. Gegenseitige Beeinflussungen der Knotenpunkte (z.B. durch Rückstauungen oder durch Fahrzeugpuls infolge er LSA) können nach HBS

¹⁵ vgl. VERTEC GmbH: Verkehrsplanerische Begleituntersuchung, ..., S. 6

¹⁶ Vgl. VERTEC GmbH: Verkehrsplanerische Begleituntersuchung, ..., S. 13 ff

¹⁷ HBS 2015: Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen – Ausgabe 2015 (Hrsg.: Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV))

nicht berücksichtigt werden. Es wird daher empfohlen, die Verkehrsqualität des gesamten Knotenpunktsystems K1-K4 spätestens bei Realisierungsabsichten des Planfalls P3 in einer **mikroskopischen Verkehrsflusssimulation** zu untersuchen.¹⁸

Mikroskopische Verkehrsflusssimulation

Aufbauend auf den Ergebnissen der im vorangehenden Kapitel beschriebenen verkehrsplanerischen Begleituntersuchung wurde eine mikroskopische Verkehrsflusssimulation¹⁹ für die Nachmittagsspitzenstunde als höchstbelastete Stunde des Tages durchgeführt. Damit soll die Verkehrsqualität der zu untersuchenden Knotenpunkte K1, K2, K3 und K4 im Netzzusammenhang aufgezeigt werden.

Gemäß der mikroskopischen Verkehrsflusssimulation wurde im Ist-Zustand ein leistungsfähiger stabiler Verkehrsablauf ermittelt. Dies gilt auch für den P0-Fall. Auch im P2-Fall ist diese Situation noch weitestgehend gewährleistet, wobei es teils zu Überschreitungen der Qualitätsstufe D an einzelnen Knotenpunkten kommt. Diese führen jedoch noch nicht zu maßgeblichen Verkehrsflussdefiziten oder Rückstauproblematiken. Berücksichtigt man den geplanten Umbau des Kreisverkehrsplatzes im Bereich der Autobahn kann hier eine deutliche Kapazitätssteigerung ermittelt werden. Im P3-Fall zeigt sich, dass die Verkehrsanlagen die prognostizierte Verkehrsnachfrage nicht mehr abwickeln können. Grund hierfür ist das Kapazitätsdefizit am Knotenpunkt K1.²⁰

Die Ergebnisse sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst:²¹

Knotenpunkt	Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs (QSV)					
	A0	P0	P2	P2b	P3	P3b
K1 L413 / Essenheimer Straße / Am Giener	C	D	E	E	o.A.	o.A.
K2 L413 / Am Schäferbrunnen / Am Hahnenbusch	C	C	C	C	o.A.	o.A.
K3 L413 / südliche Rampe A63	B	B	D	D	o.A.	o.A.
K4 L413 / nördliche Rampe A63	D	D	E	A	o.A.	o.A.

o.A. = ohne Auswertung, weil die Verkehrsanlagen die prognostizierte Verkehrsnachfrage nicht abwickeln können

Zusammenfassung der Verkehrsqualität, Quelle: VERTEC GmbH: Mikroskopische Verkehrsflusssimulation ..., Tab. D1

Das Gutachten kommt zu folgendem Fazit:

„Aus fachtechnischer Sicht spricht einer Realisierung der beiden Vorhaben ‚Gewebepark Süd – Teil 2‘ in Nieder-Olm und ‚Gewerbegebiet Selztal/Untere Grasehr‘ in Stackeden-Elshem nichts entgegen (Planfälle 2 bzw. 2b). Die bestehenden Verkehrsanlagen können das zu erwartende Mehraufkommen ohne maßgebliche Verkehrsflussdefizite abwickeln. Leistungssteigernde Maßnahmen sind nicht erforderlich.“

Die im Rahmen der verkehrsplanerischen Begleituntersuchung durchgeführte Verkehrsprognose der beiden Vorhaben ‚Gewebepark Süd – Teil 2‘ in Nieder-Olm und ‚Gewerbegebiet Selztal/Untere Grasehr‘ in Stackeden-Elshem ist deutlich zur sicheren und belastungsintensiveren Seite

¹⁸ VERTEC GmbH: Verkehrsplanerische Begleituntersuchung, ..., S. 33 f

¹⁹ VERTEC GmbH: Mikroskopische Verkehrsflusssimulation, Bebauungspläne ‚Gewebepark Süd – Teil 2‘ in Nieder-Olm, ‚Gewerbegebiet Selztal/Untere Grasehr‘ in Stackeden-Elshem, Koblenz, Juli 2025

²⁰ vgl. VERTEC GmbH: Mikroskopische Verkehrsflusssimulation, ..., S. 37 f

²¹ vgl. VERTEC GmbH: Mikroskopische Verkehrsflusssimulation, ..., S. 36

erfolgt. Die Prognose wurde so ausgelegt, dass sämtliche zulässigen Nutzungen und somit auch sehr verkehrsintensive Nutzungen durch diese Prognose abgedeckt sind. In der Realität ist in Gewerbegebieten dieser Größenordnung allerdings eine Durchmischung von verkehrsintensiven und verkehrsschwachen Nutzungen zu erwarten. Es ist nicht unwahrscheinlich, dass das induzierte Verkehrsaufkommen der beiden Vorhaben deutlich geringer ausfallen wird als prognostiziert. Daher kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Verkehrsnachfrage im P3-Fall (bzw. P3b-Fall) doch verträglich abgewickelt werden kann. Es wird empfohlen, die Verkehrsentwicklung im Untersuchungsgebiet iterativ zu beobachten. So kann beispielsweise das tatsächliche vorhandene Quell- und Zielverkehrsaufkommen des Gewerbebestandes nach Realisierung der ‚Gewebepark Süd – Teil 2‘ in Nieder-Olm und ‚Gewerbegebiet Selztal/Untere Grasehr‘ in Stadecken-Elshelm erneut mittels eines Verkehrsmonitorings festgestellt werden und eine Neubewertung der Verkehrsqualität hinsichtlich der möglichen Realisierung des Planfalls P3 (bzw. P3b) erfolgen.“²²

Technische Erschließung – Entwässerung

Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans sind die Entsorgung des Schmutzwassers sowie der Umgang mit dem Niederschlagswasser zu klären. Hierzu wurden von einem Fachbüro in Abstimmung mit dem Abwasserzweckverband ‚Untere Selz‘ (AVUS) ein Entwässerungskonzept erarbeitet.

Eine Vorbetrachtung der Entwässerung durch den AVUS hatte bereits ergeben, dass das Schmutzwasser in die Kanalisation des bestehenden östlichen Gewerbegebietes geleitet werden kann. Für das Regenwasser ist eine gesonderte Ableitung in Richtung Selz zu schaffen – mit einem Regenrückhaltebecken.

Der anfallende Niederschlagsabfluss wird vollständig innerhalb des Plangebiets behandelt und gedrosselt über die Regenwasserkanalisation des angrenzenden bestehenden Gewerbegebietes abgeführt. Grundlage der Bemessung der Regenrückhaltung zum Ausgleich der Wasserführung bildet die Vorgabe der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, wonach der Regenwasserabfluss mit einer Drosselmenge von 10 l/(s ha) und einem Bemessungsregen mit einer Wiederkehrzeit von $T_n = 20$ Jahren auszulegen ist. Für die rund 7 ha große Fläche ergibt sich hieraus eine zulässige Abflussmenge von 70 l/s sowie ein Rückhaltevolumen von etwa 1.800 m³, das in Form eines entlang der nördlichen Gebietsgrenze angeordneten linienförmigen Rückhaltebeckens bereitgestellt wird. Das Becken verfügt über eine Notentlastung in die angrenzende tieferliegende Grünfläche. Die Böschungen werden mit einer Neigung von 1:2 ausgebildet. Der Drosselschacht wird so angeordnet, dass der Betriebsdienst eine sichere Zufahrt erhält. Entlang des Beckens ist ein durchgehender Unterhaltungsweg vorgesehen.

Im bestehenden Rückhaltebecken des benachbarten Gewerbegebietes sind noch Volumenreserven zum Ausgleich der Wasserführung vorhanden. Vor dem Hintergrund der in den vergangenen Jahren deutlich zunehmenden Starkregenereignisse sowie der aktuell anzusetzenden Bemessungsregen ist es jedoch aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht zielführend, dieses rechnerische Restvolumen zusätzlich für die Entwässerung des Neubaugebietes ‚Untere Grasehr‘ in Anspruch zu nehmen. In Abstimmung mit dem AVUS wird das Volumen zum Ausgleich der Wasserführung zu 100% in einem eigenen Rückhaltebecken für das Gewerbegebiet ‚Untere Grasehr‘ bereitgestellt.

Vor Einleitung in das Rückhaltebecken wird das Niederschlagswasser gemäß DWA-A 102-2 behandelt. Hierfür ist eine Sedimentationsanlage ohne Fremdenergie (z. B. Sedimentationsschacht) vorgesehen.

²² VERTEC GmbH: Mikroskopische Verkehrsflusssimulation, ..., S. 38 f

Zum Schutz des Plangebiets vor Außengebietswasser aus der südlich an das Plangebiet angrenzenden Fläche ist über die gesamte Länge des Südrandes ein Erdwall sowie eine Entwässerungsmulde vorgesehen. Die Ableitung des gedrosselten Abflusses erfolgt an die bestehende Regenwasserkanalisation des benachbarten Gewerbegebietes; gleiches gilt für das anfallende Schmutzwasser. Die erforderliche Änderung der wasserrechtlichen Einleiterlaubnis wird vorbereitet. Die detaillierte Ausarbeitung der Entwässerungsplanung für das Gebiet ‚Untere Grasehr‘ wird separat durch das Fachbüro bei der zuständigen Genehmigungsbehörde eingereicht.

5.6 FREIFLÄCHEN UND GRÜNORDNUNG

Wesentliche Aufgaben der grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan sind die Ausbildung und Sicherung einer Gebietsrandbegrünung im Westen und Süden des Gewerbegebietes mit Schaffung eines Übergangs zwischen Baugebietsflächen und freier Landschaft sowie die innere Durchgrünung des Gebietes selbst. Die südliche Randeingrünung ist auf die zu ergreifenden Maßnahmen gegen Starkregenereignisse abzustimmen.

Im Norden entlang der Landesstraße befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches alleearartige Baumpflanzungen. Diese sollen durch eine weitere Heckenpflanzung ergänzt werden.

Zu einer inneren Durchgrünung des Gebietes tragen die Vorgaben zur Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen bei. Die vorgeschriebenen Dichten lassen einen spürbaren Beitrag erwarten. Darüber hinaus besteht eine weitreichende Pflicht zur Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern. Ebenso wird die Anpflanzung von Bäumen im Straßenraum vorgegeben.

Weiterhin ist eine Begrünung von Stellplätzen mit standortgerechten Bäumen sowie die wasserdurchlässige Gestaltung von Stellplätzen für Pkw vorgesehen. Damit wird negativen Auswirkungen für das Kleinklima und den Boden entgegengewirkt. Daneben wird damit auch ein Beitrag zur Gestaltung der Freibereiche geleistet.

Hinter den grünbezogenen Festsetzungen verbergen sich einerseits gestalterische Vorgaben, andererseits wird damit ein wesentlicher Beitrag für Natur und Umwelt geleistet. Insbesondere wird damit negativen Auswirkungen für das Kleinklima und den Boden entgegengewirkt. Hinsichtlich des Klimawandels sollten nach Möglichkeit auch klimaresistente Arten zum Einsatz kommen. Letztendlich dienen die grünbezogenen Festsetzungen auch dem Ausgleich der im Gebiet verursachten Eingriffe in Boden, Natur- und Landschaft.

5.7 UMWELT UND NATURSCHUTZ

Artenschutz

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wurde eine artenschutzrechtliche Beurteilung²³ durchgeführt.

Im Rahmen einer querschnittsorientierten Begehung im Jahr 2019 wurde das im Plangebiet vorhandene Biotoptypenspektrum erfasst und hinsichtlich seiner Habitatqualität für streng bzw. europarechtlich geschützte Arten geprüft.²⁴

²³ viriditas: Ortsgemeinde Stackeden-Elshelm, Bebauungsplan ‚Untere Grasehr‘, Artenschutzrechtliche Beurteilung, Weiler, 13.03.2026

²⁴ vgl. viriditas: ... Artenschutzrechtliche Beurteilung, ... S 2

„Diese Prüfung ergab, dass anhand des Biotoptypenspektrums die Möglichkeit der Betroffenheit streng bzw. europarechtlich geschützter Arten aus den Artengruppen Säugetiere und Vögel bestand. Daher wurden damals für diese Artengruppen dezidierte Untersuchungen durchgeführt.“²⁵

Die artenschutzrechtliche Prüfung gliederte sich in die Relevanzprüfung und die vertiefende artenschutzrechtliche Vorprüfung. Im Rahmen der Relevanzprüfung wurden zunächst die Arten herausgefiltert (Abschichtung), für die eine artenschutzrechtliche Betroffenheit mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden konnte. Eine detaillierte artenschutzrechtliche Prüfung war für diese Arten nicht erforderlich.²⁶

Von den insgesamt 175 in der Umgebung des geplanten Vorhabens vorkommenden streng bzw. europarechtlich geschützten Arten nutzen 91 Arten Biotoptypen, die zur Habitatausstattung des Plangebietes zählen, als (Teil-)Lebensraum. Diese Arten wurden in einem weiteren Verfahrensschritt einer vertiefenden Prüfung unterzogen. Für 62 dieser Arten bietet das Plangebiet keine ausreichenden Existenzvoraussetzungen, so dass deren Vorkommen im Plangebiet auch mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Es verbleiben damit 29 potenziell im Plangebiet vorkommende streng bzw. europarechtlich geschützte Arten. Es handelt sich um Säugetiere und Vögel.²⁷

Im Jahr 2025 wurde auf Grundlage der Ergebnisse von 2019 eine Nachkartierung zur Betroffenheit streng bzw. europarechtlich geschützter Arten aus der Artengruppe Vögel vorgenommen sowie das im Plangebiet existierende Biotoptypenspektrum aktualisiert.

Eine Betroffenheit streng geschützter Arten weiterer Artengruppen kann anhand der 2019 erhobenen Ergebnisse ausgeschlossen werden.

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

„Die Realisierung des Vorhabens ist unter Berücksichtigung der besonderen Kompensationsansprüche für die europarechtlich geschützte Feldlerche sowie der unter Kapitel K [im Gutachten] genannten Vorgaben und 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.

Bei der Kompensation sind die Habitatansprüche der Feldlerche in besonderem Maße zu berücksichtigen. Aufgrund der Größe des Plangebietes sowie dem Verlust von zwei Brutrevieren der Feldlerche ergibt sich eine indirekte Betroffenheit der genannten europarechtlich geschützten Arten gemäß § 44 BNatSchG. Ohne Maßnahmen zur qualitativen Verbesserung der Agrarlebensräume im naturräumlichen Zusammenhang und somit zur Förderung der Feldbewohner verstößt die Planungsabsicht gegen das Beschädigungsverbot von Fortpflanzungsstätten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 [BNatSchG].

²⁵ viriditas: ... Artenschutzrechtliche Beurteilung, ... S 2

²⁶ vgl. viriditas: Ortsgemeinde Stadecken-Elshem, Bebauungsplan ‚Untere Grasehr‘, Artenschutzrechtliche Prüfung, Weiler, 30.01.2020, ... S 6

²⁷ vgl. viriditas: ... Artenschutzrechtliche Prüfung ... S 7

Um das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu vermeiden sind somit auf mindestens 10.000 m² begleitenden Maßnahmen zur qualitativen Verbesserung der Lebensraumfunktion verbleibender Ackerflächen im Naturraum oder unmittelbar benachbarter Landschaftsteile unter Beachtung des Revierverhaltens der Art zu erbringen.

Bei Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen zur Sicherung ausreichender Habitatkapazitäten für Feldvögel in der Agrarlandschaft des Naturraums ist das geplante Vorhaben voraussichtlich ohne Verstoß gegen die Bestimmungen der Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2, Beschädigungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 sowie Schädigungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG) möglich.

Die Beseitigung der Vegetation hat möglichst außerhalb der Brutzeit im Zeitraum Oktober bis Februar zu erfolgen, bei späterem Baubeginn ist das Baufeld durch wiederkehrende Vegetationsstörung bis Baubeginn für Brutvögel unattraktiv zu halten.²⁸

Unter Berücksichtigung der besonderen Kompensationsansprüche für die europarechtlich geschützte Feldlerche sowie der unter Kapitel K des Gutachtens genannten Vorgaben und Empfehlungen ist die Realisierung des geplanten Vorhabens ohne Verstoß gegen die Bestimmungen der Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG möglich.

Bei der Kompensation sind die Habitatansprüche der Feldlerche in besonderem Maße zu berücksichtigen. Aufgrund der Größe des Plangebietes sowie dem Verlust von zwei Brutrevieren der Feldlerche ergibt sich eine indirekte Betroffenheit der genannten europarechtlich geschützten Art gemäß § 44 BNatSchG. Ohne Maßnahmen zur qualitativen Verbesserung der Agrarlebensräume im naturräumlichen Zusammenhang und somit zur Förderung der Feldbewohner verstößt die Planungsabsicht gegen das Beschädigungsverbot von Fortpflanzungsstätten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG.

Bei Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen zur Sicherung ausreichender Habitatkapazitäten für Feldvögel in der Agrarlandschaft des Naturraums ist das geplante Vorhaben voraussichtlich ohne Verstoß gegen die Bestimmungen der Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG möglich.

Die rechtliche Sicherung der Umsetzung dieser Maßnahmen wird im weiteren Verfahren geklärt.

Bilanzierung und Ergebnisübersichten zum Eingriff in Natur und Landschaft+

Durch Bau, Anlage und Betrieb des Vorhabens im Plangebiet entstehen Eingriffe und Risiken für Umwelt, Natur und Landschaft, die durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren bzw. auszugleichen sind. Eingriffe sind vor allem durch die Versiegelung von Bodenflächen zu erwarten.

Der Ausgangszustand stellt sich im Plangebiet folgendermaßen dar:

Flächentyp	Fläche in m ²	davon versiegelt
Acker	69.406	
Wirtschaftsweg	685	
Gesamt	70.091	0

²⁸ viriditas: Ortsgemeinde Stackeden-Elsheim Bebauungsplan ‚Untere Grasehr‘, Artenschutzrechtliche Beurteilung, Weiler, 12.03.2026

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

Flächentyp	Fläche in m ²	davon versiegelbar
Gewerbegebiet	51.575	41.260
Straßenverkehr	7.613	7.613
Wirtschaftsweg / Fußweg	2.848	2.848
Versorgungsfläche	2.245	
öffentliche Grünfläche	5.810	
Gesamt	70.091	51.721

* GRZ 0,8

Wie die voranstehende Bilanzierung zeigt, verursacht der vorliegende Bebauungsplan eine Neuversiegelung von 51.721 m² (5,17 ha).

Im weiteren Verfahren ist die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung weiter zu qualifizieren. In diesem Rahmen werden auch konkrete Ausgleichsflächen zu benennen sein.

Darüber hinaus wird die Planung um einen Umweltbericht zu ergänzen sein.

6 VERFAHRENSTAND

Die vorliegende Vorentwurfssfassung des Bebauungsplans spiegelt den Stand vor der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wider.

Nach Vorliegen der Anregungen aus der frühzeitigen Behörden- und Bürgerbeteiligung wird die Planung nach Erfordernis weiter qualifiziert. Verfahrensseitig sind insbesondere die Begründung und der Umweltbericht zu ergänzen.

aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Stackeden-Elshem



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im April 2026

2308 04 Be VE/ba

VERFAHRENSVERMERKE

1. **Aufstellungsbeschluss:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Stackeden-Elsheim hat in seiner Sitzung am die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

2. **Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:**

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

3. **Frühzeitige Beteiligung der Behörden:**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit E-Mail vom eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am

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

4. **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Veröffentlichung auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Nieder-Olm in der Zeit vom bis einschließlich Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet lagen die Unterlagen im gleichen Zeitraum in der Verbandsgemeinde Nieder-Olm öffentlich zur Einsicht bereit.

Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am durch Veröffentlichung im Nachrichtenblatt ‘aktuell’ der Verbandsgemeinde Nieder-Olm sowie auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Nieder-Olm.

5. **Beteiligung der Behörden:**

Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB wurde mit E-Mail vom eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am

6. **Bekanntmachung der Veröffentlichung des Planentwurfes:**

Die Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Auslegung des Planentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden am durch Veröffentlichung im Nachrichtenblatt ‘aktuell’ der Verbandsgemeinde Nieder-Olm sowie auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Nieder-Olm ortsüblich bekannt gemacht.

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

7. Veröffentlichung und Auslegung des Planentwurfes:

Der Planentwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung einschließlich Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Nieder-Olm veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen im gleichen Zeitraum in der Verbandsgemeinde Nieder-Olm öffentlich ausgelegt.

8. Prüfung der Anregungen:

Der Gemeinderat der Gemeinde Stackeden-Elsheim hat die fristgemäß eingegangenen Anregungen gemäß § 3 Abs. 1 und 2 und § 4 Abs. 1 und 2 BauGB in seiner Sitzung am geprüft und das Ergebnis anschließend mitgeteilt.

9. Beschluss des Bebauungsplanes:

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

Stackeden-Elsheim, den

.....
Ortsbürgermeister

.....
Dienstsiegel

10. Ausfertigung:

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

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Stackeden-Elsheim übereinstimmt

11. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses:

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

.....
Bürgermeister Dienstsiegel

VORENTWURF