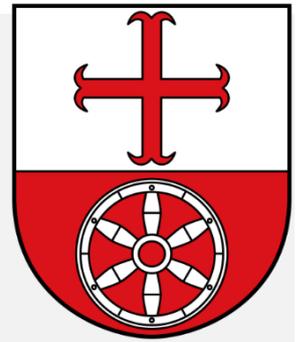


STADT NIEDER-OLM

**BEBAUUNGSPLAN  
,GEWERBEPARK SÜD TEIL 2'  
EINSCHLIESSLICH ,GEWERBEPARK SÜD – 3. ÄNDERUNG'**



**Fassung zum Entwurf**

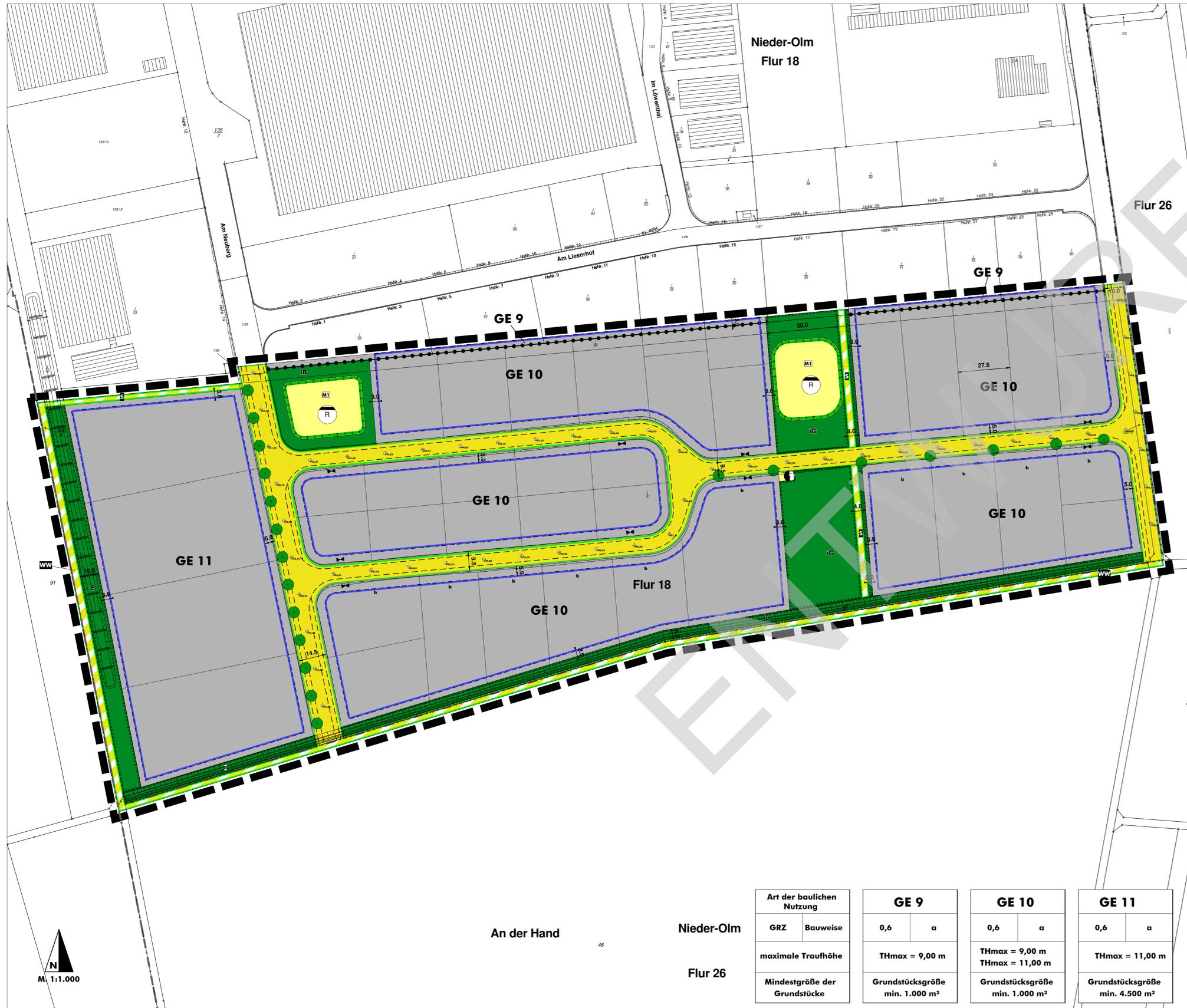
- Planzeichnung-
- Textfestsetzungen-
- Begründung mit Umweltbericht-

**Oktober 2025**

# BEBAUUNGSPLAN 'GEWERBEPARK SÜD - TEIL 2'

## EINSCHLIESSLICH 'GEWERBEPARK SÜD - 3. ÄNDERUNG'

# STADT NIEDER-OLM



### LEGENDE

#### I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

**Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

**GE** Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

**0,6** Grundflächenzahl (Beispiel) (siehe Textfestsetzungen)

**9,00 m** Traufhöhe als Höchstmaß (Beispiel) (siehe Textfestsetzungen)

**b** Kennzeichnung der Grundstücke für weitergehende Höhenfestsetzungen (siehe Textfestsetzungen)

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

**a** abweichende Bauweise (siehe Textfestsetzungen)

Baugrenze

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

Strassenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

WW Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

F Zweckbestimmung: Fußweg

SW Zweckbestimmung: Serviceweg

Strassenbegrenzungslinie

**Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12)**

Versorgungsflächen mit Zweckbestimmung:

Elektro

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

Umgrenzung von Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser

**Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Öffentliche Grünfläche **ib** Zweckbestimmung: innergebietliche Begrünung

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

**M1** Umgrenzung von Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit Zweckbestimmung Retentionsraum für Niederschlagswasser (siehe Textfestsetzungen)

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

Anpflanzung Baum

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

E Eingrünung Gebietsrand (siehe Textfestsetzungen)

ig innergebietliche Grünzäsur (siehe Textfestsetzungen)

R Gebietsrandeigrünung (siehe Textfestsetzungen)

**Sonstige Zeichen**

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

Grenze unterschiedlicher Nutzung

10,0 m Bemäßung in Meter (Beispiel)

Angabe der Höhenlage der geplanten Straße in Meter über Normalhöhennull (§ 9 Abs. 3 BauGB) (Beispiel)

Kennzeichnung der maßgeblichen Grundstücks-/Straßenseite zur Höhenbestimmung

**II. INFORMATIVE DARSTELLUNGEN**

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Vorgesehene Straßenraumaufteilung

Gebäude und Grundstück gemäß Kataster

bestehende und geplante Böschung

Art der baulichen Nutzung	GE 9		GE 10		GE 11	
	GRZ	Bauweise	0,6	a	0,6	a
maximale Traufhöhe	THmax = 9,00 m		THmax = 9,00 m THmax = 11,00 m		THmax = 11,00 m	
Mindestgröße der Grundstücke	Grundstücksgröße min. 1.000 m <sup>2</sup>		Grundstücksgröße min. 1.000 m <sup>2</sup>		Grundstücksgröße min. 4.500 m <sup>2</sup>	

### RECHTSGRUNDLAGEN (AUSWAHL)

- Grundlagen dieses Bebauungsplans sind:
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189).
  - 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 - PlanZV 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).
  - 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).
  - 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).
  - Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) in der Fassung vom 06. Oktober 2015 (GVBl. 2015, 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
  - Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473).
  - Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), geändert durch Gesetz vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209).
  - Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473, 475).

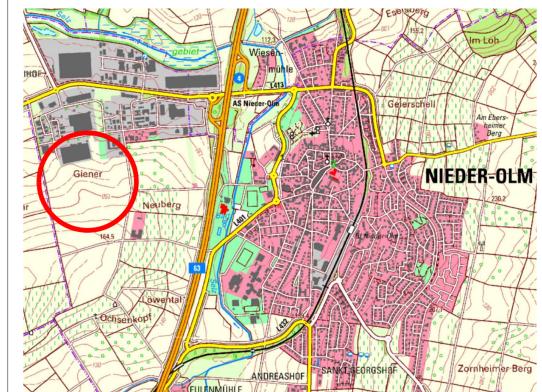
### Ausfertigung

Der Bebauungsplan besteht aus den separaten Textfestsetzungen und dieser Planzeichnung. Hiermit wird die Planzeichnung ausgefertigt. Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Stadtrates der Stadt Nieder-Olm übereinstimmt. Nieder-Olm, den .....

Stadtbürgermeister

Dienststempel

### BEBAUUNGSPLAN 'GEWERBEPARK SÜD - TEIL 2' EINSCHLIESSLICH 'GEWERBEPARK SÜD - 3. ÄNDERUNG' STADT NIEDER-OLM



Phase.....	Fassung zum Entwurf
Stand.....	Oktober 2025
Maßstab.....	1:1.000
Plangröße.....	(1031 x 594 mm)
Projektnummer.....	22-18-11
Bearbeiter.....	Julia Hoffstaedter

Immissionschutz 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



## STADT NIEDER-OLM

# BEBAUUNGSPLAN ‚GEWERBEPARK SÜD TEIL 2‘ EINSCHLIESSLICH ‚GEWERBEPARK SÜD – 3. ÄNDERUNG‘

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und zur förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

### Ausfertigung:

Der Bebauungsplan 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 Stadtrates der Stadt Nieder-Olm übereinstimmt.

Nieder-Olm, den .....

.....  
Stadtbürgermeister

.....  
Dienstsiegel

<b>1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)</b> .....	<b>3</b>
1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG .....	3
1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG .....	7
1.3 BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN .....	9
1.4 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN.....	9
1.5 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT .....	9
1.6 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN.....	10
<b>2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBYBAUORDNUNG RHEINLAND-PFALZ (LBAUO)</b> .....	<b>12</b>
2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN .....	12
2.2 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN .....	13
<b>3 HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN</b> .....	<b>13</b>
3.1 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN.....	13
3.2 HINWEISE ZUR PLANVERWIRKLICHUNG .....	16
<b>4 ANHANG 1 - PFLANZENLISTE UND PFLANZQUALITÄTEN</b> .....	<b>19</b>
<b>5 ANHANG 2 - NIEDER-OLMER LISTE ZUM EINZELHANDEL</b> .....	<b>22</b>
<b>6 ANHANG 3 - UMGANG MIT DEM LANDESPFLEGERISCHEN AUSGLEICH UND DEM ARTENSCHUTZ</b> .....	<b>23</b>
6.1 UMGANG MIT DEM LANDESPFLEGERISCHEN AUSGLEICH .....	23
6.2 UMGANG MIT DEM ARTENSCHUTZ .....	23

# 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGES- SETZBUCH (BAUGB)

## 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Für die Teilgebiete **GE 9**, **GE 10** und **GE 11** wird festgesetzt:

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

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise zugelassen werden können:

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

Nicht zulässig sind:

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

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

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

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

**GE 10** = Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe,
2. Lagerhäuser,
3. Anlagen für soziale Zwecke, soweit sie einem nach Nummer 1 zulässigen Vorhaben unmittelbar zugeordnet sind,

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 m<sup>2</sup> Wohnfläche<sup>3</sup> pro Grundstück übersteigen.

Nicht zulässig sind:

1. Selbstständige Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale (soweit nicht nach Nr. 3 zulässig), gesundheitliche und sportliche Zwecke,
3. selbstständige Lagerplätze,
4. Tankstellen,
5. Vergnügungsstätten,
6. Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten gemäß Nieder-Olmer Liste<sup>4</sup>:
  - **Nahrungs- und Genussmittel**  
Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel, Tabakwaren, Reformwaren, Getränke
  - **Gesundheits- und Körperpflege**  
Drogerieartikel, Parfümerieartikel
  - **Gesundheits- und Körperpflege**  
orthopädische und medizinische Waren, Hygieneartikel, Apothekenwaren
  - **Textilien, Bekleidung, Lederwaren**  
Damen- und Herrenoberbekleidung, Kinderbekleidung, Kürschnerwaren, Miederwaren, Strümpfe, Bekleidungszubehör, Kurzwaren, Lederwaren, Täschnerwaren, Handarbeitsbedarf, Sportbekleidung, Reisegepäck
  - **Schuhe**
  - **Uhren, Schmuck, Optik**  
Uhren, Schmuck, feinmechanische Erzeugnisse, Optik (Lupen, Ferngläser, Brillen, etc.) Edelmetallwaren, Akustik
  - **Haushaltswaren, GPK (Glas-Porzellan-Keramik)**  
Hausrat aus Eisen, Metall, Kunststoff, Schneidwaren, Bestecke, Feinkeramik, Glaswaren, Porzellan, Steingut, Galanteriewaren, Geschenkartikel, Näh- und Strickmaschinen
  - **Elektrowaren**  
Braune Ware (Rundfunk-, Fernseh- und phonotechnische Geräte, DVD, CD, Video, Foto-, Kino- und Projektionsgeräte, Fotozubehör), Computer, Telekommunikation, Zubehör

---

<sup>3</sup> Die anzurechnende Wohnfläche bestimmt sich nach der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II BV), in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.1990 (BGBl. I 1990 S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I. S. 2614).

<sup>4</sup> Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH: Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Nieder-Olm, Erlangen, 27. Februar 2018. (Nieder-Olmer Liste siehe Anhang 2)

- **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

**GE 11** = Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe,
2. Lagerhäuser,
3. Anlagen für sportliche Zwecke mit Schwerpunkt auf ‚Indooraktivitäten‘
4. Anlagen für soziale Zwecke, soweit sie einem nach Nummer 1 zulässigen Vorhaben unmittelbar zugeordnet sind,

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 m<sup>2</sup> Wohnfläche<sup>5</sup> pro Grundstück übersteigen.

Nicht zulässig sind:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale (soweit nicht nach Nr. 4 zulässig), und gesundheitliche Zwecke,
2. selbstständige Lagerplätze,
3. Tankstellen,
4. Vergnügungsstätten,

---

<sup>5</sup> Die anzurechnende Wohnfläche bestimmt sich nach der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II BV), in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.1990 (BGBl. I 1990 S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I. S. 2614).

5. Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten gemäß Nieder-Olmer Liste<sup>6</sup>:
- **Nahrungs- und Genussmittel**  
Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel, Tabakwaren, Reformwaren, Getränke
  - **Gesundheits- und Körperpflege**  
Drogerieartikel, Parfümerieartikel
  - **Gesundheits- und Körperpflege**  
orthopädische und medizinische Waren, Hygieneartikel, Apothekenwaren
  - **Textilien, Bekleidung, Lederwaren**  
Damen- und Herrenoberbekleidung, Kinderbekleidung, Kürschnerwaren, Miederwaren, Strümpfe, Bekleidungszubehör, Kurzwaren, Lederwaren, Täschnerwaren, Handarbeitsbedarf, Sportbekleidung, Reisegepäck
  - **Schuhe**
  - **Uhren, Schmuck, Optik**  
Uhren, Schmuck, feinmechanische Erzeugnisse, Optik (Lupen, Ferngläser, Brillen, etc.) Edelmetallwaren, Akustik
  - **Haushaltswaren, GPK (Glas-Porzellan-Keramik)**  
Hausrat aus Eisen, Metall, Kunststoff, Schneidwaren, Bestecke, Feinkeramik, Glaswaren, Porzellan, Steingut, Galanteriewaren, Geschenkartikel, Näh- und Strickmaschinen
  - **Elektrowaren**  
Braune Ware (Rundfunk-, Fernseh- und phonotechnische Geräte, DVD, CD, Video, Foto-, Kino- und Projektionsgeräte, Fotozubehör), Computer, Telekommunikation, Zubehör
  - **Bücher und Schreibwaren**  
Bücher, Fachzeitschriften, elektronische Publikationen, Unterhaltungszeitschriften, Schreibwaren, Papierwaren, Büroartikel, Bastelartikel
  - **Möbel und Einrichtungsbedarf**  
Antiquitäten, Rahmen, Bilder, Bettwaren, Bettwäsche
  - **Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf**  
Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse
  - **Hobby-, Sport und Freizeitartikel**  
Musikinstrumente, Musikalien, Briefmarken, Malbedarf, Waffen, Munition, Jagdgeräte, Jagdausrüstung, Sportartikel, Spezialsportschuhe, Berg- und Wanderschuhe, Wanderrucksäcke, Spielwaren

## 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

### 1.2.1 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

In den Teilgebieten GE 9, GE 10 und GE 11 wird die maximal zulässige Traufhöhe gemäß Einschrieb in die Nutzungsschablone auf der Planzeichnung festgesetzt.

<sup>6</sup> Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH: Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Nieder-Olm, Erlangen, 27. Februar 2018. (Nieder-Olmer Liste siehe Anhang 2)

Darüber hinaus gelten folgende Regelungen für das Teilgebiet GE 10:

Im Teilgebiet GE 10 gilt für die südlich der Erschließungsstraße liegenden Grundstücke, die in der Planzeichnung mit dem Einschrieb ‚b‘ gekennzeichnet sind, folgendes:

Im Bereich bis zu einer Tiefe von 30 m, gemessen ab der südlichen Straßenbegrenzungslinie, gilt eine maximal zulässige Traufhöhe von 9,00 m.

Ab einer Grundstückstiefe von mehr als 30 m, gemessen ab der südlichen Straßenbegrenzungslinie, gilt eine maximal zulässige Traufhöhe von 11,00 m.

Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Traufhöhe ist

- die Höhenlage<sup>7</sup> 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.

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

*Hinweis: Für das Teilgebiet GE 9 ist die Straßenverkehrsfläche im rechtswirksamen Bebauungsplan Gewerbepark Süd (inkl. der zugehörigen rechtswirksamen Änderungen) maßgeblich.*

### 1.2.2 Bestimmungen zur Traufhöhe

Die Traufhöhe (TH) wird definiert als

- das senkrecht auf der Wand der straßenseitigen Fassade gemessene Maß vom unteren Bezugspunkt
- bis zum oberen Bezugspunkt = Schnittlinie der Wand mit der Oberkante der Dachhaut, bzw. als Oberkante der höchsten Wand (Attika) bei Flachdächern.

Soweit für zulässige Anlagen aus dringenden technischen Gründen Sonderbauwerke und -bauteile mit größeren als den zulässigen Höhen<sup>8</sup> erforderlich sind, so kann für diese Teile ausnahmsweise eine Überschreitung der Höchstwerte bis zu 3,0 m über der betroffenen Dachfläche zugelassen werden. 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 sich aus den Höhenvorgaben ergebende Höhe der Dachfläche um maximal 1,50 m überschritten werden.

---

<sup>7</sup> Vgl. hierzu in der Planzeichnung eingetragene Höhen der geplanten Straße.

<sup>8</sup> Hinweis: z.B. Abluft- oder Heizungsanlagen, Aufzugsüberfahrten, Kamine, Antennen o.ä..

### 1.3 BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

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

#### 1.3.1 Bauweise

In den Teilgebieten GE 9, GE 10 und GE 11 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)

In den Teilgebieten GE 9, GE 10 und GE 11 sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

#### 1.5.1 Retentionsflächen M1

Die in den als ‚M1‘ festgesetzten Bereichen vorgesehenen Rückhaltebecken sind als Erdbecken auszubilden. Die Uferböschungen sind möglichst flach auszuführen (nicht steiler als im Verhältnis 1:2,5).

Die Becken sind mit einer Rasenmischung für Feuchtlagen Ursprungsgebiet 9 „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland“ (Hinweis: Z.B. Juliwa L 730 oder 7301) einzusäen. Der Aufwuchs von Röhrichtern und anderen Pflanzen nasser Bereiche, der sich durch Sukzession einstellt, ist ausdrücklich erwünscht.<sup>9</sup>

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

#### 1.5.2 Stellplätze, Lager- und Betriebsflächen

Befestigte, mit dem Erdboden verbundene PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen offenfugigen Belägen<sup>10</sup> auszuführen. Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Zuwegungen/Zufahrten sowie Lager- und Betriebsflächen.

<sup>9</sup> 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 zwei-jährigen Turnus zurückzuschneiden, um das erforderliche Rückhaltevolumen zu erhalten und die Bioqualität zu sichern.

<sup>10</sup> Hinweis: z.B. Rasengittersteine, breutfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Porenpflaster, Splittdecken

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.

## **1.6 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)

### **1.6.1 Anpflanzen von Bäumen**

An den in der Planzeichnung eingetragenen Stellen sind einheimische Laubbäume I. oder II. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Soweit es aus technischen oder anderen zwingenden Gründen erforderlich ist, darf von den eingezeichneten Baumstandorten um maximal 8 m abgewichen werden. Die Bäume sind mit Baumscheiben mit einer Mindestgröße von 5 m<sup>2</sup> sowie mit einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m<sup>3</sup> 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. Die neu zu pflanzenden Bäume müssen zumindest folgende Qualitätsmerkmale haben:

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

### **1.6.2 Bepflanzung öffentlicher Grünflächen**

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

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

Die Bepflanzung der Saumzone durch die Einsaat mit einer kräuterreichen Regio-Saatmischung herzustellen. Die einzelnen Zonen sind mit Einbuchtungen bzw. Verzahnungen zu versehen. Die Pflanzfläche ist ca. alle 20 - 30 laufende Meter durch einen ca. 5 - 10 m breiten Streifen zu unterbrechen. Die Bepflanzung des Streifens hat analog der Bepflanzung der Saumzone zu erfolgen.

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

Das Ackerland ist in eine extensive Parklandschaft umzuwandeln. Hierzu ist die Fläche mit einer krautreichen Regiosaatmischung Ursprungsgebiet 9 „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland“ einzusäen und locker-gruppig mit Laubbäumen zu überstellen (Einzelbäume und Baumgruppen). In der Fläche ‚iG‘ ist je 300 m<sup>2</sup> mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft im Bestand zu erhalten. Als Mindestpflanzgrößen werden für Bäume 3-mal verpflanzte Hochstämme, 14 bis 16 cm Stammumfang oder 3-mal verpflanzte Solitäre (auch mehrstämmig), Höhe 300 - 350 cm festgesetzt.<sup>11</sup>

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

In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Eingrünung Gebietsrand‘ (‚R‘) (entlang der südlichen Gebietsgrenze) ist eine Randeingrünung in Form einer Strauchhecke anzulegen. Erdwälle und Mulden sind für den Zweck der Entwässerung (Außengebietswasser) zulässig. Je 150 m<sup>2</sup> 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.

### 1.6.3 Begrünung privater Grundstücksflächen

In den Teilgebieten GE 9, GE 10 und GE 11 dürfen mindestens 20 % der privaten Grundstücksflächen nicht überbaut oder befestigt werden. Sie sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Auf diesen Flächen sind lockere Gehölzstrukturen anzulegen.

Dazu ist pro 20 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein Strauch und pro 200 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche zusätzlich ein Laubbaum I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Als Qualitätsuntergrenze wird ein Stammumfang von 16 bis 18 cm festgelegt.

### 1.6.4 Begrünung von Stellplätzen

In den Teilgebieten GE 9, GE 10 und GE 11 ist auf Stellplatzanlagen bzw. in unmittelbarer räumlicher Zuordnung je vier ebenerdige Stellplätze mindestens ein Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen. Die Bäume sind mit Baumscheiben mit einer Mindestgröße von 5 m<sup>2</sup> sowie mit einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m<sup>3</sup> zu versehen, die einzusäen oder zu bepflanzen sind. Der Boden der Pflanzgruben ist durch im Landschaftsbau standardisierte Baumschubstrate zu ersetzen oder zu verbessern. Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu erhalten.

### 1.6.5 Dachbegrünungen

In den Teilgebieten GE 10 und GE 11 sind Flachdächer, sowie flachgeneigte Dächer bis 5° Dachneigung, soweit nicht mit technischen Aufbauten oder Aufzugsüberfahrten o.ä. sowie erforderlichen Wartungsflächen überstellt, zu mindestens 80 % mit einer extensiven Dachbegrünung zu gestalten.

---

<sup>11</sup> Hinweis: Aus landespflegerischen Gesichtspunkten ist das Grünland durch 2-malige jährliche Mahd zu pflegen, wobei der erste Mähgang nicht vor Mitte Juni erfolgen soll. Das Mahdgut soll stets in einem getrennten Arbeitsgang abtransportiert werden, um Bewohnern der Krautschicht die Flucht zu ermöglichen. Der Einsatz von Düngern und Pflanzenschutzmitteln ist nicht erlaubt.

Zur Ausführung der Dachbegrünung sind an Trockenheit angepasste Sukkulenten, 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.

### **1.1.1 Allgemeine Bestimmungen**

Für die voranstehenden Pflanzvorschriften sind die Arten und Pflanzqualitäten gemäß Artenliste im Anhang zu verwenden.<sup>12</sup>

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.

## **2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBYBAUORDNUNG RHEINLAND-PFALZ (LBAUO)**

### **2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN**

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

#### **1.1.2 Dachform und Dachneigung**

In den Teilgebieten GE 10 und GE 11 sind nur geneigte Dächer bis 5° und Flachdächer zulässig.

#### **2.1.1 Werbeanlagen**

In den Teilgebieten GE 9, GE 10 und GE 11 sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Soweit Werbeanlagen oberhalb der Traufe bzw. auf Flachdächern angebracht werden, dürfen sie eine Bauhöhe von 1,0 m nicht überschreiten. Ebenso darf die zulässige Traufhöhe (Punkt 1.1.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen) um max. 1,0 m überschritten werden.

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

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

<sup>12</sup>

Hinweis: Die Abstandsbestimmungen des Landesnachbarrechtsgesetzes sind parallel zu beachten.

Zusätzlich zu Werbeanlagen an der Stätte der Leistung sind gemeinschaftliche Hinweistafeln an den Kreuzungen der internen Straßen zulässig.<sup>13</sup>

## **2.2 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN-**

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

### **2.2.1 Unbebaute Grundstücksflächen**

In den Teilgebieten GE 9, GE 10 und GE 11 sind die unbebauten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

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

### **2.2.2 Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung**

In den Teilgebieten GE 9, GE 10 und GE 11 sind für die Einfriedung der Grundstücke nur Hecken und lebende Zäune bis 2,0 m Höhe zulässig.

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

### **2.2.3 Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

In den Teilgebieten GE 9, GE 10 und GE 11 müssen private bewegliche Müllbehälter so untergebracht sein, dass sie vom öffentlichen Straßenraum oder von öffentlichen Fußwegen aus nicht eingesehen werden können.

## **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‘.

<sup>13</sup>

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

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](mailto: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 Pflanzen und Pflanzarbeiten im Landschaftsbau

Um einen langfristigen Erfolg der Pflanzmaßnahmen zu gewährleisten, sind diese gemäß den Richtlinien der DIN 18 916 vorzubereiten, auszuführen und nachzubehandeln.

## 5 Zufahrten und Brandschutz

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

- 6 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.
- 7 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.
- 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 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 Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD Süd) als zuständige Obere Bodenschutzbehörde. Generell bedürfen bei als altlastverdächtig eingestuftten 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.
- 11 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.

12 Vegetationsschutz bei Bauarbeiten

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

13 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 –TRWW- 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 und die DVGW-Information Wasser Nr. 99 (Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen) sind zu berücksichtigen.

14 Bodenschutz

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd weist darauf hin, dass der Geltungsbereich im BODENINFORMATIONSSYSTEM RHEINLAND-PFALZ (BIS RP), BODENSCHUTZKATASTER (BOKAT) nicht als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfasst ist.

Es wird weiter darauf hingewiesen, dass sich im Bereich dieser Flurstücke dennoch hier bislang nicht bekannte und daher nicht erfasste Bodenbelastungen/schädliche Bodenveränderungen, Altstandorte/Verdachtsflächen und/oder Altablagerungen befinden können und das Kataster somit Lücken aufweisen kann. Die Anzeigepflicht gem. § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz vom 25.7.2005 ist zu berücksichtigen.

15 Geologiedatengesetz (GeoldG)

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.

## 3.2 HINWEISE ZUR PLANVERWIRKLICHUNG

### Hangrutschgefährdung

Im geotechnischen Bericht wird darauf hingewiesen, dass im Zuge der Bauwerksgründungen ausdrücklich die Empfehlungen (Broschüre) „Sicher Bauen in Rheinhessen, Maßnahmen bei Hangrutschgefährdung und anderen Georisiken“ des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz zu beachten sind.

### **Bauzeitliche Grundwasserhaltung/ Hohe Grundwasserstände**

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

### **Grundwassernutzung**

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd weist darauf hin, dass Grundwassernutzungsanlagen (Brunnen) im Planbereich nicht bekannt sind. Aufgrund der festgestellten Klimaveränderungen sollten Eingriffe u.a. auch in den Wasserhaushalt auf das mindeste beschränkt werden. Das anfallende Niederschlagswasser sollte daher am Anfallsort verbleiben um somit weiterhin zur Grundwasserneubildung beizutragen.

### **Landesbetrieb Mobilität**

Der Landesbetrieb Mobilität weist darauf hin, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt werden darf; insbesondere sind verkehrssicherheitsrelevante Beeinträchtigungen der Straße durch Lichtimmissionen, Werbeanlagen und nicht verformbare Hindernisse (Bäume, Masten, Mauern) in Straßennähe nicht erlaubt. Dem Straßenentwässerungssystem dürfen grundsätzlich keine Oberflächenwasser und keine häuslichen Abwasser zugeführt werden. Des Weiteren dürfen dem betroffenen Straßenbaulastträger aus der Verwirklichung des BBP keinerlei Kosten entstehen.

### **Löschwasserversorgung**

Aus Sicht der Brandschutzdienststelle des Landkreises ist für den Gewerbepark Süd eine Löschwassermenge von 96m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von zwei Stunden sicherzustellen.

Nach Aussage der Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH kann bei einem Brandfall die Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden aus dem Leitungsnetz bereitgestellt werden. Die Entnahme der o.g. Löschwassermenge muss über die in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche befindlichen Unterflurhydranten erfolgen. Gemäß DVGW Arbeitsblatt W405 umfasst der Löschwasserbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das betreffende Brandobjekt. Der Netzdruck soll während einer möglichen Löschwasserentnahme am Hochpunkt des Versorgungsbereiches den im Regelwerk festgeschriebenen Mindestbetriebsdruck in Höhe von 1,5 bar nicht unterschreiten.

### **Niederschlagswassernutzung**

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

### **Wassergefährdende Stoffe**

Die Obere und die Untere Wasserbehörde weisen darauf hin, dass, sofern eine Lagerung bzw. die Verwendung wassergefährdender Stoffe erfolgt, die Anforderungen der Landesverordnung über die Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (AwSV) zu erfüllen sind. Ggf. ist dies der Unteren Wasserbehörde gem. § 65 LWG i.V.m. § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) anzuzeigen. Mit der Anzeige verbunden ist die Darstellung, welche Stoffe, in welcher Menge und wie gelagert/verwendet werden sollen.

Die Untere Wasserbehörde weist weiter darauf hin, dass sofern eine Eigenverbrauchstankstelle, d.h. ein Behälter mit Zapfeinrichtung, errichtet werden sollte, dieser in jedem Fall einer eigenständigen Baugenehmigung bedarf. Behälter mit Zapfeinrichtung zum Verfüllen von Treibstoffen (Dieselkraftstoff, Pflanzenöle) werden als Tankstellen beurteilt nach Landesbauordnung (LBauO). Behälter zur Lagerung von Treibstoffen ohne Zapfeinrichtungen mit einer Lagerkapazität weniger als 10 m<sup>3</sup> sowie weniger als 5 m<sup>3</sup> Behälterinhalt in der Nähe von Kultur- und Naturdenkmälern sind baurechtlich als genehmigungsfrei nach § 62 Abs. 1 Nr. 5b LBauO zu beurteilen, es besteht jedoch eine Anzeigepflicht nach AwSV bei der zuständigen Wasserbehörde.

### **Regenerative Energie**

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

### **Ver- und Entsorgung**

Die Erschließungsplanung soll entsprechend frühzeitig mit den Erschließungsträgern koordiniert werden. Gemäß Vorgabe der Leitungsträger sind für die Verlegung von unterirdischen Versorgungsleitungen die in DIN 1998 vorgesehenen Trassenräume freizuhalten. Es wird darauf hingewiesen, dass die Verlegung von Versorgungsleitungen nur erfolgen kann, wenn die Voraussetzungen für den Aufbau des Versorgungsnetzes gegeben sind, d.h. das Niveau der Straßen und Gehwege muss vorhanden und der Straßenunterbau eingebracht sein. Die Breite der Straßen und Gehwege muss festliegen und eindeutig erkennbar sein. Die Grenzsteine dürfen nicht verdeckt sein. Tieferliegende Ver- und Entsorgungsleitungen müssen eingebracht sein.

aufgestellt im Auftrag der Stadt Nieder-Olm durch



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im Oktober 2025

 2218 03 TF Entw/hf

## 4 ANHANG 1 - 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. Insbesondere aufgrund der innerörtlichen Lage sollte hierbei auf Strahlungsfestigkeit und Trockenresistenz geachtet werden.

### **Straßenbäume und Stellplatzbegrünung**

Aufgrund der besonderen Standortanforderungen werden spezielle Züchtungen vorgegeben.

Bäume I. Ordnung:	- Winter-Linde	(Tilia cordata)
	- Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)
	- Zerr-Eiche	(Quercus cerris)
Bäume II. Ordnung:	- Spitz-Ahorn	(Acer platanoides ‚Cleveland‘)
	- Winter-Linde	(Tilia cordata ‚Greenspire‘)
	- Stiel-Eiche	(Quercus robur ‚Fastigiata‘)
	- Mehlbeere	(Sorbus aria ‚Magnifica‘)
	- Purpur-Erle	(Alnus x spaethii)
	- Feld-Ahorn	(Acer campestre)
	- Hainbuche	(Carpinus betulus)
	- Blumenesche	(Fraxinus ornus)

### **Gehölze für die öffentlichen Grünflächen**

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

- Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)

#### **Gehölze für die privaten Grundstücksflächen**

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

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

#### **Sonstige Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Nadelgehölze sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

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

- |                          |                                       |
|--------------------------|---------------------------------------|
| Bäume I. und II. Ordnung | Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb |
| als Hochstamm:           | Stammumfang 18 - 20 cm                |
|                          | 3 x verpflanzt mit Ballen             |

Bäume I. und II. Ordnung  
als Heister:

Größe 125 - 150 cm  
2 x verpflanzt mit Ballen

Obstbäume:

Hochstamm  
Stammumfang 10 - 12 cm

Sträucher:

Größe 60 - 100 cm  
2 x verpflanzt ohne Ballen

**Hinweis:**

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

**Hinweis:**

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

ENTWURF

## 5 ANHANG 2 - NIEDER-OLMER LISTE ZUM EINZELHANDEL<sup>14</sup>

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

<sup>14</sup>

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

## 6 ANHANG 3 - UMGANG MIT DEM LANDESPFLEGERISCHEN AUSGLEICH UND DEM ARTENSCHUTZ

### 6.1 UMGANG MIT DEM LANDESPFLEGERISCHEN AUSGLEICH

Die Bilanzierung des Eingriffs und des Kompensationsbedarfs wurde nach dem „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz, Stand Juni 2021“ durchgeführt.

Die Gegenüberstellung des Ausgangszustands (525.130 WP) und des aktuellen Plans (462.731 WP) ergibt ein Kompensationsdefizit von 62.399 Biotopwertpunkten, welches durch externe Kompensationsmaßnahmen zu kompensieren ist.

Der landespflegerische Ausgleich wird auf dem Flurstück 48 in der Flur 26, Gemarkung Nieder-Olm erbracht werden. Auf dem insgesamt 158.754 m<sup>2</sup> großen, ackerbaulich genutzten Flurstück, welches südlich an das Plangebiet angrenzt, sollen 30.000 m<sup>2</sup> stillgelegt und als Ackerbrachen und Blühstreifen angelegt werden.

Durch die landespflegerischen Maßnahmen kann eine Aufwertung von 326.000 (Zielzustand) – 180.000 (Ausgangszustand) = **146.000 Biotopwertpunkten** erzielt werden. Damit kann das innerhalb des Plangebiets verbleibende Kompensationsdefizit von **62.399 Wertpunkten** vollständig kompensiert werden. Es entsteht eine Überkompensation von 83.601 Wertpunkten, die dem Ökokonto der Stadt Nieder-Olm gutgeschrieben werden können.

Im vorliegenden Fall werden die erforderlichen landespflegerischen Ausgleichsmaßnahmen mit den notwendigen artenschutzrechtlichen Maßnahmen kombiniert.

Die rechtliche Sicherung der Umsetzung dieser Maßnahmen erfolgt über eine Selbstbindung der Stadt Nieder-Olm, die Eigentümerin der Flächen ist.

### 6.2 UMGANG MIT DEM ARTENSCHUTZ

Gemäß den gutachterlichen Ausführungen ist die Realisierung des Vorhabens unter Berücksichtigung der besonderen Kompensationsansprüche für die europarechtlich geschützten Arten Feldlerche und Rebhuhn sowie die im Artenschutzgutachten<sup>15</sup> unter Punkt 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. Die Rodung der Gehölze muss in der gesetzlich zulässigen Frist (01. Okt. bis 28./29. Feb.) erfolgen. Bei der Kompensation sind die besonderen Habitatansprüche der Feldbewohner (Feldvögel) zu berücksichtigen.

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

- Die Gras-Kraut-Bestände und die Ackervegetation sollten außerhalb der Vogelbrutzeit beseitigt werden, um die Schädigung eventueller Freibrüter-Bruten mit Sicherheit auszuschließen. Bei Baubeginn während der Brutzeit sind die Vorhabensflächen während

<sup>15</sup> Vgl.: Viriditas: Stadt Nieder-Olm Bebauungsplan ‚Gewerbepark Süd Teil 2‘ einschließlich Gewerbepark Süd – 3. Änderung, Artenschutzrechtliche Prüfung, Weiler, 02. Mai 2022.

der Brutplatzwahl und Brutzeit durch wiederkehrende Mahd oder Bodenbearbeitung unattraktiv zu halten, so dass sich keine Bodenbrüter ansiedeln (monatliche Mahd oder Bodenbearbeitung).

- Zur Sicherstellung der Lebensraumsprüche der Feldbewohner sind mindestens 20 % der Kompensation mit Maßnahmen zur Förderung dieser Arten gehölzfrei auszugestalten in Form von Ackerbrachen (einjährige und mehrjährige), Blühstreifen und -flächen sowie Lerchenfenstern. 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 zu berücksichtigen. Zielraum für die Maßnahmen ist der Naturraum des Mittleren Selzbeckens des Rheinhessischen Tafel- und Hügellandes sowie die unmittelbar angrenzenden Bereiche benachbarter Naturräume.
- Als Kompensation für die Feldlerche und das Rebhuhn sind Produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen auf wechselnden Flächen im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung, bspw. durch Brachestreifen oder so genannte Lerchenfenster, empfehlenswert. Das Konzept der Produktionsintegrierten Kompensation ermöglicht es, ohne Beeinträchtigung benachbarter Nutzungen temporäre Trittsteinbiotope und Refugiallebensräume auch in intensiv landwirtschaftlich genutzten Gemarkungsbereichen einzurichten, die normalerweise für Maßnahmen der Eingriffskompensation nicht zugänglich sind. Als Produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen für die Feldlerche eignen sich insbesondere Ackerbrachen, Ackerrandstreifen, Blühstreifen und Lerchenfenster. Für die Schaffung von Brut- und Nahrungsplätzen sind die sogenannten Lerchenfenster empfehlenswert. Diese stellen Fehlstellen in Getreideschlägen dar und bieten der Feldlerche optimale Lande- und Orientierungsbedingungen. Ihre Nester baut die Art im umliegenden Getreide. Bei der Durchführung der Lerchenfenster ist auf folgende Randbedingungen zu achten (STIFTUNG WESTFÄLISCHE KULTURLANDSCHAFT 2012):
  - Durchführung nur in Getreideäckern
  - mind. 20 m<sup>2</sup> Größe
  - bis 10 Lerchenfenster pro Hektar
  - mind. 50 m von der Straße entfernt
  - die Fenster sollten zwischen den Fahrgassen liegen
  - größtmöglicher Abstand zu Gehölzbeständen

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 Eingriffskompensation nicht zugänglich sind. Von den Maßnahmen profitieren die Arten der Agrarlebensräume (Agrotopen, s. STEIDL & RINGLER 1997), die sehr häufig von den Eingriffen betroffen sind, jedoch von den klassischen Kompensationsmaßnahmen wie Umwand-

lung 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.

- Je nach Ausgestaltung der Gebäude bzw. der Glasfassaden sind entsprechende Maßnahmen gegen Vogelschlag zu berücksichtigen.
- Die Beleuchtung innerhalb der geplanten Flächenerweiterung sollte möglichst insektenfreundlich angelegt werden.

Die rechtliche Sicherung der Umsetzung dieser Maßnahmen erfolgt über eine Selbstbindung der Stadt Nieder-Olm, die Eigentümerin der Flächen ist. Die Stadt Nieder-Olm steht hinsichtlich der Umsetzung in enger Abstimmung mit dem Artenschutzgutachter, der seine Aussagen aus dem Gutachten unter Bezugnahme auf die tatsächlich ausgewählten Flächen konkretisieren wird.

Im vorliegenden Fall werden die erforderlichen landespflegerischen Ausgleichsmaßnahmen mit den notwendigen artenschutzrechtlichen Maßnahmen kombiniert.

Vorgesehen ist die Umsetzung in der Gemarkung Nieder-Olm, Flur 26, Nr. 48 (ca. 15,8 ha). Innerhalb dieser Parzelle soll eine Teilfläche von ca. 3,0 ha für den Artenschutz bereitgestellt werden. Es ist angedacht, dass ein Bereich stillgelegt wird und für die Feldbrüter Feldlerche und Rebhuhn als Bruthabitat hergestellt wird. Als temporäre Aufwertungen ist die Anlage von Ackerbrachen und Blühstreifen angedacht.

## STADT NIEDER-OLM

# BEBAUUNGSPLAN ‚GEWERBEPARK SÜD TEIL 2‘ EINSCHLIESSLICH ‚GEWERBEPARK SÜD – 3. ÄNDERUNG‘

## BEGRÜNDUNG

zur Offenlage (§ 3 Abs. 2 BauGB) und zur förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

<b>1</b>	<b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH .....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER BEBAUUNGSPLANUNG .....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>DARSTELLUNGEN IN ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN .....</b>	<b>2</b>
3.1	RAUMORDNUNGSPLAN .....	2
3.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	4
<b>4</b>	<b>LAGE DES PLANGEBIETES .....</b>	<b>4</b>
4.1	LAGE IM ORTSGEFÜGE UND TOPOGRAFIE.....	4
4.2	PLANUNGSRECHTLICHE EINORDNUNG UND DERZEITIGE NUTZUNG .....	5
<b>5</b>	<b>INHALTE UND ERLÄUTERUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>6</b>
5.1	GRUNDSÄTZLICHES .....	6
5.2	NUTZUNGS- UND BEBAUUNGSSTRUKTUR .....	6
5.3	SONSTIGE PLANUNGSRECHTLICHE REGELUNGEN .....	9
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 .....	17
<b>6</b>	<b>UMWELTBERICHT .....</b>	<b>20</b>
6.1	EINLEITUNG .....	20
6.2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN .....	23
6.3	ZUSÄTZLICHE ANGABEN .....	51
<b>7</b>	<b>VERFAHREN UND RECHTSFOLGEN .....</b>	<b>54</b>
<b>8</b>	<b>ANHANG – ÜBERSICHT FACHGUTACHTEN UND - PLANUNGEN.....</b>	<b>55</b>

## **1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

Der Stadtrat der Stadt Nieder-Olm hat die Aufstellung des Bebauungsplans ‚Gewerbepark Süd – Teil 2‘ einschließlich ‚Gewerbepark Süd - 3. Änderung‘ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Der Bebauungsplan liegt am westlichen Ortsrand der Stadt Nieder-Olm. Der räumliche Geltungsbereich hat eine Gesamtfläche von ca. 10,2 ha. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.

## **2 ANLASS UND ZIEL DER BEBAUUNGSPLANUNG**

Die Stadt Nieder-Olm beabsichtigt, den bestehenden Gewerbepark Süd weiter nach Süden hin zu erweitern. Ziel ist die Schaffung eines Angebots für Betriebe unterschiedlicher Größenordnung und Ausrichtung sowie Infrastruktur. Darüber wird in einem Teilbereich ein Angebot für die Ansiedlung einer Sport- und Freizeiteinrichtung geschaffen. Im Zuge der Bebauungsaufstellung werden kleine Teile der südlichen Randbereiche des bestehenden Gewerbegebietes mit überplant. Damit kann eine sinnvolle Weiterentwicklung und eine bedarfsgerechte Anpassung der bisherigen Randflächen sichergestellt werden. So sind beispielsweise bauliche Betriebserweiterungen nach Süden hin möglich, da keine Lücke zwischen den Baugrenzen der beiden Bebauungspläne entsteht.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes wird das für die geplanten Baumaßnahmen erforderliche Planungsrecht geschaffen.

## **3 DARSTELLUNGEN IN ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN**

### **3.1 RAUMORDNUNGSPLAN**

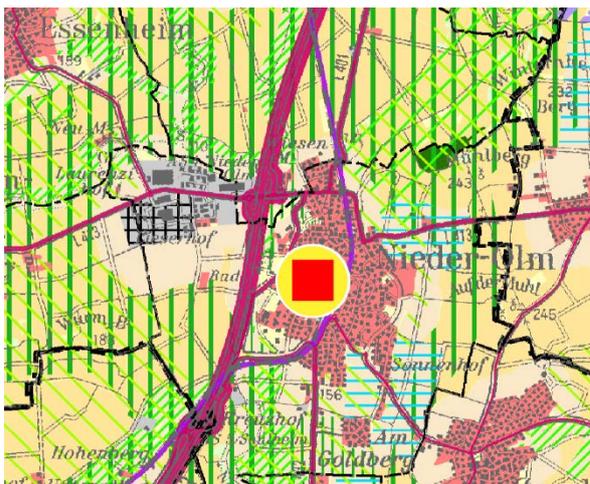
Gemäß dem derzeit wirksamen Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014 (ROP)<sup>1</sup> wird Nieder-Olm als kooperierendes Mittelzentrum ausgewiesen, welches sich im Mittelbereich Mainz befindet. Die Stadt Nieder-Olm hat über die Eigenentwicklung hinaus eine besondere Funktion als Wohn- und Gewerbestandort.

Das Planungsareal selbst ist als „Sonstige Landwirtschaftsfläche“ dargestellt.

Der rechtswirksame Raumordnungsplan definiert Nieder-Olm als einen Gewerbestandort an einer Wirtschaftsachse mit regionaler und überregionaler Bedeutung (vgl. Z 17 ROP). Hier können die

---

<sup>1</sup> 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.



Träger der Flächennutzungsplanung in Abstimmung mit der Regionalplanung Gewerbeflächenkonzepte für regionalbedeutsame Standorte für Industrie- und Gewerbeansiedlungen entwickeln.

Ausschnitt aus der wirksamen zweiten Teilfortschreibung des ROP 2014,  
Quelle: <https://www.pg-rheinessen-nahe.de/service/download/>  
Stand: 19. Apr. 2022

Der Internetseite der Planungsgemeinschaft Rheinessen-Nahe ist zu entnehmen, dass für die dritte Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans Rheinessen-Nahe 2014<sup>2</sup> (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. Es ist festzuhalten, dass sich die dritte Teilfortschreibung jedoch noch in Aufstellung befindet. Sie ist im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung entsprechen zu berücksichtigen.



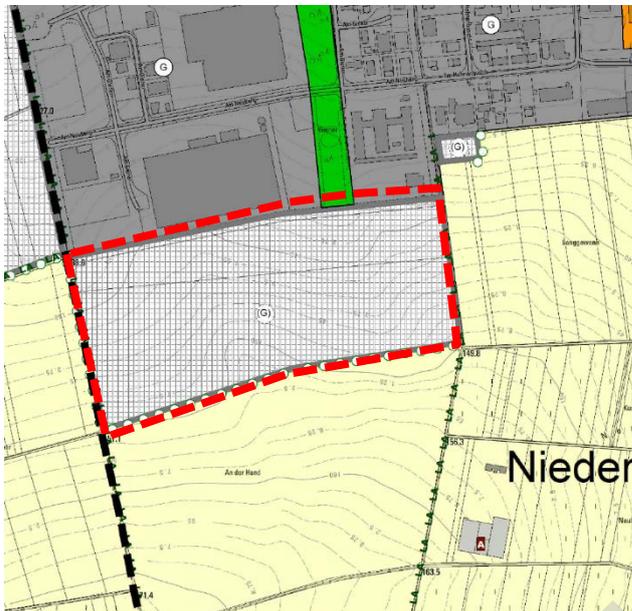
Demnach ist der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes mit der Zielerstellung Vorranggebiet Gewerbe versehen. Textlich werden in der dritten Fortschreibung zum Raumordnungsplan weitergehende Vorgaben für die Vorranggebiete Gewerbe formuliert.

Ausschnitt aus der in Aufstellung befindlichen dritten Teilfortschreibung des ROP 2014,  
Quelle: <https://www.pg-rheinessen-nahe.de/service/download/>  
Stand: Redaktion 14. August 2024

<sup>2</sup> Planungsgemeinschaft Rheinessen-Nahe: Regionaler Raumordnungsplan Rheinessen-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 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2025 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm sind für den Bereich des Plangebietes ‚Gewerbepark Süd – Teil 2‘ einschließlich ‚Gewerbepark Süd – 3. – Änderung‘ geplante gewerbliche Bauflächen dargestellt.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2025 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm  
Quelle: Verbandsgemeinde Nieder-Olm  
(Stand: Dezember 2017)

Lediglich im nördlichen Bereich, der eine Überplanung des bestehenden rechtswirksamen Bebauungsplanes in den Randbereichen betrifft, sind gewerbliche Bauflächen im Bestand anzutreffen. Am westlichen und südlichen Plangebietsrand ist eine Ortsrandeingrünung vorgesehen. Am West- und Ostrand ist darüber hinaus eine Leitstruktur im Agrarraum eingetragen.

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

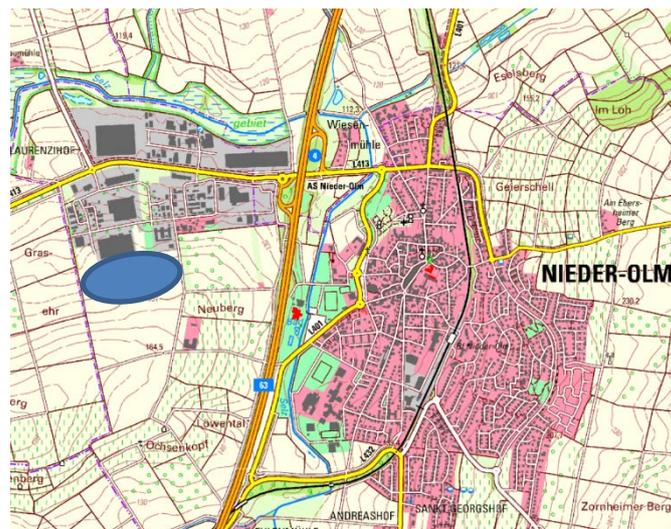
## 4 LAGE DES PLANGEBIETES

### 4.1 LAGE IM ORTSGEFÜGE UND TOPOGRAFIE

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

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

Das Gelände weist keine größeren Höhenunterschiede auf, steigt jedoch insgesamt von Norden nach Süden an.



Lage des Plangebietes im Ortszusammenhang  
Quelle: [http://map1.naturschutz.rlp.de/mapserver\\_lanis/](http://map1.naturschutz.rlp.de/mapserver_lanis/),  
(Stand: August 2025)

## 4.2 PLANUNGSRECHTLICHE EINORDNUNG UND DERZEITIGE NUTZUNG

Das Plangebiet ist komplett unbebaut. Es wird hauptsächlich geprägt durch ackerbauliche Nutzung und zeitweise Grünland. Am östlichen und westlichen Plangebietsrand liegt jeweils ein Wirtschaftsweg. Der östliche Wirtschaftsweg geht im Norden des Plangebietes in eine Erschließungsstraße über.

Mit dem vorliegenden Geltungsbereich werden kleine Bereiche des bestehenden rechtswirksamen Bebauungsplanes ‚Gewerbepark Süd – 2. Änderung‘ überplant. Es handelt sich um einen drei Meter breiten Streifen der südlichen Gewerbegebietsflächen sowie die daran angrenzende sechs Meter breite Ortsrandeingrünung. Die Randeingrünung ist in den überplanten Bereichen nicht mehr erforderlich und soll an den neuen Siedlungsrand weiter südlich mindestens gleichwertig verlagert werden. Durch die Überplanung der Baugebietsflächen soll die Möglichkeit geschaffen werden, bei Bedarf eine durchgängige, gebietsübergreifende Bebauung zu ermöglichen.

Im westlichen Bereich erfolgt keine Überplanung des o.g. Bebauungsplanes. Hier ist ein Erhalt der Grünfläche, insbesondere aus wasserwirtschaftlicher Sicht, notwendig.

Eine Übersicht der beschriebenen Nutzungen 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 Stadt Nieder-Olm beabsichtigt, den bestehenden Gewerbepark Süd weiter nach Süden hin zu erweitern. Neben der Ausweisung von Gewerbegebietsflächen sind eine Erschließungsstraße sowie Grünbereiche und Entwässerungseinrichtungen vorgesehen.

Gemäß dem derzeit rechtswirksamen Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe<sup>3</sup> handelt es sich bei der Stadt Nieder-Olm um ein Mittelzentrum, dem auch die besondere Funktion Gewerbe zugewiesen ist. Der bestehende Gewerbestandort, der hier erweitert werden soll wird im rechtswirksamen Raumordnungsplan als regionalbedeutsamer Gewerbestandort bezeichnet. Demensprechend ist der Standort für eine Weiterentwicklung sehr gut geeignet. Zudem ist in der Stadt Nieder-Olm eine anhaltende Nachfrage nach gewerblichen Grundstücken vorhanden.

Die hier vorliegende Bebauungsplanung greift die Grundideen des ‚Gewerbeparks Süd‘ auf und schreibt sie nach heutigem Planverständnis für die konkreten Bedingungen der Gewerbegebietsentwicklung fort.

Für die Überplanung des schmalen Teilbereichs aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan ‚Gewerbepark Süd – 2. Änderung‘ werden die bestehenden Festsetzungen vollständig und unverändert übernommen. Die Änderungen im bestehenden Bebauungsplan beziehen sich nur auf die Anpassung der Baufenster im Teilgebiet GE 9, die somit keine Unterbrechung aufweisen, und die Verlagerung des randlichen Grünstreifens.

Neu ausgewiesen werden die Teilgebiete GE 10 und GE 11. Deren Festsetzungen entsprechend den aktuellen städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Stadt und werden im Wesentlichen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung geringfügig modifiziert.

Bei den nachfolgenden Ausführungen handelt es sich um die Beschreibung und Begründung der Planungsabsichten der Stadt.

### 5.2 NUTZUNGS- UND BEBAUUNGSSTRUKTUR

#### Art der baulichen Nutzung

Im gesamten Bebauungsplangebiet wird ein Gewerbegebiet entsprechend § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die bestehenden Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan des bestehenden Gewerbegebietes werden für das Teilgebiet GE 9, das hier im Randbereich mit überplant wird, übernommen. Für die neu ausgewiesenen Teilgebiete GE 10 und GE 11 werden diese Regelungen etwas modifiziert. Diese Vorgaben entsprechen den aktuellen Entwicklungsabsichten im vorliegenden Bebauungsplan.

Im GE 9, GE 10 und GE 11 werden von den allgemein zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO unselbstständige Lagerplätze als ausnahmsweise zulässig vorgesehen, nur die selbstständigen Lagerplätze werden ausgeschlossen. Ausstellungs- und Verkaufsflächen sind ebenfalls nur eingeschränkt zulässig. Ein vollständiger Ausschluss wäre aufgrund der Notwendigkeit von

---

<sup>3</sup> Vgl.: Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe: Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014 Zweite Teilfortschreibung des ROP 2014 für die Sachgebiete Siedlungsentwicklung und –struktur für das Sachgebiet Rohstoffsicherung und der Fassung der Teilfortschreibung vom 20.06.2016, Mainz, 19. April 2022.

Lagerflächen bei vielen Betrieben sowie der gewünschten Ausstellungs- und Verkaufsflächen nicht sinnvoll. Um auch hier eine Flexibilität zu gewährleisten und den Ansiedlungswünschen gerecht zu werden sowie auch die städtebauliche Ordnung zu wahren, werden diese Regelungen vorgesehen.

Weiterhin werden in allen drei Teilgebieten von den allgemein zulässigen Nutzungen Tankstellen, Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten und eigenständige Lagerplätze generell ausgeschlossen. Tankstellen sind in der Stadt Nieder-Olm bereits an anderen Standorten vorhanden und daher im vorliegenden Gebiet nicht gewünscht. 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. Tankstellen und Einzelhandelsbetriebe sind zudem in der Regel mit einer größeren Verkehrserzeugung verbunden, die in der rückwärtigen Lage des Gewerbegebietes weniger sinnvoll erscheint. Einzelhandelsnutzungen sollten vorrangig in näherer Zuordnung zu dem bewohnten Stadtgebiet untergebracht werden.

Im Teilgebiet GE 9 werden, wie in dem bereits rechtskräftigen bestehenden Gewerbegebiet die Anlagen für gesundheitliche Zwecke als allgemein zulässig festgesetzt. Zur Zeit der Bebauungsplanaufstellung zu Gewerbegebiet Süd schien es hierfür einen Flächenbedarf zu geben, der sich jedoch eher als Einzelfall herausgestellt hat. Im Rahmen der Weiterentwicklung des Gewerbebestandes soll diese Nutzung jedoch nicht mehr unter die allgemeine Zulässigkeit fallen.

Die Anlagen für soziale Zwecke sind in Verbindung zu zulässigen Betrieben grundsätzlich in beiden Teilgebieten möglich.

Im Teilgebiet GE 10 werden, entsprechende den Vorgaben des in Aufstellung befindlichen Raumordnungsplanes, selbstständige Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke generell ausgeschlossen. Von den nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweisen Zulässigkeiten werden die Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke generell ausgeschlossen. Im Hinblick auf die umgebende Nutzung und die Zielrichtung der geplanten Entwicklung der gewerblichen Bauflächen sind diese Anlagen am vorliegenden Standort nicht gewünscht. Einrichtungen dieser Art sollten vordringlich im Stadtkern angesiedelt werden, was auch bereits der tatsächlichen Entwicklung und der Zielstellung des ROP, die aktuell nur als Grundsatz zu berücksichtigen ist, entspricht.

Auch die nach Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden in allen Teilgebieten auch als unzulässig festgesetzt. Auch diese Nutzung ist in der geplanten Gewerbegebietserweiterung nicht gewollt. Flächen für Vergnügungsstätten werden in der Stadt Nieder-Olm bereits an anderen Standorten vorgehalten. Die vorgenannten Nutzungen sowie Tankstellen und Einzelhandelsbetriebe sind eher publikumsorientiert mit einer erhöhten Wechselhäufigkeit, was hinsichtlich der rückwärtigen Lage der gewerblichen Erweiterungsflächen als weniger verträglich anzusehen ist.

Die Vorgaben für das Teilgebiet GE 11 decken sich grundsätzlich mit denen des Teilgebietes GE 10. Der einzige Unterschied besteht darin, dass im Teilgebiet GE 11 Anlagen für sportliche Zwecke mit dem Schwerpunkt auf Indooraktivitäten generell zulässig sind. Die Stadt greift damit die Vorgaben der Raumordnung auf, gemäß denen in Vorranggebieten Gewerbe dieser Nutzung der Vorrang zu geben ist. Da sich der Raumordnungsplan jedoch noch in Aufstellung befindet,

hat diese raumordnerische Zielstellung aktuell nur den Charakter eines Grundsatzes, der wiederum der Abwägung bei der Bebauungsaufstellung zugänglich ist. Die Stadt hat Bedarf an einer sportlichen Einrichtung und außer im Bereich des Gewerbeparks keine verfügbaren Flächenalternativen für eine Nutzung dieser Größenordnung. Vor diesem Hintergrund hat sich die Stadt entschieden, in einem Teilbereich des vorliegenden Bebauungsplanes, Anlagen für sportliche Zwecke zuzulassen. Da es sich nur um eine randliche Teilfläche handelt, ist weiterhin sichergestellt, dass in dem raumordnerischen Vorranggebiet Gewerbe ausreichend Flächen für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung stehen werden. Die Zweckbestimmung des Gesamtareals wird dadurch nicht beeinträchtigt.

### **Maß der baulichen Nutzung**

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

Für das Teilgebiet GE 9, das hier im Randbereich mit überplant wird, sowie die neu ausgewiesene Teilgebiete GE 10 und GE 11 wird die GRZ mit 0,6 unter dem Orientierungswert der Baunutzungsverordnung für Gewerbegebiete festgesetzt. Hiermit orientiert sich die vorliegende Planung an den Festsetzungen des nördlich gelegenen bestehenden Gewerbegebietes, für das bereits rechtswirksame Bebauungspläne inkl. mehrerer Änderungen bestehen. Damit wird die Möglichkeit zur ausreichenden Überstellung des Gebietes mit Gebäuden gegeben. Die in Gewerbegebieten üblicherweise notwendige Befestigung der Freiflächen (z.B. für Stellplätze) ist im Rahmen der gemäß Baunutzungsverordnung vorgesehenen Überschreitungsmöglichkeiten des § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig.

Negative städtebauliche Auswirkungen sind mit der vorgesehenen Grundflächenzahl nicht zu befürchten. Für die rechtswirksamen Ursprungspläne war bereits eine Grundflächenzahl von 0,6 vorgesehen. Für das für das Teilgebiet GE 9, das hier im Randbereich mit überplant wird, sowie die neu ausgewiesenen Teilgebiete GE 10 und GE 11 ist diese Festsetzung mit Blick auf die Entwicklungsabsichten ebenfalls sinnvoll.

Die Höhenentwicklung wird analog zu den Vorgängerplänen über eine maximale Traufhöhe geregelt.

Für das für das Teilgebiet GE 9, das hier im Randbereich mit überplant wird, sowie das neu ausgewiesene Teilgebiet GE 10 wird eine Traufhöhe von 9,00 m festgesetzt. Für das Teilgebiet GE 11 wird eine Traufhöhe von 11,00 m vorgesehen.

Für den Bereich des Teilgebietes GE 10, der sich im Süden des Plangebietes befindet, werden aufgrund der Topografie weitergehende Regelungen getroffen. Konkret handelt es sich um die Grundstücke, die sich südlich der geplanten Erschließungsstraße befinden. Die sind in der Planzeichnung mit dem Einschrieb ‚b‘ gekennzeichnet. Besonders für diese Grundstücke ist, dass sie von der erschließenden Straße aus nach Süden teilweise relativ stark ansteigen. Mit dem Bezugspunkt auf der Straße wird dadurch die Bebauung, insbesondere im rückwärtigen Teil der Grundstücke, schwierig. Um ausreichende Höhen auch rückwärtig zu ermöglichen wären massive Abgrabungen notwendig, was nicht gewollt ist. Vor diesem Hintergrund gilt für die mit ‚b‘ gekennzeichneten Grundstücke die festgesetzte Traufhöhe von 9,00 m auf den ersten 30 Metern gemessen von der Erschließungsstraße. Ab einer Tiefe von mehr als 30 Metern ist hingegen eine Traufhöhe von bis zu 11,00 m zulässig. Damit wird sichergestellt, dass trotz des ansteigenden Geländes sinnvolle Gebäudehöhen ermöglicht werden könne.

Mit diesen vorgenannten Höhen können die in Gewerbegebieten heute typischen Gebäude errichtet werden. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass gerade am derzeitigen Ortsrand keine zu

großen Baukubaturen entstehen. Zur Vollziehbarkeit der festgesetzten Traufhöhe 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 in der Planzeichnung festgesetzt sind.

Die exakte Höhenlage, die für das jeweilige Bauvorhaben maßgeblich ist, ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung abgebildeten Straßenhöhen zu ermitteln. Bei Eckgrundstücken ist diejenige angrenzende Straßenseite maßgebend, die gemäß der Planzeichnung festgelegt ist.

Die festgesetzte Höhe darf zur Sicherung der Funktionsfähigkeit zulässiger Nutzungen durch betrieblich erforderliche technische Aufbauten<sup>4</sup> ausnahmsweise 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 Höhe der Dachfläche, die sich aus den Höhenvorgaben ergibt, 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 und Stellung baulicher Anlagen**

Für das Teilgebiet GE 9, das hier im Randbereich mit überplant wird, sowie die neu ausgewiesenen Teilgebiete GE 10 und GE 11 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Demnach sind die Grenzabstände nach Landesrecht einzuhalten. Eine Längenbegrenzung für die geplanten Gebäude besteht nicht. Diese Bauweise hat sich in den bereits bebauten Bereichen als sinnvoll herausgestellt und soll daher beibehalten werden.

Im gesamten Plangebiet wird mit der überbaubaren Grundstücksfläche die Lage der Baugrenzen festgelegt. Die Baufenster werden bewusst großzügig dimensioniert, um so potenziellen Ansiedlern einen ausreichend großen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen. Unter Beachtung der sonstigen Festsetzungen ist hier eine freie Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück möglich.

Mit der Überplanung des südlichen Randbereiches des bestehenden Teilgebietes GE 9 wird ein durchgängiges Baufenster zwischen den beiden Teilgebieten GE 9 und GE 10 geschaffen. Damit besteht grundsätzlich die Möglichkeit bauliche Erweiterungen auch in südliche Richtung fortzuführen ohne dass hier Lücken durch fehlende überbaubare Flächen entstehen müssen.

### **5.3 SONSTIGE PLANUNGSRECHTLICHE REGELUNGEN**

#### **Flächen für Stellplätze und Garagen**

Die Festsetzung für Flächen für Stellplätze und Garagen für das Teilgebiet GE 9, das hier im Randbereich mit überplant wird, sowie die neu ausgewiesenen Teilgebiete GE 10 und GE 11 orientiert sich wiederum an den Festsetzungen des nördlich gelegenen bestehenden Gewerbeparks. Garagen sollen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden. Garagen werden hier unter Ordnungsgesichtspunkten als vergleichbar zu Baukörper angesehen, die daher

---

<sup>4</sup> z.B. Abluft- oder Heizungsanlagen, Aufzugsüberfahrten, Kamine, Antennen o.ä.

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.

#### **5.4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBYUORDNUNG**

Die örtlichen Bauvorschriften orientieren sich ebenfalls an den Festsetzungen des nördlich gelegenen bestehenden Gewerbeparks, für das rechtswirksame Bebauungspläne bestehen. Die Festsetzungen treffen Aussagen zu Dächern und Werbeanlagen. Hinsichtlich der Gestaltung der nicht bebauten Grundstücksflächen wird vorgegeben, wie diese herzurichten sind. Ergänzt werden diese Vorgaben um Aussage zu Abgrabungen, Einfriedungen und Müllbehälterstandorte. Mit diesen Regelungen wird das städtebauliche Ziel verfolgt, den Eingriff in das Landschaftsbild so gering wie möglich zu halten und eine optimale Einbindung in das angrenzende Siedlungsgefüge zu erzielen.

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen wurden wie vor in Anlehnung an die Regelungen des angrenzenden Bebauungsplanes und hinsichtlich des Standortes getroffen. Städtebauliches Ziel ist es, die Anzahl sowie die Dimensionierung von Werbeanlagen so zu steuern, dass der Bezug zum Umfeld unter Berücksichtigung der Interessen der Werbetreibenden erhalten wird. Die gestalterischen Festsetzungen zu Werbeanlagen beziehen das Bedürfnis der Betriebe und Firmen sich zu präsentieren ein und verhindern gleichzeitig ein Übermaß an Werbeanlagen.

#### **5.5 VERKEHR UND TECHNISCHE ERSCHLISSUNG**

##### **Verkehrliche Erschließung und Verkehrsuntersuchung**

Die Ingelheimer Straße leistet für das Plangebiet sowohl die örtliche Anbindung an den Stadtkern von Nieder-Olm als auch die überörtliche Anbindung zur Autobahn A 63 Mainz-Kaiserslautern. Die Standortlage des Plangebietes ist aufgrund der guten Erreichbarkeit und der unmittelbaren Nähe zur A 63 als günstig zu beschreiben. Ausgehend von der Ingelheimer Straße (Landesstraße L 413) besteht eine sehr gute Anfahrbarkeit über die im Gewerbegebiet vorhandenen Straßen. Diese sind ausreichend ausgebaut, um die zusätzlichen Verkehre zu bewältigen.

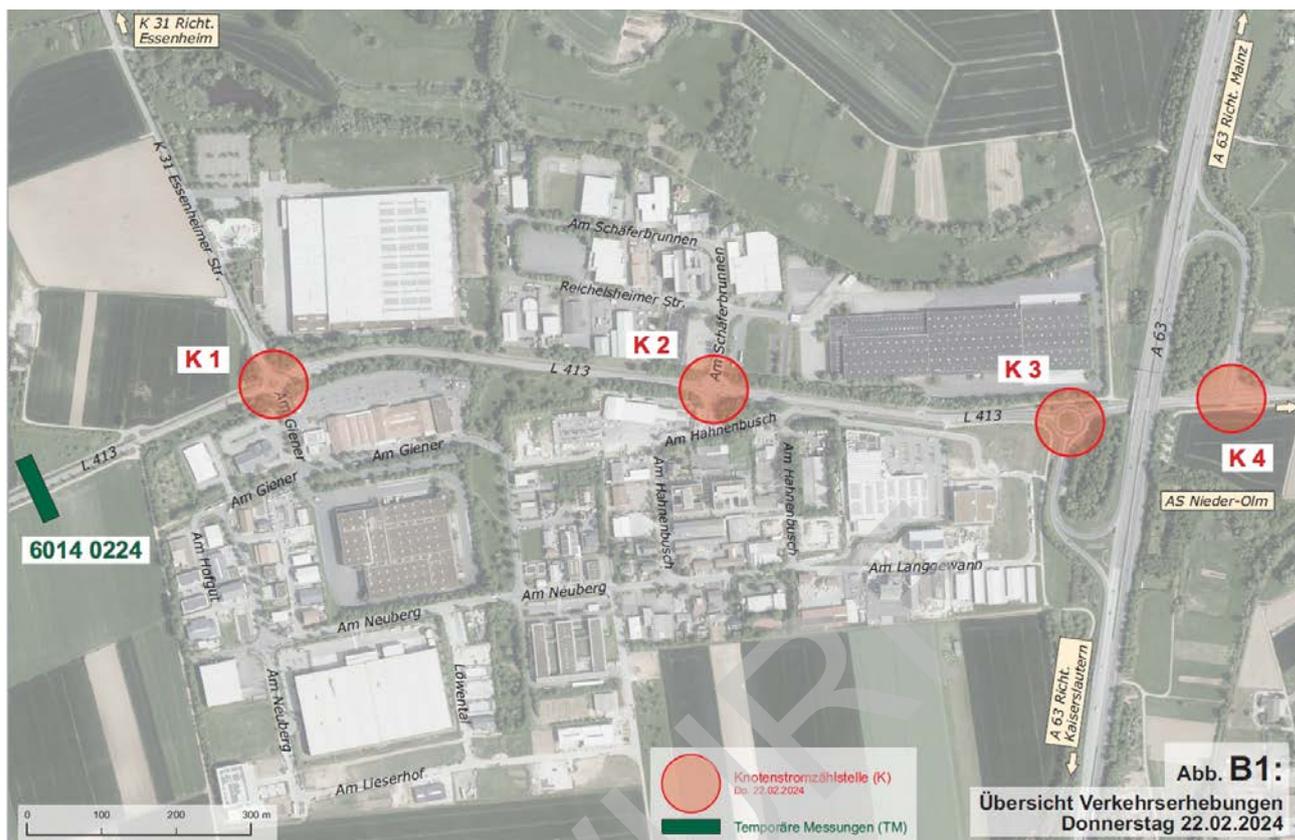
Für die Erschließung des gesamten bestehenden Gewerbeparks bestehen zwei Anbindungspunkte an die weiter nördlich verlaufende Landesstraße. Dies ist im Westen die Straße ‚Am Giener‘, die an den Kreisverkehr auf der Ingelheimer Straße anbindet, und im Osten die Kreuzung ‚Am Hahnenbusch/Ingelheimer Straße‘.

Die mit dem vorliegenden Bebauungsplan geplante Gewerbegebietserweiterung sowie die beabsichtigte Entwicklung eines Gewerbegebietes der Nachbargemeinde Stadtecken-Elsheim unmittelbar westlich angrenzend werden mit zusätzlichen Verkehren auf den umliegenden Straßen einhergehen. Vor diesem Hintergrund wurde eine Verkehrsuntersuchung<sup>5</sup> durchgeführt, um die verkehrlichen Wirkungen der geplanten Vorhaben aufzuzeigen. In diesem Rahmen wurde zusätzlich die Auswirkung einer möglichen weiteren gewerblichen Potenzialfläche weiter südlich mituntersucht.

Im Februar 2024 wurden hierzu vier Knotenpunktzählungen vorgenommen. Ergänzend wurden vorhandene Wochenzählungen des Landesbetriebs Mobilität Rheinland-Pfalz herangezogen.

---

<sup>5</sup> Vgl.: Vertec GmbH: Verkehrsplanerische Begleituntersuchung, Koblenz, Februar 2025.



Auf der Landesstraße L 413 wurden je nach Streckenabschnitt Verkehrsmengen zwischen 10.000 bis 18.900 Kfz/d ermittelt. Die höheren Zahlen sind hierbei im Bereich der Anschlussstelle an die Autobahn A 63 zu verzeichnen. Nach Westen hin nimmt das Belastungsniveau ab. Der Ziel- und Quellverkehr aus dem bestehenden Gewerbepark wird überwiegend über die westliche Anbindung ‚Am Giener‘ abgewickelt. Mit etwa 13.200 Fahrt pro Tag sind das ca. 65 %, während die restlichen 35 % im Osten die Straße ‚Am Hahnenbusch‘ betreffen. Diese Verteilung ist auf die Lage der großen Verkehrserzeuger (Einzelhandelsbetrieb, Tankstelle etc.) zurückzuführen.<sup>6</sup>

Für die Prognoseberechnungen wurden in ersten Schritt die Infrastrukturentwicklungen im Umfeld (VG Nieder-Olm, VG Gau-Algesheim, VG Wörrstadt) berücksichtigt. Im nächsten Schritt wurden die zu erwartenden Verkehrsaufkommen aus den drei Plangebietem prognostiziert. In Summe wäre bei einer Realisierung aller drei Vorhaben mit einem Ziel- und Quellverkehr von jeweils rund 2.450 Kfz/d zu rechnen. Die für das jeweilige Plangebiet ermittelten Werte können der folgenden Tabelle entnommen werden.<sup>7</sup>

Tab. F1 Zusammenfassung Aufkommensbestimmung Plangebiete

Plangebiet	Gesamtverkehr [Kfz/d]		Schwerverkehr [SV-Fz/d]	
Gewerbepark Süd – Teil 2	Q 760	Z 760	Q 76	Z 76
Gewerbegebiet Selztal / Untere Grasehr	Q 580	Z 580	Q 58	Z 58
Erweiterungsfläche südl. Gewerbepark Süd – Teil 2	Q 1.125	Z 1.125	Q 112	Z 112
<b>SUMME</b>	<b>Q 2.465</b>	<b>Z 2.465</b>	<b>Q 246</b>	<b>Z 246</b>

Q = Quellverkehr, Z = Zielverkehr

Auf dieser Basis wurden vier Szenarien gebildet, untersucht und bewertet. Nachfolgend wird erläutert welcher Planfall welche Verkehrsaufkommen berücksichtigt:

<sup>6</sup> Vgl.: Vertec GmbH: Verkehrsplanerische Begleituntersuchung, S. 30.

<sup>7</sup> Vgl.: Vertec GmbH: Verkehrsplanerische Begleituntersuchung, S. 31.

- Planfall P0:** nur Verkehrsaufkommen aus lokalen Infrastrukturvorhaben im Umfeld
- Planfall P1:** P0 + vorhabenbezogenes Verkehrsaufkommen des ‚Gewerbepark Süd Teil 2‘
- Planfall P2:** P1 + vorhabenbezogenes Verkehrsaufkommen des Gewerbegebietes ‚Selztal / Untere Grasehr‘ der Gemeinde Stackeden-Elsheim
- Planfall P3:** P2 + vorhabenbezogenes Verkehrsaufkommen einer weiteren gewerblichen Potenzialfläche weiter südlich des Gewerbeparks

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass im Planfall P0 auf der L 413 von Verkehrszuwächsen zwischen 800 und 1.600 Kfz/d auszugehen ist. Im Planfall P1 steigt das Quell- und Zielverkehrsaufkommen gegenüber dem Planfall P0 um weitere 1.500 Kfz/d. Die Belastungszuwächse auf der Landesstraße L 413 liegen damit nochmal zwischen 400 und 1.000 Kfz/d. Im Planfall P2 steigt das Quell- und Zielverkehrsaufkommen gegenüber dem Planfall P0 um rund 2.700 Kfz/d und führt zu Belastungszuwächsen der L 413 in einer Größenordnung von 700 bis 1.700 Kfz/d. Im Planfall P3 steigt das Quell- und Zielverkehrsaufkommen gegenüber dem Planfall P0 um rund 4.900 Kfz/d und führt zu Belastungszuwächsen der L 413 in einer Größenordnung von 1.200 bis 3.200 Kfz/d.<sup>8</sup>

Im Ergebnis zeigt sich in Bezug auf die Leistungsfähigkeit und den Verkehrsfluss, dass in den Planfällen P1 bis P3 an keinem Knotenpunkt totale Überlastungen zu erwarten sind. Durch die steigenden Verkehrsbelastungen nehmen jedoch die Kapazitätsreserven von Planfall zu Planfall ab.<sup>9</sup> *„Im Planfall P3 wird am Knotenpunkt K3 erstmals die Qualitätsstufe D geringfügig überschritten. Der Verkehrsfluss kann stellenweise instabil sein mit spürbaren Wartezeiten.“*<sup>10</sup> Hervorzuheben ist, dass die für diese Bewertung zugrundeliegende Verkehrsprognose deutlich auf der sicheren Seite ausgelegt ist. Seitens des Landesbetriebs Mobilität ist der Umbau des Knotenpunktes K4 (L 415 / nördliche Rampe A 63) zu einem Kreisverkehrsplatz inkl. Bypässen vorgesehen, was zu einer Kapazitätssteigerung führen wird. Mit dieser Umsetzung berechnet sich für den Planfall P3 (vor- und nachmittags) die Qualitätsstufe A mit Kapazitätsreserven.<sup>11</sup>

Die Beurteilung der Verkehrsqualität erfolgte für den Knotenpunkt separat (Solitärbetrachtung). Das standardisierte Verfahren nach HBS 2015 (Handbuch zur Bemessung von Straßenverkehrsanlagen) berücksichtigt keine gegenseitige Beeinflussung der Knotenpunkte. Der Gutachter hat aus diesem Grund empfohlen, die Knotenpunkte K1 bis K4 in einer mikroskopischen Verkehrsflusssimulation zu untersuchen, um die Verkehrsqualität des gesamten Knotenpunktsystems beurteilen zu können.<sup>12</sup>

#### Mikroskopischen Verkehrsflusssimulation<sup>13</sup>

Durchgeführt wurde eine mikroskopische Verkehrsflusssimulation für die nachmittägliche Spitzenstunde, um die Verkehrsqualität der Knotenpunkte K1, K2, K3 und K4 im Netzzusammenhang aufzuzeigen.

---

<sup>8</sup> Vgl.: Vertec GmbH: Verkehrsplanerische Begleituntersuchung, S. 31ff.

<sup>9</sup> Hinweis: Qualitätsstufen A bis F: A = beste Stufe, D ist i.d.R. noch akzeptabel

<sup>10</sup> Vertec GmbH: Verkehrsplanerische Begleituntersuchung, S. 33.

<sup>11</sup> Vgl.: Vertec GmbH: Verkehrsplanerische Begleituntersuchung, S. 33.

<sup>12</sup> Vgl.: Vertec GmbH: Verkehrsplanerische Begleituntersuchung, S. 34.

<sup>13</sup> Vgl.: Vertec GmbH: Mikroskopischen Verkehrsflusssimulation Bebauungspläne ‚Gewerbepark Süd – Teil 2‘ in Nieder-Olm und ‚Gewerbegebiet Selztal/Untere Grasehr‘ in Stackeden-Elsheim“, Koblenz, Juli 2025.

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.<sup>14</sup>

Abschließend ist daher festzuhalten:

*„Aus fachtechnischer Sicht spricht einer Realisierung der beiden Vorhaben „Gewerbepark Süd – Teil 2“ in Nieder-Olm und „Gewerbegebiet Selztal/Untere Grasehr“ in Stackeden-Elsheim 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 „Gewerbepark Süd – Teil 2“ in Nieder-Olm und „Gewerbegebiet Selztal/Untere Grasehr“ in Stackeden-Elsheim ist deutlich zur sicheren und belastungsintensiveren Seite erfolgt. Die Prognose wurde so ausgelegt, dass sämtliche zulässige Nutzungen und somit auch sehr verkehrssensitive Nutzungen durch diese Prognose abgedeckt sind. In der Realität ist in Gewerbegebieten dieser Größenordnung allerdings eine Durchmischung von verkehrssensitiven 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 vorhanden Quell- und Zielverkehrsaufkommen des Gewerbebestandes nach Realisierung der „Gewerbepark Süd – Teil 2“ in Nieder-Olm und „Gewerbegebiet Selztal/Untere Grasehr“ in Stackeden-Elsheim erneut mittels eines Verkehrsmonitorings festgestellt werden und eine Neubewertung der Verkehrsqualität hinsichtlich der möglichen Realisierung des Planfalls P3 (bzw. P3b) erfolgen.“<sup>15</sup>*

### **Technische Erschließung - Entwässerung**

Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans sind die Entsorgung des Schmutzwassers sowie der Umgang mit dem Niederschlagswasser zu klären. Hierzu wurde von einem Fachbüro in Abstimmung mit dem Abwasserzweckverband Untere Selz und der Stadt Nieder-Olm ein Entwässerungskonzept erarbeitet.

Der bestehende Gewerbepark Nieder-Olm wird im Trennsystem entwässert, so dass bei der geplanten Erweiterung ebenfalls ein klassisches Trennsystem zur Entwässerung vorgesehen wird. In den neugeplanten Straßen sind die Regenwasser- und Schmutzwasserkanäle entsprechend der jeweiligen Entwässerungsrichtung vorgesehen. Das Gebiet unterteilt sich topographisch in drei Bereiche, einen westlichen, einen mittig des Plangebietes liegenden und einen östlichen.

Das Oberflächenwasser im westlichen Teil, wird in der Straße ‚Am Giener‘ an den vorhandenen Kanal angeschlossen. Da das vorhandene Kanalnetz die hier anfallende Wassermenge nicht aufnehmen kann, wird eine Rückhaltung zur Drosselung des Oberflächenwassers vorgesehen. Das

<sup>14</sup> Vgl.: Vertec GmbH: Mikroskopischen Verkehrsflusssimulation ..., S. 37f.

<sup>15</sup> Vertec GmbH: Mikroskopischen Verkehrsflusssimulation ..., S. 38f.

Rückhaltebecken im Westen des Plangebietes wurde unter Berücksichtigung der bereits im Zuge der Planung zum bestehenden Plangebiet ‚Gewerbepark Süd‘ festgelegten Drosselwassermenge bemessen.

Das anfallende Oberflächenwasser aus dem mittleren Teil des Plangebiets kann ebenfalls nicht ungedrosselt an das vorhandene Netz abgegeben werden. Vorgesehen ist hier ein Regenrückhaltebecken, welches das Oberflächenwasser gedrosselt in das vorhandene Regenrückhaltebecken, im nördlich liegenden ‚Gewerbepark Süd‘, abgibt. Dieses Rückhaltebecken wurde damals bereits so bemessen, dass noch Kapazitäten für anfallendes Oberflächenwasser aus der aktuellen Süderweiterung Teil 2 vorhanden sind.

Der kleine östliche Teilbereich wird ebenfalls über das bestehende Rückhaltebecken im nördlich liegenden ‚Gewerbepark Süd‘ entwässert. Das dort anfallende Wasser wird jedoch direkt über einen vorhandenen Kanal an das bestehende Rückhaltebecken angeschlossen und nicht über das im vorliegenden Bebauungsplan geplante Rückhaltebecken.

Das anfallende Schmutzwasser wird separat an drei Stellen an das vorhandene Schmutzwassernetz angeschlossen.

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

### Starkregen

Gemäß den Starkregengefährdungskarten<sup>16</sup> sind hohe Abflusskonzentrationen im Plangebiet möglich. Vor diesem Hintergrund wurde die Starkregenthematik für das vorliegende Plangebiet näher untersucht.<sup>17</sup>



Ausschnitt aus der Sturzflutgefahrenkarte, außergewöhnliches Starkregenereignis (SRI7) mit einer Regenmenge von ca. 40 – 47 mm in einer Stunde (entspricht etwa einem 100-jährigen Niederschlagsereignis); Plangebiet rot markiert

<sup>16</sup> <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?applicationId=106722>, aufgerufen am 06. Okt. 2025.

<sup>17</sup> Vgl.: Beratende Ingenieure Werner Hartwig GmbH: Erschließung des „Gewerbeparks Süd II“ in Nieder-Olm Erweiterung des „Gewerbeparks Ingelheimer Straße“ – Überflutungsnachweis, Wiesbaden, Juli 2025.

Das Plangebiet grenzt im Süden an eine landwirtschaftliche Fläche, die nach Norden hingeneigt ist, so dass von dort mit Außengebietswasser zu rechnen ist. Dieses Außengebietswasser soll, auch im Fall von Starkregen, in dem im Süden des Plangebietes festgesetzten Grünstreifen durch einen Erdwall und eine Mulde abgeleitet werden. Dieses Außengebietswasser entwässert nicht über die Rückhaltebecken, so dass diese im Überflutungsnachweis nicht berücksichtigt werden.<sup>18</sup>

Als Grundlage für die fachliche Ausarbeitung des Überflutungsnachweises wurde die Arbeitsanleitung DWA-A 138 herangezogen. Weiter in die Betrachtung einbezogen wurden die Volumina der maßgeblichen Rückhaltebecken, die Abflussbeiwerte für die im Bebauungsplan möglichen Flächenarten sowie eine Regenbelastung. Hierbei wurde auch das 100-jährliche Regenereignis zugrunde gelegt, um eine Gefahrenabschätzung für außergewöhnliche Starkregenfälle treffen zu können. Zusätzlich wurden die verbindlich vorgebenden Dachbegrünungen bei der Ermittlung berücksichtigt. Diese leistet einen wesentlichen Beitrag zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser. Hierbei wurde in Abstimmung mit der Verbandsgemeinde eine Annahme zum Anteil der begrünten Dachflächen getroffen.<sup>19</sup>

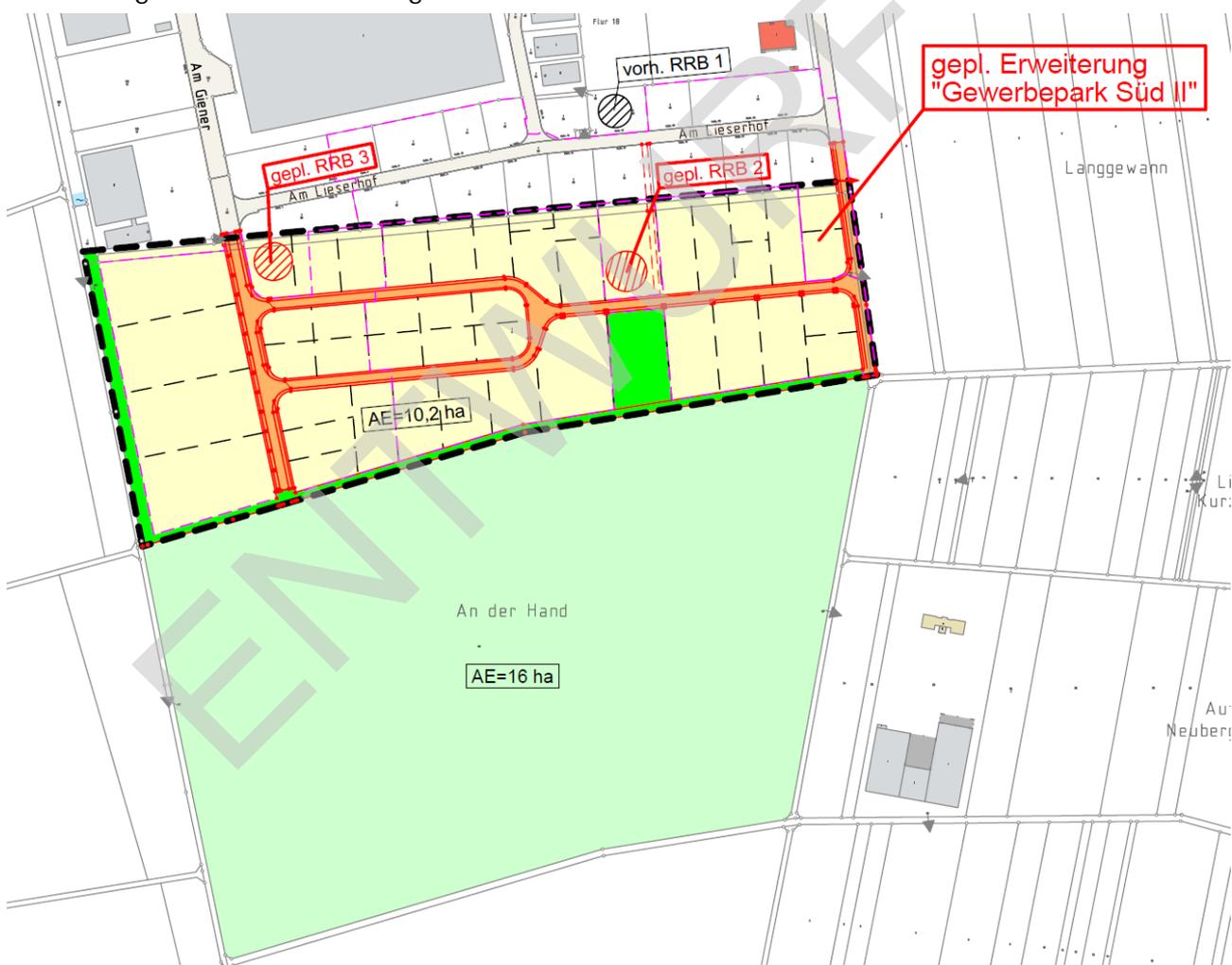


Abbildung aus: Beratende Ingenieure Werner Hartwig GmbH: Erschließung des „Gewerbeparks Süd II“ in Nieder-Olm Erweiterung des „Gewerbeparks Ingelheimer Straße“ – Überflutungsnachweis, Wiesbaden, Juli 2025

<sup>18</sup> Vgl.: Beratende Ingenieure Werner Hartwig GmbH: ... Überflutungsnachweis, S. 4.

<sup>19</sup> Vgl.: Beratende Ingenieure Werner Hartwig GmbH: ... Überflutungsnachweis, S. 7ff.

Abschließend ist festzuhalten, dass das in den Teilbereichen RRB 2 Ost und RRB 3 West vorhandene Rückhaltevolumen für die üblichen Regenereignisse (5- bis 20-jähriges) ausreichend dimensioniert ist. Im Teilbereich RRB 1 Ost ist das Rückhaltevolumen für das 5-jährliche Regenereignis ausreichend dimensioniert. In den Fällen des 100-jährigen Regenereignisses (RRB 2 Ost und RRB 3 West) sowie des 10, 20- und 100-jährlichen Regenereignis im Bereich des RRB 1 Ost treten nur moderate Überflutungen mit geringen Wasserständen, kleiner 10 cm auf, die schadlos aufgenommen werden können.<sup>20</sup>

*Die Nachweise erfüllen damit die Anforderungen der DWA-A 138 an Rückhaltung und Überflutungssicherheit. Die geringe Überflutungshöhe unterhalb von 10 cm bestätigt, dass bei Auslegung der entsprechenden Flächen als Notentwässerungsbereiche eine schadlose Ableitung des Überstaus gewährleistet werden kann. Die Annahme entspricht dem Stand der Technik gemäß DWA-A 138 und berücksichtigt sowohl hydraulische Machbarkeit als auch funktionale Geländeeinbindung.*<sup>21</sup>

## 5.6 FREIFLÄCHEN UND GRÜNORDNUNG

Wesentliche Aufgabe der Grünordnung ist die Einbindung des Plangebietes in den Übergang zwischen Siedlungsflächen und freier Landschaft sowie die innere Durchgrünung des Gebietes.

Konkret vorgesehen ist die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚innergebietsliche Grünzäsur‘. Diese bereits im nördlich angrenzenden rechtswirksamen Bebauungsplan als ‚Grünzug‘ umgesetzte Fläche soll damit in der Süderweiterung Teil 2 aufgegriffen und gleichermaßen fortgeführt werden. Hier können neben Bepflanzungen bei Erfordernis auch Bereiche für die Rückhaltung des Regenwassers untergebracht werden.

Weiterhin ist im Westen die Weiterführung einer nördlich des Plangebietes bereits bestehenden ‚Gebietsrandeingrünung‘ zur freien Landschaft hin beabsichtigt. Damit kann eine Abschirmung der geplanten baulichen Anlagen sichergestellt werden. Eine Eingrünung in südliche Richtung (‚Eingrünung Gebietsrand‘) ist ebenfalls Bestandteil der Planung. Hier können entsprechende Maßnahmen integriert werden, um das Gewerbegebiet vor dem möglichen Außengebietswasser zu schützen.

Im Plangebiet wird darüber hinaus die gärtnerische Anlage nicht überbaubarer und für betriebliche Zwecke genutzter Freiflächen vorgeschrieben. Ebenso wird die Anpflanzung von Bäumen im Straßenraum vorgegeben. Mit diesen beiden Festsetzungen soll insbesondere eine innergebietsliche Durchgrünung gewährleistet werden.

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

Darüber hinaus wird für die hier maßgebliche Erweiterung des Gewerbebestandes auch erstmals für die Teilgebiete GE 10 und GE 11 eine Dachbegrünung verpflichtend vorgegeben.

Hinter den Anpflanzungsvorgaben verbergen sich einerseits gestalterische Vorgaben, andererseits wird damit ein wesentlicher Beitrag für Natur- und Umwelt geleistet. Auch damit wird negativen Auswirkungen für das Kleinklima und den Boden entgegengewirkt. Hinsichtlich des Klimawandels

<sup>20</sup> Vgl.: Beratende Ingenieure Werner Hartwig GmbH: ... Überflutungsnachweis, S. 13f.

<sup>21</sup> Beratende Ingenieure Werner Hartwig GmbH: ... Überflutungsnachweis, S. 714.

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 Prüfung<sup>22</sup> durchgeführt.

Hierfür wurden mehrere Begehungen durchgeführt, bei denen das Biotoptypenspektrum erfasst und hinsichtlich seiner Habitatqualität für streng und europarechtlich geschützte Arten geprüft wurde.

*„Diese Prüfung ergab, dass anhand des Biotoptypenspektrums die Möglichkeit der Betroffenheit streng bzw. europarechtlich geschützter Arten aus den Artengruppen Vögel, Feldhamster und Reptilien besteht. Daher wurden für diese Artengruppen dezidierte Untersuchungen durchgeführt.“<sup>23</sup>*

Die artenschutzrechtliche Prüfung gliedert sich in die Relevanzprüfung und die vertiefende artenschutzrechtliche Vorprüfung. Im Rahmen der Relevanzprüfung werden zunächst die Arten herausgefiltert, für die eine artenschutzrechtliche Betroffenheit sicher ausgeschlossen werden kann. Weitergehende Untersuchungen sind für diese Arten nicht mehr erforderlich. Damit verbleiben 36 Arten, die Biotoptypen nutzen, die zur Habitatausstattung des Plangebietes zählen. Diese wurden der vertiefenden Prüfung unterzogen.<sup>24</sup>

In der vertiefenden artenschutzrechtlichen Prüfung erfolgt eine detaillierte Analyse. Danach kann das Vorkommen von 23 weiteren Arten im Geltungsbereich ebenfalls ausgeschlossen werden. Es verbleiben 13 streng bzw. europarechtlich geschützte Arten, deren Vorkommen im gemäß der Biotoptypenausstattung und -ausprägung möglich ist. Hierbei handelt es sich um Vögel, Feldhamster und Reptilien.<sup>25</sup>

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 geschützten Arten Feldlerche und Rebhuhn sowie der unter Punkt 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.“*

---

<sup>22</sup> Viriditas: Stadt Nieder-Olm Bebauungsplan ‚Gewerbepark Süd Teil 2‘ einschließlich Gewerbepark Süd – 3. Änderung, Artenschutzrechtliche Prüfung, Weiler, 02. Mai 2022.

<sup>23</sup> Viriditas: Artenschutzrechtliche Prüfung..., S. 2.

<sup>24</sup> Vgl. Viriditas: Artenschutzrechtliche Prüfung..., S. 5f.

<sup>25</sup> Vgl. Viriditas: Artenschutzrechtliche Prüfung..., S. 8.

Bei der Kompensation sind die Habitatansprüche der Feldbewohner (Feldvögel) in besonderem Maße zu berücksichtigen. Aufgrund der Größe des Plangebietes sowie dem Verlust mehrerer Brutreviere der Feldlerche sowie vermutlich eines des Rebhuhns 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].

Bei Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen zur qualitativen Verbesserung der Agrarlebensräume ist das geplante Vorhaben voraussichtlich auch ohne Verstoß gegen die Bestimmungen des Schädigungsverbotes des § 44 Abs. 3 BNatSchG (Beschädigungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3, Beschädigungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG) möglich.

Die Beseitigung der Acker- und Brachevegetation hat außerhalb der Brutzeit im Zeitraum Oktober bis Februar zu erfolgen, bei späterem Baubeginn ist das Baufeld durch wiederkehrende Vegetationsstörung mindestens einmal monatlich (Mulchmahd oder Bodenbearbeitung) bis Baubeginn für Brutvögel unattraktiv zu halten.“<sup>26</sup>

Unter Berücksichtigung bestimmter Empfehlungen ist die Umsetzung des geplanten Vorhabens ohne Verstoß gegen die entsprechenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen (§ 44 Abs. 1 bis 4 BNatSchG) möglich. Grundsätzlich hat die Rodung der Gehölze in der gesetzlich vorgesehenen Frist (01. Oktober bis 28./29. Februar) zu erfolgen. Für die Feldbewohner sind im Rahmen von Kompensationsmaßnahmen die besonderen Habitatansprüche dieser Arten zu berücksichtigen.<sup>27</sup> Die konkreten Vorschläge sind dem Punkt K. ‚Vorgaben und Empfehlungen‘ des Artenschutzrechtlichen Gutachtens zu entnehmen.

Die rechtliche Sicherung der Umsetzung dieser Maßnahmen erfolgt über eine Selbstbindung der Stadt Nieder-Olm, die Eigentümerin der Flächen ist. Die Stadt Nieder-Olm steht hinsichtlich der Umsetzung in enger Abstimmung mit dem Artenschutzgutachter, der seine Aussagen aus dem Gutachten unter Bezugnahme auf die tatsächlich ausgewählten Flächen konkretisieren wird.

Im vorliegenden Fall werden die erforderlichen landespflegerischen Ausgleichsmaßnahmen mit den notwendigen artenschutzrechtlichen Maßnahmen kombiniert.

Vorgesehen ist die Umsetzung in der Gemarkung Nieder-Olm, Flur 26, Nr. 48 (ca. 15,8 ha). Innerhalb dieser Parzelle soll eine Teilfläche von ca. 3,0 ha für den Artenschutz bereitgestellt werden. Es ist angedacht, dass ein Bereich stillgelegt wird und für die Feldbrüter Feldlerche und Rebhuhn als Bruthabitat hergestellt wird. Als temporäre Aufwertungen ist die Anlage von Ackerbrachen und Blühstreifen angedacht.

## **Boden**

### Geotechnische Betrachtung

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans ‚Gewerbepark Süd Teil 2‘ einschließlich ‚Gewerbepark Süd – 3. Änderung‘ wurde eine Baugrunduntersuchung<sup>28</sup> veranlasst, um festzustellen, ob eine Bebauung des Gebietes bodenmechanisch durchführbar ist.

---

<sup>26</sup> Viriditas: Artenschutzrechtliche Prüfung..., S. 21f.

<sup>27</sup> Vgl. Viriditas: Artenschutzrechtliche Prüfung..., S. 18.

<sup>28</sup> Vgl.: Geotechnik Team Mainz GmbH: Geotechnischer Bericht Bebauungsplan „Gewerbepark Süd Teil II“ 55268 Nieder-Olm, Mainz, 23. April 2025.

Auf dem Untersuchungsgelände wurden zu diesem Zweck Rammkernsondierungen und anschließende Laboruntersuchungen durchgeführt.<sup>29</sup> Gemäß den gutachterlichen Ausführungen ist demnach eine Bebauung und Erschließung des Plangebietes grundsätzlich möglich. Aufgrund der ermittelten Bodenbeschaffenheit wird ergänzend darauf hingewiesen, dass diese nur bedingt für Bauwerksgründungen geeignet ist. Die angetroffenen Schichten weisen ein hohes Setzungspotential auf und schließen eine Rutschgefährdung nicht aus. Vor diesem Hintergrund ist die zulässige Bodenpressung zu begrenzen und ggf. ein Teilbodenaustausch erforderlich.<sup>30</sup>

*„Im Zuge der Bauwerksgründungen ist ausdrücklich auf die Empfehlungen (Broschüre) „Sicher Bauen in Rheinhessen, Maßnahmen bei Hangrutschgefährdung und anderen Georisiken des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz hinzuweisen (siehe [4]). Neben der Herstellung einer geeigneten Gründung (siehe oben) sollte insbesondere auf die Herstellung flexibler Anschlüsse (Wasser, Abwasser, Strom) geachtet werden.“<sup>31</sup>*

Die konkreten bautechnischen Hinweise und Empfehlungen auch in Bezug auf die potentielle Rutschgefährdung sind im Einzelnen dem vorliegenden Fachgutachten zu entnehmen.<sup>32</sup>

Darüber hinaus wurde eine Abfalltechnische Beurteilung des Areals vorgenommen. Demnach kann der Boden in die Einstufungsklasse BM-0 (= umwelttechnisch unbedenklich) der Ersatzbaustoffverordnung eingeordnet werden.<sup>33</sup>

Hinsichtlich der Regenwasserbewirtschaftung führt der Gutachter aus, dass keine zentrale Versickerung in technischen Anlagen erfolgen sollte. Empfohlen werden stattdessen Dachbegrünungen und wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen. Das auf versiegelten Flächen anfallende Wasser sollte nur gedrosselt in die Abwasserkanalisation eingeleitet werden.<sup>34</sup>

#### Archäologische-geophysikalische Prospektion

Im Rahmen der vorliegenden Detektion<sup>35</sup> sollte festgestellt werden, ob möglicherweise archäologische Strukturen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhanden sind.

In der Untersuchung am 13. März 2025 wurde folgendes festgestellt:

*„Zusammenfassend kann für die Magnetometerprospektion bei Nieder-Olm festgestellt werden, dass neben einer historischen Wegetrasse und Elementen einer ehemaligen Flureinteilung in einigen Bereichen archäologische Strukturen in Form von Grubenbefunden nachgewiesen werden konnten. Diese Befunde treten jedoch eher vereinzelt auf. Auch wenn sich im Messbild einer Magnetometerprospektion häufig nicht alle Befunde abzeichnen, die bei nachfolgenden Grabungen erfasst werden und der geologische Untergrund die Messungen stört, ist auf Basis der Messergebnisse mit einer eher geringen Zahl von archäologischen Befunden zu rechnen. Insbesondere entsteht nicht das Bild einer vor- oder frühgeschichtlichen Siedlungsstelle. Typisch für solche Fundplätze wäre eine variierende Befunddichte und eine größere Varianz der Befunde in Form, Größe*

---

<sup>29</sup> Geotechnik Team Mainz GmbH: Geotechnischer Bericht ..., S. 5ff.

<sup>30</sup> Vgl.: Geotechnik Team Mainz GmbH: Geotechnischer Bericht ..., S. 14.

<sup>31</sup> Geotechnik Team Mainz GmbH: Geotechnischer Bericht ..., S. 14.

<sup>32</sup> Vgl.: Geotechnik Team Mainz GmbH: Geotechnischer Bericht ..., S. 20f.

<sup>33</sup> Vgl.: Geotechnik Team Mainz GmbH: Geotechnischer Bericht ..., S. 25.

<sup>34</sup> Vgl.: Geotechnik Team Mainz GmbH: Geotechnischer Bericht ..., S. 25.

<sup>35</sup> Vgl.: Posselt & Zickgraf Prospektionen: Archäologisch-geophysikalische Prospektion in Nieder-Olm, Landkreis Mainz-Bingen Magnetometerprospektion am 13.03.2025 Abschlussbericht, 23. April 2025.

und Messwertstärke. Eine zeitliche Einordnung der ausgewiesenen Befunde ist allein aufgrund des Messbilds nicht möglich und bedarf weitergehender archäologischer Untersuchungen.“<sup>36</sup>

Demnach sind derzeit keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Auf die denkmalschutzrechtlichen Vorgaben, die grundsätzlich zu beachten sind, wird in der Planung hingewiesen. Demgemäß wären bei Baumaßnahmen auftretende Funde der Behörde zu melden.

## **6 UMWELTBERICHT**

### **6.1 EINLEITUNG**

#### **6.1.1 Beschreibung der Planung**

Die Stadt Nieder-Olm beabsichtigt, den bestehenden Gewerbepark um einen weiteren Abschnitt in südlicher Richtung zu erweitern. Ziel ist die Schaffung eines Angebots für Betriebe unterschiedlicher Größenordnungen. Es ist vorgesehen die südlichen Randbereiche des bestehenden Gewerbegebietes zu überplanen und im weiteren Verlauf nach Süden eine Neuausweisung vorzunehmen. Neben der Ausweisung von Gewerbegebietsflächen sind Erschließungsstraßen sowie eine größere Grünzone mit Regenrückhaltebecken und randliche Grünflächen im Süden und Westen vorgesehen.

Die geplante Grünzone mit Regenrückhaltung und Pflanzverpflichtungen schließt an die weiter nördlich vorhandenen, größtenteils bereits bepflanzten Grünflächen an und setzt diese mit dem Ziel der Entwicklung einer ökologisch belebenden und klimatisch wirksamen Grünzone, die sich von der Selz im Norden bis weit in den Süden der Nieder-Olmer Flur erstreckt, in südlicher Richtung weiter fort.

Bis auf den gepflasterten Wirtschaftsweg an der östlichen Plangebietsgrenze, ist das gesamte Plangebiet komplett unbefestigt. Intensiv genutzte Ackerflächen bilden den überwiegenden Teil des Plangebiets. Lediglich auf dem Flurstück 1/24 an der Nordgrenze des Gebiets ist ein schmaler Ruderalsaum ausgebildet.

---

<sup>36</sup> Posselt & Zickgraf Prospektionen: Archäologisch-geophysikalische Prospektion..., S. 7.

## 6.1.2 Darstellung der übergeordneten Ziele und Erfordernisse der Raumordnung, der Landesplanung und des Umweltschutzes

### Regionaler Raumordnungsplan



Ausschnitt aus dem RROP 2014, 2. Teilfortschreibung; Plangebiet rot markiert

Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014 –zweite Teilfortschreibung (verbindlich seit dem 19.04.2022) - ist das Plangebiet als „Sonstige Landwirtschaftsfläche“ dargestellt.

Nördlich grenzt ein regionalbedeutsames Industrie- und Gewerbegebiet (schwarze Gitterstruktur) an. Weiter südlich und westlich verläuft ein regionaler Grünzug (grüne Senkrechtschraffur), des Weiteren ein Vorbehaltsgebiet Freizeit und Erholung (hellgrüne Schrägschraffur). Darüber hinaus sind im RROP keine umweltbezogenen Darstellungen für das Plangebiet enthalten.

Der Internetseite der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe ist zu entnehmen, dass sich die dritte Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe 2014<sup>37</sup> (ROP) in Aufstellung befindet. Ausführungen hierzu sind der Begründung im Kapitel 3 bzw. 3.1 zu entnehmen.

### Biotopkartierung

Innerhalb des Plangebiets und in seiner Nähe liegen keine biotopkartierten Flächen.

### Potenzielle Vegetation

Es handelt sich um Standorte, auf denen natürlicherweise ein wärmeliebender, sehr gut basenversorgter Perlgras-Buchenwald der basenreichen Tieflagen vorkäme<sup>38</sup>. In den Hangmulden wäre dieser in frischer Variante, auf den Hangrücken in mäßig trockener Variante ausgeprägt.

<sup>37</sup> 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).

<sup>38</sup> <https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=hpnv>, aufgerufen am 29.08.2025.

## Schutzgebiete

Im Bereich des Plangebiets sind keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht ausgewiesen. Biotope mit unmittelbarem Schutz nach § 30 BNatSchG kommen ebenfalls nicht vor.

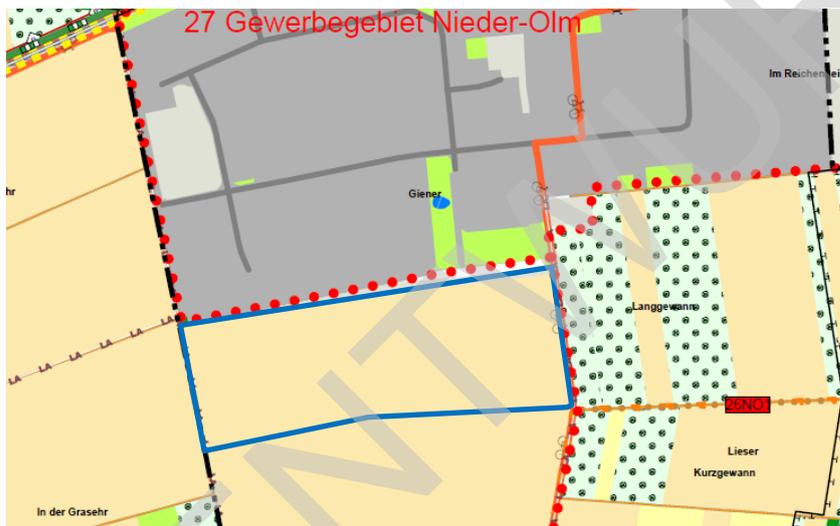
## Natura 2000

Natura 2000-Flächen sind nicht ausgewiesen. Nächstes Natura 2000-Gebiet ist das Vogelschutzgebiet ‚Selztal zwischen Hahnheim und Ingelheim‘, ca. 1 km nördlich des Plangebiets. Zielarten der Vogelschutzrichtlinie sind Rohrweihe, Blaukehlchen, Wasserralle, Graugans (alle mit Hauptvorkommen) sowie Wachtelkönig, Beutelmeise und Schilfrohrsänger.

Ca. 1,2 bis 1,7 km nordwestlich des Plangebiets wurden an der Selz im Rahmen der Bewirtschaftungsplanung die Vogelarten Eisvogel, Neuntöter und Schwarzmilan kartiert. Für die Arten Bekassine, Rohrweihe und Kiebitz sind die Flächen potenziell geeignet.

## Landschaftsplanung

Im Plan ‚Biotoptypen‘ des Landschaftsplans<sup>39</sup> ist das Plangebiet als Ackerfläche (HA0) dargestellt. In der Entwicklungskonzeption sind für das Plangebiet keine gesonderten Entwicklungs- oder Erhaltungsziele enthalten.



Ausschnitt aus dem Landschaftsplan, Plangebiet blau markiert

*„In der südlich angrenzenden Feldflur überwiegt die intensive ackerbauliche Nutzung, in die nur vereinzelt Obstbauflächen und Sonderkulturen eingestreut sind. Nur an wenigen Wegecken gibt es Bäume oder kleine Gehölze, die das monotone Bild der Ackerlandschaft unterbrechen.“<sup>40</sup>*

*Die weiträumige Agrarlandschaft an der nördlichen Abdachung des Westplateaus zwischen Stackeden und Gewerbegebiet Nieder-Olm ist ein bedeutender Lebensraum für die Arten der offenen Feldflur.“*

Die Zielvorstellungen des Landschaftsplans werden wie folgt formuliert:

*„Die vorherrschende Nutzung Ackerbau soll im Wesentlichen beibehalten werden, insgesamt aber extensiver und schonender erfolgen, um den Eintrag von Nährstoffen und Bioziden in den Stoffkreislauf auf das unbedingt notwendige Minimum zu reduzieren.“*

<sup>39</sup> ISU (2016): Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan 2025 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm, Kaiserslautern, Entwurf

<sup>40</sup> ISU (2016): Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan 2025 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm, Kaiserslautern, Entwurf.

Darüber hinaus sollte eine Restrukturierung der Landschaft angestrebt werden, ohne dass die Offenlandarten unter den Vögeln hierdurch beeinträchtigt werden. Durch die intensiv genutzte Agrarlandschaft sollen Vernetzungsstrukturen führen, die den Arten einen Individuenaustausch über die Plateaufläche hinweg ermöglichen. Wegen der Bedeutung der Ackerflächen für viele Vogelarten, die vertikal strukturierte Biotope meiden ('Kulisseffekt'), sollte die Biotopvernetzung im Landschaftsraum bevorzugt über grasig-krautige Biotope erfolgen. An markanten Wegpunkten sind Einzelgehölze oder kleine Gehölzgruppen zur Gliederung des Landschaftsbildes zu etablieren.

Für den überwiegenden Teil der Agrarlandschaft zwischen Stackeden und Gewerbegebiet Nieder-Olm eignen sich produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen, die gemeinsam mit den bewirtschaftenden Betrieben auf wechselnden Flächen realisiert werden können, um die Landschaft zu beleben und ihre Funktion als Lebens- und Erholungsraum zu stärken).“

### Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplans 2025 der VG Nieder-Olm sind im Bereich des Plangebiets geplante gewerbliche Bauflächen dargestellt. Am westlichen und südlichen Plangebietsrand ist eine Ortsrandeingrünung vorgesehen. Am West- und Ostrand ist darüber hinaus eine Leitstruktur im Agrarraum eingetragen.

## 6.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

### 6.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands

#### 6.2.1.1 Geologie und Böden

Der geologische Untergrund des Plangebietes besteht aus Tonmergel- und Ton-Sedimenten mit feinsandigen Einschaltungen (Rupelton), im höheren Teil lokal mit dünnen Braunkohleflözen und Kalksteinbänken. Die Sedimentierung erfolgte in der Periode des Oligozäns (Tertiär). Es handelt sich um eine Ablagerung des späten Tertiärs, insbesondere des Oligozäns (Alter ca. 25 Mio Jahre) die zumeist in den Senken und Tälern des Mainzer Beckens zu finden ist.<sup>41</sup>

Die Böden des Planbereichs sind aus äolischen (also durch Wind abgelagerte) -, aus kolluvialen (also durch Erosionsprozesse abgelagerte) – und aus solifluidalen (also durch Bodenfließen in Hangbereichen) Sedimenten entstanden.

Hieraus haben sich Schwarzerden, also aus Lössanreicherung und -verwitterung entstandene Böden, die auf Grund der Anreicherung von hochwertigen Humusstoffen bis zu einer Tiefe von 60 bis 80 Zentimetern dunkelbraun bis schwarz gefärbt sind, sowie Kolluvisole, die durch die Akkumulation abgeschwemmten, humosen Bodenmaterials an den Hangfußbereichen anzutreffen sind, oder Pararendzinen aus Schluff- bis Lehmmergeln gebildet. Letztere sind kalkhaltige Böden mit einem Pflughorizont von max. 40 cm Mächtigkeit mit geringer bis mäßig entkalktem A-Horizont.

Im Rahmen eines Baugrundgutachtens<sup>42</sup> wird der Boden wie folgt beschrieben: „Als oberste Schicht wurde ein ca. 0,2 m bis 1,3 m dicker, durchwurzelter Pflughorizont in einer braunen bis dunkelbraunen Farbe

<sup>41</sup> [https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view\\_id=4](https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=4), aufgerufen am 29.08.2025.

<sup>42</sup> Geotechnik Team Mainz GmbH: Geotechnischer Bericht Bebauungsplan „Gewerbepark Süd-Teil II“ 55268 Nieder-Olm, Mainz, 23.04.2025

erkundet. Das zum Zeitpunkt der Erkundungen steifplastische und bereichsweise in den obersten Zentimetern weiche Material ist bodenmechanisch als schluffig-sandiger Ton zu beschreiben.

In den Bohrungen RKS 1, RKS 6 und RKS 7 folgt unterhalb des Pflughorizontes ein hellbrauner bis brauner Hanglehm. Bodenmechanisch handelt es sich um tonig-sandige Schluffe sowie Tone mit schluffigen und bereichsweise kiesigen und sandigen Nebenanteilen. Die Konsistenz des Materials war steifplastisch und in feuchten bis nassen Schichten weich. Der Hanglehm beinhaltet teilweise Lössbestandteile, sodass bereichsweise von einem umgelagerten Lösslehm ausgegangen werden kann. Die Schichtunterkante wurde in einer Tiefe von 1,9 m bis 2,3 m unter GOK erreicht.

In der Bohrung RKS 5 wurde unter dem Pflughorizont ein hellbrauner Lösslehm bis in eine Tiefe von ca. 1,0 m unter GOK erkundet. Das Material ist bodenmechanisch als schwach sandiger und toniger Schluff in einer steifplastischen Konsistenz anzusprechen.

Als unterste Schicht wurden bis zur maximalen Bohrendtiefe von 4,0 m u. GOK tertiäre Tonmergel der Schleichsande erkundet. Die Farbgebung der Tone ist hellbraun bis olivbraun. Das Material lässt sich bodenmechanisch als schluffiger Ton mit bereichsweise schwach sandigen und schwach kiesigen Nebenanteilen sowie als Ton-Schluff-Gemisch beschreiben. Die Tonmergel wiesen zum Zeitpunkt der Erkundungen eine überwiegend steifplastische Konsistenz auf und führen teilweise Kalksteinstücke.“

Das Ertragspotenzial der Böden ist hoch bis sehr hoch. Deren Gründigkeit wird in den Hangmuldenbereichen mit > 120 cm angegeben, im Bereich der Hangwölbungen sind es 70 bis 100 cm. Es handelt sich um Standorte mit mittlerem bis hohem Wasserspeichungsvermögen und Wasserverfügbarkeit für Pflanzen, mit gutem natürlichen Basenhaushalt und mittlerem bis hohem Nitratrückhaltevermögen.<sup>43</sup>

Böden üben natürliche Funktionen aus als Substrat, als Lebensraum, als Wasserspeicher und -regulator, als Schadstofffilter und -puffer sowie als Archiv. Laut Aussagen der Karte „BFD50/200 Böden als Archiv der Kultur- und Naturgeschichte“ sind die im Plangebiet vorkommenden Schwarzerden kultur- und naturhistorisch bedeutsame Böden.

Die Schutzwürdigkeit für das Schutzgut Boden in den unbebauten Teilen des Plangebiets ist als hoch anzusehen. Es sind natürlich anstehende Böden hoher Fruchtbarkeit betroffen, die jedoch durch die landwirtschaftliche Nutzung (Dünger- und Pestizideinträge, Verdichtung, Pflughorizonte etc.) überformt sind.

### 6.2.1.2 Wasserhaushalt

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Das Plangebiet gehört zur Grundwasserlandschaft ‚Tertiäre Mergel und Tone‘ mit allgemein geringer Grundwasserführung und –neubildung<sup>44</sup>. Die Grundwasserneubildung wird mit 5,7 mm/a angegeben; damit gehört sie zu den niedrigsten Neubildungsraten in Rheinland-Pfalz.

Gemäß den Angaben des Landesamts für Geologie und Bergbau handelt es sich um „tertiäre Halbfest- und Festgesteine (Mergel, Tonmergel, Kalksteine) mit geringer bis äußerst geringer Durchlässigkeit und silikatisch/karbonatischem bzw. karbonatischem Gesteinschemismus. Der Grundwasserflurabstand beträgt ca. 25 m bis 35 m.“<sup>45</sup>

<sup>43</sup> [https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view\\_id=4](https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=4), aufgerufen am 29.08.2025.

<sup>44</sup> <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?applicationId=12588>, aufgerufen am 29.08.2025.

<sup>45</sup> [https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view\\_id=28](https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=28), aufgerufen am 29.08.2025.

Im Rahmen von Rammkernsondierungen wurden in den Bohrungen RKS 1 und RKS 6 Schichtwasser in Tiefen von 0,90 m bzw. 1,10 m angetroffen.<sup>46</sup> Das Schichtwasser bewegt sich in den sandigen und schluffigen Zwischenlagen der Tone. Die beiden Bohrungen liegen in einer Senke, in der sich zusätzlich Schicht- und Stauwasser sammeln kann. Aufgrund der Bodenverhältnisse ist in nassen Jahreszeiten aufstauendes Schichtenwasser bis zur Geländeoberfläche möglich.

Zur chemischen Analyse des Bodens wurden Mischproben (MP) gebildet, wobei die Bodenproben des Pflughorizonts (000 m bis 1,30 m unter GOF) in der MP 1 und die darunterliegenden Hanglehme, Lösslehme und Tonmergel bis zu einer Tiefe von 4,00 m unter GOF zur MP 2 zusammengefasst wurden. Die Analyse ergab leicht erhöhte PAK-Gehalte in der MP 2; die Werte sind jedoch als nicht einstufigsrelevant anzusehen. Alle Bodenproben sind daher in die Klasse BM-0 (= umwelttechnisch unbedenklich) einzuordnen.

Die weitgehend vorhandene Lössbedeckung in Verbindung mit größeren Flurabständen bietet einen mittleren bis guten Schutz gegen anthropogene Einträge ins Grundwasser.

Die unteroligozäne Beckenfazies der Mergel und Tonmergel des Rupelton ist als Grundwasser-Geringleiter ausgebildet und wasserwirtschaftlich ebenso unbedeutend wie die Schichtenfolge des Schleichsand und der Cyrenenmergel. In der hydrogeologischen Übersichtskarte wird als Durchlässigkeitsklasse „gering bis äußerst gering ( $\leq 1^{E-5}$  m/s)“ angegeben. Dort wo die partienweise auch feinsandigen Schleichsand-Mergel oberflächennah anstehen, kann die geringe Ergiebigkeit der Kluftgrundwasserleiter für lokale Bruchwasserzwecke genutzt werden.<sup>47</sup>

Die Bedeutung des Gebiets für das Schutzgut Wasser ist gering.

### 6.2.1.3 Klima / Luft

Das Plangebiet ist Teil eines Raums extremer thermischer Belastungen. Die Wärmebelastung in der Nieder-Olmer Talweitung ist sehr hoch, der Kältereiz ist als gering einzustufen.

In wolkenarmen, windschwachen Nächten (Strahlungsnächten) kühlt sich die bodennahe Luftschicht ab. Während in Muldenlagen die gebildete Kaltluft an Ort und Stelle verbleibt, fließt sie andernorts in die tieferen Lagen ab.

Die wichtigen Kaltluftproduktionsflächen für die Nieder-Olmer Talweitung liegen auf dem nahezu waldfreien Hochplateau zwischen Zornheim und Ebersheim (sog. Ostplateau).

Die dort produzierte Kaltluft wird gemäß der Hangneigung über Hangrinnen und -mulden dem Selztal zugeführt und sammelt sich im Selztalbecken. So fungiert auch das Plangebiet als Kaltluft-sammelgebiet. Diese sind auch hinsichtlich ihrer horizontalen Ausdehnung recht groß und können ganze Regionen erfassen. *„Die Kaltluftsammlgebiete sind als potentielle klimatische Problemräume anzusehen, da die Luftaustauschverhältnisse oft stark reduziert sind. Insbesondere im Winterhalbjahr reicht die Sonneneinstrahlung aufgrund der kurzen Tageslänge nicht aus, um Kaltluftsammlgebiete völlig aufzulösen. Es besteht die Gefahr von höheren Schadstoffkonzentrationen in der Luft auch über einen längeren Zeitraum hin.“*<sup>48</sup>

<sup>46</sup> GEOTECHNIK Team Mainz GmbH: Geotechnischer Bericht Bebauungsplan „Gewerbepark Süd – Teil II“ 55268 Nieder-Olm; Mainz, 23.04.2025.

<sup>47</sup> <https://www.obstbau.rlp.de/Obstbau/Fachinformationen/Kulturmanagement/Bewaesserung/HydrogeologischeVerhaeltnisseinRhein Hessen>, aufgerufen am 29.08.2025.

<sup>48</sup> Deutscher Wetterdienst (DWD) (1997): Amtliches Gutachten zur Klimauntersuchung für das Bundesland Rheinland-Pfalz vom 21.05.1997.

Der Raum kann als mäßig durchlüftet angesehen werden. Die Inversionshäufigkeit ist hoch, was für ein Tallagenklima typisch ist.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen un bebauten, vegetationsbedeckten Bereich ohne besondere Immissionsschutz-, Regenerations- und bioklimatische Funktionen. Die Bedeutung des Gebiets für das Schutzgut Klima wird daher als mittel angesehen.

#### 6.2.1.4 Tiere und Pflanzen

##### Biotoptypen

Das Plangebiet wird nahezu vollständig von intensiv bewirtschafteten Ackerflächen eingenommen. Zum Zeitpunkt der Begehung (August 2025) wurde auf Teilflächen Futterrüben angebaut; in kleineren Bereichen waren Schwarzbrachen ausgebildet. Die Wildkrautflora der Ackerflächen ist insgesamt spärlich -, an den Rändern der Ackerflächen jedoch etwas dichter ausgebildet. Hier konnten folgende Arten kartiert werden:

Spitzlappiger Frauenmantel	-	Alchemilla vulgaris
Rauhaariger Fuchsschwanz	-	Amaranthus retroflexus
Weißer Gänsefuß	-	Chenopodium album agg.
Acker-Kratzdistel	-	Cirsium arvense
Wilde Möhre	-	Daucus carota
Vogel-Knöterich	-	Polygonum aviculare
Raue Gänsedistel	-	Sonchus asper

Durch das Büro Viriditas wurden Klatsch-Mohn (*Papaver rhoeas*), Einjähriges Rispengras (*Poa annua*), Persischer Ehrenpreis (*Veronica persica*), Acker-Winde (*Convolvulus arvensis*), Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*), Geruchlose Kamille (*Tripleurospermum perforatum*), Echter Vogelknöterich (*Polygonum aviculare*) und Taube Trespe (*Bromus sterilis*) als Ackerwildkräuter kartiert.

Lediglich entlang des nördlichen Plangebietsrands existiert ein ruderaler Randsaum auf einem flachen Wall, der abschnittsweise mit einem südlich davon angeordneten Graben angelegt wurde um das Außengebietswasser abzufangen. Einige der kartierten Arten sind auch in der Acker-Wildkrautflora anzutreffen. Im Randsaum konnten folgende Arten festgestellt werden:

Gewöhnliche Schafgarbe	-	Achillea millefolium agg.
Rauhaariger Fuchsschwanz	-	Amaranthus retroflexus
Wiesen-Glatthafer	-	Arrhenatherum elatius
Taube Trespe	-	Bromus sterilis
Wegdistel	-	Carduus acanthoides
Weißer Gänsefuß	-	Chenopodium album agg.
Acker-Kratzdistel	-	Cirsium arvense
Ackerwinde	-	Convolvulus arvensis
Wiesen-Pippau	-	Crepis biennis
Wilde Möhre	-	Daucus carota
Wiesen-Labkraut	-	Galium mollugo agg.
Kompasslattich	-	Lactuca serriola
Kleiner Wiesenknopf	-	Sanguisorba minor
Gewöhnlicher Löwenzahn	-	Taraxacum officinale
Großer Bocksbart	-	Tragopogon dubius agg.

Nördlich des Randsaums erstrecken sich die Flächen des B-Plans „Gewerbepark Süd“ in Form von Ruderalfluren, unbefestigten Lagerplätzen, und versiegelten Bereichen.

### Fotos des Plangebiets



nördlicher Rand des Plangebiets mit Randsaum



östlicher Rand des Plangebiets, Blickrichtung Süd



Die Ackerflächen des Plangebiets



Randsaum und Acker im Nordosten des Plangebiets



Nordwestlicher Teil des Plangebiets mit Randsaum

### Fauna

Bei einer Begehung des Plangebiets Ende August 2025 wurden an 2 Stellen im nordwestlichen Plangebiet in der Nähe des Randsaums je 6-8 Rebhühner aufgescheucht. Darüber hinaus wurden 2 Mäusebussarde kreisend über den Ackerflächen gesichtet.

Die weiteren Aussagen zu den im Plangebiet vorkommenden Tieren entstammen der Artenschutzrechtlichen Prüfung des Büros Viriditas:<sup>49</sup>

Aufgrund der Offenheit eignet sich das Plangebiet für Halboffen- und Offenlandarten. Vorrangig ist mit dem Vorkommen von Bodenbrütern zu rechnen, wobei in den Randbereichen, insbesondere im Osten, auch Gehölzbrüter auftreten können. Die Eignung der Ackerflächen für Feldhamster wird als mittel eingestuft.

<sup>49</sup> Büro Viriditas: Stadt Nieder-Olm, Bebauungsplan 'Gewerbepark Süd Teil 2' einschließlich 'Gewerbepark Süd - 3. Änderung': Artenschutzrechtliche Prüfung; Weiler, 02.05.2022

Aufgrund der Biotoptypenausstattung des Vorhabensbereichs ist nicht mit einem Vorkommen von Fledermäusen zu rechnen. Die streng geschützten Säugetiere sind allenfalls mit Zufallsaufenthalten zur Nahrungssuche im Gebiet anzutreffen.

Als Lebensraum für die an strukturreiche und sonnenbeschienene Offenlandbiotope gebundene Zauneidechse (*Lacerta agilis*) weist das Gebiet bzw. der Nordrand in Teilbereichen eine gewisse Habitataignung als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte auf.

Für streng geschützte Amphibienarten ist das Untersuchungsgebiet nicht geeignet, da Reproduktionsgewässer fehlen. Das Gebiet könnte lediglich als kleiner Teil des Sommerlebensraums fungieren und Zufallsaufenthalte von Amphibien aufweisen.

Auch Totholzstrukturen, welche streng geschützten xylobionten (Totholzbesiedelnden) Käferarten eine Lebensgrundlage bieten könnten, sind im Plangebiet nicht anzutreffen.

Im Gebiet sind lediglich Jagdflüge und sonstige Flugbewegungen von Fledermäusen zu erwarten.

Alle heimischen Arten zählen zu den streng geschützten Arten. Es ist nicht auszuschließen, dass zumindest die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), die häufigste Fledermaus in Rheinhessen, die Bereiche des Plangebietes als Jagdhabitat und Flugraum nutzt.

Das Plangebiet besitzt jedoch keine Quartiermöglichkeit für Fledermäuse; es gibt keine Gebäude und keine Gehölze mit entsprechender Habitatqualität, um Fledermäusen als Quartier dienen zu können. Auch gibt es in der näheren Umgebung keine Habitate mit einer besonderen Quartiereignung für Fledermäuse.

Die Vögel wurden durch mehrmalige Begehungen des Plangebiets erfasst. Hinsichtlich des Artenspektrums kommen insbesondere die typischen Arten des Offen- und Halboffenlandes sowie des Siedlungsrandes vor. Das Untersuchungsgebiet beherbergt eine durchschnittliche Anzahl an Vogelarten bezogen auf die Habitatbedingungen bestehend aus Ackerland und den angrenzenden Ruralstrukturen.

Im Rahmen der Kartierungen konnten folgende Arten festgestellt werden:

Tabelle 1: Festgestellte Vogelarten im Untersuchungsgebiet und der näheren Umgebung; Wertgebende Arten sind grau unterlegt. Status B - Brutvogel, BV - Brutverdacht, N - Nahrungsgast, Ü - Überflieger, a - außerhalb Plangebiet; Rote Liste BRD / RLP: 3 - gefährdet, V - zurückgehend, Art in der "Vorwarnliste", BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz: § besonders geschützte Art; §§ - streng geschützte Art, §§§ - streng geschützte Art gemäß EG-ArtSchVO Nr.338/97.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Status	RL RLP	RL BRD	Schutz
Amsel	<i>Turdus merula</i>	N			§
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	N			§
Bienenfresser	<i>Merops apiaster</i>	N			§§§
Bluthänfling	<i>Linaria cannabina</i>	Ü/N	V	3	§
Dohle	<i>Corvus monedula</i>	N			§
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	N			§
Elster	<i>Pica pica</i>	N			§
Feldlerche	<i>Alauda arvensis</i>	B	3	V	§
Jagdfasan	<i>Phasianus colchicus</i>	BVa			§
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	N			§
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	N	3	V	§
Mehlschwalbe	<i>Delichon urbicum</i>	Ü/N	3	3	§
Mäusebussard	<i>Buteo buteo</i>	N			§§§§
Rabenkrähe	<i>Corvus Corone</i>	N			§
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	N/Ü	3	V	§
Rebhuhn	<i>Perdix perdix</i>	BVa	2	2	§
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	N			§
Saatkrähe	<i>Corvus frugilegus</i>	N			§
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	N	V	3	§
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	N			§
Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>	N			§§§§
Turteltaube	<i>Streptopelia turtur</i>	N	2	2	§
Wiesenschafstelze	<i>Motacilla flava</i>	BVa			§

Ausgehend von diesen Lebensraumbedingungen befinden sich innerhalb des Plangebietes deutlich mehr Arten mit Status Überflieger und Nahrungsgast als brütende Arten. 18 Vogelarten wurden als Nahrungsgäste eingestuft, das Bruthabitat kann jedoch in der näheren Umgebung des Untersuchungsgebiets liegen. Die Greifvögel nutzen die Bereiche zur Jagd auf Kleinsäuger. Rauch- und Mehlschwalbe jagen im Luftraum Insekten.

Zu den Arten mit Status Brutvogel bzw. Brutverdacht zählen auch seltenere bzw. geschützte Arten wie Feldlerche und Rebhuhn.

Die Ackerfläche am Rande des bestehenden Gewerbegebietes spielt für die Feldlerche als Art der Agrarlandschaft eine wichtige Rolle als Bruthabitat. Die Rote-Liste Art ist ein in Deutschland und

Rheinland-Pfalz gefährdeter Brutvogel und auf der Fläche mit vier Brutpaaren vertreten. Sie ist durch die Planung indirekt betroffen.

Das stark im Bestand rückläufige Rebhuhn konnte in den nördlich angrenzenden Pionierbeständen mehrfach beobachtet und mit dem Status Brutverdacht eingestuft werden. Die Fläche stellt ein wichtiges Nahrungshabitat dar und eignet sich ebenfalls als Bruthabitat. Der Lebensraum der Art umfasst nahezu den gesamten beplanten Bereich des nördlich angrenzenden Gewerbegebietes, bei dem bisher lediglich die (Teil-)Erschließung erfolgte.

Die übrigen heimischen Vögel sind ausschließlich Nahrungsgäste und als überwiegend häufig vorkommende Arten einzustufen. Im Geltungsbereich konnten keine weiteren in Deutschland oder Rheinland-Pfalz gefährdeten Vogelarten als Brutvogel festgestellt werden. Für die strenggeschützten Arten Turmfalke und Mäusebussard hat das Plangebiet keine höhere Bedeutung; die Arten werden lediglich als Nahrungsgäste oder Überflieger eingestuft.

#### Feldhamster

Der Feldhamster ist eine Charakterart struktur- und artenreicher Ackerlandschaften mit tiefgründigen, nicht zu feuchten Löss- und Lehmböden und tiefem Grundwasserspiegel (> 120 cm). Im Sommer befinden sich die Bausysteme meist 40 bis 50 cm unter der Erdoberfläche, im Winter in einer Tiefe von bis zu 2 m (frostfrei). Es muss genügend Deckung und Nahrung vorhanden sein. Das Plangebiet weist ein mittleres Besiedlungspotenzial für Feldhamster (*Cricetus cricetus*) auf.

Im Rahmen einer Begehung des Plangebiets mit gezielter Suche nach Fall- und Schlupfröhren, Erdauswurf, Fraßspuren oder Kots Spuren konnten keine Besiedlungsspuren entdeckt werden. Daher ist davon auszugehen, dass die Art im Plangebiet nicht vorkommt.

#### **Artenschutzrechtliche Prüfung**

Gemäß § 44 Abs. 1, Satz 1 BNatSchG ist es verboten "wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören."

Gemäß Satz 2 ist es verboten "wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert".

Gemäß Satz 3 ist es verboten, "Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören". Verluste von Nahrungshabitaten, die keine Verschlechterung der Erhaltungszustände der zu schützenden Arten auslösen (sog. nicht essentielle Nahrungshabitate), stellen keine artenschutzrechtlich relevanten Tatbestände dar.

Die artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 und 45 BNatSchG beinhaltet folgende Komponenten, von denen jeder Schritt im Falle des Zutreffens der betroffenen Kriterien den nächsten im Prüfkanon bedingt:

1. Prüfung, ob und ggf. welche gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle heimischen europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) von der Planung betroffen sein können.
2. Ermittlung und Darstellung, ob und inwieweit gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten im Sinne des § 44 Abs. 1 durch das Vorhaben erheblich gestört, verletzt oder getötet sowie ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten beschädigt oder zerstört werden können.

3. Wenn die Beeinträchtigung durch das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann, so verstößt das Vorhaben gemäß § 44 Abs. 5 nicht gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot des § 44 Abs.1 Nr. 1 BNatSchG. Auch verstößt das Nachstellen und Fangen von Individuen geschützter Arten nicht gegen das Verbot des Nachstellens und Fangens, wenn die Tiere im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind.
4. Prüfung, ob trotz unvermeidbarer Störungen oder Beeinträchtigungen von Individuen, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten die ökologischen Funktionen des Lebensraumes der Populationen im räumlichen Zusammenhang weiterhin kontinuierlich erfüllt bleiben, sowie ggf. Darstellung der hierfür erforderlichen Maßnahmen. In diesem Schritt kann sich die Notwendigkeit vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen: Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität) ergeben. Ist die ökologische Funktion weiterhin sichergestellt, so ist das Vorhaben nach § 44 Abs. 5 BNatSchG - trotz eventueller Betroffenheit gemeinschaftsrechtlich geschützter Arten - aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig.
5. Ergibt sich hingegen aus den Prüfschritten 1 bis 3, dass gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten betroffen, Individuen bzw. deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten gefährdet sind und auch durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen die kontinuierliche ökologische Funktionalität nicht gewährleistet werden kann, so ist das Vorhaben aufgrund der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zunächst nicht zulässig. In einem weiteren Schritt kann dann ggf. noch geprüft werden, ob möglicherweise die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG gegeben sind.

Zunächst wurden im Rahmen einer Relevanzprüfung (Prüfschritt 1) 36 Arten ausgefiltert, die die Biotoptypen des Plangebiets als Lebensraum oder Teillebensraum nutzen können. Diese Arten werden einer vertiefenden artenschutzrechtlichen Vorprüfung (Prüfschritt 2) unterzogen. Es ergaben sich insgesamt 13 Arten, für die das Plangebiet eine geeignete Biotop- bzw. Habitatausstattung bereithält.

Die beiden Prüfschritte der ‚Relevanzprüfung‘ (Prüfschritt 1) und der ‚vertiefenden artenschutzrechtlichen Vorprüfung‘ (Prüfschritt 2), sind der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung als Anlagen beigefügt. Sie werden im Umweltbericht nicht wiedergegeben. An dieser Stelle wird nur auf den finalen Prüfschritt 3 (artenschutzrechtliche Prüfung) eingegangen.

In der nachfolgenden Tabelle werden die 13 nachweislich oder vermutlich im Gebiet vorkommenden Arten vertiefend betrachtet:

Tabelle 2: Betroffenheit der im Gebiet nachweislich oder vermutlich vorkommenden streng bzw. europarechtlich geschützten Arten (nur Arten mit Bindung an Biotoptypen des Gebietes, betroffene Arten grau hinterlegt).

Art	Biotoptypen	Erläuterung	Betroffenheit
<i>Lacerta agilis</i> Zauneidechse	Krautbestände	es konnte bei mehreren Begehungen kein Nachweis der Art erbracht werden; es ist deshalb davon auszugehen, dass innerhalb des von der Planung betroffenen Bereichs sowie in den Kontaktbereichen keine Individuen der Art vorkommen, eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kann somit mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden	nein

<i>Buteo buteo</i> Mäusebussard	Ackerland	kein aktuelles Brutgebiet; Art nutzt das Plangebiet als Jagdhabitat; da die Art angesichts ihres Aktionsradius das Plangebiet nicht zwingend als Jagdgebiet benötigt, ist sie von der Planung im Sinne der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht betroffen	nein
<i>Falco tinnunculus</i> Turmfalke	Ackerland	kein aktuelles Brutgebiet; Art nutzt das Plangebiet als Jagdhabitat; da die Art angesichts ihres Aktionsradius das Plangebiet nicht zwingend als Jagdgebiet benötigt, ist sie von der Planung im Sinne der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht betroffen	nein
<i>Perdix perdix</i> Rebhuhn	Ackerland, Krautbestände	Art konnte in der Ruderalfläche im Norden des Gebietes mehrfach beobachtet werden, es besteht dort Brutverdacht; der Lebensraum umfasst fast den gesamten beplanten Bereich sowie dessen Randstrukturen, somit liegt eine indirekte Betroffenheit im Sinne der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG vor; <b>ohne Maßnahmen zur Verbesserung der Lebensraumqualität verbleibender Ackerflächen im Naturraum verstößt das Vorhaben gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen zum Schutz der stark gefährdeten Art</b>	ja
<i>Coturnix coturnix</i> Wachtel	Ackerland, Krautbestände	Art konnte im Gebiet nicht beobachtet werden, ein Vorkommen ist daher auszuschließen und damit auch eine Betroffenheit im Sinne der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG	nein
<i>Phasianus colchicus</i> Fasan	Ackerland, Krautbestände	Art konnte im Gebiet festgestellt werden, es besteht Brutverdacht knapp außerhalb des Gebietes; verbreitete und zumeist häufig auftretende Art, aufgrund ihrer Häufigkeit und ihres weiten Lebensraumspektrums in der Lage, auf andere Habitate auszuweichen, daher keine Betroffenheit im Sinne der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG	nein
<i>Alauda arvensis</i> Feldlerche	Ackerland, Krautbestände	Art brütet mit vier Brutpaaren auf der Untersuchungsfläche, wobei die Revierzentren auf dem Baufeld liegen und ein Ausweichen auf weiter südlich gelegene Ackerflächen nicht möglich ist; somit besteht eine Betroffenheit der Art im Sinne der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG <b>ohne Maßnahmen zur Verbesserung der Lebensraumqualität verbleibender Ackerflächen im Naturraum verstößt das Vorhaben gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen zum Schutz der stark gefährdeten Art</b>	ja
<i>Motacilla flava</i> Schafstelze	Ackerland, Krautbestände	Art konnte im Gebiet festgestellt werden, es besteht Brutverdacht knapp außerhalb des Gebietes; verbreitete und zumeist häufig auftretende Art, die in der Lage ist, auf andere Habitate auszuweichen, daher keine Betroffenheit im Sinne der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG	nein
<i>Motacilla alba</i> Bachstelze	Krautbestände	Art nutzt das Gebiet aktuell als Nahrungshabitat, keine Brutvorkommen im Gebiet, verbreitete und zumeist häufig auftretende Art, aufgrund ihrer Häufigkeit und ihres weiten Lebensraumspektrums in der Lage, auf andere Nahrungshabitate auszuweichen, daher keine Betroffenheit im Sinne der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG	nein
<i>Sylvia communis</i> Dorngrasmücke	Krautbestände	Art nutzt das Gebiet als Nahrungshabitat, keine Brutvorkommen im Gebiet, verbreitete und zumeist häufig auftretende Art, aufgrund ihrer Häufigkeit und ihres	nein

		weiten Lebensraumspektrums in der Lage, auf andere Nahrungshabitate auszuweichen, daher keine Betroffenheit im Sinne der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG	
<i>Carduelis carduelis</i> Stieglitz	Krautbestände	Art nutzt das Gebiet als Nahrungshabitat, keine Brutvorkommen im Gebiet, verbreitete und zumeist häufig auftretende Art, aufgrund ihrer Häufigkeit und ihres weiten Lebensraumspektrums in der Lage, auf andere Nahrungshabitate auszuweichen, daher keine Betroffenheit im Sinne der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG	nein
<i>Carduelis canabina</i> Bluthänfling	Krautbestände	Art konnte im Gebiet überfliegend und als Nahrungsgast beobachtet werden; verbreitete und zumeist häufig auftretende Art, aufgrund ihrer Häufigkeit und ihres weiten Lebensraumspektrums in der Lage, auf andere Nahrungshabitate auszuweichen, daher keine Betroffenheit im Sinne der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG	nein
<i>Cricetus cricetus</i> Feldhamster	Ackerland	bei der Begehung konnten auf den Getreideackerflächen weder Röhren (Gänge), noch Fraß- oder Kotspuren entdeckt werden; somit kommen keine Individuen der Art im Vorhabensbereich vor, eine Betroffenheit der Art nach § 44 BNatSchG durch das Vorhaben kann daher mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden	nein

#### Vögel:

Die **Feldlerche** ist durch die Planung indirekt betroffen. Der Wegfall der Brutplätze bei Realisierung des Projektes ist durch spezielle Maßnahmen zwingend zu kompensieren, um den Erhaltungszustand der lokalen Population nicht weiter zu verschlechtern.

Um den Verlust von Nahrungshabitaten und potenziellen Bruthabitaten des **Rebhuhns** auszugleichen, sollten die Lebensraumsprüche des Rebhuhns bei den Maßnahmen zum Schutz der Feldlerche berücksichtigt werden. Zur Maßnahmenumsetzung eignen sich beispielsweise Blühflächen, Lerchenfenster, Fräsflächen und langjährige Ackerbrachen.

Die vorgesehenen Maßnahmen werden in Kapitel Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -verringerung, Ausgleichsmaßnahmen; Gegenüberstellung der Konflikte und Maßnahmen 6.2.3 unter dem Punkt „Kompensationsmaßnahmen für Feldvögel“ beschrieben.

#### Fledermäuse:

Im Plangebiet existieren keine Quartiermöglichkeiten. Die Nutzung des Luftraumes als Flug- und Jagdraum bleibt auch bei Umsetzung der Planung weiterhin erhalten. Für Arten wie die Zwergfledermaus, die Insekten auch im Strahlbereich künstlicher Lichtquellen jagt, verbessert sich die Nahrungssituation bei Realisierung der Planung.

Eine Betroffenheit der Fledermäuse im Sinne der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG kann somit mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

#### Zauneidechse:

Da im Vorhabensbereich keine Individuen der Zauneidechse vorkommen, kann eine Betroffenheit der Art durch das Vorhaben mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Feldhamster:

Da im Vorhabensbereich keine Individuen des Feldhamsters vorkommen, kann eine Betroffenheit der Art durch das Vorhaben mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

**6.2.1.5 Landschaftsbild / Erholung**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um die südlich des Gewerbeparks Nieder-Olm gelegene, offene Feldflur am südlichen Rand des gering reliefierten Talraums der Selz. Ca. 580 m östlich des Plangebiets verläuft die Autobahn A 63. Nach Süden hin steigt das Gelände mit ca. 6,5 % Neigung leicht an. Dabei ist der Bereich bis zum Horizont offen, ohne dass eingrünende Strukturen vorhanden sind.

Im Osten des Plangebiets wird die Sichtbarkeit durch die bestehende Streuobstwiese beschränkt. Aus nördlichen und westlichen Richtungen ist das Plangebiet frei einsehbar. Durch den südlich des Plangebiets verlaufenden Höhenrücken des Wurmbergs und weiterer Kuppen wird die Sichtbarkeit aus den sich weiter in südliche und südwestliche Richtungen erstreckenden, hauptsächlich weinbaulich genutzten Flächen jedoch unterbunden.

Das Wirtschaftswegenetz, u. a. auch der Weg an der östlichen Plangebietsgrenze wird für kleinere Wanderungen, Spaziergänge, zum Radfahren, Joggen und zum Ausführen von Hunden genutzt.

Für das Landschaftsbild und die Erholung hat das Plangebiet insgesamt nur einen geringen Wert.

**6.2.1.6 Mensch, Kultur- und Sachgüter**

Mensch:

Das Plangebiet selbst ist lärmvorbelastet durch das angrenzende Gewerbegebiet sowie durch die ca. 580 m östlich des Plangebiets verlaufende Autobahn A 63.

Nördlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich u. a. ein Lackierbetrieb, ein Maschinenbaubetrieb und ein Betrieb zur Herstellung medizinischer Geräte.

Derzeit sind aus dem Plangebiet landwirtschaftliche Geruchsemissionen zu erwarten.

Kulturgüter:

Am 13.03.2025 wurde im Bereich des Bebauungsplans „Gewerbepark Süd – Teil II“ in Nieder-Olm eine Magnetometerprospektion durchgeführt.<sup>50</sup> Ziel der Untersuchung war die Detektion obertägig nicht sichtbarer archäologischer Strukturen. Die Ergebnisse der Untersuchung dienen als Basis für eine denkmalpflegerische Bewertung der Untersuchungsfläche.

Neben einer historischen Wegetrasse und Elementen einer ehemaligen Flureinteilung konnten in einigen Bereichen archäologische Strukturen in Form von Grubenbefunden nachgewiesen werden. Diese Befunde treten jedoch eher vereinzelt auf. Auf Basis der Messergebnisse ist mit einer eher geringen Zahl von archäologischen Befunden zu rechnen. Insbesondere entsteht nicht das Bild einer vor- oder frühgeschichtlichen Siedlungsstelle. Eine zeitliche Einordnung der ausgewiesenen Befunde ist allein aufgrund des Messbilds nicht möglich und bedarf weitergehender archäologischer Untersuchungen.

---

<sup>50</sup> Posselt & Zickgraf Prospektionen: Archäologisch-geophysikalische Prospektion in Nieder-Olm, Landkreis Mainz-Bingen – B-Plan „Gewerbepark Süd – Teil II“ archäologisch-geophysikalische Prospektion, Abschlussbericht, Marburg, 13.03.2025.

Sachgüter:

Sonstige Sachgüter, also gesellschaftliche Werte, die beispielsweise eine hohe funktionale Bedeutung haben oder hatten, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

**6.2.1.7 Wechselwirkungen**

Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut können indirekte Folgen für ein anderes Schutzgut nach sich ziehen.

Über die Auswertung der Ergebnisse zu den Schutzgütern ergibt sich die Wechselwirkung als eigenständiges Schutzgut. Auch hier sind eine Beschreibung des Ist-Zustands und eine Darstellung der plangebietsspezifischen Auswirkungen und Maßnahmen erforderlich.

Schutzgut /Wirkungen	Beschreibung der Wechselwirkungen
Tiere und Pflanzen: Störung, Beseitigung	Boden: Verarmung der Bodenfauna, Funktionsverlust als Substrat Verlust der Vegetationsdecke als Schadstoffdepot bei der Versickerung Klima: Verlust von klimatisch ausgleichend wirkenden Strukturen, Verlust von CO <sub>2</sub> bindenden Strukturen Landschaftsbild/Erholung: Beeinträchtigung eines strukturreichen Landschaftsbild-ausschnitts Mensch: in geringem Maße Verlust von Elementen des Lebensumfelds, bzw. von Objekten zur Naturerfahrung
Boden, Fläche: Versiegelung, Gefahr von Schadstoffeinträgen	Tiere und Pflanzen: Verlust von Lebensraum, Substratverlust Wasser: Verlust der Wasserrückhaltefunktion und Gefahr der Verlagerung von Schadstoffen ins Grundwasser, Risiko der Abflussverstärkung im Vorfluter Klima: Verlust von Boden als Temperatur- und Feuchte ausgleichend wirkende Materie Landschaftsbild/Erholung: Räumlich begrenzter Verlust eines Landschaftselements Mensch: Verlust von landwirtschaftlicher Produktionsfläche
Wasser: Verschmutzungsgefahr, Verringerung der Grundwasserneubildung,	Boden: Veränderungen des Bodenwasserhaushalts Tiere und Pflanzen: Nachteilige Veränderung der Standortbedingungen Klima: lediglich Auswirkungen auf mikro- und lokalklimatischer Ebene Landschaftsbild/Erholung: keine spürbaren Wechselwirkungen Mensch: Gefahr von Wasserverunreinigungen
Klima: Veränderung der mikroklimatischen Verhältnisse,	Boden: Lokale Veränderungen der Bodenfauna und des Bodenwasserregimes Tiere und Pflanzen: Verschiebungen im Artengefüge/Konkurrenz durch Verdrängung und Anpassung an veränderte Bedingungen Landschaftsbild/Erholung: keine spürbaren Wechselwirkungen Wasser: Änderung von Abfluss- und Grundwasserneubildungsverhältnissen Mensch, Fläche: geringfügig stärkere Belastung durch zusätzliche Flächenversiegelung (höhere Klimareize) im direkten Umfeld der neuen Bauwerke
Landschaftsbild/Erholung: Störung/Beeinträchtigung	Boden: keine spürbaren Wechselwirkungen Tiere und Pflanzen: keine spürbaren Wechselwirkungen Klima: keine spürbaren Wechselwirkungen Wasser: keine spürbaren Wechselwirkungen Mensch: Verbesserung der naturgebundenen Erholung
Mensch: menschliches Wirken	Boden, Fläche: Versiegelung, Verdichtung, Funktionsverluste Tiere und Pflanzen: Regulation, Veränderung von Flora und Fauna Klima: Veränderungen auf mikroklimatischer Ebene durch Emissionen aus Heizungsanlagen

	Landschaftsbild: Nachteilige Veränderungen des Landschaftsbilds durch zusätzliche Gebäude Wasser: Stoffeintrag, Entnahme, Nutzung
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## 6.2.2 Entwicklungsprognose

### Prognose der Entwicklung des Umweltzustands ohne das Vorhaben

Es ist davon auszugehen, dass die Flächen bei Nichtdurchführung der Planung auf absehbare Zeit weiter als landwirtschaftlich genutzt würden. Mit hoher Wahrscheinlichkeit würde die ackerbauliche Nutzung der Flächen fortgeführt.

Fehlende Erweiterungsmöglichkeiten des bestehenden Gewerbegebiets könnten auch zu einer gänzlichen räumlichen Verlagerung der weiteren gewerblichen Entwicklung führen. Die damit einhergehenden Umweltauswirkungen sind derzeit nicht absehbar.

### Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

#### Fläche/Boden

- Neuversiegelung von Flächen durch die Anlage von Betriebs- und Lagerhallen und deren Nebenanlagen, Verkehrsflächen und Parkplätze. Die max. mögliche Neuversiegelung beträgt ca. 7,2 ha (Tabellarische Zusammenstellung siehe Kap. 5.7 der Begründung).
- Die Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Filter-, Puffer- und Transformatorfunktion, Erosionswiderstandsfunktion, Grundwasserschutz- und -neubildungsfunktion, Abflussregulationsfunktion, biotisches Ertragspotenzial) in den von Versiegelung beanspruchten Flächen werden unterbunden bzw. unmöglich gemacht.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind von hoher Erheblichkeit, da im Plangebiet gewachsene Böden mit weitgehend intakten naturhaushaltlichen Funktionen anstehen.

#### Wasser

- Reduzierung der Grundwasserneubildung durch zusätzliche Flächenversiegelung;
- Erhöhung des Oberflächenabflusses;
- Gefahr der Verunreinigung des Grundwassers durch die Versickerung von Schadstoffen.

Aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit der Deckschichten ist die Grundwasserneubildung im jetzigen Zustand bereits äußerst gering. Durch die geplanten Vorhaben wird der Wert weiter abnehmen. Eine Versickerung größerer Niederschlagswassermengen ist nicht möglich. Anfallendes Niederschlagswasser im Plangebiet und aus dem Außenbereich wird in einem System von Rückhaltebecken zurückgehalten und anschließend gedrosselt in den vorhandenen Regenwasserkanal des Gewerbeparks Süd eingeleitet.

Die Eingriffserheblichkeit auf das Schutzgut Wasser wird somit als gering eingestuft.

#### Tiere und Pflanzen

- Beseitigung von Vegetationsbeständen, Beeinträchtigung von Pflanzenstandorten: Ackerflächen und ihre Randsäume, junge und ältere Ackerbrachen sowie Ruderalfluren.
- Vernichtung von Habitatstrukturen für Gras- und Bodenschichtbesiedler: Käfer, Spinnen, Wildbienen- Hummeln- und Wespenarten, ubiquitäre Falter, Grashüpfer, Wanzen etc.;
- Vernichtung von Brut-, und Nahrungsflächen für Vogelarten des Offenlandes und deren Predatoren;

- Verlust von Jagdgebieten für Greifvögel sowie von Jagdgebieten mit untergeordneter Bedeutung für Fledermäuse und landgebundene Säugetiere,
- dauerhafter Verlust biologisch aktiver Flächen durch Überbauung.

Durch die geplante Bebauung kommt es zum Verlust von 4 Feldlerchen-Brutrevieren. Die Art ist vom großflächigen Eingriff in die freie Feldflur durch das geplante Vorhaben stark betroffen.

Für das außerhalb des Plangebietes mit Brutverdacht eingestufte Rebhuhn gehen im Zuge der Planung wichtige Nahrungshabitate und potenzielle Brutflächen verloren, da die Biotopstrukturen an der nördlichen Grenze entwertet werden. Primär handelt es sich hierbei um Flächen, die bereits für eine Bebauung vorgesehen sind.

Insgesamt wird die Eingriffsintensität bezüglich des Schutzguts Arten und Biotope als mittel angesehen.

#### Klima /Luft

- Lärm- und Schadstoffemissionen sowie Staubentwicklung durch Fahrzeuge und Baugeräte während der Bauzeiten,
- negative Veränderung der mikroklimatischen Bedingungen (Verlust von Offenlandflächen). Dies bewirkt u.a. eine verstärkte Aufheizung der Luft, eine geringere Luftfeuchte und eine höhere Staubkonzentration im Plangebiet und den angrenzenden Bereichen;
- erhöhte Geruchs-, Abgas- und Lärmemission durch Zu- und Ablieferverkehr, Heizungen, Lüftungen und Klimaanlage sowie durch produzierende Gewerbe- oder Handwerksbetriebe.

Die Erweiterung bebauter bzw. befestigter Flächen trägt zur weiteren Verschärfung der bioklimatischen Belastung im Mainzer Becken bei. Versiegelte Flächen wirken klimatisch beeinträchtigend, da sie die Verdunstung von Wasser verhindern und so das Kühlungspotenzial von Pflanzen und Böden reduzieren, was zu einer Verstärkung der Aufheizung führt (Hitzeinsel).

Durch die Größe der Neuversiegelungen werden die Eingriffe in den Klimahaushalt als hoch eingestuft.

#### Landschaftsbild/Erholung

- Beeinträchtigung des Ortsbilds der Gewerbeflächen von Nieder-Olm durch die Entstehung weiterer überbauter Flächen,
- Beeinträchtigung der Erlebnisqualität bei Spaziergängen und Nordic-Walking-Aktivitäten durch heranrückende Gewerbeflächen.

Das örtliche Landschaftsbild ist bereits stark verändert. Es dominieren gewerblich genutzte Flächen und strukturarme Ackerflächen. Aufgrund der beabsichtigten Baumaßnahmen werden sich weitere, nachhaltige Veränderungen des Landschaftsbilds ergeben, die über das Plangebiet hinaus aus den angrenzenden Gewerbe- und Landwirtschaftsflächen wahrgenommen werden können. Die Intensität der Beeinträchtigung wird als gering eingestuft.

#### Schutzgut Mensch

Vom Vorhaben gehen folgende Wirkungen auf das Schutzgut Mensch aus:

- Lärm- und Schadstoffemissionen von Baumaschinen,
- Lärm- und Staubentwicklung sowie Erschütterungen durch die Bautätigkeit,

- Lärm-, Schadstoff- und Geruchsemissionen durch die Nutzung des Gebiets (z. B. durch mechanische Bearbeitung von Werkstücken, Maschinen- und Anlagenlärm, An- und Abliefer-, Beschäftigten- und Kundenverkehr, Entlüftungs- und Filteranlagen, bei der Verarbeitung von Ausgangsstoffen entstehende Gerüche),
- Nachteilige, dauerhafte Veränderung eines Landschaftsausschnitts.

Da Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und –leiter ausnahmsweise zulässig sind, ist darauf zu achten, dass gesunde Wohnverhältnisse innerhalb des Plangebietes gewährleistet sind. Die Bewohner solcher Wohnungen haben die üblichen, im Gewerbegebiet auftretenden Störungen hinzunehmen und wenn notwendig, selbst Maßnahmen für ein zumutbares Wohnen zu treffen. Gewerbebetriebe müssen sich bezüglich ihrer Emissionen an den Rahmen des zulässigen Störgrads des Gewerbegebiets halten. Die Immissionsrichtwerte von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts dürfen an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschritten werden.

Das Gebiet bleibt vorwiegend kleineren Betrieben vorenthalten. Die Auswirkungen auf das Wohlbefinden und die menschliche Gesundheit werden als gering eingestuft.

#### Kulturgüter

Als Ergebnis der geophysikalischen Prospektion ist mit einer eher geringen Zahl von archäologischen Befunden zu rechnen. Vor- oder frühgeschichtlichen Siedlungsstellen können ausgeschlossen werden. Die Intensität der Beeinträchtigung wird als gering eingestuft.

#### **Art und Menge an Emissionen und Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen**

Gemäß § 8 BauNVO dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Hierdurch werden erhebliche Gesundheitsrisiken oder eine erhebliche Beeinträchtigung des Wohlbefindens durch Lärmemissionen in der Regel vermieden. Aufgrund der Konzeption des Bebauungsplans als Angebotsplanung können zum jetzigen Zeitpunkt keine konkreten Aussagen über die sich ansiedelnden Betriebe und deren Emissionen getroffen werden.

Mit erheblichen Umweltrisiken durch Emissionen von Schadstoffen, Erschütterungen, Licht und Wärme ist jedoch nicht zu rechnen. Strahlungsemissionen in einem umweltgefährdenden Maß können ausgeschlossen werden. Licht und Wärme werden voraussichtlich in einem für gewerbliche Nutzungen typischen Ausmaß erzeugt.

Emissionen von Lärm, Schadstoffen, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung werden sich daher voraussichtlich in einem für Menschen und für Natur und Landschaft verträglichen Maß bewegen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können aller Voraussicht nach weiterhin gewährleistet werden. Die Erheblichkeit der zu erwartenden Eingriffe auf die menschliche Gesundheit und das Wohlbefinden wird daher als gering eingestuft.

#### **Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung**

In Gewerbegebieten sind nur Betriebe zulässig, die keine Genehmigung nach BImSchG benötigen. Gewerbeabfälle stammen aus Handel, Handwerk, Dienstleistungsgewerbe oder öffentlichen Einrichtungen. Aufgrund der Konzeption des Bebauungsplans als Angebotsplanung können zum jetzigen Zeitpunkt keine Aussagen über konkrete Abfallarten und –mengen getroffen werden. Voraussichtlich fallen typische Gewerbeabfälle wie Papier, Pappe, Kartonagen, Kunststoffe, unbehandeltes Holz, biologische Abfälle, Glas, Schrott und Metalle oder Textilien an. Es ist davon auszugehen, dass sich die Art und Menge der erzeugten Abfälle in einem für Menschen und für

Natur und Landschaft verträglichen Maß bewegen und dass die Abfälle ordnungsgemäß entsorgt werden.

### **Risiken für Gesundheit, kulturelles Erbe, Umwelt (Unfälle, Katastrophen)**

Durch die im Plangebiet zulässigen Betriebe können Risiken für die Gesundheit und die Umwelt weitestgehend vermieden werden. Gemäß der archäologisch-geophysikalischen Prospektion ist durch das Vorhaben nicht mit hohen Risiken für das kulturelle Erbe zu rechnen.

Die Auslösung von Katastrophen durch das Vorhaben ist sehr unwahrscheinlich. Die Unfallgefahren (bzw. durch auslaufende Kraft- oder Brennstoffe, Brände etc.) bewegen sich im Rahmen des allgemeinen Wirtschaftsrisikos.

### **Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben benachbarter Plangebiete**

Durch die Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebiets in südlicher Richtung, die durch den Bebauungsplan ermöglicht wird, sind Wirkungsverstärkungen bezüglich der Lärm- Staub und Geruchsemissionen wahrscheinlich.

Gebiete mit spezieller Umweltsrelevanz, wie z. B. eingriffssensible oder schützenswerte Biotop, Schutzgebiete und dgl. sind nicht betroffen.

Aufgrund der landesrechtlichen Vorgaben zur Installation von Photovoltaikanlagen (Landessolargesetz), die auch über den Dachbegrünungen möglich sind, ist zu erwarten, dass im Plangebiet Strom aus erneuerbaren Energien erzeugt werden wird. Als weitere natürliche Ressource ist die Nutzung von Erdwärme oder Umgebungswärme zur Heizung oder Klimatisierung der Gebäude denkbar. Kumulationseffekte im Zusammenhang mit benachbarten Vorhaben bezüglich der Nutzung von natürlichen Ressourcen sind nicht erkennbar.

### **Auswirkungen auf das Klima, Anfälligkeit gegenüber Folgen des Klimawandels**

Die durch die gewerbliche Tätigkeit produzierten Treibhausgasemissionen bewegen sich voraussichtlich in einem für Gewerbegebiete üblichen Rahmen. Über die konkrete Ansiedlung von Betrieben besteht keine Kenntnis. Es wird jedoch von einem verträglichen Ausmaß von Treibhausgasemissionen ausgegangen.

Die Ansiedlung von Betrieben, die erhebliche Emissionen von klimaschädigenden Stoffen verursachen, ist nicht geplant. Die Auswirkungen der Vorhaben auf das Klima werden bereits weiter oben beschrieben.



Ausschnitt aus der Sturzflutkarte<sup>51</sup>, außergewöhnliches Starkregenereignis (SRI 7) mit einer Regenmenge von ca. 40 – 47 mm in einer Stunde (entspricht etwa einem 100-jährigen Niederschlagsereignis); Plangebiet rot markiert

Wie in der Abbildung erkennbar, verlaufen innerhalb des Plangebiets mehrere Bereiche für oberflächlich ablaufendes Niederschlagswasser bei Sturzflurereignissen. Gemäß dem Entwässerungskonzept der Werner Hartwig GmbH<sup>52</sup> wird das Außengebietswasser zunächst in einem Graben am südlichen Gebietsrand abgefangen und anschließend in angrenzende Grünstreifen mit flachen Mulden abgeleitet, die das Wasser schadlos aufnehmen können.

Durch landespflegerische Maßnahmen wie die Festsetzung von Gründächern, die Anlage und Bepflanzung öffentlicher Grünflächen, die Anlage einer Randeingrünung, die Begrünung von privaten Flächen und Kfz-Stellplätzen sowie die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen können die Auswirkungen auf das Klima gemindert werden.

Die Anfälligkeit der Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels (Hitze, Trockenheit, Starkregen, Überflutungen) wird daher als gering angesehen.

### Eingesetzte Techniken und Stoffe

Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, bei dem künftige Betriebsansiedlungen noch nicht bekannt sind, kann zum derzeitigen Zeitpunkt keine Prognose über die eingesetzten Techniken und Stoffe abgegeben werden.

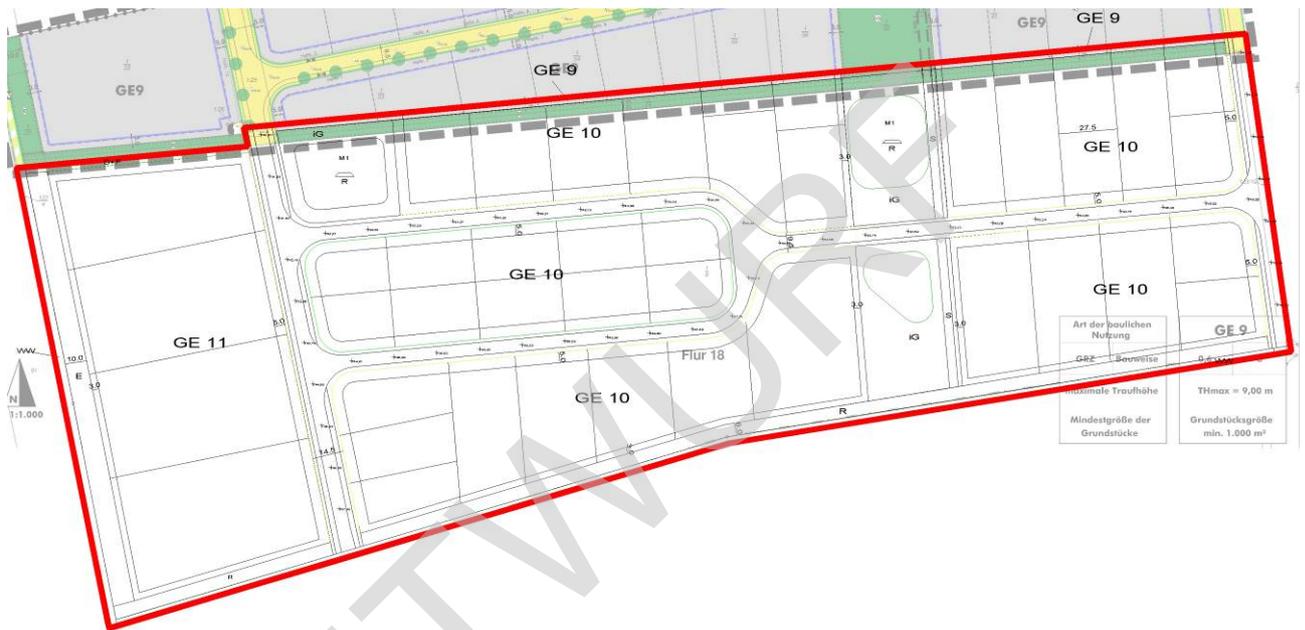
<sup>51</sup> <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?applicationId=106722>, aufgerufen am 04.09.2025.

<sup>52</sup> Ingenieurbüro Werner Hartwig GmbH: Erschließung des „Gewerbeparks Süd II“ in Nieder-Olm - Überflutungsnachweis -; Wiesbaden, Juli 2025.

## 6.2.3 Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -verringering, Ausgleichsmaßnahmen; Gegenüberstellung der Konflikte und Maßnahmen

### 6.2.3.1 Eingriffs- und Ausgleichsermittlung

Bei dem Vorhaben handelt es sich die Neuauflistung des Bebauungsplans „Gewerbepark Süd – Teil II“ sowie die 3. Änderung des rechtverbindlichen Bebauungsplans „Gewerbepark Süd“ aus dem Jahr 2021. Hierbei wird eine öffentliche Grünfläche überplant, auf der eine randliche Eingrünung festgesetzt war. Als Ausgangszustand der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wird daher für diesen Bereich der rechtsverbindliche Bebauungsplan des Jahres 2019 angenommen (siehe Abb.).



Überplanung des südlichen Randbereichs des Bebauungsplans „Gewerbepark Süd“ (Geltungsbereich der aktuellen Planung in rot)

Die Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleichsmaßnahmen wird auf der Grundlage des Praxisleitfadens zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz<sup>53</sup> durchgeführt.

<sup>53</sup> Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz, Ministerium für Klima, Umwelt, Energie und Mobilität, 2021

### Kompensationsbedarf der integrierten Biotopbewertung

Im Folgenden wird eine Bilanzierung des Eingriffs und des Kompensationsbedarfs nach dem „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz, Stand Juni 2021“ durchgeführt:

Tabelle 3: Darstellung der Eingriffsschwere anhand der Biotope und der Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen für das Schutzgut Biotope

Code	Biotoptyp	Biotopwert	Wertstufe (S. 11)	Intensität vorhabenbezogener Wirkungen (S. 14)	Erwartete Beeinträchtigung
BB1	Gebüschstreifen, Strauchreihe, autochthone Arten, junge Ausprägung:	11	mittel	hoch	eBS
HA0	Acker, intensiv - stark verarmte Segetalvegetation	6	gering	hoch	eB
HM3	Grünanlage, strukturarm (nicht überbaubare Grundstücksfläche)	8	gering	hoch	eB
HT1	Hofplatz, hoher Versiegelungsgrad (überbaubare Grundstücksfläche, GRZ 0,6 Überschreitung bis 0,8)	0	sehr gering	gering	- -
VA3	Straße	0	sehr gering	gering	- -
VB1	Weg, asphaltiert	0	sehr gering	gering	- -
VB2	Feldweg, unbefestigt	9	mittel	hoch	eBS

eB = erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten, d. h. Kompensation durch Integrierte Biotopbewertung.

eBS = erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere zu erwarten, d. h. ggf. weitere, schutzgutbezogene Kompensation erforderlich.

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs wird im Rahmen der integrierten Biotopbewertung der Biotopwert (BW) der vom Eingriff betroffenen Flächen vor und nach dem Eingriff anhand der Biotopwertliste in Anlage 7.1 bestimmt und voneinander subtrahiert.

Tabelle 4: Ermittlung des Biotopwerts vor dem Eingriff

Code	Biototyp	BW/m <sup>2</sup>	Fläche (m <sup>2</sup> )	BW
BB1	Gebüschstreifen, Strauchreihe, autochthone Arten, junge Ausprägung:	11	2.733	30.063
HA0	Acker, intensiv - stark verarmte Segetalvegetation (6); Schlaglänge > 350 m (-1)	5	97.125	485.625
HM3	Grünanlage, strukturarm (nicht überbaubare Grundstücksfläche)	8	244	1.954
HT1	Hofplatz, hoher Versiegelungsgrad (überbaubare Grundstücksfläche, GRZ 0,6 Überschreitung bis 0,8)	0	977	0
VA3	Straße	0	219	0
VB1	Weg, asphaltiert	0	628	0
VB2	Feldweg, unbefestigt	9	832	7.488
<b>Summe Biotopwertpunkte vor dem Eingriff</b>			<b>102.758</b>	<b>525.130</b>

Tabelle 5: Ermittlung des Biotopwerts im Ziel-Zustand (Prognose)

Code	Biototyp	BW/ m <sup>2</sup>	Fläche (m <sup>2</sup> )	BW
BB1	Randliche Eingrünung - junge Ausprägung (ohne Überhälter)	11	3.515	38.665
BD6	Baumhecke, autochthone Arten, junge Ausprägung	11	2.054	22.594
FS0	Regenrückhaltebecken, Erdbecken - feuchtes Ansaatgrünland	10	2.693	26.930
HM3	Nicht überbaubare Grundstücksfläche: Grünanlage, strukturarm (8) mit Baum- und Strauchpflanzungen (+2)	10	14.924	149.236
HM3a	struktureiche Grünanlage	12	5.148	61.776
HN1	Gebäude - mit extensiver Dachbegrünung mit heimischen Stauden / Gräser / Sedum	10	15.000	150.000
HT1	Hofplatz, hoher Versiegelungsgrad (überbaubare Grundstücksfläche, GRZ 0,6 Überschreitung bis 0,8)	0	44.694	0
VA0/VB1	Verkehrsflächen, vollversiegelte Wege, Versorgungsfläche	0	14.730	0
<b>Summe Biotopwertpunkte ohne Baumpflanzungen</b>			<b>102.758</b>	<b>449.201</b>

Code		BW/m <sup>2</sup>	Stammumfang [cm] x Stk	BW
BF3	Anpflanzung von 20 Straßenbäumen, 18-20 cm STU	11	380	4.180
BF3	Baumpflanzungen auf den Parkplätzen, ca. 50 Stk. (16-18 cm STU)	11	850	9.350
<b>Summe landschaftsprägende Einzelbäume</b>				<b>13.530</b>

<b>Summe Biotopwertpunkte nach dem Eingriff</b>			<b>462.731</b>
-------------------------------------------------	--	--	----------------

Die Gegenüberstellung des Ausgangszustands (525.130 WP) und des aktuellen Plans (462.731 WP) ergibt ein Kompensationsdefizit von 62.399 Biotopwertpunkten, welches durch externe Kompensationsmaßnahmen zu kompensieren ist.

### 6.2.3.2 Innergebietliche Maßnahmen

#### Nutzung des Niederschlagswassers

Auf den Grundstücken anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser soll möglichst in Zisternen aufgefangen werden. Das Wasser kann z. B. zu Bewässerungs- und Reinigungszwecken genutzt werden. Auch eine Brauchwassernutzung ist möglich; hierzu ist jedoch ein getrenntes Leitungsnetz erforderlich sowie eine Anzeigepflicht gegeben.

#### Innergebietlicher Grünzug (iG) mit Retentionsbecken (M1)

Der als ‚innergebietlicher Grünzug‘ (‚iG‘) festgesetzte Bereich soll als Grünlandfläche angelegt werden. Hierzu ist die Fläche mit einer krautreichen Regioaatmischung Ursprungsgebiet 9 „Oberreingraben mit Saarpfälzer Bergland“ einzusäen. Das Grünland ist durch 2-malige jährliche Mahd zu pflegen, wobei der erste Mähgang nicht vor Mitte Juni erfolgen soll. Das Mahdgut soll stets in einem getrennten Arbeitsgang abtransportiert werden, um Bewohnern der Krautschicht die Flucht zu ermöglichen. Der Einsatz von Düngern und Pflanzenschutzmitteln ist nicht erlaubt.

Die Wiesen sollen in einzelner und gruppenhafter Anordnung (parkartig) mit einheimischen Laubbäumen bepflanzt werden. Je angefangener 300 m<sup>2</sup> Fläche ist mindestens 1 Baum zu pflanzen. Die Arten sind aus der Artenliste im Anhang auszuwählen. Mindestgröße für die Pflanzung sind

- 3-mal verpflanzte Hochstämme, 14 bis 16 cm Stammumfang, oder
- 3-mal verpflanzte Solitäre (auch mehrstämmig), Höhe 300 - 350 cm

Abgängige Bäume sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen.

Die in den als ‚M1‘ festgesetzten Bereichen vorgesehenen Rückhaltebecken sind als Erdbecken auszubilden. Die Uferböschungen sollen möglichst flach, nicht steiler als im Verhältnis 1:2,5, ausgeführt werden. Die Becken sind mit einer Regio-Rasenmischung für Feuchtlagen, Ursprungsgebiet 9 „Oberreingraben mit Saarpfälzer Bergland“ einzusäen. Böschungen sind einmal jährlich zu mähen und das Mahdgut ist abzutransportieren. Der Aufwuchs von Röhrichtern und anderen Pflanzen nasser Bereiche, der sich durch Sukzession einstellt, ist ausdrücklich erwünscht.

Je 50 % des Aufwuchses sollen wechselweise im zweijährigen Turnus zurückgeschnitten werden, um das erforderliche Rückhaltevolumen zu erhalten und die Biotopqualität zu sichern.

#### Gebietsrandeingrünung (E)

Der Pflanzstreifen an der östlichen Plangebietsgrenze soll mit einer Breite von 10 m angelegt und dauerhaft gepflegt werden. Von außen (Wegrand nach innen (Rand des GE-Gebiets) soll das Gehölz wie folgt aufgebaut werden:

- Saumzone mit Kräutern und Gräsern ca. 3 m
- Mantel- und Kernzone mit Sträuchern und Bäumen I. und II. Ordnung ca. 7 m

Die Saumzone ist durch die Einsaat mit einer kräuterreichen Regio-Saatmischung herzustellen. Die einzelnen Zonen sind mit Einbuchtungen bzw. Verzahnungen zu versehen. Die Pflanzfläche ist ca. alle 20 - 30 laufende Meter durch einen ca. 5 – 10 m breiten Streifen zu unterbrechen, welcher ebenfalls durch die Einsaat einer kräuterreichen Regio-Saatmischung angelegt werden soll.

Die Arten sind aus der Artenliste im Anhang auszuwählen. Die Bäume sind als Heister mit Ballen, Mindesthöhe 200 cm und Sträucher als verpflanzte Sträucher, Höhe 100 bis 150 cm zu pflanzen. Abgängige Pflanzen sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen.

### **Gebietsrandeingrünung (R)**

Die 6 m breite Randeingrünung am südlichen Plangebietsrand soll in Form einer Strauchhecke angelegt werden. Innerhalb des Pflanzstreifens ist die Anlage von Erdwällen und Mulden zur Ableitung und Rückhaltung des Außengebietswassers zulässig. Je 150 m<sup>2</sup> Grünfläche sind mindestens 10 Sträucher zu pflanzen und zu einer geschlossenen Hecke zu entwickeln. Abgängige Pflanzen sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen. 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.

### **Begrünung der privaten 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 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein Strauch und pro 200 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche zusätzlich ein Laubbaum I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Als Qualitätsuntergrenze wird ein Stammumfang von 16 bis 18 cm festgelegt. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen. Die Arten sind aus der Artenliste im Anhang auszuwählen.

### **Ausführung von Lager- und Betriebsflächen**

Lager- und Betriebsflächen sollen wasserdurchlässig befestigt werden. Hierbei können Beläge wie z. B. Rasengittersteine, breitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Porenpflaster, Splittdecken verwendet werden, Ausnahmen können zugelassen werden bei dringlichen betrieblichen Erfordernissen und wenn Schadstoffeintrag zu erwarten ist.

Soweit das anfallende Niederschlagswasser in seitliche Mulden oder sonstige Versickerungseinrichtungen abgeführt wird, können Lager- und Betriebsflächen auch wasserundurchlässig angelegt werden.

### **Ausführung und Begrünung der Kfz-Stellplätze**

PKW-Stellplätze sollen, soweit ebenerdig angelegt, in wasserdurchlässiger, offenfugiger Bauart wie Rasengittersteine, breitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Porenpflaster, Splittdecken ausgeführt werden.

Je vier (ebenerdige) Stellplätze soll mindestens ein Laubbaum II. Ordnung auf den Stellplatzanlagen bzw. in unmittelbarer räumlicher Zuordnung fachgerecht gepflanzt werden. Die Bäume sind mit Baumscheiben mit einer Mindestgröße von 5 m<sup>2</sup> sowie mit einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m<sup>3</sup> zu versehen, die einzusäen oder zu bepflanzen sind.

### **Begrünung des Straßenraums**

An den in der Planurkunde festsetzenden Stellen sollen einheimische Laubbäume I. oder II. Ordnung gepflanzt werden. Abgängige Bäume sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen. 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 m<sup>2</sup> sowie mit einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m<sup>3</sup>

zu versehen, die einzusäen oder zu bepflanzen sind. Die neu zu pflanzenden Bäume müssen zu-  
mindest folgende Qualitätsmerkmale haben:

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

### **Dachbegrünung**

Laut Bebauungsplanentwurf ist vorgesehen, dass Flachdächer, sowie flachgeneigte Dächer bis 5°  
Dachneigung, soweit nicht mit technischen Aufbauten oder Aufzugsüberfahrten o. ä. sowie erfor-  
derlichen Wartungsflächen überstellt, zu mindestens 80 % zu begrünen sind. Die Dachbegrünung  
ist auch in den Bereichen unter Photovoltaikanlagen herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die  
Maßnahme kann als intensive und als extensive Begrünung ausgeführt werden. Diese Maßnahme  
dient nicht nur der gestalterischen und ökologischen Aufwertung des Baugebiets, sondern trägt  
insbesondere auch zur hydrologischen Entlastung bei. Dachbegrünungen können je nach Aufbau,  
Substratschicht und Sättigungsgrad einen relevanten Anteil an Niederschlagswasser zwischenspei-  
chern und verzögert abgeben. Diese Vorgabe wurde daher sowohl im Rahmen der Eingriffs-Aus-  
gleichsbilanzierung als auch bei der Überflutungsberechnung berücksichtigt.

### **Allgemeine Schutzmaßnahmen**

#### Schutz des Mutterbodens:

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden bei der Errichtung baulicher Anlagen in nutzbarem Zu-  
stand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Diesbezüglich wird auf die  
Vorschriften der DIN 18 915<sup>54</sup>, Abschnitt 6.3 "Bodenabtrag und -lagerung", verwiesen. Der Abtrag  
und die Lagerung der obersten belebten Bodenschicht müssen gesondert von anderen Bodenbe-  
wegungen erfolgen. Bodenmieten sind außerhalb des Baufeldes anzulegen, dürfen nicht befahren  
werden und müssen bei längerer Lagerung (über drei Monate) mit einer Zwischenbegrünung (z.B.  
Leguminosen, vgl. DIN 18917<sup>55</sup>) angesät werden. Der Oberboden darf nicht mit bodenfremden  
Materialien vermischt werden. Um einen möglichst sparsamen und schonenden Umgang mit Bo-  
den zu gewährleisten, ist der Mutterboden nach Abschluss der Bauarbeiten für die Anlage und  
Gestaltung von Grünflächen wieder zu verwenden.

#### Schutzmaßnahmen während des Baubetriebs:

Grundsätzlich sind jegliche Verunreinigungen des Geländes durch allgemein boden-, grundwas-  
ser- und pflanzenschädigende Stoffe (z. B.: Lösemittel, Mineralöle, Säuren, Laugen, Farben, La-  
cke, Zement u.a. Bindemittel) zu verhindern. Unvermeidbare Belastungen, z. B. durch stoffliche  
Einträge oder mechanisch durch Befahren, sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren und in ihrer  
räumlichen Ausdehnung allgemein möglichst klein zu halten. Das gilt insbesondere für die Bau-  
fahrzeuge während ihrer Betriebs- und Ruhezeiten.

#### Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen:

Zum Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Vegetationsflächen in jeder Phase der Bau-  
ausführung, sowie langfristig nach Beendigung der Baumaßnahmen, greifen die Vorschriften der

---

<sup>54</sup> DIN Deutsches Institut für Normung e.V.: Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten. (DIN  
18915, Sept. 1990). - Berlin.

<sup>55</sup> DIN Deutsches Institut für Normung e.V.: Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Rasen und Saatarbeiten.  
(DIN 18 917, Sept. 1990). - Berlin.

DIN 18 920<sup>56</sup>. Die sowohl auf der Planfläche als auch auf Nachbarflächen zu erhaltenden und neu anzulegende Gehölzstrukturen und Vegetationsbestände sind vor schädigenden Einflüssen, z. B. chemische Verunreinigungen, Feuer, Vernässung/Überstauung, mechanische Schäden, usw. zu schützen. Die entsprechenden Schutzmaßnahmen umfassen u.a. die Errichtung von standfesten Bauzäunen um Vegetationsflächen und Einzelbäume, Anbringen von Bohlenummantelungen an Baumstämmen, Schutz vor Sonneneinstrahlung bei kurzfristig freigestellten Bäumen und Schutz des Wurzelbereiches, usw..

#### Ausführung der Pflanzungen:

Um einen langfristigen Erfolg der Pflanzmaßnahmen zu gewährleisten, sind diese gemäß den Richtlinien der DIN 18 916 vorzubereiten, auszuführen und nachzubehandeln. Die zu pflanzenden Exemplare müssen den vorgesehenen Gütebestimmungen und Qualitätsnormen entsprechen, Pflanzen aus Wildbeständen müssen im verpflanzungswürdigen Zustand sein. Während des Transportes und der Pflanzarbeiten sind mechanische Beschädigungen der Pflanzen und besonders ein Austrocknen, Überhitzen oder Frosteinwirkung der Wurzeln zu vermeiden.

Laubabwerfende Gehölze werden im Regelfall in der Zeit der Vegetationsruhe verpflanzt, wobei Zeiten mit Temperaturen unter 0°C zu meiden sind.

Die Pflanzgruben für Gehölze müssen entsprechend dimensioniert werden (1,5-facher Durchmesser des Wurzelwerks), der durchwurzelbare Raum sollte eine Grundfläche von mindestens 16 m<sup>2</sup> und eine Tiefe von mindestens 80 cm aufweisen, an Pflanzstandorten im Verkehrsbereich ist die für Luft und Wasser durchlässige bzw. offene Fläche mit mindestens 5 m<sup>2</sup> zu bemessen. Vorbereitende Pflanzschnitte u. ä. sind artenspezifisch bei den Pflanzmaßnahmen durchzuführen. Materialien zur Befestigung, zum Abstützen oder zum Schutz der Pflanzen vor Verbiss müssen gemäß der DIN 18 916 mindestens zwei Jahre haltbar sein. Die Pflanzungen sind auch nach Fertigstellung der Anlagen durch regelmäßige Pflege langfristig zu sichern.

Grundsätzlich sollten die Pflanzungen spätestens unmittelbar nach der Fertigstellung der baulichen Anlagen durchgeführt werden. Ausfallende Pflanzen sind in der darauf folgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher dürfen nicht eigenmächtig entfernt werden.

#### **6.2.3.3 Externe Maßnahmen**

##### Landespflegerischer Ausgleich

Der landespflegerische Ausgleich kann auf dem Flurstück 48, Flur 26, Gemarkung Nieder-Olm erbracht werden. Auf dem insgesamt 158.754 m<sup>2</sup> großen, ackerbaulich genutzten Flurstück, welches südlich an das Plangebiet angrenzt, sollen 30.000 m<sup>2</sup> stillgelegt und als Ackerbrachen und Blühstreifen angelegt werden.

---

<sup>56</sup> DIN Deutsches Institut für Normung e.V.: Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen. (DIN 18 920, Sept. 1990). - Berlin.

Der landespflegerische Ausgleich berechnet sich wie folgt:

Tabelle 6: Ermittlung des Biotopwerts der externen Kompensationsfläche vor dem Eingriff

Code	Biototyp	BW/m <sup>2</sup>	Fläche (m <sup>2</sup> )	BW
<b>Gem. Nieder-Olm, Flur 26, Flurstück 48 (An der Hand)</b>				
HA0	Acker, intensiv - stark verarmte Segetalvegetation	6	30.000	180.000
<b>Summe Biotopwertpunkte vor dem Eingriff</b>			<b>30.000</b>	<b>180.000</b>

Tabelle 7: Ermittlung des Biotopwerts der externen Kompensationsfläche im Ziel-Zustand (Prognose)

Code	Biototyp	BW/ m <sup>2</sup>	Fläche (m <sup>2</sup> )	BW
<b>Gem. Nieder-Olm, Flur 26, Flurstück 48 (An der Hand)</b>				
KC3	Saum- und Blühstreifen, artenreich	16	8.000	128.000
HB0	mehnjährige Ackerbrache	9	22.000	198.000
<b>Summe Biotopwert nach dem Eingriff</b>			<b>30.000</b>	<b>326.000</b>

Durch die landespflegerischen Maßnahmen kann eine Aufwertung von 326.000 (Zielzustand) – 180.000 (Ausgangszustand) = **146.000 Biotopwertpunkten** erzielt werden. Damit kann das innerhalb des Plangebiets verbleibende Kompensationsdefizit von **62.399 Wertpunkten** vollständig kompensiert werden. Es entsteht eine Überkompensation von 83.601 Wertpunkten, die dem Öko-konto der Stadt Nieder-Olm gutgeschrieben werden können. Damit können dann nicht artenschutzrechtlich veranlasste Eingriffe ausgeglichen werden.

Die erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere durch die Verluste der Biototypen „Gebüschstreifen/Strauchreihe“ und „unbefestigter Feldweg“ (siehe Tabelle 22 auf Seite 4242) können durch die Neuanlage gleicher Biototypen ausgeglichen werden.

#### Artenschutzrechtlicher Ausgleich

#### Kompensationsmaßnahmen für Feldvögel

Um negative Auswirkungen auf die lokalen Populationen zu vermeiden und den (noch) günstigen Erhaltungszustand zu sichern sind für die Arten Rebhuhn und Feldlerche Maßnahmen zur Verbesserung der Lebensraumqualität verbleibender Ackerflächen im Naturraum im Rahmen der Eingriffskompensation zwingend erforderlich. Die Flächen sollen über städtebauliche Verträge rechtlich gesichert werden.

Auf dem insgesamt 158.754 m<sup>2</sup> großen, ackerbaulich genutzten Flurstück 48, Flur 26, Gemarkung Nieder-Olm, welches südlich an das Plangebiet angrenzt, sollen daher 30.000 m<sup>2</sup> stillgelegt und als Ackerbrachen und Blühstreifen angelegt werden. Hierbei wird angenommen, dass Blühstreifen auf ca. 8.000 m<sup>2</sup> Fläche angelegt werden. Blühstreifen dienen v. a. der Feldlerche als Brut- und Deckungshabitat mit einem begleitenden Schwarzbrachestreifen als Nahrungshabitat. Die Blühstreifen sind in einer Breite von 5 bis 10 m anzulegen, die angrenzende Schwarzbrache in einer Breite von 3 m. Die Anlage soll bevorzugt entlang von Graswegen oder entlang der Schlaggrenzen erfolgen; die Streifen können aber auch zur Untergliederung von großen Feldschlägen innerhalb der Flächen etabliert werden.



Flurstück 48 südlich des Plangebiets (rote Markierung)

#### Blühstreifen

Das Saatgut für die Blühstreifen muss aus Wildpflanzen bestehen. Es sind möglichst artenreiche Mischung zu verwenden. Die reine Saatgutmenge beträgt je nach Mischung und in Abhängigkeit vom Standort bzw. der Bonität des Bodens ca. 4-7 kg pro ha. Um Entmischung zu vermeiden und für gleichmäßige Ausbringung zu sorgen, wird das Strecken des Saatgutes mittels Füllstoff (z. B. Sojaschrot) auf ca. 100 kg pro ha empfohlen.<sup>57</sup>

Auf Flächen mit hoher Bodengüte oder höherem Restdüngeranteil ist eine darauf abgestimmte geringere Aussaatmenge und angepasste Artenauswahl zu verwenden. Behelfsmäßig kann die Mischung zur Hälfte mit Leinsamen oder Getreide versetzt werden. Eine Nutzung des Aufwuchses ist nicht erlaubt, Pflegeschnitte sind durchzuführen, um vielfältige Strukturen zu entwickeln und Blühaspekte zu verlängern.

Die Pflegeschnitte sollen alternierend i.d.R. auf 50 % der Fläche erfolgen und dürfen bei abweichendem Verhältnis 70 % jedes Blühstreifens nicht überschreiten!

Die Maßnahmenflächen kann alle vier Jahre umgebrochen und neu eingesät werden. Dies dient, sofern nötig, der Aufrechterhaltung eines lückigen Bestandes und beugt Dominanzen einzelner Arten vor.

Bei der Anlage der Blühstreifen ist wie folgt vorzugehen:

Anlagejahr des Blühstreifens (Jahr der Aussaat):

- Der Maßnahmenstreifen wird längs in zwei gleich große Hälften geteilt.
- Die Ansaat erfolgt lückig bis spätestens 30. April. In Regionen mit starker Frühjahrstrockenheit bis Mitte April. Es sind auch Herbstsaaten möglich (August bis Mitte September), wobei auf einjährige und frostempfindliche Kulturarten zu verzichten ist.
- Die Ansaat kann mit Drillmaschinen erfolgen, wobei die Samen nur oberflächlich aufgebracht werden dürfen („aufrieseln“), da es sich um viele Lichtkeimer handelt.
- Ein optimaler Bodenschluss wird durch ein flächiges Anwalzen der Ansaaten gewährleistet.

<sup>57</sup> Biodiversität in Hessen: Maßnahmenblatt Feldlerche (*Alauda arvensis*), Versionsdatum 27.11.2015.

Entwicklungspflege (1. Jahr nach Aussaat):

- In der Etablierungsphase der Bestände müssen einjährige Ruderalarten vor Samenreife in mind. 15 cm Höhe (Richtwert 20 cm) gemulcht oder geschlegelt werden.
- Der erste Pflegeschnitt im 1. Jahr nach der Anlage erfolgt somit ab dem 10. Juli.
- Das jeweils anfallende Mahdgut wird nicht genutzt und kann auf den Flächen verbleiben.
- Sofern eine Herbstsaat erfolgt ist, kann ein erster Pflegeschnitt bereits im Frühjahr des 1. Jahres nötig sein.

Folgepflege (ab dem 2. Jahr nach Aussaat):

- Ein erster Mulchschnitt wird auf Flächen mit hoher Biomasseproduktion im ausgehenden Winter und bis spätestens Mitte März hälftig durchgeführt.
- Während der Vegetationsperiode erfolgt das Mähen/Schlegeln abschnittsweise(hälftig).
- Der zweite Mulchschnitt erfolgt hälftig ab 10. Juli mit einer Schnitthöhe von mind. 15 cm.

Umsetzung (Schwarzbrachstreifen)

Die bis zu 3 m breiten Streifen grenzen unmittelbar an die o. a. Blühstreifen an. Sie dienen der Feldlerche während der Brutzeit (Mitte/Ende März bis Ende Mai) als nicht oder schütter bewachsenes Nahrungshabitat. Deren Wirksamkeit ist nur in Kombination mit Blühstreifen gegeben.

Wird auf die Anlage einer Schwarzbrache verzichtet, erhöht sich der Flächenbedarf der jeweiligen Blühstreifen um 60 %. Auch auf den Flächen der Schwarzbrache ist jeglicher Düngemittel- und Pestizideinsatz zu unterlassen.

Hinweise zur Unterhaltungspflege (ab Anlagejahr):

- Die Flächen werden nicht eingesät.
- Stattdessen ist der aufkommende Pflanzenbewuchs kontinuierlich, alle drei bis vier Wochen, mittels Grubber, Egge o. Bodenfräse zu entfernen.

Sensibilitätszeiträume

**Bearbeitung der Maßnahmenflächen unter Berücksichtigung der Brutzeit. Folglich keine Bearbeitung der Flächen im Zeitraum von: Ende März bis Ende Mai. (Ausgenommen ist die Ansaat bis Mitte April).**

Ackerbrache

Neben den Blühstreifen fördern auch Ackerbrachen das Rebhuhn, indem sie strukturreiche Rückzugsräume, Nistmöglichkeiten und Nahrung bieten. Günstig sind mehrjährige Brachen mit einer Mischung aus Gräsern und Kräutern, die Insekten und Wildkrautsamen für das Rebhuhn liefern, insbesondere eine kleinflächige Parzellierung mit Blühstreifen und unberührten Altgrasflächen zur Brut. Wichtig ist zudem eine ruhige Umgebung, da Rebhühner empfindlich auf Störungen reagieren.

Die Brachflächen sollen durch Selbstbegrünung entstehen, z. B. durch Liegenlassen von abgeernteten Getreideflächen mit verbleibenden Stoppeln. Die Flächen sollten mehrjährig bestehen bleiben und zweigeteilt bearbeitet werden, da dies den Habitatansprüchen des Rebhuhns zugutekommt. Die Bearbeitung der Flächen sollte von November bis Mitte April, also außerhalb der Brutzeit erfolgen. Die Breite der Brachfläche sollte mindestens 50 m betragen. Optimal sind mindestens 1 Hektar Blüh- bzw. Ackerwildkrautflächen.

#### **6.2.4 Planungsalternativen; Gründe für die gewählte Planung**

Im Flächennutzungsplan 2025 der VG Nieder-Olm sind die Flächen des Plangebiets als geplantes Gewerbegebiet dargestellt. Bezüglich der Standortalternativen wird auf die Ausführungen in der Begründung zum Flächennutzungsplan verwiesen.

Hinsichtlich der Umweltauswirkungen ist eine Erweiterung südlich des bestehenden Gewerbegebiets von Nieder-Olm günstiger als die Entwicklung neuer Bauflächen an einem gänzlich anderen Standort, da der unbelastete Außenbereich geschont und der Erschließungsaufwand gering gehalten werden kann.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gibt es keine Alternativen zu der vorliegenden Planung, die geeignet sind, die Eingriffe in Natur und Landschaft vor dem Hintergrund einer angemessenen gewerblichen Nutzung des Plangebiets zu minimieren.

### **6.3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

#### **6.3.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen**

Alle durchgeführten Untersuchungen wie z. B. die landespflegerischen Analysen wurden nach den einschlägigen fachspezifischen Kriterien abgewickelt. Hierzu wurden allgemein zugängliche Internetquellen sowie zusätzliche Fachgutachten (wie geophysikalische Prospektion, Baugrund- und Entwässerungsgutachten) ausgewertet. Im Rahmen der Erstellung der Fachgutachten kamen spezifische technische Verfahren zur Anwendung.

Im Jahr 2022 wurde durch das Büro Viriditas eine faunistische Erhebung planungsrelevanter Arten und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Somit ist eine hinreichend genaue Einschätzung des Plangebiets bezüglich seines Werts für Natur und Landschaft sowie im Hinblick auf Vorkommen streng geschützter Arten und besonders geschützter europäischer Vogelarten möglich. Für die betroffenen Arten wurden hieraus spezielle Vermeidungs-, Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen abgeleitet.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen sind nicht aufgetreten.

#### **6.3.2 Maßnahmen der geplanten Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)**

Das gesetzliche Modell des § 4c BauGB ist ersichtlich auf Kooperation von Gemeinden und Fachbehörden angelegt. Es besteht eine Informationspflicht der Fachbehörden, aber auch z. B. von Umweltfachverbänden, Landschaftspflegevereinen, ehrenamtlichem Naturschutz etc.

Gemäß § 4 Abs. 3 BauGB unterrichten die Behörden nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bauleitplans die Gemeinde, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Hierbei handelt es sich um die Überwachung erheblicher, insbesondere unvorhergesehener Umweltauswirkungen. Darüber hinaus ist auch der Vollzug der festgesetzten bzw. der durch städtebauliche Verträge gesicherten landespflegerischen Ausgleichsmaßnahmen.

Auslöser von Überwachungsmaßnahmen sind Anhaltspunkte für das Vorliegen insbesondere unvorhergesehener Umweltauswirkungen, z. B.:

- die Überschreitung bestimmter Grenzwerte an Messstellen außerhalb des Plangebiets,
- Beschwerden von Betroffenen, z. B. bei Emissionen (Gerüche, Staub, Lärm etc.),
- Defizite bei der Umsetzung von naturschutzrechtlichen Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Die Überwachung in der Praxis erfolgt durch folgende Instrumente:

- Umweltbaubegleitung,
- Begehung des Plangebiets zur Prüfung des Orts-/Landschaftsbildes, ggf. Korrekturen über die Grünordnung,
- baubegleitende Sicherungsmaßnahmen,
- Messungen bzw. gutachterliche Untersuchungen bei Lärm-/Emissionsproblematik,
- Kanalbefahrungen zur Prüfung der Dichtigkeit,
- bei Bedarf zusätzliche Untersuchungen (etwa Zustand der Fauna oder Gewässergüte).

Artenschutzrechtlich veranlasste Monitoringmaßnahmen sind zurzeit nicht vorgesehen.

### 6.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Stadt Nieder-Olm beabsichtigt, den bestehenden Gewerbepark Süd weiter nach Süden hin zu erweitern. Ziel ist die Schaffung eines Angebots für kleinere Betriebe unterschiedlicher Größenordnung. Neben der Ausweisung von Gewerbegebietsflächen sind Erschließungsstraßen sowie eine größere Grünzone mit Regenrückhaltebecken und randliche Grünflächen im Süden und Westen vorgesehen.

Die geplante Grünzone mit Regenrückhaltung und Pflanzverpflichtungen schließt an die weiter nördlich vorhandenen, größtenteils bereits bepflanzten Grünflächen an und setzt diese mit dem Ziel der Entwicklung einer ökologisch belebenden und klimatisch wirksamen Grünzone, die sich von der Selz im Norden bis weit in den Süden der Nieder-Olmer Flur erstreckt, in südlicher Richtung weiter fort.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um die südlich des Gewerbeparks Nieder-Olm gelegene, offene Feldflur am südlichen Rand des gering reliefierten Talraums der Selz. Ca. 580 m östlich des Plangebiets verläuft die Autobahn A 63. Nach Süden hin steigt das Gelände mit ca. 6,5 % Neigung leicht an. Dabei ist der Bereich bis zum Horizont offen, ohne dass eingrünende Strukturen vorhanden sind.

Bis auf den gepflasterten Wirtschaftsweg an der östlichen Plangebietsgrenze ist das gesamte Plangebiet komplett unbefestigt. Intensiv genutzte Ackerflächen bilden den überwiegenden Teil des Plangebiets. Lediglich auf dem Flurstück 1/24 an der Nordgrenze des Gebiets ist ein schmaler Rudersaum ausgebildet.

Im Bereich des Plangebiets sind keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht ausgewiesen. Biotope mit unmittelbarem Schutz nach § 30 BNatSchG kommen ebenfalls nicht vor. Nächstgelegenes Natura 2000-Gebiet ist das Vogelschutzgebiet ‚Selztal zwischen Hahnheim und Ingelheim‘, ca. 1 km nördlich des Plangebiets.

Im Rahmen einer faunistischen Kartierung wurden die selteneren bzw. geschützten Arten Rebhuhn und Feldlerche mit Brutverdacht bzw. als Brutvögel festgestellt. Feldhamster wurden nicht nachgewiesen. Bezüglich der Feldlerche wurden 4 Brutpaare identifiziert. Für das Rebhuhn stellt die Fläche ein wichtiges Nahrungshabitat dar und eignet ebenfalls als Bruthabitat. Der Wegfall der Feldlerchen-Brutplätze bei Realisierung des Projektes ist durch spezielle Maßnahmen zwingend zu kompensieren, um den Erhaltungszustand der lokalen Population nicht weiter zu verschlechtern. Um den Verlust von Nahrungshabitaten und potenziellen Bruthabitaten des Rebhuhns auszugleichen, sollten die Lebensraumsprüche des Rebhuhns bei den Maßnahmen zum Schutz der Feldlerche berücksichtigt werden.

Die sich durch die Bautätigkeit, die Anlage und die Nutzung des Gebiets sowie durch Wechselwirkungen mit der Umgebung ergebenden Beeinträchtigungen der bestehenden Natur- und Landschaftspotenziale werden im Folgenden zusammengefasst dargestellt:

Schutzgut Mensch/Allgemeinwohl:	geringe Eingriffserheblichkeit
Schutzgut Kultur- und Sachgüter:	geringe Eingriffserheblichkeit
Schutzgut Arten und Biotope:	mittlere Eingriffserheblichkeit
Schutzgut Boden/Fläche:	hohe Eingriffserheblichkeit
Schutzgut Wasser:	geringe Eingriffserheblichkeit
Schutzgut Klima:	hohe Eingriffserheblichkeit
Schutzgut Erholung/Landschaftsbild:	geringe Eingriffserheblichkeit

Mit erheblichen Umweltrisiken durch Emissionen von Schadstoffen, Erschütterungen, Licht und Wärme ist nicht zu rechnen. Strahlungsemissionen in einem umweltgefährdenden Maß können ausgeschlossen werden. Licht und Wärme werden voraussichtlich in einem für gewerbliche Nutzungen typischen Ausmaß erzeugt. Emissionen von Lärm, Schadstoffen, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung und Treibhausgasemissionen werden sich daher voraussichtlich in einem für Menschen und für Natur und Landschaft verträglichen Maß bewegen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können aller Voraussicht nach weiterhin gewährleistet werden. Es ist davon auszugehen, dass sich die Art und Menge der erzeugten Abfälle in einem für Menschen und für Natur und Landschaft verträglichen Maß bewegen und dass die Abfälle ordnungsgemäß entsorgt werden. Die Auslösung von Katastrophen durch das Vorhaben ist sehr unwahrscheinlich. Die Unfallgefahren (bzw. durch auslaufende Kraft- oder Brennstoffe, Brände etc.) bewegen sich im Rahmen des allgemeinen Wirtschaftsrisikos. Die Anfälligkeit der Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels (Hitze, Trockenheit, Starkregen, Überflutungen) wird als gering angesehen.

Von umwelterheblichen Auswirkungen auf das angrenzende Vogelschutzgebiet bzw. auf die im Vogelschutzgebiet brütenden Zielarten ist nicht auszugehen.

Durch das Vorhaben können max. 7,2 ha Flächen versiegelt werden. Zur Minimierung und zur Kompensation der Umweltbeeinträchtigungen werden folgende plangebietsinterne und –externe Maßnahmen empfohlen:

- Nutzung des Niederschlagswassers,
- Anlage eines innergebietlichen Grünzugs mit Retentionsbecken,
- Eingrünung entlang der östlichen und der südlichen Plangebietsgrenze mit Bäumen und Sträuchern,
- Begrünung von mindestens 20 % der privaten Grundstücksflächen,
- Wasserdurchlässige Befestigung von Lager- und Betriebsflächen sowie von Kfz-Stellplätzen,
- Begrünung von privaten Kfz-Parkplätzen und öffentlichen Straßenräumen,
- Begrünung von Dachflächen,
- Allgemeine Schutzmaßnahmen (Boden, Grundwasser, Bäume und Vegetationsflächen),
- Kompensationsmaßnahmen für Feldvögel auf plangebietsexternen Flächen.

## 7 VERFAHREN UND RECHTSFOLGEN

### Verfahren

Die vorliegende Entwurfsfassung des Bebauungsplans spiegelt den Stand nach Durchführung 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 wieder.

Bereits vorgetragene Anregungen wurden gewürdigt und in angemessener Form in die Bebauungsplanung einbezogen. Die Planung wurde hierdurch sowie durch parallel zum Bebauungsplan erstellte Fachplanungen weiter qualifiziert und insbesondere durch den Umweltbericht ergänzt.

Mit der vorliegenden Entwurfsfassung der Bebauungsplanung wird die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die abschließende Abwägung soll nach den Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB durch den Stadtrat der Stadt Nieder-Olm erfolgen.

### Rechtsfolgen

Mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes wird der rechtswirksame Bebauungsplan ‚Gewerbepark Süd 2. Änderung‘ teilweise überplant. Innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Planung ‚Gewerbepark Süd – Teil 2‘ einschließlich ‚Gewerbepark Süd - 2. Änderung‘ werden die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ‚Gewerbepark Süd 2. Änderung‘ vollständig ersetzt.

Außerhalb des Geltungsbereichs gelten die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans ‚Gewerbepark Süd 2. Änderung‘ weiterhin uneingeschränkt.

aufgestellt im Auftrag der Stadt Nieder-Olm



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im Oktober 2025

 2218 04 Be Entw/hf

## 8 ANHANG – ÜBERSICHT FACHGUTACHTEN UND -PLANUNGEN

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung sind folgende Fachgutachten und -planungen erarbeitet worden. Ihre Aussagen und Ergebnisse wurden im vorliegenden Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt.

Bezeichnung	Ersteller	Datum
Stadt Nieder-Olm Bebauungsplan ‚Gewerbepark Süd Teil 2‘ einschließlich ‚Gewerbepark Süd - 3. Änderung‘ Arten-schutzrechtliche Prüfung	Viriditas	02. Mai 22
Geotechnischer Bericht Bebauungsplan "Gewerbepark Süd - Teil II" 55268 Nieder-Olm	Geotechnik Team Mainz GmbH	23. Apr. 25
Lageplan Entwässerung	Beratende Ingenieure Werner Hartwig GmbH	April 2025
Archäologisch-geophysikalische Prospektion in Nieder-Olm, Landkreis Mainz-Bingen Magnetometerprospektion am 13.03.2025 Abschlussbericht	Posselt & Zickgraf Prospektio-nen	23. Apr. 25
Erschließung des „Gewerbeparks Süd II“ in Nieder-Olm Erweiterung des „Gewerbeparks Ingelheimer Straße“ - Überflutungsnachweis -	Beratende Ingenieure Werner Hartwig GmbH	Juli 2025
Verkehrsplanerische Begleituntersuchung Bebauungspläne ‚Gewerbepark Süd – Teil 2‘ in Nieder-Olm ‚Gewebegebiet Selztal/Untere Grasehr‘ in Stackeden-Elsheim	Vertec GmbH	Februar 2025
Mikroskopische Verkehrsflusssimulation Bebauungspläne ‚Gewerbepark Süd – Teil 2‘ in Nieder-Olm ‚Gewebegebiet Selztal/Untere Grasehr‘ in Stackeden-Elsheim	Vertec GmbH	Juli 2025

## VERFAHRENSVERMERKE

### 1. Aufstellungsbeschluss:

Der Stadtrat der Stadt Nieder-Olm 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 mit E-Mail vom..... 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 im Rathaus 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. Prüfung der Anregungen:

Der Stadtrat der Stadt Nieder-Olm hat die fristgemäß eingegangenen Anregungen gemäß § 4 Abs. 1 sowie § 3 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am ..... geprüft.

### 6. 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 .....

### 7. Bekanntmachung der Veröffentlichung des Planentwurfs:

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 bekanntgemacht.

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

**8. 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 im Rathaus der Verbandsgemeinde Nieder-Olm öffentlich ausgelegt.

**9. Prüfung der Anregungen:**

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

**10. Beschluss des Bebauungsplanes:**

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

.....  
Stadtbürgermeister Dienstsiegel

**11. Ausfertigung:**

Die Ausfertigung ist bereits jeweils separat auf der Planzeichnung und den separaten Textlichen Festsetzungen mit wechselseitigem Hinweis erfolgt – siehe dort ‚Ausfertigung‘.  
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Stadtrates der Stadt Nieder-Olm übereinstimmt.

**12. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses:**

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

Nieder-Olm, den .....

.....  
Stadtbürgermeister

.....  
Dienstsiegel

ENTWURF