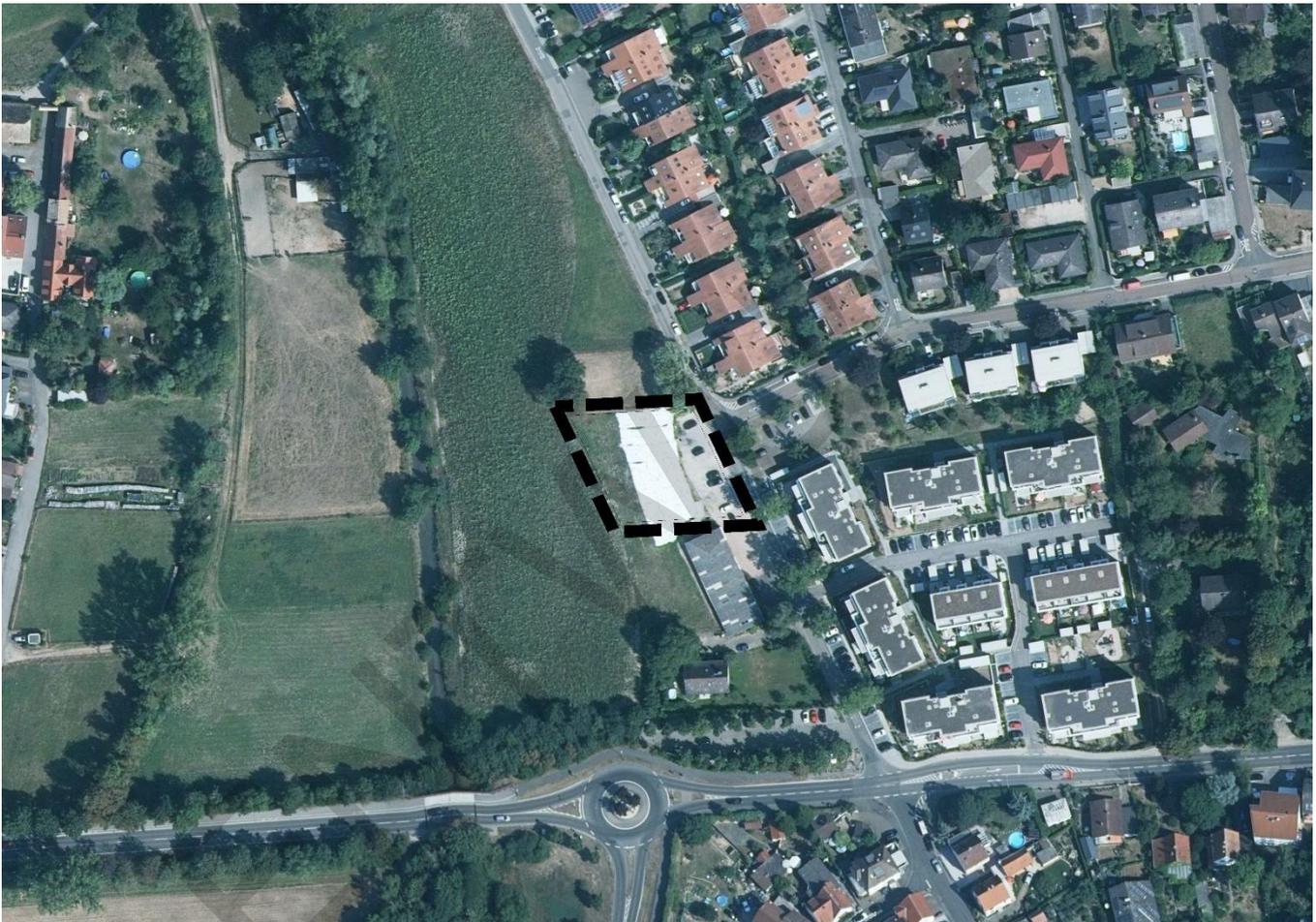


**GEMEINDE OBER-OLM**

**BEBAUUNGSPLAN ‚PARKPLÄTZE MÜHLWEG‘**



**Fassung zum Entwurf, Dezember 2023**

- Planzeichnung-**
- Textfestsetzungen-**
- Begründung-**



## RECHTSGRUNDLAGEN (AUSWAHL)

Grundlagen dieses Bebauungsplans sind:

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).
5. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 403).
6. Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) in der Fassung vom 06. Oktober 2015 (GVBl. 2015, 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
7. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – LWG) in der Fassung vom 14. Juli 2015 (GVBl. 2015, 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118).
8. Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209).
9. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Mai 2023 (GVBl. S. 133).

### **BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS**

**Der vorliegende Bebauungsplan besteht aus**

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

**Die Begründung mit Umweltbericht ist beigefügt.**

# GEMEINDE OBER-OLM BEBAUUNGSPLAN ‚PARKPLÄTZE MÜHLWEG‘

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

**Ausfertigung:**  
 Die Bebauungsplansatzung besteht aus diesen Textfestsetzungen und der separaten Planzeichnung.  
 Hiermit werden die Textfestsetzungen ausgefertigt.  
 Ober-Olm, den .....

.....

Ortsbürgermeister Dienstsiegel

<b>1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB) .....</b>	<b>2</b>
<b>1.1 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT .....</b>	<b>2</b>
<b>1.2 VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG.....</b>	<b>2</b>
<b>1.3 FLÄCHEN MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN.....</b>	<b>2</b>
<b>1.4 FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN .....</b>	<b>2</b>
<b>2 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....</b>	<b>3</b>
<b>3 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN .....</b>	<b>4</b>
<b>4 ANHANG I: PFLANZENLISTE UND PFLANZQUALITÄTEN .....</b>	<b>7</b>
<b>5 ANHANG II: UMGANG MIT DEM ARTENSCHUTZ.....</b>	<b>9</b>

# **1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)**

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### **M1 – Zonen für Randbegrünung und Versickerung**

Mit der Maßgabe der Schaffung einer Randbegrünung zur angrenzenden offenen Landschaft hin ist die Fläche ‚M1‘ mit einer lockeren, gruppigen Bepflanzung mit Gehölzen zu versehen und mit Landschaftsrasen zu besäen. Für die Pflanzungen sind Gehölze zu verwenden, die gelegentliche Überschwemmungen vertragen.

Die anzupflanzenden Arten sind vorzugsweise aus der Artenliste im Anhang auszuwählen.

Zur Versickerung des Regenwassers dürfen innerhalb dieser Fläche Versickerungsbecken in naturnaher Weise hergestellt werden. Die Becken sind mit Landschaftsrasen zu besäen.

## **1.2 VERKEHRSPFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSPFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist das Parken von Kraftfahrzeugen sowie das Abstellen von Wertstoffcontainern zulässig.

## **1.3 FLÄCHEN MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Gemäß der Eintragung in der Planzeichnung wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht um den vorhandenen Abwasserkanal zugunsten des Leitungsträgers ausgewiesen.

## **1.4 FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### **Baumpflanzungen**

An den in der Planzeichnung eingetragenen Standorten sind Bäume mindestens II. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Von den durch Planzeichen festgesetzten Baumstandorten kann nach Erfordernis um bis zu 5 m abgewichen werden.

### **Allgemeine Bestimmungen**

Für die voranstehenden Pflanzvorschriften sind die Arten und Pflanzqualitäten gemäß Artenliste im Anhang zu verwenden.

Für die Baumpflanzungen sind mindestens 6 m<sup>2</sup> große Baumscheiben sowie ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m<sup>3</sup> bei einer Breite von mindestens 2 m zu gewährleisten. 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 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 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

### **Landschaftsschutzgebiet ‚Selztal‘**

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs liegt im Landschaftsschutzgebiet ‚Selztal‘ (Rechtsverordnung vom 13. Februar 1990, veröffentlicht im Staatsanzeiger für Rheinland-Pfalz Nr. 8, S. 227 vom 12. März 1990).

Die Lage des Plangebiets innerhalb des Landschaftsschutzgebietes ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

### **Vogelschutzgebiet ‚Selztal zwischen Hahnheim und Ingelheim‘**

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs liegt im europäischen Vogelschutzgebiet ‚Selztal zwischen Hahnheim und Ingelheim‘ und ist somit innerhalb eines Natura 2000-Gebietes gelegen.

Die Lage des Plangebietes innerhalb des Vogelschutzgebietes ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

### **Überschwemmungsgebiet der Selz**

Der Geltungsbereich liegt unmittelbar östlich des per Rechtsverordnung festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Selz. Zur Klarstellung der genauen Lage ist das Überschwemmungsgebiet nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

### 3 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

#### 1. Artenschutz

Zum Artenschutz wird auf die unmittelbar geltenden Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) verwiesen. Das sind insbesondere im Abschnitt 2 ‚Allgemeiner Artenschutz‘ § 39 ‚Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen,...‘ sowie im Abschnitt 3 ‚Besonderer Artenschutz‘ § 44 ‚Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten‘.

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

#### 2. Denkmalschutz

Erd- und Bauarbeiten, bei denen zu vermuten ist, dass Kulturdenkmäler entdeckt werden, sind der Denkmalfachbehörde rechtzeitig anzuzeigen (§ 21 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes, DSchG). Der Beginn der Erdarbeiten ist vier Wochen im Voraus schriftlich oder per E-Mail anzuzeigen (GDKE Landesarchäologie Mainz, Große Langgasse 29, 55116 Mainz; E-Mail landesarchaeologie-mainz@gdke.rlp.de).

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

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

#### 3. Schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten

Nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25. Juli 2005 (Gesetz und Verordnungsblatt Rheinland-Pfalz (GVBl. S. 302) vom 02. August 2005), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287), sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Mainz) mitzuteilen. Sollten sich, insbesondere bei Baumaßnahmen, Erkenntnisse dieser Art ergeben, ist die genannte Behörde umgehend zu informieren.

#### 4. 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 abzuschleppen 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.

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. Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten  
Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken ist die Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung – ErsatzbaustoffV), in der jeweils geltenden Fassung, zu beachten.
8. Baugrunduntersuchungen und Umgang mit Bodenmassen  
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.
9. 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.
10. Vegetationsschutz bei Bauarbeiten  
Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen'.

## 11. 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 sind zu berücksichtigen.

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

erarbeitet durch



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im Dezember 2023

 2216 03 TF Entw/be, my

## 4 ANHANG I: PFLANZENLISTE UND PFLANZQUALITÄTEN

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

Darüber hinaus sind auch weitere standortgerechte Arten als Laubgehölze zulässig. Die Pflanzqualitäten sind zu beachten. Alternative Bäume müssen der zweiten Ordnung angehören. Alternative Sträucher und Heckenpflanzen müssen eine Endwuchshöhe von mindestens 2 bis 3 m aufweisen.

Es wird empfohlen, klimaangepasste Arten zu verwenden und hierbei auf Strahlungsfestigkeit und Trockenresistenz zu achten.

### Bäume zweiter Ordnung

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

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

### Hinweis:

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

**Bei allen Pflanzungen sind die Abstände nach Landesnachbarrecht einzuhalten.**

### Sträucher

Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze

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

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

## 5 ANHANG II: UMGANG MIT DEM ARTENSCHUTZ

Gemäß den gutachterlichen Ausführungen ist die Realisierung des Vorhabens unter Berücksichtigung der in der artenschutzrechtlichen Prüfung<sup>1</sup> genannten Maßnahme ohne Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG möglich:

- Zum Schutz der streng geschützten Zauneidechse (*Lacerta agilis*) wurden im Plangebiet Silofolien ausgelegt, die die Zauneidechsen gezielt in die nördlich, westlich und südlich des Plangebiets gelegenen Bereiche des Lebensraums abdrängen (vergrämen). Die Maßnahme wurde bereits vor Beginn der Eiablage der Zauneidechsen abgeschlossen. Die Silofolien sind bis Baubeginn an ihrer Position zu belassen.

Gemäß den Ausführungen in der Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung<sup>2</sup> sind darüber hinaus folgende vorhabenbezogene Schadensbegrenzungs- und Minimierungsmaßnahmen einzuhalten:

- Zur Minimierung der baubedingten Störfaktoren ist eine zeitliche Bauzeitenlenkung notwendig, wonach der Parkplatz außerhalb der Brutzeit der maßgeblichen Vogelarten der Europäischen Vogelschutz-Richtlinie anzulegen ist.
- Damit das Vogelschutzgebiet nicht weiter beansprucht wird und infolgedessen weitere Lebensräume verloren gehen, sind erforderliche BE-Flächen nach Möglichkeit im Randbereich der südlich angrenzenden Lagerhalle anzulegen, wo keine Vegetationsbestände zu beseitigen wären.
- Zur Reduzierung der betrieblichen Wirkfaktoren auf ein Mindestmaß ist die westliche Grenze des Grundstücks in Form einer Gehölzpflanzung einzugrünen.

---

<sup>1</sup> Vgl. viriditas, Dipl.-Biol. Thomas Merz: Ortsgemeinde Ober-Olm, Bauvorhaben ‚Parkplatz Mühlweg‘ – Artenschutz Reptilien, Weiler, 20.06.2020.

<sup>2</sup> Vgl. viriditas, Dipl.-Biol. Thomas Merz: Ortsgemeinde Ober-Olm, Bauvorhaben ‚Parkplatz Mühlweg‘ – Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung – Gutachten im Auftrag der Verbandsgemeinde Nieder-Olm, Weiler, 26.03.2020.

**GEMEINDE OBER-OLM****BEBAUUNGSPLAN ‚PARKPLÄTZE MÜHLWEG‘****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 ZIELRICHTUNG.....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES .....</b>	<b>2</b>
<b>4</b>	<b>BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES .....</b>	<b>3</b>
<b>5</b>	<b>PLANUNGSGRUNDSÄTZE .....</b>	<b>4</b>
<b>6</b>	<b>INHALTE UND ERLÄUTERUNG DER PLANUNG .....</b>	<b>5</b>
6.1	GRUNDSÄTZLICHES.....	5
6.2	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG .....	5
6.3	FREIFLÄCHEN UND GRÜNORDNUNG .....	6
6.4	UMWELT UND NATUR .....	6
<b>7</b>	<b>UMWELTBERICHT .....</b>	<b>9</b>
7.1	EINLEITUNG .....	9
7.2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN – BESTANDSAUFNAHME DER EINSCHLÄGIGEN ASPEKTE DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS.....	12
7.3	ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG.....	16
7.4	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG .....	16
<b>8</b>	<b>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....</b>	<b>23</b>
<b>9</b>	<b>VERFAHREN.....</b>	<b>23</b>
<b>10</b>	<b>HINWEISE ZUR REALISIERUNG.....</b>	<b>24</b>
10.1	DRINGEND ZU BEACHTENDE HINWEISE .....	24
10.2	WEITERGEHENDE HINWEISE .....	24

## 1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Gemeinderat der Gemeinde Ober-Olm hat in seiner Sitzung am 08. Juni 2022 die Aufstellung des Bebauungsplans ‚Parkplätze Mühlweg‘ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Im Laufe des Verfahrens wurde außerdem eine Änderung des Geltungsbereichs beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 0,16 ha. Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Nieder-Olm, jedoch auf Ober-Olmer Gemarkung. Die genaue Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.

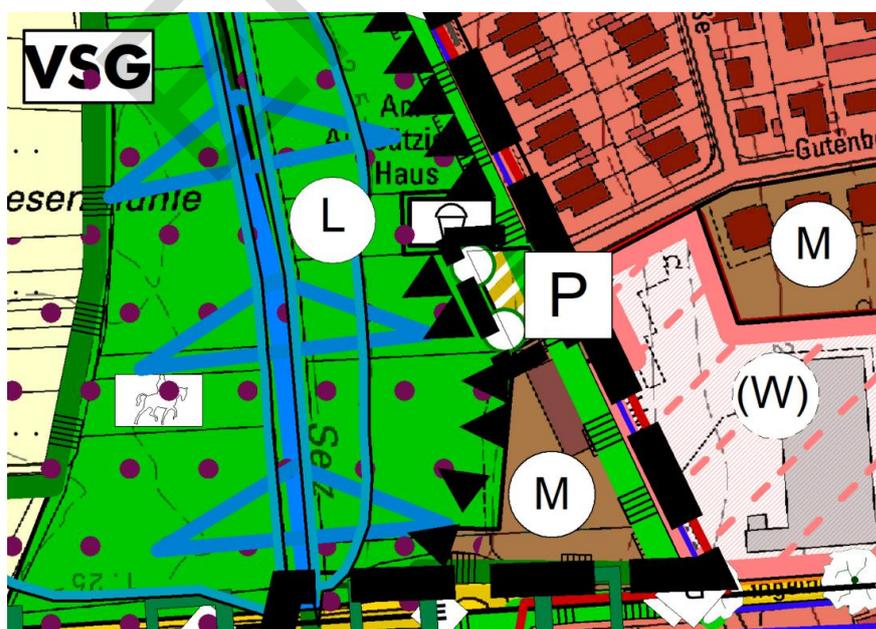
## 2 ANLASS UND ZIELRICHTUNG

Die Stadt Nieder-Olm beabsichtigt, die Parkplatzsituation im Bereich Mühlweg zu verbessern. Zu diesem Zwecke wird ein Parkplatz ausgewiesen, der als Entlastungsparkplatz dienen soll. Die Gemeinde Ober-Olm hat das Vorhaben geprüft und will die Absicht der Stadt Nieder-Olm unterstützen, indem sie den notwendigen Bebauungsplan aufstellt. Die Fläche wird bereits heute teilweise als Parkplatz genutzt.

## 3 DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Die rechtswirksame 2. Änderung des Flächennutzungsplans 2025 (FNP) der Verbandsgemeinde (VG) Nieder-Olm stellt für den Bereich des Plangebietes eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ‚Ruhender Verkehr‘ anstelle der bisher im FNP enthaltenen gemischten Baufläche und Grünfläche dar. Im Westen wird eine Ortsrandeingrünung dargestellt. Nördlich angrenzend befindet sich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Spielplatz‘, im Osten grenzt Wohnbaufläche und im Süden Mischbaufläche an. Westlich fängt die offene Landschaft an, weshalb in diese Richtung die Siedlungsentwicklung begrenzt wird.

Das Gebiet liegt innerhalb eines Vogelschutzgebietes und ebenso innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Beide Abgrenzungen können dem Flächennutzungsplan entnommen werden.

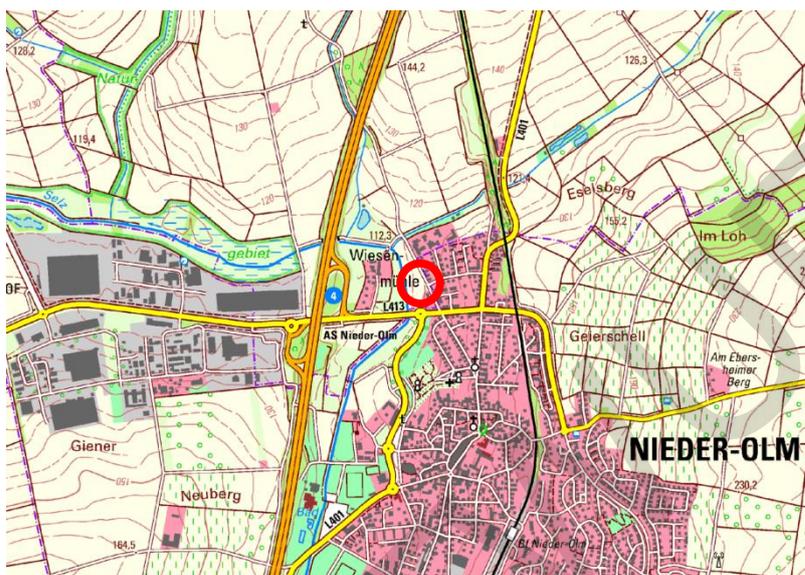


Ausschnitt aus der rechtsgültigen 2. Änderung des Flächennutzungsplans 2025 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm mit Abgrenzung des Geltungsbereichs; Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Nieder-Olm, Stand: August 2022

Der vorliegende Bebauungsplan setzt die bestehende Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ‚Öffentliche Parkplätze‘ fest und entspricht somit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Der im FNP dargestellten Ortsrandeingrünung wird im Bebauungsplan durch die Ausweisung einer Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Rechnung getragen. Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 4 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

### Lage und Topografie



Lage des Standortes im Ortszusammenhang  
Quelle: Lanis Rheinland-Pfalz, Stand: September 2022

Der Geltungsbereich liegt am nordwestlichen Rand der Stadt Nieder-Olm, jedoch auf Gemarkung Ober-Olm. Östlich schließt sich eine Wohnsiedlung an, im Westen die freie Landschaft und in einiger Entfernung das Mischgebiet ‚Wiesenmühle‘. Südlich des Plangebietes verläuft die ‚Ingelheimer Straße‘ (L 413), welche in den Stadtkern von Nieder-Olm bzw. in das städtische Gewerbegebiet und auf die Autobahn A 63 Richtung Mainz und Kaiserslautern führt.

Das Gelände im Plangebiet ist weitgehend eben.

### Derzeitige Nutzung

Bei dem Areal handelt es sich um eine derzeit unbebaute Fläche. Der an die östlich gelegene Straße angrenzende Bereich wird bereits als Parkplatz genutzt und ist durch die regelmäßige Befahrung und Teilbefestigung verdichtet. Der westliche Bereich des Plangebietes ist vollständig unversiegelt und durch Ruderalvegetation geprägt.

Im Osten grenzt der Mühlweg an das Plangebiet an, unmittelbar südlich befindet sich eine Kfz-Werkstatt. Im Norden und Westen ist das Areal von Wiesenflächen mit Gehölzbeständen umgeben, die zu der Aue der westlich verlaufenden Selz gehören. Das Plangebiet selbst, wenn auch erhöht gelegen, ist dem Randbereich der Selzaue zuzuordnen.

Ein Überblick der derzeitigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes sowie in der Nachbarschaft ergibt sich aus der nachstehenden Luftaufnahme.



Luftaufnahme mit Abgrenzung des Geltungsbereichs, Quelle: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (2020), ohne Maßstab, Koblenz

## 5 PLANUNGSRUNDSÄTZE

Die Planung zum Bebauungsplan ‚Parkplätze Mühlweg‘ geht von folgenden Grundsätzen aus. Der Bebauungsplan soll:

- die bauliche und sonstige Nutzung im Plangebiet umfassend und in Abstimmung mit anderen städtischen Entwicklungsabsichten regeln,
- im Plangebiet sowie in dessen Umgebung Lebensbedingungen gewährleisten, die den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechen,
- eine sinnvolle Entwicklung bezüglich der Potenziale der Fläche und ihrer Lage im örtlichen Gefüge sicherstellen,
- eine wohnortnahe Bereitstellung von Stellplätzen sicherstellen,
- eine Störung des Stadt- und Landschaftsbildes vermeiden sowie eine nachhaltige Verbesserung der Stadtgestalt herbeiführen,
- Beeinträchtigungen, die durch die Planung entstehen können, soweit wie möglich vermeiden und nicht vermeidbare Eingriffe in angemessenem Umfang vermindern, ausgleichen oder ersetzen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt, im Plangebiet eine den Grundsätzen des Baugesetzbuches (§ 1 Abs. 5 BauGB) entsprechende nachhaltige städtebauliche Entwicklung herbeizuführen sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte

Bodennutzung zu gewährleisten. Eine menschenwürdige Umwelt soll gesichert und die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt werden.

## **6 INHALTE UND ERLÄUTERUNG DER PLANUNG**

### **6.1 GRUNDSÄTZLICHES**

Die Stadt Nieder-Olm beabsichtigt die Anlage eines öffentlichen Parkplatzes. Die neu geschaffenen Stellplätze sind hinsichtlich des bestehenden Parkdrucks in diesem Bereich positiv zu bewerten. Als Nutzergruppe sind aufgrund der Lage des Parkplatzes insbesondere Anwohner absehbar.

Das Konzept für den Parkplatz sieht die straßennahe Anordnung der Stellflächen sowie rückwärtig eine Eingrünung als Übergang zum Selztal vor.

Zur bauleitplanerischen Umsetzung des Projektes ist die Ausweisung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ‚Öffentliche Parkplätze‘ erforderlich. Innerhalb dieser Fläche sind die geplanten Stellplätze und Fahrgassen unterzubringen. Darüber hinaus gehen auch die beabsichtigten Baumpflanzungen und kleinere Grünstrukturen sowie eine mögliche Abstellfläche für Wertstoffcontainer in der festgesetzten Verkehrsfläche auf.

Des Weiteren wird eine öffentliche Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, die der Anlage einer Randeingrünung zur offenen Landschaft hin sowie der Versickerung von Niederschlagswasser dient.

Entlang des im Gebiet vorhandenen Abwasserkanals wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers festgesetzt, das die Begehung und in Abstimmung mit sonstigen Nutzungen die Befahrung zur Unterhaltung der Leitung sowie die Schutzflächen zur Freihaltung von leitungsgefährdenden baulichen Maßnahmen, Einfriedungen sowie Bepflanzungen umfasst.

Der hier behandelte Bebauungsplan beinhaltet keine Aussagen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung und setzt auch keine überbaubaren Flächen fest, so dass die Bestimmungen des ‚einfachen Bebauungsplans‘ gemäß § 30 BauGB hier Anwendung finden.

### **6.2 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG**

#### **Verkehrliche Erschließung**

Die Stellplätze sind über den Mühlweg und die Ingelheimer Straße (L 401) sowie von der L 413 und der Georg-Taulke-Allee über den bestehenden Kreisverkehr gut zu erreichen. Die Autobahnauffahrt auf die A 63 befindet sich in geringer Entfernung westlich des Plangebiets.

Auch mit Blick auf fußläufige Erreichbarkeiten ist der Standort des Parkplatzes günstig für Anwohner und Besucher des angrenzenden Wohngebietes gelegen.

#### **Technische Erschließung**

##### Entwässerung

Gemäß den Vorgaben des Landeswassergesetzes wird eine Versickerung angestrebt. Nach Angaben der Entwässerungsplaner soll das anfallende Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone versickert werden. Da jedoch ausweislich des zum Bebauungsplan erstellten Bodengutachtens (vgl. hierzu Kapitel 6.4 ‚Boden‘) die oberen Schichten keinen versickerungsfähigen Boden

aufweisen, sollen Versickerungsfenster angelegt werden, die bis zu den versickerungsfähigen Schichten in einer ungefähren Tiefe von 2,5 m unter GOK reichen.

Für die Bemessung der Versickerungsanlage wurde ein 20-jährliches Regenereignis zugrunde gelegt, die konkrete Fläche wurde anhand einschlägiger Werte ermittelt. Im Bebauungsplan ist die Lage der geplanten Versickerungsbecken näherungsweise dargestellt.

#### Versorgung mit weiteren Medien

Es ist davon auszugehen, dass in den vorhandenen Straßen in der näheren Umgebung die einschlägigen Leitungen zur technischen Erschließung vorhanden sind und ein Anschluss daran möglich ist. Konkrete Einzelheiten sind im Rahmen der Projektentwicklung zu prüfen.

### **6.3 FREIFLÄCHEN UND GRÜNORDNUNG**

Ein zentrales Ziel der grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan ist es, mit geeigneten Bepflanzungen den Übergang zum westlich gelegenen Selztal zu gestalten. Zu diesem Zweck wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zur Schaffung einer Randbegrünung sowie zur Ausbildung von Mulden zur Versickerung des Regenwassers festgesetzt.

Zur inneren Durchgrünung des Gebietes, aber auch aus Gründen der Gestaltung, ist eine Überstellung der Stellplätze mit Bäumen beabsichtigt, wobei die konkreten Standorte im Rahmen der Realisierung festgelegt werden. Die Baumpflanzungen leisten außerdem einen Beitrag zur Klimaanpassung.

Letztendlich dienen die grünbezogenen Festsetzungen auch dem Ausgleich der im Gebiet verursachten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft.

### **6.4 UMWELT UND NATUR**

#### **Immissionsschutz**

Da es sich bei dem Plangebiet um einen kleinen öffentlichen Parkplatz handelt, der dem anliegenden Quartier dienen soll, wird von einer grundsätzlichen Verträglichkeit ausgegangen. Die Fläche wird bereits heute als Parkplatz genutzt, sodass sich die Lärmwirkung nicht relevant verändern wird.

#### **Boden**

Für das Plangebiet wurde eine Baugrunduntersuchung<sup>1</sup> durchgeführt. Im daraus erstellten geo- und umwelttechnischen Bericht wurde die Versickerungsfähigkeit des Bodens bestimmt und die Bodenzusammensetzung untersucht.

Bezüglich der Versickerungsfähigkeit wird ausgeführt, dass die bis ca. 2,5 m unter Geländeoberkante anstehenden Schluffe nicht für eine aufstaufreie Versickerung geeignet sind und eher die von ca. 2,5-3,2 m unter Geländeoberkante anstehenden kiesigen Sande für eine Versickerung empfohlen werden. Es werden diesbezüglich Vorgaben zur Herstellung des Versickerungsfensters und zur Beachtung des Grundwasserstandes im Gebiet getroffen.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Institut Baucontrol: Geo-/umwelttechnischer Bericht Nr. 5197-22 – Neubau Parkplatz Mühlweg, 07. Okt. 2022, Nieder-Olm.

<sup>2</sup> Institut Baucontrol: Geo-/umwelttechnischer Bericht Nr. 5197-22 ... S. 11.

Bei der Untersuchung der Bodenzusammensetzung ist aufgefallen, dass der Oberboden eine Cyanid-Konzentration aufweist, die potenziell grundwassergefährdend sein kann.<sup>3</sup> Von der Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Mainz, wurde daher im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gefordert, die schädliche Bodenveränderung vertikal und horizontal einzugrenzen. Zu diesem Zweck wurden im Mai 2023 erneute Bodenuntersuchungen<sup>4</sup> im Plangebiet durchgeführt. Dabei konnten die festgestellten Cyanid-Werte nicht bestätigt werden, sodass eine großflächige Cyanid-Belastung ausgeschlossen werden kann. Aus Sicht der SGD kann somit eine Bebauung erfolgen, sofern bei den Bauarbeiten bestimmte Auflagen eingehalten werden, vgl. hierzu Kapitel 10.1 dieser Begründung.

### **Wasser**

Das von dem Parkplatz abfließende Niederschlagswasser wird durch Versickerung wieder dem Wasserkreislauf zugeführt. Die einschlägigen Richtlinien sind zu beachten.

### **Stadt- und Landschaftsbild**

Durch die Begrünung mit Gehölzen und die Überstellung der Stellplätze mit Bäumen wird der Übergang zur Selzau gestaltet und damit eine Verbesserung des Landschaftsbildes herbeigeführt.

### **Natura 2000**

Im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplans 2025 der VG Nieder-Olm wurde für den Bereich ‚Parkplätze Mühlweg‘ eine Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung<sup>5</sup> durchgeführt. Grund dafür ist, dass das Plangebiet innerhalb des Vogelschutzgebietes DE 6014-402 ‚Selztal zwischen Hahnheim und Ingelheim‘ liegt. Die Prüfung kam zu dem Ergebnis, dass mit keinen negativen Auswirkungen auf den Erhaltungszustand des Europäischen Vogelschutzgebietes zu rechnen ist und das Vorhaben mit den Erhaltungszielen des Natura 2000-Gebietes verträglich ist. Eine formelle Verträglichkeitsprüfung wurde als nicht erforderlich angesehen.

Damit das Vorhaben darüber hinaus mit den Zielen des Europäischen Schutzgebietssystems vereinbar ist, sind vorhabenbezogene Schadensbegrenzungs- und Minimierungsmaßnahmen einzuhalten<sup>6</sup>:

- Anlage des Parkplatzes außerhalb der Brutzeiten der maßgeblichen geschützten Vogelarten der Europäischen Vogelschutz-Richtlinie,
- keine weitere Beanspruchung von Flächen innerhalb des Vogelschutzgebiets durch erforderliche BE-Flächen,
- Eingrünung der westlichen Grenze des Grundstücks in Form einer Gehölzpflanzung.

---

<sup>3</sup> Institut Baucontrol: Geo-/umwelttechnischer Bericht Nr. 5197-22 ... S. 6.

<sup>4</sup> Institut Baucontrol: Umwelttechnische Stellungnahme Bericht Nr. 6063-23 - Neubau Parkplatz Mühlweg, 22. Jun. 2023, Nieder-Olm.

<sup>5</sup> Viriditas, Dipl.-Biol. Thomas Merz: Ortsgemeinde Ober-Olm, Bauvorhaben ‚Parkplatz Mühlweg‘ – Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung – Gutachten im Auftrag der Verbandsgemeinde Nieder-Olm, Weiler, 26.03.2020.

<sup>6</sup> Vgl. viriditas, Dipl.-Biol. Thomas Merz ...Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung ... S. 10 f.

### Artenschutz

Da bei der Realisierung des Vorhabens die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zwingend zu beachten sind, wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung<sup>7</sup> durchgeführt. Von den streng bzw. europarechtlich geschützten Arten, die im Bereich Nieder-Olm vorkommen, ist das Gebiet nach den örtlichen Verhältnissen lediglich als Lebensraum für Reptilien, konkret für die streng geschützte Zauneidechse (*Lacerta agilis*), geeignet. Eine Eignung weiterer streng bzw. europarechtlich geschützter Arten konnte ausgeschlossen werden. Im Rahmen von Begehungen des Gebiets im Frühjahr 2020 konnte die Zauneidechse nachgewiesen werden.

Um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote zu vermeiden, erfolgte eine Vergrünerung der Reptilien aus dem Plangebiet, sodass sich dort keine Zauneidechsen mehr aufhalten und keine Eiablageplätze mehr vorhanden sind. Die zu diesem Zwecke ausgelegten Silofolien bleiben bis Baubeginn liegen. Das Vorhaben kann somit ohne Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote realisiert werden.

### Eingriffsbilanzierung

Durch die Umsetzung des geplanten Parkplatzes entstehen Eingriffe und Risiken für Umwelt, Natur und Landschaft, die durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren sind. Eingriffe sind vor allem durch die Veränderung des Landschaftsbildes und durch die Versiegelung von Bodenflächen zu erwarten.

Nachfolgende Tabelle zeigt die näherungsweise Flächenbilanz zu Beginn der Planung:

Flächentyp	Fläche in m <sup>2</sup>	davon versiegelt
versiegelte Freiflächen/Gebäude	0	0
unversiegelte Freifläche	1.466	0
<b>Gesamt</b>	<b>1.466</b>	<b>0</b>

Nach Realisierung der Planung stellt sich der Zustand voraussichtlich folgendermaßen dar:

Flächentyp	Fläche in m <sup>2</sup>	davon versiegelbar
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	880	880
öffentliche Grünfläche	586	0
<b>Gesamt</b>	<b>1.466</b>	<b>880</b>

Wie die voranstehende Bilanzierung zeigt, ermöglicht der vorliegende Bebauungsplan eine Neuversiegelung von ca. 880 m<sup>2</sup>.

Durch die Anpflanzung von mindestens zehn Bäumen im Plangebiet und die Maßnahme der Schaffung einer Randbegrünung mit Bepflanzung sowie Anlage und extensiver Pflege eines Landschaftsrasens auf einer Fläche von 586 m<sup>2</sup> wird der verursachte Eingriff hinreichend kompensiert.

<sup>7</sup> Vgl. viriditas, Dipl.-Biol. Thomas Merz: Ortsgemeinde Ober-Olm, Bauvorhaben ‚Parkplatz Mühlweg‘ – Artenschutz Reptilien, Weiler, 20.06.2020.

## 7 UMWELTBERICHT

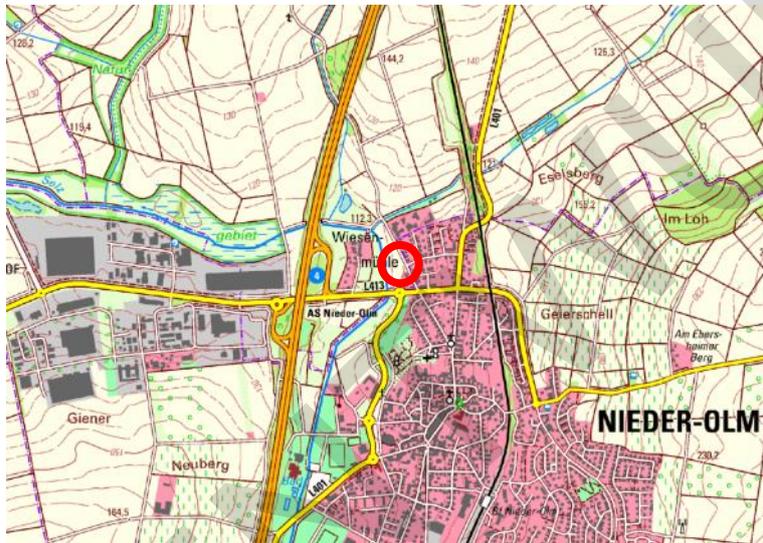
### 7.1 EINLEITUNG

#### 7.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

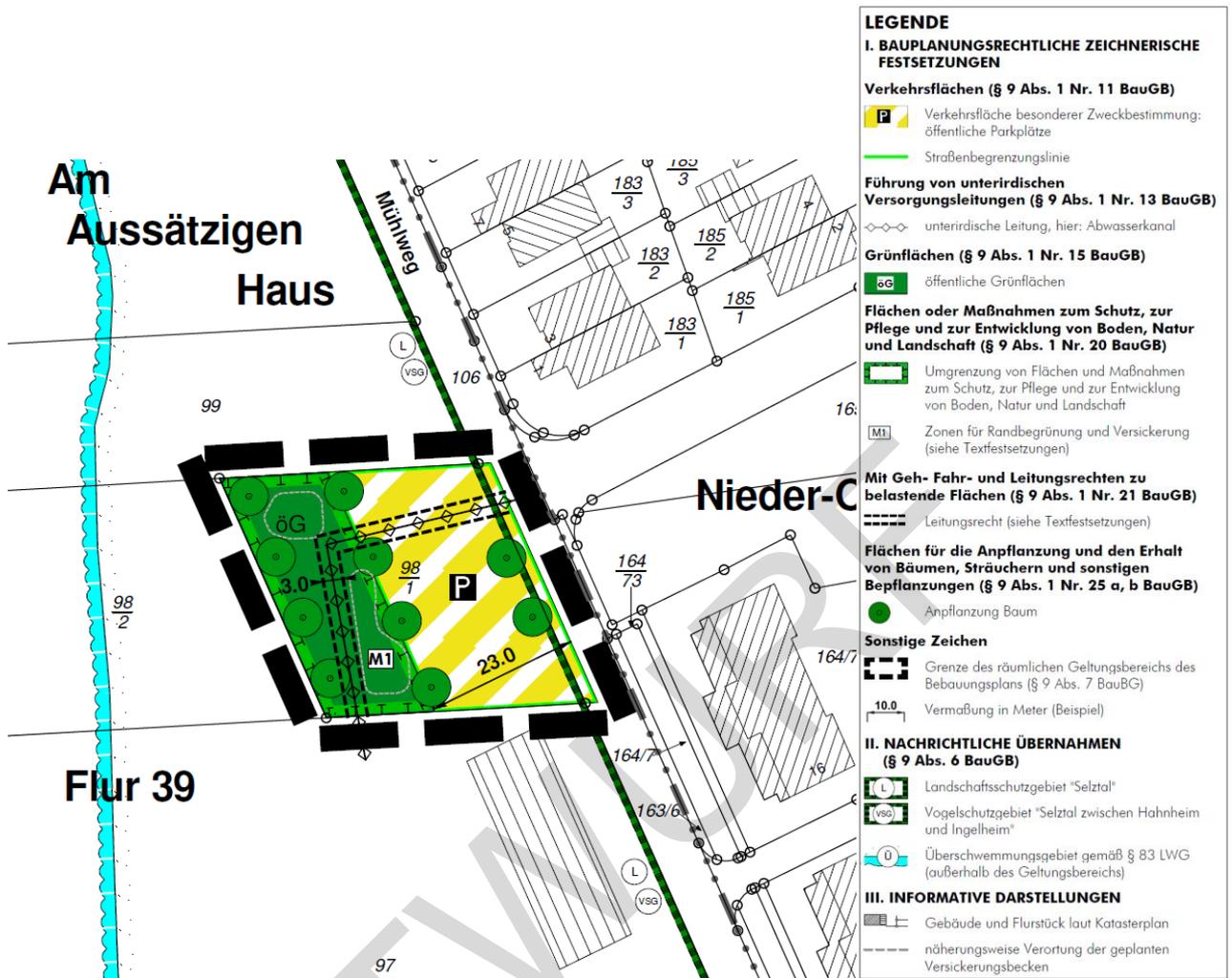
Der Gemeinderat der Gemeinde Ober-Olm hat in seiner Sitzung am 08. Juni 2022 die Aufstellung des Bebauungsplans ‚Parkplätze Mühlweg‘ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Im Laufe des Verfahrens wurde außerdem eine Änderung des Geltungsbereichs beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 0,16 ha. Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Nieder-Olm, jedoch auf Ober-Olmer Gemarkung.

Die Stadt Nieder-Olm beabsichtigt, die Parkplatzsituation im Bereich Mühlweg zu verbessern. Zu diesem Zwecke wird ein Parkplatz ausgewiesen, der als Entlastungsparkplatz für diesen Bereich dienen soll. Die Gemeinde Ober-Olm hat das Vorhaben geprüft und will die Absicht der Stadt Nieder-Olm unterstützen. Die Fläche wird bereits heute teilweise als Parkplatz genutzt.



Lage des Plangebietes (Kartengrundlage: Geobasisdaten RLP)



Entwurf Bebauungsplan, Stand: Dezember 2023

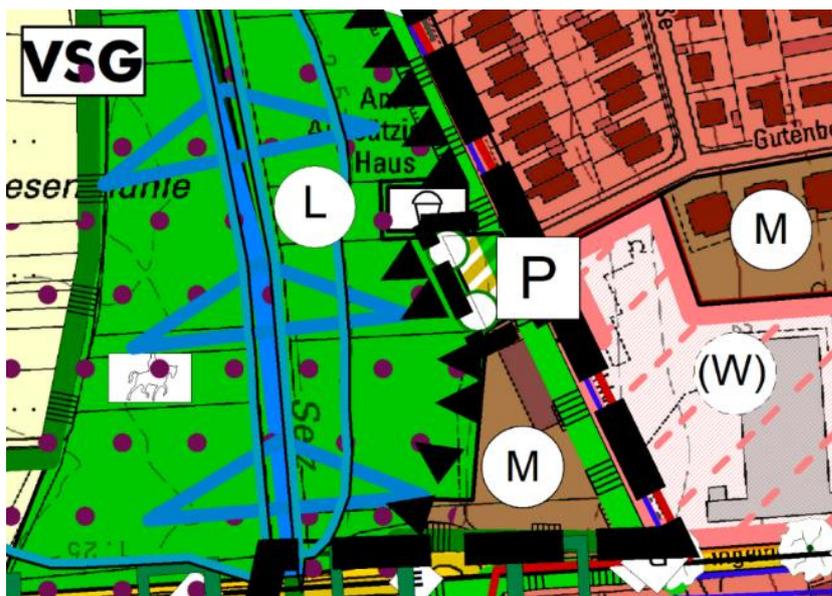
### 7.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

#### Regionaler Raumordnungsplan

Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe ist das Plangebiet als ‚Sonstige Freifläche‘ dargestellt. Umweltbezogene Darstellungen sind für das Plangebiet nicht erfolgt.

#### Flächennutzungsplan

Die rechtswirksame 2. Änderung des Flächennutzungsplans 2025 (FNP) der Verbandsgemeinde (VG) Nieder-Olm stellt für den Bereich des Plangebietes eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung ‚Ruhender Verkehr‘ anstelle der bisher im FNP enthaltenen gemischten Baufläche und Grünfläche dar. Im Westen wird eine Ortsrandeingrünung dargestellt. Nördlich angrenzend befindet sich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Spielplatz‘, im Osten grenzt Wohnbaufläche und im Süden Mischbaufläche an. Westlich fängt die offene Landschaft an, weshalb in diese Richtung die Siedlungsentwicklung begrenzt wird.



Ausschnitt aus der rechtsgültigen  
2. Änderung des Flächennutzungsplans  
2025 der Verbandsgemeinde Nieder-  
Olm mit Abgrenzung des Geltungsbe-  
reichs;  
Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung  
Nieder-Olm, Stand: August 2022

### Landschaftsplan

Im Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan sind keine planungsrelevanten Aussagen getroffen.

### Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes ‚Selztal‘ LSG-7300-003 und des Vogelschutzgebietes DE 6014-402 ‚Selztal zwischen Hahnheim und Ingelheim‘.

Im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplans 2025 der VG Nieder-Olm wurde für den Bereich ‚Parkplätze Mühlweg‘ eine Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung<sup>8</sup> durchgeführt.

Die Prüfung kam zu dem Ergebnis, dass mit keinen negativen Auswirkungen auf den Erhaltungszustand des Europäischen Vogelschutzgebietes zu rechnen ist und das Vorhaben mit den Erhaltungszielen des Natura 2000-Gebietes verträglich ist. Eine formelle Verträglichkeitsprüfung wurde als nicht erforderlich angesehen.

Damit das Vorhaben darüber hinaus mit den Zielen des Europäischen Schutzgebietssystems vereinbar ist, sind vorhabenbezogene Schadensbegrenzungs- und Minimierungsmaßnahmen einzuhalten<sup>9</sup>:

- Anlage des Parkplatzes außerhalb der Brutzeiten der maßgeblichen geschützten Vogelarten der Europäischen Vogelschutz-Richtlinie,
- keine weitere Beanspruchung von Flächen innerhalb des Vogelschutzgebiets durch erforderliche BE-Flächen,
- Eingrünung der westlichen Grenze des Grundstücks in Form einer Gehölzpflanzung.

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet ‚In der Au‘ liegt ca. 550 m nordwestlich des Vorhabensbereichs. Biotopkartierte Flächen sind innerhalb des Gebietes keine gelegen.

<sup>8</sup> Viriditas, Dipl.-Biol. Thomas Merz: Ortsgemeinde Ober-Olm, Bauvorhaben ‚Parkplatz Mühlweg‘ – Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung – Gutachten im Auftrag der Verbandsgemeinde Nieder-Olm, Weiler, 26.03.2020.

<sup>9</sup> Vgl. viriditas, Dipl.-Biol. Thomas Merz ...Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung ... S. 10 f.

## **7.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN – BESTANDSAUFNAHME DER EINSCHLÄGIGEN ASPEKTE DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS**

Der von der Anlage eines Parkplatzes betroffene Bereich liegt westlich der Stadt Nieder-Olm in der Ober-Olmer Gemarkung. Der im Rahmen dieser Vorprüfung zu betrachtende Vorhabenbereich liegt unmittelbar westlich der Wohnbebauung von Nieder-Olm mit einer Gesamtfläche von ca. 1.400 m<sup>2</sup>. Westlich des Plangebietes erstreckt sich eine Ackerfläche. In etwa 50 m Entfernung westlich verläuft die Selz mit galeriewaldartigen Gehölzbeständen. Südlich des Geltungsbereichs befindet sich eine gewerblich genutzte Halle. In nördlicher Richtung wird das Vorhaben durch eine Sportanlage mit Scherrasen begrenzt. Die von dem Vorhaben potenziell betroffenen Flächen werden bereits aktuell in Teilen als Parkfläche genutzt.

Etwa 80 m südlich des Vorhabengebietes verläuft die L 413, welche eine der Hauptverkehrsachsen im Selztal zwischen Ingelheim und Nieder-Olm darstellt.

### **7.2.1 Boden Fläche**

Die natürlichen Kolluvial- und Aueböden sind im Oberboden in dem bereits vorhandenen Stellplatzbereich deutlich gestört und durch Verdichtung und teilweise durch Splitaufschüttungen verändert.

Für das Plangebiet wurde eine Baugrunduntersuchung<sup>10</sup> durchgeführt. Im daraus erstellten geo- und umwelttechnischen Bericht wurde die Versickerungsfähigkeit des Bodens bestimmt und die Bodenzusammensetzung untersucht.

Bezüglich der Versickerungsfähigkeit wird ausgeführt, dass die bis ca. 2,5 m unter Geländeoberkante anstehenden Schluffe nicht für eine aufstaufreie Versickerung geeignet sind und eher die von ca. 2,5-3,2 m unter Geländeoberkante anstehenden kiesigen Sande für eine Versickerung empfohlen werden. Es werden diesbezüglich Vorgaben zur Herstellung des Versickerungsfensters und zur Beachtung des Grundwasserstandes im Gebiet getroffen.<sup>11</sup>

Die bereits als Parkplatz genutzte Fläche weist eine deutliche Vorbelastung des Bodenpotenzials auf.

### **7.2.2 Wasser**

Das Plangebiet liegt im Randbereich der Selzaue und befindet sich außerhalb von Hochwasserzonen. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Grundwasser steht nicht oberflächennah an. In einer Tiefe von ca. 2,9 m wurde bei der geotechnischen Untersuchung Grund-/Schichtwasser vorgefunden. Eine funktionale Verbindung mit der Selz und dem Haibach ist zu erwarten.

### **7.2.3 Klima**

Das Gebiet ist Teil einer zusammenhängenden Kaltluftentstehungs- und -sammelfläche. Allerdings ist die Gebietsgröße zu gering, um besondere Funktionen zu entwickeln.

---

<sup>10</sup> Institut Baucontrol: Geo-/umwelttechnischer Bericht Nr. 5197-22 – Neubau Parkplatz Mühlweg, 07. Okt. 2022, Nieder-Olm.

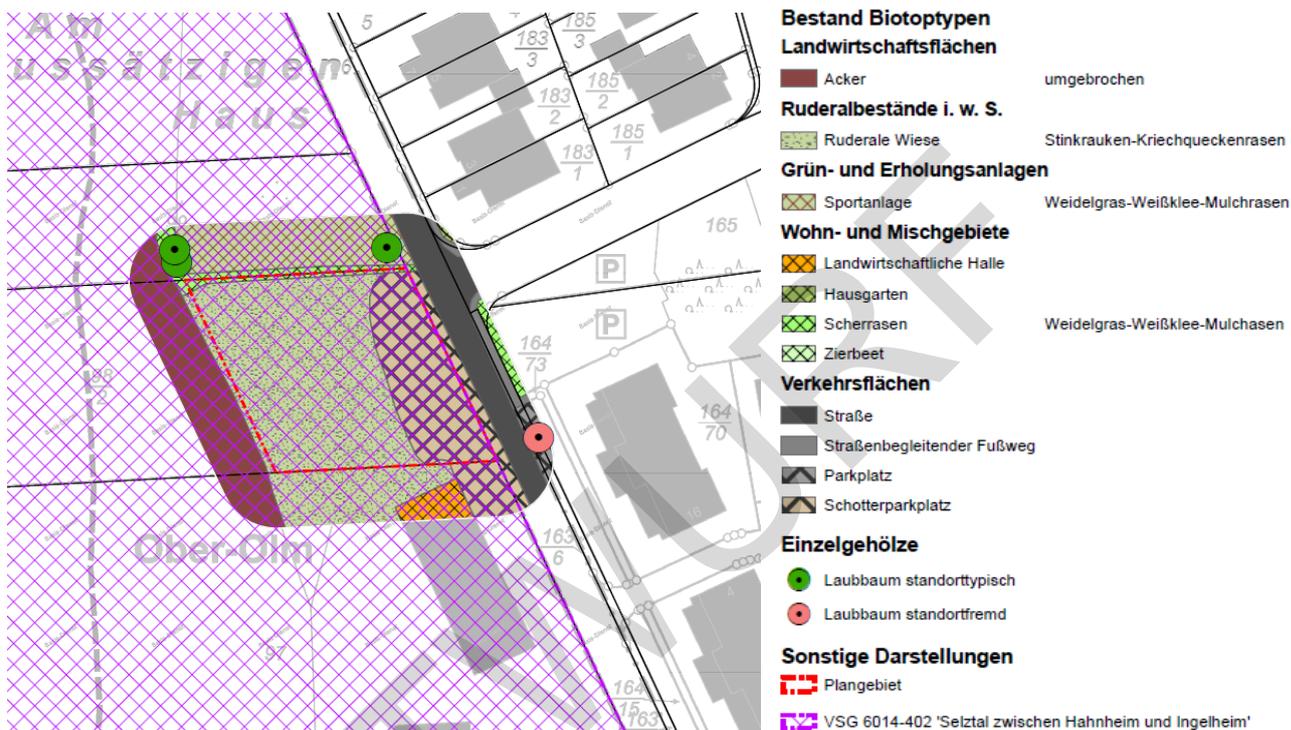
<sup>11</sup> Institut Baucontrol: Geo-/umwelttechnischer Bericht Nr. 5197-22 ... S. 11.

### 7.2.4 Tiere und Pflanzen<sup>12</sup>

Die Biotoptypenkartierung im Rahmen einer querschnittsorientierten Begehung zur Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung erfolgte am 13. Mrz. 2020.

Auf der Fläche kommen keine nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG geschützten Biotoptypen und keine Biotoptypen gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie vor.

Nachfolgend werden die maßgeblichen Biotoptypen des Gebietes beschrieben.



Bestand Biotoptypen (viriditas 2020, S. 17)

Die Flächenanteile der einzelnen Biotoptypen an der Gesamtfläche des Plangebietes sind in der folgenden Tabelle aufgeführt (viriditas 2020, S.4):

#### Übersicht der Biotoptypen im Plangebiet (m<sup>2</sup>):

Biotoptyp	Schutz	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anteil
<b>Ruderalbestände</b>		<b>965</b>	<b>68,9 %</b>
Ruderaler Wiese		965	68,9 %
<b>Wohn- und Mischgebiete</b>		<b>31</b>	<b>2,2 %</b>
Scherrasen		31	2,2 %
<b>Verkehrsflächen</b>		<b>404</b>	<b>28,9 %</b>
Schotterparkplatz		404	28,9 %
<b>gesamt</b>		<b>1.400</b>	<b>100,0 %</b>

<sup>12</sup> Vgl. viriditas, Dipl.-Biol. Thomas Merz ...Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung ... S. 3 f. (Zitate sind nicht einzeln kenntlich gemacht)



### Charakteristik des Plangebietes 2020

Das gesamte Plangebiet, insbesondere der östliche Bereich ist bereits gegenwärtig regelmäßig auftretenden Störungen ausgesetzt. Etwa 400 m<sup>2</sup> sind an dieser Stelle mit Split versehen und werden aktuell als Parkfläche genutzt. Der westliche Teil des Geltungsbereichs ist eine grasige Brache, die überwiegend mit einem ruderalen Stinkrauken-Kriechqueckenrasen (*Diplotaxis Agropyretum*) bewachsen ist. Neben den beiden namensgebenden Arten Stinkrauke (*Diplotaxis tenuifolia*) und Kriech-Quecke (*Elymus repens*) treten die Kennarten Schmalblättriges Wiesen-Rispengras (*Poa angustifolia*) und Land-Reitgras (*Calamagrostis epigejos*) sowie Weiße Lichtnelke (*Silene latifolia* ssp. *alba*), Gewöhnlicher Beifuß (*Artemisia vulgaris*) und Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*) auf.

Im Plangebiet ist aufgrund der Habitatstruktur ein Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse (*Lacerta agilis*) nicht auszuschließen. Bei dem Bereich handelt es sich um eine grasige Brachfläche mit kleinflächig ausgebildeten Pionierbeständen mit teilweise guter Eignung als Lebensraum für die Reptilienart.

Die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) als charakteristischer Besiedler von Grünlandbereichen, Brachen und Saumbiotopen benötigt gehölzarme bis mäßig verbuschte Lebensräume mit einem Deckungsgrad höherer Gras- und Staudenvegetation von 30 bis 80 %, dazu niedrigwüchsige bis vegetationsfreie Bereiche sowie, als essenzielle Habitatstrukturen, Sonnenplätze, Eiablageplätze und Überwinterungsplätze in räumlicher Nachbarschaft.

Diese Bedingungen sind im Bereich des Vorhabens gegeben. Es sind geeignete Sonnenplätze und Eiablageplätze ebenso vorhanden wie ein ausreichendes Nahrungsangebot und Möglichkeiten zur Überwinterung.

Bei einem Nachweis und somit einem Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse im Bereich des geplanten Parkplatzes besteht die Möglichkeit, dass die Art das Vorhabengebiet als Teil des Ganzjahreslebensraumes nutzen könnte. Eine Betroffenheit der Art lässt sich somit nicht durch eine Regelung der Bauzeiten vermeiden.

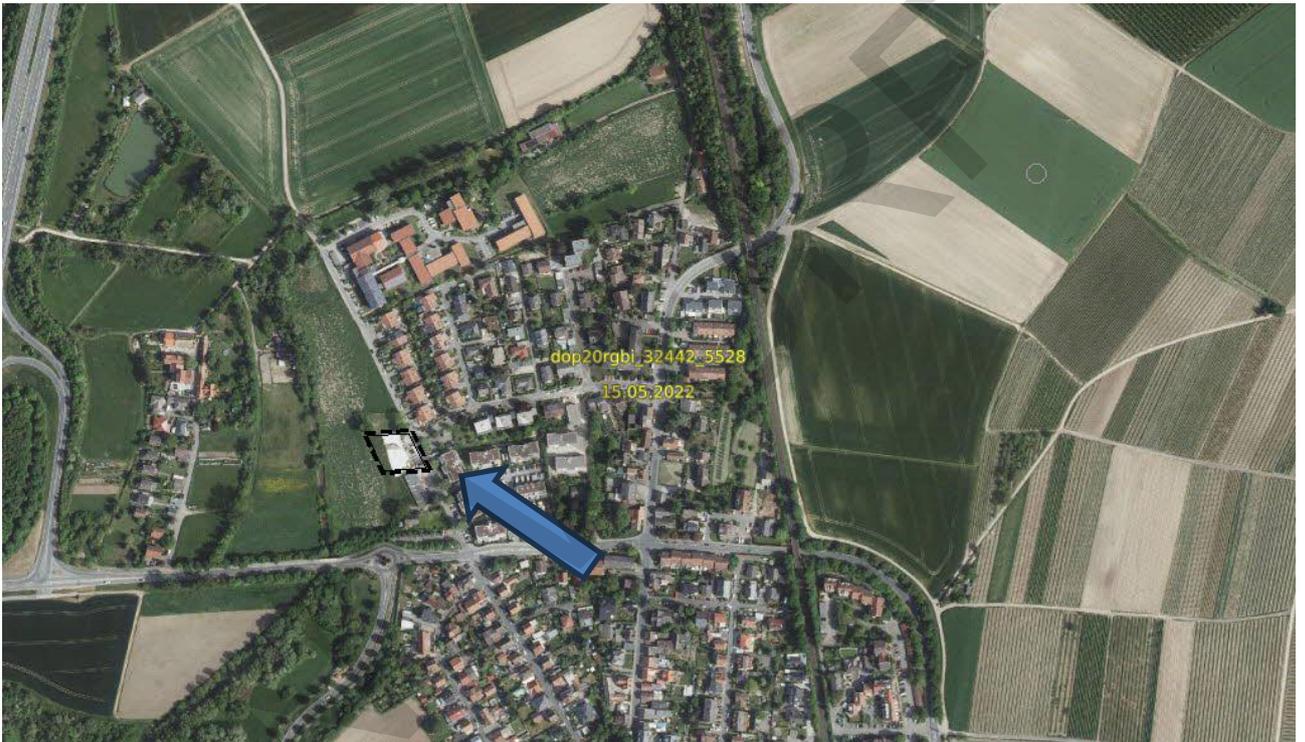
Im Falle des Nachweises der streng geschützten Zauneidechse sind Maßnahmen zur Gewährleistung des günstigen Erhaltungszustandes der Populationen und zur Vermeidung vermeidbarer Beeinträchtigungen der betroffenen Individuen und ihrer Entwicklungsformen nach § 44 Abs. 5 BNatSchG zwingend erforderlich, um das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden.

Aufgrund der räumlichen Situation im Gebiet sowie der geringen Ausdehnung (ca. 1.400 m<sup>2</sup>) des geplanten Vorhabens erscheint eine Vergrämung der streng geschützten Zauneidechsen aus den potenziell von Bauarbeiten bedrohten Bereichen in die angrenzenden, dauerhaft verfügbaren Lebensräume als problemlos realisierbar.

Die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz der Zauneidechsenpopulation ist zwingend vor der Realisierung der Baumaßnahmen erforderlich.<sup>13</sup>

### 7.2.5 Landschaftsbild und Erholung

Die Fläche ist Teil des nordwestlichen Siedlungsrandes von Nieder-Olm. Die Parkplatznutzung und eine mittlerweile erfolgte großflächige Folienabdeckung stellen eine deutliche Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes dar.



Lage Plangebiet (Digitales Orthofoto 15.5.2022 – Geobasisdaten RLP)

### 7.2.6 Schutzgut Mensch

Die Fläche selbst hat keine relevante Funktion. Von ihr gehen jedoch durch den zu- und abfahrenden Verkehr Lärmeinwirkungen für naheliegende Wohngebäude aus.

### 7.2.7 Kultur- und Sachgüter

Keine relevanten Vorkommen erkennbar oder bekannt.

<sup>13</sup> Hinweis: Die Vergrämung der Zauneidechsen aus dem Plangebiet ist bereits im Zeitraum von Mai bis Juni 2020 erfolgt.

### 7.3 ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Es ist davon auszugehen, dass die derzeitige unregelmäßige Parkplatznutzung dauerhaft fortbestehend würde.

### 7.4 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

#### 7.4.1 Bodenpotenzial

Die Flächenbilanzierung des Bebauungsplans weist eine **Neuversiegelung von 880 m<sup>2</sup>** durch die neu entstehenden Stellflächen auf. 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.

Nachfolgende Tabelle zeigt die näherungsweise Flächenbilanz zu Beginn der Planung:

Flächentyp	Fläche in m <sup>2</sup>	davon versiegelt
versiegelte Freiflächen/Gebäude	0	0
unversiegelte Freifläche	1.466	0
<b>Gesamt</b>	<b>1.466</b>	<b>0</b>

Nach Realisierung der Planung stellt sich der Zustand voraussichtlich folgendermaßen dar:

Flächentyp	Fläche in m <sup>2</sup>	davon versiegelbar
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	880	880
ökologisch aufgewertete öffentliche Grünfläche mit Biotopfunktion	586	0
<b>Gesamt</b>	<b>1.466</b>	<b>880</b>

Die erforderliche Modellierung von Versickerungsmulden führt zu einer weiteren Bodenveränderung in den ansonsten noch weniger berührten Bodenflächen.

Bei der Untersuchung der Bodenzusammensetzung ist aufgefallen, dass der Oberboden eine Cyanid-Konzentration aufweist, die potenziell grundwassergefährdend sein kann.<sup>14</sup> Von der Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Mainz, wurde daher im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gefordert, die schädliche Bodenveränderung vertikal und horizontal einzugrenzen. Zu diesem Zweck wurden im Mai 2023 erneute Bodenuntersuchungen im Plangebiet durchgeführt. Dabei konnten die festgestellten Cyanid-Werte nicht bestätigt werden, sodass eine großflächige Cyanid-Belastung ausgeschlossen werden kann. Aus Sicht der SGD kann somit eine Bebauung erfolgen, sofern bei den Bauarbeiten bestimmte Auflagen eingehalten werden, vgl. hierzu Kapitel 10.1 der Begründung zum Bebauungsplan.

Zur Kompensation der erfolgenden Versiegelung ist die Durchführung geeigneter Maßnahmen zur Entsiegelung oder zur nachhaltigen Aufwertung der Bodenfunktionen an anderer Stelle erfor-

<sup>14</sup> Institut Baucontrol: Geo-/umwelttechnischer Bericht Nr. 5197-22 ... S. 6.

derlich. Dies kann mit Aufwertungsmaßnahmen im Bereich des Arten- und Biotoppotenzials kombiniert werden.

#### **7.4.2 Arten- und Biotoppotenzial**

Das Untersuchungsgebiet weist, wie in Kapitel 7.2.3 beschrieben, deutliche Vorbelastungen auf. Wertvolle Biotope sind aus vegetationskundlicher Sicht nicht gegeben. Allerdings muss der Schutz der nachgewiesenen Zauneidechsenpopulation gewährleistet bleiben.

Folgende überwiegend für Tiere und Pflanzen relevante Wirkungen sind bei Umsetzung der Planung zu erwarten:

##### **Baubedingte Störungen**

Es erfolgt

- ein vollständiger dauerhafter Verlust biologisch aktiver Flächen durch die Versiegelung der Verkehrsflächen,
- die Vernichtung von (Teil-)lebensräumen der Zauneidechse (hier muss vor Realisierung einen Schutz vor Tötung und eine dauerhafte Sicherung der Überlebensfähigkeit der lokalen Population erfolgen),
- die temporäre Beeinträchtigung durch die großflächige Folienabdeckung als Vergrämuungsmaßnahme,
- die temporäre Beeinträchtigung angrenzender Kontaktbiotope durch Lärm und visuelle Störungen. Hiervon sind in erster Linie störempfindliche Vögel im Bereich des Plangebiets und dessen näherer Umgebung betroffen,
- ein Verlust des derzeitigen Vegetationsbestands,
- ein allgemeines Tötungsrisiko von Tieren mit geringer Fluchtfähigkeit.

##### **Anlagen- und betriebsbedingte Störungen**

Neue betriebsbedingte Störungen sind vernachlässigbar. Es bestehen bereits entsprechende Vorbelastungen des Plangebiets.

##### **Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchung**

Der Nachweis von zwei weiblichen Zauneidechsen am 16. Mai 2020 zeigt, dass das Plangebiet in dem nicht als Parkplatz geschotterten Bereich von streng geschützten Individuen der Art als Lebensraum genutzt wird.

Da die Art die Brachfläche höchstwahrscheinlich als Ganzjahreslebensraum nutzt, kommt es bei einer Realisierung des Vorhabens ohne vorbereitende und begleitende Artenschutzmaßnahmen höchstwahrscheinlich zur Tötung oder Verletzung von Individuen der Zauneidechse und somit zu einem Verstoß gegen das Tötungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (*„Es ist verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten ... zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören“*).

Bei Durchführung der Bauarbeiten während der Zeit der Gelege oder während der Überwinterung kann es ohne vorbereitende und begleitende Artenschutzmaßnahmen auch zur Zerstörung von Reproduktions- und Überwinterungsstätten und somit zum Eintreten des Beschädigungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG kommen (*„Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhe-*

*stätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören“).*

Ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG lässt sich mit hinreichender Sicherheit vermeiden, indem die im Gebiet lebenden Zauneidechsen nach Ende der Winterruhe und vor Beginn der Eiablage gezielt in die nördlich, westlich und südlich des Plangebietes gelegenen Bereiche des Lebensraumes abgedrängt (vergrämt) werden, die auch bei Realisierung des Vorhabens dauerhaft erhalten bleiben.

Bei der Vergrämung müssen die im Eingriffsbereich lebenden Zauneidechsen die Möglichkeit haben, diese Zone zu verlassen und in dauerhaft verfügbare Lebensräume abzuwandern.

Aufgrund der räumlichen Situation im Plangebiet ist eine Vergrämung zu realisieren. Hierbei werden in mehreren Arbeitsgängen die besiedelten Lebensräume gezielt der Deckungsmöglichkeiten beraubt, um die Tiere aus dem Eingriffsbereich abzudrängen. Die Flächen sind zu mähen, das Mahdgut ist in Vergrämungsrichtung abzurechen. Anschließend werden die deckungsfreien Bereiche mit Silofolie abgedeckt. Pro Vergrämungsschritt dürfen nicht mehr als ca. 6 m abgedeckt werden, um Zauneidechsen, die evtl. in Bodenlöchern oder -spalten sowie unter Vegetationsresten unter der ausgebreiteten Folie verbleiben, die Flucht zu ermöglichen.<sup>15</sup>



Abgedeckter Baubereich Stand 04.06.2020 (Quelle: Viriditas 20.06.2020)

### 7.4.3 Klimapotenzial

Eine Wirkung der Planung ist die Aufheizung versiegelter Flächen. Als Gegenmaßnahmen werden Baumpflanzungen vorgeschrieben, die eine Überstellung und damit Verschattung der Parkplatzfläche bewirken.

---

<sup>15</sup> Hinweis: Die Vergrämung der Zauneidechsen aus dem Plangebiet ist bereits im Zeitraum von Mai bis Juni 2020 erfolgt.

#### **7.4.4 Wasserpotenzial**

Durch die erfolgende Versiegelung von ca. 880 m<sup>2</sup> wird die natürliche Versickerungs- bzw. -rückhaltefähigkeit der Fläche reduziert.

Wie das erstellte Bodengutachten ergeben hat, kann das von dem Parkplatz abfließende Niederschlagswasser durch die Anlage von Rückhalteeinrichtungen mit ‚Versickerungsfenstern‘ im Plangebiet verbleiben und wieder dem Wasserkreislauf zugeführt werden. Die einschlägigen Richtlinien sind zu beachten.

#### **7.4.5 Landschaftsbild- und Erholungspotenzial**

Das Orts- und Landschaftsbild ist bereits durch den vorhandenen und nicht gestalteten Parkplatz wenig attraktiv und vorbelastet. Durch die Begrünung mit Gehölzen und die Überstellung der Stellplätze mit Bäumen kann der Übergang zur Selzau gestaltet werden und damit auch eine deutliche Verbesserung der Situation herbeigeführt werden.

#### **7.4.6 Schutzgut Mensch**

Die bauliche Konsolidierung der Parkfläche festigt die verkehrliche Nutzung und die damit verbundene Lärmwirkung. Allerdings wird diese sich bei Umsetzung der Planung nicht relevant verändern. Während der Bauphase ist mit geringen Beeinträchtigungen der benachbarten Wohnungen zu rechnen.

#### **7.4.7 Kultur- und Sachgüter**

Keine relevanten Wirkungen. Bei eventuellen Funden in der Bauphase ist die Generaldirektion Kulturelles Erbe zu benachrichtigen.

### **7.5 WEITERE UMWELTAUSWIRKUNGEN (PROGNOSE)**

Weitere Umweltwirkungen über die hier genannten sind nicht zu erwarten.

### **7.6 GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN UMWELTAUSWIRKUNGEN**

#### **7.6.1 Maßnahmen des Artenschutzes**

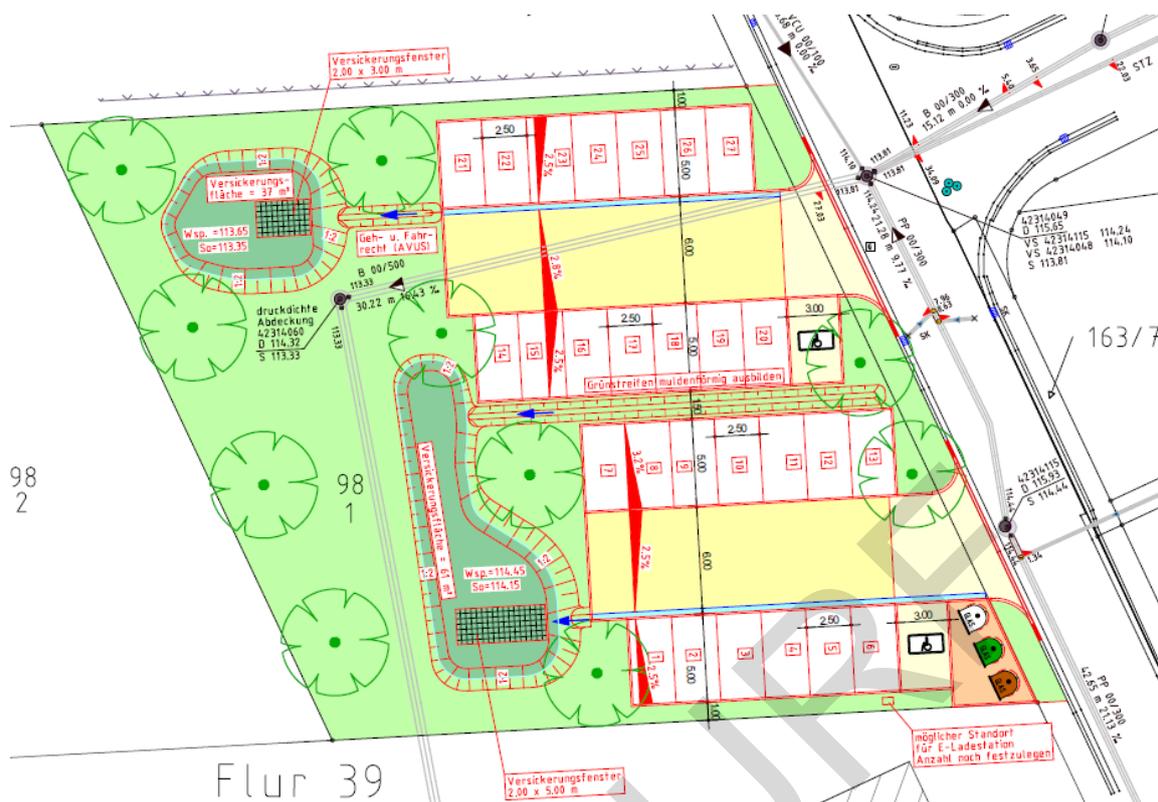
In Vorbereitung der Umsetzung der Planung erfolgte die Durchführung einer artenschutzrechtlich begründeten und fachlich korrekt ausgeführten Vergrämung der Eidechsenpopulation im Bereich des Baufensters (siehe Kapitel 7.2.4, Abschnitt: Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchung).

Als zu berücksichtigende Anregung der Unteren Naturschutzbehörde wird genannt:

**Einhaltung von Bauzeiten** außerhalb der Vogelbrutzeit gem. § 39 (5) 2 BNatSchG (Bedingung der Natura 2000-Verträglichkeitsstudie, Viriditas 26.03.2020, S. 11)

**Umsetzung der Maßnahmen zum Reptilienschutz** (Eidechsen, siehe Gutachten „Artenschutz Reptilien“, Viriditas 20.06.2020.)





Lage- und Gestaltungsplan Entwurf Stand September 2023 (Quelle: Werner Hartwig GmbH)

### M1 – Zonen für Randbegrünung und Versickerung

Mit der Maßgabe der Schaffung einer Randbegrünung zur angrenzenden offenen Landschaft hin ist die Fläche ‚M1‘ mit einer lockeren, gruppigen Bepflanzung mit Gehölzen zu versehen und mit Landschaftsrasen zu besäen. Für die Pflanzungen sind Gehölze zu verwenden, die gelegentliche Überschwemmungen vertragen.

Zur Versickerung des Regenwassers dürfen innerhalb dieser Fläche Versickerungsbecken in naturnaher Weise hergestellt werden. Die Becken sind mit Landschaftsrasen zu besäen.

Für eine gezielte Versickerung (über Mulden, etc.) sowie für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Fließgewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Bei direkter oder indirekter Einleitung in ein Fließgewässer ist hinsichtlich der Abflussverschärfung ein Ausgleich der Wasserführung nach § 28 LWG erforderlich, d.h. das Niederschlagswasser darf nur gedrosselt eingeleitet werden, wobei der erforderliche Rückhalteraum für ein 20-jährliches Regenereignis zu bemessen ist. Für die Bemessung von Versickerungsanlagen ist dieselbe Jährlichkeit anzuwenden.

### Baumpflanzungen

An den in der Planzeichnung eingetragenen Standorten sind rechnerisch 10 Bäume mindestens II. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Von den durch Planzeichen festgesetzten Baumstandorten kann nach Erfordernis um bis zu 5 m abgewichen werden.

Für die Baumpflanzungen sind mindestens 6 m<sup>2</sup> große Baumscheiben sowie ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m<sup>3</sup> bei einer Breite von mindestens 2 m zu gewährleisten. 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.

Die anzupflanzenden Arten sind aus der Artenliste im Anhang auszuwählen.

### **Archäologische Funde**

Nach Auskunft der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, sind aus dem Areal bislang keine archäologischen Funde bekannt, ein Vorhandensein kann aber nicht ausgeschlossen werden. Falls bei Erdarbeiten archäologische Funde angetroffen werden, sind diese unverzüglich zu melden, die Fundstelle so weit wie möglich unverändert zu lassen sowie die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Der Direktion Landesarchäologie ist dann ein angemessener Zeitraum zum Durchführen von Rettungsgrabungen einzuräumen. Je nach Umfang der Grabungen können vonseiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge erforderlich werden.

### **7.7 GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR UMWELTÜBERWACHUNG**

Keine Maßnahmen erforderlich.

### **7.8 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG**

Der Gemeinderat der Gemeinde Ober-Olm hat die Aufstellung des Bebauungsplans ‚Parkplätze Mühlweg‘ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 0,16 ha. Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Nieder-Olm, jedoch auf Ober-Olmer Gemarkung.

Die Stadt Nieder-Olm beabsichtigt, die Parkplatzsituation im Bereich Mühlweg zu verbessern. Zu diesem Zwecke wird ein Parkplatz ausgewiesen, der als Entlastungsparkplatz für diesen Bereich dienen soll. Die Gemeinde Ober-Olm hat das Vorhaben geprüft und will die Absicht der Stadt Nieder-Olm unterstützen. Die Fläche wird bereits heute teilweise als Parkplatz genutzt.

Nachhaltig betroffen sind die Potenziale Boden und Arten/Biotope.

Für die Anlage der Stellplätze erfolgt eine Versiegelung aufgrund der Planung von 880 m<sup>2</sup>. Durch die bereits bestehende Parkplatznutzung mit Schotterauflagerung und Verdichtung ist der Boden im unmittelbar berührten Bereich bereits zu Planungsbeginn stark vorbelastet.

Der Nachweis von zwei weiblichen Zauneidechsen am 16. Mai 2020 zeigt, dass das Plangebiet in dem nicht als Parkplatz geschotterten Bereich von streng geschützten Individuen der Art als Lebensraum genutzt wird.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen erfolgte bereits im Vorfeld der Planrealisierung eine fachgerechte Vergrämung der Tiere mit Hilfe einer sukzessiven Folienabdeckung der Baufläche.

Durch die Anlage und extensive Pflege eines Landschaftsrasens auf einer Gesamtfläche von ca. 586 m<sup>2</sup> sowie die Pflanzung von mindestens 10 Bäumen kann die Kompensation der Bodenversiegelung sowie der Wirkungen auf Lebensräume für Tiere und Pflanzen kompensiert werden. Gleichzeitig ergibt sich hierdurch auch eine Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes.

Im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplans 2025 der VG Nieder-Olm wurde für den Bereich ‚Parkplätze Mühlweg‘ eine Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung durchgeführt.

Grund dafür ist, dass das Plangebiet innerhalb des Vogelschutzgebietes DE 6014-402 ‚Selztal zwischen Hahnheim und Ingelheim‘ liegt. Die Prüfung kam zu dem Ergebnis, dass mit keinen negativen Auswirkungen auf den Erhaltungszustand des Europäischen Vogelschutzgebietes zu rechnen ist und das Vorhaben mit den Erhaltungszielen des Natura 2000-Gebietes verträglich ist. Eine formelle Verträglichkeitsprüfung wurde als nicht erforderlich angesehen.

## 8 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### **Landschaftsschutzgebiet ‚Selztal‘**

Der Geltungsbereich liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet ‚Selztal‘ (Rechtsverordnung vom 13. Februar 1990, veröffentlicht im Staatsanzeiger für Rheinland-Pfalz Nr. 8, S. 227 vom 12. März 1990). Die Überplanung mit einem Bebauungsplan ist formell möglich, da die Rechtsverordnung über das Landschaftsschutzgebiet ‚Selztal‘ gemäß § 1 Abs. 2 nicht auf Flächen innerhalb eines bestehenden oder künftigen Bebauungsplanes anzuwenden ist.

Die Lage des Plangebiets innerhalb des Landschaftsschutzgebietes ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

### **Vogelschutzgebiet ‚Selztal zwischen Hahnheim und Ingelheim‘**

Der Geltungsbereich liegt vollständig im europäischen Vogelschutzgebiet ‚Selztal zwischen Hahnheim und Ingelheim‘. Im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplans 2025 der VG Nieder-Olm wurde daher für den Bereich ‚Parkplätze Mühlweg‘ eine Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung durchgeführt. Diese führte zu dem Ergebnis, dass durch den Bebauungsplan keine negativen Auswirkungen auf das Vogelschutzgebiet zu erwarten sind.<sup>16</sup>

Die Lage des Plangebietes innerhalb des Vogelschutzgebietes ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

### **Überschwemmungsgebiet der Selz**

Der Geltungsbereich liegt im Randbereich der Selzaue und damit unmittelbar östlich des per Rechtsverordnung festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Selz, jedoch in erhöhter Lage. Da sich das Plangebiet zudem außerhalb des hochwassergefährdeten Gebiets der Selz befindet, sind dadurch keine Auswirkungen auf das Vorhaben zu erwarten.

Zur Klarstellung ist die genaue Lage des festgesetzten Überschwemmungsgebiets nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

## 9 VERFAHREN

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

Vorgetragene Anregungen wurden gewürdigt und in angemessener Form in die Bebauungsplanung einbezogen. Ebenso wurden die erforderlichen Fachplanungen beauftragt und die Ergebnisse, falls erforderlich, im weiteren Verfahren beachtet.

---

<sup>16</sup> vgl. hierzu auch die Ausführungen zu Natura 2000 auf Seite 7.

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 Gemeinderat der Gemeinde Ober-Olm erfolgen.

## 10 HINWEISE ZUR REALISIERUNG

### 10.1 DRINGEND ZU BEACHTENDE HINWEISE

#### Bodenschutz

Der gemäß den Ausführungen im Geo-/umwelttechnischen Bericht<sup>17</sup> vorgesehene Abtrag des Oberbodens ist durch einen qualifizierten Sachverständigen zu begleiten. Werden dabei organoleptische Auffälligkeiten festgestellt, ist die zuständige obere Bodenschutzbehörde, die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Mainz zu informieren und das Material gesondert zu behandeln und einer gezielten Analyse zuzuführen.

Das Oberbodenmaterial ist auf dem Flurstück zwischenzulagern und gemäß LAGA PN98 zu beproben und auf die Parameter gemäß Tabelle 4.1 und Tabelle 4.2, Anhang 2 der BBodSchV und zusätzlich auf Cyanide im Feststoff und Eluat zu analysieren. Die Ergebnisse sind vor einer Verwertung der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Mainz vorzulegen.

### 10.2 WEITERGEHENDE HINWEISE

#### Archäologische Funde

Nach Auskunft der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, sind aus dem Areal bislang keine archäologischen Funde bekannt, ein Vorhandensein kann aber nicht ausgeschlossen werden. Falls bei Erdarbeiten archäologische Funde angetroffen werden, sind diese unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit wie möglich unverändert zu lassen sowie die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Der Direktion Landesarchäologie ist dann ein angemessener Zeitraum zum Durchführen von Rettungsgrabungen einzuräumen. Je nach Umfang der Grabungen können vonseiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge erforderlich werden.

#### Umgang mit dem Niederschlagswasser

Für eine gezielte Versickerung (über Mulden, etc.) sowie für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Fließgewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Bei direkter oder indirekter Einleitung in ein Fließgewässer ist hinsichtlich der Abflussverschärfung ein Ausgleich der Wasserführung nach § 28 LWG erforderlich, d.h. das Niederschlagswasser darf nur gedrosselt eingeleitet werden, wobei der erforderliche Rückhalteraum für ein 20-

---

<sup>17</sup> Institut Baucontrol: Geo-/umwelttechnischer Bericht Nr. 5197-22 – Neubau Parkplatz Mühlweg, 07. Okt. 2022, Nieder-Olm.

jährliches Regenereignis zu bemessen ist. Für die Bemessung von Versickerungsanlagen ist dieselbe Jährlichkeit anzuwenden.

### **Abwasserkanal**

Im Plangebiet verläuft ein Abwasserkanal DN 500 des Abwasserzweckverbandes ‚Untere Selz‘, welcher vor Bauanfang zu sichern und zu schützen ist. Sowohl vor Baubeginn als auch nach Abschluss der Bauarbeiten ist er mittels TV Kamera auf Schäden zu untersuchen. Im Bereich einer Trasse von 3 Metern mittig über dem Abwasserkanal dürfen keine Bäume gepflanzt werden. Die Schachtabdeckung muss anfahrbar und zugänglich sein.

### **Verkehrsaufkommen**

Sollte durch die Herstellung des Entlastungsparkplatzes oder eine in Zukunft vorgesehene Erweiterung ein stark erhöhtes Fahrzeugaufkommen zu erwarten sein, ist die Anbindung des Mühlwegs an das klassifizierte Straßennetz (Landesstraße 401) im Vorfeld mit dem Landesbetrieb Mobilität Worms abzustimmen.

erarbeitet durch



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im Dezember 2023

 2216 04 Be Entw/be, my

## VERFAHRENSVERMERKE

### 1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Ober-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 erfolgte durch .....  
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 ..... in der Zeit vom ..... bis zum .....

### 5. Beteiligung der Behörden:

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

### 6. Bekanntmachung der Auslegung:

Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am ..... durch Bekanntmachung im Nachrichtenblatt ‚aktuell‘ der Verbandsgemeinde Nieder-Olm.

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

### 7. Auslegung des Planentwurfes:

Der Planentwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung einschließlich Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen lagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis zum ..... aus.

### 8. Prüfung der Anregungen:

Der Gemeinderat der Gemeinde Ober-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.

**9. Beschluss des Bebauungsplanes:**

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

.....  
Ortsbürgermeister Dienstsiegel

**10. Ausfertigung:**

Die Ausfertigung ist bereits jeweils separat auf der Planzeichnung und den separaten Textlichen Festsetzungen mit wechselseitigem Hinweis erfolgt – siehe dort ‚Ausfertigung‘.

**11. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses:**

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

.....  
Ortsbürgermeister Dienstsiegel