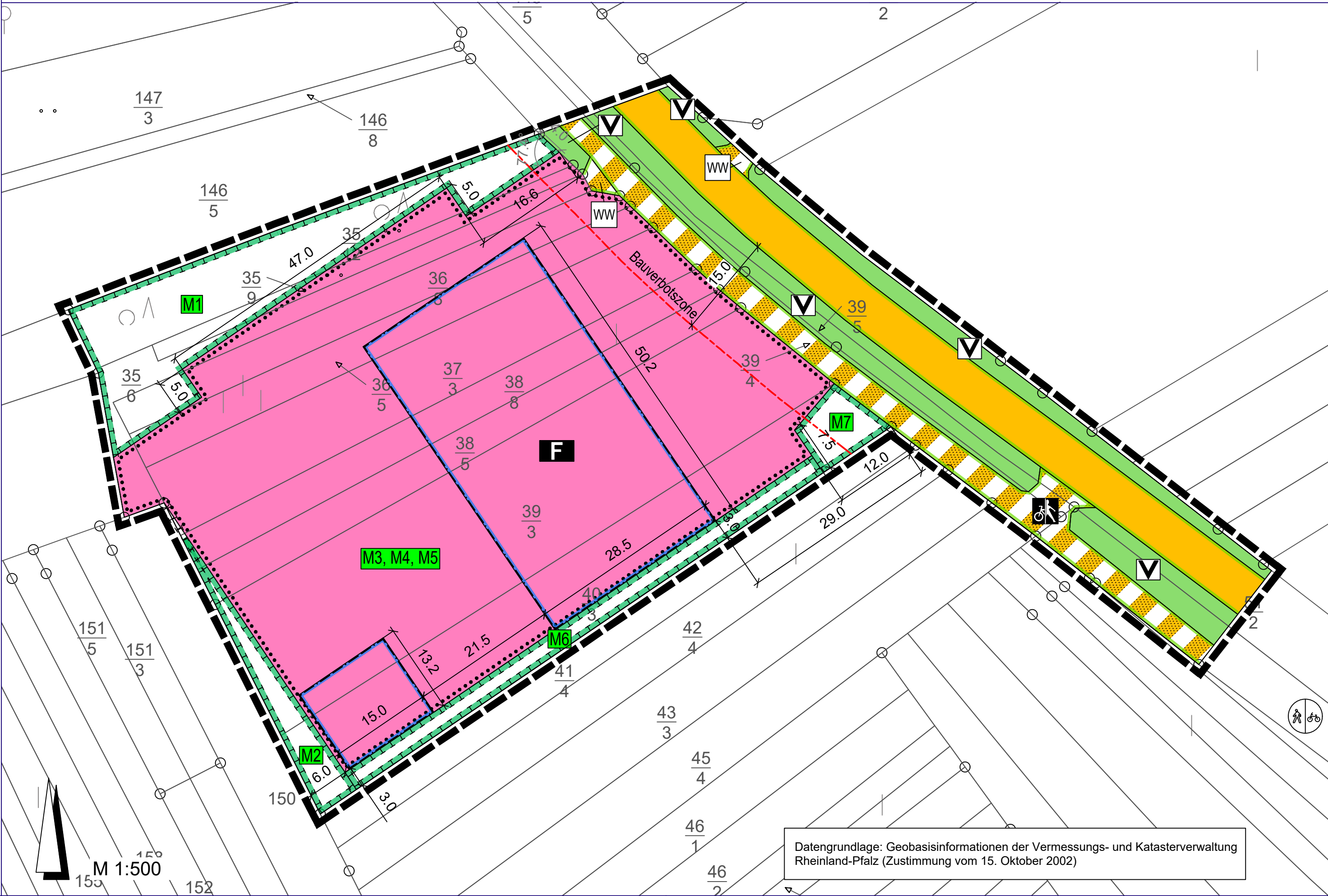


ORTSGEMEINDE LÖRZWEILER BEBAUUNGSPLAN "FEUERWEHR DREILÄNDERECK" M 1:500



LEGENDE

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

Feuerwehr

F

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

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

Maßnahmen gemäß Fachbeitrag Naturschutz -siehe Textliche Festsetzungen-

M1-M7

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Informative Darstellungen des Bestandes

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Bauverbotsszone

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

WW

Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

Zweckbestimmung: Rad- und Gehweg

Grünflächen

V

Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:

Der Ortsgemeinderat Lörzweiler hat in seiner Sitzung am die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

2. ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES:

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am

3. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am eingeleitet.
Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am

4. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE:

Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am eingeleitet.
Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am

5. BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN:

Der Ortsgemeinderat hat nach vorangegangener Prüfung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB in seiner Sitzung am über die innerhalb der gesetzten Frist eingegangenen Stellungnahmen beraten und beschlossen.

6. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT:

Der Planentwurf wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach Bekanntmachung vom mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom bis zum veröffentlicht.

7. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE:

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

8. BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN:

Der Ortsgemeinderat hat nach vorangegangener Prüfung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB in seiner Sitzung am über die innerhalb der gesetzten Frist eingegangenen Stellungnahmen beraten und beschlossen.

9. SATZUNGSBESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANS:

Aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB hat der Gemeinderat den Bebauungsplan mit Übernahme der auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.

Lörzweiler, den

(Ortsbürgermeister/in)

10. GENEHMIGUNG:

Gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt durch Kreisverwaltung den

(Unterschrift)

11. AUSFERTIGUNG:

Der Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung, bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Begründung stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Ortsgemeinderates überein.
Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.
Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.
Ausgefertigt:
Lörzweiler, den

(Ortsbürgermeister/in)

12. BEKANNTMACHUNG DES BESCHLUSSES DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRT- LICHEN BAUVORSCHRIFTEN / BEKANNTMACHUNG DER ERTEILUNG DER GENEHMIGUNG:

Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes / der Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB sowie die öffentliche Bekanntmachung der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften gem. § 24 Abs. 3 GemO erfolgte am
Er tritt am Tag seiner Bekanntmachung in Kraft.
Lörzweiler, den

(Ortsbürgermeister/in)

Veröffentlichungsexemplar gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
Frühzeitige Unterrichtung in der Zeit vom 10.08.2026 bis einschließlich 09.09.2026

RECHTSGRUNDLAGEN

Bundesgesetze

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)** in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 183).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224).
- Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG 2023)** vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt geändert durch Artikel 23 des Gesetzes vom 18. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 347).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 169).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224).
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224).

Landesgesetze

- Gemeindeordnung (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).
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19. November 2025 (GVBl. S. 672, 673).
- Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LBodSchG RLP)** vom 25. Juli 2005, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)** in der Fassung vom 6. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt mehrfach geändert sowie § 32 a neu eingefügt und Anlage 2 neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (GVBl. S. 707).
- Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (Landessolargesetz - LSolarG)** in der Fassung vom 30. September 2021 (GVBl. 2021, 550), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. November 2023 (GVBl. S. 367).
- Landesverordnung zur Durchführung des Landessolargesetzes (LSolarGDVO)** in der Fassung vom 15. Dezember 2022 (GVBl. 2022, 484).
- Landesstraßengesetz (LStrG)** in der Fassung vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt mehrfach geändert, §§ 5, 27 und 51 neu gefasst, §§ 5a und 55 neu eingefügt, § 25 und 44 aufgehoben durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (GVBl. S. 763).
- Landeswassergesetz (LWG)** für das Land Rheinland-Pfalz, in der Fassung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2025 (GVBl. S. 728).

Die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Textfestsetzungen im gesonderten Beiheft sind Bestandteil des Bebauungsplans. Die Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB und die zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB sind beigelegt.

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

ORTSGEMEINDE LÖRZWEILER
BEBAUUNGSPLAN "FEUERWEHR
DREILÄNDERECK"

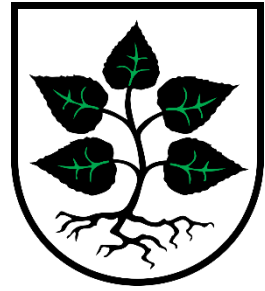
M 1 : 500 I Stand Vorentwurf: 08/2026

STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG
Freie Stadtplaner PartGmbB

Roland Ketterling
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert
Julia C.M. Bwiler, M.Sc.
Christine Lange, M.Sc.

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern
Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim
Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de
Sitz KL: alle Partner I Sitz MA: P. Riedel

Veröffentlichungsexemplar gemäß
§ 3 Abs. 1 BauGB
Frühzeitige Unterrichtung in der Zeit
vom 10.08.2026 bis einschließlich
09.09.2026



Ortsgemeinde Lörzweiler

Bebauungsplan „Feuerwehr Dreiländereck“

Textliche Festsetzungen

Vorentwurf | 06.08.2026



STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG

Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert
Julia C.M. Biwer, M.Sc.
Christine Lange, M.Sc.

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Sitz in Kaiserslautern: alle Partner
Sitz in Mannheim: Peter Riedel

Auftraggeber



Ortsgemeinde Lörzweiler
Rheinstr. 1
55296 Lörzweiler

Erstellt durch



STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG

Freie Stadtplaner PartGmbH
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert
Julia C.M. Biwer, M.Sc.
Christine Lange, M.Sc.

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Sitz KL: alle Partner | Sitz MA: P. Riedel

Kaiserslautern, im August 2026

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB I.V.M. §§ 1 - 23 BAUNVO

1. Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

siehe Planzeichnung

Ergänzend wird die Fläche mit dem Planzeichen „Feuerwehr“ als zulässige Zweckbestimmung versehen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung der Grundflächenzahl (§ 16 und § 19 BauNVO) sowie durch die Festlegung der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO).

2.1. Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 und § 19 BauNVO)

2.1.1. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,8 festgesetzt.

2.1.2. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass die Grundflächenzahl durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (i.S.d. § 12 und § 14 BauNVO) nicht überschritten werden darf.

2.2. Höhe baulicher Anlagen

2.2.1. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH_{max}) werden mit 8,5 m festgesetzt.

2.2.2. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH_{max}) werden definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt 0,0 m und dem oberen Punkt der Dachkonstruktion (bei Flachdächern incl. Attika).

2.2.3. Als unterer Bezugspunkt 0,0 m für die Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen wird die Oberkante der endausgebauten angrenzenden Erschließungsstraße (hier: K46), gemessen in der Straßenmitte (=Straßenachse), zu messen je Einzelgebäude in der Mitte der Außenwand der der Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite bestimmt.

2.2.4. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH_{max}) dürfen durch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Solar- und Photovoltaikanlagen) um 1,2 m überschritten werden.

2.2.5. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH_{max}) dürfen auf maximal 10 % der Gebäudefläche durch technische Aufbauten um maximal 1,5 m überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Im Plangebiet wird die Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt: Zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer Längenbeschränkung von maximal 50,0 m.

3.2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

- 3.2.1. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen i.S.v. § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.
- 3.2.2. Stellplätze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.2.3. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Innerhalb der in der Planzeichnung informativ dargestellten Bauverbotszone zur K46 sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) unzulässig.
- 3.2.4. Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Innerhalb der in der Planzeichnung informativ dargestellten Bauverbotszone zur K46 sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO unzulässig.

4. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sowie Festsetzungen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

5.1. Maßnahme M1 – Erhalt und Entwicklung einer Strauchgruppe mit Überhältern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Die bestehende Strauchgruppe mit den vorhandenen Überhältern auf der mit M1 gekennzeichneten Fläche ist dauerhaft zu erhalten und durch die Pflanzung standortgerechter, überwiegend heimischer Straucharten gem. Pflanzliste zu erweitern und zu einem strukturreichen Gehölzbestand weiterzuentwickeln. Vorhandene Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Die innerhalb der Maßnahmenfläche vorhandenen Kies- und Schotterablagerungen sind zu erhalten. Eine Beseitigung, Überdeckung oder Bepflanzung dieser Bereiche ist unzulässig. Die Flächen sind als offene Rohboden- bzw. Kiesstrukturen zu sichern.

Alle nicht mit Gehölzen oder Kiesstrukturen belegten Teilflächen sind mit einer standortgerechten Gräser-Kräuter-Saatgutmischung regionaler Herkunft zu begrünen und extensiv zu pflegen. Die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Hinweis: Zum Schutz, besonders gegen mechanische Schäden am Stamm-, Wurzel- und Kronenbereich während der Bauarbeiten, sind Schutzmaßnahmen gem. DIN 18920 zu treffen.

Eine Ausbringung von Insektenhotels sowie Vogel-/Fledermauskästen wird empfohlen.

5.2. Maßnahme M2 – Anlage eines Feldgehölzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Auf der Maßnahmenfläche M2 ist ein Feldgehölz aus überwiegend heimischen, standortgerechten Baum- und Straucharten gem. Pflanzliste zu entwickeln. Die Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Bereits vorhandene Bäume und sonstige erhaltenswerte Gehölzstrukturen sind, soweit mit der Umsetzung der Maßnahme vereinbar, zu erhalten und während der Bauausführung schützen.

Teilflächen, die aufgrund ihrer geringen Breite oder ihres Zuschnitts für die Entwicklung von Gehölzstrukturen ungeeignet sind, sind mit einer standortgerechten Gräser-Kräuter-Saatgutmischung regionaler Herkunft zu begrünen. Die Flächen sind extensiv zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Hinweis: Zum Schutz, besonders gegen mechanische Schäden am Stamm-, Wurzel- und Kronenbereich während der Bauarbeiten, sind für den in der Planzeichnung festgesetzten Baum Schutzmaßnahmen gem. DIN 18920 zu treffen.

5.3. Maßnahme M3 – Wasserdurchlässige Beläge (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag zu erstellen. Der Abflussbeiwert darf 0,7 nicht übersteigen. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

5.4. Maßnahme M4 – Neupflanzung von Hochstämmen je angefangene 500 m² Gemeinbedarfsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Je angefangene 500 m² Gemeinbedarfsfläche ist ein Laubbaum-Hochstamm gem. Pflanzliste auf der Maßnahmenfläche M1, M2 oder M7 zu pflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten.

Die Pflanzungen sind spätestens in der auf das Jahr der Gebäudefertigstellung folgenden Pflanzperiode vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.

Der Erhalt vorhandener Bäume auf der Maßnahmenfläche M2 kann dem Pflanzgebot angerechnet werden.

5.5. Maßnahme M5 – Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis 15° Neigung) von Haupt- und Nebengebäuden ab einer Größe von 10 m² sind im gesamten Plangebiet zu begrünen.

Eine flächendeckende und dauerhafte Dachbegrünung ist in diesem Zusammenhang mit einer Substratschicht von min. 15 cm anzulegen. Die Begrünung ist mit einer niedrigwüchsigen, trockenheitsresistenten Gräser-/Kräutermischung für Dachflächen vorzunehmen, der zusätzlich Sedumsprossen zur schnelleren Begrünung beizugeben sind (siehe Pflanzliste). Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Von der Pflanzpflicht ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten mit Ausnahme von Photovoltaikanlagen.

Bei einer parallelen Nutzung der Dachflächen durch Photovoltaikanlagen sind diese aufzuständern und die Abstände der Modulreihen untereinander, die Modultiefe und die Höhenlage der Module auf die Vegetation abzustimmen.

Hinweis: Eine Kombination mit Solar- / Photovoltaikmodulen ist grundsätzlich möglich und kann zudem zu einer Leistungssteigerung der Module durch Senkung der Umgebungstemperatur durch Begrünung führen.

5.6. Maßnahme M6 – Eingrünung mit einreihiger Hecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Auf dem in der Planzeichnung mit M6 gekennzeichneten 3,0 m breiten Pflanzstreifen ist eine einreihige Hecke aus standortgerechten, gebietseigenen Gehölzen zu pflanzen. Aufgrund der südexponierten des Pflanzstreifens sind vorzugsweise trockenheits- und sonnenverträgliche, heimische Gehölzarten zu verwenden. Die Pflanzungen haben in einem Abstand von 1,5 m zueinander zu erfolgen. Die Gehölze sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen. Empfohlen werden Straucharten gem. der Pflanzliste.

5.7. Maßnahme M7 – Anlage einer Strauchgruppe mit Überhältern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die mit M7 gekennzeichnete Maßnahmenfläche ist durch die Pflanzung standortgerechter, überwiegend heimischer Straucharten gem. Pflanzliste als strukturreiche Strauchgruppe zu entwickeln. Ergänzend sind einzelne heimische Laubbäume als Überhälter zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Alle nicht mit Gehölzen belegten Teilflächen sind mit einer standortgerechten Gräser-Kräuter-Saatgutmischung regionaler Herkunft zu begrünen und extensiv zu pflegen. Die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Die Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch Pflanzung gleichartiger, standortgerechter Gehölze zu ersetzen. Die Pflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der baulichen Anlagen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

6. Zuordnung von Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1a BauGB)

Eine Zuordnung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen den Eingriffen im Plangebiet wird im weiteren Verfahren erarbeitet und mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(Satzung über örtliche Bauvorschriften im Rahmen des Bebauungsplanes)

Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz.

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist deckungsgleich mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans.

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Es sind ausschließlich Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 15° zulässig.

C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

1.1. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i.S.d. § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der nach § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

2. Grüngestaltung und Grenzabstände

Die nach den §§ 44 bis 47 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (LNRG) erforderlichen Grenzabstände bei Anpflanzungen sind einzuhalten.

3. Hinweise zum Artenschutz

3.1. Beachtung der Rodungszeiten

Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG dürfen in der „Schonzeit“ vom 1. März bis 30. September eines jeden Jahres keine größeren Eingriffe in Gehölzbestände (Verbot Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen) erfolgen. Bei Eingriffen in Natur und Landschaft auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des BauGB gem. § 18 Abs.1 BNatSchG zu entscheiden. Bei zulässigen Bauvorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes kann bezüglich des Rückschnittsverbotes die Legalausnahme nach § 39 Abs. 5 S. 2 Nr. 4 BNatSchG greifen, so-fern nur geringfügiger Gehölzbewuchs zur Verwirklichung der Baumaßnahme beseitigt werden muss. Die Artenschutzbestimmungen gem. der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG sind jedoch jederzeit zwingend zu beachten. Heimische Tierarten, wie z.B. Vögel oder Fledermäuse, dürfen nicht beeinträchtigt werden, noch dürfen deren Nistplätze / Zufluchtsstätten zerstört werden. Hierfür sind vor einem Gehölzeingriff die betroffenen Gehölze jederzeit (und somit auch außerhalb der Vegetationsperiode in der grundsätzlich zulässigen Zeit für Gehölzrückschnitte) zu begutachten, um die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausschließen zu können.

3.2. Bauzeitenbegrenzung/Vergrämung

Maßnahme:

Die Bauarbeiten sind außerhalb der Brut- und Nestlingszeit bodenbrütender Vogelarten, also zwischen Mitte August und Mitte März, zu beginnen. Innerhalb der Brut- und Nestlingszeit ist die Bautätigkeit kontinuierlich fortzuführen.

Der Beginn der Bautätigkeiten innerhalb der Brut- und Nestlingszeit ist dann möglich, wenn unter Einbeziehung der Unteren Naturschutzbehörde eine Prüfung auf Bruten durch eine ökologische Fachkraft erfolgt und keine Brutaktivität im Vorhabengebiet und dessen unmittelbarem Umfeld (20 m) stattfindet.

Zeichnet sich ab, dass die Bauarbeiten innerhalb der Brut- und Nestlingszeit bodenbrütender Vogelarten, also zwischen Mitte März und Mitte August, begonnen werden, ist vorbeugend eine Vermeidungsmaßnahme umzusetzen um Brutaktivitäten bodenbrütender Vogelarten im Wirkungsbereich der Bautätigkeiten zu vermeiden.

Dazu sind im Vorhabengebiet in einem regelmäßigen Raster (15 m) 1,5 m hohe Pfosten einzuschlagen und oben mit einem ca. 1,5 m langen Flutterband zu versehen. Die Pfosten müssen vor Mitte März ausgebracht werden und bis Mitte August, bzw. bis der laufende Baubetrieb bei den jeweiligen Bereichen ankommt, stehen bleiben.

Hinweis: Im Rahmen der aktiven Vergrämung zur Verhinderung des Brutgeschäftes sollten nicht nur im Vorhabengebiet, sondern bei angrenzender offener Feldflur auch 20 m darüber hinaus in einem regelmäßigen Raster (15 m) 1,5 m hohe Pfosten errichtet und oben mit einem mindestens 1,5 m langen Flatterband versehen werden.

3.3. Ökologische Baubegleitung

Um unvorhergesehene Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten festzustellen, muss die Durchführung von Abriss-/Umbau- sowie sonstiger Baumaßnahmen von einer Ökologische Baubegleitung, d.h. einer fachlich qualifizierten Person begleitet werden. Diese kann im Bedarfsfall die betroffenen Individuen bzw. Arten sofort sichern und umsiedeln.

Faunistisch relevante Ereignisse, wie z.B. das Einwandern von Tieren in das Baufeld, sind unverzüglich der zuständigen Naturschutzbehörde mitzuteilen.

Die Ökologische Baubegleitung überprüft auch die von Rodung betroffenen Bereiche auf das Vorkommen besonders und streng geschützter Arten.

Die Überwachungsergebnisse werden so aufbereitet und dokumentiert, dass der Vorhabenträger seiner Nachweispflicht gegenüber den Genehmigungsbehörden nachkommt.

3.4. Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen

§ 41a BNatSchG (Hinweis noch nicht in Kraft getreten)

„Neu zu errichtende Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke [...] sind technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind, die nach Maßgabe einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 4d Nummer 1 und 2 zu vermeiden sind. Satz 1 gilt auch für die wesentliche Änderung der dort genannten Beleuchtungen von Straßen und Wegen, baulichen Anlagen und Grundstücken sowie Werbeanlagen. Bestehende Beleuchtungen an öffentlichen Straßen und Wegen sind nach Maßgabe einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 4d Nummer 3 um- oder nachzurüsten.“

3.5. Vermeidung von Blendwirkungen auf die Avifauna

Bei der Planung von größere Glasfronten sollte die Thematik Vogelschlag berücksichtigt werden. Mit modernen Mustern durch Folierung und Druck auf Scheiben kann mit einer Überdeckung von nur unter 10% der Glasfläche erreicht werden, dass das Risiko für Vogelschlag signifikant gesenkt wird (siehe beispielsweise Broschüre „vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“, Schweizerische Vogelwarte). Ein entsprechender Druck bzw. eine entsprechende Folierung kann auch ein gestalterisches Mittel sein, um das Gebäude optisch aufzuwerten und interessant zu gestalten. Wirkungslos hingegen sind UV-Stifte/Folien oder das Anbringen von Greifvogelsilhouetten. Das Thema sollte frühzeitig schon in die Planungen von Gebäuden einfließen. Ein nachträgliches Anbringen von Folien kann sehr teuer, aber ggf. aus artenschutzrechtlicher Sicht notwendig sein.

3.6. Anbringen von Nist- und Fledermauskästen

Es wird empfohlen an jedem neu gebauten Gebäude mindestens ein Fledermaus- sowie ein Vogelnistkasten (aufgesetzt oder hinter Putz liegend) als Ersatzquartier für Vögel oder Fledermäuse anzubringen. Dabei sollte darauf geachtet werden, dass der Einflug nicht durch Äste behindert wird und eine starke Beschattung durch Gehölze zu vermeiden ist. Die Kästen sind zum Schutz vor Mardern und Katzen in ausreichender Höhe (2-3 m) anzubringen.

Werden mehrere Ersatzquartiere angebracht, sollten diese unterschiedlich besonnt, d.h. an verschiedenen Hausseiten (Himmelsrichtung Süd, Ost, West) angebracht werden.

4. Hinweise zum Thema Boden

4.1. Allgemeine Hinweise

Vor Beginn der Bauarbeiten ist biologisch aktiver Oberboden abzuschieben und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern, um seine Funktion als belebte Bodenschicht und Substrat zu erhalten. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Vorgaben der DIN 18915 (schonender Umgang mit Oberboden) sowie der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) sind zu beachten, siehe auch § 202 BauGB. Eine Verunreinigung mit Fremdstoffen ist unbedingt zu vermeiden.

Anfallender unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen und soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst wieder zu verwenden, z.B. zur landschaftsgärtnerischen Gestaltung. Ist dies nicht möglich, ist zu überprüfen, ob eine anderweitige, möglichst ortsnahe Verwendung möglich ist. Das Verbringen des Erdaushubes auf eine Deponie ist möglichst zu vermeiden.

4.2. Radonvorsorge

Radon ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem natürlich vorkommenden, radioaktiven Schwermetall Uran entsteht. Da Uran, wenn auch nur in geringer Konzentration, fast überall in der Erdkruste vorhanden ist, ist Radon dort ebenfalls im Erdreich nachzuweisen. Das gasförmige Radon kann in diesem Zusammenhang mit der Bodenluft über Klüfte im Gestein und durch den Porenraum der Gesteine und Böden an die Erdoberfläche wandern.

In der Luft außerhalb von Gebäuden wird das aus dem Boden austretende Radon sofort durch die Atmosphärenluft auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt. Innerhalb von Gebäuden können jedoch aufgrund des Bauuntergrundes und der Bauweise beträchtliche Radonkonzentrationen auftreten. Die Radonkonzentration hängt in diesem Zusammenhang von den folgenden Faktoren ab:

- technische Einflüsse des Bauwerks (wie z.B. Dichtigkeit des Gebäudes gegen Radoneintritt durch die Bodenplatte und erdberührende Wände, Luftdichtigkeit von Fenster und Türen, Lüftungsverhalten der Bewohner)
- geologische Eigenschaften des Baugrunds (Uran- bzw. Radongehalt der Gesteine und Böden im Baugrund, Wegsamkeiten für das Radon im Erdreich, wie beispielsweise tektonische Störungen)

Da radioaktive Stoffe, wie Radon, die Zellen eines lebenden Organismus schädigen können, wurde für das Land Rheinland-Pfalz eine Radon-Prognosekarte () erstellt. Die Karte enthält vier Radonpotenzial-Klassen, die einen Anhaltspunkt über die Höhe des wahrscheinlichen großflächigen Radonpotenzials aufzeigen. Kleinräumig, also am

konkreten Bauplatz, können davon allerdings aufgrund der oben genannten geologischen Einflussgrößen deutliche Abweichungen bei den Radonwerten auftreten, sodass die Radon-Prognosekarte nicht als Grundlage einer Bauplanung herangezogen werden kann. Hier bedarf es stets gesonderter Untersuchungen.

Die bisher gemessenen Radonkonzentrationen in der Bodenluft lassen den Schluss zu, dass bei geeigneter Bauausführung praktisch überall in Rheinland-Pfalz Gebäude errichtet werden können, die den notwendigen Schutz vor Radon bieten. Effiziente und preiswerte Maßnahmen gegen Radon lassen sich am besten beim Bau eines Gebäudes verwirklichen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass bei Radonkonzentrationen in der Bodenluft unter 100.000 Bq/m^3 bereits eine durchgehende Betonfundamentplatte und ein normgerechter Schutz gegen Bodenfeuchte in der Regel einen ausreichenden Schutz vor Radon bieten. Lediglich bei höheren Werten ist eine weitergehende Vorsorge anzustreben (wie z.B. eine radondichte Folie unter der Bauplatte).

Gem. der Radon-Prognosekarte liegt das Plangebiet innerhalb eines Bereiches, in dem eine Radonkonzentration von $22,8 \text{ kBq/m}^3$ ermittelt wurde. Die Karte der Radonkonzentration beruht allerdings nur auf wenigen Messungen und dient deshalb nur zur groben Orientierung. Lokal sind demnach starke Abweichungen vom dargestellten Radonpotenzial möglich.

5. Hinweise zum Schutz von Bäumen und Pflanzbeständen bei Baumaßnahmen

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume und Gehölze sind in der Bauphase gem. den einschlägigen Vorschriften (DIN 18920: Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu schützen.

6. Allgemeine Hinweise zum Schutz von Kabeltrassen und Leitungen / Koordination von Leitungsarbeiten und Erschließungsmaßnahmen

Im Hinblick auf die gemeinsame Nutzung des unterirdischen Raums durch Bäume und Leitungen sind bei Neupflanzungen von Bäumen bzw. Neubau von unterirdischen Leitungen sowie Änderungen im Bestand die einschlägigen DIN-Vorschriften (DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen, Richtlinien für die Planung“) sowie die Merkblätter der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) (Merkblatt „DWA-M 162“), des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) („DVGW-Merkblatt GW 125“) sowie der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) (Merkblatt „FGSV Nr. 939“) zum Thema „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten.

Andernfalls sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Leitungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

Im Rahmen von Erschließungs- und Baumaßnahmen ist die jeweils bauausführende Firma auf ihrer Erkundungspflicht nach vorhandenen Versorgungsanlagen hinzuweisen.

Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten. Eine Übersicht der zu informierenden Ver- und Entsorgungsträger kann bei der Verbandsgemeindeverwaltung Landstuhl erfragt werden.

7. Altablagerungen / Altlasten

Weder bei der Ortsgemeinde Lörzweiler, noch bei der Verbandsgemeinde Bodenheim liegen Erkenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen vor, die eine bauliche Nutzung beeinträchtigen könnten oder weitergehende Erkundungen erforderlich machen würden.

Sollten bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, die zuständige Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Kaiserslautern umgehend zu informieren.

8. Archäologische Denkmäler und Funde

Innerhalb des Plangebietes selbst sind bislang keine archäologischen Denkmäler und Funde bekannt. Ein Vorhandensein dieser kann dennoch nicht ausgeschlossen werden.

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl., 2008, S.301) sowie durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245) 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.

Die vorstehend genannten Auflagen entbinden den Bauträger/ Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt können. 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.

Die Meldepflicht gilt besonders für Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen. Die Bedingungen und Auflagen sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Außerdem können sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

9. DIN-Vorschriften / technische Regelwerke und sonstige der Planung zugrunde liegende Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Gutachten, Pläne und sonstigen Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Verwaltung der Verbandsgemeindeverwaltung Landstuhl (Kaiserstraße 49, 66849 Landstuhl) eingesehen werden.

DIN-Vorschriften sind darüber hinaus über den Beuth-Verlag (Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 66, 10787 Berlin, www.beuth.de) zu beziehen.

D. PFLANZLISTEN

In der freien Landschaft sind bei Baum- und Strauchpflanzungen standortgerechte und einheimische Gehölze zu verwenden.

In diesem Zusammenhang wird auf § 40 BNatSchG verwiesen, wonach ab dem 1. März 2020 nur gebietseigene Gehölze aus dem Vorkommensgebiet Nr. 4 (Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben) zu verwenden sind. Das Ausbringen gebietsfremder Pflanzen in der freien Natur bedarf einer Genehmigung der zuständigen Behörde.

Ebenso ist bei der Ausbringung von Saatgutmischungen auf die Verwendung von autochthonen Mischungen (aus der Herkunftsregion Nr. 9 - Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland) zu achten.

In öffentlichen Grünanlagen, Privatgärten und im Straßenbegleitgrün können zusätzlich klimarobuste und urbanresistente Baum- und Straucharten verwendet werden.

Bei der Pflanzenauswahl sollte generell darauf geachtet werden, bevorzugt Arten zu wählen, die durch ihre Blüte, Frucht und Dornen / Stacheln Lebens- und Nahrungsraum für Vögel und Insekten darstellen.

Qualifizierte Baumschulen bieten hierzu Beratung an.

Die nachfolgend aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl der wichtigsten Arten.

Die Listen sind nicht abschließend.

Angegeben sind weiter die Pflanzqualitäten gem. den Gütebestimmungen des BdB (Bund deutscher Baumschulen). Die festgesetzten Pflanzungen sind mit der angegebenen Mindestqualität oder höher durchzuführen. In der Regel ist bei Gehölzpflanzungen ein Raster von 1,5 x 1,5 m einzuhalten bzw. 1 Strauch auf 2 m² zu rechnen.

Soweit der vorliegende Bebauungsplan nichts anderes regelt oder im Sinne des § 1 LNRG nichts anderes vereinbart wurde, ist auf die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (§§ 44 - 47) zu achten. Insbesondere folgende Grenzabstände sind zu beachten:

Bäume (ausgenommen Obstbäume)		Obstbäume	
▪ Sehr stark wachsende Bäume	4,00 m	▪ Walnusssämlinge	4,00 m*
▪ Stark wachsende Bäume	2,00 m	▪ Kernobst, stark wachsend	2,00 m
▪ Alle übrigen Bäume	1,50 m	▪ Kernobst, schwach wachsend	1,50 m
Sträucher (ausgenommen Beerenobststräucher)		Beerenobststräucher	
▪ Stark wachsende Sträucher	1,00 m	▪ Brombeersträucher	1,00 m
▪ Alle übrigen Sträucher	0,50 m	▪ Alle übrigen Beerenobststräucher	0,50 m
Hecken			
▪ Hecken bis zu 1,00 m Höhe		0,25 m	
▪ Hecken bis zu 1,50 m Höhe		0,50 m	
▪ Hecken bis zu 2,00 m Höhe		0,75 m	
▪ Hecken über 2,00 m Höhe		einen um das Maß der Mehrhöhe größeren Abstand als 0,75 m	

Die Abstände verdoppeln sich an Grenzen zu landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch, kleingärtnerisch oder für den Weinbau genutzten Flächen.

*Ausgenommen sind sehr stark wachsende Baumarten in den Fällen des § 44 Nr. 1 a (Ausnahme: Pappel-Arten – Populus) und Nr. 2 a Walnuss-Sämlinge, bei denen der 1,5-fache Abstand einzuhalten ist.

1. Maßnahme M1, Maßnahme M2, Maßnahme M4, Maßnahme M7

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

2. Maßnahme M5

Extensiv:

Die Dachbegrünung sollte mit einer niedrigbleibenden **Gräser-/Kräutermischung** für Dachflächen erfolgen, der zur schnelleren Begrünung Sedum-Sprossen zugegeben werden sollen. Hierbei sollte auf die geprüfte Mischung **RSM 6.1 Extensive Dachbegrünung** (Regelaussaatmenge: 5 g / qm) gem. den Regelsaatgutmischungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) zurückgegriffen werden. Diese garantieren eine ausgewogene Mischung mit standortgerechten Gräser- und Kräuterarten mit gutem Anwuchsergebnis. Der Ansaat können Sedum-Sprossen sowie eine Saatmischung an Blühstauden beigemischt werden.

Auswahl an geeigneten Sedum-Arten zur Beimischung der Ansaat:

<i>Sedum album</i> in Sorten	Weißer Mauerpfeffer
<i>Sedum cauticola</i>	September-Fetthenne
<i>Sedum floriferum</i> „Weihenst. Gold“	Gold-Fetthenne
<i>Sedum hybridum</i> „Immergrünchen“	Mongolen-Fetthenne
<i>Sedum reflexum</i>	Tripmadam
<i>Sedum sexangulare</i>	Milder Mauerpfeffer
<i>Sedum spectabile</i> „Herbstfreude“	Große Pracht-Fetthenne
<i>Sempervivum</i> -Hybriden	Dachwurz-Hybriden

Intensiv:

Zwerg- /Kleinsträucher

Pflanzqualität: Strauch, 2x verpflanzt, Höhe 50 - 75 cm

<i>Betula nana</i>	Zwerg-Birke
<i>Buxus sempervirens</i> „Suffruticosa“	Buchsbaum
<i>Caragana pygmaea</i>	Zwerg-Erbсенstrauch
<i>Spiraea decumbens</i>	Zwergspiere

Kleinbäume

Pflanzqualität: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 100-125 cm

<i>Amelanchier lamarckii</i>	Kupfer-Felsenbirne
<i>Cercis siliquastrum</i>	Gewöhnlicher Judasbaum

Elaeagnus angustifolia

Schmallblättrige Ölweide

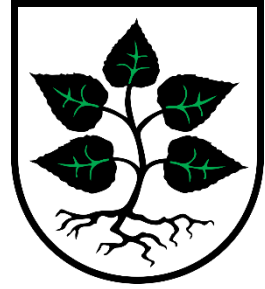
Sorbus aria

Echte Mehlsbeere

3. Maßnahme M6

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Veröffentlichungsexemplar gemäß
§ 3 Abs. 1 BauGB
Frühzeitige Unterrichtung in der Zeit
vom 10.08.2026 bis einschließlich
09.09.2026



Ortsgemeinde Lörzweiler

Bebauungsplan

„Feuerwehr Dreiländereck“

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Teil A: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung gem. § 2 a Nr. 1 BauGB

Vorentwurf I 06.08.2026



STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG

Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert
Julia C.M. Biwer, M.Sc.
Christine Lange, M.Sc.

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Sitz in Kaiserslautern: alle Partner
Sitz in Mannheim: Peter Riedel

Auftraggeber



Ortsgemeinde Lörzweiler
Rheinstr. 1
55296 Lörzweiler

Erstellt durch



STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG

Freie Stadtplaner PartGmbB
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert
Julia C.M. Biwer, M.Sc.
Christine Lange, M.Sc.

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Sitz KL: alle Partner | Sitz MA: P. Riedel

Kaiserslautern, im August 2026

INHALTSVERZEICHNIS

A. ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB	4
B. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	4
C. GRUNDLAGEN	4
1. Planungsgrundlagen	4
2. Lage und Größe des Plangebietes	5
3. Bestandssituation	6
3.1. Nutzung und natürliche Situation	6
3.2. Erschließung / Infrastruktur	6
3.3. Topografie	6
D. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	7
1. Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz IV	7
2. Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe	7
3. Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bodenheim	8
4. Landschaftsplan der Verbandsgemeinde Bodenheim	9
5. Standortalternativenprüfung	10
E. FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN	11
1. Natur- und Artenschutz	11
1.1. Schutzgebiete und -objekte	11
1.2. Artenschutzrechtliche Voreinschätzung	13
2. Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen	14
2.1. Wasserrechtliche Schutzgebiete	14
2.2. Gewässer	14
2.3. Außengebietswasser / Starkregen	14
2.4. Kultur- oder sonstige Sachgüter sowie archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler	16
3. Sonstiges	17
F. ÜBERLAGERUNG MIT BESTEHENDEN STÄDTEBAULICHEN SATZUNGEN	17
G. DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT	17
1. Städtebauliches Konzept	17
2. Erläuterung der Planung	17
H. BEGRÜNDUNG DER TEXTFESTSETZUNGEN	18
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	18
1.1. Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)	18
1.2. Maß der baulichen Nutzung	19
1.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	19
1.4. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Erhalt / zum Anpflanzen	

von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB).....	19
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	21
3. Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter	21
I. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	22
1. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	22
2. Belange des sozialen und sonstigen Infrastrukturbedarfs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)	22
2.1. Nutzungen.....	22
2.2. Altlasten	22
2.3. Radon	22
3. Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB).....	23
4. Gestaltung des Ortsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)	23
5. Belange des Klima- und Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).....	23
6. Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)	23
7. Belange des Verkehrs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)	23
8. Belange der Hochwasservorsorge (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)	23
J. PLANVERWIRKLICHUNG	23
1. Grundbesitz und Bodenordnung.....	23
2. Kosten der Bauleitplanung	24

A. ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist es Aufgabe der Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist.

Die Verbandsgemeinde Bodenheim plant die Zusammenlegung der Freiwilligen Feuerwehren der Gemeinden Gau-Bischofsheim und Harxheim an einem neuen Standort mit einem neu zu errichtenden Feuerwehrhaus. Zum aktuellen Zeitpunkt haben beide Feuerwehren einen eigenen Standort in der jeweiligen Gemarkung, möchten jedoch zukünftig einen gemeinsamen Standort betreiben, um sich zukunftsfähig aufstellen zu können.

Perspektivisch soll auch die Feuerwehr aus der Gemeinde Lörzweiler an dem neuen Standort untergebracht werden. Zwar verbleibt die Einheit Lörzweiler vorerst an ihrem aktuellen Standort, doch die Verbandsgemeinde Bodenheim möchte sich aus Gründen der Zukunftssicherung und dem Erhalt der Freiwilligen Feuerwehren, die Option offenhalten, an einem neuen Standort, die Feuerwehren der drei Ortsgemeinden zusammenlegen zu können. Dies ist vor allem vorausschauend gedacht, denn sollte es einer Einstellung von hauptamtlichen Kräften oder der Einbeziehung von kommunalem Mitarbeitern bedürfen, wäre ein gemeinsamer Standort der drei Feuerwehreinheiten unabdingbar.

Zur Identifizierung des neuen Standortes, der sowohl aus einsatztaktischer Sicht als auch unter städtebaulichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Gesichtspunkten optimal geeignet ist, wurde im Vorhinein eine Standortalternativenprüfung durchgeführt. Ausgehend der Ergebnisse der Standortalternativenprüfung, soll der neue Standort in der Ortsgemeinde Lörzweiler realisiert werden.

B. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Zur Erreichung der obigen Zielsetzung hat der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Lörzweiler gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.05.2024 die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes „Feuerwehr Dreiländereck“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Beauftragt mit der Erstellung des Bebauungsplans wurde das Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern.

C. GRUNDLAGEN

1. Planungsgrundlagen

Planungsgrundlagen des Bebauungsplans sind:

- ein Ausschnitt aus dem aktuell gültigen Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Verbandsgemeinde Bodenheim,
- Landesentwicklungsprogramm RLP IV des Ministeriums des Innern und für Sport Rheinland-Pfalz, unter:
https://rauminfo.rlp.de/rauminfo/index.php?service=lep_open, abgerufen 02/2026
- Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe 2014 mit Teilfortschreibung 2022, unter: <https://extern.ris.rlp.de/>, abgerufen 02/2026
- Abfrage LANIS RLP, unter:
https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/, abgerufen 02/2026

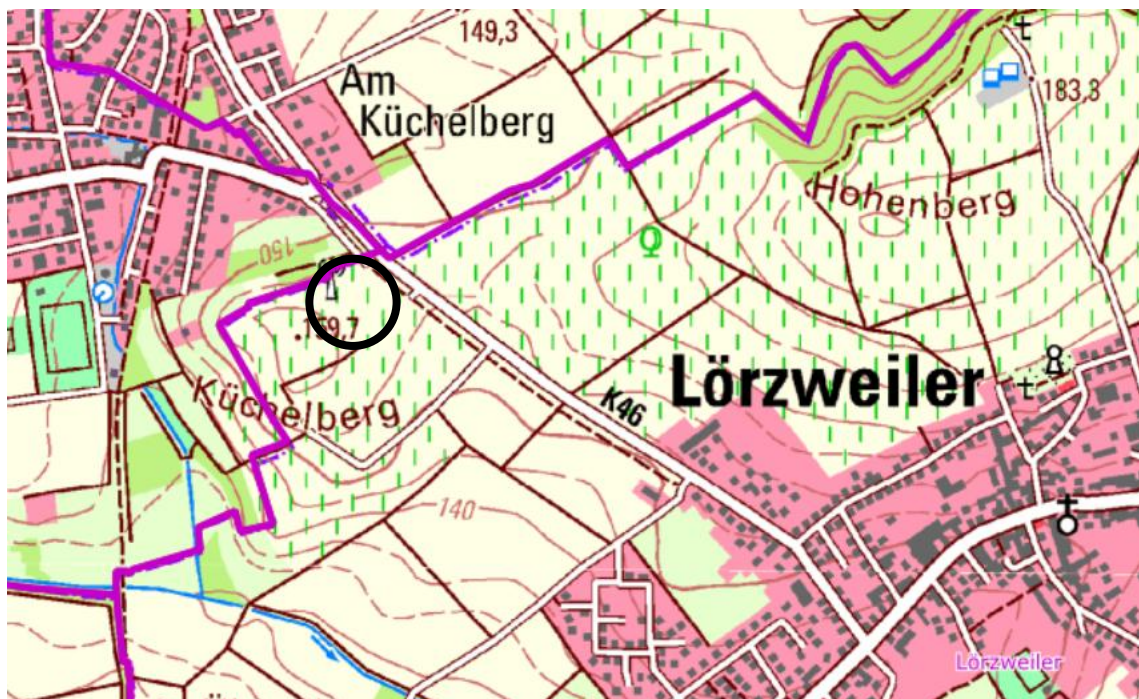
- Geoportal Wasser RLP, unter: <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?applicationId=12588>, abgerufen 02/2026
- Sturzflutkarte des Landesamtes für Umwelt, unter: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>, abgerufen 02/2026
- Geoportal Boden des Landesamtes für Geologie und Bergbau, unter: https://mapcli-ent.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=19, abgerufen 02/2026
- Geologische Radonkarte RLP, Landesamt für Umwelt, unter: <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?&applicationId=86183>, abgerufen 02/2026

2. Lage und Größe des Plangebietes

Der Standort für das geplante Feuerwehrhaus liegt außerhalb der bebauten Ortsteile, nordwestlich der Ortsgemeinde Lörzweiler in der Verbandsgemeinde Bodenheim im Landkreis Mainz-Bingen.

Nördlich des Plangebietes schließt die Gemarkung der Gemeinde Harxheim an. Unmittelbar im Osten verläuft die Kreisstraße 46.

Die Flächen des Plangebietes sind derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt und dienen dem Weinanbau sowie der extensiven Grünlandnutzung.



Lage des Plangebietes (schwarz gekennzeichnet) in der Ortsgemeinde Lörzweiler (Quelle: LANIS RLP, 02/2026)

Der Geltungsbereich umfasst die nachfolgend aufgelisteten Parzellen der Flur 1:

- | | | | |
|-----------------|-----------------|--------|--------|
| ▪ 35/5 | ▪ 35/6 | ▪ 35/8 | ▪ 35/9 |
| ▪ 35/12 | ▪ 37/3 | ▪ 38/5 | ▪ 38/8 |
| ▪ 39/3 | ▪ 39/4 | ▪ 39/5 | ▪ 40/3 |
| ▪ 51/2 (teilw.) | ▪ 51/3 (teilw.) | | |

Die exakte Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung des Bebauungsplans im Maßstab 1:500. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 8.410 m².

3. Bestandssituation

3.1. Nutzung und natürliche Situation

Die Flächen im Plangebiet werden landwirtschaftlich als Weinanbau- sowie als Grünlandfläche genutzt. Im Norden des Plangebietes verläuft von Ost nach West ein Wirtschaftsweg, welcher im Osten an die K46 angebunden ist.

Die umliegenden Flächen werden zum Großteil ebenfalls als Weinanbauflächen genutzt. Nördlich des Wirtschaftsweges sind flächige Gehölzstrukturen vorhanden und westlich des Plangebietes befindet sich ein Funkmast.



Abgrenzung des Plangebietes (rot gekennzeichnet) (Quelle: LANIS RLP 02/2026)

3.2. Erschließung / Infrastruktur

Das Plangebiet ist gegenwärtig durch einen Wirtschafts- bzw. Fahrweg auf dem Flurstück 35/6, Flur 1, Gemarkung Lörzweiler erschlossen. Dieser bindet an den parallel zur K46 verlaufenden Geh- und Radweg auf dem Flurstück 39/4, Flur 1, Gemarkung Lörzweiler an, der für landwirtschaftlichen Verkehr freigegeben ist.

3.3. Topografie

Der Standort stellt sich relativ eben dar. Im nördlichen Randbereich beträgt die Hangneigung auf einer kleinen Fläche bis zu 30%; der Großteil der Fläche hat jedoch nur eine Hangneigung von 1-8%. Von Westen nach Norden hin fällt das Gelände leicht ab.

D. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

1. Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz IV

Die nachfolgende Abbildung zeigt, dass sich das Plangebiet gemäß des LEP IV in einem landesweit bedeutsamen Bereich für die Landwirtschaft befindet.



Landesweit bedeutsame Bereiche gem. LEP IV; Lage des Plangebietes rot gekennzeichnet (Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage des Ministeriums des Inneren und für Sport Rheinland-Pfalz, 02/2026)

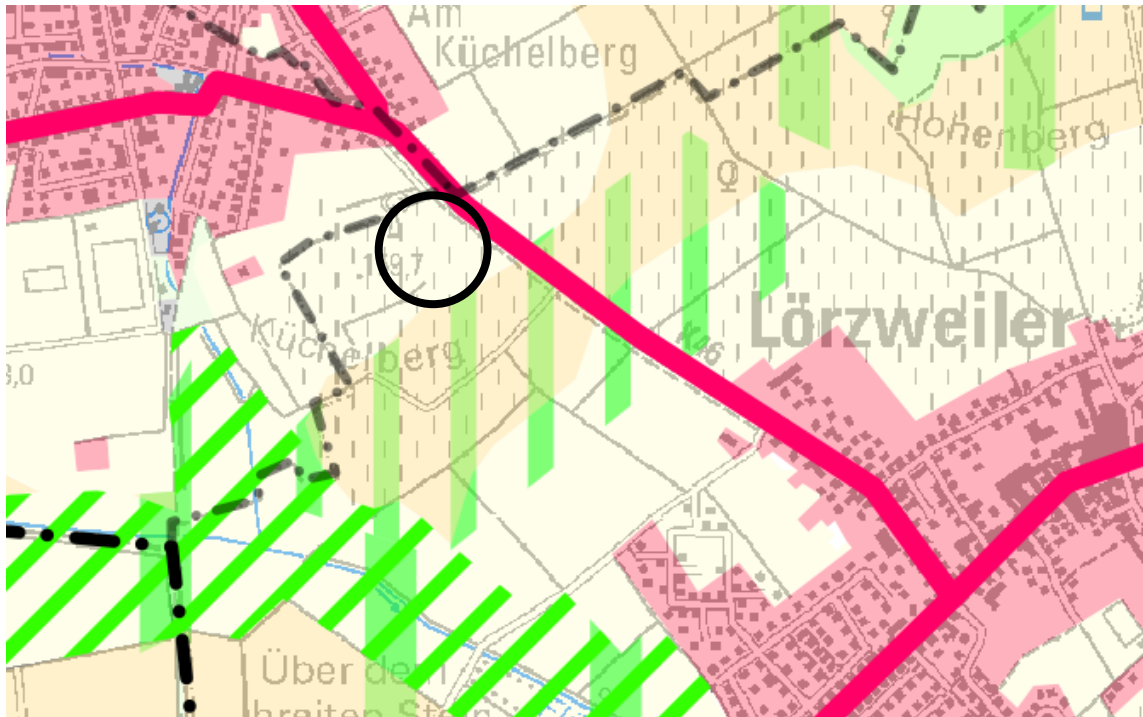
Das LEP IV weist die Flächen als „Landesweit bedeutsame Fläche für die Landwirtschaft“ aus.

Im Regionalen Raumordnungsplan (ROP Rheinhessen-Nahe) erfolgt dagegen die Einstufung als „Sonstige Landwirtschaftsfläche“ (siehe nachfolgendes Kapitel). Die unterschiedlichen Darstellungen sind auf die verschiedenen Planungsebenen und Maßstäbe zurückzuführen. Während die Darstellungen des LEP IV aufgrund des landesweiten Betrachtungsmaßstabs einer stärkeren Generalisierung unterliegen und daher räumliche Unschärfen aufweisen können, konkretisiert der ROP die landesplanerischen Vorgaben auf regionaler Ebene unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten. Die Einstufung als „Sonstige Landwirtschaftsfläche“ stellt somit eine Konkretisierung der landesplanerischen Vorgaben dar und steht den Zielen des LEP IV nicht entgegen.

2. Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe

Der Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe (Grundfassung 2014), in der geltenden Fassung der Zweiten Teilfortschreibung (verbindlich seit dem 19. April 2022), stellt die Fläche als „Sonstige Landwirtschaftsfläche“ dar. Eine Zielbetroffenheit ist demnach nicht gegeben.

Südlich des Plangebietes befindet sich eine als Grünstreifen dargestellte Fläche (grün schraffiert) sowie ein Vorranggebiet Landwirtschaft (orange).

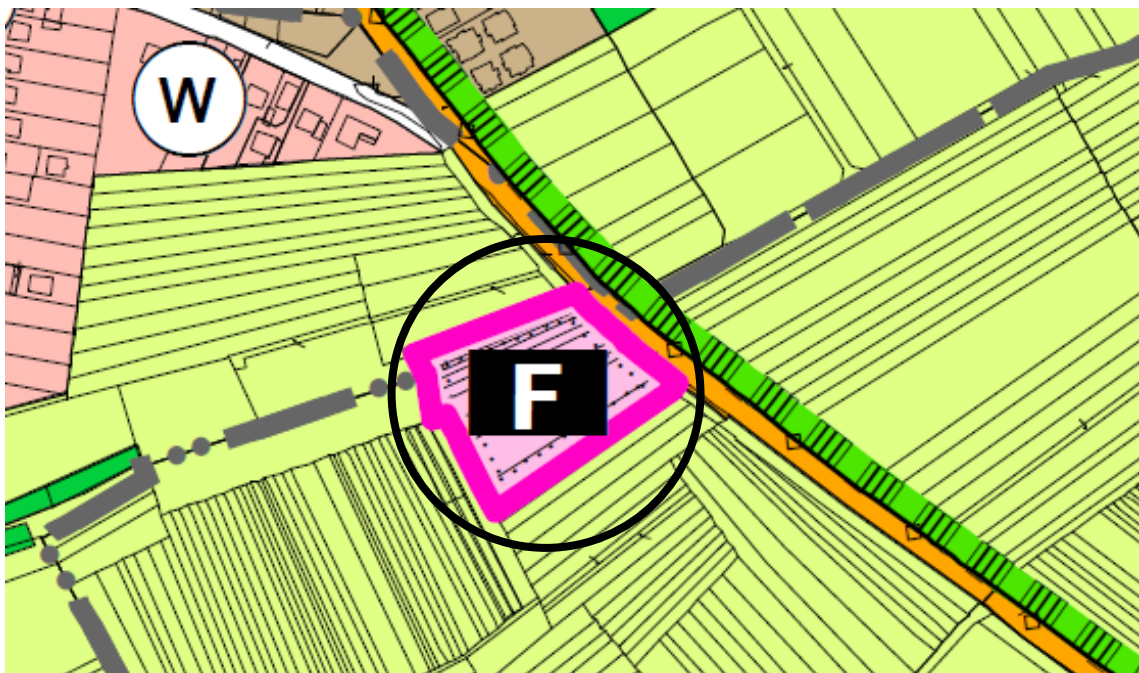


Lage des Plangebietes (schwarz gekennzeichnet) im Ausschnitt des ROP Rheinhausen-Nahe (Quelle: RIS RLP, 02/2026)

Somit ist vorliegend davon auszugehen, dass hinsichtlich der geplanten Nutzung kein Widerspruch zu regionalplanerischen Belangen besteht.

3. Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bodenheim

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bodenheim stellt die hier in Rede stehende Fläche in der Gemarkung Lörzweiler bereits als Fläche für Einrichtungen und Anlagen für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dar. Die umliegenden Flächen sind als landwirtschaftliche Flächen gekennzeichnet.



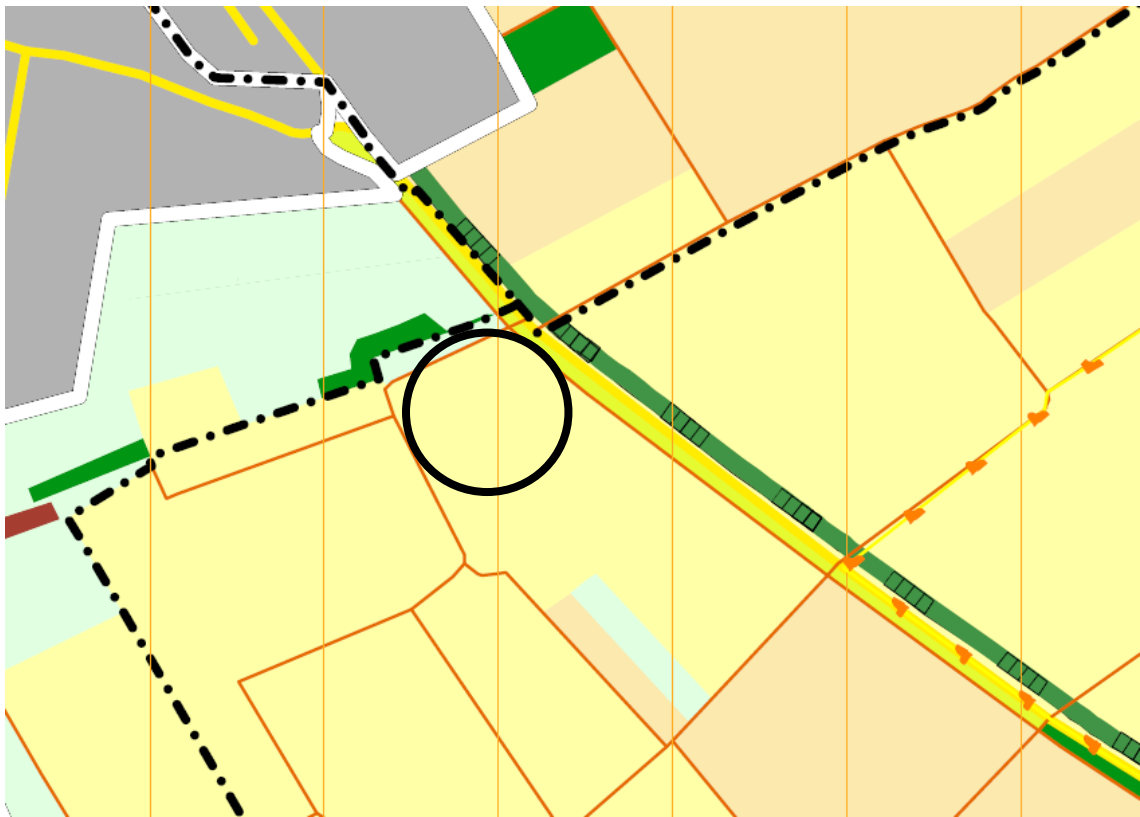
Lage des Plangebietes (schwarz gekennzeichnet) im Ausschnitt des Flächennutzungsplans der VG Bodenheim für die Ortsgemeinde Lörzweiler (Quelle: VG Bodenheim, BBP 02/2026)

Die vorgesehene Art der baulichen Nutzung des Plangebietes in Form einer Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr entspricht demnach den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes. Damit wird der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (Entwicklungsgebot).

4. Landschaftsplan der Verbandsgemeinde Bodenheim

Der Landschaftsplan der Verbandsgemeinde Bodenheim sieht für den Bereich des Plangebietes keine Entwicklungen vor.

Die Fläche des Plangebietes ist als „Fläche für die Landwirtschaft: Weinbau“ (gelb) gekennzeichnet. Nördlich des Plangebietes schließt eine „Fläche für die Landwirtschaft: Grünland unterschiedlichster Ausprägung“ (hellgrün) sowie ein Gehölzbestand als Landschaftselement (dunkelgrün) an. Weiterhin befindet sich das Plangebiet innerhalb des „1km-Siedlungsumfeldes - ortsnaher Erholungsraum“ (orange Streifensignatur).



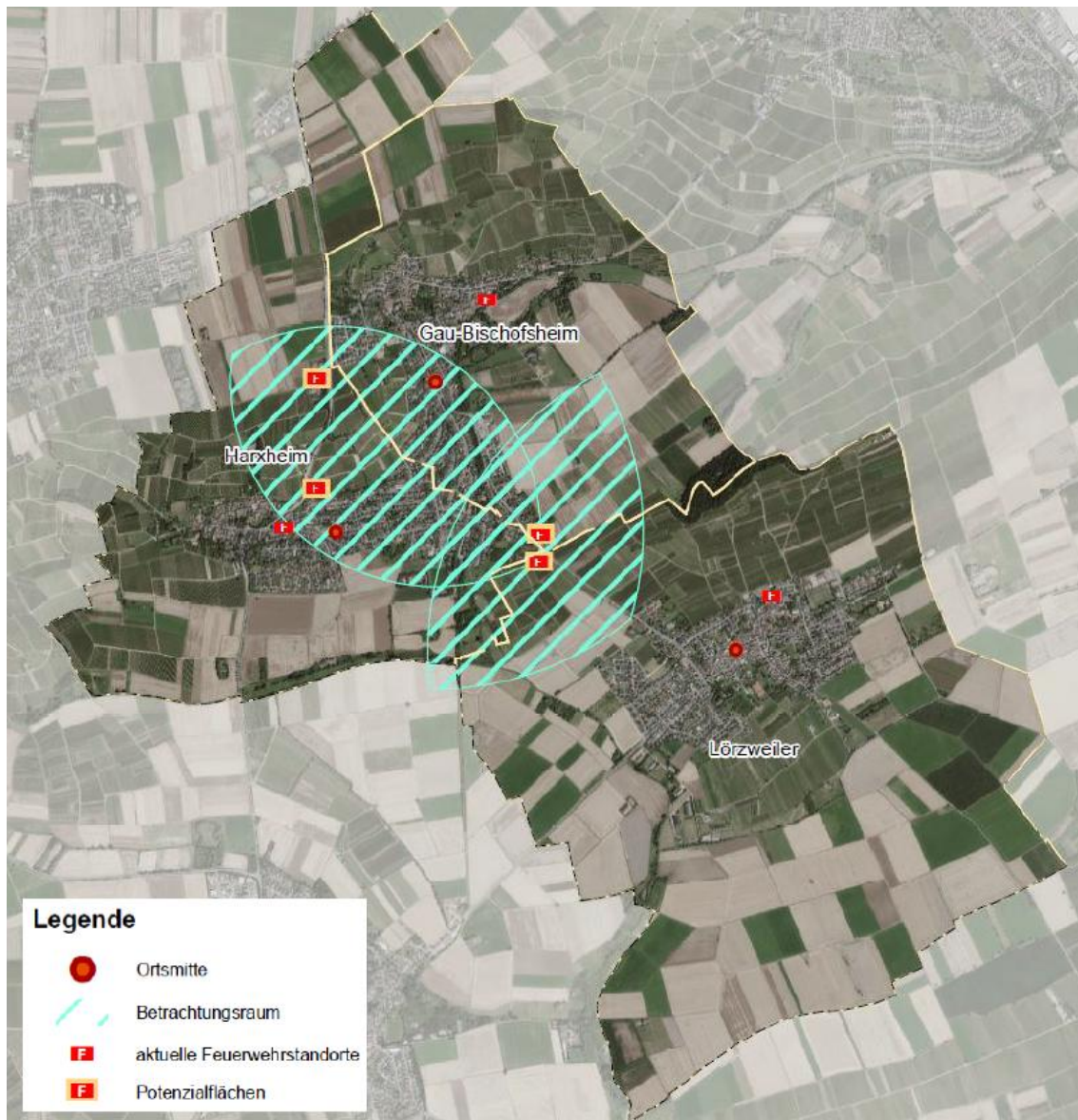
Lage des Plangebietes (schwarz gekennzeichnet) im Auszug des Landschaftsplans der VG Bodenheim (Quelle: VG Bodenheim, ISU Kaiserslautern, 07/2014)

Der Landschaftsplan sieht für den Bereich des Plangebietes keine konkreten Entwicklungsziele oder Maßnahmen vor. Mit Realisierung eines Feuerwehrstandortes wird die bisher als Weinbaufläche dargestellte Nutzung aufgegeben. Die angrenzenden Grünland- und Gehölzstrukturen bleiben hiervon jedoch weitgehend unberührt. Durch die im Bebauungsplan vorgesehenen landespflegerischen Maßnahmen können die bestehenden Landschaftselemente zum Teil gesichert und ergänzt werden, sodass eine Einbindung des Vorhabens in den umgebenden Landschaftsraum gewährleistet wird. Erhebliche Beeinträchtigungen der im Landschaftsplan dargestellten Freiraumstrukturen sind daher nicht zu erwarten.

5. Standortalternativenprüfung

Im Rahmen einer Standortalternativenprüfung wurden vier potenzielle Flächen hinsichtlich ihrer Eignung für den Neubau eines Feuerwehrstandortes systematisch untersucht und bewertet, um einen Standort zu identifizieren, der sowohl aus einsatztaktischer Sicht als auch unter städtebaulichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Gesichtspunkten optimal geeignet ist.

Die nachfolgende Abbildung zeigt den ermittelten Betrachtungsraum sowie die Standorte der gewählten Potenzialflächen.



Ermittlung von Potenzialflächen innerhalb der Betrachtungsräume (Quelle: Geoportal RLP, eigene Darstellung BBP 08/2025)

Folgende Potenzialflächen wurden hinsichtlich ihrer Eignung als Feuerwehrstandort untersucht:

1. Fläche 1 „Im Eierstück“ (Gemarkung Harxheim)
2. Fläche 2 „Gau-Bischofsheimer Weg“ (Gemarkung Harxheim)
3. Fläche 3 „Dreiländereck“ (Gemarkung Lörzweiler)
4. Fläche 4 „Südlich Küchelberg“ (Gemarkung Gau-Bischofsheim)

Die genannten Potenzialflächen wurden auf die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Anforderungskriterien geprüft und bewertet. Die Bewertung erfolgt nach dem folgenden Schema:

	Technische Anforderungen				Rechtliche Anforderungen			Wirtschaftliche Anforderungen		Soziale Anforderungen		
Anforderungskriterien	Grundstücksgröße	Erschließung, Infrastruktur Erreichbarkeit	Einhaltung der Einsatzgrundzeit	Topografie und Bodenbeschaffenheit	Umwelt- und naturschutzfachliche Restriktionen	Raumplanung	Lärmschutzvorgaben	Grundstückserwerb oder -pachtkosten	Erschließungskosten	Erreichbarkeit für Einsatzkräfte	Auswirkungen auf Orts- und Landschaftsbild	Verkehrliche Auswirkungen
Fläche 1 „Im Eierstück“	x	x	--	(x)	x	(x)	x	--	x	--	x	(x)
Fläche 2 „Gau-Bischofsheimer Weg“	x	x	--	--	x	(x)	--	x	x	--	x	(x)
Fläche 3 „Dreiländereck“	x	x	x	(x)	(x)	x	x	(x)	x	x	x	(x)
Fläche 4 „Südlich Küchelberg“	x	x	x	(x)	(x)	x	--	(x)	x	(x)	(x)	(x)

Die Bewertung der Potenzialflächen ergab, dass Fläche 1 und Fläche 2 grundsätzlich nicht geeignet sind. Hauptgrund dafür ist, dass die Einsatzgrundzeit der Feuerwehr nicht gewährleistet werden kann. Zudem nimmt die Erreichbarkeit für Einsatzkräfte aufgrund der teilweise langen Anfahrtswege zu viel Zeit in Anspruch.

Fläche 3 und Fläche 4 sind als Feuerwehrstandorte grundsätzlich gut geeignet. Unterschiede zeigen sich bei den Anforderungskriterien Lärmschutz, Erreichbarkeit der Einsatzkräfte und Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. In diesen Punkten schneidet Fläche 3 am besten ab, sodass sie als die am besten bewertete und damit auch als die am besten geeignete Fläche für ein Feuerwehrhaus für die drei Ortsgemeinden Harxheim, Gau-Bischofsheim und Lörzweiler gilt.

Da eine Teilfläche der Fläche 3 als geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG ausgewiesen ist, bedarf es für die Überplanung des Gebietes einen Antrag auf Befreiung gemäß § 67 BNatSchG bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde. Ein entsprechender Ausgleich ist in diesem Zusammenhang zu erbringen.

Die Standortalternativenprüfung, mit Stand August 2025, wurde am 11. September 2025 als Planungsgrundlage im Sinne einer städtebaulichen Studie gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Die ausführliche, schriftliche Ausarbeitung der Standortalternativenprüfung sind dem Bebauungsplanunterlagen als Anlage beigefügt.

E. FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

1. Natur- und Artenschutz

1.1. Schutzgebiete und -objekte

1.1.1. Internationale Schutzgebiete

Für das Plangebiet und dessen Umgebung sind **keine**

- Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, VSG-Gebiete) oder
- Gebiete der Ramsar-Konvention

ausgewiesen (Quelle: LANIS RLP).

Auswirkungen des Planvorhabens sind demnach nicht zu erwarten.

1.1.2. Nationale Schutzgebiete und -objekte gemäß §§ 23-29 BNatSchG

Für das Plangebiet und dessen Umgebung sind **keine**

- Naturschutzgebiete (NSG) nach § 23 BNatSchG,
- Nationalparke, Nationale Naturmonumente nach § 24 BNatSchG,
- Biosphärenreservate nach § 25 BNatSchG,
- Naturparke nach § 27 BNatSchG,
- Naturdenkmäler (ND) nach § 28 BNatSchG sowie
- Geschützte Landschaftsbestandteile (LB) nach § 29 BNatSchG

ausgewiesen (Quelle: LANIS RLP).

Auswirkungen des Planvorhabens auf die genannten Schutzgebiete und -objekte sind demnach nicht zu erwarten.

In der Nähe des Plangebietes, auf der gegenüberliegenden Seite der K46, befindet sich das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Rheinhessisches Rheingebiet“ (LSG-7300-002). Die genaue Lage zum LSG zeigt die nachfolgende Abbildung:



Lage des Plangebietes (rot gekennzeichnet) zum LSG Rheinhessisches Rheingebiet (Quelle: LANIS RLP, 02/2026)

Eine Beeinträchtigung des LSG durch den Neubau eines Feuerwehrhauses außerhalb des Schutzgebietes ist jedoch nicht zu erwarten.

1.1.3. Geschützte und schutzwürdige Biotope

Die Flurstücke 39/3 sowie 40/3 (Flur 1, Gemarkung Lörzweiler) wurden im Rahmen der Grünlandkartierung Rheinland-Pfalz im Mai 2022 als Magere Flachland-Mähwiese erfasst, welche gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG geschützt ist (siehe nachfolgende Abbildung). Zum Zeitpunkt der Erfassung wurde der Gesamt-Erhaltungszustand als B mit einem Artenspektrum von C eingestuft.



Lage der gesetzlich geschützten Mageren Flachland-Mähwiese (EA1) innerhalb des Plangebietes (rot gekennzeichnet) (Quelle: LANIS RLP, 02/2026)

Im Juni 2025 hat eine weitere Begehung stattgefunden. Zum Zeitpunkt der Begehung zeigte die Fläche aufgrund ihrer zu extensiven Beweidung durch Pferde eine Vergrasung und das Fehlen von Kennarten auf.¹

Aus Sicht der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde ist der Schutzstatus der Fläche jedoch weiterhin gegeben. Insbesondere aus dem Grund, da der Zustand einer Mageren Flachland-Mähwiese durch ein angepasstes Pflegeregime wieder erreicht werden kann. Gemäß den Stellungnahmen der Unteren Naturschutzbehörde Mainz-Bingen zum Verfahren „1. Änderung des Flächennutzungsplanes 2035“ der Verbandsgemeinde Bodenheim vom 05.05.2025 und 15.12.2025, kann nach § 30 Abs. 3 und 4 BNatSchG von dem Verbot der Zerstörung der Wiese auf Antrag eine Ausnahme oder eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG erteilt werden. Voraussetzung hierfür ist, dass die Beeinträchtigung ausgeglichen werden kann.

1.2. Artenschutzrechtliche Voreinschätzung

Im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wurde eine Artenschutzrechtliche Voreinschätzung² durchgeführt, die im Ergebnis folgende Maßnahmen darstellt:

Vermeidungsmaßnahmen

- V1 Gehölzfällungen
- V2 Bauzeitenbegrenzung / Vergrämung
- V3 Erhalt und Schutz von Bäumen und Gehölzen
- Ökologische Baubegleitung

Empfehlung weiterer Maßnahmen

- Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

¹ RenkerPlan Harxheim, 2025

² Artenschutzrechtliche Voreinschätzung zum Bebauungsplan „Feuerwehr Dreiländerck“ der Ortsgemeinde Lörzweiler, BBP Kaiserslautern, 07/2026

- Ausbringung von Nist- / Fledermauskästen sowie Insektenhotels
- Herstellung von Totholz-Lesestein-Kombinationen

Die Artenschutzrechtliche Voreinschätzung kommt zu dem Ergebnis, dass durch das geplante Vorhaben unter Berücksichtigung der aufgeführten Maßnahmen keine Verbotstatbestände gem. § 44 Art. 1 Nr. 1 - 3 in Verbindung mit § 44 Abs. Nr. 5 BNatSchG ausgelöst werden.

Das Vorhaben wird nach artenschutzrechtlicher Sicht als zulässig bewertet.

2. Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen

2.1. Wasserrechtliche Schutzgebiete

Für das Plangebiet und dessen Umgebung sind keine

- festgesetzten Überschwemmungsgebiete (ÜSG) und hochwassergefährdeten Gebiete (HQExtrem),
- Trinkwasserschutzgebiete,
- Mineralwasserschutzgebiete sowie
- Heilquellenschutzgebiete

ausgewiesen (Quelle: Geoportal Wasser RLP).

Auswirkungen des Planvorhabens auf die genannten Schutzgebiete sind demnach nicht zu erwarten.

2.2. Gewässer

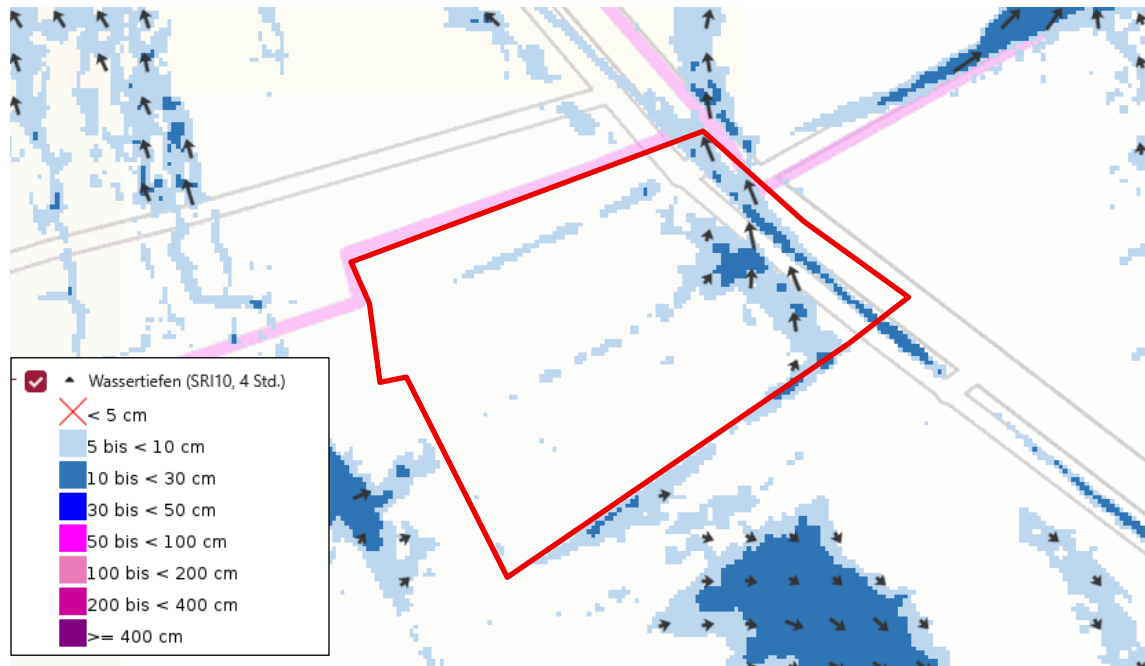
Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Still- oder Fließgewässer.

Das nächstgelegene Gewässer ist der „Harxheimer Bach“, welcher sich östlich des Plangebietes in einer Entfernung von 300 m befindet. Auswirkungen des Planvorhabens auf das Fließgewässer sind aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten.

2.3. Außengebietswasser / Starkregen

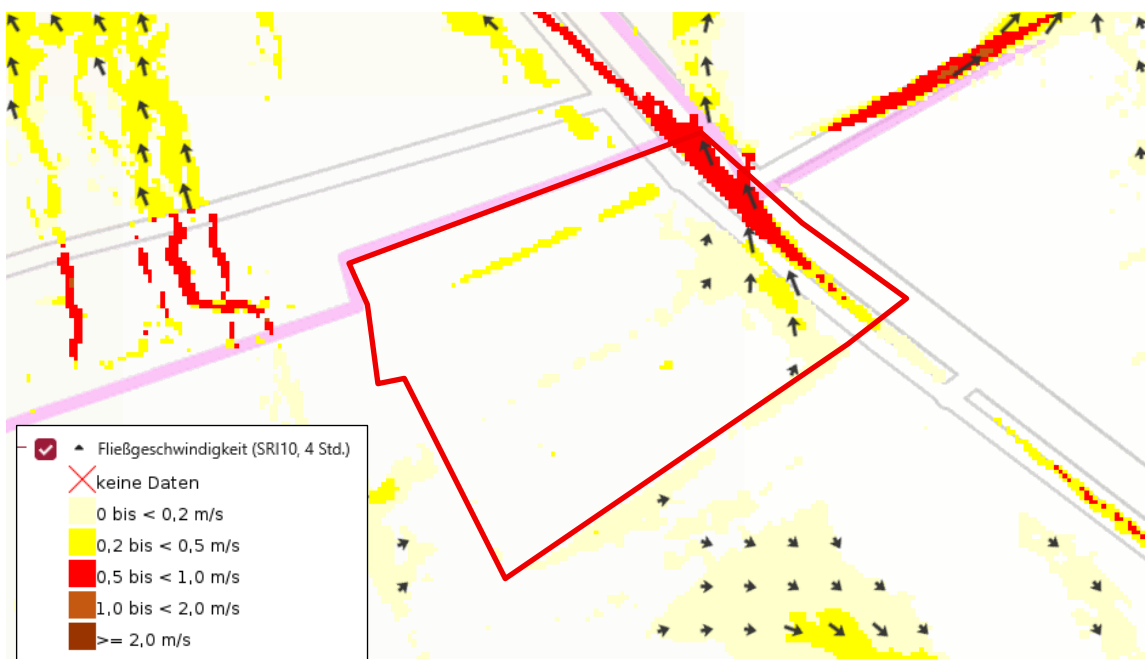
Das Land Rheinland-Pfalz hat neue Sturzflutgefahrenkarten veröffentlicht, welche die bisherigen Hinweiskarten ablösen. Die Sturzflutgefahrenkarten zeigen die Wassertiefen, die Fließgeschwindigkeiten und die Fließrichtung von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen auf. Dafür wurden Szenarien mit unterschiedlicher Niederschlagshöhe und -dauer betrachtet. Basis der Sturzflutgefahrenkarten ist ein einheitlicher StarkRegenIndex.

Bei Sturzflutereignissen nach extremen Starkregen (SRI 10) mit einer Regenmenge von ca. 112 – 136 mm in vier Stunden zeichnen sich Wassertiefen bis maximal 30 cm an Geländetiefpunkten ab (siehe nachfolgende Abbildung).



Wassertiefen während eines extremen Starkregenereignisses innerhalb des Plangebietes (rot gekennzeichnet) und dessen Umgebung (Quelle: Wasserportal RLP, Sturzflutgefahrenkarte, 04/2026)

Der Abfluss des Oberflächenwassers kann Fließgeschwindigkeiten von bis zu 0,5 m/s erreichen (siehe nachfolgende Abbildung). Der Abfluss erfolgt dabei in Richtung Nordosten.



Fließgeschwindigkeiten während eines extremen Starkregenereignisses innerhalb des Plangebietes (rot gekennzeichnet) und dessen Umgebung (Quelle: Wasserportal RLP, Sturzflutgefahrenkarte, 04/2026)

Bei der Planung und Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Plangebiets sind die tatsächlichen örtlichen Abflussverhältnisse sowie potenzielle Fließwege von Oberflächenwasser infolge von Starkregenereignissen zu berücksichtigen. Unabhängig

von den im Rahmen der Bauleitplanung vorliegenden Erkenntnissen können die tatsächlichen Abflussbahnen aufgrund kleinräumiger topografischer Gegebenheiten, örtlicher Geländemodellierungen oder nachträglicher Veränderungen von den prognostizierten Verhältnissen abweichen. Daher sind die tatsächlichen Abflussbahnen und Geländeverhältnisse im Rahmen der Objekt- und Ausführungsplanung vor Ort zu prüfen und bei der Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen angemessen zu berücksichtigen.

Ziel ist es, die Gefährdung von Gebäuden, Grundstücken und Infrastruktureinrichtungen durch oberflächlich abfließendes Niederschlagswasser zu minimieren sowie den natürlichen Wasserabfluss nicht nachteilig zu verändern. Insbesondere sind bestehende Fließwege freizuhalten oder durch geeignete Maßnahmen schadlos zu führen.

Zum Schutz vor Überflutungsereignissen und oberflächlichem Wasserabfluss können auf Ebene der Objektplanung unter anderem folgende Maßnahmen vorgesehen werden:

- Anhebung der Erdgeschossfußbodenhöhe bzw. der Gebäudezugänge gegenüber dem umgebenden Gelände,
- hochwasserangepasste Geländegestaltung mit gezielter Ableitung von Oberflächenwasser vom Gebäude weg,
- Ausbildung von Mulden, Retentionsflächen oder Notwasserwegen zur schadlosen Ableitung von Starkregenabflüssen,
- Verzicht auf besonders gefährdete Nutzungen in potenziell überflutungsgefährdeten Untergeschossen,
- wasserdichte oder druckwasserdichte Ausführung von Kellerwänden, Bodenplatten, Lichtschächten und Leitungsdurchführungen,
- Einbau von Rückstausicherungen in der Grundstücksentwässerung,
- Verwendung hochwasserunempfindlicher Baustoffe in gefährdeten Bereichen,
- Errichtung mobiler oder fester Schutzvorrichtungen, wie beispielsweise Dammbalkensysteme oder Schutzschwellen an Öffnungen,
- Sicherung technischer Anlagen (z. B. Heizungs-, Elektro- und Netzwerktechnik) durch Anordnung oberhalb potenzieller Überflutungsniveaus.

Die Auswahl und Dimensionierung der erforderlichen Schutzmaßnahmen ist im Einzelfall unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, der Nutzung sowie des jeweils zu erwartenden Gefährdungspotenzials vorzunehmen. Die Eigenvorsorge der Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer bleibt hiervon unberührt.

2.4. Kultur- oder sonstige Sachgüter sowie archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler

Im Plangebiet finden sich keine Grabungsschutzgebiete (GDI-RP). Ebenso finden sich keine Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch interessante Baulichkeiten. Über archäologische Fundstellen oder Bodendenkmäler ist ebenfalls nichts bekannt.

Sollten dennoch während der Bauphase Funde zu Tage treten, so besteht eine gesetzliche Verpflichtung zur Meldung an die zuständige Behörde.

Auch Kleindenkmäler wie Grenzsteine sind zu berücksichtigen und dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Im Plangebiet finden sich laut Geoportal des Landesamtes für Geologie und Bergbau keine kultur- und naturhistorisch bedeutsame Böden.

3. Sonstiges

Weitere Fachplanungen und sonstige Rahmenbedingungen, die ggf. im Widerspruch zur vorliegenden Planung stehen oder vorhandene Zielvorstellungen von Fachplanungen und sonstigen Rahmenbedingungen, die eine Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausschließen oder einschränken könnten, sind nicht bekannt.

F. ÜBERLAGERUNG MIT BESTEHENDEN STÄDTEBAULICHEN SATZUNGEN

Überlagerungen mit bestehenden städtebaulichen Satzungen sind nicht bekannt.

G. DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT

1. Städtebauliches Konzept

Der Bebauungsplan soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Das Planungsgebiet soll dabei einer Entwicklung zugeführt werden, die den künftigen Nutzern und deren Nutzungsbedürfnissen gerecht wird (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB). Konflikte mit der benachbarten Bebauung bzw. Nutzung, eine Beeinträchtigung von Landschaftspotentialen und negative Auswirkungen auf die gesamtörtliche und städtebauliche Entwicklung sollen verhindert bzw. minimiert werden. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden daher insbesondere folgende städtebauliche Planungsziele zu berücksichtigen:

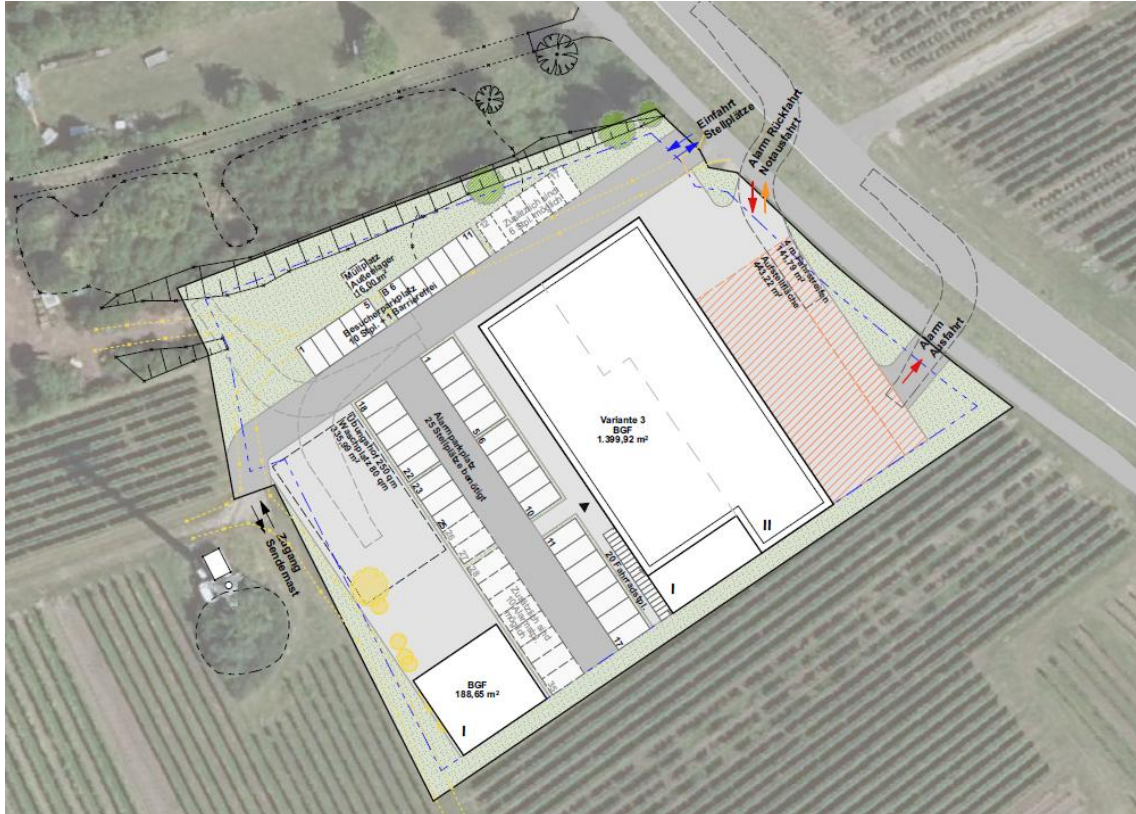
- Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB),
- Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sollen durch gezielte Maßnahmen vermieden bzw. bei unvermeidbaren Eingriffen auf das notwendige Minimum reduziert werden (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB),
- funktionsgerechte und wirtschaftliche Erschließung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB),
- die Belange des Zivilschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB) sowie
- die baurechtliche Sicherung der gemeindlichen Vorstellungen zur zukünftigen Entwicklung des Gebietes (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).

2. Erläuterung der Planung

Die Planung sieht den Neubau eines Feuerwehrhauses für die freiwilligen Feuerwehren der Ortsgemeinden Harxheim und Gau-Bischofsheim sowie perspektivisch auch Lörzweiler vor. Der Neubau ist erforderlich, da die bisherigen Feuerwehrstandort nicht mehr den funktionalen Ansprüchen gerecht werden. Um weiterhin die Sicherheit der Bevölkerung zu wahren und den Einsatzkräften einen bedarfsgerechten Arbeits- und Einsatzort zu bieten, wurde der Feuerwehrneubau beschlossen. Eine Standortalternativenprüfung priorisierte das hier in Rede stehende Plangebiet (vgl. Kapitel D.5). Eine entsprechende Machbarkeitsstudie wurde für den Feuerwehrneubau durchgeführt und von der Verbandsgemeinde als Planungsgrundlage für den Bebauungsplan beschlossen.

Demnach soll der Feuerwehrneubau in seiner Längsausrichtung auf die K46 ausgerichtet werden. Vor dem Neubau ist eine entsprechende Aufstellfläche vorgesehen. Rückwärtig zum Gebäude sollen die Alarmparkplätze angelegt werden.

Von der K46. Wiederum rückwärtig zu diesen sind im westlichen Grundstücksbereich ein weiteres Gebäude sowie ein Übungshof mit Waschplatz vorgesehen. Da sich westlich des Plangebietes ein Sendemast befindet, der weiterhin angefahren werden muss, erfolgt die Zufahrt in West-Ost-Richtung durch das Plangebiet. Nördlich dieser Zufahrt sind noch einige Besucherparkplätze vorgesehen (vgl. nachfolgende Abbildung).



Ausschnitt Machbarkeitsstudie Neues Gerätehaus Freiwillige Feuerwehr Gau-Bischofsheim und Harxheim (Quelle: Lengfeld & Wilisch Architekten PartGmbH, Stand: 09.02.2026)

Die Zufahrt wird von Osten über die K46 erfolgen, wofür Änderungen am Straßenkörper erforderlich werden. Die Planungen hierzu werden gegenwärtig von einem Fachbüro aufgestellt und mit dem Landesbetrieb Mobilität abgestimmt.

Die technische Ver- und Entsorgung soll durch den Anschluss an die bestehenden Netze sichergestellt werden. Auch hierzu erfolgen gegenwärtig die entsprechenden Fachplanungen.

H. BEGRÜNDUNG DER TEXTFESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Zur Sicherstellung eines wirksamen Brandschutzes sowie der örtlichen Gefahrenabwehr wird im Plangebiet eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt. Die Fläche dient der Unterbringung der für den Feuerwehrbetrieb erforderlichen Anlagen und Einrichtungen einschließlich Feuerwehrgerätehaus, Fahrzeughallen, Schulungs- und Sozialräumen, Stellplätzen sowie den für den Einsatzbetrieb notwendigen Freiflächen.

Die Festsetzung ist erforderlich, um die Aufgaben der Feuerwehr im Bereich des abwehrenden Brandschutzes, der technischen Hilfeleistung, des Katastrophenschutzes und des Bevölkerungsschutzes dauerhaft sicherzustellen. Hierdurch wird gewährleistet, dass Einsatzkräfte, Fahrzeuge und Geräte an einem funktional geeigneten und verkehrlich gut erreichbaren Standort vorgehalten werden können und die gesetzlichen Hilfsfristen sowie eine wirksame Gefahrenabwehr eingehalten werden.

Darüber hinaus dient die Festsetzung der langfristigen Sicherung des Standorts für öffentliche Zwecke und schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bedarfsgerechte Weiterentwicklung der Feuerwehrinfrastruktur. Die Fläche trägt damit zur öffentlichen Sicherheit und Ordnung sowie zur Daseinsvorsorge der Gemeinde bei. Aufgrund ihrer besonderen Zweckbestimmung und Funktion kann die vorgesehene Nutzung nicht gleichermaßen auf herkömmlichen Bauflächen verwirklicht werden. Die Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche ist daher städtebaulich erforderlich und angemessen.

Die Festsetzung entspricht den Belangen der öffentlichen Sicherheit gemäß § 1 Abs. 6 BauGB und gewährleistet die nachhaltige Sicherung der für den Brandschutz und die Gefahrenabwehr erforderlichen Infrastruktur.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und die Angabe der maximalen Gebäudehöhe geregelt. In diesem Fall richtet sich die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung an der Zielrichtung der angedachten Bebauung aus. Die festgesetzte Gebäudehöhe von 8,5 m resultiert aus den funktionalen Anforderungen an den Neubau und ermöglicht eine optimale funktionale Nutzung des geplanten Feuerwehrgebäudes.

1.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Diese stützen sich auf die durchgeführte Machbarkeitsstudie und bilden demnach den Rahmen für die geplante spätere Bebauung. Darüber hinaus sind Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um der späteren Nutzung eine maximale Gestaltungsfreiheit für weitere erforderliche Einrichtungen zu geben. Beschränkt wird diese Gestaltungsfreiheit durch den nach dem Landesstraßengesetz einzuhaltenden Abstand von 15 Metern zum äußeren Fahrbahnrand der K46, wonach dieser Bereich (Bauverbotszone) von jeglichen hochbaulichen Anlagen freizuhalten ist.

1.4. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Erhalt / zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

1.4.1. Maßnahme M1 – Erhalt und Entwicklung einer Strauchgruppe mit Überhältern

Die Maßnahme dient der Sicherung und Weiterentwicklung bestehender Gehölzstrukturen sowie der landschaftlichen Einbindung des Plangebiets gegenüber den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen. Durch die Erweiterung der vorhandenen Strauchgruppe wird ein struktureicher Gehölzbestand geschaffen, der Lebens-, Nahrungs- und Rückzugsräume für zahlreiche Tierarten bereitstellt und zur Stärkung des lokalen Biotopverbunds beiträgt.

Der Erhalt der vorhandenen Überhälter sichert bereits entwickelte Habitatstrukturen und bereichert das Landschaftsbild. Die vorhandenen Kiesablagerungen werden als Sonderstrukturen erhalten, da ihre Nutzung durch Reptilien als Sonnen-, Versteck- oder Fortpflanzungslebensraum nicht ausgeschlossen werden kann. Durch den Erhalt dieser offenen Bereiche wird die Strukturvielfalt innerhalb der Maßnahmenfläche erhöht und das Potenzial als Lebensraum für wärmeliebende Tierarten gesichert.

Die Begrünung der verbleibenden Teilflächen mit einer standortgerechten Gräser-Kräuter-Saatgutmischung fördert die Entwicklung einer artenreichen Krautschicht und ergänzt die Gehölz- und Rohbodenstrukturen. Hierdurch wird die ökologische Wertigkeit der Maßnahmenfläche weiter erhöht.

1.4.2. Maßnahme M2 – Anlage eines Feldgehölzes

Die Maßnahme dient der landschaftsgerechten Eingrünung des Plangebiets gegenüber den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Gleichzeitig führt die Maßnahme zu einer ökologischen Aufwertung der Fläche. Das Feldgehölz bietet Lebens-, Nahrungs- und Rückzugsräume für zahlreiche Tierarten und stärkt den lokalen Biotopverbund. Der mögliche Erhalt vorhandener Bäume trägt zur Sicherung bestehender Habitatstrukturen bei und vermeidet vermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt.

Die aufgrund ihrer geringen Breite oder ihres Zuschnitts nicht für Gehölzpflanzungen geeigneten Teilflächen werden mit einer standortgerechten Gräser-Kräuter-Mischung begrünt. Hierdurch wird eine vollständige Begrünung der Maßnahmenfläche sichergestellt und die ökologische Funktion der Rand- und Restflächen verbessert.

1.4.3. Maßnahme M3 – Wasserdurchlässige Beläge

Durch die zusätzliche Versiegelung bisher unversiegelter Freiflächen gehen wichtige Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser verloren. Dies hat sowohl negative Auswirkungen auf den Schutz bei Überschwemmungen und Starkregenereignissen sowie auf die Neubildung des Grundwassers. Um diese zu reduzieren, wird die Nutzung eines wasserdurchlässigen Belages für Zufahrten und Stellplätzen festgesetzt.

1.4.4. Maßnahme M4 – Neupflanzung von Hochstämmen je angefangene 500 m² Gemeinbedarfsfläche

Die Festsetzung zur Pflanzung von einem standortgerechten Laubbaum-Hochstamm je angefangene 500 m² Gemeinbedarfsfläche dient der Durchgrünung des Plangebiets sowie der Minderung und Kompensation der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft. Insbesondere werden durch die Umsetzung des Vorhabens vorhandene Gehölzstrukturen und Einzelbäume teilweise beseitigt. Die Neupflanzungen tragen dazu bei, die hierdurch entstehenden Verluste von Lebensraum-, Nahrungs- und Vernetzungsfunktionen für Tiere und Pflanzen auszugleichen.

Darüber hinaus leisten die Bäume einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung des Lokalklimas, zur Beschattung und Verdunstung, zur Bindung von Staub und Luftschadstoffen sowie zur Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes.

1.4.5. Maßnahme M5 – Dachbegrünung

Begrünte Dächer führen nachweislich zu einem verbesserten Kleinklima, fördern die Regenwasserrückhaltung, das Innenraumklima, die Dämmwirkung der Dachhaut und

deren Lebensdauer. Die meisten dieser Effekte korrelieren mit dem ganzheitlichen Konzept einer nachhaltigen und klimaangepassten Baulandentwicklung.

Sämtliche Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis 15° Neigung) von Haupt- und Nebengebäuden ab einer Größe von 10 m² sind im gesamten Plangebiet zu begrünen.

1.4.6. Maßnahme M6 – Eingrünung mit einreihiger Hecke

Die Maßnahme M6 am südlichen Gebietsrand dient der landschaftlichen Eingrünung des Plangebiets und der Einbindung der geplanten Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild. Gleichzeitig werden die Biotopverbundfunktion sowie das Lebensraumangebot für Tiere verbessert. Die Verwendung gebietseigener, standortgerechter und auf-grund der südexponierten Lage bevorzugt trockenheitsverträglicher Gehölze gewähr-leistet eine langfristig stabile Entwicklung der Pflanzung.

1.4.7. Maßnahme M7 – Anlage einer Strauchgruppe mit Überhältern

Die Maßnahme dient der landschaftlichen Eingrünung des Plangebiets sowie der Entwicklung eines strukturreichen Gehölzbestandes. Durch die Neuanlage einer Strauchgruppe mit einzelnen Überhältern wird ein naturnaher Übergang zwischen dem Plangebiet und den angrenzenden Freiraum- bzw. Landwirtschaftsflächen geschaffen. Hierdurch werden die Auswirkungen der Bebauung auf das Landschaftsbild gemindert und die Einbindung des Plangebiets in die umgebende Landschaft verbessert.

Die Strauchgruppe mit Überhältern schafft Lebens-, Nahrungs- und Rückzugsräume für zahlreiche Tierarten und trägt zur Stärkung des lokalen Biotopverbunds bei. Die Überhälter übernehmen langfristig wichtige Funktionen als prägende Strukturelemente sowie als potenzielle Brut-, Nahrungs- und Ruhestätten für Vögel und andere Tierarten.

Die Begrünung der verbleibenden Teilflächen mit einer standortgerechten Gräser-Kräuter-Saatgutmischung fördert die Entwicklung einer artenreichen Krautschicht und ergänzt die Gehölzstrukturen. Hierdurch wird die Strukturvielfalt erhöht und die ökologische Wertigkeit der Maßnahmenfläche nachhaltig verbessert.

Die Maßnahme dient darüber hinaus dem Ausgleich von Verlusten von Gehölz- und Habitatstrukturen infolge der Umsetzung des Bebauungsplans. Durch die Entwicklung neuer Gehölzbestände werden die Funktionen für Arten- und Biotopschutz sowie für das Landschaftsbild langfristig wiederhergestellt

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Hinsichtlich der Gestaltung der späteren Baukörper wird bestimmt, dass ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer zulässig sind, um eine ansprechende Dachbegrünung zu ermöglichen und dadurch einen Beitrag zum Natur- und Wasserhaushalt zu leisten.

3. Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter

Empfehlungen und Hinweise, die der Umsetzung der städtebaulichen und stadtgestalterischen Zielsetzungen dienen, zum Verständnis der getroffenen Festsetzungen beitragen oder über den „eentlichen“ Bebauungsplan hinausgehende wichtige Informationen liefern, jedoch aufgrund mangelnder Ermächtigungsgrundlage nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden konnten, sind als Hinweise ohne Festsetzungscharakter im Nachgang zu den Textfestsetzungen in Kapitel C abgedruckt.

I. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 2a Abs. 1 BauNVO) sind entsprechend dem Stand des Verfahrens wesentliche Auswirkungen der Planung darzulegen. Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB) werden insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt (vgl. § 1 Abs. 6 BauGB):

1. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Die Planung berücksichtigt die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, indem sie die umgebenden Wohnbebauungen in keiner Weise negativ beeinträchtigt. Gesunde Arbeitsverhältnisse sind durch die Planung ebenfalls sichergestellt bzw. werden nicht beeinträchtigt.

2. Belange des sozialen und sonstigen Infrastrukturbedarfs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)

Das Vorhaben trägt zur Deckung des sonstigen Infrastrukturbedarfs der Ortsgemeinden Harxheim, Gau-Bischofsheim und Lörzweiler bei.

2.1. Nutzungen

Die vorliegende Bauleitplanung soll dafür sorgen, dass insbesondere die zukünftige Arbeitsbevölkerung im Plangebiet bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Bedingungen vorfindet. Hierbei ist besonders von Bedeutung, dass Baugebiete und Nutzungen einander so zugeordnet sind, dass gegenseitige Beeinträchtigungen vermieden oder durch geeignete Maßnahmen verringert werden. Diesem Grundsatz entspricht die vorliegende Planung.

2.2. Altlasten

Weder bei der Ortsgemeinde Lörzweiler noch bei der Verbandsgemeinde Bodenheim liegen Erkenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen vor, die eine bauliche Nutzung beeinträchtigen könnten oder weitergehende Erkundungen erforderlich machen würden.

Sollten bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, die zuständige Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Neustadt an der Weinstraße umgehend zu informieren.

2.3. Radon

Während die Radonkonzentration im Plangebiet mit 22,8 kBq/m³ sehr hoch ist, liegt das Radonpotential mit 13,1 im mittleren Bereich.

Daher wird im Bebauungsplan empfohlen, grundsätzlich eine projektbezogene Radonmessung (Langzeitmessung über 3-4 Wochen) in der Bodenluft des Bauplatzes durchzuführen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen (z. B. Abschluss des Treppenhauses gegenüber dem Untergeschoss, Verzicht auf Wohn- und Aufenthaltsräume im Kellerbereich, Einbau einer radondichten Folie unter der Bodenplatte) zu entscheiden. Werden hierbei Werte

über 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft festgestellt, wird angeraten, bauliche Versorgungsmaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons in Gebäude weitgehend zu verhindern.

3. Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Die Belange des Denkmalschutzes werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch interessante Baulichkeiten.

Sollten im Zuge der Bau- und Erschließungsarbeiten archäologische Funde angetroffen werden, so wird auf die Meldepflicht nach dem Denkmalschutzgesetz hingewiesen.

4. Gestaltung des Ortsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Der geplante Feuerwehrstandort führt aufgrund seiner Lage am Ortsrand in exponierter Höhenlage zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Die bisher durch ehemalige Weinbergsflächen, Gehölzstrukturen und eine Mähwiese geprägte Freiraumsituation wird teilweise durch Gebäude- und Verkehrsflächen überformt. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten landespflegerischen Maßnahmen, insbesondere zur Eingrünung und Einbindung des Standortes in die umgebende Landschaft, können weitere Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes jedoch weitgehend vermieden bzw. gemindert werden.

5. Belange des Klima- und Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Die Belange des Umweltschutzes wurden in der landespflegerischen Bewertung (siehe Kapitel G) berücksichtigt. Hier sind unter Berücksichtigung der formulierten landespflegerischen / grünordnerischen sowie artenschutzrechtlichen Maßnahmen keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

6. Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

7. Belange des Verkehrs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Die Anbindung an die K46 zur Erschließung ist in Planung. Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

8. Belange der Hochwasservorsorge (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem hochwassergefährdeten Bereich. Objektbezogene Vorsorgemaßnahmen gegen Schäden durch starkregenbedingte Überschwemmungen werden empfohlen.

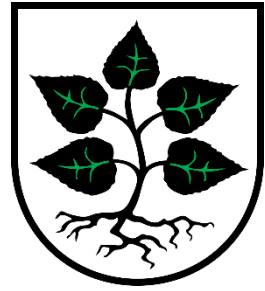
J. PLANVERWIRKLICHUNG

1. Grundbesitz und Bodenordnung

Aufgrund der im Plangebiet gegebenen Besitzverhältnisse sind keine bodenordnenden Maßnahmen im Sinne des §§ 45 ff. BauGB erforderlich.

2. Kosten der Bauleitplanung

Die Bauleitplanung ist eine hoheitliche Aufgabe der Kommunen, über die Aufstellung und Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens entscheidet daher die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit. Die Ortsgemeinde Lörzweiler hat die anfallenden Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes zu tragen.



Ortsgemeinde Lörzweiler

Bebauungsplan „Feuerwehr Dreiländereck“

Begründung Teil B - Umweltbericht

Vorentwurf I 06.08.2026



STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG

Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert
Julia C.M. Biwer, M.Sc.
Christine Lange, M.Sc.

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Sitz in Kaiserslautern: alle Partner
Sitz in Mannheim: Peter Riedel

Auftraggeber



Ortsgemeinde Lörzweiler
Rheinstr. 1
55296 Lörzweiler

Erstellt durch



STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG

Freie Stadtplaner PartGmbB
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert
Julia C.M. Biwer, M.Sc.
Christine Lange, M.Sc.

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Sitz KL: alle Partner | Sitz MA: P. Riedel

Kaiserslautern, im August 2026

INHALTSVERZEICHNIS

A. EINLEITUNG (NR. 1 ANLAGE 1 BAUGB).....	4
1. Kurzdarstellung von Inhalt und Zielen des Bebauungsplans.....	4
2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung	6
2.1. Zu berücksichtigende übergeordnete Grundsätze und Ziele des Umweltschutzes	6
2.2. Ziele aus einschlägigen Fachgesetzen, Verordnungen und Richtlinien	6
2.3. Ziele aus einschlägigen Fachplänen / Fachgutachten	12
B. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN (NR. 2 ANLAGE 1 BAUGB).....	18
1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	18
1.1. Schutzgebiete und -objekte sowie schutzwürdige Biotope	18
1.2. Schutzgüter	20
2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	28
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	28
3.1. Auswirkungen auf Schutzgebiete und -objekte sowie schutzwürdige Biotope	29
3.2. Auswirkungen auf Schutzgüter	30
3.3. Weitere Belange des Umweltschutzes / Weitere Entwicklungsprognosen	35
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	35
4.1. Landespflegerische / grünordnerische Maßnahmen im Geltungsbereich	35
4.2. Landespflegerische / grünordnerische Maßnahmen auf externer Fläche	36
4.3. Maßnahmen zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Anforderungen	36
4.4. Hinweise und Empfehlungen zu weiteren Maßnahmen	36
5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sowie Optimierung der Planung.....	36
C. ZUSÄTZLICHE ANGABEN (NR. 3 ANLAGE 1 BAUGB).....	39
1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben	39
2. Monitoring	39
3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben	42
D. ANHANG	42

1.1.	Pflanzlisten / Saatgutmischungen.....	42
1.2.	Referenzliste	44

A. EINLEITUNG (NR. 1 ANLAGE 1 BAUGB)

Im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans ist auf der Grundlage der nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführenden Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser enthält gemäß Anlage 1 zum BauGB neben der Darstellung der einschlägigen Fachgesetze und -planungen, eine Bestandsaufnahme mit Angaben zum derzeitigen Umweltzustand (Basisszenario), Aussagen zur Ermittlung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die von der Planung ausgehen, Ausführungen zu Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie die Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten.

Im Sinne einer baurechtlich beabsichtigten Abschichtung soll sich die Umweltprüfung nur auf das beziehen, was nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB).

Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB)

1. Kurzdarstellung von Inhalt und Zielen des Bebauungsplans

Dieses Kapitel dient einer Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben.

Die Verbandsgemeinde Bodenheim plant die Zusammenlegung der Freiwilligen Feuerwehren der Gemeinden Gau-Bischofsheim und Harxheim sowie perspektivisch die Feuerwehr der Gemeinde Lörzweiler an einem neuen Standort mit einem neu zu errichtenden Feuerwehrhaus. Der neue Feuerwehrstandort soll auf der Gemarkung der Gemeinde Lörzweiler realisiert werden. Im Rahmen der Planungshoheit erfolgt die Aufstellung und Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens durch die Gemeinde Lörzweiler.

Das Plangebiet soll demnach künftig als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr genutzt werden. Neben dem Hauptgebäude sollen Stellplätze für die Einsatzkräfte, ein Übungshof mit Waschplatz, eine Aufstellfläche, ein Außenlager sowie ein weiteres Nebengebäude entstehen. Weiterhin soll das Plangebiet über eine ausreichende Eingrünung in das Landschaftsbild eingefügt werden.

Die Erschließung ist über die K46 geplant.

Lörzweiler ist eine Gemeinde der Verbandsgemeinde Bodenheim im Landkreis Mainz-Bingen.

Das Plangebiet liegt außerhalb der bebauten Ortsteile, nordwestlich der Ortsgemeinde Lörzweiler. Nördlich des Plangebietes schließt die Gemarkung der Gemeinde Harxheim an. Unmittelbar im Osten verläuft die Kreisstraße 46.

Die Flächen des Plangebietes sind derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt und dienen dem Weinanbau sowie der extensiven Grünlandnutzung.

Der ungefähre Standort des Plangebietes ist aus dem nachfolgend abgedruckten Lageplan ersichtlich.



Lage des Plangebietes (schwarz gekennzeichnet) zur Ortslage von Lörzweiler und Harxheim nordwestlich anschließend (Quelle: LANIS RLP, 02/2026)

Der Geltungsbereich hat eine Größe von etwa 8,4 ha und wird wie folgt abgegrenzt:



Abgrenzung des Plangebietes (rot gekennzeichnet) (Quelle: LANIS RLP 02/2026)

Der Geltungsbereich umfasst die nachfolgend aufgelisteten Parzellen:

Gemarkung Lörzweiler, Flur 1

- | | | | |
|---------|--------|--------|--------|
| ▪ 35/5 | ▪ 35/6 | ▪ 35/8 | ▪ 35/9 |
| ▪ 35/12 | ▪ 37/3 | ▪ 38/5 | ▪ 38/8 |

- 39/3
- 39/4
- 39/5
- 40/3
- 51/2 (teilw.)
- 51/3 (teilw.)

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Bebauungsplanzeichnung im Maßstab 1:500.

2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

In den nachfolgenden Kapiteln wird auf die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Grundsätze sowie Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und auf die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden, hingewiesen.

2.1. Zu berücksichtigende übergeordnete Grundsätze und Ziele des Umweltschutzes

Für die Schutzgüter Mensch (insbesondere die menschliche Gesundheit), Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft / Klima, Landschaft (insbesondere das Orts- und Landschaftsbild sowie Landschaftserleben), Kultur- und sonstige Sachgüter sowie Wechselwirkungen werden in verschiedenen Fachgesetzen, Verordnungen und Richtlinien Grundsätze und Ziele des Umweltschutzes definiert, die bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen sind.

Wesentliche Vorschriften für die Beachtung umweltbezogener Belange im Bauleitplanverfahren stellen vor allem das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das rheinland-pfälzische Naturschutzgesetz (LNatSchG), das Wasserhaushaltsgesetz (WHG), das Landeswassergesetz (LWG) sowie das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) dar.

Nachfolgend werden die wesentlichen zu beachtenden Zielsetzungen für die benannten Schutzgüter bezogen auf den hier in Rede stehenden Bebauungsplan aufgeführt.

2.2. Ziele aus einschlägigen Fachgesetzen, Verordnungen und Richtlinien

Insbesondere die im Folgenden aufgeführten Paragraphen der genannten Fachgesetze sind zu beachten.

2.2.1. Baugesetzbuch (BauGB)

- | | |
|------------------------|--|
| § 1 Abs. 5 BauGB | Bauleitplanung in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz |
| § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB | Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse |
| § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB | Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (...)

a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,

b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, |

- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,

§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB	Berücksichtigung der Belange der Land- und Forstwirtschaft (...)
§ 1a Abs. 2 BauGB	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden

2.2.2. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

§§ 1 und 13 ff BNatSchG	Natur und Landschaft sind zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, damit die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume dauerhaft gesichert ist.
§ 14 ff Eingriffe in Natur und Landschaft	Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

§ 15 Verursacherpflichten, Unzulässigkeit von Eingriffen	Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. (...) Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen. Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen) (...). Ein Eingriff darf nicht zugelassen oder durchgeführt werden, wenn die Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden oder nicht in angemessener Frist auszugleichen oder zu ersetzen sind und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft anderen Belangen im Range vorgehen.
§ 18 Verhältnis zum Baurecht	Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 des Baugesetzbuches, während der Planaufstellung nach § 33 des Baugesetzbuches und im Innenbereich nach § 34 des Baugesetzbuches sind die §§ 14 bis 17 nicht anzuwenden. Für Vorhaben im Außenbereich nach § 35 des Baugesetzbuches sowie für Bebauungspläne, soweit sie eine Planfeststellung ersetzen, bleibt die Geltung der §§ 14 bis 17 unberührt. Entscheidungen über Vorhaben nach § 35 Absatz 1 und 4 des Baugesetzbuches und über die Errichtung von baulichen Anlagen nach § 34 des Baugesetzbuches ergehen im Benehmen mit den für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden. Äußert sich in den Fällen des § 34 des Baugesetzbuches die für Naturschutz und Landschaftspflege zuständige Behörde nicht binnen eines Monats, kann die für die Entscheidung zuständige Behörde davon ausgehen, dass Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege von dem Vorhaben nicht berührt werden. Das Benehmen ist nicht erforderlich bei Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen und während der Planaufstellung nach den §§ 30 und 33 des Baugesetzbuches sowie in Gebieten mit Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches.

Ergeben sich bei Vorhaben nach § 34 des Baugesetzbuches im Rahmen der Herstellung des Benehmens nach Absatz 3 Anhaltspunkte dafür, dass das Vorhaben eine Schädigung im Sinne des § 19 Absatz 1 Satz 1 BNatSchG verursachen kann, ist dies auch dem Vorhabenträger mitzuteilen. Auf Antrag des Vorhabenträgers hat die für die Erteilung der Zulassung zuständige Behörde im Benehmen mit der für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörde die Entscheidungen nach § 15 BNatSchG zu treffen, soweit sie der Vermeidung, dem Ausgleich oder dem Ersatz von Schädigungen nach § 19 Absatz 1 Satz 1 BNatSchG dienen; in diesen Fällen gilt § 19 Absatz 1 Satz 2. Im Übrigen bleibt Absatz 2 Satz 1 unberührt.

2.2.3. Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

§ 1 Zweck	Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.
§ 5 Allgemeine Sorgfaltspflichten	Jede Person ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein (...) die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden (...).

2.2.4. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

§ 1 Zweck des Gesetzes	Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Soweit es sich um genehmigungsbedürftige Anlagen handelt, dient dieses Gesetz auch der integrierten Vermeidung und Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Emissionen in Luft, Wasser und Boden unter Einbeziehung der Abfallwirtschaft, um ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt zu erreichen, sowie dem Schutz und der Vorsorge gegen Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen, die auf andere Weise herbeigeführt werden.
------------------------	---

2.2.5. Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG RLP)

§ 28 Ausgleich der Wasserführung	Bei der Sicherstellung des geordneten Abflusses haben Maßnahmen der Wasserrückhaltung Vorrang vor abflussbeschleunigenden Maßnahmen.
----------------------------------	--

	Können bei Maßnahmen mit abflussrelevanten Auswirkungen Beeinträchtigungen der Wasserführung weder vermieden noch als unerheblich eingestuft werden, so sind sie im zeitlichen und räumlichen Zusammenhang mit der Durchführung der Maßnahme auszugleichen. Die Pflicht zum Ausgleich der Wasserführung obliegt dem, der die Beeinträchtigung verursacht hat.
§ 57 Allgemeine Pflicht zur Abwasserbeseitigung	Die Abwasserbeseitigung obliegt den kreisfreien Städten, den verbandsfreien Gemeinden und den Verbandsgemeinden als Pflichtaufgabe der Selbstverwaltung. Abwasser ist von demjenigen, bei dem es anfällt, dem nach Absatz 1 Verpflichteten über die dazu bestimmten Anlagen zu überlassen. Die nach Absatz 1 Verpflichteten können sich nach den Voraussetzungen des Landesgesetzes über die kommunale Zusammenarbeit für eine gemeinsame Erfüllung der Aufgabe der Abwasserbeseitigung zusammenschließen. Absatz 1 gilt entsprechend für die zur gemeinsamen Erfüllung der Aufgabe der Abwasserbeseitigung gebildeten Verbände sowie für beauftragte kommunale Beteiligte im Sinne von § 12 Abs. 1 Satz 1 des Landesgesetzes über die kommunale Zusammenarbeit, auf die die Erfüllung der Aufgabe der Abwasserbeseitigung durch Zweckvereinbarung übertragen worden ist. Die Durchführung der Aufgabe der Abwasserbeseitigung kann ganz oder teilweise auch auf private Dritte übertragen werden, soweit und solange diese eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung gewährleisten und Gründe des Gemeinwohls nicht entgegenstehen. Zur Durchführung der Aufgabe können Abwasseranlagen, soweit es erforderlich ist, an den privaten Dritten veräußert oder ihm die Nutzung der Anlagen überlassen werden. § 49 Abs. 1 Satz 3 bis 6 gilt entsprechend.

2.2.6. Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG RLP)

§ 7 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (...) werden (...) auf Flächen für Maßnahmen zur Verbesserung des ökologischen Gewässerzustands (...), auf Flächen in geschützten Teilen von Natur und Landschaft sowie auf den dafür vorgesehenen Flächen in Landschaftsplänen und Grünordnungsplänen festgelegt. Für eine Kompensation kommen auch Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen zur dauerhaften Aufwertung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes in Betracht.
-------------------------------------	---

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe durch Rodung von Wald erfolgen vorrangig durch eine ökologische Aufwertung von Waldbeständen.

(...) Kompensationsmaßnahmen müssen zu einer nachhaltigen Aufwertung führen. Sie sind zu richten auf:

1. eine ökologische Verbesserung bestehender land- oder forstwirtschaftlicher Bodennutzung und landschaftlicher Strukturen,
2. die Erhaltung und Verbesserung von Dauergrünland, insbesondere durch Beweidung,
3. die Renaturierung von Gewässern,
4. die Entsiegelung und Renaturierung von nicht mehr benötigten versiegelten Flächen im Innen- und Außenbereich,
5. die Schaffung und Erhaltung größerer, zusammenhängender Biotopverbundstrukturen,
6. die Entwicklung und Wiederherstellung gesetzlich geschützter Biotope einschließlich des Verbunds zwischen einzelnen, benachbarten Biotopen oder
7. die Herstellung eines günstigen Erhaltungszustands eines Lebensraumtyps oder eines Vorkommens einer besonders geschützten Art.

Die Festsetzung einer Kompensation in anderen (...) genannten Räumen und für andere als in Absatz 3 aufgeführte Maßnahmen sind grundsätzlich nicht zulässig. Ausnahmen bedürfen vor ihrer Festsetzung und Durchführung der Zustimmung der oberen Naturschutzbehörde.

§ 9 Verfahren bei
Eingriffsentscheidungen,
Fachbeitrag Naturschutz

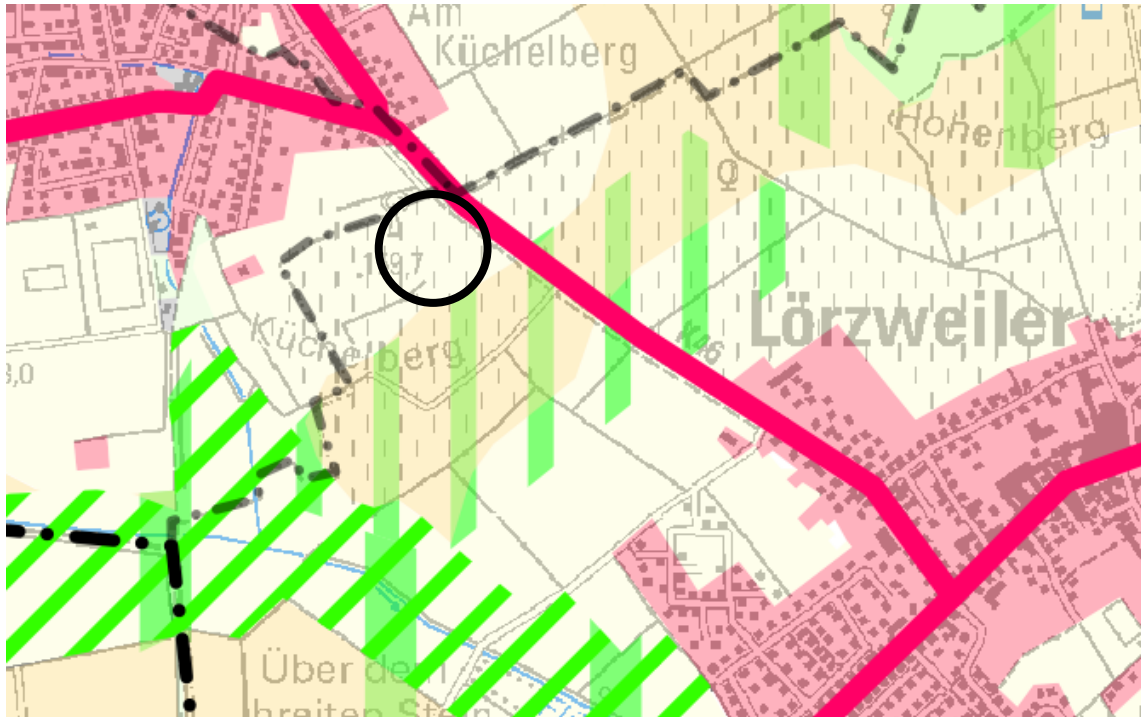
Die Angaben nach § 17 Abs. 4 Satz 1 BNatSchG sind der zuständigen Behörde textlich und anhand von Karten (Fachbeitrag Naturschutz) darzulegen. Soweit erforderlich, kann die Behörde eine in der Regel eine Vegetationsperiode umfassende Erhebung und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft verlangen. Die Erfassung von Biotop- und Lebensraumtypen sowie Artvorkommen erfolgt nach den Vorgaben des Landschaftsinformationssystems. Zur Verringerung oder Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen (...), kann von der zuständigen Behörde eine ökologische Baubegleitung angeordnet werden. (...)

2.3. Ziele aus einschlägigen Fachplänen / Fachgutachten

2.3.1. Regionaler Raumordnungsplan (RROP)

Der Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe (Grundfassung 2014), in der geltenden Fassung der Zweiten Teilfortschreibung (verbindlich seit dem 19. April 2022), stellt die Fläche als „Sonstige Landwirtschaftsfläche“ dar. Eine Zielbetroffenheit ist demnach nicht gegeben.

Südlich des Plangebietes befindet sich eine als Grünzäsur dargestellte Fläche (grün schraffiert) sowie ein Vorranggebiet Landwirtschaft (orange).

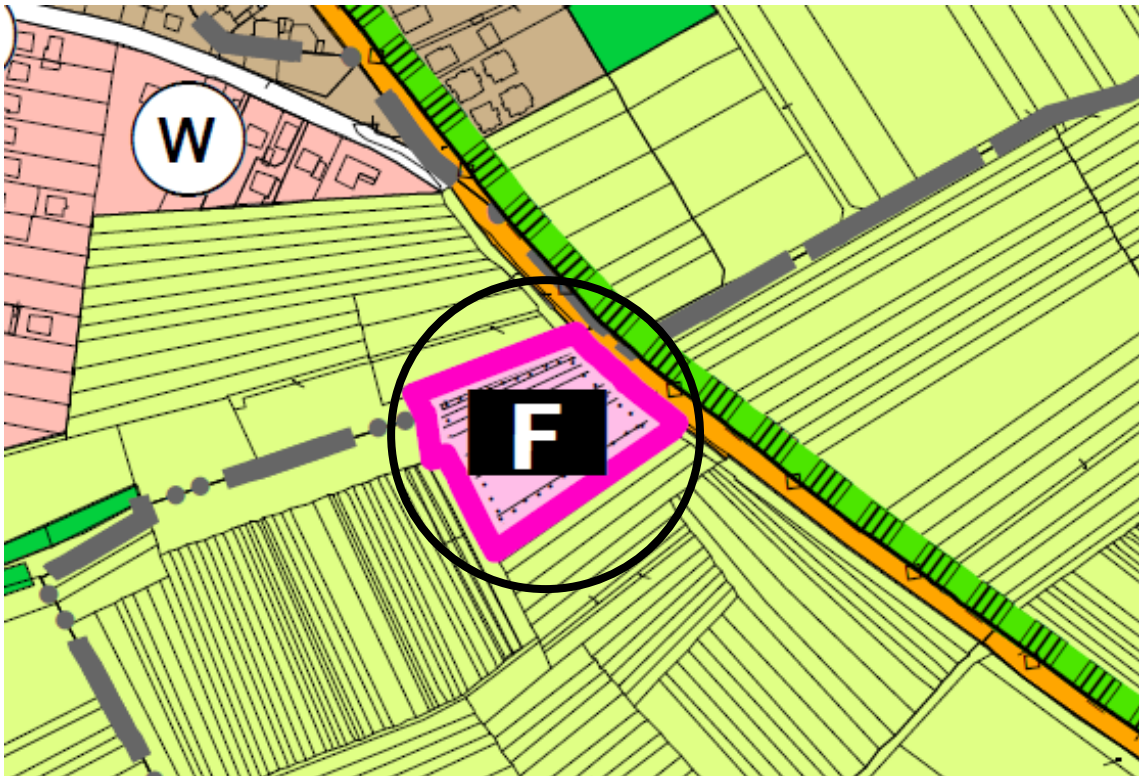


Lage des Plangebietes (schwarz gekennzeichnet) im Ausschnitt des ROP Rheinhessen-Nahe (Quelle: RIS RLP, 02/2026)

Somit ist vorliegend davon auszugehen, dass hinsichtlich der geplanten Nutzung kein Widerspruch zu regionalplanerischen Belangen besteht. Es bestehen keine umweltrelevanten Einschränkungen.

2.3.2. Flächennutzungsplan (FNP)

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bodenheim stellt die hier in Rede stehende Fläche in der Gemarkung Lörzweiler bereits als Fläche für Einrichtungen und Anlagen für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dar. Die umliegenden Flächen sind als landwirtschaftliche Flächen gekennzeichnet.



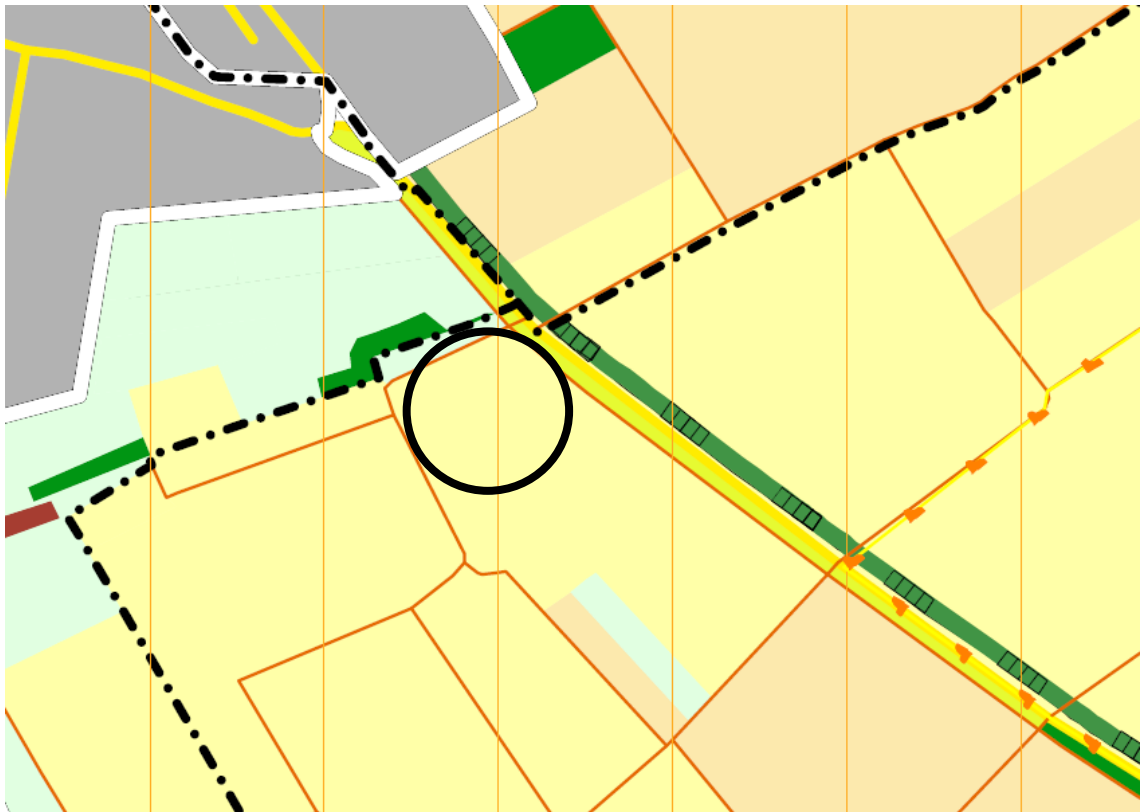
Darstellung des Plangebietes (schwarz gekennzeichnet) im Ausschnitt des Flächennutzungsplans der VG Bodenheim für die Ortsgemeinde Lörzweiler (Quelle: VG Bodenheim, BBP 02/2026)

Die vorgesehene Art der baulichen Nutzung des Plangebietes in Form einer Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr entspricht demnach den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes. Damit wird der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (Entwicklungsgebot).

2.3.3. Landschaftsplan (LP)

Der Landschaftsplan der Verbandsgemeinde Bodenheim sieht für den Bereich des Plangebietes keine Entwicklungen vor.

Die Fläche des Plangebietes ist als „Fläche für die Landwirtschaft: Weinbau“ (gelb) gekennzeichnet. Nördlich des Plangebietes schließt eine „Fläche für die Landwirtschaft: Grünland unterschiedlichster Ausprägung“ (hellgrün) sowie ein Gehölzbestand als Landschaftselement (dunkelgrün) an. Weiterhin befindet sich das Plangebiet innerhalb des „1km-Siedlungsumfeldes - ortsnahe Erholungsraum“ (orange Streifensignatur).



Lage des Plangebietes (schwarz gekennzeichnet) im Auszug des Landschaftsplans der VG Bodenheim
(Quelle: VG Bodenheim, ISU Kaiserslautern, 07/2014)

Der Landschaftsplan sieht für den Bereich des Plangebietes keine konkreten Entwicklungsziele oder Maßnahmen vor. Mit Realisierung eines Feuerwehrstandortes wird die bisher als Weinbaufläche dargestellte Nutzung aufgegeben. Die angrenzenden Grünland- und Gehölzstrukturen bleiben hiervon jedoch weitgehend unberührt. Durch die im Bebauungsplan vorgesehenen landespflegerischen Maßnahmen können die bestehenden Landschaftselemente zum Teil gesichert und ergänzt werden, sodass eine Einbindung des Vorhabens in den umgebenden Landschaftsraum gewährleistet wird. Erhebliche Beeinträchtigungen der im Landschaftsplan dargestellten Freiraumstrukturen sind daher nicht zu erwarten.

2.3.4. Biotope

2.3.4.1 Biotopverbund Rheinland-Pfalz

Im Plangebiet und dessen Umgebung finden sich **keine** Flächen (Kernflächen / Verbindungsflächen Gewässer) des landesweiten Biotopverbunds (Quelle: LANIS RLP).

Die nächstgelegenen Kernflächen und Verbindungsflächen entlang von Gewässern befinden sich auf der Höhe des Rheins. Aufgrund der Entfernung sind erhebliche Auswirkungen durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.



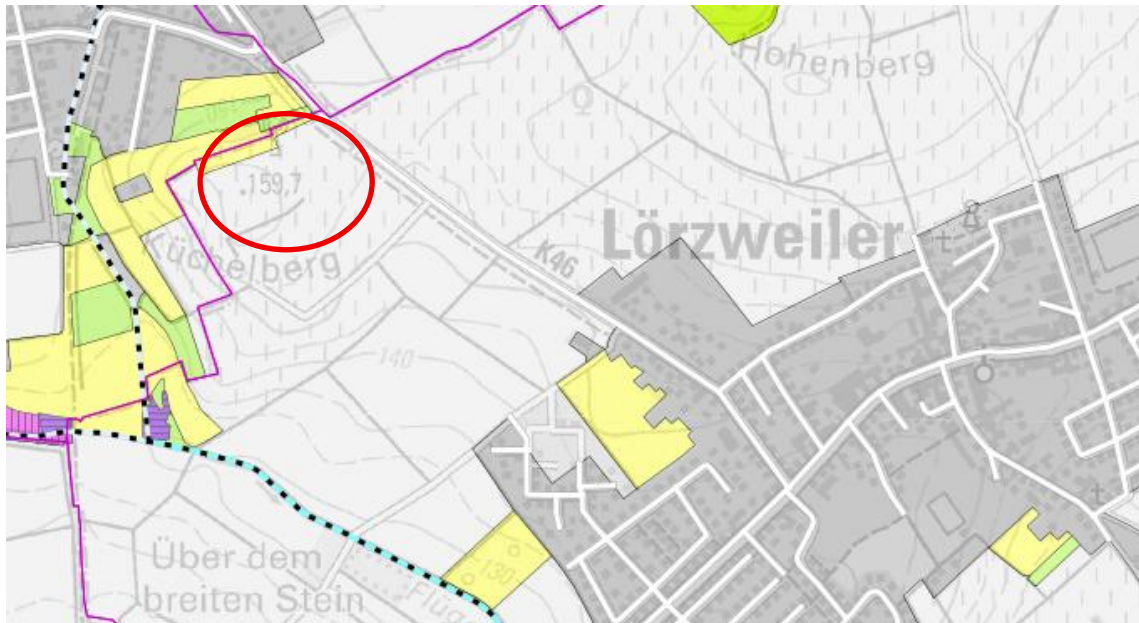
Lage des Plangebietes (rot gekennzeichnet) zu den nächstgelegenen Kern- und Verbindungsflächen
(Quelle: LANIS RLP 04/2026)

2.3.4.2 Planung vernetzter Biotopsysteme (VBS)

Die Planung vernetzter Biotopsysteme (VBS) stellt die regionalen und überregionalen Ziele des Arten- und Biotopschutzes landesweit und flächendeckend dar. Die funktionalen Aspekte der Vernetzung werden dabei besonders berücksichtigt.

Die Planung vernetzter Biotopsysteme sieht für den Bereich des Plangebietes eine biotoptypenverträgliche Nutzung überwiegend von Ackerflächen, Rebfluren und Obstplantagen (grau dargestellt) vor. Im Norden des Plangebietes sowie westlich angrenzend, befinden sich Flächen, für die eine biotoptypenverträgliche Nutzung von Wiesen und Weiden mittlerer Standorte (gelb dargestellt) vorgesehen ist (siehe nachfolgende Abbildung) (Quelle: VBS).

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist die gelb dargestellte Fläche, welche sich im Norden des Plangebietes befindet, mit Gehölzen bewachsen. Im Rahmen der Planung soll ein Teil dieser Fläche weiterhin mit Gehölzen bewachsen sein, sodass eine Vernetzung mit den Biotopen insbesondere in die südwestliche Richtung weiterhin gegeben ist.



Planung vernetzter Biotopsysteme für den Bereich des Plangebietes (rot gekennzeichnet) und dessen Umgebung (Quelle: VBS 04/2026)

2.3.5. Fachbeitrag Naturschutz

Im Rahmen des Fachbeitrages Naturschutz (erstellt durch BBP, 07/2026) zu dem hier in Rede stehenden Bebauungsplan wurden folgende landespflegerischen Zielvorstellungen formuliert:

- Minimierung der Versiegelung durch Reduzierung auf das unbedingt erforderliche Maß
- wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen etc.
- fachgerechter Umgang mit Oberboden und Bodenmaterial bei Um- und Zwischenlagerung
- Rückhaltung von Niederschlagswasser auf Freiflächen
- Dachbegrünung in Verbindung mit Solar- / Photovoltaikanlagen
- Landschaftliche Einbindung des Plangebiets durch Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs (Durch- und Eingrünungen)
- Erhalt der nördlich angrenzenden Gehölzstrukturen
- Erhalt bereits vorhandener Gehölze und Kiesablagerungen
- Vermeidung von Beeinträchtigungen auf die Fauna (insb. Vögel, Fledermäuse) durch Durchführung erforderlicher Rodungen außerhalb der Vegetationszeit
- Anbringung von Nist- und Fledermauskästen
- Nutzung insektenfreundlicher Beleuchtung

2.3.6. Fachbeitrag Artenschutz

Zusammenfassung der artenschutzrechtlichen Voreinschätzung (aus der Artenschutzrechtlichen Voreinschätzung, BBP 07/2026):

Während der Begehung wurden keine planungsrelevanten Pflanzenarten kartiert. Ein Vorkommen aller in Anhang-IV der FFH-Richtlinie gelisteten Farn- und Blütenpflanzen kann zudem aufgrund ihrer Lebensraumsprüche und ihrer Verbreitung ausgeschlossen werden.

Bezüglich des überplanten geschützten Biotops „Magere Flachland-Mähwiese (EA1)“ gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 15 LNatSchG wurde seitens der Unteren Naturschutzbehörde Mainz-Bingen eine Ausnahme bzw. Befreiung gemäß § 67 BNatSchG in Aussicht gestellt. Die naturschutzrechtliche Ausnahme bzw. Befreiung wird im weiteren Bebauungsplanverfahren konkretisiert.

Die vorhandenen Gehölzstrukturen sind möglichst zu erhalten und während der Bautätigkeiten zu schützen.

Innerhalb des Plangebietes lassen Biotopausstattung, Lage und die damit verbundenen Störungseinflüsse das Lebensraumangebot für die Fauna als grundsätzlich suboptimal erscheinen. Für die planungsrelevanten Artengruppen Amphibien, Fische/Rundmäuler, Käfer, Libellen, Säugetiere, Schmetterlinge und Weichtiere kann das Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Unter den bewerteten Arten befinden sich keine, die in ihrem Vorkommen essentiell auf das Gebiet bzw. speziell auf den Eingriffsbereich angewiesen sind. In der näheren Umgebung sind gleichwertige Lebensraumalternativen vorhanden, die ein ähnliches oder sogar höherwertiges Biotoppotential aufweisen und daher als Ausweichflächen dienen können.

Die im Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen stellen grundsätzlich geeignete Brutstätten für **Vogelarten** dar. Auf Grundlage der vorhandenen Erkenntnisse konnten die zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erforderlichen Maßnahmen festgelegt werden. Eine tiefergehende Kartierung dahingehend ist nicht erforderlich.

Weiterhin befinden sich im Plangebiet potenziell geeignete Strukturen für die Artengruppe **Reptilien**. Da keine konkreten Nachweise vorliegen, wurden vorsorgliche Vermeidungsmaßnahmen für die Bauphase formuliert. Eine weitergehende Kartierung wird daher nicht als erforderlich erachtet.

Für die Artengruppe der Vögel und Reptilien sind Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Auf Basis dieser Datengrundlage können die erforderlichen artenschutzrechtlichen Bewertungen getroffen und die notwendigen Maßnahmen festgelegt werden:

- V1 Gehölzfällungen
- V2 Bauzeitenbegrenzung / Vergrämung
- V3 Erhalt und Schutz von Bäumen und Gehölzen
- V4 Ökologische Baubegleitung

Abschließend wird auf weitere, im Rahmen des Bebauungsplanes zu berücksichtigende Maßnahmen hingewiesen:

- Insektenfreundliche Außenbeleuchtung
- Ausbringung von Nist- / Fledermauskästen sowie Insektenhotels
- Herstellung von Totholz-Lesestein-Kombinationen

Durch das geplante Vorhaben werden unter Berücksichtigung der oben genannten Maßnahmen **KEINE Verbotstatbestände** gem. § 44 (1) 1 - 3 in Verbindung mit § 44 (5) BNatSchG ausgelöst. Das Vorhaben ist nach artenschutzrechtlicher Sicht zulässig.

B. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN (NR. 2 ANLAGE 1 BAUGB)

1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Eine ausführliche schutzgutbezogene Beschreibung der Umwelt innerhalb des Plangebietes kann dem Fachbeitrag Naturschutz entnommen werden. An dieser Stelle erfolgt daher nur eine zusammengefasste Darstellung der Bestandssituation.

1.1. Schutzgebiete und -objekte sowie schutzwürdige Biotope

1.1.1. Internationale Schutzgebiete

Für das Plangebiet und dessen Umgebung sind **keine**

- Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, VSG-Gebiete) oder
- Gebiete der Ramsar-Konvention

ausgewiesen (Quelle: LANIS RLP).

Auswirkungen des Planvorhabens sind demnach nicht zu erwarten.

1.1.2. Nationale Schutzgebiete und -objekte gemäß §§ 23-29 BNatSchG

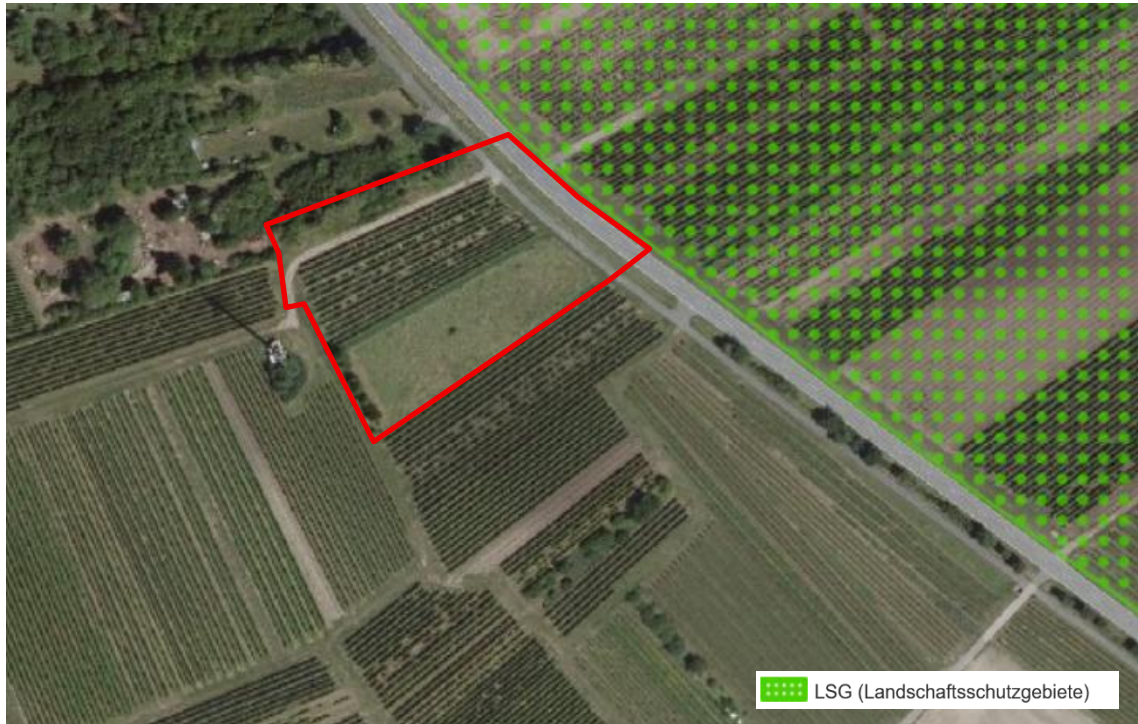
Für das Plangebiet und dessen Umgebung sind **keine**

- Naturschutzgebiete (NSG) nach § 23 BNatSchG,
- Nationalparke, Nationale Naturmonumente nach § 24 BNatSchG,
- Biosphärenreservate nach § 25 BNatSchG,
- Naturparke nach § 27 BNatSchG,
- Naturdenkmäler (ND) nach § 28 BNatSchG sowie
- Geschützte Landschaftsbestandteile (LB) nach § 29 BNatSchG

ausgewiesen (Quelle: LANIS RLP).

Auswirkungen des Planvorhabens auf die genannten Schutzgebiete und -objekte sind demnach nicht zu erwarten.

In der Nähe des Plangebietes, auf der gegenüberliegenden Seite der K46, befindet sich das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Rheinhessisches Rheingebiet“ (LSG-7300-002). Die genaue Lage zum LSG zeigt die nachfolgende Abbildung:



Lage des Plangebietes (rot gekennzeichnet) zum LSG Rheinhessisches Rheingebiet (Quelle: LANIS RLP, 02/2026)

Eine Beeinträchtigung des LSG durch den Neubau eines Feuerwehrhauses außerhalb des Schutzgebietes ist jedoch nicht zu erwarten.

1.1.3. Wasserrechtliche Schutzgebiete

Für das Plangebiet und dessen Umgebung sind **keine**

- gesetzlichen Überschwemmungsgebiete (ÜSG) (festgesetzt).
- Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten.
- weiteren überschwemmungsgefährdeten Bereiche.
- Trinkwasserschutzgebiete (TWSG).
- Mineralwasserschutzgebiete sowie
- Heilquellenschutzgebiete

ausgewiesen (Quelle: Geoportal Wasser RLP).

Auswirkungen des Planvorhabens sind demnach nicht zu erwarten.

1.1.4. Gesetzlich geschützte und schutzwürdige Biotope

Für das Plangebiet und dessen Umgebung sind **keine**

- Schutzwürdigen Biotope (BK) sowie
- FFH-Lebensraumtypen

ausgewiesen (Quelle: LANIS RLP).

Auswirkungen des Planvorhabens auf die genannten Schutzgebiete und -objekte sind demnach nicht zu erwarten.

Die Flurstücke 39/3 sowie 40/3 (Flur 1, Gemarkung Lörzweiler) wurden im Rahmen der Grünlandkartierung Rheinland-Pfalz im Mai 2022 als Magere Flachland-Mähwiese erfasst, welche gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG geschützt ist (siehe nachfolgende Abbildung). Zum Zeitpunkt der Erfassung wurde der Gesamt-Erhaltungszustand als B mit einem Artenspektrum von C eingestuft.



Lage der gesetzlich geschützten Mageren Flachland-Mähwiese (EA1) innerhalb des Plangebietes (rot gekennzeichnet) (Quelle: LANIS RLP, 02/2026)

Im Juni 2025 hat eine weitere Begehung stattgefunden. Zum Zeitpunkt der Begehung zeigte die Fläche aufgrund ihrer zu extensiven Beweidung durch Pferde eine Vergrasung und das Fehlen von Kennarten auf.

Aus Sicht der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde ist der Schutzstatus der Fläche jedoch weiterhin gegeben. Insbesondere aus dem Grund, da der Zustand einer Mageren Flachland-Mähwiese durch ein angepasstes Pflegeregime wieder erreicht werden kann. Gemäß den Stellungnahmen der Unteren Naturschutzbehörde Mainz-Bingen zum Verfahren „1. Änderung des Flächennutzungsplanes 2035“ der Verbandsgemeinde Bodenheim vom 05.05.2025 und 15.12.2025, kann nach § 30 Abs. 3 und 4 BNatSchG von dem Verbot der Zerstörung der Wiese auf Antrag eine Ausnahme oder eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG erteilt werden. Voraussetzung hierfür ist, dass die Beeinträchtigung ausgeglichen werden kann.

1.2. Schutzgüter

1.2.1. Schutzgut Fläche

Die Flächen im Plangebiet befinden sich im Außenbereich des Ortes Lörzweiler und sind aufgrund ihrer bisherigen größtenteils landwirtschaftlichen Nutzung unbebaut und frei von Versiegelung. Im Norden und Westen befinden sich mit Gehölzen bestandene Flächen, welche ebenfalls unbebaut und unversiegelt sind. Durch das Plangebiet verläuft ein unbefestigter Feldweg von Ost nach West. Im Osten verläuft die Kreisstraße 46, welche von einem unversiegelten Grünstreifen (Straßenrand) sowie von einem Fuß- und Radweg begleitet wird. Die Kreisstraße, der Fuß- und Radweg sowie eine von der Kreisstraße abzweigende Feldwegeinfahrt sind vollständig versiegelt.

1.2.2. Schutzgut Boden

Der geologische Untergrund im Untersuchungsraum ist geprägt von Böden aus tertiären Mergeln, wie Rigosol-Pararendzina.

Das Plangebiet fällt von Westen (159 m ü. NN) nach Osten (154 m ü NN) hin leicht ab.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Bodengroßlandschaft der Lösslandschaften des Berglandes. In dieser Bodengroßlandschaft sind überwiegend Kolluvisole verbreitet, die sich aus umgelagertem, meist löss- und mergelhaltigem Material entwickelt haben.

Es handelt sich um Standorte mit ausgeglichenem Wasserhaushalt und hohem bis mittlerem Wasserspeichungsvermögen mit gutem natürlichen Basenhaushalt.

Das Radonpotenzial liegt bei 13,1 kBq1/m³.

Bodenart und Ertragspotential liegen für das Vorhabengebiet nicht vor.

Altlasten / Altablagerungen im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

Natur- und kulturhistorisch bedeutsame Böden liegen nicht vor (siehe Kapitel „Schutzgut Kultur- und Sachgüter) (Quelle: Geoportal Boden RLP).

1.2.3. Schutzgut Wasser

Im Plangebiet liegt die Grundwasserlandschaft „Tertiäre Mergel und Tone“.

Die Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung wird als mittel bewertet. Die Grundwasserneubildungsrate beträgt etwa 6-8 mm/a und ist demnach als sehr gering einzustufen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Still- oder Fließgewässer. Das nächstgelegene Gewässer ist der „Harxheimer Bach“, welcher sich östlich des Plangebietes in einer Entfernung von 300 m befindet. Auswirkungen des Planvorhabens auf das Fließgewässer sind aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten.

Wasserrechtliche Schutzgebiete liegen im Plangebiet nicht vor (siehe Kapitel „Wasserrechtliche Schutzgebiete) (Quelle: Geoportal Wasser RLP).

1.2.4. Schutzgut Luft / Klima

Im Landkreis Mainz-Bingen lag die mittlere Temperatur im Betrachtungszeitraum 1996 bis 2025 bei 10,8°C während sich der Jahresniederschlag auf 578 mm beläuft (Quelle: Klimafolgenanpassung RLP).

Regionalklimatisch betrachtet befindet sich das Plangebiet innerhalb eines klimatischen Wirkraums, was eine geringe Durchlüftung und thermische Belastung in den Sommermonaten indiziert. Luftaustauschbahnen befinden sich weder innerhalb des Gebietes noch daran angrenzend (Quelle: LANIS RLP).

Das Gebiet verzeichnet eine eher mäßige Kaltluftstromdichte von bis zu 20 m³ pro m/s. Der Kaltluftstrom führt dabei von Südwesten nach Nordosten (Quelle: Klimafolgenanpassung RLP).

Lokalklimatisch stellt sich das Plangebiet als unversiegelte, kaltluftproduzierende, jedoch nicht siedlungsklimatisch wirksame Freifläche dar. Der kleine Gehölzstreifen im Westen sowie die Gehölzstrukturen im Norden des Plangebietes weisen eine staubbundene und mikroklimatische Wirkung auf, da diese in heißen Sommermonaten eine abkühlende Wirkung entfalten; ebenso wie die weiter nördlich angrenzenden Gehölzstrukturen außerhalb des Plangebietes.

Klimabelastende Faktoren sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Östlich verläuft jedoch die Kreisstraße K46, von der insbesondere an heißen Sommertagen eine erhöhte Wärmeabstrahlung der versiegelten Verkehrsflächen ausgeht.

1.2.5. Schutzgut Landschaft (insbesondere Orts- und Landschaftsbild / Erholungsnutzung)

Im Bundesnaturschutzgesetz wird der Begriff „Landschaftsbild“ umschrieben mit **Eigenart, Vielfalt und Schönheit** von Natur und Landschaft, die es zu schützen und zu entwickeln gilt.

- **Eigenart** als Ausdruck der Identität und der historischen Entwicklung einer Landschaft,
- **Vielfalt** im Sinne einer großen Anzahl von naturraumtypischen Landschaftselementen, unterschiedlichen Strukturen und einer meist damit verbundenen hohen Artenvielfalt,
- **Schönheit** als Ausdruck harmonischer Strukturen in der Landschaft, die sich in Übereinstimmung befinden mit der individuellen emotionalen Situation des Betrachters.
- **Naturnähe** ist der Eindruck weitgehenden Fehlens menschlicher Einflüsse und Nutzungen im Sinne von Intaktheit, Ungestörtheit und Ruhe. Dabei ist das Vorhandensein von Naturprozessen (z.B. Sukzession, Fließgewässerdynamik) und von Vegetationsstrukturen mit erkennbarer Eigenentwicklung als wichtiger Indikator zu betrachten.

Insgesamt ist das Landschaftsbild im betroffenen Bereich hinsichtlich Eigenart (aufgrund fehlender natürlicher Elemente), Vielfalt (aufgrund der vorwiegend intensiven Nutzung als Weinanbaufläche sowie mangelnder natürlicher Strukturen) und Schönheit (mangelhafte Naturnähe) als gering zu bewerten.

Erholungsrelevante Strukturen wie Wanderwege, Aussichtspunkte oder markante Plätze sind im Plangebiet nicht vorhanden. Zwischen dem Plangebiet und der Kreisstraße befindet sich ein Fuß- und Radweg, welcher die Orte Lörzweiler mit Harxheim bzw. Gau-Bischofsheim verbindet. Jedoch wird die Erholungswirkung durch die Kreisstraße K 46 und durch die davon ausgehenden Verkehrsimmissionen stark eingeschränkt.

1.2.6. Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Heutige potentielle natürliche Vegetation (HpnV)

Die Heutige potentielle natürliche Vegetation (HpnV) gibt an, wie unsere heimische Landschaft heute aussähe, wenn wir keinerlei Einfluss auf die natürliche Vegetationsentwicklung nähmen. Die HpnV ist abhängig von den Standortbedingungen und gibt wichtige Hinweise zur Formulierung der landespflegerischen Zielvorstellungen.

Als heutige potentielle natürliche Vegetation würde sich ein Perlgras-Buchenwald (BCrw/BCrmw) einstellen (Quelle: HpnV).

Biotoptypen / Realnutzung

Der Bestand wurde im Rahmen einer Kartierung vor Ort (05/2026) sowie durch Luftbilder (LANIS RLP) erfasst.

Die Differenzierung und Abgrenzung der Biotoptypen erfolgt gemäß der Biotoptypenkartieranleitung für Rheinland-Pfalz (Stand 15.03.2023).

Folgende Biotoptypen wurden erfasst:



Biotoptypen im Plangebiet (Quelle: LANIS RLP, eigene Darstellung BBP 08/2026)

Code	Darstellung	Biotoptyp
BB0		Strauchgruppe mit Überhältern, verbuscht durch Brombeere
BF1		Baumreihe aus überwiegend autochthonen Arten, junge bis mittlere Ausprägung
EA1		Fettwiese, Flachlandausprägung, artenreich (geschützt als Magere Flachland-Mähwiese gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG)
HL4		Rebkulturen in Flachlage
HC3		Straßenrand mit artenarmer Krautschicht
VA2		Kreisstraße
VB1		Feldweg, befestigt
VB2		Feldweg, unbefestigt
VB5		Rad-/Fußweg

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird im südlichen Bereich von landwirtschaftlichen Nutzflächen in Form von Rebkulturen (HL4) sowie einer gesetzlich

geschützten Mageren Flachland-Mähwiese (EA1) eingenommen. Westlich der Mageren Flachland-Mähwiese befindet sich eine Baumreihe (BF1), die überwiegend aus autochthonen Nadelgehölzen besteht und diese eine junge bis mittlere Ausprägung aufweisen.

Nördlich der Rebflächen verläuft ein unbefestigter Feldweg (VB2) in Ost-West-Richtung. Im Osten schließt dieser an einen parallel zur Kreisstraße verlaufenden Fuß- und Radweg (VB5) an. Die Kreisstraße (VA2) wird von einem Straßenrand (HC3) mit artenarmer Krautschicht beidseitig begleitet. Im östlichen Teil des Plangebietes zweigt zudem ein weiterer befestigter Feldweg (VB1) von der Kreisstraße ab.

Nördlich des unbefestigten Feldweges schließt eine Strauchgruppe (BB0) mit Überhältern und eher artenarmer Krautschicht an. Diese wird überwiegend von Brombeerbeständen (*Rubus* spp.) und Rosensträuchern (*Rosa canina*) geprägt.

Flora / Fauna

Bei der artenschutzrechtlichen Einschätzung wird zunächst durch eine überschlägige Prognose geklärt, ob und bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Hierzu werden neben den vorhandenen Biotopstrukturen und Beobachtungen während der Bestandsaufnahmen auch verfügbare Informationen aus einschlägigen Fachinformationssystemen berücksichtigt.

Sofern artenschutzrechtliche Konflikte - unter Berücksichtigung erforderlicher Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen - nicht auszuschließen sind, wird eine vertiefende Prüfung der Auslösung der Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG (Zugriffsverbote) erforderlich.

Als zu beurteilende („planungsrelevante“) Arten gelten die **gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (FFH) und der Europäischen Vogelschutzrichtlinie (VSR).**

Die **Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG** lauten wie folgt:

Es ist verboten,

- 1. ...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,*
- 2. ...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,*
- 3. ...Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- 4. ...wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören*

Nach § 44 (5) BNatSchG ergeben sich u. a. bei der Bauleitplanung und der Genehmigung von Vorhaben die folgenden Sonderregelungen:

Ein Verstoß gegen

1. *das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Absatz 1 Nummer 1 [liegt] nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder 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,*
2. *das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Absatz 1 Nummer 1 [liegt] nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen 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,*
3. *das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 [liegt] nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*

Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Siehe auch Kapitel „Fachbeitrag Artenschutz“.

1.2.7. Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Altlasten

Erkenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen vor, die eine bauliche Nutzung beeinträchtigen könnten oder weitergehende Erkundungen erforderlich machen würden liegen weder bei der Gemeinde Lörzweiler noch bei der Verbandsgemeinde Bodenheim vor.

Auf die Anzeigepflicht von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten gemäß § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Lärm

Störende Lärmreize gehen aktuell von der unmittelbar angrenzenden Kreisstraße aus.

Radon

Das Radonpotential liegt gemäß der geologischen Radonkarte für RLP im Plangebiet bei 13,1 kBq/m³.

Das Radonpotential ist eine physikalische Größe, die sich aus der Radonkonzentration in der Luft im Porenraum des Erdbodens sowie aus der Gasdurchlässigkeit (Permeabilität) des Erdbodens zusammensetzt. Es handelt sich um eine dimensionslose Größe ohne physikalische Einheit. Je höher das Radonpotential ist, desto wahrscheinlicher ist eine Überschreitung des Referenzwertes in Gebäuden. Beispielsweise wird bei einem Radonpotenzial von 44 erwartet, dass der Referenzwert in Gebäuden dreimal häufiger überschritten wird als im Bundesdurchschnitt (Quelle: Radon RLP).

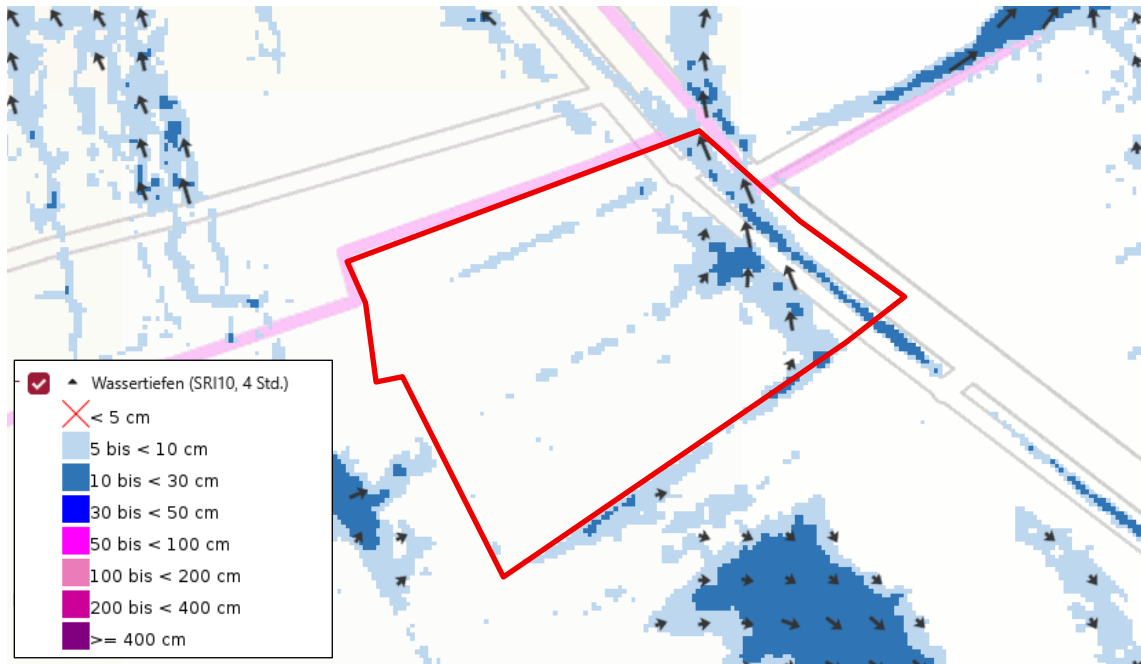
Eine orientierende Radonmessung in der Bodenluft sollte Grundlage für die Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden (Quelle: Geoportal Boden RLP).

Überschwemmungsgebiet

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines hochwasser- oder überschwemmungsgefährdeten Gebiets.

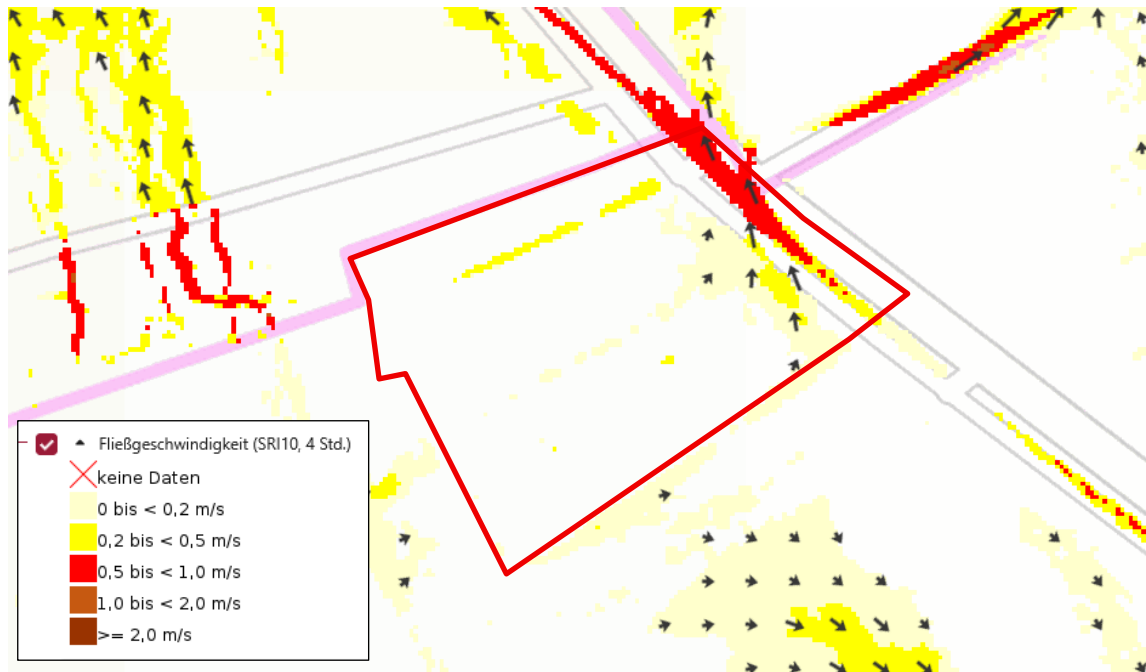
Starkregengefahren

Im Geltungsbereich besteht gemäß der Gefährdungsanalysen des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz eine eher geringe Gefährdung durch Sturzfluten nach Starkregen. Bei Sturzflutereignissen nach extremen Starkregen (SRI 10) mit einer Regenmenge von ca. 112 – 136 mm in vier Stunden zeichnen sich Wassertiefen bis maximal 30 cm an Geländetiefpunkten ab (siehe nachfolgende Abbildung).



Wassertiefen während eines extremen Starkregenereignisses innerhalb des Plangebietes (rot gekennzeichnet) und dessen Umgebung (Quelle: Wasserportal RLP, Sturzflutgefahrenkarte, 04/2026)

Der Abfluss des Oberflächenwassers kann Fließgeschwindigkeiten von bis zu 0,5 m/s erreichen (siehe nachfolgende Abbildung). Der Abfluss erfolgt dabei in Richtung Nordosten.



Fließgeschwindigkeiten während eines extremen Starkregenereignisses innerhalb des Plangebietes (rot gekennzeichnet) und dessen Umgebung (Quelle: Wasserportal RLP, Sturzflutgefahrenkarte, 04/2026)

Thermische Belastung

Da sich das Plangebiet nicht innerhalb von klimatischen Wirkräumen befindet, kann davon ausgegangen werden, dass in den Sommermonaten eine geringe Durchlüftung sowie thermische Belastungen vorherrschen (Quelle: LANIS RLP).

Schadstoffe / Schwermetalle

Erhebliche Schadstoffvorbelastungen innerhalb des Plangebietes sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

1.2.8. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich **keine**

- Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch interessanten Baulichkeiten (Quelle: GDKE RLP),
- archäologischen Fundstellen oder Bodendenkmäler,
- Grabungsschutzgebiete sowie
- Ausweisung von Flächen mit kultur- und naturhistorisch bedeutsamen Böden (Quelle: Geoportal Boden RLP).

Sollten dennoch während der Bauphase Funde zu Tage treten, so besteht eine gesetzliche Verpflichtung zur Meldung an die zuständige Behörde.

Auch Kleindenkmäler wie Grenzsteine sind zu berücksichtigen und dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Im Plangebiet befinden sich **keine** besonderen Sachgüter. Im Westen befindet sich ein Sendemast, welcher jedoch außerhalb des Plangebietes liegt.

2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Ohne Umsetzung der Planung ist davon auszugehen, dass die bestehenden Nutzungen im Plangebiet unverändert fortgeführt werden. Die Weinbauflächen würden weiterhin intensiv bewirtschaftet, während die Magere Flachland-Mähwiese unter Berücksichtigung ihres Erhaltungszustandes extensiv genutzt würde. Die vorhandenen Gehölzstrukturen, bestehend aus einer Strauchgruppe im Norden und einer Baumreihe im Westen des Plangebietes, könnten sich sukzessiv weiterentwickeln. Die Verkehrsflächen einschließlich der Feldwege, des Fuß- und Radweges sowie der Kreisstraße mit ihren Straßenrandbereichen blieben in ihrer derzeitigen Funktion und Nutzung bestehen.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit Durchführung der Planung sind folgende Wirkfaktoren zu erwarten:

Baubedingte Wirkungen:

- Beeinträchtigung / Zerstörung von Böden durch Abgrabungen und Aufschüttungen (Terrassierung), Versiegelung und Verdichtung.
- Lärm, Erschütterungen und Abgasemissionen durch Baumaschinen während der Bauphase.
- Visuelle Beeinträchtigungen während des Baubetriebs.

Anlagenbedingte Wirkungen:

- Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und Überbauung.
- Erhöhter Oberflächenabfluss und verringerte Grundwasserneubildung.
- Änderung des Lokalklimas durch die aufheizende Wirkung von Gebäuden und versiegelten Flächen.
- Biotop- und Lebensraumverlust.
- Überprägung des Landschaftsbildes durch die Bebauung.

Betriebsbedingte Wirkungen:

- Gelegentliche Lichtreflexe und damit einhergehende Blendwirkung je nach Lichteinfall- und Betrachtungswinkel.
- Lärmentwicklung bei den Instandhaltungs- und Pflegearbeiten sowie Einsatzzeiten der Feuerwehr.
- Zunahme von Emissionen (z.B. CO₂) aus Heizungen und Betriebsvorgängen.
- Punktuelle Zunahme von Lärm- und Abgasemissionen durch Betriebsvorgänge.

3.1. Auswirkungen auf Schutzgebiete und -objekte sowie schutzwürdige Biotope

Schutzgebiete				
	vorhanden	Auswirkungen ja / nein	erhebliche Auswirkungen	Bemerkungen
Natura2000-Gebiete (FFH-, Vogelschutzgebiete)	nein	nein	----	----
Ramsar-Gebiete	nein	nein	----	----
Naturschutzgebiete	nein	nein	----	----
Nationalparke	nein	nein	----	----
Biosphärenreservate	nein	nein	----	----
Landschaftsschutzgebiete	ja	nein	----	Landschafts- schutzgebiet „Rheinhessisches Rheingebiet“ (LSG- 7300-002) angrenzend
Naturparke	nein	nein	----	----
Naturdenkmale	nein	nein	----	----
Geschütz. Landschaftsbestandteile	nein	nein	----	----
Geschützte Biotope	ja	ja	ja	Verlust einer Mageren Flachland- Mähwiese
Überschwemmungsgebiete	nein	nein	----	----
Trinkwasserschutzgebiete	nein	nein	----	----
Mineralwasserschutzgebiete	nein	nein	----	----
Heilquellenschutzgebiete	nein	nein	----	----
sonstige Schutzausweisungen	nein	nein	----	----

3.2. Auswirkungen auf Schutzgüter

Mit der Durchführung der Planung sind folgenden Auswirkungen auf die einzelnen **Schutzgüter** zu erwarten.

Schutzgut	Eingriffsschwere		
	Keine / geringe Beeinträchtigung	Erhebliche Beeinträchtigung	Erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere
Fläche		X	
Boden			X
Wasser		X	
Luft / Klima	X		
Orts- und Landschaftsbild / Erholung	X		
Arten und Biotope			X

Durch die Umsetzung des Vorhabens ergeben sich **keine** erheblichen Beeinträchtigungen besonderer Schwere (eBS) für die Schutzgüter **Klima/Luft sowie Orts- und Landschaftsbild**. Erhebliche Beeinträchtigungen (eB) ergeben sich auf die Schutzgüter **Fläche** und **Wasser**.

Durch die Umsetzung des Vorhabens ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen besonderer Schwere (eBS) für die Schutzgüter **Boden sowie Arten und Biotope**.

Eine besondere Wertigkeit gibt die Landeskompensationsverordnung dem Schutzgut **Boden**. Gemäß § 2 Abs.1 Satz 3 LKompVO kommt im Falle von Bodenversiegelungen als Kompensationsmaßnahme nur eine Entsiegelung als Voll- oder Teilentsiegelung oder einer dieser gleichwertigen bodenfunktionsaufwertenden Maßnahme, wie die Herstellung oder Verbesserung eines durchwurzelbaren Bodenraums, produktionsintegrierte Maßnahmen mit bodenschützender Wirkung, Nutzungsextensivierung oder Erosionsschutzmaßnahmen, infrage. Bodenversiegelungen stellen daher grundsätzlich eine Beeinträchtigung besonderer Schwere dar, die immer funktionsspezifisch zu kompensieren sind.

Hinsichtlich der eBS für das Schutzgut **Boden** sei auf die externen Ausgleichsflächen verwiesen. Hier führt die Umsetzung verschiedener Maßnahmen letztlich auch zu einer Aufwertung bzw. einem Schutz der vorherrschenden Bodenfunktionen, so dass hier ein multifunktionaler auch das Schutzgut Boden betreffender Ausgleich erbracht wird.

Die erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere des Schutzgutes **Arten und Biotope** ergibt sich aus dem anlagebedingten Verlust von Biotopen hoher bis sehr hoher Wertigkeit. Damit gehen zugleich bestehende oder potenzielle Lebensstätten von Tier- und Pflanzenarten verloren bzw. werden in ihrer Funktion beeinträchtigt. Zur Vermeidung, Minderung und Kompensation der Eingriffe sind daher umfangreiche Vermeidungs-, Ausgleichs- und gegebenenfalls Ersatzmaßnahmen erforderlich. Unter Beachtung der in Kapitel 4 formulierten Maßnahmen können diese Beeinträchtigungen vermindert bzw. vermieden werden.

3.2.1. Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Durch die hier angedachte Planung kommt es zur Versiegelung bisher unversiegelter Flächen, womit eine erhebliche Beeinträchtigung in das Schutzgut vorliegt.

3.2.2. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Die geplante Bebauung des Plangebietes führt zu einem Verlust von überwiegend unversiegelten Freiflächen und den damit verbundenen natürlichen Bodenfunktionen und ist somit als erheblicher Eingriff in den Bodenhaushalt zu werten.

Durch die Erschließung des Gebietes und den Bau der Gebäude inkl. der Anlage von Stellplätzen und Fahrwegen ist bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 ohne Überschreitung von einer maximal möglichen Versiegelung von insgesamt 4.083 m² (Worst-Case) auszugehen.

Die Darstellung der tatsächlichen Neuversiegelung (Versiegelung in der Planung minus Versiegelung im Bestand) und deren Auswirkungen auf das Schutzgut Boden wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Bodenversiegelungen stellen grundsätzlich eine **Beeinträchtigung besonderer Schwere** (eBs) dar, die immer funktionsspezifisch zu kompensieren ist.

3.2.3. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Eine Neuversiegelung von Freiflächen führt zu dem Verlust von Versickerungsflächen und einer Verschärfung des Oberflächenabflusses. Dies hat im Wesentlichen eine Verringerung der Grundwasserneubildung zur Folge.

Die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt des Plangebietes können jedoch durch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich der Stellplätze und Zuwegungen gemindert werden.

Dachbegrünungen können zusätzlichen Retentionsraum schaffen. Ein großer Teil des anfallenden Niederschlags verdunstet an der Oberfläche von Pflanzen und Substrat, ein weiterer Teil wird im Substrat oder ggf. in der Speicherschicht zurückgehalten. Dadurch verzögert bzw. reduziert sich der Abfluss in die Kanalisation, wodurch diese bei Starkregenereignissen entlastet und somit zur Minderung des Überflutungsrisikos beigetragen wird.

Da trotz der vorgesehenen Maßnahmen zur Verringerung der Versiegelungsflächen weiterhin bislang unversiegelter Boden sowie Versickerungsflächen verloren gehen, sind Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. Diese äußern sich insbesondere in einer Verringerung der natürlichen Versickerung, einer erhöhten Oberflächenwasserableitung sowie einer reduzierten Grundwasserneubildung. Der Eingriff wird daher als erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes bewertet.

3.2.4. Auswirkungen auf das Schutzgut Luft / Klima

Durch das Vorhaben gehen keine klimatisch bedeutsamen Frischluftentstehungsgebiete verloren. Lokalklimatisch werden jedoch kaltluftproduzierende Freiflächen versiegelt. Auswirkungen auf das Lokalklima können durch entsprechende Eingrünungsmaßnahmen und durch den Erhalt bereits vorhandener Gehölze an den Rändern des Plangebietes gemindert werden.

Weiterhin kann die vorgesehene Dachbegrünung zu einer Abkühlung beitragen, da das dort gespeicherte Wasser zu einem großen Teil über Verdunstungsprozesse wieder an die Umgebungsluft abgegeben wird, wodurch Abkühlungseffekte auftreten. Ein weiterer

positiver Effekt von Dachbegrünungen ist deren Filterwirkung, denn durch diese werden Stäube und Schadstoffe gebunden sowie durch Luft oder Niederschläge herangetragene Nährstoffe aufgenommen und verarbeitet.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten landschaftspflegerischen Maßnahmen, insbesondere die Dachbegrünung sowie Maßnahmen zur Eingrünung des Plangebietes, können zusätzliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima / Luft weitgehend vermieden bzw. gemindert werden. Die Beeinträchtigungen werden somit als nicht erheblich bewertet.

3.2.5. Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft (insbesondere Orts- und Landschaftsbild / Erholungsnutzung)

Der geplante Feuerwehrstandort führt aufgrund seiner Lage am Ortsrand in exponierter Höhenlage zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Die bisher durch ehemalige Weinbergflächen, Gehölzstrukturen und eine Mähwiese geprägte Freiraumsituation wird teilweise durch Gebäude- und Verkehrsflächen überformt. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten landespflegerischen Maßnahmen, insbesondere zur Eingrünung und Einbindung des Standortes in die umgebende Landschaft, können weitere Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes jedoch weitgehend vermieden bzw. gemindert werden.

Die Beeinträchtigungen bezüglich der Erholungsfunktion werden als nicht erheblich bewertet, da das Plangebiet selbst nur eine untergeordnete Bedeutung für die Erholungsnutzung besitzt.

3.2.6. Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Im landschaftlichen Zusammenhang (Gewässer, zusammenhängende Waldflächen) spielt das Plangebiet selbst eine eher untergeordnete Rolle. Es finden sich einige Alternativstandorte mit einer ähnlichen Biotopausstattung sowie mit einem geringerem Störpotential (keine Störungen durch angrenzende Nutzungen wie Lärmeinwirkungen durch die Kreisstraße K46) im näheren Umkreis des Plangebietes.

Das Plangebietes stellt sich überwiegend als intensiv genutzte Rebfläche (HL4) dar. Der Verlust dieser Fläche hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

Der Verlust der geschützten Mageren Flachland-Mähwiese (EA1) ist im landschaftlichen Zusammenhang und unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben als erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere zu werten. Mit der seitens der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde in Aussicht gestellten Ausnahme, soll das Biotop auf externer Fläche wiederhergestellt werden.

Durch den Eingriff gehen Gehölzbestände hoher Wertigkeit (BF1, BB0) ganz oder teilweise verloren, wodurch erhebliche Beeinträchtigungen dieser Biotopstrukturen verursacht werden. Zum Ausgleich der hiermit verbundenen Funktionsverluste werden innerhalb des Plangebiets Hochstammbäume neu gepflanzt (Maßnahme M4), ein Feldgehölz entwickelt (Maßnahme M2), eine einreihige Hecke angelegt (Maßnahme M6) sowie weitere Strauchgruppen neu angelegt bzw. entwickelt (Maßnahmen M1 und M7).

Die geplante Dachbegrünung (Maßnahme M5) hat neben den positiven Effekten auf die Schutzgüter Wasser sowie Luft / Klima einen ebenfalls positiven Effekt auf die biologische Vielfalt. Insbesondere Vögel und Insekten, wie Bienen, Schmetterlinge, Schwebfliegen, Ameisen und verschiedene Käferarten, nehmen die Strukturen gerne an.

Um Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG bei der ggf. notwendigen Rodung von Gehölzen im Plangebiet zu vermeiden, sind zwingend die gesetzlich vorgegebenen Ro-

dungszeiten (im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar), d.h. außerhalb der Brutzeiten von Vögeln, zu beachten. Erhaltenswerte Gehölze im Plangebiet sowie in angrenzenden Bereichen sind gemäß DIN 18920 zu schützen und während der Bauphase dauerhaft zu sichern.

Um einen weiteren Beitrag zum Artenschutz zu leisten wird die Ausbringung von Insektenhotels sowie die Anbringung von Nist- und Fledermauskästen an den zu erhaltenden Gehölzen empfohlen.

Zusammengefasst ergibt sich aus dem Verlust wertvoller Biotope, welcher sich auch auf ansässige Arten auswirkt, eine **erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere (eBS)**.

3.2.7. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Im Rahmen der Umweltprüfung sind allein solche Auswirkungen relevant, die sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen beziehen, nicht jedoch solche, die wirtschaftliche oder materielle Grundlagen betreffen.

Altlasten

Erkenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen vor, die eine bauliche Nutzung beeinträchtigen könnten oder weitergehende Erkundungen erforderlich machen würden liegen weder bei der Gemeinde Lörzweiler noch bei der Verbandsgemeinde Bodenheim vor.

Auf die Anzeigepflicht von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten gemäß § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Lärm

Durch die Errichtung und den Betrieb des geplanten Feuerwehrstandortes können zusätzliche Geräuschimmissionen durch Einsatzfahrten, Übungen, Wartungsarbeiten sowie den Zu- und Abfahrtsverkehr der Einsatzkräfte entstehen. Da Einsatzfahrten mit Sondersignalen nur ereignisbezogen erfolgen und Übungen in der Regel zeitlich begrenzt stattfinden, sind die hieraus resultierenden Beeinträchtigungen überwiegend temporärer Natur. Darüber hinaus können während der Bauphase vorübergehende Belastungen durch Baulärm, Staubentwicklung und Baustellenverkehr auftreten.

Radon

Der Geltungsbereich befindet sich in einem Gebiet, in dem ein Radonpotenzial von 13,1 kBq/m³ ermittelt wurde.

Daher wird im Bebauungsplan empfohlen, grundsätzlich eine projektbezogene Radonmessung (Langzeitmessung über 3-4 Wochen) in der Bodenluft des Bauplatzes durchzuführen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen (z. B. Abschluss des Treppenhauses gegenüber dem Untergeschoss, Verzicht auf Wohn- und Aufenthaltsräume im Kellerbereich, Einbau einer radondichten Folie unter der Bodenplatte) zu entscheiden. Werden hierbei Werte über 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft festgestellt, wird angeraten, bauliche Versorgungsmaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons in Gebäude weitgehend zu verhindern.

Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem hochwassergefährdeten Bereich. Objektbezogene Vorsorgemaßnahmen gegen Schäden durch starkregenbedingte Überschwemmungen werden empfohlen.

Starkregengefahren

Bei der Planung und Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Plangebiets sind die tatsächlichen örtlichen Abflussverhältnisse sowie potenzielle Fließwege von Oberflächenwasser infolge von Starkregenereignissen zu berücksichtigen. Unabhängig von den im Rahmen der Bauleitplanung vorliegenden Erkenntnissen können die tatsächlichen Abflussbahnen aufgrund kleinräumiger topografischer Gegebenheiten, örtlicher Geländemodellierungen oder nachträglicher Veränderungen von den prognostizierten Verhältnissen abweichen. Daher sind die tatsächlichen Abflussbahnen und Geländeverhältnisse im Rahmen der Objekt- und Ausführungsplanung vor Ort zu prüfen und bei der Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen angemessen zu berücksichtigen.

Thermische Belastung

Eingrünungsmaßnahmen sowie Dachbegrünungen wirken einer Verschärfung der thermischen Belastung entgegen.

Schadstoffe / Schwermetalle

Erhebliche Schadstoffemissionen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Insgesamt sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

3.2.8. Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Kulturgüter vorhanden.

Sollten bei der Durchführung der geplanten Tätigkeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 17 Denkmalschutzgesetz (DSchG) die Denkmalbehörde(n) oder die Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind gemäß § 18 DSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde eine Verkürzung der Frist bewilligt. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 33 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Sollten dennoch während der Bauphase Funde zu Tage treten, so besteht eine Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz. Auch Kleindenkmäler wie Grenzsteine sind zu berücksichtigen und dürfen von Planierungen o. ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Im Plangebiet befinden sich **keine** besonderen Sachgüter. Im Westen befindet sich ein Sendemast, welcher jedoch außerhalb des Plangebietes liegt. Erheblich Auswirkungen auf Sachgüter sind nicht zu erwarten.

3.2.9. Wechselwirkungen

Die Wechselwirkungen, die durch das Vorhaben verursacht werden, beziehen sich in erster Linie auf die Flächeninanspruchnahme mit der Folge der dauerhaften Überprägung von Böden durch Versiegelung und somit primär auf den Bodenhaushalt. Hierdurch werden gleichzeitig sekundäre Wirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Arten und Biotope, Klima und Luft sowie das Landschaftsbild und daraus resultierend auch auf den Menschen ausgelöst. Im Kontext mit den Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter sind diese Sekundärwirkungen jedoch von untergeordneter Bedeutung.

3.3. Weitere Belange des Umweltschutzes / Weitere Entwicklungsprognosen

3.3.1. Vermeidung von Emissionen / Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Um Umweltauswirkungen zu vermeiden, sind die geltenden technischen Standards einzuhalten.

3.3.2. Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser

Während den Bauarbeiten anfallende Abfälle sind zeitnah ordnungsgemäß zu entsorgen.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

3.3.3. Anfälligkeit des Planvorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete und Hochwassergefahrenbereiche.

Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen im Zusammenhang mit der geplanten Nutzung als Feuerwehrstandort keine Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen.

3.3.4. Nutzung erneuerbarer Energien und Energieeffizienz

Aufgrund der durch Klimawandel vermehrt auftretenden Extremwetterereignissen (u.a. Hitzewellen, Hochwasser), gilt es, den Ausstoß von Treibhausgasen, die den Klimawandel weiter beschleunigen, zu vermeiden bzw. so gering wie möglich zu halten.

Aus diesem Grund sollte der Wärme- und Kälteenergiebedarf der geplanten Gebäude nicht nur durch die anteilige Nutzung von Erneuerbaren Energien gedeckt, sondern gänzlich auf die Nutzung fossiler Energien verzichtet werden.

3.3.5. Kumulierung von Umweltauswirkungen

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind kumulierende Auswirkungen durch benachbarte Pläne im Nahbereich des Plangebietes nicht erkennbar.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

4.1. Landespflegerische / grünordnerische Maßnahmen im Geltungsbereich

- Maßnahme M1– Erhalt und Entwicklung einer Strauchgruppe mit Überhältern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
- Maßnahme M2 – Anlage eines Feldgehölzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Maßnahme M3 – Wasserdurchlässige Beläge (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Maßnahme M4 – Neupflanzung von Hochstämmen je angefangene 500 m² Gemeinbedarfsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Maßnahme M5 – Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Maßnahme M6 – Eingrünung mit einreihiger Hecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Maßnahme M7 – Anlage einer Strauchgruppe mit Überhältern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

4.2. Landespflegerische / grünordnerische Maßnahmen auf externer Fläche

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

4.3. Maßnahmen zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Anforderungen

- Beachtung der Rodungszeiten
- Bauzeitenbegrenzung/Vergrämung
- Ökologische Baubegleitung
- Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen
- Vermeidung von Blendwirkungen auf die Avifauna
- Anbringen von Nist- und Fledermauskästen

4.4. Hinweise und Empfehlungen zu weiteren Maßnahmen

Des Weiteren wurden in den Bebauungsplan im Nachgang zu den Textfestsetzungen Empfehlungen und Hinweise abgedruckt, die u.a. aufgrund mangelnder Ermächtigungsgrundlage nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden konnten. Diese sind dennoch im Rahmen der Umsetzung der Bebauungsplanung zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

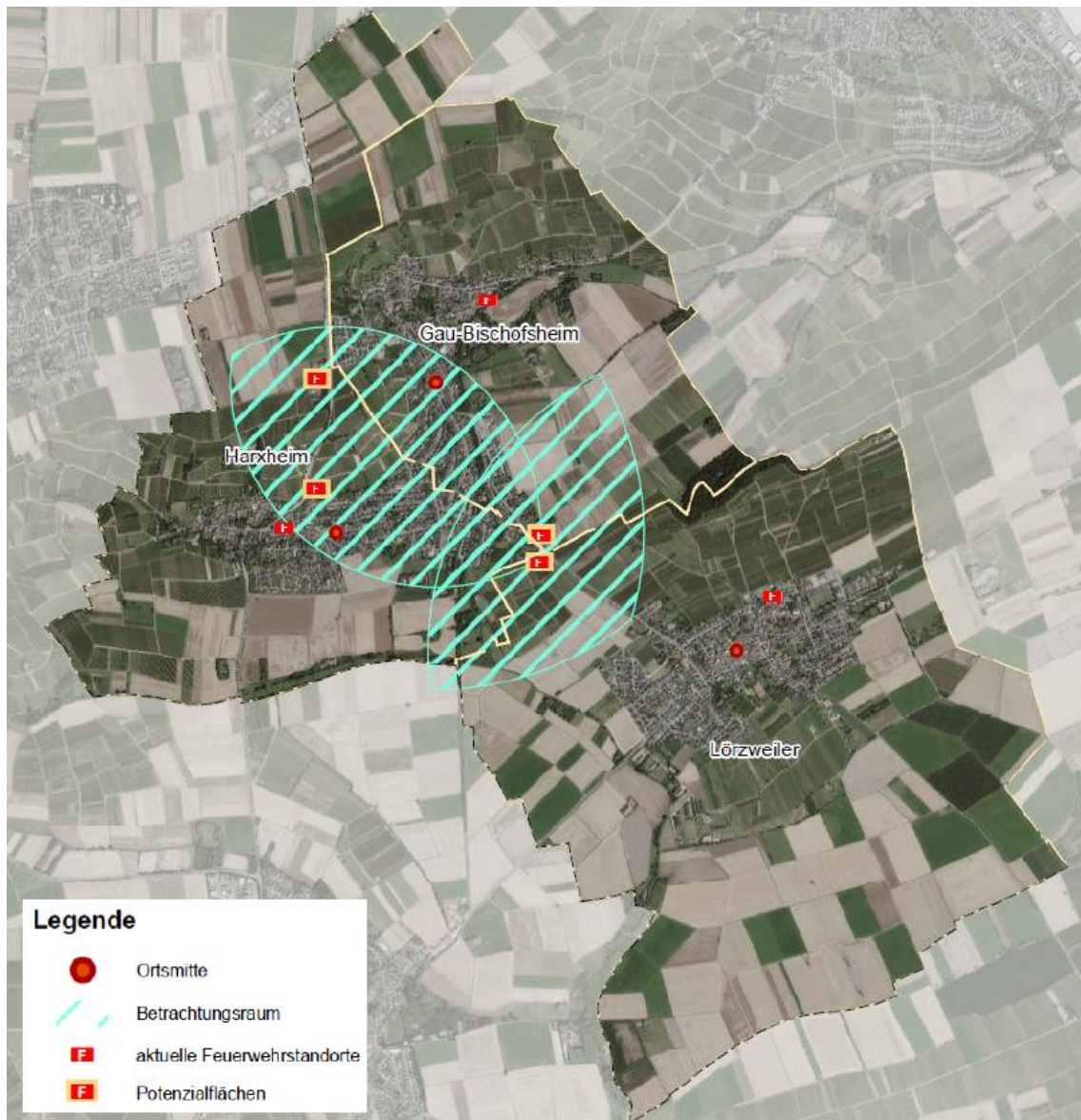
Diese Hinweise beziehen sich u. a. auf folgende Punkte:

- Anpflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB unter Beachtung § 40 BNatSchG
- Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen gemäß DIN 18920
- Hinweise zum Themenbereich Boden (Schutz des Oberbodens gemäß DIN 18915, Hinweise zu Altablagerungen / Altlasten, Hinweise zu archäologischen Denkmälern und Funden, Hinweise zur Radonvorsorge)

5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sowie Optimierung der Planung

Im Rahmen einer Standortalternativenprüfung wurden vier potenzielle Flächen hinsichtlich ihrer Eignung für den Neubau eines Feuerwehrstandortes systematisch untersucht und bewertet, um einen Standort zu identifizieren, der sowohl aus einsatztaktischer Sicht als auch unter städtebaulichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Gesichtspunkten optimal geeignet ist.

Die nachfolgende Abbildung zeigt den ermittelten Betrachtungsraum sowie die Standorte der gewählten Potenzialflächen.



Ermittlung von Potenzialflächen innerhalb der Betrachtungsräume (Quelle: Geoportal RLP, eigene Darstellung BBP 08/2025)

Folgende Potenzialflächen wurden hinsichtlich ihrer Eignung als Feuerwehrstandort untersucht:

1. Fläche 1 „Im Eierstück“ (Gemarkung Harxheim)
2. Fläche 2 „Gau-Bischofsheimer Weg“ (Gemarkung Harxheim)
3. Fläche 3 „Dreiländereck“ (Gemarkung Lörzweiler)
4. Fläche 4 „Südlich Küchelberg“ (Gemarkung Gau-Bischofsheim)

Die genannten Potenzialflächen wurden auf die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Anforderungskriterien geprüft und bewertet. Die Bewertung erfolgt nach dem folgenden Schema:

x	Standort erfüllt Anforderungskriterium vollständig
(x)	Standort erfüllt das Anforderungskriterium nur bedingt oder unter bestimmten Voraussetzungen
--	Standort erfüllt Anforderungskriterium nicht

Anforderungskriterien	Technische Anforderungen				Rechtliche Anforderungen			Wirtschaftliche Anforderungen		Soziale Anforderungen		
	Grundstücksgröße	Erschließung, Infrastruktur Erreichbarkeit	Einhaltung der Einsatzgrundzeit	Topografie und Bodenbeschaffenheit	Umwelt- und naturschutzfachliche Restriktionen	Raumplanung	Lärmschutzvorgaben	Grundstückserwerb oder -pachtkosten	Erschließungskosten	Erreichbarkeit für Einsatzkräfte	Auswirkungen auf Orts- und Landschaftsbild	Verkehrliche Auswirkungen
Fläche 1 „Im Eierstück“	x	x	--	(x)	x	(x)	x	--	x	--	x	(x)
Fläche 2 „Gau-Bischofsheimer Weg“	x	x	--	--	x	(x)	--	x	x	--	x	(x)
Fläche 3 „Dreiländereck“	x	x	x	(x)	(x)	x	x	(x)	x	x	x	(x)
Fläche 4 „Südlich Küchelberg“	x	x	x	(x)	(x)	x	--	(x)	x	(x)	(x)	(x)

Die Bewertung der Potenzialflächen ergab, dass Fläche 1 und Fläche 2 grundsätzlich nicht geeignet sind. Hauptgrund dafür ist, dass die Einsatzgrundzeit der Feuerwehr nicht gewährleistet werden kann. Zudem nimmt die Erreichbarkeit für Einsatzkräfte aufgrund der teilweise langen Anfahrtswege zu viel Zeit in Anspruch.

Fläche 3 und Fläche 4 sind als Feuerwehrstandorte grundsätzlich gut geeignet. Unterschiede zeigen sich bei den Anforderungskriterien Lärmschutz, Erreichbarkeit der Einsatzkräfte und Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. In diesen Punkten schneidet Fläche 3 am besten ab, sodass sie als die am besten bewertete und damit auch als die am besten geeignete Fläche für ein Feuerwehrhaus für die drei Ortsgemeinden Harxheim, Gau-Bischofsheim und Lörzweiler gilt.

Da eine Teilfläche der Fläche 3 als geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG ausgewiesen ist, bedarf es für die Überplanung des Gebietes einen Antrag auf Befreiung gemäß § 67 BNatSchG bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde. Ein entsprechender Ausgleich ist in diesem Zusammenhang zu erbringen.

Die Standortalternativenprüfung, mit Stand August 2025, wurde am 11. September 2025 als Planungsgrundlage im Sinne einer städtebaulichen Studie gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Die ausführliche, schriftliche Ausarbeitung der Standortalternativenprüfung sind dem Bebauungsplanunterlagen als Anlage beigefügt.

Die vorliegende Planung wurde dahingehend optimiert, dass umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen gewählt wurden, um den Feuerwehrstandort in die Landschaft und Lage am Ortsrand einzubinden. Vorhandene Gehölze sind nach Möglichkeit zu erhalten und flachgeneigte Dächer sind mit einer Dachbegrünung zu versehen. Weiterhin ist die Neupflanzung von Gehölzen vorgesehen, um den Verlust von Lebensräumen und bisher unversiegelter Fläche auszugleichen. Die vorhandenen Kiesablagerungen sind als potenzieller Lebensraum für Reptilien zu erhalten.

Um Bodenverdichtungen auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken, sind Befestigungen so zu gestalten, dass sie einen Abflussbeiwert von 0,7 nicht überschreiten.

C. ZUSÄTZLICHE ANGABEN (NR. 3 ANLAGE 1 BAUGB)

1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben

Für die Erstellung des Umweltberichtes wurden verschiedene Vorgaben übergeordneter Planungen, Fachpläne und Fachgutachten sowie weitere Quellen ausgewertet. Des Weiteren wurde das Landschaftsinformationssystem (LANIS) des Landes Rheinland-Pfalz ausgewertet.

Im Rahmen der Erstellung des Fachbeitrags Naturschutz wurde die Bestandsituation im Rahmen einer örtlichen Kartierung und anhand von Luftbildern erfasst.

Zur Beurteilung des Vorkommens planungsrelevanter Arten wurde ein Artenschutzgutachten erstellt mit dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen keine Beeinträchtigungen nach § 44 BNatSchG entstehen.

Probleme bei der Zusammenstellung der für die Umweltprüfung erforderlichen Angaben traten bislang nicht auf. Die Erhebung weiterer Daten hätte weder im Hinblick auf die Beurteilung der Eingriffe, noch im Hinblick auf die zu ergreifenden Maßnahmen zusätzliche Erkenntnisse erwarten lassen.

2. Monitoring

Entsprechend § 4c S. 1 Hs. 1 BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung eines Bebauungsplans eintreten, durch die Gemeinde zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene¹ nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Darüber hinaus sind gemäß § 4c S. 1 Hs. 2 BauGB auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Abs. 3 S. 2 BauGB und von Maßnahmen nach § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB zu überwachen.

§ 4c BauGB nennt in diesem Zusammenhang zwei relevante Informationsquellen für die Gemeinde, die als „Grundlagen der Überwachung“ fungieren: erstens die bereits im Umweltbericht beschriebenen Überwachungsmaßnahmen, zweitens die Informationen anderer Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB.

Nachfolgend wird aufgeführt, welche Maßnahmen zur Überwachung der einzelnen Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen sind:²

¹ Unvorhergesehen sind u.a. auch solche Auswirkungen, die im Zeitpunkt der abschließenden Abwägungsentscheidung der Gemeinde unbekannt waren und somit auch nicht Gegenstand der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sein konnten.

² „Die Angabe von Überwachungsmaßnahmen im Umweltbericht hat jedoch keinen abschließenden oder ausschließenden Charakter. Erweisen sich die im Umweltbericht beschriebenen Überwachungsinstrumente als nicht zweckmäßig, so ist die Gemeinde berechtigt, die Überwachungsmechanismen zu ergänzen oder zu ändern (Gaentzsch in Berl. Komm. 3. Aufl. § 4c [6. Lfg. - Dez. 2005] RN 9). Änderungen oder Ergänzungen können sogar geboten sein, wenn anderenfalls der Überwachungszweck des Monitorings nicht erreicht werden kann (ebenso Gaentzsch in Berl. Komm. 3. Aufl. § 4c [6. Lfg. Dez. 2005] RN 9). Umgekehrt ist auch ein Verzicht auf im Umweltbericht vorgesehene Maßnahmen zulässig, wenn sich diese als überflüssig erweisen, weil die Gemeinde auf anderem Wege bessere Informationen erhält (so Gaentzsch in Berl. Komm. 3. Aufl. § 4c [6. Lfg. - Dez. 2005] RN 9).“, siehe auch Brügemann/Brinktrine, 132. EL Oktober 2024, BauGB § 4c RN 60, beck-online, 21.03.2025

- **Maßnahme M1– Erhalt und Entwicklung einer Strauchgruppe mit Überhältern**
 - Um das Ziel einer Strauchgruppe mit Überhältern zu erreichen, muss ein regelmäßiges Monitoring der Fläche stattfinden, um auf Ausfälle frühzeitig reagieren zu können. Das Monitoring hilft dabei, die geplante Eingrünung effektiv zu überwachen und sicherzustellen, dass die Strauchgruppe die angestrebte Schutz- und Integrationsfunktion optimal erfüllt. Dafür sollten in den ersten 4 Jahren halbjährliche Kontrollen stattfinden, welche die Gesundheit und das Wachstum der Pflanzen überprüfen. Es ist zum einen darauf zu achten, ob die Pflanzen Krankheiten oder Schädlinge aufweisen, aber auch, ob die Standortbedingungen, wie die Bodenfeuchtigkeit und der Nährstoffgehalt stimmen. Bei Bedarf kann mit weiteren Schutzmaßnahmen nachgesteuert werden.
 - Nach Etablierung der Pflanzen können die Kontrollen reduziert werden. Das Monitoring ist bis zum Erreichen des gewünschten Entwicklungsziels, mindestens aber fünf Jahre ab dem Zeitpunkt des Maßnahmenbeginns, durchzuführen. Ein Instandhalten des Gehölzstreifens ist jedoch dauerhaft zu gewährleisten.
 - ➔ Monitoring durch Verbandsgemeinde in Eigenverantwortung bzw. durch eine ökologische Baubegleitung während der Bauphase
- **Maßnahme M2 – Anlage eines Feldgehölzes**
 - Um das Ziel eines Feldgehölzes zu erreichen, muss ein regelmäßiges Monitoring der Fläche stattfinden, um auf Ausfälle frühzeitig reagieren zu können. Das Monitoring hilft dabei, die geplante Eingrünung effektiv zu überwachen und sicherzustellen, dass das Feldgehölzes die angestrebte Schutz- und Integrationsfunktion optimal erfüllt. Dafür sollten in den ersten 4 Jahren halbjährliche Kontrollen stattfinden, welche die Gesundheit und das Wachstum der Pflanzen überprüfen. Es ist zum einen darauf zu achten, ob die Pflanzen Krankheiten oder Schädlinge aufweisen, aber auch, ob die Standortbedingungen, wie die Bodenfeuchtigkeit und der Nährstoffgehalt stimmen. Bei Bedarf kann mit weiteren Schutzmaßnahmen nachgesteuert werden.
 - Nach Etablierung der Pflanzen können die Kontrollen reduziert werden. Das Monitoring ist bis zum Erreichen des gewünschten Entwicklungsziels, mindestens aber fünf Jahre ab dem Zeitpunkt des Maßnahmenbeginns, durchzuführen. Ein Instandhalten des Gehölzstreifens ist jedoch dauerhaft zu gewährleisten.
 - ➔ Monitoring durch Verbandsgemeinde in Eigenverantwortung bzw. durch eine ökologische Baubegleitung während der Bauphase
- **Maßnahme M3 – Wasserdurchlässige Beläge**
 - ➔ Monitoring durch Verbandsgemeinde in Eigenverantwortung
- **Maßnahme M4 – Neupflanzung von Hochstämmen je angefangene 500 m² Gemeinbedarfsfläche**
 - Um auf Ausfälle frühzeitig reagieren zu können sollten in den ersten 4 Jahren jährliche Kontrollen stattfinden, welche die Gesundheit und das Wachstum der Pflanzen überprüfen. Es ist zum einen darauf zu achten, ob die Pflanzen Krankheiten oder Schädlinge aufweisen, aber auch, ob die Standortbedingungen, wie die Bodenfeuchtigkeit und der Nährstoffgehalt stimmen. Bei Bedarf kann mit weiteren Schutzmaßnahmen nachgesteuert werden.

- Nach Etablierung der Pflanzen können die Kontrollen reduziert werden. Ein Instandhalten der Gehölze ist jedoch dauerhaft zu gewährleisten.
 - ➔ Monitoring durch Verbandsgemeinde in Eigenverantwortung bzw. ökologische Baubegleitung während der Bauphase
- **Maßnahme M5 – Dachbegrünung**
 - ➔ Monitoring durch Verbandsgemeinde in Eigenverantwortung
- **Maßnahme M6 – Eingrünung mit einreihiger Hecke**
 - Um das Ziel einer dichten einreihigen Hecke zu erreichen, muss ein regelmäßiges Monitoring der Fläche stattfinden, um auf Ausfälle frühzeitig reagieren zu können. Das Monitoring hilft dabei, die geplante Eingrünung effektiv zu überwachen und sicherzustellen, dass die Hecke die angestrebte Schutz- und Integrationsfunktion optimal erfüllt. Dafür sollten in den ersten 4 Jahren halbjährliche Kontrollen stattfinden, welche die Gesundheit und das Wachstum der Pflanzen überprüfen. Es ist zum einen darauf zu achten, ob die Pflanzen Krankheiten oder Schädlinge aufweisen, aber auch, ob die Standortbedingungen, wie die Bodenfeuchtigkeit und der Nährstoffgehalt stimmen. Bei Bedarf kann mit weiteren Schutzmaßnahmen nachgesteuert werden.
 - Nach Etablierung der Pflanzen können die Kontrollen reduziert werden. Das Monitoring ist bis zum Erreichen des gewünschten Entwicklungsziels, mindestens aber fünf Jahre ab dem Zeitpunkt des Maßnahmenbeginns, durchzuführen. Ein Instandhalten des Gehölzstreifens ist jedoch dauerhaft zu gewährleisten.
 - ➔ Monitoring durch Verbandsgemeinde in Eigenverantwortung bzw. durch eine ökologische Baubegleitung während der Bauphase
- **Maßnahme M7 – Anlage einer Strauchgruppe mit Überhältern**
 - Um das Ziel einer Strauchgruppe mit Überhältern zu erreichen, muss ein regelmäßiges Monitoring der Fläche stattfinden, um auf Ausfälle frühzeitig reagieren zu können. Das Monitoring hilft dabei, die geplante Eingrünung effektiv zu überwachen und sicherzustellen, dass die Strauchgruppe die angestrebte Schutz- und Integrationsfunktion optimal erfüllt. Dafür sollten in den ersten 4 Jahren halbjährliche Kontrollen stattfinden, welche die Gesundheit und das Wachstum der Pflanzen überprüfen. Es ist zum einen darauf zu achten, ob die Pflanzen Krankheiten oder Schädlinge aufweisen, aber auch, ob die Standortbedingungen, wie die Bodenfeuchtigkeit und der Nährstoffgehalt stimmen. Bei Bedarf kann mit weiteren Schutzmaßnahmen nachgesteuert werden.
 - Nach Etablierung der Pflanzen können die Kontrollen reduziert werden. Das Monitoring ist bis zum Erreichen des gewünschten Entwicklungsziels, mindestens aber fünf Jahre ab dem Zeitpunkt des Maßnahmenbeginns, durchzuführen. Ein Instandhalten des Gehölzstreifens ist jedoch dauerhaft zu gewährleisten.
 - ➔ Monitoring durch Verbandsgemeinde in Eigenverantwortung bzw. durch eine ökologische Baubegleitung während der Bauphase

- **Die Maßnahmen zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Anforderungen sind wie folgt zu überwachen:**

Maßnahme	Überwachung durch
Beachtung der Rodungszeiten	Verbandsgemeinde in Eigenverantwortung bzw. ökologische Baubegleitung während der Bauphase
Bauzeitenbegrenzung/Vergrämung	Verbandsgemeinde in Eigenverantwortung bzw. ökologische Baubegleitung während der Bauphase
Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen	Verbandsgemeinde in Eigenverantwortung
Vermeidung von Blendwirkungen auf die Avifauna	Verbandsgemeinde in Eigenverantwortung
Anbringen von Nist- und Fledermauskästen	Verbandsgemeinde in Eigenverantwortung

3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

D. ANHANG

1.1. Pflanzlisten / Saatgutmischungen

Die hier aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl der wichtigsten Arten. **Die Listen sind nicht abschließend.**

Entscheidend für eine standortgerechte und ökologische Pflanzenauswahl ist die Verwendung von einheimischen Gehölzen.

In diesem Zusammenhang wird auf § 40 BNatSchG verwiesen, wonach ab dem 1. März 2020 nur gebietseigene Gehölze aus dem Vorkommensgebiet Nr. 4³ (Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben) zu verwenden sind. Das Ausbringen gebietsfremder Pflanzen in der freien Natur bedarf einer Genehmigung der zuständigen Behörde.

Für Gartenflächen können durchaus auch Ziergehölze verwendet werden. Hierbei sollte darauf geachtet werden, dass möglichst robuste und einfach blühende Arten und Sorten gepflanzt werden, die vorzugsweise durch ihre Blüte, Frucht und Dornen/Stacheln besonderen Lebensraum für Vögel und Insekten bieten. Qualifizierte Baumschulen bieten hierzu Beratung an.

Angegeben sind weiter die Pflanzqualitäten gem. den Gütebestimmungen des BdB (Bund deutscher Baumschulen). Die grünordnerisch festgesetzten Pflanzungen sind mit der angegebenen Mindestqualität oder höher durchzuführen. In der Regel ist bei Gehölzpflanzungen ein Raster von 1,5 x 1,5 m einzuhalten bzw. 1 Strauch auf 2 m² zu rechnen.

Soweit der vorliegende Bebauungsplan nichts anderes regelt oder im Sinne des § 1 LNRG nichts anderes vereinbart wurde, ist auf die Einhaltung der Grenzabstände nach

³ Gemäß „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, 01/2012

dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (§§ 44 - 47) zu achten. Insbesondere folgende Grenzabstände sind zu beachten:

Bäume (ausgenommen Obstbäume)		Obstbäume	
▪ Sehr stark wachsende Bäume	4,00 m	▪ Walnusssämlinge	4,00 m*
▪ Stark wachsende Bäume	2,00 m	▪ Kernobst, stark wachsend	2,00 m
▪ Alle übrigen Bäume	1,50 m	▪ Kernobst, schwach wachsend	1,50 m
Sträucher (ausgenommen Beerenobststräucher)		Beerenobststräucher	
▪ Stark wachsende Sträucher	1,00 m	▪ Brombeersträucher	1,00 m
▪ Alle übrigen Sträucher	0,50 m	▪ Alle übrigen Beerenobststräucher	0,50 m
Hecken			
▪ Hecken bis zu 1,00 m Höhe			0,25 m
▪ Hecken bis zu 1,50 m Höhe			0,50 m
▪ Hecken bis zu 2,00 m Höhe			0,75 m
▪ Hecken über 2,00 m Höhe		einen um das Maß der Mehrhöhe größeren Abstand als 0,75 m	

Die Abstände verdoppeln sich an Grenzen zu landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch, kleingärtnerisch oder für den Weinbau genutzten Flächen.

*Ausgenommen sind sehr stark wachsende Baumarten in den Fällen des § 44 Nr. 1 a (Ausnahme: Pappel-Arten – Populus) und Nr. 2 a Wallnuss-Sämlinge, bei denen der 1,5-fache Abstand einzuhalten ist.

1.1.1. Pflanzliste zu Maßnahme M1, Maßnahme M2, Maßnahme M4, Maßnahme M7

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

1.1.2. Pflanzliste zu Maßnahme M5

Extensiv:

Die Dachbegrünung sollte mit einer niedrigbleibenden **Gräser-/Kräutermischung** für Dachflächen erfolgen, der zur schnelleren Begrünung Sedum-Sprossen zugegeben werden sollen. Hierbei sollte auf die geprüfte Mischung **RSM 6.1 Extensive Dachbegrünung** (Regelaussaatmenge: 5 g / qm) gemäß den Regelsaatgutmischungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) zurückgegriffen werden. Diese garantieren eine ausgewogene Mischung mit standortgerechten Gräser- und Kräuterarten mit gutem Anwuchsergebnis. Der Ansaat können Sedum-Sprossen sowie eine Saatmischung an Blühstauden beigemischt werden.

Auswahl an geeigneten Sedum-Arten zur Beimischung der Ansaat:

<i>Sedum album</i> in Sorten	Weißer Mauerpfeffer
<i>Sedum cauticola</i>	September-Fetthenne
<i>Sedum floriferum</i> „Weihenst. Gold“	Gold-Fetthenne
<i>Sedum hybridum</i> „Immergrünchen“	Mongolen-Fetthenne

<i>Sedum reflexum</i>	Tripmadam
<i>Sedum sexangulare</i>	Milder Mauerpfeffer
<i>Sedum spectabile</i> „Herbstfreude“	Große Pracht-Fetthenne
<i>Sempervivum-Hybriden</i>	Dachwurz-Hybriden

Intensiv:

Zwerg- /Kleinsträucher

Pflanzqualität: Strauch, 2x verpflanzt, Höhe 50 - 75 cm

<i>Betula nana</i>	Zwerg-Birke
<i>Buxus sempervirens</i> „Suffruticosa“	Buchsbaum
<i>Caragana pygmaea</i>	Zwerg-Erbсенstrauch
<i>Spiraea decumbens</i>	Zwergspiere

Kleinbäume

Pflanzqualität: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 100-125 cm

<i>Amelanchier lamarckii</i>	Kupfer-Felsenbirne
<i>Cercis siliquastrum</i>	Gewöhnlicher Judasbaum
<i>Elaeagnus angustifolia</i>	Schmallblättrige Ölweide
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere

1.1.3. Pflanzliste zu Maßnahme M6

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

1.2. Referenzliste

1.2.1. Gesetze

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226).
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224).
- **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)** vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), 5), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224).
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 183).

- **Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG RLP)** in der Fassung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2025 (GVBl. S. 728).
- **Landesnaturenschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG RLP)** in der Fassung vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt mehrfach geändert sowie § 32 a neu eingefügt und Anlage 2 neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (GVBl. S. 707).
- **Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LBodSchG RLP)** in der Fassung vom 25. Juli 2005, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).

1.2.2. Fachpläne / Fachgutachten

- **RROP** - Regionaler Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe, 04/2022
- **FNP** - Flächennutzungsplanung der Verbandsgemeinde Bodenheim, BBP 02/2026
- **LP** - Landschaftsplan Verbandsgemeinde Bodenheim, ISU Kaiserslautern, 07/2014
- **Artenschutzrechtliche Voreinschätzung**, BBP 07/2026
- **Fachbeitrag Naturschutz** zum Bebauungsplan „Feuerwehr Dreiländereck“, erarbeitet durch das Planungsbüro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung in Kaiserslautern, Vorentwurf 07/2026
- **Standortalternativenprüfung „Feuerwehr Dreiländereck“** - Städtebauliche Studie zur Untersuchung geeigneter Feuerwehrstandorte im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes 2035, BBP Stadtplanung Landschaftsplanung in Kaiserslautern, 09/2025

1.2.3. Weitere Quellen

- **Geoportal Boden** des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB RLP), Mainz unter https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=19, abgerufen 04/2026
- **Geoportal Wasser** – GIS Client des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz (MUEEF RLP), Mainz unter <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?applicationId=12588>, abgerufen 04/2026
- **GDKE RLP** – Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Koblenz unter <https://gdke.rlp.de/wer-wir-sind/landesdenkmalpflege/anleitungen-antraege-formulare-und-informationen/denkmalliste>, abgerufen 04/2026
- **HpnV** – Heutige potentielle natürliche Vegetation des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz (LfU RLP), Mainz unter <https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=hpnv>, abgerufen 04/2026
- **Klimafolgenanpassung RLP** des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz (LfU RLP), Mainz unter https://www.klimawandel-rlp.de/Kartenwerke_Klimaanpassung/#17/49.90311/8.27987, abgerufen 04/2026

- **LANIS RLP** – Landschaftsinformationssystem Rheinland-Pfalz des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz (MKUEM RLP), Mainz unter
https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/, abgerufen 06/2026
- **Radon RLP** – Geologische Radonkarte Rheinland-Pfalz des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz (LfU RLP), Mainz unter
<https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?&applicationId=86183>, abgerufen 04/2026
- **RIS** – Rauminformationssystem des Ministeriums des Innern und für Sport Rheinland-Pfalz unter
<https://extern.ris.rlp.de/>, abgerufen 04/2026
- **VBS** – Planung vernetzter Biotopsysteme des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz (LfU RLP), Mainz unter
<https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=vbs>, abgerufen 04/2026



Ortsgemeinde Lörzweiler

Bebauungsplan „Feuerwehr Dreiländereck“

Fachbeitrag Naturschutz

Vorentwurf | 06.08.2026



STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG

Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert
Julia C.M. Biwer, M.Sc.
Christine Lange, M.Sc.

Freie Stadtplaner PartGmbH

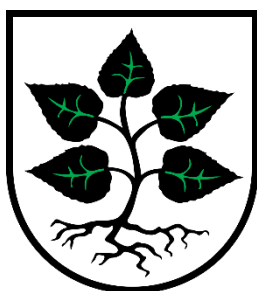
Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Sitz in Kaiserslautern: alle Partner
Sitz in Mannheim: Peter Riedel

Auftraggeber



Ortsgemeinde Lörzweiler
Rheinstr. 1
55296 Lörzweiler

Erstellt durch



STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG

Freie Stadtplaner PartGmbH
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert
Julia C.M. Biwer, M.Sc.
Christine Lange, M.Sc.

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Sitz KL: alle Partner | Sitz MA: P. Riedel

Natalie Meier | Umweltplanung & Recht

Kaiserslautern, im August 2026

INHALTSVERZEICHNIS

1. Einleitung	3
1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
1.2. Beschreibung des Vorhabens	4
2. Planerische Vorgaben und Grundlagen	5
2.1. Rechtliche Grundlagen	5
2.2. Regionaler Raumordnungsplan (RROP)	6
2.3. Flächennutzungsplan (FNP)	6
2.4. Landschaftsplan (LP)	7
2.5. Schutzgebiete und -objekte	8
2.6. Biotope	10
2.7. Kultur- und Sachgüter	12
3. Beschreibung des Zustands von Natur und Landschaft	13
3.1. Naturräumliche Gliederung	13
3.2. Boden	13
3.3. Wasser	13
3.4. Luft / Klima	15
3.5. Orts- und Landschaftsbild / Erholungsnutzung	15
3.6. Arten und Biotope	16
4. Bewertung des Zustands von Natur und Landschaft	23
5. Zielvorstellungen für Naturschutz und Landespflege	24
5.1. Zielvorstellungen: Boden	24
5.2. Zielvorstellungen: Wasser	24
5.3. Zielvorstellungen: Luft / Klima	24
5.4. Zielvorstellungen: Orts- und Landschaftsbild / Erholungsnutzung	25
5.5. Zielvorstellungen: Arten und Biotope	25
6. Darstellung der Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Natur und Landschaft	26
6.1. Gegenüberstellung Planung – Bestand	26
6.2. Eingriffe im Sinne des § 14 BNatSchG	27
6.3. Schutzgutbezogene Bewertung	27
6.4. Integrierte Biotopbewertung	31
7. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich	34
7.1. Landespflegerische / grünordnerische sowie artenschutzrechtliche Maßnahmen im Geltungsbereich	34
7.2. Landespflegerische / grünordnerische sowie artenschutzrechtliche Maßnahmen auf externer Fläche	38
7.3. Maßnahmen zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Anforderungen	38
8. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	40
9. Zusammenfassende Darstellung	41
10. Anhang	42
10.1. Pflanzlisten / Saatgutmischungen	42
10.2. Zuordnung der Maßnahmen nach öffentlichen und privaten Eingriffen	44
10.3. Hinweise zu DIN-Vorschriften / technischen Regelwerken und Vorschriften	44
10.4. Referenzliste	44
ANLAGEN	46

1. Einleitung

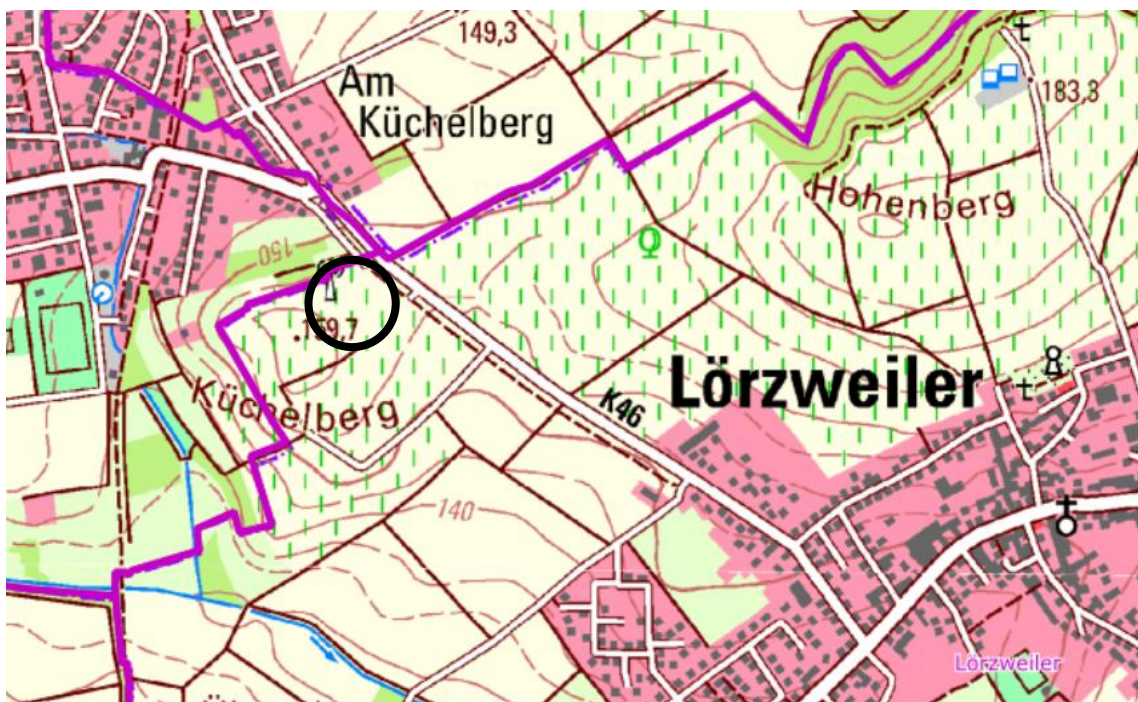
1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Lörzweiler ist eine Gemeinde der Verbandsgemeinde Bodenheim im Landkreis Mainz-Bingen.

Das Plangebiet liegt außerhalb der bebauten Ortsteile, nordwestlich der Ortsgemeinde Lörzweiler. Nördlich des Plangebietes schließt die Gemarkung der Gemeinde Harxheim an. Unmittelbar im Osten verläuft die Kreisstraße 46.

Die Flächen des Plangebietes sind derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt und dienen dem Weinanbau sowie der extensiven Grünlandnutzung.

Der ungefähre Standort des Plangebietes ist aus dem nachfolgend abgedruckten Lageplan ersichtlich.



Lage des Plangebietes (schwarz gekennzeichnet) zur Ortslage von Lörzweiler und Harxheim nordwestlich anschließend (Quelle: LANIS RLP, 02/2026)

Der Geltungsbereich hat eine Größe von etwa 8,4 ha und wird wie folgt abgegrenzt:



Abgrenzung des Plangebietes (rot gekennzeichnet) (Quelle: LANIS RLP 02/2026)

Der Geltungsbereich umfasst die nachfolgend aufgelisteten Parzellen:

Gemarkung Lörzweiler, Flur 1

- | | | | |
|-----------------|-----------------|--------|--------|
| ▪ 35/5 | ▪ 35/6 | ▪ 35/8 | ▪ 35/9 |
| ▪ 35/12 | ▪ 37/3 | ▪ 38/5 | ▪ 38/8 |
| ▪ 39/3 | ▪ 39/4 | ▪ 39/5 | ▪ 40/3 |
| ▪ 51/2 (teilw.) | ▪ 51/3 (teilw.) | | |

1.2. Beschreibung des Vorhabens

Die Verbandsgemeinde Bodenheim plant die Zusammenlegung der Freiwilligen Feuerwehren der Gemeinden Gau-Bischofsheim und Harxheim sowie perspektivisch die Feuerwehr der Gemeinde Lörzweiler an einem neuen Standort mit einem neu zu errichtenden Feuerwehrhaus. Der neue Feuerwehrstandort soll auf der Gemarkung der Gemeinde Lörzweiler realisiert werden. Im Rahmen der Planungshoheit erfolgt die Aufstellung und Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens durch die Gemeinde Lörzweiler.

Das Plangebiet soll demnach künftig als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr genutzt werden. Neben dem Hauptgebäude sollen Stellplätze für die Einsatzkräfte, ein Übungshof mit Waschplatz, eine Aufstellfläche, ein Außenlager sowie ein weiteres Nebengebäude entstehen. Weiterhin soll das Plangebiet über eine ausreichende Eingrünung in das Landschaftsbild eingefügt werden.

Die Erschließung ist über die K46 geplant.

2. Planerische Vorgaben und Grundlagen

2.1. Rechtliche Grundlagen

Mit der hier vorliegenden Planung sind Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verbunden.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Nach § 15 (1) BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen.

Nach § 15 (2) BNatSchG ist der Verursacher (der Eingriffe) verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild neu gestaltet ist.

Weiter sind die Ergänzungen aus § 7 LNatSchG RLP „Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ zu berücksichtigen, die die Anforderungen bezüglich Art und Lage der Ersatzmaßnahmen näher beschreiben.

Im Verfahren zur Eingriffsregelung nach § 17 (4) BNatSchG, ergänzt durch § 9 (3) LNatSchG RLP sind vom Verursacher ausreichende Angaben über

- Ort, Art, Umfang und zeitlichen Ablauf des Eingriffs sowie
- die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zum Ersatz der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft einschließlich Angaben zur tatsächlichen und rechtlichen Verfügbarkeit der für Ausgleich und Ersatz benötigten Flächen zu machen.

Die Angaben sind der zuständigen Behörde textlich und anhand von Karten (Fachbeitrag Naturschutz) darzulegen.

Das Verhältnis zum Baurecht klärt der § 18 BNatSchG: Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 1a BauGB Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) zu entscheiden.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden (§ 2 (4) BauGB).

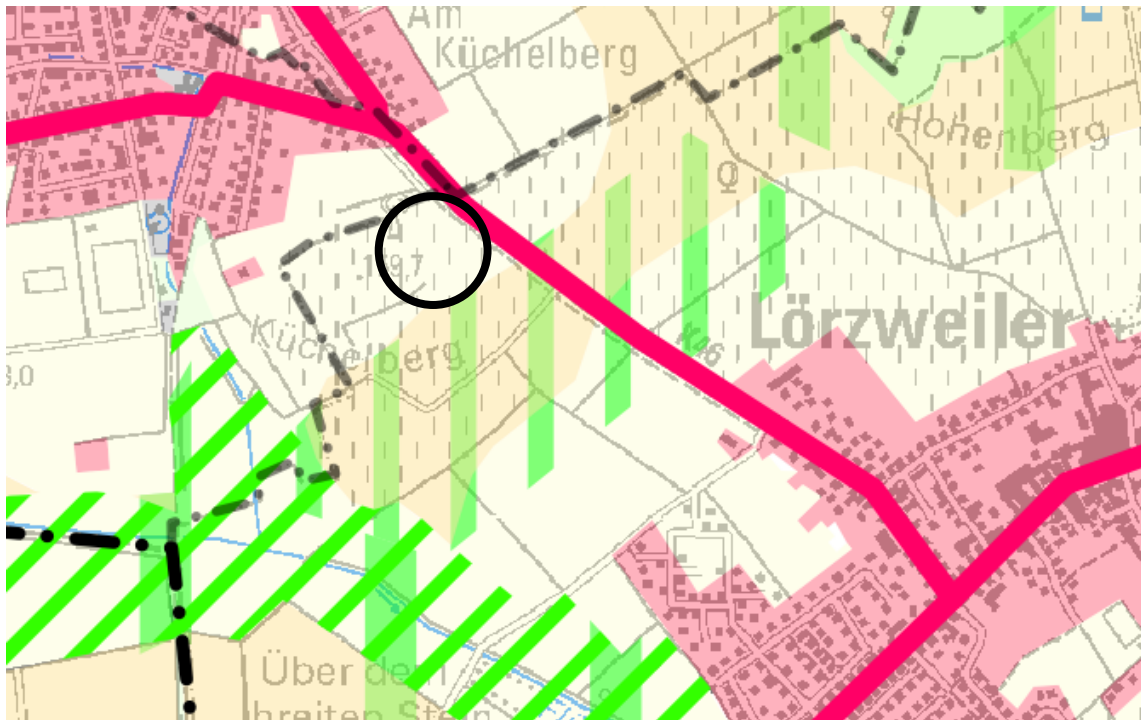
Der Umweltbericht nach der Anlage 1 BauGB bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplan (§ 2a BauGB).

Die mögliche Betroffenheit von Belangen des Artenschutzes (insbesondere der §§ 39 und 44 BNatSchG in Verbindung mit den einschlägigen Richtlinien der EU) sowie Schutzvorschriften des § 30 BNatSchG (geschützte Biotope), ergänzt durch § 15 LNatSchG RLP, wird im vorliegenden Fachbeitrag Naturschutz mit betrachtet. Gegebenenfalls werden hieraus eigenständige Verfahrensschritte (beispielsweise Befreiung vom Verbot des Eingriffs in geschützte Lebensräume) erforderlich.

2.2. Regionaler Raumordnungsplan (RROP)

Der Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe (Grundfassung 2014), in der geltenden Fassung der Zweiten Teilfortschreibung (verbindlich seit dem 19. April 2022), stellt die Fläche als „Sonstige Landwirtschaftsfläche“ dar. Eine Zielbetroffenheit ist demnach nicht gegeben.

Südlich des Plangebietes befindet sich eine als Grünzäsur dargestellte Fläche (grün schraffiert) sowie ein Vorranggebiet Landwirtschaft (orange).

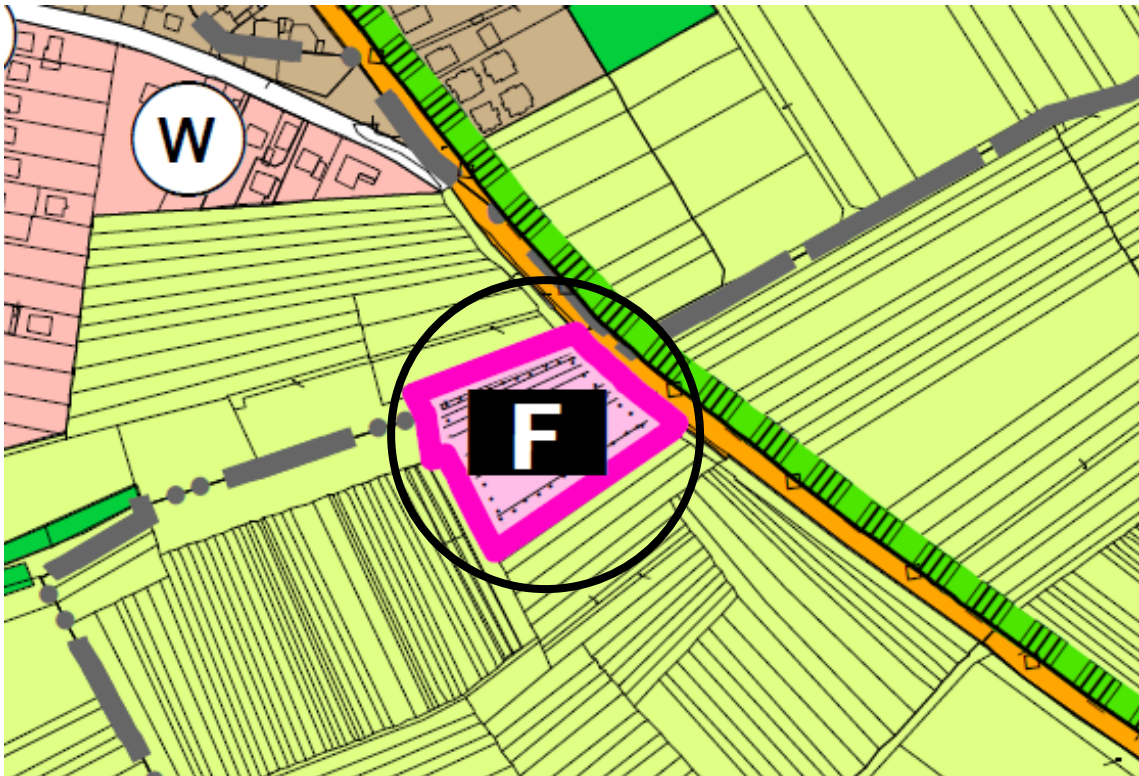


Lage des Plangebietes (schwarz gekennzeichnet) im Ausschnitt des ROP Rheinhessen-Nahe (Quelle: RIS RLP, 02/2026)

Somit ist vorliegend davon auszugehen, dass hinsichtlich der geplanten Nutzung kein Widerspruch zu regionalplanerischen Belangen besteht. Es bestehen keine umweltrelevanten Einschränkungen.

2.3. Flächennutzungsplan (FNP)

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bodenheim stellt die hier in Rede stehende Fläche in der Gemarkung Lörzweiler bereits als Fläche für Einrichtungen und Anlagen für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dar. Die umliegenden Flächen sind als landwirtschaftliche Flächen gekennzeichnet.



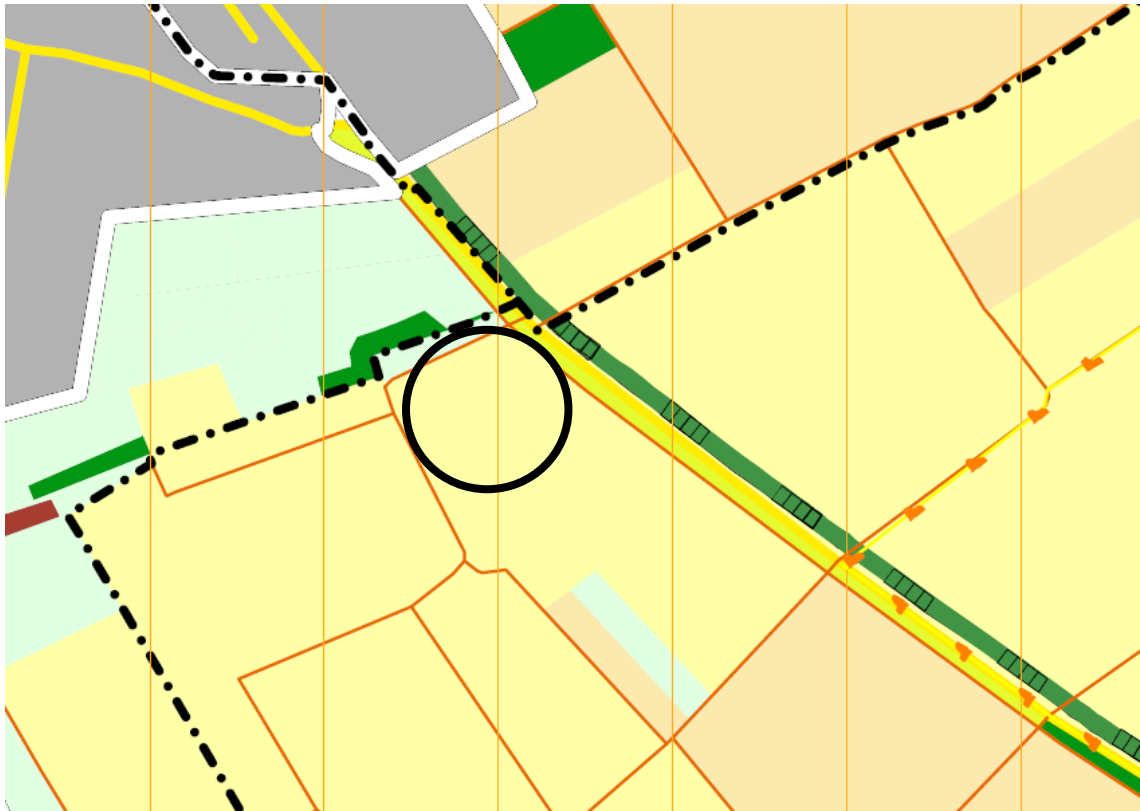
Darstellung des Plangebietes (schwarz gekennzeichnet) im Ausschnitt des Flächennutzungsplans der VG Bodenheim für die Ortsgemeinde Lörzweiler (Quelle: VG Bodenheim, BBP 02/2026)

Die vorgesehene Art der baulichen Nutzung des Plangebietes in Form einer Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr entspricht demnach den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes. Damit wird der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (Entwicklungsgebot).

2.4. Landschaftsplan (LP)

Der Landschaftsplan der Verbandsgemeinde Bodenheim sieht für den Bereich des Plangebietes keine Entwicklungen vor.

Die Fläche des Plangebietes ist als „Fläche für die Landwirtschaft: Weinbau“ (gelb) gekennzeichnet. Nördlich des Plangebietes schließt eine „Fläche für die Landwirtschaft: Grünland unterschiedlichster Ausprägung“ (hellgrün) sowie ein Gehölzbestand als Landschaftselement (dunkelgrün) an. Weiterhin befindet sich das Plangebiet innerhalb des „1km-Siedlungsumfeldes - ortsnahe Erholungsraum“ (orange Streifensignatur).



Lage des Plangebietes (schwarz gekennzeichnet) im Auszug des Landschaftsplans der VG Bodenheim
(Quelle: VG Bodenheim, ISU Kaiserslautern, 07/2014)

Der Landschaftsplan sieht für den Bereich des Plangebietes keine konkreten Entwicklungsziele oder Maßnahmen vor. Mit Realisierung eines Feuerwehrstandortes wird die bisher als Weinbaufläche dargestellte Nutzung aufgegeben. Die angrenzenden Grünland- und Gehölzstrukturen bleiben hiervon jedoch weitgehend unberührt. Durch die im Bebauungsplan vorgesehenen landespflegerischen Maßnahmen können die bestehenden Landschaftselemente zum Teil gesichert und ergänzt werden, sodass eine Einbindung des Vorhabens in den umgebenden Landschaftsraum gewährleistet wird. Erhebliche Beeinträchtigungen der im Landschaftsplan dargestellten Freiraumstrukturen sind daher nicht zu erwarten.

2.5. Schutzgebiete und -objekte

2.5.1. Internationale Schutzgebiete

Für das Plangebiet und dessen Umgebung sind **keine**

- Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, VSG-Gebiete) oder
- Gebiete der Ramsar-Konvention

ausgewiesen (Quelle: LANIS RLP).

Auswirkungen des Planvorhabens sind demnach nicht zu erwarten.

2.5.2. Nationale Schutzgebiete und -objekte gemäß §§ 23-29 BNatSchG

Für das Plangebiet und dessen Umgebung sind **keine**

- Naturschutzgebiete (NSG) nach § 23 BNatSchG,
- Nationalparke, Nationale Naturmonumente nach § 24 BNatSchG,

- Biosphärenreservate nach § 25 BNatSchG,
- Naturparke nach § 27 BNatSchG,
- Naturdenkmäler (ND) nach § 28 BNatSchG sowie
- Geschützte Landschaftsbestandteile (LB) nach § 29 BNatSchG

ausgewiesen (Quelle: LANIS RLP).

Auswirkungen des Planvorhabens auf die genannten Schutzgebiete und -objekte sind demnach nicht zu erwarten.

In der Nähe des Plangebietes, auf der gegenüberliegenden Seite der K46, befindet sich das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Rheinhessisches Rheingebiet“ (LSG-7300-002). Die genaue Lage zum LSG zeigt die nachfolgende Abbildung:



Lage des Plangebietes (rot gekennzeichnet) zum LSG Rheinhessisches Rheingebiet (Quelle: LANIS RLP, 02/2026)

Eine Beeinträchtigung des LSG durch den Neubau eines Feuerwehrhauses außerhalb des Schutzgebietes ist jedoch nicht zu erwarten.

2.5.3. Wasserrechtliche Schutzgebiete

Für das Plangebiet und dessen Umgebung sind **keine**

- gesetzlichen Überschwemmungsgebiete (ÜSG) (festgesetzt),
- Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten,
- weiteren überschwemmungsgefährdeten Bereiche,
- Trinkwasserschutzgebiete (TWSG),
- Mineralwasserschutzgebiete sowie
- Heilquellenschutzgebiete

ausgewiesen (Quelle: Geoportal Wasser RLP).

Auswirkungen des Planvorhabens sind demnach nicht zu erwarten.

2.6. Biotope

2.6.1. Biotopkataster Rheinland-Pfalz

Für das Plangebiet und dessen Umgebung sind **keine**

- Schutzwürdigen Biotope (BK) sowie
- FFH-Lebensraumtypen

ausgewiesen (Quelle: LANIS RLP).

Auswirkungen des Planvorhabens auf die genannten Schutzgebiete und -objekte sind demnach nicht zu erwarten.

Die Flurstücke 39/3 sowie 40/3 (Flur 1, Gemarkung Lörzweiler) wurden im Rahmen der Grünlandkartierung Rheinland-Pfalz im Mai 2022 als Magere Flachland-Mähwiese erfasst, welche gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG geschützt ist (siehe nachfolgende Abbildung). Zum Zeitpunkt der Erfassung wurde der Gesamt-Erhaltungszustand als B mit einem Artenspektrum von C eingestuft.



Lage der gesetzlich geschützten Mageren Flachland-Mähwiese (EA1) innerhalb des Plangebietes (rot gekennzeichnet) (Quelle: LANIS RLP, 02/2026)

Im Juni 2025 hat eine weitere Begehung stattgefunden. Zum Zeitpunkt der Begehung zeigte die Fläche aufgrund ihrer zu extensiven Beweidung durch Pferde eine Vergrasung und das Fehlen von Kennarten auf.

Aus Sicht der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde ist der Schutzstatus der Fläche jedoch weiterhin gegeben. Insbesondere aus dem Grund, da der Zustand einer Mageren Flachland-Mähwiese durch ein angepasstes Pflegeregime wieder erreicht werden kann. Gemäß den Stellungnahmen der Unteren Naturschutzbehörde Mainz-Bingen zum Verfahren „1. Änderung des Flächennutzungsplanes 2035“ der Verbandsgemeinde Bodenheim vom 05.05.2025 und 15.12.2025, kann nach § 30 Abs. 3 und 4 BNatSchG von dem Verbot der Zerstörung der Wiese auf Antrag eine Ausnahme oder eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG erteilt werden. Voraussetzung hierfür ist, dass die Beeinträchtigung ausgeglichen werden kann.

2.6.2. Biotopverbund Rheinland-Pfalz

Im Plangebiet und dessen Umgebung finden sich **keine** Flächen (Kernflächen / Verbindungsflächen Gewässer) des landesweiten Biotopverbunds (Quelle: LANIS RLP).

Die nächstgelegenen Kernflächen und Verbindungsflächen entlang von Gewässern befinden sich auf der Höhe des Rheins. Aufgrund der Entfernung sind erhebliche Auswirkungen durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.



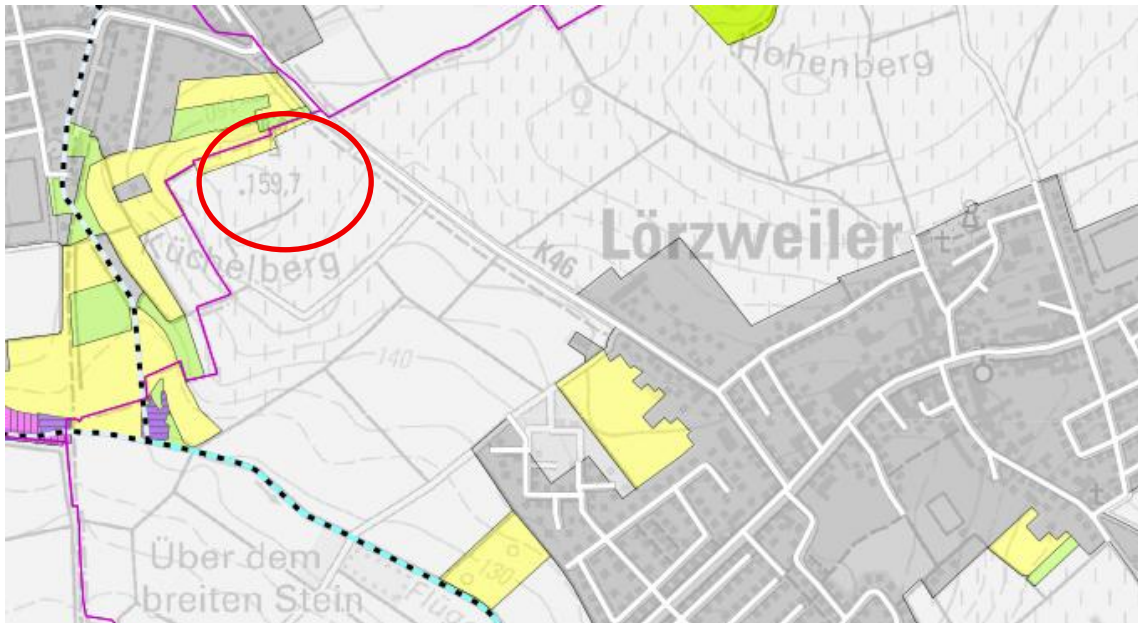
Lage des Plangebietes (rot gekennzeichnet) zu den nächstgelegenen Kern- und Verbindungsflächen (Quelle: LANIS RLP 04/2026)

2.6.3. Planung vernetzter Biotopsysteme (VBS)

Die Planung vernetzter Biotopsysteme (VBS) stellt die regionalen und überregionalen Ziele des Arten- und Biotopschutzes landesweit und flächendeckend dar. Die funktionalen Aspekte der Vernetzung werden dabei besonders berücksichtigt.

Die Planung vernetzter Biotopsysteme sieht für den Bereich des Plangebietes eine biotoptypenverträgliche Nutzung überwiegend von Ackerflächen, Rebfluren und Obstplantagen (grau dargestellt) vor. Im Norden des Plangebietes sowie westlich angrenzend, befinden sich Flächen, für die eine biotoptypenverträgliche Nutzung von Wiesen und Weiden mittlerer Standorte (gelb dargestellt) vorgesehen ist (siehe nachfolgende Abbildung) (Quelle: VBS).

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist die gelb dargestellte Fläche, welche sich im Norden des Plangebietes befindet, mit Gehölzen bewachsen. Im Rahmen der Planung soll ein Teil dieser Fläche weiterhin mit Gehölzen bewachsen sein, sodass eine Vernetzung mit den Biotopen insbesondere in die südwestliche Richtung weiterhin gegeben ist.



Planung vernetzter Biotopsysteme für den Bereich des Plangebietes (rot gekennzeichnet) und dessen Umgebung (Quelle: VBS 04/2026)

2.7. Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich **keine**

- Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch interessanten Baulichkeiten (Quelle: GDKE RLP),
- archäologischen Fundstellen oder Bodendenkmäler,
- Grabungsschutzgebiete sowie
- Ausweisung von Flächen mit kultur- und naturhistorisch bedeutsamen Böden (Quelle: Geoportal Boden RLP).

Sollten dennoch während der Bauphase Funde zu Tage treten, so besteht eine gesetzliche Verpflichtung zur Meldung an die zuständige Behörde.

Auch Kleindenkmäler wie Grenzsteine sind zu berücksichtigen und dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Im Plangebiet befinden sich **keine** besonderen Sachgüter. Im Westen befindet sich ein Sendemast, welcher jedoch außerhalb des Plangebietes liegt.

3. Beschreibung des Zustands von Natur und Landschaft

3.1. Naturräumliche Gliederung

Die Naturräumliche Gliederung ist eine Einteilung des Landes in Naturräume. Landschaften, wie der Westerwald oder das Mittelrheingebiet, sind für jedermann ein Begriff. In Rheinland-Pfalz kommen 16 solche naturräumliche Großlandschaften vor. Diese sind weiter hierarchisch untergliedert mit maximal vier Ebenen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsraumes „Gaustraßenhöhe“ (227.30) als Teil des „Rheinhessischen Tafel- und Hügellandes“ (227) innerhalb der Großlandschaft „Nördliches Oberrheintiefland“ (22/23).

„Als Gaustraßenhöhe wird der gegliederte Höhenrücken zwischen dem Mittleren Selzbecken und dem Rheintal bezeichnet, der Erhebungen von über 220 m ü.NN erreicht. Auf der waldfreien Hochfläche herrschen kalkreiche Lössböden vor, die ackerbaulich bzw. in steileren Hanglagen und auf den Kuppen Weinbaulich genutzt werden. Insgesamt nimmt der Weinbau etwa ein Drittel der Fläche ein und prägt die Landschaft wesentlich mit. In kleineren Ausschnitten sind Steilhänge mit Terrassierungen erhalten. Die Feldflur wird durch zerstreute Obstbäume, Baumreihen, Alleen und Hecken, im Umfeld von Siedlungen auch durch Ansätze von Gehölzgürteln gegliedert. Die Besiedlung der Landschaft erfolgte auf den Höhen, teilweise am Rand flacher Talrinnen. Die Orte haben überwiegend ihr dörfliches Erscheinungsbild gewahrt.“ (Quelle: LANIS RLP).

3.2. Boden

Der geologische Untergrund im Untersuchungsraum ist geprägt von Böden aus tertiären Mergeln, wie Rigosol-Pararendzina.

Das Plangebiet fällt von Westen (159 m ü. NN) nach Osten (154 m ü NN) hin leicht ab.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Bodengroßlandschaft der Lösslandschaften des Berglandes. In dieser Bodengroßlandschaft sind überwiegend Kolluviole verbreitet, die sich aus umgelagertem, meist löss- und mergelhaltigem Material entwickelt haben.

Es handelt sich um Standorte mit ausgeglichenem Wasserhaushalt und hohem bis mittlerem Wasserspeichungsvermögen mit gutem natürlichen Basenhaushalt.

Das Radonpotenzial liegt bei 13,1 kBq1/m³.

Bodenart und Ertragspotential liegen für das Vorhabengebiet nicht vor.

Altlasten / Altablagerungen im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

Natur- und kulturhistorisch bedeutsame Böden liegen nicht vor (siehe Kapitel 2.7 „Kultur- und Sachgüter“) (Quelle: Geoportal Boden RLP).

3.3. Wasser

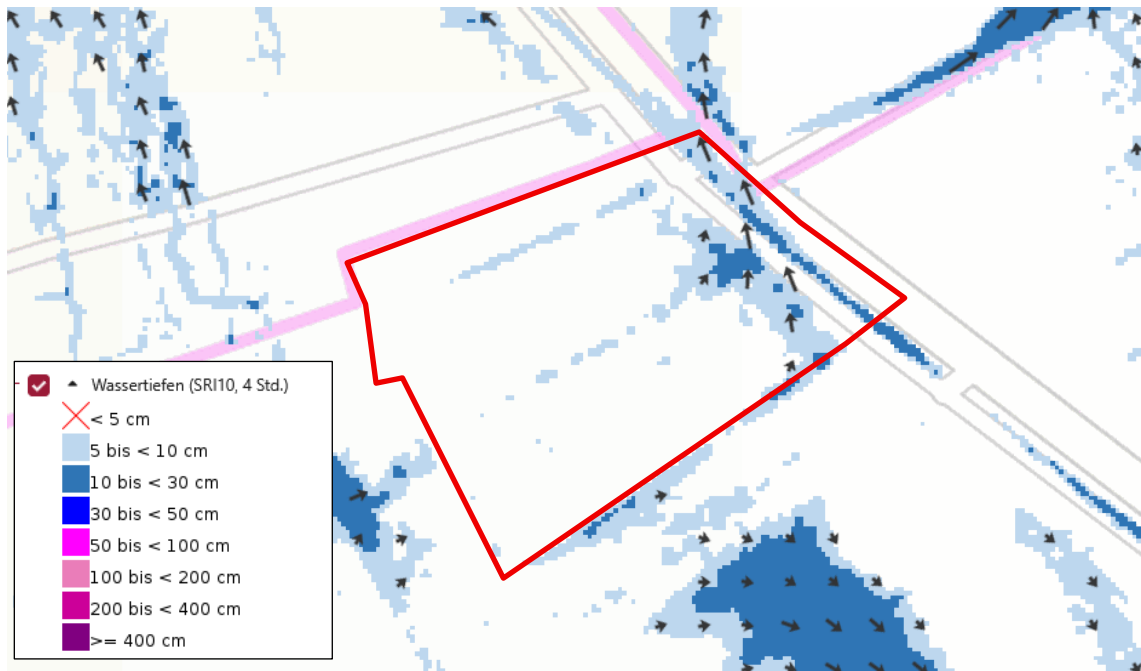
Im Plangebiet liegt die Grundwasserlandschaft „Tertiäre Mergel und Tone“.

Die Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung wird als mittel bewertet. Die Grundwasserneubildungsrate beträgt etwa 6-8 mm/a und ist demnach als sehr gering einzustufen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Still- oder Fließgewässer. Das nächstgelegene Gewässer ist der „Harxheimer Bach“, welcher sich östlich des Plangebietes in einer Entfernung von 300 m befindet. Auswirkungen des Planvorhabens auf das Fließgewässer sind aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten.

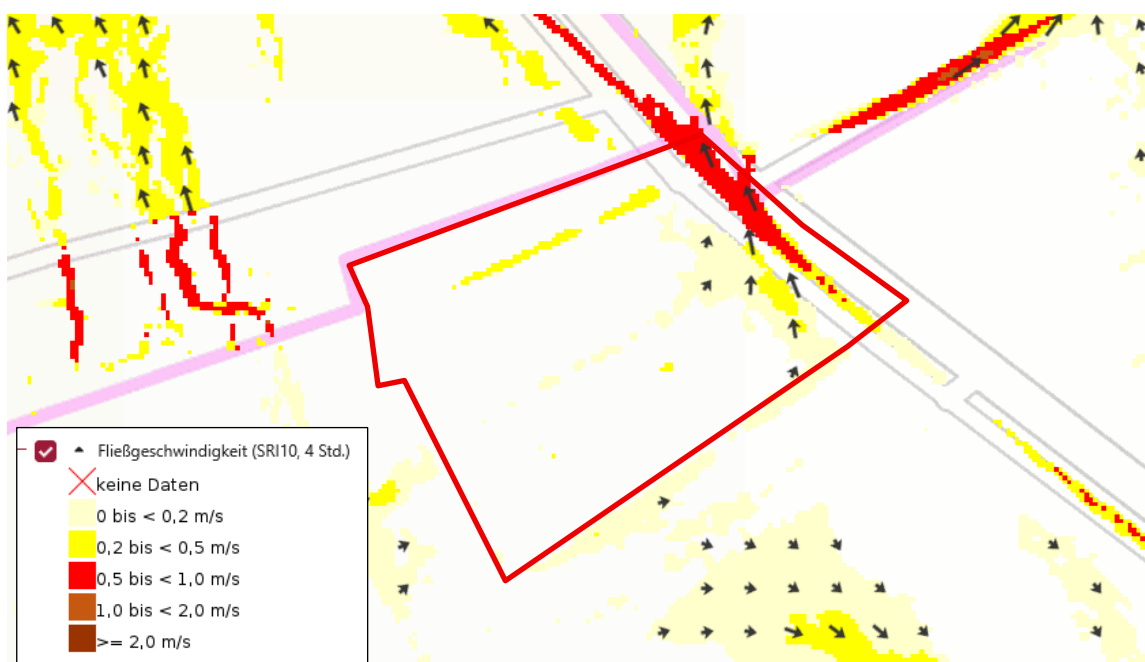
Wasserrechtliche Schutzgebiete liegen im Plangebiet nicht vor (siehe Kapitel 2.5.3 „Wasserrechtliche Schutzgebiete“) (Quelle: Geoportal Wasser RLP).

Im Geltungsbereich besteht gemäß der Gefährdungsanalysen des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz eine eher geringe Gefährdung durch Sturzfluten nach Starkregen. Bei Sturzflutereignissen nach extremen Starkregen (SRI 10) mit einer Regenmenge von ca. 112 – 136 mm in vier Stunden zeichnen sich Wassertiefen bis maximal 30 cm an Geländetiefpunkten ab (siehe nachfolgende Abbildung).



Wassertiefen während eines extremen Starkregenereignisses innerhalb des Plangebietes (rot gekennzeichnet) und dessen Umgebung (Quelle: Wasserportal RLP, Sturzflutgefahrenkarte, 04/2026)

Der Abfluss des Oberflächenwassers kann Fließgeschwindigkeiten von bis zu 0,5 m/s erreichen (siehe nachfolgende Abbildung). Der Abfluss erfolgt dabei in Richtung Nord-osten.



Fließgeschwindigkeiten während eines extremen Starkregenereignisses innerhalb des Plangebietes (rot gekennzeichnet) und dessen Umgebung (Quelle: Wasserportal RLP, Sturzflutgefahrenkarte, 04/2026)

Bei der Planung und Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Plangebiets sind die tatsächlichen örtlichen Abflussverhältnisse sowie potenzielle Fließwege von Oberflächenwasser infolge von Starkregenereignissen zu berücksichtigen. Unabhängig von den im Rahmen der Bauleitplanung vorliegenden Erkenntnissen können die tatsächlichen Abflussbahnen aufgrund kleinräumiger topografischer Gegebenheiten, örtlicher Geländemodellierungen oder nachträglicher Veränderungen von den prognostizierten Verhältnissen abweichen. Daher sind die tatsächlichen Abflussbahnen und Geländeverhältnisse im Rahmen der Objekt- und Ausführungsplanung vor Ort zu prüfen und bei der Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen angemessen zu berücksichtigen.

3.4. Luft / Klima

Im Landkreis Mainz-Bingen lag die mittlere Temperatur im Betrachtungszeitraum 1996 bis 2025 bei 10,8°C während sich der Jahresniederschlag auf 578 mm beläuft (Quelle: Klimafolgenanpassung RLP).

Regionalklimatisch betrachtet befindet sich das Plangebiet innerhalb eines klimatischen Wirkraums, was eine geringe Durchlüftung und thermische Belastung in den Sommermonaten indiziert. Luftaustauschbahnen befinden sich weder innerhalb des Gebietes noch daran angrenzend (Quelle: LANIS RLP).

Das Gebiet verzeichnet eine eher mäßige Kaltluftstromdichte von bis zu 20 m³ pro m/s. Der Kaltluftstrom führt dabei von Südwesten nach Nordosten (Quelle: Klimafolgenanpassung RLP).

Lokalklimatisch stellt sich das Plangebiet als unversiegelte, kaltluftproduzierende, jedoch nicht siedlungsklimatisch wirksame Freifläche dar. Der kleine Gehölzstreifen im Westen sowie die Gehölzstrukturen im Norden des Plangebietes weisen eine staubbindende und mikroklimatische Wirkung auf, da diese in heißen Sommermonaten eine abkühlende Wirkung entfalten; ebenso wie die weiter nördlich angrenzenden Gehölzstrukturen außerhalb des Plangebietes.

Klimabelastende Faktoren sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Östlich verläuft jedoch die Kreisstraße K46, von der insbesondere an heißen Sommertagen eine erhöhte Wärmeabstrahlung der versiegelten Verkehrsflächen ausgeht.

3.5. Orts- und Landschaftsbild / Erholungsnutzung

Im Bundesnaturschutzgesetz wird der Begriff „Landschaftsbild“ umschrieben mit **Eigenart, Vielfalt und Schönheit** von Natur und Landschaft, die es zu schützen und zu entwickeln gilt.

- **Eigenart** als Ausdruck der Identität und der historischen Entwicklung einer Landschaft,
- **Vielfalt** im Sinne einer großen Anzahl von naturraumtypischen Landschaftselementen, unterschiedlichen Strukturen und einer meist damit verbundenen hohen Artenvielfalt,
- **Schönheit** als Ausdruck harmonischer Strukturen in der Landschaft, die sich in Übereinstimmung befinden mit der individuellen emotionalen Situation des Betrachters.
- **Naturnähe** ist der Eindruck weitgehenden Fehlens menschlicher Einflüsse und Nutzungen im Sinne von Intaktheit, Ungestörtheit und Ruhe. Dabei ist das Vorhandensein von Naturprozessen (z.B. Sukzession, Fließgewässerdynamik) und von Vegetationsstrukturen mit erkennbarer Eigenentwicklung als wichtiger Indikator zu betrachten.

Insgesamt ist das Landschaftsbild im betroffenen Bereich hinsichtlich Eigenart (aufgrund fehlender natürlicher Elemente), Vielfalt (aufgrund der vorwiegend intensiven Nutzung als Weinanbaufläche sowie mangelnder natürlicher Strukturen) und Schönheit (mangelhafte Naturnähe) als gering zu bewerten.

Erholungsrelevante Strukturen wie Wanderwege, Aussichtspunkte oder markante Plätze sind im Plangebiet nicht vorhanden. Zwischen dem Plangebiet und der Kreisstraße befindet sich ein Fuß- und Radweg, welcher die Orte Lörzweiler mit Harxheim bzw. Gaubischofsheim verbindet. Jedoch wird die Erholungswirkung durch die Kreisstraße K 46 und durch die davon ausgehenden Verkehrsimmissionen stark eingeschränkt.

3.6. Arten und Biotope

3.6.1. Heutige potentielle natürliche Vegetation (HpnV)

Die Heutige potentielle natürliche Vegetation (HpnV) gibt an, wie unsere heimische Landschaft heute aussähe, wenn wir keinerlei Einfluss auf die natürliche Vegetationsentwicklung nähmen. Die HpnV ist abhängig von den Standortbedingungen und gibt wichtige Hinweise zur Formulierung der landespflegerischen Zielvorstellungen.

Als heutige potentielle natürliche Vegetation würde sich ein Perlgras-Buchenwald (BCrw/BCrmw) einstellen (Quelle: HpnV).

3.6.2. Biotypen / Realnutzung

Der Bestand wurde im Rahmen einer Kartierung vor Ort (05/2026) sowie durch Luftbilder (LANIS RLP) erfasst.

Die Differenzierung und Abgrenzung der Biotoptypen erfolgt gemäß der Biotoptypenkartieranleitung für Rheinland-Pfalz (Stand 15.03.2023).

Folgende Biotoptypen wurden erfasst:



Biotoptypen im Plangebiet (Quelle: LANIS RLP, eigene Darstellung BBP 08/2026)

Code	Darstellung	Biotoptyp
BB0		Strauchgruppe mit Überhältern, verbuscht durch Brombeere
BF1		Baumreihe aus überwiegend autochthonen Arten, junge bis mittlere Ausprägung
EA1		Fettwiese, Flachlandausprägung, artenreich (geschützt als Magere Flachland-Mähwiese gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG)
HL4		Rebkulturen in Flachlage
HC3		Straßenrand mit artenarmer Krautschicht
VA2		Kreisstraße
VB1		Feldweg, befestigt
VB2		Feldweg, unbefestigt
VB5		Rad-/Fußweg

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird im südlichen Bereich von landwirtschaftlichen Nutzflächen in Form von Rebkulturen (HL4) sowie einer gesetzlich geschützten Mageren Flachland-Mähwiese (EA1) eingenommen. Westlich der Mageren Flachland-Mähwiese befindet sich eine Baumreihe (BF1), die überwiegend aus autochthonen Nadelgehölzen besteht und diese eine junge bis mittlere Ausprägung aufweisen.

Nördlich der Rebflächen verläuft ein unbefestigter Feldweg (VB2) in Ost-West-Richtung. Im Osten schließt dieser an einen parallel zur Kreisstraße verlaufenden Fuß- und Radweg (VB5) an. Die Kreisstraße (VA2) wird von einem Straßenrand (HC3) mit artenarmer Krautschicht beidseitig begleitet. Im östlichen Teil des Plangebietes zweigt zudem ein weiterer befestigter Feldweg (VB1) von der Kreisstraße ab.

Nördlich des unbefestigten Feldweges schließt eine Strauchgruppe (BB0) mit Überhältern und eher artenarmer Krautschicht an. Diese wird überwiegend von Brombeerbeständen (*Rubus* spp.) und Rosensträuchern (*Rosa canina*) geprägt.

Fotodokumentation



Blick auf das Plangebiet; Blickrichtung NW
(Quelle: BBP eigene Aufnahme 05/2026)



Nördlicher Wirtschaftsweg; Blickrichtung W
(Quelle: BBP eigene Aufnahme 05/2026)



Nördliche Strauchgruppe mit Überhältern;
Blickrichtung N
(Quelle: BBP eigene Aufnahme 05/2026)



Rebflächen; Blickrichtung O
(Quelle: BBP eigene Aufnahme 05/2026)



Rebflächen; Blickrichtung NO
(Quelle: BBP eigene Aufnahme 05/2026)



Rebflächen mit Gehölzreihe; Blickrichtung SO
(Quelle: BBP eigene Aufnahme 05/2026)



Baumreihe; Blickrichtung N
(Quelle: BBP eigene Aufnahme 05/2026)



Magere Flachland-Mähwiese, Gehölzstreifen
im Hintergrund, Blickrichtung W
(Quelle: BBP eigene Aufnahme 05/2026)

Die Bewertung und Bilanzierung des Bestands auf der Grundlage des Praxisleitfadens zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz von 2021 ist dem Kapitel 6 zu entnehmen.

3.6.3. Flora / Fauna

Bei der artenschutzrechtlichen Einschätzung wird zunächst durch eine überschlägige Prognose geklärt, ob und bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Hierzu werden neben den vorhandenen Biotopstrukturen und Beobachtungen während der Bestandsaufnahmen auch verfügbare Informationen aus einschlägigen Fachinformationssystemen berücksichtigt.

Sofern artenschutzrechtliche Konflikte - unter Berücksichtigung erforderlicher Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen - nicht auszuschließen sind, wird eine vertiefende Prüfung der Auslösung der Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG (Zugriffsverbote) erforderlich.

Als zu beurteilende („planungsrelevante“) Arten gelten die **gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (FFH) und der Europäischen Vogelschutzrichtlinie (VSR).**

Die **Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG** lauten wie folgt:

Es ist verboten,

- 1. ...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,*
- 2. ...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,*
- 3. ...Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- 4. ...wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören*

Nach § 44 (5) BNatSchG ergeben sich u. a. bei der Bauleitplanung und der Genehmigung von Vorhaben die folgenden Sonderregelungen:

Ein Verstoß gegen

- 1. das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Absatz 1 Nummer 1 [liegt] nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder 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,*
- 2. das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Absatz 1 Nummer 1 [liegt] nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen 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,*
- 3. das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 [liegt] nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*

Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Zusammenfassung der Artenschutzrechtlichen Voreinschätzung (BBP, 07/2026)

Während der Begehung wurden keine planungsrelevanten Pflanzenarten kartiert. Ein Vorkommen aller in Anhang-IV der FFH-Richtlinie gelisteten Farn- und Blütenpflanzen kann zudem aufgrund ihrer Lebensraumsansprüche und ihrer Verbreitung ausgeschlossen werden.

Bezüglich des überplanten geschützten Biotops „Magere Flachland-Mähwiese (EA1)“ gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 15 LNatSchG wurde seitens der Unteren Naturschutzbehörde Mainz-Bingen eine Ausnahme bzw. Befreiung gemäß § 67 BNatSchG in Aussicht gestellt. Die naturschutzrechtliche Ausnahme bzw. Befreiung wird im weiteren Bebauungsplanverfahren konkretisiert.

Die vorhandenen Gehölzstrukturen sind möglichst zu erhalten und während der Bautätigkeiten zu schützen.

Innerhalb des Plangebietes lassen Biotopausstattung, Lage und die damit verbundenen Störungseinflüsse das Lebensraumangebot für die Fauna als grundsätzlich suboptimal erscheinen. Für die planungsrelevanten Artengruppen Amphibien, Fische/Rundmäuler, Käfer, Libellen, Säugetiere, Schmetterlinge und Weichtiere kann das Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Unter den bewerteten Arten befinden sich keine, die in ihrem Vorkommen essentiell auf das Gebiet bzw. speziell auf den Eingriffsbereich angewiesen sind. In der näheren Umgebung sind gleichwertige Lebensraumalternativen vorhanden, die ein ähnliches oder sogar höherwertiges Biotoppotential aufweisen und daher als Ausweichflächen dienen können.

Die im Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen stellen grundsätzlich geeignete Brutstätten für **Vogelarten** dar. Auf Grundlage der vorhandenen Erkenntnisse konnten die

zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erforderlichen Maßnahmen festgelegt werden. Eine tiefergehende Kartierung dahingehend ist nicht erforderlich.

Weiterhin befinden sich im Plangebiet potenziell geeignete Strukturen für die Artengruppe **Reptilien**. Da keine konkreten Nachweise vorliegen, wurden vorsorgliche Vermeidungsmaßnahmen für die Bauphase formuliert. Eine weitergehende Kartierung wird daher nicht als erforderlich erachtet.

Für die Artengruppe der Vögel und Reptilien sind Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Diese sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellt:

Vermeidungsmaßnahmen	
V1 Gehölzfällungen	Gehölze dürfen nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28./29.02. oder nach vorhergehender Prüfung durch eine ökologische Fachkraft gefällt werden.
V2 Bauzeitenbegrenzung / Vergrämung	Zur Vermeidung von Verletzungen oder Tötungen von adulten Vögeln, Jungvögeln, Nestlingen oder Eiern müssen die Bauarbeiten außerhalb der Brut- und Nestlingszeit bodenbrütender Vogelarten, also zwischen Mitte August und Mitte März, begonnen und abgeschlossen werden. Kann dies nicht gewährleistet werden, müssen zur Vorbeugung von Vogelbruten im Vorhabengebiet und 20 m darüber hinaus innerhalb des Vorhabengebiets Pfosten im 15-m-Raster (Endhöhe 1,5 m) eingeschlagen und oben mit Flatterband versehen werden. Diese müssen vor Mitte März ausgebracht werden und bis Mitte August, bzw. bis der laufende Baubetrieb bei den jeweiligen Bereichen ankommt, stehen bleiben. Die Bautätigkeit innerhalb der Brut- und Nestlingszeit ist kontinuierlich fortzuführen. Bei diesem Vorgehen ist rechtzeitig (Erstellung Ausschreibungsunterlagen) eine Umweltbaubegleitung hinzuzuziehen. Der Beginn der Bautätigkeiten innerhalb der Brut- und Nestlingszeit ist dann möglich, wenn eine Prüfung auf Bruten durch eine ökologische Fachkraft erfolgt und keine Brutaktivität im Vorhabengebiet und dessen unmittelbarem Umfeld (20 m) stattfindet.
V3 Erhalt und Schutz von Bäumen und Gehölzen	Bäume und Gehölzstrukturen sind nach Möglichkeit dauerhaft zu erhalten. Diese sind während der Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen.
V4 Ökologische Baubegleitung	Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist während der Bauphase eine Ökologische Baubegleitung (ÖBB) einzusetzen. Die ÖBB überwacht die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben, kontrolliert die Eingriffsbereiche auf das Vorkommen planungsrelevanter Arten und legt bei einem Nachweis von Individuen oder besiedelten Habitatstrukturen die erforderlichen Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen fest. Die Umsetzung der

	Maßnahmen ist durch die ÖBB fachlich zu begleiten und zu dokumentieren.
--	---

Weitere Empfehlungen:

- Insektenfreundliche Außenbeleuchtung
- Ausbringung von Nist- / Fledermauskästen sowie Insektenhotels
- Herstellung von Totholz-Lesestein-Kombinationen

Durch das geplante Vorhaben werden unter Berücksichtigung der oben genannten Maßnahmen **KEINE Verbotstatbestände** gem. § 44 (1) 1 - 3 in Verbindung mit § 44 (5) BNatSchG ausgelöst. Das Vorhaben ist nach artenschutzrechtlicher Sicht zulässig.

4. Bewertung des Zustands von Natur und Landschaft

Die nachfolgende Bewertung liefert eine zusammenfassende Betrachtung, bei der die Vegetations- und Biotopstruktur im Wesentlichen auch im Sinne eines Indikators für das Funktionieren des Naturhaushaltes insgesamt genutzt wird.

Bewertungskriterien sind:

- Zustand des Biotoptyps (Natürlichkeitsgrad, Artenvielfalt und -reichtum im Hinblick auf seine typische Ausprägung, Vorkommen von Rote-Liste-Arten);
- derzeitige Belastung und die Empfindlichkeit gegenüber weiteren Belastungen;
- Verbreitung und Gefährdung des Biotoptyps sowohl im Planungsraum als auch regional bis überregional (in Anlehnung an die Rote Liste Biotoptypen Rheinland-Pfalz);
- Reifegrad der Lebensgemeinschaft;
- Wiederherstellbarkeit des Biotoptyps;

Nach Abwägung und Gewichtung der genannten Kriterien im Hinblick auf die speziellen Voraussetzungen des Untersuchungsgebietes wurden die folgenden Wertkategorien gebildet:

- **Flächen und Elemente mit sehr hoher Bedeutung**

Magere Flachland-Mähwiese (EA1) (gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG)

- **Flächen und Elemente mit hoher Bedeutung**

Strauchgruppe (BB0) mit Überhältern, Baumreihe (BF1) (Teillebensraum, Trittsteinbiotope, Biotopverbund, Rückzugsorte)

- **Flächen und Elemente mit mittlerer Bedeutung**

unversiegelte, landwirtschaftlich genutzte Fläche für den Weinbau (HL4) (u.a. als Kaltluftentstehungsgebiet, Teillebensraum)

- **Flächen und Elemente mit geringer bis fehlender Bedeutung**

Feld- und Wirtschaftswege (VB1, VB2), Kreisstraße (VA1), Fuß- und Radweg (VB5), Straßenrand (HC3) (versiegelte oder stark verdichtete Bereiche, stark anthropogen geprägt)

5. Zielvorstellungen für Naturschutz und Landschaftspflege

5.1. Zielvorstellungen: Boden

Allgemeine landespflegerische Zielvorstellungen

- „Die Naturgüter sind, soweit sie sich nicht erneuern, sparsam zu nutzen...“
- Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen (§ 1(3) BNatSchG).
- Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a (2) BauGB).
- Mutterboden, der bei der Errichtung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen" (§ 202 BauGB)

Konkrete landespflegerische Zielvorstellungen zum Vorhaben

- Minimierung der Versiegelung durch Reduzierung auf das unbedingt erforderliche Maß
- wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen etc.
- fachgerechter Umgang mit Oberboden und Bodenmaterial bei Um- und Zwischenlagerung

5.2. Zielvorstellungen: Wasser

Allgemeine landespflegerische Zielvorstellungen

- Gewässer sind vor Beeinträchtigungen zu bewahren und ihre natürliche Selbstreinigungsfähigkeit und Dynamik zu erhalten. Für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen (§ 1 (3) BNatSchG).
- „...Niederschlagswasser soll in dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet oder versickert werden kann und die Möglichkeit nicht besteht, es in ein oberirdisches Gewässer ... abfließen zu lassen.“ (§ 2 Abs. 2 LWG)

Konkrete Landespflegerische Zielvorstellungen zum Vorhaben

- Minimierung der Versiegelung durch Reduzierung auf das unbedingt erforderliche Maß
- Rückhaltung von Niederschlagswasser auf Freiflächen
- Dachbegrünung

5.3. Zielvorstellungen: Luft / Klima

Allgemeine landespflegerische Zielvorstellungen

- Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen (§ 1(3) BNatSchG).

- „Luftverunreinigungen und Lärmeinwirkungen sind auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gering zu halten.“
- „Beeinträchtigungen des Klimas, insbesondere des örtlichen Klimas, sind zu vermeiden, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auch durch landschaftspflegerische Maßnahmen auszugleichen oder zu mindern.“ (Grundsätze gem. LNatSchG)

Konkrete landespflegerische Zielvorstellungen zum Vorhaben

- Minimierung der Versiegelung durch Reduzierung auf das unbedingt erforderliche Maß
- Durch- und Eingrünung des Plangebiets
- Dachbegrünung in Verbindung mit Solar- / Photovoltaikanlagen

5.4. Zielvorstellungen: Orts- und Landschaftsbild / Erholungsnutzung

Allgemeine landespflegerische Zielvorstellungen

- Gestalterische Einbindung (sowohl der baulichen Anlagen als auch der Freiflächen) in das Gesamtareal
- Attraktive Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds

Konkrete Landespflegerische Zielvorstellungen zum Vorhaben

- Landschaftliche Einbindung des Plangebiets durch Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs (Durch- und Eingrünungen)
- Erhalt der nördlich angrenzenden Gehölzstrukturen

5.5. Zielvorstellungen: Arten und Biotope

Allgemeine landespflegerische Zielvorstellungen

- Die wildlebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensstätten und Lebensräume (Biotope) sowie ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und wiederherzustellen.

Konkrete Landespflegerische Zielvorstellungen zum Vorhaben

- Erhalt bereits vorhandener Gehölze und Kiesablagerungen
- Vermeidung von Beeinträchtigungen auf die Fauna (insb. Vögel, Fledermäuse) durch Durchführung erforderlicher Rodungen außerhalb der Vegetationszeit
- Anbringung von Nist- und Fledermauskästen
- Nutzung insektenfreundlicher Beleuchtung

6. Darstellung der Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Natur und Landschaft

6.1. Gegenüberstellung Planung – Bestand

Bestand

Das Plangebiet umfasst Flächen der Landwirtschaft in Form von Weinanbau und extensiver Beweidung, eine Baumreihe aus überwiegend Nadelgehölzen, zusammenhängende Gehölzstrukturen im Norden sowie Verkehrsflächen in Form eines Rad- und Fußweges und einer Kreisstraße. Die landwirtschaftlichen Flächen werden zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans aktiv bewirtschaftet. Im Norden und Westen ist das Plangebiet von Feldwegen erschlossen.

Aus der Bestandssituation ergibt sich der bereits in Kapitel 3.6.2 dargestellte Bestandsplan und folgende Bilanz.

Flächenbilanz des Bestandes:

Code	Biotoptyp	Eigenschaft	Fläche [m²]	Flächenanteil [%]
BB0	Strauchgruppe	mit Überhältern, starker Brombeeraufwuchs	821	9,76
BF1	Baumreihe	überwiegend autochthonen Arten, junge bis mittlere Ausprägung	310	3,68
EA1	Magere Flachland-Mähwiese	(geschützt gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG)	2.609	31,01
HL4	Rebkulturen	Flachlage	2.412	28,67
HC3	Straßenrand	artenarme Krautschicht	871	10,35
VA2	Kreisstraße	versiegelt	700	8,32
VB1	Feldweg	befestigt	52	0,62
VB2	Feldweg	unbefestigt	270	3,21
VB5	Rad-/Fußweg	versiegelt	369	4,39
			8.414	100,00

Versiegelung im Bestand:

Die Versiegelung im Bestand ergibt sich aus den vorhandenen Verkehrswegen mit einer Fläche von **1.121 m²**, was einen Anteil von **13,32 %** an der Gesamtfläche entspricht (siehe nachfolgende Tabelle).

Versiegelung im Bestand	Fläche [m²]	Flächenanteil Gesamtfläche [%]
Kreisstraße (VA2) (100%)	700	8,32
Feldweg, befestigt (VB1) (100%)	52	0,62
Fuß-/Radweg (VB5) (100%)	369	4,39
gesamt	1.121	13,32

Flächenbilanz der Planung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

6.2. Eingriffe im Sinne des § 14 BNatSchG

Nach § 14 (1) Satz 1 BNatSchG gilt das hier in Rede stehende Vorhaben als Eingriff in Natur und Landschaft, da es sich um eine Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen handelt, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild beeinträchtigen können. Nicht vermeidbare erhebliche Eingriffe sind nach § 13 Satz 2 BNatSchG durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Nachfolgend werden die zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben beschrieben.

Baubedingte Wirkungen:

- Beeinträchtigung / Zerstörung von Böden durch Abgrabungen und Aufschüttungen (Terrassierung), Versiegelung und Verdichtung.
- Lärm, Erschütterungen und Abgasemissionen durch Baumaschinen während der Bauphase.
- Visuelle Beeinträchtigungen während des Baubetriebs.

Anlagenbedingte Wirkungen:

- Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und Überbauung.
- Erhöhter Oberflächenabfluss und verringerte Grundwasserneubildung.
- Änderung des Lokalklimas durch die aufheizende Wirkung von Gebäuden und versiegelten Flächen.
- Biotop- und Lebensraumverlust.
- Überprägung des Landschaftsbildes durch die Bebauung.

Betriebsbedingte Wirkungen:

- Gelegentliche Lichtreflexe und damit einhergehende Blendwirkung je nach Lichteinfall- und Betrachtungswinkel.
- Lärmentwicklung bei den Instandhaltungs- und Pflegearbeiten sowie Einsatzzeiten der Feuerwehr.
- Zunahme von Emissionen (z.B. CO₂) aus Heizungen und Betriebsvorgängen.
- Punktuelle Zunahme von Lärm- und Abgasemissionen durch Betriebsvorgänge.

6.3. Schutzgutbezogene Bewertung

Im Rahmen der schutzgutbezogenen Bewertung gemäß Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs Rheinland-Pfalz erfolgt eine Erfassung und Bewertung der Schutzgüter hinsichtlich ihrer Beeinträchtigung durch den vorgesehenen Eingriff.

Die Beeinträchtigung der Schutzgüter durch den vorgesehenen Eingriff wird unterschieden in:

- **erhebliche Beeinträchtigungen (eB) und**
- **erhebliche Beeinträchtigungen besonderer Schwere (eBS)**

Bei einer erheblichen Beeinträchtigung (eB) erfolgt die Kompensation durch multifunktional wirkende Maßnahmen ausschließlich im Rahmen der integrierten Biotopbewertung. Bei Vorliegen von erheblichen Beeinträchtigungen besonderer Schwere (eBS) ist grundsätzlich ein schutzgutbezogener Kompensationsbedarf notwendig.

Eine detaillierte Betrachtung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter ist den nachfolgenden Kapiteln zu entnehmen. Die zusammenfassende Darstellung kann dem Kapitel 6.3.7 entnommen werden.

6.3.1. Auswirkungen auf Boden

Die geplante Bebauung des Plangebietes führt zu einem Verlust von überwiegend unversiegelten Freiflächen und den damit verbundenen natürlichen Bodenfunktionen und ist somit als erheblicher Eingriff in den Bodenhaushalt zu werten.

Durch die Erschließung des Gebietes und den Bau der Gebäude inkl. der Anlage von Stellplätzen und Fahrwegen ist bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 ohne Überschreitung von einer maximal möglichen Versiegelung von insgesamt 4.083 m² (Worst-Case) auszugehen.

Die Darstellung der tatsächlichen Neuversiegelung (Versiegelung in der Planung minus Versiegelung im Bestand) und deren Auswirkungen auf das Schutzgut Boden wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Bodenversiegelungen stellen grundsätzlich eine **Beeinträchtigung besonderer Schwere** (eBs) dar, die immer funktionspezifisch zu kompensieren ist.

6.3.2. Auswirkungen auf Wasser

Eine Neuversiegelung von Freiflächen führt zu dem Verlust von Versickerungsflächen und einer Verschärfung des Oberflächenabflusses. Dies hat im Wesentlichen eine Verringerung der Grundwasserneubildung zur Folge.

Die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt des Plangebietes können jedoch durch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich der Stellplätze und Zuwegungen gemindert werden.

Dachbegrünungen können zusätzlichen Retentionsraum schaffen. Ein großer Teil des anfallenden Niederschlags verdunstet an der Oberfläche von Pflanzen und Substrat, ein weiterer Teil wird im Substrat oder ggf. in der Speicherschicht zurückgehalten. Dadurch verzögert bzw. reduziert sich der Abfluss in die Kanalisation, wodurch diese bei Starkregenereignissen entlastet und somit zur Minderung des Überflutungsrisikos beigetragen wird.

Da trotz der vorgesehenen Maßnahmen zur Verringerung der Versiegelungsflächen weiterhin bislang unversiegelter Boden sowie Versickerungsflächen verloren gehen, sind Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. Diese äußern sich insbesondere in einer Verringerung der natürlichen Versickerung, einer erhöhten Oberflächenwasserableitung sowie einer reduzierten Grundwasserneubildung. Der Eingriff wird daher als erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes bewertet.

6.3.3. Auswirkungen auf Luft / Klima

Durch das Vorhaben gehen keine klimatisch bedeutsamen Frischluftentstehungsgebiete verloren. Lokalklimatisch werden jedoch kaltluftproduzierende Freiflächen versiegelt. Auswirkungen auf das Lokalklima können durch entsprechende Eingrünungsmaßnahmen und durch den Erhalt bereits vorhandener Gehölze an den Rändern des Plangebietes gemindert werden.

Weiterhin kann die vorgesehene Dachbegrünung zu einer Abkühlung beitragen, da das dort gespeicherte Wasser zu einem großen Teil über Verdunstungsprozesse wieder an die Umgebungsluft abgegeben wird, wodurch Abkühlungseffekte auftreten. Ein weiterer positiver Effekt von Dachbegrünungen ist deren Filterwirkung, denn durch diese werden

Stäube und Schadstoffe gebunden sowie durch Luft oder Niederschläge herangetragene Nährstoffe aufgenommen und verarbeitet.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten landschaftspflegerischen Maßnahmen, insbesondere die Dachbegrünung sowie Maßnahmen zur Eingrünung des Plangebietes, können zusätzliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima / Luft weitgehend vermieden bzw. gemindert werden. Die Beeinträchtigungen werden somit als nicht erheblich bewertet.

6.3.4. Auswirkungen auf Orts- und Landschaftsbild / Erholungsnutzung

Der geplante Feuerwehrstandort führt aufgrund seiner Lage am Ortsrand in exponierter Höhenlage zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Die bisher durch ehemalige Weinbergflächen, Gehölzstrukturen und eine Mähwiese geprägte Freiraumsituation wird teilweise durch Gebäude- und Verkehrsflächen überformt. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten landespflegerischen Maßnahmen, insbesondere zur Eingrünung und Einbindung des Standortes in die umgebende Landschaft, können weitere Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes jedoch weitgehend vermieden bzw. gemindert werden.

Die Beeinträchtigungen bezüglich der Erholungsfunktion werden als nicht erheblich bewertet, da das Plangebiet selbst nur eine untergeordnete Bedeutung für die Erholungsnutzung besitzt.

6.3.5. Auswirkungen auf Arten und Biotope

Im landschaftlichen Zusammenhang (Gewässer, zusammenhängende Waldflächen) spielt das Plangebiet selbst eine eher untergeordnete Rolle. Es finden sich einige Alternativstandorte mit einer ähnlichen Biotopausstattung sowie mit einem geringerem Störpotential (keine Störungen durch angrenzende Nutzungen wie Lärmeinwirkungen durch die Kreisstraße K46) im näheren Umkreis des Plangebietes.

Das Plangebietes stellt sich überwiegend als intensiv genutzte Rebfläche (HL4) dar. Der Verlust dieser Fläche hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

Der Verlust der geschützten Mageren Flachland-Mähwiese (EA1) ist im landschaftlichen Zusammenhang und unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben als erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere zu werten. Mit der seitens der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde in Aussicht gestellten Ausnahme, soll das Biotop auf externer Fläche wiederhergestellt werden.

Durch den Eingriff gehen Gehölzbestände hoher Wertigkeit (BF1, BB0) ganz oder teilweise verloren, wodurch erhebliche Beeinträchtigungen dieser Biotopstrukturen verursacht werden. Zum Ausgleich der hiermit verbundenen Funktionsverluste werden innerhalb des Plangebiets Hochstammbäume neu gepflanzt (Maßnahme M4), ein Feldgehölz entwickelt (Maßnahme M2), eine einreihige Hecke angelegt (Maßnahme M6) sowie weitere Strauchgruppen neu angelegt bzw. entwickelt (Maßnahmen M1 und M7).

Die geplante Dachbegrünung (Maßnahme M5) hat neben den positiven Effekten auf die Schutzgüter Wasser sowie Luft / Klima einen ebenfalls positiven Effekt auf die biologische Vielfalt. Insbesondere Vögel und Insekten, wie Bienen, Schmetterlinge, Schwebfliegen, Ameisen und verschiedene Käferarten, nehmen die Strukturen gerne an.

Um Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG bei der ggf. notwendigen Rodung von Gehölzen im Plangebiet zu vermeiden, sind zwingend die gesetzlich vorgegebenen Rodungszeiten (im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar), d.h. außerhalb der Brutzeiten von Vögeln, zu beachten. Erhaltenswerte Gehölze im Plangebiet sowie in

angrenzenden Bereichen sind gemäß DIN 18920 zu schützen und während der Bauphase dauerhaft zu sichern.

Um einen weiteren Beitrag zum Artenschutz zu leisten wird die Ausbringung von Insektenhotels sowie die Anbringung von Nist- und Fledermauskästen an den zu erhaltenden Gehölzen empfohlen.

Zusammengefasst ergibt sich aus dem Verlust wertvoller Biotope, welcher sich auch auf ansässige Arten auswirkt, eine **erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere (eBS)**.

6.3.6. Wechselwirkungen

Über die bereits dargestellten Auswirkungen hinausgehende erhebliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

6.3.7. Zusammenfassende Darstellung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Mit der Durchführung der Planung sind folgenden Auswirkungen auf die einzelnen **Schutzgüter** zu erwarten.

Schutzgut	Eingriffsschwere		
	Keine / geringe Beeinträchtigung	Erhebliche Beeinträchtigung	Erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere
Boden			X
Wasser		X	
Luft / Klima	X		
Orts- und Landschaftsbild / Erholung	X		
Arten und Biotope			X

Durch die Umsetzung des Vorhabens ergeben sich **keine** erheblichen Beeinträchtigungen besonderer Schwere (eBS) für die Schutzgüter **Klima/Luft sowie Orts- und Landschaftsbild**. Erhebliche Beeinträchtigungen (eB) ergeben sich auf das Schutzgut **Wasser**.

Durch die Umsetzung des Vorhabens ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen besonderer Schwere (eBS) für die Schutzgüter **Boden sowie Arten und Biotope**.

Eine besondere Wertigkeit gibt die Landeskompensationsverordnung dem Schutzgut **Boden**. Gemäß § 2 Abs.1 Satz 3 LKompVO kommt im Falle von Bodenversiegelungen als Kompensationsmaßnahme nur eine Entsiegelung als Voll- oder Teilentsiegelung oder einer dieser gleichwertigen bodenfunktionsaufwertenden Maßnahme, wie die Herstellung oder Verbesserung eines durchwurzelbaren Bodenraums, produktionsintegrierte Maßnahmen mit bodenschützender Wirkung, Nutzungsextensivierung oder Erosionsschutzmaßnahmen, infrage. Bodenversiegelungen stellen daher grundsätzlich eine Beeinträchtigung besonderer Schwere dar, die immer funktionsspezifisch zu kompensieren sind.

Hinsichtlich der eBS für das Schutzgut **Boden** sei auf die externen Ausgleichsflächen verwiesen. Hier führt die Umsetzung verschiedener Maßnahmen letztlich auch zu einer Aufwertung bzw. einem Schutz der vorherrschenden Bodenfunktionen, so dass hier ein multifunktionaler auch das Schutzgut Boden betreffender Ausgleich erbracht wird.

Die erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere des Schutzgutes **Arten und Biotope** ergibt sich aus dem anlagebedingten Verlust von Biotopen hoher bis sehr hoher Wertigkeit. Damit gehen zugleich bestehende oder potenzielle Lebensstätten von Tier- und Pflanzenarten verloren bzw. werden in ihrer Funktion beeinträchtigt. Zur Vermeidung, Minderung und Kompensation der Eingriffe sind daher umfangreiche Vermeidungs-, Ausgleichs- und gegebenenfalls Ersatzmaßnahmen erforderlich. Unter Beachtung der in Kapitel 7 formulierten Maßnahmen können diese Beeinträchtigungen vermindert bzw. vermieden werden.

6.4. Integrierte Biotopbewertung

Der integrierten Biotopbewertung gemäß Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs Rheinland-Pfalz liegt eine schutzgut- und funktionsintegrierte Betrachtung der aus § 1 BNatSchG abgeleiteten, folgenden drei Zielbereiche nach MENGEL et. al (BfN 2018, S. 401 ff) zugrunde:

Zielbereich 1 = Sicherung des natürlichen und kulturellen Erbes

Zielbereich 2 = Materiell-physische Funktionen

Zielbereich 3 = Erleben und Wahrnehmen von Natur und Landschaft

Diese Zielbereiche bilden den Bewertungsrahmen zur Bewertung der Biotoptypen in der Biotopwertliste. Der Bewertungsrahmen der Biotopwertliste mit maximal 24 Biotopwertpunkten und der Wertstufeneinteilung aus dem Entwurf der Bundeskompensationsverordnung (BKompV 2013) wurde für das Verfahren in Rheinland-Pfalz übernommen. Gemäß der nachfolgenden Tabelle erfolgt die Klassifizierung in die sechs Wertstufen von sehr gering bis hervorragend.

Wertstufe	Biotopwert BW (Gesamtwert)
Sehr gering	0 bis 4
Gering	5 bis 8
Mittel	9 bis 12
Hoch	13 bis 16
Sehr hoch	17 bis 20
Hervorragend	21 bis 24

Die Biotopwertliste ist die maßgebliche Grundlage für die Anwendung der integrierten Biotopbewertung. In ihr sind die für den Vollzug der Eingriffsregelung in Rheinland-Pfalz relevanten Biotop- und Nutzungstypen aufgelistet und hinsichtlich ihrer ökologischen Wertigkeit über Biotopwertpunkte charakterisiert.

Die zu bewertenden Eingriffs- und Kompensationsflächen können mit jeweils individuellen biotopabhängigen Auf- und Abwertungen sowie lageabhängigen Zu- und Abschlägen versehen werden.

6.4.1. Ermittlung der Eingriffsschwere für die integrierte Biotopbewertung

Für die integrierte Biotopbewertung werden die betroffenen Biotoptypen und ihr jeweiliger Biotopwert gemäß Anlage 7.1 des Praxisleitfaden zur Ermittlung des

Kompensationsbedarfs in Rheinlandpfalz von 2021 ermittelt. Anschließend wird die Wertstufe der betroffenen Biotoptypen anhand der Tabelle I in Kap. 2.2 des Leitfadens ermittelt. Diese werden gemäß Tabelle II in Kap. 2.3 des Leitfadens in Relation mit der Intensität der vorhabenbezogenen Wirkung (Wirkintensität) gesetzt. Dabei ist für die Bewertung bei Biotopen die Wirkstufe hoch (III) immer gegeben, wenn im Vergleich der Situation vor und nach dem Eingriff ein anderer Biotoptyp vorliegt (unmittelbare Wirkung). Eine Darstellung der Eingriffsschwere liefert die folgende Tabelle:

Code	Biotoptyp	Biotopwert	Wertstufe der integrierten Biotopbewertung	Intensität vorhabenbezogene Wirkungen	Erwartete Beeinträchtigung
BB0	Strauchgruppe mit Überhältern, starker Brombeeraufwuchs	12 (-1) ¹	Mittel (3)	Hoch (III)	eBS
BF1	Baumreihe, überwiegend autochthone Arten, junge bis mittlere Ausprägung	13 ²	Hoch (4)	Hoch (III)	eBS
EA1	Fettwiese, Flachlandausprägung, artenreich	19	Sehr hoch (5)	Hoch (III)	eBS
HL4	Rebkulturen, Flachlage	7	Gering (2)	Hoch (III)	eB
HC3	Straßenrand	7	Gering (2)	Hoch (III)	eB
VA2	Kreisstraße	0	Sehr gering (1)	Gering (I)	--
VB1	Feldweg, befestigt	0	Sehr gering (1)	Gering (I)	--
VB2	Feldweg, unbefestigt	9	Mittel (3)	Mittel (II)	eB
VB5	Fuß-/Radweg	0	Sehr gering (1)	Gering (I)	--

6.4.2. Bestimmung des Kompensationsbedarfs der integrierten Biotopbewertung

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

Die im Kapitel 7.1 aufgeführten landespflegerischen Maßnahmen im Geltungsbereich des hier in Rede stehenden Bebauungsplans werden bei der folgenden Bewertung bereits berücksichtigt.

Bestimmung des Biotopwerts vor dem Eingriff

Die nachfolgende Tabelle stellt die vom Eingriff betroffenen Biotoptypen, ihren Grundwert in Biotopwertpunkten pro Quadratmeter (BW / m²), ihre Flächengröße in Quadratmetern und die sich daraus resultierenden Biotopwertpunkte dar.

¹ Abwertung aufgrund des starken Brombeeraufwuchses

² Mittelwert aus junger und mittlerer Ausprägung

Die Biotopwertpunkte ergeben sich aus der Multiplikation der dem jeweiligen Biotop zugeordneten Grundwertpunkten mit der Flächengröße der einzelnen Biotope. Die Summe der Ergebnisse der einzelnen Biotoptypen ergibt den Gesamtbiotopwert der Eingriffsfläche vor dem Eingriff in Höhe von **85.337 Biotopwertpunkten**.

Code	Biotoptyp	BW / m ²	Fläche (m ²)	BW
BB0	Strauchgruppe mit Überhältern, starker Brombeeraufwuchs	12 (-1) ³	821	9.031
BF1	Baumreihe, überwiegend autochthone Arten, junge bis mittlere Ausprägung	13 ⁴	310	4.030
EA1	Fettwiese, Flachlandausprägung, artenreich	19	2.609	49.571
HL4	Rebkulturen, Flachlage	7	2.412	16.884
HC3	Straßenrand	7	871	6.097
VA2	Kreisstraße	0	700	0
VB1	Feldweg, befestigt	0	52	0
VB2	Feldweg, unbefestigt	9	270	2.430
VB5	Fuß-/Radweg	0	369	0
GESAMT			8.414	88.043

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 bestimmt und voneinander subtrahiert.

Bestimmung des Biotopwerts nach dem Eingriff

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

³ Abwertung aufgrund des starken Brombeeraufwuchses

⁴ Mittelwert aus junger und mittlerer Ausprägung

7. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich

7.1. Landespflegerische / grünordnerische sowie artenschutzrechtliche Maßnahmen im Geltungsbereich

Die in den folgenden Kapiteln aufgeführten landespflegerischen Maßnahmen im Geltungsbereich des hier in Rede stehenden Bebauungsplans sind bereits Teil der integrierten Biotopbewertung (siehe Kapitel 6.4).

7.1.1. Maßnahme M1 – Erhalt und Entwicklung einer Strauchgruppe mit Überhältern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Maßnahme

Die bestehende Strauchgruppe mit den vorhandenen Überhältern auf der mit M1 gekennzeichneten Fläche ist dauerhaft zu erhalten und durch die Pflanzung standortgerechter, überwiegend heimischer Straucharten gemäß Pflanzliste (Kapitel 10) zu erweitern und zu einem strukturreichen Gehölzbestand weiterzuentwickeln. Vorhandene Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Die innerhalb der Maßnahmenfläche vorhandenen Kies- und Schotterablagerungen sind zu erhalten. Eine Beseitigung, Überdeckung oder Bepflanzung dieser Bereiche ist unzulässig. Die Flächen sind als offene Rohboden- bzw. Kiesstrukturen zu sichern.

Alle nicht mit Gehölzen oder Kiesstrukturen belegten Teilflächen sind mit einer standortgerechten Gräser-Kräuter-Saatgutmischung regionaler Herkunft zu begrünen und extensiv zu pflegen. Die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Hinweis: Zum Schutz, besonders gegen mechanische Schäden am Stamm-, Wurzel- und Kronenbereich während der Bauarbeiten, sind Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu treffen.

Eine Ausbringung von Insektenhotels sowie Vogel-/Fledermauskästen wird empfohlen.

Begründung

Die Maßnahme dient der Sicherung und Weiterentwicklung bestehender Gehölzstrukturen sowie der landschaftlichen Einbindung des Plangebiets gegenüber den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen. Durch die Erweiterung der vorhandenen Strauchgruppe wird ein strukturreicher Gehölzbestand geschaffen, der Lebens-, Nahrungs- und Rückzugsräume für zahlreiche Tierarten bereitstellt und zur Stärkung des lokalen Biotopverbunds beiträgt.

Der Erhalt der vorhandenen Überhälter sichert bereits entwickelte Habitatstrukturen und bereichert das Landschaftsbild. Die vorhandenen Kiesablagerungen werden als Sonderstrukturen erhalten, da ihre Nutzung durch Reptilien als Sonnen-, Versteck- oder Fortpflanzungslebensraum nicht ausgeschlossen werden kann. Durch den Erhalt dieser offenen Bereiche wird die Strukturvielfalt innerhalb der Maßnahmenfläche erhöht und das Potenzial als Lebensraum für wärmeliebende Tierarten gesichert.

Die Begrünung der verbleibenden Teilflächen mit einer standortgerechten Gräser-Kräuter-Saatgutmischung fördert die Entwicklung einer artenreichen Krautschicht und ergänzt die Gehölz- und Rohbodenstrukturen. Hierdurch wird die ökologische Wertigkeit der Maßnahmenfläche weiter erhöht.

7.1.2. Maßnahme M2 – Anlage eines Feldgehölzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Maßnahme

Auf der Maßnahmenfläche M2 ist ein Feldgehölz aus überwiegend heimischen, standortgerechten Baum- und Straucharten gemäß Pflanzliste (Kapitel 10) zu entwickeln. Die Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Bereits vorhandene Bäume und sonstige erhaltenswerte Gehölzstrukturen sind, soweit mit der Umsetzung der Maßnahme vereinbar, zu erhalten und während der Bauausführung schützen.

Teilflächen, die aufgrund ihrer geringen Breite oder ihres Zuschnitts für die Entwicklung von Gehölzstrukturen ungeeignet sind, sind mit einer standortgerechten Gräser-Kräuter-Saatgutmischung regionaler Herkunft zu begrünen. Die Flächen sind extensiv zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Hinweis: Zum Schutz, besonders gegen mechanische Schäden am Stamm-, Wurzel- und Kronenbereich während der Bauarbeiten, sind für den in der Planzeichnung festgesetzten Baum Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu treffen.

Begründung

Die Maßnahme dient der landschaftsgerechten Eingrünung des Plangebiets gegenüber den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Gleichzeitig führt die Maßnahme zu einer ökologischen Aufwertung der Fläche. Das Feldgehölz bietet Lebens-, Nahrungs- und Rückzugsräume für zahlreiche Tierarten und stärkt den lokalen Biotopverbund. Der mögliche Erhalt vorhandener Bäume trägt zur Sicherung bestehender Habitatstrukturen bei und vermeidet vermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt.

Die aufgrund ihrer geringen Breite oder ihres Zuschnitts nicht für Gehölzpflanzungen geeigneten Teilflächen werden mit einer standortgerechten Gräser-Kräuter-Mischung begrünt. Hierdurch wird eine vollständige Begrünung der Maßnahmenfläche sichergestellt und die ökologische Funktion der Rand- und Restflächen verbessert.

7.1.3. Maßnahme M3 – Wasserdurchlässige Beläge (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Maßnahme

Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag zu erstellen. Der Abflussbeiwert darf 0,7 nicht übersteigen. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

Begründung

Durch die zusätzliche Versiegelung bisher unversiegelter Freiflächen gehen wichtige Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser verloren. Dies hat sowohl negative Auswirkungen auf den Schutz bei Überschwemmungen und Starkregenereignissen sowie auf die Neubildung des Grundwassers. Um diese zu reduzieren, wird die Nutzung eines wasserdurchlässigen Belages für Zufahrten und Stellplätzen festgesetzt.

7.1.4. Maßnahme M4 – Neupflanzung von Hochstämmen je angefangene 500 m² Gemeinbedarfsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Maßnahme

Je angefangene 500 m² Gemeinbedarfsfläche ist ein Laubbaum-Hochstamm gemäß Pflanzliste (Kapitel 10) auf der Maßnahmenfläche M1, M2 oder M7 zu pflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten.

Die Pflanzungen sind spätestens in der auf das Jahr der Gebäudefertigstellung folgenden Pflanzperiode vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.

Der Erhalt vorhandener Bäume auf der Maßnahmenfläche M2 kann dem Pflanzgebot angerechnet werden.

Begründung

Die Festsetzung zur Pflanzung von einem standortgerechten Laubbaum-Hochstamm je angefangene 500 m² Gemeinbedarfsfläche dient der Durchgrünung des Plangebiets sowie der Minderung und Kompensation der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft. Insbesondere werden durch die Umsetzung des Vorhabens vorhandene Gehölzstrukturen und Einzelbäume teilweise beseitigt. Die Neupflanzungen tragen dazu bei, die hierdurch entstehenden Verluste von Lebensraum-, Nahrungs- und Vernetzungsfunktionen für Tiere und Pflanzen auszugleichen.

Darüber hinaus leisten die Bäume einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung des Lokalklimas, zur Beschattung und Verdunstung, zur Bindung von Staub und Luftschadstoffen sowie zur Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes.

7.1.5. Maßnahme M5 – Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Maßnahme

Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis 15° Neigung) von Haupt- und Nebengebäuden ab einer Größe von 10 m² sind im gesamten Plangebiet zu begrünen.

Eine flächendeckende und dauerhafte Dachbegrünung ist in diesem Zusammenhang mit einer Substratschicht von min. 15 cm anzulegen. Die Begrünung ist mit einer niedrigwüchsigen, trockenheitsresistenten Gräser-/Kräutermischung für Dachflächen vorzunehmen, der zusätzlich Sedumsprossen zur schnelleren Begrünung beizugeben sind (siehe Pflanzliste). Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Von der Pflanzpflicht ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten mit Ausnahme von Photovoltaikanlagen.

Bei einer parallelen Nutzung der Dachflächen durch Photovoltaikanlagen sind diese aufzuständern und die Abstände der Modulreihen untereinander, die Modultiefe und die Höhenlage der Module auf die Vegetation abzustimmen.

Hinweis: Eine Kombination mit Solar- / Photovoltaikmodulen ist grundsätzlich möglich und kann zudem zu einer Leistungssteigerung der Module durch Senkung der Umgebungstemperatur durch Begrünung führen.

Begründung

Begrünte Dächer führen nachweislich zu einem verbesserten Kleinklima, fördern die Regenwasserrückhaltung, das Innenraumklima, die Dämmwirkung der Dachhaut und deren Lebensdauer. Die meisten dieser Effekte korrelieren mit dem ganzheitlichen Konzept einer nachhaltigen und klimaangepassten Baulandentwicklung.

Sämtliche Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis 15° Neigung) von Haupt- und Nebengebäuden ab einer Größe von 10 m² sind im gesamten Plangebiet zu begrünen.

7.1.6. Maßnahme M6 – Eingrünung mit einreihiger Hecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Maßnahme

Auf dem in der Planzeichnung mit M6 gekennzeichneten 3,0 m breiten Pflanzstreifen ist eine einreihige Hecke aus standortgerechten, gebietseigenen Gehölzen zu pflanzen. Aufgrund der südexponierten des Pflanzstreifens sind vorzugsweise trockenheits- und sonnenverträgliche, heimische Gehölzarten zu verwenden. Die Pflanzungen haben in einem Abstand von 1,50 m zueinander zu erfolgen. Die Gehölze sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen. Empfohlen werden Straucharten gemäß der Pflanzliste in Kapitel 10.

Begründung

Die Maßnahme M6 am südlichen Gebietsrand dient der landschaftlichen Eingrünung des Plangebiets und der Einbindung der geplanten Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild. Gleichzeitig werden die Biotopverbundfunktion sowie das Lebensraumangebot für Tiere verbessert. Die Verwendung gebietseigener, standortgerechter und aufgrund der südexponierten Lage bevorzugt trockenheitsverträglicher Gehölze gewährleistet eine langfristige stabile Entwicklung der Pflanzung.

7.1.7. Maßnahme M7 – Anlage einer Strauchgruppe mit Überhältern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Maßnahme

Die mit M7 gekennzeichnete Maßnahmenfläche ist durch die Pflanzung standortgerechter, überwiegend heimischer Straucharten gemäß Pflanzliste (Kapitel 10) als strukturreiche Strauchgruppe zu entwickeln. Ergänzend sind einzelne heimische Laubbäume als Überhälter zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Alle nicht mit Gehölzen belegten Teilflächen sind mit einer standortgerechten Gräser-Kräuter-Saatgutmischung regionaler Herkunft zu begrünen und extensiv zu pflegen. Die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Die Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch Pflanzung gleichartiger, standortgerechter Gehölze zu ersetzen. Die Pflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der baulichen Anlagen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Begründung

Die Maßnahme dient der landschaftlichen Eingrünung des Plangebiets sowie der Entwicklung eines strukturreichen Gehölzbestandes. Durch die Neuanlage einer Strauchgruppe mit einzelnen Überhältern wird ein naturnaher Übergang zwischen dem Plangebiet und den angrenzenden Freiraum- bzw. Landwirtschaftsflächen geschaffen. Hierdurch werden die Auswirkungen der Bebauung auf das Landschaftsbild gemindert und die Einbindung des Plangebiets in die umgebende Landschaft verbessert.

Die Strauchgruppe mit Überhältern schafft Lebens-, Nahrungs- und Rückzugsräume für zahlreiche Tierarten und trägt zur Stärkung des lokalen Biotopverbunds bei. Die Überhälter übernehmen langfristig wichtige Funktionen als prägende Strukturelemente sowie als potenzielle Brut-, Nahrungs- und Ruhestätten für Vögel und andere Tierarten.

Die Begrünung der verbleibenden Teilflächen mit einer standortgerechten Gräser-Kräuter-Saatgutmischung fördert die Entwicklung einer artenreichen Krautschicht und

ergänzt die Gehölzstrukturen. Hierdurch wird die Strukturvielfalt erhöht und die ökologische Wertigkeit der Maßnahmenfläche nachhaltig verbessert.

Die Maßnahme dient darüber hinaus dem Ausgleich von Verlusten von Gehölz- und Habitatstrukturen infolge der Umsetzung des Bebauungsplans. Durch die Entwicklung neuer Gehölzbestände werden die Funktionen für Arten- und Biotopschutz sowie für das Landschaftsbild langfristig wiederhergestellt

7.2. Landespflegerische / grünordnerische sowie artenschutzrechtliche Maßnahmen auf externer Fläche

Zum aktuellen Zeitpunkt ist eine Kompensation des Eingriffs inklusive der Wiederherstellung einer Mageren Flachland-Magerwiese auf der Gemarkung Harxheim, Flurstück 100 (teilw.) in der Flur 11 vorgesehen.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

7.3. Maßnahmen zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Anforderungen

7.3.1. Beachtung der Rodungszeiten

Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG dürfen in der „Schonzeit“ vom 1. März bis 30. September eines jeden Jahres keine größeren Eingriffe in Gehölzbestände (Verbot Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen) erfolgen. Bei Eingriffen in Natur und Landschaft auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des BauGB gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG zu entscheiden. Bei zulässigen Bauvorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes kann bezüglich des Rückschnittsverbotes die Legalausnahme nach § 39 Abs. 5 S. 2 Nr. 4 BNatSchG greifen, sofern nur geringfügiger Gehölzbewuchs zur Verwirklichung der Baumaßnahme beseitigt werden muss. Die Artenschutzbestimmungen gemäß der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG sind jedoch jederzeit zwingend zu beachten. Heimische Tierarten, wie z.B. Vögel oder Fledermäuse, dürfen nicht beeinträchtigt werden, noch dürfen deren Nistplätze / Zufluchtsstätten zerstört werden. Hierfür sind vor einem Gehölzeingriff die betroffenen Gehölze jederzeit (und somit auch außerhalb der Vegetationsperiode in der grundsätzlich zulässigen Zeit für Gehölzrückschnitte) zu begutachten, um die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausschließen zu können.

7.3.2. Bauzeitenbegrenzung/Vergrämung

Maßnahme:

Die Bauarbeiten sind außerhalb der Brut- und Nestlingszeit bodenbrütender Vogelarten, also zwischen Mitte August und Mitte März, zu beginnen. Innerhalb der Brut- und Nestlingszeit ist die Bautätigkeit kontinuierlich fortzuführen.

Der Beginn der Bautätigkeiten innerhalb der Brut- und Nestlingszeit ist dann möglich, wenn unter Einbeziehung der Unteren Naturschutzbehörde eine Prüfung auf Bruten durch eine ökologische Fachkraft erfolgt und keine Brutaktivität im Vorhabengebiet und dessen unmittelbarem Umfeld (20 m) stattfindet.

Zeichnet sich ab, dass die Bauarbeiten innerhalb der Brut- und Nestlingszeit bodenbrütender Vogelarten, also zwischen Mitte März und Mitte August, begonnen werden, ist vorbeugend eine Vermeidungsmaßnahme umzusetzen um Brutaktivitäten bodenbrütender Vogelarten im Wirkungsbereich der Bautätigkeiten zu vermeiden.

Dazu sind im Vorhabengebiet in einem regelmäßigen Raster (15 m) 1,5 m hohe Pfosten einzuschlagen und oben mit einem ca. 1,5 m langen Flatterband zu versehen. Die Pfosten müssen vor Mitte März ausgebracht werden und bis Mitte August, bzw. bis der laufende Baubetrieb bei den jeweiligen Bereichen ankommt, stehen bleiben.

Hinweis: Im Rahmen der aktiven Vergrämung zur Verhinderung des Brutgeschäftes sollten nicht nur im Vorhabengebiet, sondern bei angrenzender offener Feldflur auch 20 m darüber hinaus in einem regelmäßigen Raster (15 m) 1,5 m hohe Pfosten errichtet und oben mit einem mindestens 1,5 m langen Flatterband versehen werden.

Begründung:

In § 1 Nr. 7a BauGB wird aufgeführt, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne unter anderem insbesondere die Auswirkungen auf Tiere zu berücksichtigen sind. Des Weiteren ist das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG zu vermeiden. Um dies zu gewährleisten, müssen die Bauarbeiten außerhalb der Brut- und Nestlingszeit bodenbrütender Vogelarten durchgeführt werden.

Ein Beginn der Bautätigkeiten ist nur dann innerhalb der Brut- und Nestlingszeit möglich, wenn vorab eine Prüfung auf Bruten durch eine ökologische Fachkraft durchgeführt und keine Brutaktivität festgestellt wurde und eine Vermeidungsmaßnahme / Vergrämnungsmaßnahme vor Beginn der Brut- und Nestlingszeit umgesetzt wurde. Nur so kann das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 vermieden werden.

7.3.3.Ökologische Baubegleitung

Maßnahme:

Um unvorhergesehene Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten festzustellen, muss die Durchführung von Abriss-/Umbau- sowie sonstiger Baumaßnahmen von einer Ökologische Baubegleitung, d.h. einer fachlich qualifizierten Person begleitet werden. Diese kann im Bedarfsfall die betroffenen Individuen bzw. Arten sofort sichern und umsiedeln.

Faunistisch relevante Ereignisse, wie z.B. das Einwandern von Tieren in das Baufeld, sind unverzüglich der zuständigen Naturschutzbehörde mitzuteilen.

Die Ökologische Baubegleitung überprüft auch die von Rodung betroffenen Bereiche auf das Vorkommen besonders und streng geschützter Arten.

Die Überwachungsergebnisse werden so aufbereitet und dokumentiert, dass der Vorhabenträger seiner Nachweispflicht gegenüber den Genehmigungsbehörden nachkommt.

Begründung:

Die Realisierung des Baugebietes greift in den Lebensraum verschiedener Tier- und Pflanzenarten ein und beeinträchtigt diese zum Teil erheblich. Deswegen werden mehrere Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen notwendig sein, um das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gegenüber den einzelnen Arten zu vermeiden. Damit diese Maßnahmen fachlich korrekt umgesetzt werden, sowie zur vertiefenden Planung im Einzelfall, empfiehlt es sich eine Ökologische Baubegleitung einzusetzen, die zur Gewährleistung dessen bereitsteht und zudem als Bindeglied zwischen Vorhabenträger und Naturschutzbehörde fungieren kann.

7.3.4. Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen

§ 41a BNatSchG (Hinweis noch nicht in Kraft getreten)

„Neu zu errichtende Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke [...] sind technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind, die nach Maßgabe einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 4d Nummer 1 und 2 zu vermeiden sind. Satz 1 gilt auch für die wesentliche Änderung der dort genannten Beleuchtungen von Straßen und Wegen, baulichen Anlagen und Grundstücken sowie Werbeanlagen. Bestehende Beleuchtungen an öffentlichen Straßen und Wegen sind nach Maßgabe einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 4d Nummer 3 um- oder nachzurüsten.“

7.3.5. Vermeidung von Blendwirkungen auf die Avifauna

Bei der Planung von größere Glasfronten sollte die Thematik Vogelschlag berücksichtigt werden. Mit modernen Mustern durch Folierung und Druck auf Scheiben kann mit einer Überdeckung von nur unter 10% der Glasfläche erreicht werden, dass das Risiko für Vogelschlag signifikant gesenkt wird (siehe beispielsweise Broschüre „vogel-freundliches Bauen mit Glas und Licht“, Schweizerische Vogelwarte). Ein entsprechender Druck bzw. eine entsprechende Folierung kann auch ein gestalterisches Mittel sein, um das Gebäude optisch aufzuwerten und interessant zu gestalten. Wirkungslos hingegen sind UV-Stifte/Folien oder das Anbringen von Greifvogelsilhouetten. Das Thema sollte frühzeitig schon in die Planungen von Gebäuden einfließen. Ein nachträgliches Anbringen von Folien kann sehr teuer, aber ggf. aus artenschutzrechtlicher Sicht notwendig sein.

7.3.6. Anbringen von Nist- und Fledermauskästen

Es wird empfohlen an jedem neu gebauten Gebäude mindestens ein Fledermaus- sowie ein Vogelnistkasten (aufgesetzt oder hinter Putz liegend) als Ersatzquartier für Vögel oder Fledermäuse anzubringen. Dabei sollte darauf geachtet werden, dass der Einflug nicht durch Äste behindert wird und eine starke Beschattung durch Gehölze zu vermeiden ist. Die Kästen sind zum Schutz vor Mardern und Katzen in ausreichender Höhe (2-3 m) anzubringen.

Werden mehrere Ersatzquartiere angebracht, sollten diese unterschiedlich besonnt, d.h. an verschiedenen Hausseiten (Himmelsrichtung Süd, Ost, West) angebracht werden.

8. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

9. Zusammenfassende Darstellung

Durch die vorliegende Bebauungsplanung sind erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes mit einem Bedarf an landespflegerischen und grünordnerischen Maßnahmen zu erwarten.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

10. Anhang

10.1. Pflanzlisten / Saatgutmischungen

In der freien Landschaft sind bei Baum- und Strauchpflanzungen standortgerechte und einheimische Gehölze zu verwenden.

In diesem Zusammenhang wird auf § 40 BNatSchG verwiesen, wonach ab dem 1. März 2020 nur gebietseigene Gehölze aus dem Vorkommensgebiet Nr. 4 (Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben) zu verwenden sind. Das Ausbringen gebietsfremder Pflanzen in der freien Natur bedarf einer Genehmigung der zuständigen Behörde.

Ebenso ist bei der Ausbringung von Saatgutmischungen auf die Verwendung von autochthonen Mischungen (aus der Herkunftsregion Nr. 9 - Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland) zu achten.

In öffentlichen Grünanlagen, Privatgärten und im Straßenbegleitgrün können zusätzlich klimarobuste und urbanresistente Baum- und Straucharten verwendet werden.

Bei der Pflanzenauswahl sollte generell darauf geachtet werden, bevorzugt Arten zu wählen, die durch ihre Blüte, Frucht und Dornen / Stacheln Lebens- und Nahrungsraum für Vögel und Insekten darstellen.

Qualifizierte Baumschulen bieten hierzu Beratung an.

Die nachfolgend aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl der wichtigsten Arten.

Die Listen sind nicht abschließend.

Angegeben sind weiter die Pflanzqualitäten gem. den Gütebestimmungen des BdB (Bund deutscher Baumschulen). Die festgesetzten Pflanzungen sind mit der angegebenen Mindestqualität oder höher durchzuführen. In der Regel ist bei Gehölzpflanzungen ein Raster von 1,5 x 1,5 m einzuhalten bzw. 1 Strauch auf 2 m² zu rechnen.

Soweit der vorliegende Bebauungsplan nichts anderes regelt oder im Sinne des § 1 LNRG nichts anderes vereinbart wurde, ist auf die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (§§ 44 - 47) zu achten. Insbesondere folgende Grenzabstände sind zu beachten:

Bäume (ausgenommen Obstbäume)		Obstbäume	
▪ Sehr stark wachsende Bäume	4,00 m	▪ Walnusssämlinge	4,00 m*
▪ Stark wachsende Bäume	2,00 m	▪ Kernobst, stark wachsend	2,00 m
▪ Alle übrigen Bäume	1,50 m	▪ Kernobst, schwach wachsend	1,50 m
Sträucher (ausgenommen Beerenobststräucher)		Beerenobststräucher	
▪ Stark wachsende Sträucher	1,00 m	▪ Brombeersträucher	1,00 m
▪ Alle übrigen Sträucher	0,50 m	▪ Alle übrigen Beerenobststräucher	0,50 m
Hecken			
▪ Hecken bis zu 1,00 m Höhe			0,25 m
▪ Hecken bis zu 1,50 m Höhe			0,50 m
▪ Hecken bis zu 2,00 m Höhe			0,75 m

- | | |
|---------------------------|---|
| ▪ Hecken über 2,00 m Höhe | einen um das Maß der Mehrhöhe größeren Abstand als 0,75 m |
|---------------------------|---|

Die Abstände verdoppeln sich an Grenzen zu landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch, kleingärtnerisch oder für den Weinbau genutzten Flächen.

*Ausgenommen sind sehr stark wachsende Baumarten in den Fällen des § 44 Nr. 1 a (Ausnahme: Pappel-Arten – Populus) und Nr. 2 a Wallnuss-Sämlinge, bei denen der 1,5-fache Abstand einzuhalten ist.

10.1.1. Pflanzliste zu Maßnahme M1, Maßnahme M2, Maßnahme M4, Maßnahme M7

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

10.1.2. Pflanzliste zu Maßnahme M5

Extensiv:

Die Dachbegrünung sollte mit einer niedrigbleibenden **Gräser-/Kräutermischung** für Dachflächen erfolgen, der zur schnelleren Begrünung Sedum-Sprossen zugegeben werden sollen. Hierbei sollte auf die geprüfte Mischung **RSM 6.1 Extensive Dachbegrünung** (Regelaussaatmenge: 5 g / qm) gemäß den Regelsaatgutmischungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) zurückgegriffen werden. Diese garantieren eine ausgewogene Mischung mit standortgerechten Gräser- und Kräuterarten mit gutem Anwuchsergebnis. Der Ansaat können Sedum-Sprossen sowie eine Saatmischung an Blühstauden beigemischt werden.

Auswahl an geeigneten Sedum-Arten zur Beimischung der Ansaat:

<i>Sedum album</i> in Sorten	Weißer Mauerpfeffer
<i>Sedum cauticola</i>	September-Fetthenne
<i>Sedum floriferum</i> „Weihenst. Gold“	Gold-Fetthenne
<i>Sedum hybridum</i> „Immergrünchen“	Mongolen-Fetthenne
<i>Sedum reflexum</i>	Tripmadam
<i>Sedum sexangulare</i>	Milder Mauerpfeffer
<i>Sedum spectabile</i> „Herbstfreude“	Große Pracht-Fetthenne
<i>Sempervivum-Hybriden</i>	Dachwurz-Hybriden

Intensiv:

Zwerg- /Kleinsträucher

Pflanzqualität: Strauch, 2x verpflanzt, Höhe 50 - 75 cm

<i>Betula nana</i>	Zwerg-Birke
<i>Buxus sempervirens</i> „Suffruticosa“	Buchsbaum
<i>Caragana pygmaea</i>	Zwerg-Erbсенstrauch
<i>Spiraea decumbens</i>	Zwergspiere

Kleinbäume

Pflanzqualität: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 100-125 cm

<i>Amelanchier lamarckii</i>	Kupfer-Felsenbirne
------------------------------	--------------------

<i>Cercis siliquastrum</i>	Gewöhnlicher Judasbaum
<i>Elaeagnus angustifolia</i>	Schmallblättrige Ölweide
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere

10.1.3. Pflanzliste zu Maßnahme M6

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

10.2. Zuordnung der Maßnahmen nach öffentlichen und privaten Eingriffen

Die Zuordnung der festgesetzten landespflegerischen Maßnahmen orientiert sich an Art und Umfang der jeweiligen Eingriffe.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

10.3. Hinweise zu DIN-Vorschriften / technischen Regelwerken und Vorschriften

- Soweit in den textlichen Festsetzungen auf DIN-Normen, sonstige technische Regelwerke und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse) Bezug genommen wird, können diese bei der Verbandsgemeindeverwaltung eingesehen werden.
- DIN-Vorschriften sind darüber hinaus zu beziehen über den Beuth-Verlag (Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 66, 10787 Berlin, www.beuth.de).

10.4. Referenzliste

10.4.1. Gesetze

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226).
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224).
- **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)** vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), 5), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224).
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 183).
- **Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG RLP)** in der Fassung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2025 (GVBl. S. 728).
- **Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG RLP)** in der Fassung vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt mehrfach geändert sowie § 32 a neu eingefügt und Anlage 2 neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (GVBl. S. 707).

- **Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LBodSchG RLP)** in der Fassung vom 25. Juli 2005, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).

10.4.2. Fachpläne / Fachgutachten

- **RROP** - Regionaler Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe, 04/2022
- **FNP** - Flächennutzungsplanung der Verbandsgemeinde Bodenheim, BBP 02/2026
- **LP** - Landschaftsplan Verbandsgemeinde Bodenheim, ISU Kaiserslautern, 07/2014
- **Artenschutzrechtliche Voreinschätzung** zum Bebauungsplan „Feuerwehr Dreiländereck“ in der Ortsgemeinde Lörzweiler, BBP 07/2026

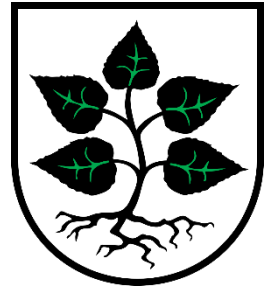
10.4.3. Weitere Quellen

- **Geoportal Boden** des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB RLP), Mainz unter
https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=19, abgerufen 04/2026
- **Geoportal Wasser** – GIS Client des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz (MUEEF RLP), Mainz unter
<https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?applicationId=12588>, abgerufen 04/2026
- **GDKE RLP** - Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Koblenz unter
<https://gdke.rlp.de/wer-wir-sind/landesdenkmalpflege/anleitungen-antraege-formulare-und-informationen/denkmalliste>, abgerufen 04/2026
- **HpnV** - Heutige potentielle natürliche Vegetation des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz (LfU RLP), Mainz unter
<https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=hpnv>, abgerufen 04/2026
- **Klimafolgenanpassung RLP** des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz (LfU RLP), Mainz unter
https://www.klimawandel-rlp.de/Kartenwerke_Klimaanpassung/#17/49.90311/8.27987, abgerufen 04/2026
- **LANIS RLP** - Landschaftsinformationssystem Rheinland-Pfalz des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz (MKUEM RLP), Mainz unter
https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/, abgerufen 06/2026
- **Radon RLP** – Geologische Radonkarte Rheinland-Pfalz des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz (LfU RLP), Mainz unter
<https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?&applicationId=86183>, abgerufen 04/2026
- **RIS** – Rauminformationssystem des Ministeriums des Innern und für Sport Rheinland-Pfalz unter
<https://extern.ris.rlp.de/>, abgerufen 04/2026

- **VBS** - Planung vernetzter Biotopsysteme des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz (LfU RLP), Mainz unter
<https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=vbs>, abgerufen
04/2026

ANLAGEN

Anlage 1 Artenschutzrechtliche Voreinschätzung, erarbeitet durch BBP 07/2026



Ortsgemeinde Lörzweiler

Bebauungsplan „Feuerwehr Dreiländereck“

Artenschutzrechtliche Voreinschätzung

31.07.2026



STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG

Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert
Julia C.M. Biwer, M.Sc.
Christine Lange, M.Sc.

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Sitz in Kaiserslautern: alle Partner
Sitz in Mannheim: Peter Riedel

Auftraggeber



Ortsgemeinde Lörzweiler
Rheinstr. 1
55296 Lörzweiler

Erstellt durch



STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG

Freie Stadtplaner PartGmbH
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert
Julia C.M. Biwer, M.Sc.
Christine Lange, M.Sc.

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Sitz KL: alle Partner | Sitz MA: P. Riedel

Natalie Meier | Umweltplanung und Recht

Kaiserslautern, im Juli 2026

INHALTSVERZEICHNIS

1. Einleitung	3
1.1. Anlass und Aufgabenstellung	3
1.2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
1.3. Bestandssituation im Plangebiet	5
1.4. Wirkfaktoren des Vorhabens	5
2. Artenschutzrechtliche Grundlagen	6
2.1. Besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG	6
2.2. Schutzgebiete und -objekte	8
3. Artenschutzrechtliche Einschätzung	10
3.1. Flora	10
3.2. Fauna	11
3.3. Rote Liste Arten	18
4. Zusammenfassende artenschutzrechtliche Bewertung	20
5. Anhang	22
5.1. Fotodokumentation	22
5.2. Referenzliste	23

1. Einleitung

1.1. Anlass und Aufgabenstellung

Die Verbandsgemeinde Bodenheim plant die Zusammenlegung der Freiwilligen Feuerwehren der Gemeinden Gau-Bischofsheim und Harxheim sowie perspektivisch die Feuerwehr der Gemeinde Lörzweiler an einem neuen Standort mit einem neu zu errichtenden Feuerwehrhaus. Der neue Feuerwehrstandort soll auf der Gemarkung der Gemeinde Lörzweiler realisiert werden. Im Rahmen der Planungshoheit erfolgt die Aufstellung und Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens durch die Gemeinde Lörzweiler.

Das Plangebiet soll demnach künftig als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr genutzt werden. Neben dem Hauptgebäude sollen Stellplätze für die Einsatzkräfte, ein Übungshof mit Waschplatz, eine Aufstellfläche, ein Außenlager sowie ein weiteres Nebengebäude entstehen. Weiterhin soll das Plangebiet über eine ausreichende Eingrünung in das Landschaftsbild eingefügt werden. Die Erschließung ist über die K46 geplant.

Die vorliegende artenschutzrechtliche Voreinschätzung prüft, ob durch das Vorhaben artenschutzrechtlich relevante Arten betroffen sein können. Kann dies auf der bestehenden Datengrundlage nicht ausgeschlossen werden, werden Vermeidungsmaßnahmen formuliert oder die Erforderlichkeit weiterer Erfassungen beschrieben.

1.2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Lörzweiler ist eine Gemeinde der Verbandsgemeinde Bodenheim im Landkreis Mainz-Bingen.

Das Plangebiet liegt außerhalb der bebauten Ortsteile, nordwestlich der Ortsgemeinde Lörzweiler. Nördlich des Plangebietes schließt die Gemarkung der Gemeinde Harxheim an. Unmittelbar im Osten verläuft die Kreisstraße 46.

Die Flächen des Plangebietes sind derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt und dienen dem Weinanbau sowie der extensiven Grünlandnutzung.

Die ungefähre Lage des Plangebietes ist aus dem nachfolgend abgedruckten Lageplan ersichtlich.



Lage des Plangebietes (schwarz gekennzeichnet) zur Ortslage von Lörzweiler und Harxheim nordwestlich anschließend (Quelle: LANIS RLP, 02/2026)

Der Geltungsbereich hat eine Größe von etwa 7,5 ha und wird wie folgt abgegrenzt:



Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Feuerwehr Dreiländereck“ (rot gekennzeichnet) (Quelle: LANIS RLP 02/2026)

Folgende Flurstücke sind von der Planung betroffen:

Gemarkung Lörzweiler, Flur 1

- | | | | |
|-----------------|--------|-----------------|-----------------|
| ▪ 35/5 | ▪ 35/6 | ▪ 35/8 | ▪ 35/9 |
| ▪ 35/12 | ▪ 37/3 | ▪ 38/5 | ▪ 38/8 |
| ▪ 39/3 | ▪ 39/4 | ▪ 39/5 (teilw.) | ▪ 40/3 (teilw.) |
| ▪ 51/2 (teilw.) | | | |

1.3. Bestandssituation im Plangebiet

Bei dem Plangebiet handelt es sich vorrangig um intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen zum Weinanbau. Ein Teil der Fläche wird extensiv beweidet und ist als gesetzlich geschützte Magere Flachland-Mähwiese (EA1) gem. § 30 BNatSchG kartiert. Westlich der biotopkartierten Fläche befindet sich eine Baumreihe, welche überwiegend aus Nadelgehölzen besteht. Im Norden grenzen Gehölzstrukturen an, welche durch einen Wirtschaftsweg von den Flächen zum Weinanbau getrennt werden. Dieser Wirtschaftsweg führt vom Fuß- bzw. Radweg entlang der K46 im Osten zu dem westlich angrenzenden Sendemast. Der Fuß- und Radweg, die K46 sowie das Straßenbegleitgrün beidseitig der Verkehrsflächen sind auf Höhe der überplanten landwirtschaftlichen Fläche ebenfalls Teil des Plangebietes.

In der Umgebung des Plangebietes finden sich weitere großflächige Weinanbauflächen.

1.4. Wirkfaktoren des Vorhabens

Das geplante Vorhaben ist auf diejenigen Vorhabenbestandteile hin zu untersuchen, die eine nachteilige Auswirkung auf Arten oder Artengruppen haben können. Aus der Palette aller denkbaren Wirkfaktoren (in Anlehnung an LAMBRECHT & TRAUTNER 2007) erfolgt eine Auswahl der bei diesem Vorhaben relevanten Wirkfaktoren:

baubedingt

- Beeinträchtigung / Zerstörung von Böden durch Abgrabungen und Aufschüttungen (Terrassierung), Versiegelung und Verdichtung.
- Lärm, Erschütterungen und Abgasemissionen durch Baumaschinen während der Bauphase.
- Visuelle Beeinträchtigungen während des Baubetriebs.

anlagebedingt

- Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und Überbauung.
- Erhöhter Oberflächenabfluss und verringerte Grundwasserneubildung.
- Änderung des Lokalklimas durch die aufheizende Wirkung von Gebäuden und versiegelten Flächen.
- Biotop- und Lebensraumverlust.
- Überprägung des Landschaftsbildes durch die Bebauung.

betriebsbedingt

- Gelegentliche Lichtreflexe und damit einhergehende Blendwirkung je nach Lichteinfall- und Betrachtungswinkel.
- Lärmentwicklung bei den Instandhaltungs- und Pflegearbeiten sowie Einsatzzeiten der Feuerwehr.
- Zunahme von Emissionen (z.B. CO₂) aus Heizungen und Betriebsvorgängen.
- Punktuelle Zunahme von Lärm- und Abgasemissionen durch Betriebsvorgänge.

2. Artenschutzrechtliche Grundlagen

Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH)

Die Fauna-Flora-Habitatrichtlinie der Europäischen Gemeinschaft (FFH-Richtlinie, 92/43/EWG) ist seit dem 5. Juni 1992 in Kraft und liegt seit dem 01.01.2007 in konsolidierter Fassung vor. Ziel ist die Sicherung der Artenvielfalt durch die Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen im europäischen Gebiet der Mitgliedstaaten. Sie bildet die Grundlage für den Aufbau des europäischen Schutzgebietssystems „Natura 2000“.

Anhang IV (Anh. IV) der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie ist eine Liste von Tier- und Pflanzenarten, die europaweit durch die FFH-Richtlinie unter Schutz stehen, weil sie in ganz Europa und damit auch in den jeweiligen Mitgliedsstaaten, in denen sie vorkommen, gefährdet und damit schützenswert sind. In Deutschland wurde der Schutz der Anhang-IV-Arten in das Bundesnaturschutzgesetz als „streng geschützte Arten“ v.a. in den § 44 übernommen.

Dieser sog. spezielle Artenschutz gilt nicht nur im Schutzgebietsnetz NATURA 2000, sondern auf der gesamten Fläche. Das bedeutet, dass für diese Arten strenge Schutzvorschriften gelten, auch außerhalb der FFH-Gebiete und dass der Schutz dieser Arten bei jeglichem Eingriff in Natur und Landschaft beachtet werden muss. (Quelle: Deutschlands Natur)

In Deutschland sind aktuell 134 Tier- und Pflanzenarten im Anhang IV der FFH-Richtlinie gelistet und deshalb nach Bundesnaturschutzgesetz streng geschützt.

(Quelle: BfN - Bundesamt für Naturschutz)

Vogelschutzrichtlinie (VSR)

Die Richtlinie über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten (Richtlinie 79/409/EWG) oder kurz Vogelschutzrichtlinie wurde am 2. April 1979 vom Rat der Europäischen Gemeinschaft erlassen und 30 Jahre nach ihrem Inkrafttreten kodifiziert. Die kodifizierte Fassung (Richtlinie 2009/147/EG) vom 30. November 2009 ist am 15. Februar 2010 in Kraft getreten.

Ziel der Vogelschutzrichtlinie ist es, sämtliche im Gebiet der EU-Staaten natürlicherweise vorkommenden Vogelarten einschließlich der Zugvogelarten in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten, und neben dem Schutz auch die Bewirtschaftung und die Nutzung der Vögel zu regeln.

Als "europäische" Vogelarten im Sinne der Richtlinie gelten alle Vogelarten, die natürlicherweise in der EU vorkommen.

Die Umsetzung der Vogelschutzrichtlinie erfolgt in Deutschland vornehmlich durch das Bundesnaturschutzgesetz und die Bundesartenschutzverordnung sowie durch einige Bestimmungen des Jagdrechts. Alle "europäischen Vogelarten" im Sinne der Vogelschutzrichtlinie sind gemäß § 7 BNatSchG besonders geschützt.

(Quelle: BfN - Bundesamt für Naturschutz)

2.1. Besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Als im Rahmen einer vertiefenden Prüfung zu beurteilende („planungsrelevante“) Arten gelten die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (FFH) und der Europäischen Vogelschutzrichtlinie (VSR).

Aus diesem Grund liegt auch im Zuge der hier in Rede stehenden Voreinschätzung das Hauptaugenmerk auf den genannten Arten (FFH-Anhang-IV / europäische Vogelarten). Maßgeblich für die artenschutzrechtliche Prüfung sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG, die durch § 44 Abs. 5 BNatSchG eingeschränkt werden.

Die **Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG** lauten wie folgt:

Es ist verboten,

- 1. ...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,*
- 2. ...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,*
- 3. ...Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- 4. ...wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören*

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG ergeben sich u. a. bei der Bauleitplanung und der Genehmigung von Vorhaben die folgenden Sonderregelungen:

Ein Verstoß gegen

- 1. das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Absatz 1 Nummer 1 [liegt] nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder 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,*
- 2. das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Absatz 1 Nummer 1 [liegt] nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen 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,*
- 3. das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 [liegt] nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*

Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

2.2. Schutzgebiete und -objekte

2.2.1. Internationale Schutzgebiete

Für das Plangebiet und dessen Umgebung sind **keine**

- Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, VSG-Gebiete) oder
- Gebiete der Ramsar-Konvention

ausgewiesen (Quelle: LANIS RLP).

Auswirkungen des Planvorhabens sind demnach nicht zu erwarten.

2.2.2. Nationale Schutzgebiete und -objekte gemäß §§ 23-29 BNatSchG

Für das Plangebiet und dessen Umgebung sind **keine**

- Naturschutzgebiete (NSG) nach § 23 BNatSchG,
- Nationalparke, Nationale Naturmonumente nach § 24 BNatSchG,
- Biosphärenreservate nach § 25 BNatSchG,
- Naturparke nach § 27 BNatSchG,
- Naturdenkmäler (ND) nach § 28 BNatSchG sowie
- Geschützte Landschaftsbestandteile (LB) nach § 29 BNatSchG

ausgewiesen (Quelle: LANIS RLP).

Auswirkungen des Planvorhabens auf die genannten Schutzgebiete und -objekte sind demnach nicht zu erwarten.

In der Nähe des Plangebietes, auf der gegenüberliegenden Seite der K46, befindet sich das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Rheinhessisches Rheingebiet“ (LSG-7300-002). Die genaue Lage zum LSG zeigt die nachfolgende Abbildung:



Lage des Plangebietes (rot gekennzeichnet) zum LSG Rheinhessisches Rheingebiet (Quelle: LANIS RLP, 02/2026)

Eine Beeinträchtigung des LSG durch den Neubau eines Feuerwehrhauses außerhalb des Schutzgebietes ist jedoch nicht zu erwarten.

2.2.3. Wasserrechtliche Schutzgebiete

Für das Plangebiet und dessen Umgebung sind **keine**

- gesetzlichen Überschwemmungsgebiete (ÜSG) (festgesetzt),
- Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten,
- weiteren überschwemmungsgefährdeten Bereiche,
- Trinkwasserschutzgebiete (TWSG),
- Mineralwasserschutzgebiete sowie
- Heilquellenschutzgebiete

ausgewiesen (Quelle: Geoportal Wasser RLP).

Auswirkungen des Planvorhabens sind demnach nicht zu erwarten.

2.2.4. Gesetzlich geschützte sowie schutzwürdige Biotope

Die Flurstücke 39/3 sowie 40/3 (Flur 1, Gemarkung Lörzweiler) wurden im Rahmen der Grünlandkartierung Rheinland-Pfalz (Mai 2022) als Magere Flachland-Mähwiese erfasst und als gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 15 LNatSchG Rheinland-Pfalz sowie als FFH-Lebensraumtyp 6510 (Magere Flachland-Mähwiesen) gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie (92/43/EWG) kartiert. Zum Zeitpunkt der Erfassung wurde der Gesamt-Erhaltungszustand als B mit einem Artenspektrum von C eingestuft.



Lage der gesetzlich geschützten Mageren Flachland-Mähwiese (EA1) innerhalb des Plangebietes (rot gekennzeichnet) (Quelle: LANIS RLP, 02/2026)

Durch die Überplanung der Flächen für den vorgesehenen Feuerwehrstandort kommt es zum Verlust eines gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 15 LNatSchG geschützten Biotops. Seitens der Unteren Naturschutzbehörde Mainz-Bingen wurde eine Ausnahme bzw. Befreiung gemäß § 67 BNatSchG in Aussicht gestellt.

3. Artenschutzrechtliche Einschätzung

Bei der nachfolgenden artenschutzrechtlichen Einschätzung wird durch eine überschlägige Prognose geklärt, ob und bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Hierzu werden neben den vorhandenen Biotopstrukturen und Beobachtungen während der Bestandsaufnahme auch verfügbare Informationen aus den einschlägigen Fachinformationssystemen (ArtenAnalyse ¹, LANIS RLP ², Artdatenportal³) berücksichtigt.

Sämtliche Artnachweise, die länger als sechs Jahre zurückliegen und somit nicht mehr relevant erscheinen, werden hier nicht aufgeführt und auch nicht berücksichtigt.

Weiterhin basiert die Einschätzung zum Vorkommen einzelner Arten vornehmlich auf der erfolgten Begehung und Bestandsaufnahme vom 08.05.2026, 11:30 Uhr bis 12:30 Uhr. Die Bestandsaufnahme erfolgte bei günstigen Witterungsbedingungen: bewölkt, mehr Sonne als Wolken, leichter Wind, 16 Grad.

3.1. Flora

In der nachfolgenden Tabelle werden alle in Rheinland-Pfalz geführten, planungsrelevanten Vertreter der Artengruppe gelistet.

Planungsrelevante Vertreter der Artengruppe Blüten- und Farnpflanzen

Artname [wissenschaftlich]	Artname [deutsch]
<i>Bromus grossus</i>	Dicke Trespe
<i>Coleanthus subtilis</i>	Scheidenblütgras
<i>Cypripedium calceolus</i>	Frauenschuh
<i>Gladiolus palustris</i>	Sumpf-Siegwurz
<i>Helosciadium repens</i> / <i>Apium repens</i>	Kriechender Sumpfsellerie
<i>Jurinea cyanoides</i>	Sand-Silberscharte
<i>Lindernia procumbens</i>	Liegendes Büchsenkraut
<i>Liparis loeselii</i>	Sumpf-Glanzkraut
<i>Luronium natans</i>	Schwimmendes Froschkraut
<i>Najas flexilis</i>	Biegsames Nixenkraut
<i>Spiranthes aestivalis</i>	Sommer-Wendelorchis
Farne	
<i>Marsilea quadrifolia</i>	Vierblättriger Kleefarn
<i>Trichomanes speciosum</i>	Prächtiger Dünnfarn

In den Fachinformationssystemen werden für das Plangebiet und dessen Umgebung keine planungsrelevanten Arten gelistet. Während der Begehung konnten ebenfalls keine planungsrelevanten Arten kartiert werden.

Da es sich bei den Flächen im Plangebiet um weitestgehend intensiv landwirtschaftlich genutzte Weinbauflächen handelt, kann ein Vorkommen der meisten oben aufgelisteten Arten ausgeschlossen werden.

Die Dicke Trespe (*Bromus grossus*) ist ein Ackerwildkraut, welches jedoch sehr auf die Ackerbewirtschaftungsart angewiesen ist. Sie ist vorrangig in der Nähe von Getreideäckern insbesondere bei der Bewirtschaftungsform von Winterfrüchten oder auf

¹ im 500 m Radius um das Vorhabengebiet

² im 2 km x 2 km Raster (Rasterzelle 4485526 / 4485528)

³ lagegenaue Verortung

grasigen Feldwegen und Wiesen zu finden (Quelle: BfN). Demnach kann das Vorkommen der Dicken Trespe ebenfalls ausgeschlossen werden.

Während der Begehung am 08.05.2026 wurden für die Fläche der Mageren Flachland-Mähwiese folgende Arten aufgenommen:

Artname [wissenschaftlich]	Artname [deutsch]
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Gewöhnlicher Glatthafer
<i>Cirsium arvense</i>	Acker-Kratzdistel
<i>Crataegus spec.</i>	Weißdorn
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Dactylis glomerata</i>	Gewöhnliches Knautgras
<i>Galium spec.</i>	Labkräuter
<i>Geum urbanum</i>	Echte Nelkenwurz
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Lepidium draba</i>	Gewöhnliche Pfeilkresse
<i>Lotus corniculatus</i>	Gewöhnlicher Hornklee
<i>Ornithogalum umbellatum</i>	Dolden-Milchstern
<i>Poa pratensis</i>	Wiesen-Rispengras
<i>Rumex crispus</i>	Krauser Ampfer
<i>Tragopogon pratensis</i>	Wiesen-Bocksbart
<i>Vicia sativa</i>	Saat-Wicke

Bezüglich des Schutzstatus der Mageren Flachland-Mähwiese siehe Kapitel 2.2.4.

3.2. Fauna

3.2.1. Artengruppe Amphibien

In der nachfolgenden Tabelle werden alle in Rheinland-Pfalz geführten, planungsrelevanten Vertreter der Artengruppe gelistet.

Planungsrelevante Vertreter der Artengruppe Amphibien

Artname [wissenschaftlich]	Artname [deutsch]
<i>Alytes obstetricans</i>	Geburtshelferkröte
<i>Bombina variegata</i>	Gelbbauchunke
<i>Bufo calamita</i>	Kreuzkröte
<i>Bufo viridis</i>	Wechselkröte
<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch
<i>Pelobates fuscus</i>	Knoblauchkröte
<i>Rana arvalis</i>	Moorfrosch
<i>Rana dalmatina</i>	Springfrosch
<i>Rana lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch
<i>Triturus cristatus</i>	Kamm-Molch

In den Fachinformationssystemen werden für das Plangebiet und dessen Umgebung keine planungsrelevanten Arten gelistet. Während der Begehung konnten ebenfalls keine planungsrelevanten Arten kartiert werden.

Da sich im Plangebiet weder Laichgewässer noch geeignete Überwinterungsmöglichkeiten befinden und sich auch in der Umgebung keine Gewässer befinden, sind erhebliche Auswirkungen auf die Artengruppe nicht zu erwarten.

3.2.2. Artengruppe Fische

In der nachfolgenden Tabelle werden alle in Rheinland-Pfalz geführten, planungsrelevanten Vertreter der Artengruppe gelistet.

Planungsrelevante Vertreter der Artengruppe Fische

Artname [wissenschaftlich]	Artname [deutsch]
<i>Acipenser sturio</i>	Atlantischer Stör
<i>Coregonus oxyrhynchus s.l.</i>	Nordseeschnäpel, Wandermaräne

Im Plangebiet sind keine Gewässer vorhanden. Ein Vorkommen für Fische und Rundmäuler kann daher ausgeschlossen werden.

3.2.3. Artengruppe Käfer

In der nachfolgenden Tabelle werden alle in Rheinland-Pfalz geführten, planungsrelevanten Vertreter der Artengruppe gelistet.

Planungsrelevante Vertreter der Artengruppe Käfer

Artname [wissenschaftlich]	Artname [deutsch]
<i>Cerambyx cerdo</i>	Heldbock, Großer Eichenbock
<i>Dytiscus latissimus</i>	Breitrand
<i>Graphoderus bilineatus</i>	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer
<i>Osmoderma eremita</i>	Eremit

In den Fachinformationssystemen werden für das Plangebiet und dessen Umgebung keine planungsrelevanten Arten gelistet. Während der Begehung konnten ebenfalls keine planungsrelevanten Arten kartiert werden.

Die planungsrelevanten Käfer-Arten des FFH-Anhang-IV bewohnen vornehmlich morsches Totholz bzw. sind Schwimmkäfer. Innerhalb des Plangebietes befinden sich jedoch weder Gewässer noch Totholz, wodurch ein Vorkommen dieser Arten ausgeschlossen werden kann.

3.2.4. Artengruppe Libellen

In der nachfolgenden Tabelle werden alle in Rheinland-Pfalz geführten, planungsrelevanten Vertreter der Artengruppe gelistet.

Planungsrelevante Vertreter der Artengruppe Libellen

Artname [wissenschaftlich]	Artname [deutsch]
<i>Gomphus flavipes</i>	Asiatische Keiljungfer
<i>Leucorrhinia caudalis</i>	Zierliche Moosjungfer, Z. Mosaikjungfer
<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	Große Moosjungfer
<i>Ophiogomphus cecilia</i>	Grüne Flussjungfer, G. Keiljungfer
<i>Oxygastra curtisii</i>	Gekielter Flussfalke, G. Smaragdlibelle

In den Fachinformationssystemen werden für das Plangebiet und dessen Umgebung keine planungsrelevanten Arten gelistet. Während der Begehung konnten ebenfalls keine planungsrelevanten Arten kartiert werden.

Da sich weder im Plangebiet selbst noch in dessen Umgebung Gewässer befinden, kann eine Nutzung als Lebensraum durch Libellen ausgeschlossen werden. Ein Vorkommen von Libellen im Plangebiet kann demnach ausgeschlossen werden.

3.2.5. Artengruppe Reptilien

In der nachfolgenden Tabelle werden alle in Rheinland-Pfalz geführten, planungsrelevanten Vertreter der Artengruppe gelistet.

Planungsrelevante Vertreter der Artengruppe Reptilien

Artname [wissenschaftlich]	Artname [deutsch]
<i>Coronella austriaca</i>	Schlingnatter
<i>Emys orbicularis</i>	Europäische Sumpfschildkröte
<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse
<i>Lacerta bilineata</i> / <i>Lacerta viridis</i>	Westliche Smaragdeidechse
<i>Natrix tessellata</i>	Würfelnatter
<i>Podarcis muralis</i>	Mauereidechse

In den Fachinformationssystemen werden für das Plangebiet und dessen Umgebung keine planungsrelevanten Arten gelistet. Während der Begehung konnten ebenfalls keine planungsrelevanten Arten kartiert werden.

Da im Plangebiet oder in der näheren Umgebung keine Gewässer vorhanden sind, kann ein Vorkommen der Europäischen Sumpfschildkröte sowie der Würfelnatter ausgeschlossen werden.

Die Verbreitung der Westlichen Smaragdeidechse beschränkt sich auf nur wenige Standorte in Deutschland. In Rheinland-Pfalz besiedelt die Art ausschließlich die wärmebegünstigten Hänge des Mittelrhein- und Nahetals sowie am Unterlauf der Mosel. Ein Vorkommen der Art im Untersuchungsgebiet kann demnach ausgeschlossen werden.

Für weitere Reptilienarten, wie Schlingnatter sowie Mauer- oder Zauneidechsen weist das Untersuchungsgebiet aufgrund der exponierten, gut besonnten Lage sowie der angrenzenden Gehölzstrukturen ein grundsätzliches Habitatpotenzial auf. Hinzukommt, dass sich im nördlichen Bereich mit Brombeere überwachsene Kiesablagerungen befinden (siehe nachfolgende Abbildungen), die von Reptilien grundsätzlich zur Eiablage oder zum Sonnenbaden genutzt werden können. Zwar konnten im Rahmen der Begehung unter geeigneten Witterungsbedingungen keine Nachweise der genannten Arten erbracht werden, jedoch kann durch das Vorhandensein der aufgeführten Strukturen, ein Vorkommen nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Aufgrund des potenziellen Vorkommens von Schlingnatter sowie Mauer- und Zauneidechse im nördlichen Bereich sind die vorhandenen Habitatstrukturen weitestgehend zu erhalten. Da die geplanten Bauarbeiten mit einem signifikant erhöhten Tötungsrisiko verbunden sind, sind die erforderlichen Baumaßnahmen während der Bauphase unter kontinuierlicher Aufsicht einer Ökologischen Baubegleitung (ÖBB) durchzuführen, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszuschließen. Bei einem Nachweis der genannten Arten während der Bauphase veranlasst die ÖBB die erforderlichen Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen und begleitet deren Umsetzung fachlich.



Kiesablagerungen mit starker Verbuschung durch Brombeeraufwuchs (Quelle: eigene Aufnahme BBP 05/2026)

Ein weiteres Vorkommen planungsrelevanter Arten kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

3.2.6. Artengruppe Säugetiere

In der nachfolgenden Tabelle werden alle in Rheinland-Pfalz geführten, planungsrelevanten Vertreter der Artengruppe gelistet.

Planungsrelevante Vertreter der Artengruppe Säugetiere

Artname [wissenschaftlich]	Artname [deutsch]
Fledermäuse	
<i>Barbastella barbastellus</i>	Mopsfledermaus
<i>Eptesicus nilssonii</i>	Nordfledermaus
<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelfledermaus
<i>Myotis alcathoe</i>	Nymphenfledermaus
<i>Myotis bechsteinii</i>	Bechsteinfledermaus
<i>Myotis brandtii</i>	Große Bartfledermaus
<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus
<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus
<i>Myotis emarginatus</i>	Wimperfledermaus
<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr
<i>Myotis mystacinus</i>	Kleine Bartfledermaus
<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus
<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleiner Abendsegler
<i>Nyctalus noctula</i>	Großer Abendsegler
<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhautfledermaus
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus
<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Mückenfledermaus
<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr
<i>Plecotus austriacus</i>	Graues Langohr
<i>Rhinolophus ferrumequinum</i>	Große Hufeisennase
<i>Rhinolophus hipposideros</i>	Kleine Hufeisennase

Artname [wissenschaftlich]	Artname [deutsch]
<i>Vespertilio murinus</i>	Zweifarbflodermaus
Sonstige Säugetiere	
<i>Canis lupus</i>	Wolf
<i>Castor fiber</i>	Europäischer Biber
<i>Cricetus cricetus</i>	Feldhamster
<i>Felis silvestris</i>	Wildkatze
<i>Lutra lutra</i>	Fischotter
<i>Lynx lynx</i>	Luchs
<i>Muscardinus avellanarius</i>	Haselmaus
<i>Mustela lutreola</i>	Europäischer Nerz

In den Fachinformationssystemen werden für das Plangebiet und dessen Umgebung keine planungsrelevanten Arten gelistet. Während der Begehung konnten keine planungsrelevanten Arten kartiert werden.

Ein Vorkommen von Großsäugern, wie Wolf (*Canis lupus*), Wildkatze (*Felis silvestris*) oder Europäischer Biber (*Castor fiber*) und weiteren kann aufgrund des fehlenden geeigneten Lebensraumes innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen werden.

Eine Nutzung des Plangebietes als Jagdhabitat von siedlungsgebundenen oder über offene Bereiche jagenden Fledermäusen kann nicht ausgeschlossen werden. Durch die geplante Nutzung geht ein Teil des potentiellen Jagdhabitats verloren. Nahrungs- und Jagdhabitats unterliegen nicht den Bestimmungen des **§ 44 Abs. 1 BNatSchG**, solange diese nicht essenzielle Voraussetzung für die Funktion einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte besitzen. Im landschaftlichen Zusammenhang ist dieser Verlust jedoch als nicht erheblich zu werten, da in den angrenzenden Bereichen ähnliche Biotopausstattungen vorhanden sind, auf die betroffene Arten ausweichen können.

Für waldgebundene Fledermausarten, wie Mopsfledermaus, Bechsteinfledermaus, Große Bartfledermaus, Braunes Langohr, Großes Mausohr, Großer Abendsegler und Mückenfledermaus, finden sich im Plangebiet keine geeigneten Habitatstrukturen oder Jagdhabitats. Es besteht daher durch das geplante Vorhaben keine Betroffenheit der genannten Arten gemäß **§ 44 BNatSchG**.

Für die Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) fehlen im Plangebiet geeignete Habitatstrukturen, da keine strukturreichen Gehölzbestände vorhanden sind. Die anthropogene Prägung sowie die mit der Ortsrandlage verbundenen Störeinflüsse, insbesondere durch Lärm und Prädation (z. B. durch Katzen), führen zusätzlich zu einer geringen Habitatqualität.

Feldhamster (*Cricetus cricetus*) kommen in Rheinland-Pfalz in der Oberrheinebene und insbesondere in den lössreichen Kernverbreitungsgebieten der östlichen Randzone der Nordpfalz und Rheinhessens vor. Die letzten bekannten Vorkommen liegen schwerpunktmäßig in Rheinhessen zwischen Mainz, Alzey und Worms.

Sie benötigen tiefgründige Löss- oder Lehm Böden ohne Staunässe, in denen sie ihre Bauten graben können. Diese sind zum einen sehr ertragreich und bieten viel Nahrung, zum anderen eignen sie sich am besten zur Errichtung des Baus (Schutz vor Bodenfrost und eindringendem Grund- und Stauwasser, geringe Luftfeuchtigkeit). Ihr Lebensraum befindet sich optimaler Weise im Nahbereich von Äckern, die mit verschiedenen Korn- oder Leguminosenkulturen bepflanzt sind. Sie meiden die Umgebung von Hecken und Bäumen, da diese Greifvögel (Fressfeinde) als Ansitzwarte dienen. Seinen Winterbau

legt der Feldhamster am liebsten in lehmigen Böden und mehr als 1,2 m Tiefe an (Quelle: BfN).

Zwar befindet sich das Plangebiet innerhalb eines bekannten Verbreitungsschwerpunkts und die umliegenden Bereiche sind überwiegend durch geeignete Lehmböden geprägt, jedoch fehlen die für den Feldhamster essenziellen Nahrungspflanzen in Form von Getreide- und Leguminosenkulturen. Auch die vorhandenen Heckenstrukturen sowie die Baumreihe stellen aufgrund ihrer Ausprägung keine geeigneten Habitatstrukturen für den Feldhamster dar. Demnach kann ein Vorkommen des Feldhamsters im Untersuchungsgebiet mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

3.2.7. Artengruppe Schmetterlinge (Tag- / Nachtfalter)

In der nachfolgenden Tabelle werden alle in Rheinland-Pfalz geführten, planungsrelevanten Vertreter der Artengruppe gelistet.

Planungsrelevante Vertreter der Artengruppe Schmetterlinge (Tag- / Nachtfalter)

Artname [wissenschaftlich]	Artname [deutsch]
<i>Coenonympha hero</i>	Wald-Wiesenvögelchen
<i>Eriogaster catax</i>	Heckenwollfalter
<i>Euphydryas maturna</i>	Eschen-Scheckenfalter, Kl. Maivogel
<i>Gortyna borelii</i>	Haarstrangwurzeleule
<i>Lopinga achine</i>	Gelbringfalter
<i>Lycaena dispar</i>	Gr. Feuerfalter, Flussampfer-Dukatenf.
<i>Lycaena helle</i>	Blauschillernder Feuerfalter
<i>Maculinea arion</i>	Quendel-Ameisenbläuling
<i>Maculinea nausithous</i>	Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling
<i>Maculinea teleius</i>	Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling
<i>Parnassius apollo</i>	Apollofalter
<i>Proserpinus proserpina</i>	Nachtkerzenschwärmer

In den Fachinformationssystemen werden für das Plangebiet und dessen Umgebung keine planungsrelevanten Arten gelistet. Während der Begehung konnten ebenfalls keine planungsrelevanten Arten kartiert werden.

Die im Plangebiet zum Zeitpunkt der Begehung nachgewiesenen Pflanzenarten (siehe Kapitel 3.1) umfassen mit Ausnahme des Krausen Ampfers (*Rumex crispus*) keine charakteristischen Raupenfutterpflanzen planungsrelevanter Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie. Darüber hinaus fehlen die für diese Arten erforderlichen Habitatstrukturen.

Mit dem Krausen Ampfer (*Rumex crispus*) kommt im Plangebiet zwar eine potenzielle Raupennahrungspflanze des Großen Feuerfalters (*Lycaena dispar*) vor. Die betroffene Fläche stellt jedoch lediglich eine kleinflächige Magere Flachland-Mähwiese dar, die zudem von Weinbauflächen umgeben und damit nur eingeschränkt mit potenziellen Lebensräumen vernetzt ist. Aufgrund der geringen Flächengröße, der isolierten Lage sowie des Fehlens größerer, struktureicher Feuchtgrünlandkomplexe weist das Plangebiet lediglich eine geringe Eignung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte des Großen Feuerfalters auf. Hinweise auf ein aktuelles Vorkommen der Art ergaben sich im Rahmen der Geländebegehung nicht.

Das Vorkommen planungsrelevanter Schmetterlingsarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie kann daher mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

3.2.8. Artengruppe Vögel

Im Sinne der Vogelschutzrichtlinie sind alle "europäischen Vogelarten" gemäß § 7 BNatSchG besonders geschützt und somit planungsrelevant.

Auf eine Auflistung aller europäischer Vogelarten wird an dieser Stelle verzichtet.

Es erfolgt lediglich eine Auflistung der in den abgefragten Fachinformationssystemen für das Vorhabengebiet und dessen Umgebung gelisteten sowie während der Begehung gesichteten Arten:

Planungsrelevante Vertreter der Artengruppe Vögel

Artname [wissenschaftlich]	Artname [deutsch]
<i>Carduelis cannabina</i>	Bluthänfling
<i>Ciconia ciconia</i>	Weißstorch
<i>Columba palumbus</i>	Ringeltaube
<i>Corvus corone</i>	Rabenkrähe
<i>Curruca communis</i>	Dorngrasmücke
<i>Parus major</i>	Kohlmeise
<i>Phylloscopus collybita</i>	Zilpzalp
<i>Phasianus colchicus</i>	Jagdfasan
<i>Sturnus vulgaris</i>	Star
<i>Turdus merula</i>	Amsel

Es handelt sich hierbei weitestgehend um störungsunempfindliche, ubiquitäre Arten, die bei Umsetzung des Vorhabens nicht maßgeblich beeinträchtigt werden.

Ein Vorkommen bodenbrütender Arten kann im Bereich der Weinanbaufläche aufgrund der Nutzungsintensität und fehlender geeigneter Vegetationsstrukturen ausgeschlossen werden.

Auch im Bereich der mageren Flachland-Mähwiese ist ein Vorkommen von Bodenbrütern mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht zu erwarten, da die Vegetation zum Zeitpunkt der Begehung zu dicht ausgeprägt war und somit keine geeigneten Brutbedingungen vorlagen.

Lediglich der nördliche Bereich mit Baum- und Heckenstrukturen sowie die westliche Baumreihe aus überwiegend Nadelgehölzen weisen ein Potenzial für Brutgeschehen (Gehölzbrüter) auf. Zum Zeitpunkt der Begehung konnten jedoch keine Nester oder Höhlen festgestellt werden.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG, sind bezüglich Rodungen von Gehölzen, die gesetzlichen Rodungsfristen (im Zeitraum von 01.10. bis 28./29.02.) unbedingt einzuhalten. Sollten Rodungen außerhalb der genannten Rodungsfristen stattfinden, so ist dies mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen und nur unter vorhergehender Prüfung einer ökologischen Fachkraft möglich.

3.2.9. Artengruppe Weichtiere (Muscheln / Schnecken)

In der nachfolgenden Tabelle werden alle in Rheinland-Pfalz geführten, planungsrelevanten Vertreter der Artengruppe gelistet.

Planungsrelevante Vertreter der Artengruppe Weichtiere (Muscheln / Schnecken)

Artname [wissenschaftlich]	Artname [deutsch]
Muscheln	
<i>Unio crassus</i>	Bachmuschel, Kleine (Gem.) Flussmuschel
Schnecken	
<i>Anisus vorticulus</i>	Zierliche Tellerschnecke

In den Fachinformationssystemen werden für das Plangebiet und dessen Umgebung keine planungsrelevanten Arten gelistet. Während der Begehung konnten ebenfalls keine planungsrelevanten Arten kartiert werden.

Die planungsrelevanten Vertreter dieser Artengruppe sind an Gewässer gebunden. Jedoch befinden sich weder innerhalb noch in unmittelbarer Nähe des Plangebietes Gewässer; ein Vorkommen kann demnach ausgeschlossen werden.

3.3. Rote Liste Arten

Für die folgenden Arten liegen in den abgefragten Fachinformationsportalen aktuelle Nachweise für das Plangebiet sowie die direkte Umgebung vor. Bei diesen Arten handelt es sich um keine als planungsrelevant eingestuft Arten, da sie nicht in Anhang IV der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG, FFH-RL) geführt werden oder als europäische Vogelarten gelten. Dennoch sollten sie Beachtung finden, da sie auf der Roten Liste geführt werden.

Rote Liste Kategorie:

0 = ausgestorben / verschollen	R = extrem selten	* = ungefährdet
1 = vom Aussterben bedroht	V = Vorwarnliste	- = nicht bewertet
2 = stark gefährdet	G = Gefährdung unbekannten Ausmaßes	
3 = gefährdet	D = Daten unzureichend	

Artname [wissenschaftlich]	Artname [deutsch]	Rote Liste Deutschland	Rote Liste Rheinland-Pfalz
Säugetiere			
<i>Eliomys quercinus</i>	Gartenschläfer	2	-

Das Plangebiet weist mit den vorhandenen Hecken-, Gehölz- und Brombeerstrukturen grundsätzlich eine Eignung als Nahrungs- und Deckungshabitat für den Gartenschläfer (*Eliomys quercinus*) auf. Hinweise auf geeignete Fortpflanzungs- und Ruhestätten wie Baumhöhlen, Stammrisse, Totholzansammlungen oder vergleichbare Quartierstrukturen ergaben sich im Rahmen der Geländebegehung jedoch nicht. Zudem bleiben Teile der Gehölzstrukturen erhalten und stehen über angrenzende Gehölze und Hausgärten weiterhin mit geeigneten Lebensräumen in Verbindung. Eine Funktion des Plangebiets als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte des Gartenschläfers ist daher nicht anzunehmen. Ein artenschutzrechtlich relevantes Vorkommen kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Rechtlicher Exkurs zum Umgang mit nach BArtSchV national besonders geschützten Arten:

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten bei Eingriffen im Bereich des Baurechts (§ 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG) und bei nach § 17 Abs. 1 oder 3 BNatSchG zugelassenen Eingriffen

in Natur und Landschaft die aufgeführten Verbotstatbestände nur für nach europäischem Recht geschützten Arten, d. h. die in Anhang IV der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG, FFH-RL) aufgeführten Arten und die europäischen Vogelarten. In einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG können zusätzlich sogenannte „Verantwortungsarten“ bestimmt werden, die in gleicher Weise wie die o. g. Arten zu behandeln wären. Da eine solche Rechtsverordnung bisher nicht vorliegt, ergeben sich hieraus aktuell noch keine zu berücksichtigenden Arten.

Für die aufgeführten Arten sind die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu prüfen und Maßnahmen zu treffen, um ein Eintreten diesbezüglicher Verbotstatbestände auszuschließen. Ist dies nicht möglich, bietet § 45 Abs. 7 BNatSchG unter bestimmten Voraussetzungen die Möglichkeit einer Befreiung.

Werden vom Vorhaben weitere Arten betroffen, die nicht zu den zuvor benannten gezählt werden, fallen diese nicht unter den zuvor beschriebenen besonderen Artenschutz (Kapitel 5, Abschnitt 3 BNatSchG), sondern unter den allgemeinen Artenschutz (Kapitel 5, Abschnitt 2 BNatSchG). Für diese Arten gelten nicht die Zugriffsverbote gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG, sondern der allgemeine Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen gem. § 39 BNatSchG. Die vorhabenbedingten Beeinträchtigungen solcher Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung (§§ 13ff. BNatSchG) zu berücksichtigen. Dies gilt auch für den Umgang mit „nur“ national besonders geschützten Arten.

Erforderliche Minimierungs- oder Vermeidungsmaßnahmen sind im Rahmen der Bauleitplanung festzusetzen. Erlangt der Bebauungsplan nach Satzungsbeschluss und Veröffentlichung Rechtskraft, und sind in diesem der art- und fachgerechte Umgang (z. B. Erforderlichkeit einer Umsiedlung, Zeitpunkt der Umsiedlung, Voraussetzungen für den neuen Standort, Durchführung durch Fachpersonal usw.) damit rechtsverbindlich, bedarf die danach durch eine Fachperson umzusetzende Maßnahme keiner weiteren Genehmigung einer Fachbehörde. Weiteres Procedere kann sogar dann erst im Baugenehmigungsantrag durch den Bauherrn des betroffenen Baugrundstückes berücksichtigt werden.

Müssen vor Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplans Maßnahmen (z. B. Umsiedlung) durchgeführt werden, muss die Maßnahme vor Beginn der Arbeiten von einer Fachbehörde zugelassen werden.

Anwendung der rechtlichen Vorgaben im vorliegenden Fall:

Da es sich hier vorliegend um ein Vorhaben im Rahmen der Bauleitplanung handelt und die oben genannten Arten "nur" national besonders geschützte Art sind und keine im Anhang IV der FFH-Richtlinie benannte Arten darstellen, müssen sie bei einer artenschutzrechtlichen Prüfung im Rahmen des speziellen Artenschutzes des § 44 BNatSchG nicht berücksichtigt werden. Eine Anwendung des § 45 BNatSchG (Antrag auf Ausnahmegenehmigung) ist demnach nicht erforderlich. Der rechtliche Umgang mit diesen Arten fällt unter den allgemeinen Artenschutz nach § 39 BNatSchG, wonach es u. a. verboten ist, Lebensstätten wildlebender Tiere und Pflanzen ohne vernünftigen Grund zu beeinträchtigen oder zu zerstören.

4. Zusammenfassende artenschutzrechtliche Bewertung

Während der Begehung wurden keine planungsrelevanten Pflanzenarten kartiert. Ein Vorkommen aller in Anhang-IV der FFH-Richtlinie gelisteten Farn- und Blütenpflanzen kann zudem aufgrund ihrer Lebensraumsprüche und ihrer Verbreitung ausgeschlossen werden.

Bezüglich des überplanten geschützten Biotops „Magere Flachland-Mähwiese (EA1)“ gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 15 LNatSchG wurde seitens der Unteren Naturschutzbehörde Mainz-Bingen eine Ausnahme bzw. Befreiung gemäß § 67 BNatSchG in Aussicht gestellt. Die naturschutzrechtliche Ausnahme bzw. Befreiung wird im weiteren Bebauungsplanverfahren konkretisiert.

Die vorhandenen Gehölzstrukturen sind möglichst zu erhalten und während der Bautätigkeiten zu schützen.

Innerhalb des Plangebietes lassen Biotopausstattung, Lage und die damit verbundenen Störungseinflüsse das Lebensraumangebot für die Fauna als grundsätzlich suboptimal erscheinen. Für die planungsrelevanten Artengruppen Amphibien, Fische/Rundmäuler, Käfer, Libellen, Säugetiere, Schmetterlinge und Weichtiere kann das Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Unter den bewerteten Arten befinden sich keine, die in ihrem Vorkommen essentiell auf das Gebiet bzw. speziell auf den Eingriffsbereich angewiesen sind. In der näheren Umgebung sind gleichwertige Lebensraumalternativen vorhanden, die ein ähnliches oder sogar höherwertiges Biotoppotential aufweisen und daher als Ausweichflächen dienen können.

Die im Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen stellen grundsätzlich geeignete Brutstätten für **Vogelarten** dar. Auf Grundlage der vorhandenen Erkenntnisse konnten die zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erforderlichen Maßnahmen festgelegt werden. Eine tiefergehende Kartierung dahingehend ist nicht erforderlich.

Weiterhin befinden sich im Plangebiet potenziell geeignete Strukturen für die Artengruppe **Reptilien**. Da keine konkreten Nachweise vorliegen, wurden vorsorgliche Vermeidungsmaßnahmen für die Bauphase formuliert. Eine weitergehende Kartierung wird daher nicht als erforderlich erachtet.

Für die Artengruppe der Vögel und Reptilien sind Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Diese sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellt:

Vermeidungsmaßnahmen	
V1 Gehölzfällungen	Gehölze dürfen nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28./29.02. oder nach vorhergehender Prüfung durch eine ökologische Fachkraft gefällt werden.
V2 Bauzeitenbegrenzung / Vergrämung	Zur Vermeidung von Verletzungen oder Tötungen von adulten Vögeln, Jungvögeln, Nestlingen oder Eiern müssen die Bauarbeiten außerhalb der Brut- und Nestlingszeit bodenbrütender Vogelarten, also zwischen Mitte August und Mitte März, begonnen und abgeschlossen werden. Kann dies nicht gewährleistet werden, müssen zur Vorbeugung von Vogelbruten im Vorhabengebiet und 20 m darüber hinaus innerhalb des Vorhabengebiets Pfosten im

	15-m-Raster (Endhöhe 1,5 m) eingeschlagen und oben mit Flutterband versehen werden. Diese müssen vor Mitte März ausgebracht werden und bis Mitte August, bzw. bis der laufende Baubetrieb bei den jeweiligen Bereichen ankommt, stehen bleiben. Die Bautätigkeit innerhalb der Brut- und Nestlingszeit ist kontinuierlich fortzuführen. Bei diesem Vorgehen ist rechtzeitig (Erstellung Ausschreibungsunterlagen) eine Umweltbaubegleitung hinzuzuziehen. Der Beginn der Bautätigkeiten innerhalb der Brut- und Nestlingszeit ist dann möglich, wenn eine Prüfung auf Bruten durch eine ökologische Fachkraft erfolgt und keine Brutaktivität im Vorhabengebiet und dessen unmittelbarem Umfeld (20 m) stattfindet.
V3 Erhalt und Schutz von Bäumen und Gehölzen	Bäume und Gehölzstrukturen sind nach Möglichkeit dauerhaft zu erhalten. Diese sind während der Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen.
V4 Ökologische Baubegleitung	Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist während der Bauphase eine Ökologische Baubegleitung (ÖBB) einzusetzen. Die ÖBB überwacht die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben, kontrolliert die Eingriffsbereiche auf das Vorkommen planungsrelevanter Arten und legt bei einem Nachweis von Individuen oder besiedelten Habitatstrukturen die erforderlichen Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen fest. Die Umsetzung der Maßnahmen ist durch die ÖBB fachlich zu begleiten und zu dokumentieren.

Weitere Empfehlungen:

- Insektenfreundliche Außenbeleuchtung
- Ausbringung von Nist- / Fledermauskästen sowie Insektenhotels
- Herstellung von Totholz-Lesestein-Kombinationen

Durch das geplante Vorhaben werden unter Berücksichtigung der oben genannten Maßnahmen **KEINE Verbotstatbestände** gem. § 44 (1) 1 - 3 in Verbindung mit § 44 (5) BNatSchG ausgelöst. Das Vorhaben ist nach artenschutzrechtlicher Sicht zulässig.

5. Anhang

5.1. Fotodokumentation

Die nachfolgenden Fotos wurden während einer Bestandsaufnahme im Mai 2026 aufgenommen:



Blick auf das Plangebiet; Blickrichtung NW
(Quelle: BBP eigene Aufnahme 05/2026)



Nördlicher Wirtschaftsweg; Blickrichtung W
(Quelle: BBP eigene Aufnahme 05/2026)



Nördliche Gehölzstrukturen; Blickrichtung N
(Quelle: BBP eigene Aufnahme 05/2026)



Rebflächen; Blickrichtung O
(Quelle: BBP eigene Aufnahme 05/2026)



Rebflächen; Blickrichtung NO
(Quelle: BBP eigene Aufnahme 05/2026)



Rebflächen mit Gehölzreihe; Blickrichtung SO
(Quelle: BBP eigene Aufnahme 05/2026)



Gehölzstreifen; Blickrichtung N
(Quelle: BBP eigene Aufnahme 05/2026)



Magere Flachland-Mähwiese, Gehölzstreifen im Hintergrund, Blickrichtung W
(Quelle: BBP eigene Aufnahme 05/2026)

5.2. Referenzliste

- **Artdatenportal** des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz (LfU RLP), Mainz unter <https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=artdatenportal>, abgerufen 05/2026
- **ArtenAnalyse** der POLLICHIA - Verein für Naturforschung und Landespflege e. V., Neustadt an der Weinstraße unter <https://www.artenanalyse.net/artenanalyse/>, abgerufen 05/2026
- **Bundesamt für Naturschutz (BfN)**: Artenporträt *Bromus grossus* - Dicke Trespe, Bonn unter: <https://www.bfn.de/artenportraits/bromus-grossus>, abgerufen 05/2026
- **Bundesamt für Naturschutz (BfN)**: Artenporträt *Coronella austriaca* - Schlingnatter, Bonn unter: <https://www.bfn.de/artenportraits/coronella-austriaca>, abgerufen 05/2026
- **Bundesamt für Naturschutz (BfN)**: Artenporträt *Cricetus cricetus* - Feldhamster, Bonn unter: <https://www.bfn.de/artenportraits/cricetus-cricetus>, abgerufen 06/2026
- **Geoportal Boden** des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB RLP), Mainz unter https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=19, abgerufen 06/2026
- **LANIS RLP** - Landschaftsinformationssystem Rheinland-Pfalz des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz (MKUEM RLP), Mainz unter https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/, abgerufen 02/2026



Verbandsgemeinde Bodenheim

Standortalternativenprüfung „Feuerwehr Dreiländereck“

Städtebauliche Studie zur Untersuchung geeigneter Feuerwehrstandorte
im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes 2035

Endfassung | 09/2025



STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG

Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert
Julia C.M. Biwer, M.Sc.
Christine Lange, M.Sc.

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Sitz in Kaiserslautern: alle Partner
Sitz in Mannheim: Peter Riedel

Auftraggeber



Verbandsgemeinde Bodenheim
Fachbereich Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen
Am Dollesplatz 1
55294 Bodenheim

Erstellt durch



STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG

Freie Stadtplaner PartGmbH
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert
Julia C.M. Biwer, M.Sc.
Christine Lange, M.Sc.

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Sitz KL: alle Partner | Sitz MA: P. Riedel

Kaiserslautern im September 2025

INHALTSVERZEICHNIS

A. EINLEITUNG UND PLANUNGSANLASS	2
B. METHODIK	3
1. Abgrenzung des geografischen Untersuchungsraumes	3
1.1. Untersuchungsraum A	4
1.2. Untersuchungsraum B	5
2. Ermittlung von Potenzialflächen	6
2.1. Betrachtungsraum A	6
2.2. Betrachtungsraum B	7
2.3. Potentialräume	8
3. Anforderungen an den Standort	9
3.1. Technische Anforderungen	9
3.2. Rechtliche Anforderungen	10
3.3. Wirtschaftliche Anforderungen	11
3.4. Soziale Anforderungen	11
3.5. Bewertung der Anforderungskriterien	11
C. POTENTIALFLÄCHENERMITTLUNG	12
1. Fläche 1: „Im Eierstück“	12
2. Fläche 2: „Gau-Bischofsheimer Weg“	13
3. Fläche 3: „Dreiländereck“	14
4. Fläche 4: „Südlich Küchelberg“	15
D. STANDORTANALYSE	16
1. Fläche 1: „Im Eierstück“	16
2. Fläche 2: „Gau-Bischofsheimer Weg“	19
3. Fläche 3: „Dreiländereck“	22
4. Fläche 4 „Südlich Küchelberg“	26
5. Gegenüberstellung der Ergebnisse	29
E. FAZIT - EMPFEHLUNG EINES NEUEN FEUERWEHRSTANDORTES	32

A. EINLEITUNG UND PLANUNGSANLASS

Die Verbandsgemeinde Bodenheim plant die Zusammenlegung der Freiwilligen Feuerwehren der Gemeinden Gau-Bischofsheim und Harxheim an einem neuen Standort mit einem neu zu errichtenden Feuerwehrhaus. Zum aktuellen Zeitpunkt haben beide Feuerwehren einen eigenen Standort in der jeweiligen Gemarkung, möchten jedoch zukünftig einen gemeinsamen Standort betreiben, um sich zukunftsfähig aufstellen zu können.

Im März 2025 hat die Verbandsgemeinde Bodenheim einen Bedarfs- und Entwicklungsplan bezüglich der Feuerwehren im Verbandsgemeindegebiet erstellen lassen, aus dem hervorgeht, dass die geplante Zusammenlegung der beiden Feuerwehrstandorte der Gemeinden Gau-Bischofsheim und Harxheim aus gutachterlicher Sicht befürwortet wird.

Weiterhin verfolgt die VG Bodenheim mit der Zusammenlegung das perspektivische Planungsziel, in Zukunft nicht nur die Ortsgemeinden Gau-Bischofsheim und Harxheim, sondern auch die Feuerwehr aus der Gemeinde Lörzweiler an dem neuen Standort unterbringen zu können. Zwar verbleibt die Einheit Lörzweiler vorerst an ihrem aktuellen Standort, doch die Verbandsgemeinde Bodenheim möchte sich aus Gründen der Zukunftssicherung und dem Erhalt der Freiwilligen Feuerwehren, die Option offenhalten, an einem neuen Standort, alle drei Ortsgemeinden zusammenlegen zu können. Dies ist vor allem vorausschauend gedacht, denn sollte es einer Einstellung von hauptamtlichen Kräften oder der Einbeziehung von kommunalem Mitarbeitern bedürfen, wäre ein gemeinsamer Standort der drei Feuerwehreinheiten unabdingbar.

Im Rahmen der hier vorliegenden Standortalternativenprüfung sollen mehrere potenzielle Flächen hinsichtlich ihrer Eignung für den Neubau eines Feuerwehrstandortes systematisch untersucht und bewertet werden. Hierbei geht es vor allem darum, einen Standort zu identifizieren, der sowohl aus einsatztaktischer Sicht als auch unter städtebaulichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Gesichtspunkten optimal geeignet ist.

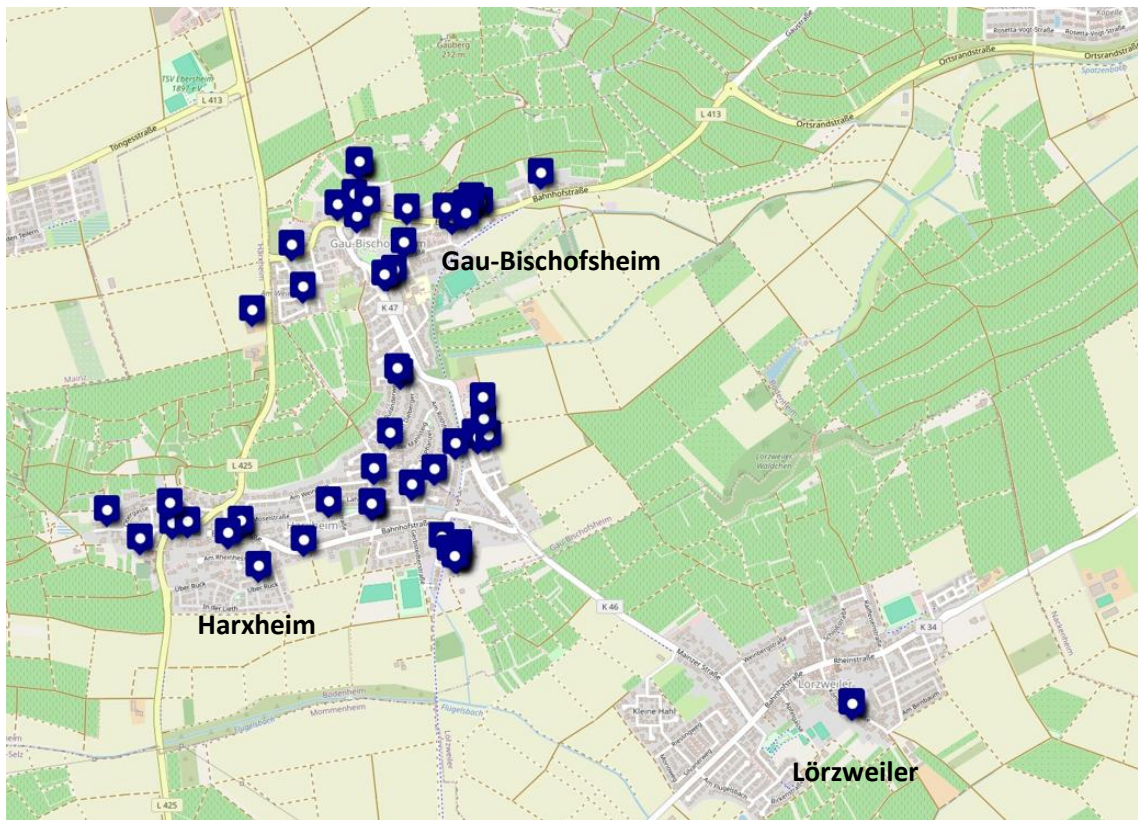
Aus diesem Grund bedarf es einer Ermittlung geeigneter Standorte sowie einer Einschätzung hinsichtlich möglicher Entwicklungspotenziale.

B. METHODIK

1. Abgrenzung des geografischen Untersuchungsraumes

Zur Berücksichtigung der in Kapitel A genannten Ziele der Verbandsgemeinde Bodenheim wurden zwei Untersuchungsräume definiert: Zum einen wurden ausschließlich die Gemeinden Gau-Bischofsheim und Harxheim und ihre unmittelbaren Umgebungen auf mögliche Standorte untersucht (Untersuchungsraum A). Zum anderen wurde der vorgenannte Untersuchungsraum um die Gemeinde Lörzweiler erweitert, sodass perspektivisch ein gemeinsamer Standort für alle drei Ortsgemeinden ermittelt werden kann (Untersuchungsraum B).

Nachfolgende Abbildung zeigt die Verteilung der ortsansässigen Einsatzkräfte, welche bei der Wahl des zukünftigen Feuerwehrstandortwahl berücksichtigt wurden.



Wohnorte der aktiven Einsatzkräfte (blau dargestellt) nach aktuellem Kenntnisstand (Quelle: VG Bodenheim, 08/2025)

1.1. Untersuchungsraum A

Der Untersuchungsraum beschränkt sich zunächst auf die Gemeinden Harxheim und Gau-Bischofsheim sowie auf deren Umgebungsbereiche, welche das lokale Einsatzgebiet der zum jetzigen Zeitpunkt fusionierenden Feuerwehreinheiten darstellen.



Darstellung des Untersuchungsraums A (Quelle: Geoportal RLP, eigene Darstellung BBP 07/2025)

1.2. Untersuchungsraum B

Zur Berücksichtigung der Freiwilligen Feuerwehr der Ortsgemeinde Lörzweiler, wurde der Untersuchungsraum um die Gemarkung der Gemeinde Lörzweiler erweitert:

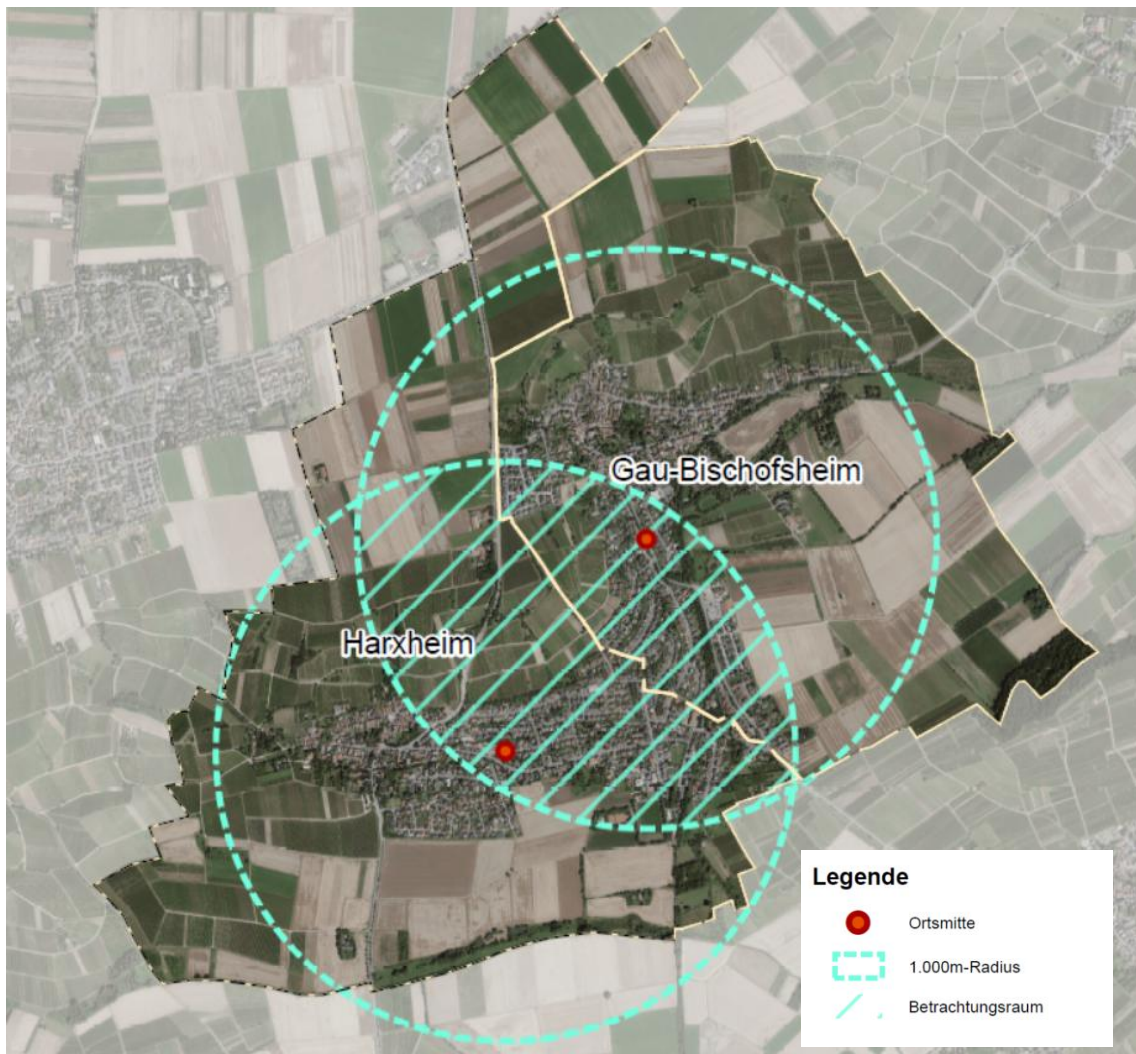


Darstellung des Untersuchungsraums B (Quelle: Geoportal RLP, eigene Darstellung BBP 08/2025)

2. Ermittlung von Potenzialflächen

2.1. Betrachtungsraum A

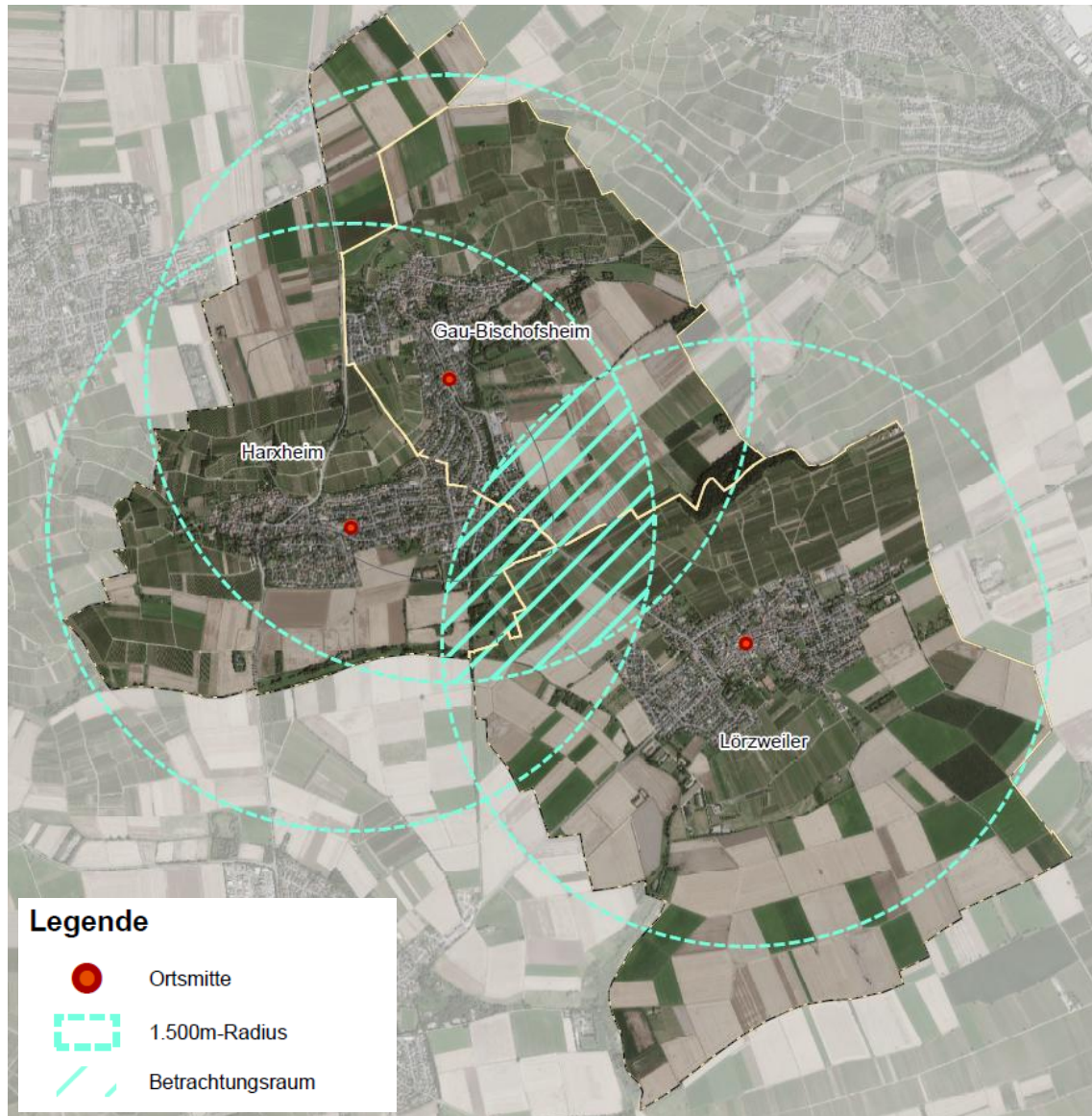
Als erster Schritt wurden die geografischen Ortsmitten der Gemeinden Harxheim und Gau-Bischofsheim ermittelt und kartografisch markiert. Ausgehend von diesen Punkten wurde jeweils ein Radius von 1.000 m gezogen, um den räumlichen Betrachtungsraum definieren zu können. Die Wahl des Radius erfolgte mit dem Ziel, den Einsatzkräften aus den beiden Ortschaften einen möglichst kurzen Anfahrtsweg zum potenziellen Standort zu ermöglichen, um so die Einhaltung der Einsatzgrundzeiten für Feuerwehren gewährleisten zu können. Der sich daraus ergebende Schnittbereich bildet den Betrachtungsraum A für die weitere Potenzialflächenermittlung. Nachfolgende Abbildung zeigt die Ortsmitten mit 1.000-Meter-Radius und dem Betrachtungsraum A.



Ermittlung des Betrachtungsraumes (Quelle: Geoportal RLP, eigene Darstellung BBP 07/2025)

2.2. Betrachtungsraum B

Auch für diesen Untersuchungsraum wurden die geografischen Ortsmitten der Gemeinden ermittelt und kartografisch markiert. Ausgehend von diesen Punkten wurde jeweils ein Radius von 1.500 m gezogen. Der sich daraus ergebende Schnittbereich bildet den Betrachtungsraum B. Nachfolgende Abbildung zeigt die Ortsmitten mit 1.500-Meter-Radius und dem Betrachtungsraum B.



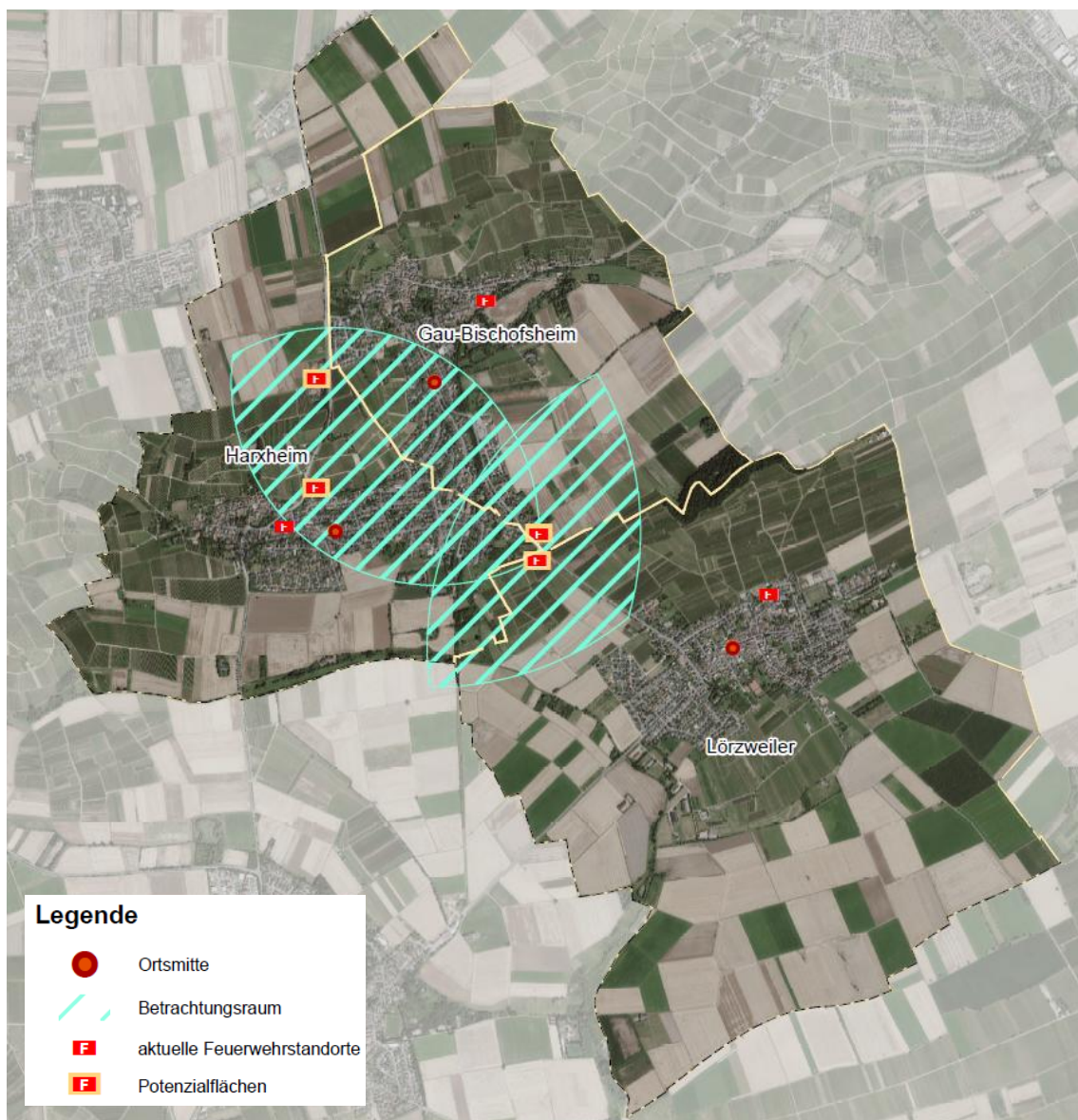
Ermittlung des Betrachtungsraumes (Quelle: Geoportal RLP, eigene Darstellung BBP 08/2025)

2.3. Potentialräume

Nach der Festlegung der Betrachtungsräume konnten innerhalb dessen Potenzialflächen identifiziert und näher untersucht werden. Dabei wurden vorrangig Flächen am Ortsrand in Betracht gezogen. Dies hat mehrere Gründe:

- Anforderungen an die Grundstücksgröße
- Entwicklungsspielraum vorhanden
- günstige verkehrliche Anbindungen
- Lärmschutz und Konfliktvermeidung mit der ansässigen Bevölkerung.

Demnach wurden vier Flächen innerhalb der beiden Betrachtungsräume gewählt. Die nachfolgende Abbildung zeigt neben den Potenzialflächen auch die aktuellen Feuerwehrstandorte.



Ermittlung von Potenzialflächen innerhalb der Betrachtungsräume (Quelle: Geoportal RLP, eigene Darstellung BBP 08/2025)

Nachdem die Flächen ermittelt wurden, erfolgte zunächst eine grobe Ermittlung der Flächengegebenheiten bezüglich Flächengröße, Gemarkung, Flurstücke sowie die jeweiligen Darstellungen im Flächennutzungsplan und im Landschaftsplan (siehe Kapitel C).

3. Anforderungen an den Standort

Um eine bestmögliche Entscheidung hinsichtlich der Standortwahl treffen zu können, wurden zunächst Kriterien definiert, die ein Standort für ein Feuerwehrhaus idealerweise erfüllen sollte. Diese Kriterien wurden in vier Kategorien unterteilt: technische, rechtliche, wirtschaftliche und soziale Anforderungen. Im Rahmen der Standortanalyse wird jede der ermittelten Potenzialflächen auf die untenstehenden Kriterien geprüft.

3.1. Technische Anforderungen

- Grundstücksgröße

Das Grundstück muss ausreichend groß sein, um alle notwendigen Gebäude, Stellplätze, Übungsflächen und Erweiterungsmöglichkeiten aufzunehmen. Für den neuen Standort wird eine Mindestgröße von 5.000 m² angenommen.

- Erschließung und Infrastruktur sowie Erreichbarkeit der Hauptverkehrsachsen

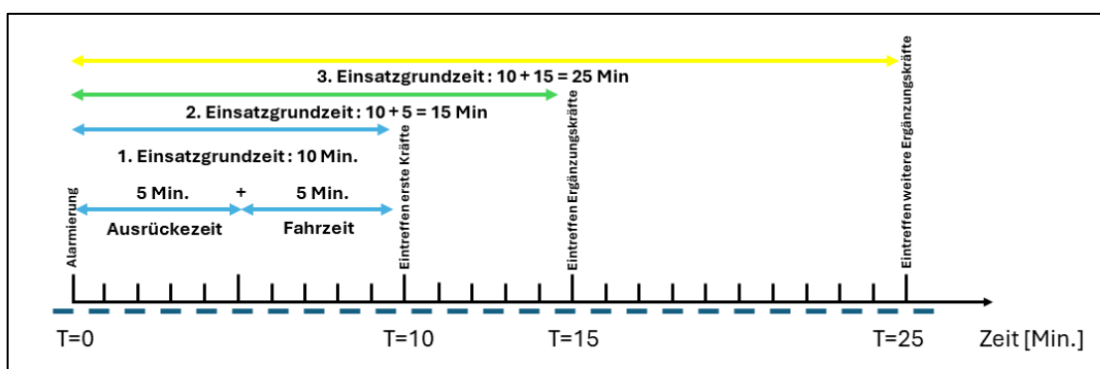
Der Standort muss über eine gute technische Infrastruktur verfügen – dazu gehören Strom, Wasser, Abwasser, Internet sowie eine verkehrstechnisch sichere Anbindung für Einsatzfahrzeuge.

Ein Standort in der Nähe von Hauptverkehrsstraßen oder Autobahnanschlüssen ermöglicht schnelle Ausrückzeiten und eine effiziente Anfahrt zu Einsatzorten – insbesondere bei überörtlichen Einsätzen.

- Einhaltung der Einsatzgrundzeit im gesamten Einsatzgebiet („Fahrzeit“)

Die Einsatzgrundzeit beschreibt die Zeitspanne zwischen dem Eingang eines Notrufs und dem Eintreffen der Feuerwehr am Einsatzort. Es ist zu gewährleisten, dass die Gemeindefeuerwehr gemäß § 1 FwVO (Feuerwehrverordnung Rheinland-Pfalz) alle Einsatzorte in der Regel innerhalb von zehn Minuten nach Alarmierung erreichen kann.

Nachfolgende Abbildung zeigt, wie die Einsatzgrundzeit der Alarmstufen 1-3 zu verstehen ist:



Darlegung Einsatzgrundzeit Alarmstufen 1-3 (Quelle: Bedarfs- und Entwicklungsplan der Feuerwehr Verbandsgemeinde Bodenheim 2025-2029, FIRE PROTECTION TEAM, Rüber 03/2025)

Dabei beträgt die durchschnittliche Ausrückzeit der Einsatzkräfte für die Einsatzgrundzeit 1 etwa fünf Minuten, sodass eine Anfahrtszeit von weiteren fünf Minuten verbleiben. Unter diesem Punkt wird ausschließlich die Fahrzeit betrachtet, da die Ausrückzeit unter dem Punkt „Erreichbarkeit der Einsatzkräfte“ analysiert wird.

- Topografie und Bodenbeschaffenheit

Die Beschaffenheit des Geländes beeinflusst die Baukosten und die Nutzbarkeit. Hanglagen, Altlasten oder schwierige Bodenverhältnisse können die Realisierung erschweren bzw. verteuern.

3.2. Rechtliche Anforderungen

- Umwelt- und naturschutzfachliche Restriktionen

Naturschutzgebiete, Biotope oder geschützte Arten können die Bebauung einschränken oder zusätzliche Genehmigungen erforderlich machen.

Die Standorte sind auf die folgenden Schutzgebiete und -objekte zu prüfen:

- Natura2000-Gebiete
- Schutzgebiete und -objekte gem. §§ 23 – 30 Bundesnaturschutzgesetz bzw. § 15 Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz
- Flächen des landesweiten Biotopverbundes (LEP IV) und des Biotopkatasters
- Schutzgebiete gem. §§ 51, 53 und 76 Wasserhaushaltsgesetz.

Weiterhin zu beachten sind die vom Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz (LfU) zur Verfügung gestellten Sturzflutgefahrenkarten.

- Berücksichtigung der Raumplanung

Die landesweite und regionale Raumplanung spielt eine zentrale Rolle in der übergeordneten Planung und Koordination der Flächennutzung und hat direkten Einfluss auf die Genehmigungsfähigkeit und langfristige Entwicklung des Standorts. Betrachtet werden das Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) von Rheinland-Pfalz sowie der Regionale Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe.

- Lärmschutzvorgaben

Feuerwehrstandorte erzeugen durch Einsatzfahrzeuge und Übungen Lärm, welcher oft impulsartig und tonhaltig sein kann. Die Einhaltung gesetzlicher Lärmschutzgrenzen ist insbesondere in Wohngebieten relevant.

Feuerwehrhäuser gelten in der Regel als öffentliche Einrichtungen, fallen aber unter die TA Lärm, wenn durch diese regelmäßige Lärmimmissionen entstehen. Die TA Lärm legt Immissionsrichtwerte für verschiedene Gebietstypen fest:

Gebietstyp	Tag (6-22 Uhr)	Nach (22-6 Uhr)
Reines Wohngebiet	50 dB(A)	35 dB(A)
Allgemeines Wohngebiet	55 dB(A)	40 dB(A)
Mischgebiet	60 dB(A)	45 dB(A)
Gewerbegebiet	65 dB(A)	50 dB(A)
Industriegebiet	70 dB(A)	70 dB(A)

Eine geeignete Standortwahl trägt zur Vorbeugung von Lärmbelastungen bei. Besonders zu beachten ist ein Abstand zu sensiblen Einrichtungen, wie beispielsweise Schulen oder Kindergärten.

3.3. Wirtschaftliche Anforderungen

- Kosten für Grundstückserwerb oder -pacht

Die finanziellen Aufwendungen für den Erwerb oder die Pachtung eines Grundstücks können stark variieren. Ein günstiger Kaufpreis oder ein bereits im kommunalen Besitz befindliches Grundstück kann die Wirtschaftlichkeit des Projekts erheblich verbessern.

- Erschließungskosten

Ein Standort muss an das Verkehrs- und Versorgungsnetz angeschlossen werden. Die Kosten für Straßenanbindung, Strom-, Wasser-, Abwasser- und Telekommunikationsleitungen können je nach Lage erheblich sein und müssen in die Standortbewertung einfließen.

3.4. Soziale Anforderungen

- Erreichbarkeit für Einsatzkräfte

In vielen Kommunen sind Feuerwehrleute ehrenamtlich tätig und ortsansässig. Der Standort sollte daher möglichst schnell und sicher für die Einsatzkräfte erreichbar sein, um eine zügige Besetzung der Fahrzeuge gewährleisten zu können. Eine zentrale Lage oder eine gute Anbindung an den örtlichen Straßenverkehr sind dabei von Vorteil.

Die durchschnittliche Ausrückzeit (inkl. Eintreffen, Umkleiden, Besetzung des Fahrzeuges) der Einsatzkräfte einer Freiwilligen Feuerwehr beträgt etwa fünf Minuten, so dass für die Anfahrtszeit zum Einsatzort noch fünf Minuten verbleiben (Einhaltung der Einsatzgrundzeit von zehn Minuten). Idealerweise sollten die Einsatzkräfte in einem Umkreis von 1-2 km wohnen oder arbeiten, um das Feuerwehrhaus in etwa drei bis vier Minuten zu erreichen.

- Auswirkungen auf Orts- und Landschaftsbild

Ein Feuerwehrstandort sollte sich möglichst harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einfügen sowie keine negativen Auswirkungen auf das Wohnumfeld haben.

- Verkehrliche Auswirkungen

Ein Feuerwehrstandort erzeugt zusätzlichen Verkehr, insbesondere bei Alarmfahrten, aber auch durch die Anfahrt der Einsatzkräfte. Die Auswirkungen auf den örtlichen Straßenverkehr und die Sicherheit müssen berücksichtigt werden.

3.5. Bewertung der Anforderungskriterien

Im Anschluss werden die aufgeführten Kriterien im Rahmen der Standortanalyse (Kapitel D) geprüft und bewertet. Die Bewertung erfolgt nach dem folgenden Schema:

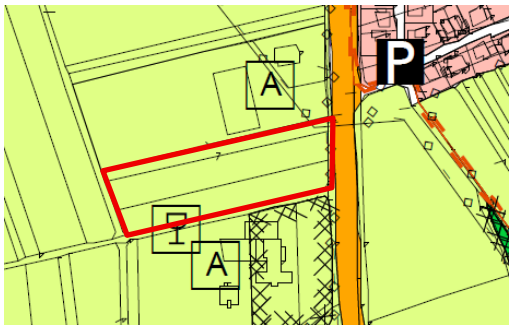
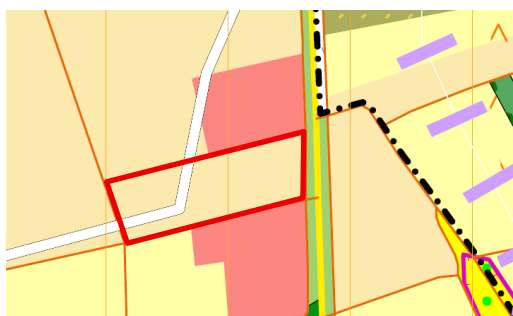
x	Standort erfüllt Anforderungskriterium vollständig
(x)	Standort erfüllt das Anforderungskriterium nur bedingt oder unter bestimmten Voraussetzungen
--	Standort erfüllt Anforderungskriterium nicht

C. POTENTIALFLÄCHENERMITTLUNG

1. Fläche 1: „Im Eierstück“



Abgrenzung des Standortes rot gekennzeichnet (Quelle: LANIS RLP, eigene Darstellung BBP 07/2025)

Flächengröße	ca. 7.600 m ²
Gemarkung	Harxheim
Flurstücke	Flur 8 29, 30, 31, 32
Darstellung im FNP	Darstellung im Landschaftsplan
 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2035 der VG Bodenheim (BBP 2024) - landwirtschaftliche Flächen - unterirdische Leitungen	 Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der VG Bodenheim (ISU 2014) - Ackerbau 1km-Siedlungsumfeld ortsnahe Erholungsraum

2. Fläche 2: „Gau-Bischofsheimer Weg“



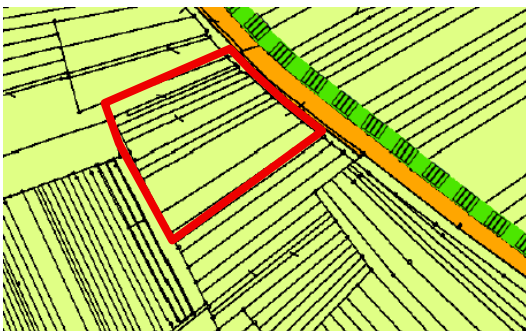
Abgrenzung des Standortes rot gekennzeichnet (Quelle: LANIS RLP, eigene Darstellung BBP 07/2025)

Flächengröße	ca. 5.200 m ²
Gemarkung	Harxheim
Flurstücke	Flur 15 144, 145, 146, 147
Darstellung im FNP	Darstellung im Landschaftsplan
Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2035 der VG Bodenheim (BBP 2024) - landwirtschaftliche Flächen - Gewässerentwicklungsachsen (Such und Entwicklungsräume für Kompensationsmaßnahmen)	Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der VG Bodenheim (ISU 2014) - Weinbau - Rutschgebiet vermutet 1km-Siedlungsumfeld ortsnahe Erholungsraum

3. Fläche 3: „Dreiländereck“



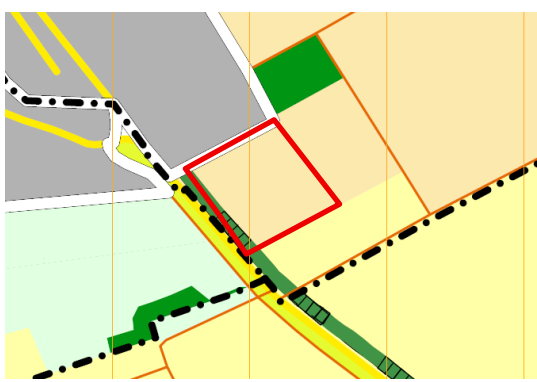
Abgrenzung des Standortes rot gekennzeichnet (Quelle: LANIS RLP, eigene Darstellung BBP 07/2025)

Flächengröße	ca. 6.600 m ²
Gemarkung	Lörzweiler
Flurstücke	Flur 1 35/6, 35/9, 35/12, 36/5, 36/8, 37/3, 38/5, 38/8, 39/3, 40/3
Darstellung im FNP	Darstellung im Landschaftsplan
 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2035 der VG Bodenheim (BBP 2024) landwirtschaftliche Flächen	 Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der VG Bodenheim (ISU 2014) - Weinbau - Grünland unterschiedlichster Ausprägung 1km-Siedlungsumfeld ortsnaher Erholungsraum - Weg

4. Fläche 4: „Südlich Küchelberg“



Abgrenzung des Standortes rot gekennzeichnet (Quelle: LANIS RLP, eigene Darstellung BBP 08/2025)

Flächengröße	ca. 5.900 m ²
Gemarkung	Gau-Bischofsheim
Flurstücke	Flur 2 251/4, 252/2, 253/2, 254/3, 255/4
Darstellung im FNP	Darstellung im Landschaftsplan
 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2035 der VG Bodenheim (BBP 2024) - landwirtschaftliche Flächen - Landschaftsschutzgebiet „Rheinhe- ssisches Rheingebiet“	 Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der VG Bo- denheim (ISU 2014) - Ackerbau 1km-Siedlungsumfeld ortsnaher Erho- lungsraum - Landschaftsschutzgebiet „Rheinhe- ssisches Rheingebiet“

D. STANDORTANALYSE

1. Fläche 1: „Im Eierstück“

Nachfolgende Tabelle beschreibt und bewertet die einzelnen Anforderungskriterien für die Fläche 1 „Im Eierstück“.

<u>Anforderungskriterien</u>	<u>Beschreibung</u>	<u>Flächeneignung</u> ↓
Technische Anforderungen		
Grundstücksgröße	Da sich die Flächengröße des Standortes auf über 5.000 m ² beläuft, ist diese für die Zwecke eines Feuerwehrhauses geeignet.	x
Erschließung, Infrastruktur sowie Erreichbarkeit der Hauptverkehrsachsen	Die Fläche befindet sich direkt an der L425 (Rhein-hessenstraße) am Ortsausgang der Gemeinde Harxheim und bietet damit einen sehr guten Ausgangspunkt, um die Ausrückbereiche Harxheim und Gau-Bischofsheim zu erreichen. Für überörtliche Einsätze ist die L425 in einer bzw. in zwei Minuten zu erreichen. Die Verfügbarkeit einer technischen Infrastruktur ist durch die umliegenden Gebäude sowie durch die Nähe zur Gemeinde Gau-Bischofsheim gegeben.	x
Einhaltung der Einsatzgrundzeit („Fahrzeit“)	Die Ortsmitten der Gemeinden Gau-Bischofsheim und Harxheim können innerhalb der Einsatzgrundzeit 1 (Anfahrtszeit von ein bis fünf Minuten) abgedeckt werden. Die Einhaltung der Einsatzgrundzeit 1 kann jedoch für die Gemeinde Lörzweiler nicht erreicht werden. Zwingend zu beachten ist hierbei zusätzlich die Erreichbarkeit der Einsatzkräfte unter „Sozialen Anforderungen“ (siehe unten), da diese einen wichtigen Teil der Einsatzgrundzeit ausmacht.	--
Topografie und Bodenbeschaffenheit ¹	Der Standort stellt sich sehr eben dar. Die maximale Hangneigung beträgt 1-4%. Der Untergrund besteht aus Lehm und kolluvialen Sedimenten. Aufgrund der Anforderungen des Standortes ist eine Baugrunduntersuchung anzuraten.	(x)
Rechtliche Anforderungen		
Umwelt- und naturschutzfachliche Restriktionen ^{2 3 4}	Der Standort befindet sich <u>nicht</u> innerhalb von: - Natura2000-Gebieten - Schutzgebieten und -objekten gem. §§ 23 – 30 Bundesnaturschutzgesetz bzw. § 15 Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz	x

¹ Geoportal Boden, unter: https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=19, abgerufen: 07/2025

² LANIS RLP, unter: https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/, abgerufen 07/2025

³ Geoportal Wasser RLP, unter: <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?applicationId=12588>, abgerufen: 07/2025

⁴ Landesamt für Umwelt, unter <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>, abgerufen 07/2025

	- Flächen des landesweiten Biotopverbundes (LEP IV) und des Biotopkatasters - Schutzgebieten gem. §§ 51, 53 und 76 Wasserhaushaltsgesetz. Gemäß der Sturzflugfahrendkarten des LfU sind im Bereich des Standortes im Falle eines Starkregenereignisses erhöhte Fließgeschwindigkeiten von 0,2 bis 0,5 m/s sowie Wassertiefen von 5 bis 30 cm zu erwarten.	
Raumplanung ^{5 6}	Die Fläche ist im LEP IV RLP nicht belegt. Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe ist die Fläche als „Grünzäsur“ und „Sonstige Landwirtschaftsfläche“ festgelegt. Im Falle der Grünzäsur ist demnach eine Zielbetroffenheit gegeben, welche ein Zielabweichungsverfahren bedarf. Eine frühzeitige Abstimmung mit der Planungsgemeinschaft ist sinnvoll.	(x)
Lärmschutzvorgaben	Da zwischen dem Standort und der nächstgelegenen Wohneinheit von Gau-Bischofsheim über 60 m liegen und sich entlang der Gaustraße bereits eine Lärmschutzmaßnahme in Form von Gabionenwänden befindet, ist mit keiner Überschreitung der Immissionswerte der TA Lärm zu rechnen. Weiterhin befinden sich nördlich und südlich der Fläche landwirtschaftliche Hofstellen mit ähnlichen, dauerhaften Lärmquellen. Da die Nutzung als Feuerwehrhaus unregelmäßige Lärmimmissionen verursacht, führt dies zu keiner großartigen Erhöhung des Lärmpegels in diesem Gebiet. Gleichwohl sollten zusätzliche Maßnahmen zum Lärmschutz veranlasst werden. Zur Gemeinde Harxheim weist der Standort einen Abstand von über 500 m auf, wodurch auch hier keine Überschreitungen der Immissionswerte zu erwarten sind.	x
Wirtschaftliche Anforderungen		
Kosten für Grundstückserwerb oder -pacht ⁷	Eine Pacht der Grundstücke beläuft sich auf etwa 185,00 € pro Jahr. Da es sich hierbei um eine langfristig angedachte Nutzung handelt, ist es jedoch sinnvoll, die Flächen zu erwerben. Die Grunderwerbskosten belaufen sich auf ca. 370.000 €.	-
Erschließungskosten	Da der neue Standort unmittelbar an die L425 (Rheinhessenstraße) angeschlossen wird, entstehen nur geringe Erschließungskosten.	x
Soziale Anforderungen		

⁵ LEP IV – Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz, 2008

⁶ Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe, 2. Teilfortschreibung, 04/2022

⁷ Kostenermittlung der Verbandsgemeinde Bodenheim, Abteilung Liegenschaften, Stand 08/2025

Erreichbarkeit für Einsatzkräfte	Der Standort ist für Einsatzkräfte aus den Ortschaften Harxheim und Gau-Bischofsheim mit jeweils maximal vier Minuten und aus Lörzweiler in sechs Minuten mit dem Auto zu erreichen. Aufgrund der Lage am Ortsrand können weitere Fahrwege für die Einsatzkräfte entstehen. Jedoch befindet sich der Standort in einer topographisch erhöhten Position. Durch die starke Steigungsstrecke erschwert sich die Anfahrt mit dem Fahrrad, was insbesondere für den Bereich der Jugendfeuerwehren nachteilig ist. Hinzu kommt, dass die Strecke eine hohe Verkehrsbelastung aufweist, so dass die erforderliche Querung zur Erreichung des Feuerwehrhauses vor allem bei Berufsverkehr für Einsatzkräfte ein gefährliches Hindernis darstellt. Für Einsatzkräfte aus der Gemeinde Lörzweiler sind die Anfahrtszeiten zu hoch, um ein Einhalten der Einsatzgrundzeit gewährleisten zu können.	--
Auswirkungen auf Orts- und Landschaftsbild	Aufgrund der bereits vorhandenen Nutzungen westlich der Gaustraße am Ortseingang von Gau-Bischofsheim, kann durch die Realisierung des Feuerwehrhauses ein Lückenschluss mit wenigen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild erfolgen. Durch eine entsprechende Eingrünung kann sich das Feuerwehrhaus in die Umgebung gut einfügen.	x
Verkehrliche Auswirkungen	Sollte das Feuerwehrhaus an diesem Standort realisiert werden, so ist sowohl mit positiven als auch negativen Auswirkungen auf den Verkehr zu rechnen. <u>Positive Auswirkungen:</u> Die Einsatzfahrzeuge müssen nicht durch enge Ortsstraßen fahren, um Hauptverkehrsachsen zu erreichen. Dadurch werden Lärm und Verkehrsrisiken im Zentrum reduziert. <u>Negative Auswirkungen:</u> Da sich das Feuerwehrhaus direkt an der Gaustraße befindet, besteht ein erhöhtes Unfallrisiko. Aus diesem Grund sollten Sichtbeziehungen und Verkehrsführung sorgfältig geplant werden (z. B. durch Warnschilder, Abbiegespuren). Weiterhin kann der Standort in Randlage längere Anfahrtswege für Einsatzkräfte, die im Ortskern wohnen, bedeuten. Damit kann sich die Ausrückzeit verlängern.	(x)

2. Fläche 2: „Gau-Bischofsheimer Weg“

Nachfolgende Tabelle beschreibt und bewertet die einzelnen Anforderungskriterien für die Fläche 2 „Gau-Bischofsheimer Weg“.

Anforderungskriterien	Beschreibung	Flächeneignung ↓
Technische Anforderungen		
Grundstücksgröße	Da sich die Flächengröße des Standortes auf über 5.000 m ² beläuft, ist diese für die Zwecke eines Feuerwehrhauses geeignet.	x
Erschließung, Infrastruktur sowie Erreichbarkeit der Hauptverkehrsachsen	Die Fläche befindet sich direkt an der Gaustraße am Ortsausgang der Gemeinde Harxheim und bietet damit einen sehr guten Ausgangspunkt, um die Ausrückbereiche Harxheim und Gau-Bischofsheim zu erreichen. Für überörtliche Einsätze ist die L425 in einer bzw. in zwei Minuten zu erreichen. Die Verfügbarkeit einer technischen Infrastruktur ist durch die angrenzende Wohnbebauung sowie durch die Nähe zur Gemeinde Harxheim gegeben.	x
Einhaltung der Einsatzgrundzeit („Fahrzeit“)	Die Ortsmitten der Gemeinden Gau-Bischofsheim und Harxheim können innerhalb der Einsatzgrundzeit 1 (Anfahrtszeit von ein bis fünf Minuten) abgedeckt werden. Die Einhaltung der Einsatzgrundzeit 1 kann jedoch für die Gemeinde Lörzweiler nicht erreicht werden. Zwingend zu beachten ist hierbei zusätzlich die Erreichbarkeit der Einsatzkräfte unter „Sozialen Anforderungen“ (siehe unten), da diese einen wichtigen Teil der Einsatzgrundzeit ausmacht.	--
Topografie und Bodenbeschaffenheit ^{8 9}	Der Standort fällt von Norden nach Süden leicht ab. Die Hangneigung beträgt 6-16%. Im Landschaftsplan sowie in der Hangstabilitätskarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau wird auf der Fläche ein Rutschgebiet vermutet. Der Untergrund besteht aus äolischen Sedimenten. Aufgrund der Anforderungen des Standortes ist eine Baugrunduntersuchung anzuraten.	--
Rechtliche Anforderungen		
Umwelt- und naturschutzfachliche Restriktionen ^{10 11 12}	Der Standort befindet sich <u>nicht</u> innerhalb von: - Natura2000-Gebieten - Schutzgebieten und -objekten gem. §§ 23 – 30 Bundesnaturschutzgesetz bzw. § 15 Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz	x

⁸ Landesamt für Geologie und Bergbau RLP, unter: https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=6, abgerufen 07/2025

⁹ Geoportal Boden, unter: https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=19, abgerufen: 07/2025

¹⁰ LANIS RLP, unter: https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/, abgerufen 07/2025

¹¹ Geoportal Wasser RLP, unter: <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?applicationId=12588>, abgerufen: 07/2025

¹² Landesamt für Umwelt, unter <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>, abgerufen 07/2025

	- Flächen des landesweiten Biotopverbundes (LEP IV) und des Biotopkatasters - Schutzgebieten gem. §§ 51, 53 und 76 Wasserhaushaltsgesetz. Gemäß der Sturzflugfahrendkarten des LfU sind im Bereich des Standortes im Falle eines Starkregenereignisses erhöhte Fließgeschwindigkeiten von 0,2 bis 0,5 m/s sowie Wassertiefen von 5 bis 30 cm zu erwarten.	
Raumplanung ¹³	Die Fläche ist im LEP IV RLP nicht belegt. Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe ist die Fläche als „Grünzäsur“, „Vorbehaltsgebiet Freizeit, Erholung und Landschaftsbild“ sowie als „Sonstige Landwirtschaftsfläche“ festgelegt.¹⁴ Im Falle der Grünzäsur ist demnach eine Zielbetroffenheit gegeben, welche ein Zielabweichungsverfahren bedarf. Eine frühzeitige Abstimmung mit der Planungsgemeinschaft ist sinnvoll.	(x)
Lärmschutzvorgaben	Der Standort grenzt unmittelbar an Wohnbebauung von Harxheim an. Einzig der großzügige Gehölzstreifen nördlich des Wohngebietes „Am Weinberg“ bietet eine Pufferfläche von 15 m; ist jedoch nur begrenzt schallmindernd (abhängig von Dichte, Höhe und Jahreszeit). Aufgrund der Nähe des Standortes zu der Wohnbebauung, ist aus Lärmschutzgründen, der Standort nicht geeignet. Zur Gemeinde Gau-Bischofsheim weist der Standort einen Abstand von über 400 m auf, wodurch keine Überschreitungen der Immissionswerte zu erwarten sind.	--
Wirtschaftliche Anforderungen		
Kosten für Grundstückserwerb oder -pacht ¹⁵	Eine Pacht der Grundstücke beläuft sich auf etwa 410,00 € pro Jahr. Da es sich hierbei um eine langfristig angedachte Nutzung handelt, ist es jedoch sinnvoll, die Flächen zu erwerben. Die Grunderwerbskosten belaufen sich auf ca. 250.000 €.	x
Erschließungskosten	Da der neue Standort unmittelbar an die Gaustraße angeschlossen wird, entstehen nur geringe Erschließungskosten.	x
Soziale Anforderungen		
Erreichbarkeit für Einsatzkräfte	Der Standort ist für Einsatzkräfte aus den Ortschaften Harxheim und Gau-Bischofsheim mit jeweils maximal vier Minuten und aus Lörzweiler in sieben Minuten mit dem Auto zu erreichen. Aufgrund der Lage am Ortsrand können weitere Fahrwege für die Einsatzkräfte entstehen. Die	--

¹³ LEP IV – Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz, 2008

¹⁴ Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe, 2. Teilfortschreibung, 04/2022

¹⁵ Kostenermittlung der Verbandsgemeinde Bodenheim, Abteilung Liegenschaften, Stand 08/2025

	Strecke weist eine hohe Verkehrsbelastung auf, weist, sodass die erforderliche Querung zur Erreichung des Feuerwehrhauses vor allem bei Berufsverkehr für Einsatzkräfte ein gefährliches Hindernis darstellt. Für Einsatzkräfte aus der Gemeinde Lörzweiler sind die Anfahrtszeiten zu hoch, um ein Einhalten der Einsatzgrundzeit gewährleisten zu können.	
Auswirkungen auf Orts- und Landschaftsbild	Mit der Realisierung des Feuerwehrgerätehauses am nördlichen Ortseingang von Harxheim, wird das Orts- und Landschaftsbild aufgrund der technischen Überprägung beeinträchtigt. Jedoch stellen die vorhandenen Gehölze im Westen der Fläche, insbesondere durch ihre mittlere Ausprägung, einen guten Sichtschutz dar. Ein solcher Sichtschutz sollte bei Realisierung der Planung auch im Norden der Fläche vorgesehen werden.	x
Verkehrliche Auswirkungen	Sollte das Feuerwehrhaus an diesem Standort realisiert werden, so ist sowohl mit positiven als auch negativen Auswirkungen auf den Verkehr zu rechnen. <u>Positive Auswirkungen:</u> Die Einsatzfahrzeuge müssen nicht durch enge Ortsstraßen fahren, um Hauptverkehrsachsen zu erreichen. Dadurch werden Lärm und Verkehrsrisiken im Zentrum reduziert. <u>Negative Auswirkungen:</u> Da sich das Feuerwehrhaus direkt an der Gaustraße befindet, besteht ein erhöhtes Unfallrisiko. Aus diesem Grund sollten Sichtbeziehungen und Verkehrsführung sorgfältig geplant werden (z. B. durch Warnschilder, Abbiegespuren). Weiterhin kann der Standort in Randlage längere Anfahrtswege für Einsatzkräfte, die im Ortskern wohnen, bedeuten. Damit kann sich die Ausrückzeit verlängern.	(x)

3. Fläche 3: „Dreiländereck“

Nachfolgende Tabelle beschreibt und bewertet die einzelnen Anforderungskriterien für die Fläche 3 „Dreiländereck“.

<u>Anforderungskriterien</u>	<u>Bewertung</u>	<u>Flächeneignung</u> ↓
Technische Anforderungen		
Grundstücksgröße	Da sich die Flächengröße des Standortes auf über 5.000 m ² beläuft, ist diese für die Zwecke eines Feuerwehrhauses geeignet.	x
Erschließung, Infrastruktur sowie Erreichbarkeit der Hauptverkehrsachsen	Die Fläche befindet sich direkt an der K46 am Ortsausgang der Gemeinde Harxheim und bietet damit einen sehr guten Ausgangspunkt, um die Ausrückbereiche Harxheim, Gau-Bischofsheim sowie Lörzweiler zu erreichen. Für überörtliche Einsätze ist die L425 in mindestens drei Minuten zu erreichen. Die Verfügbarkeit einer technischen Infrastruktur ist durch die Nähe zur Gemeinde Harxheim gegeben.	x
Einhaltung der Einsatzgrundzeit („Fahrzeit“)	Die Ortsgemeinden Gau-Bischofsheim, Harxheim sowie Lörzweiler können innerhalb der Einsatzgrundzeit 1 (ein bis fünf Minuten) abgedeckt werden. Zwingend zu beachten ist hierbei zusätzlich die Erreichbarkeit der Einsatzkräfte unter „Sozialen Anforderungen“ (siehe unten), da diese einen wichtigen Teil der Einsatzgrundzeit ausmacht.	x
Topografie und Bodenbeschaffenheit ¹⁶	Der Standort stellt sich relativ eben dar. Im nördlichen Randbereich beträgt die Hangneigung auf einer kleinen Fläche bis zu 30%; der Großteil der Fläche hat jedoch nur eine Hangneigung von 1-8%. Von Westen nach Norden hin fällt das Gelände leicht ab. Der Untergrund besteht aus solifluidalen Sedimenten. Aufgrund der Anforderungen des Standortes ist eine Baugrunduntersuchung anzuraten.	(x)
Rechtliche Anforderungen		
Umwelt- und naturschutzfachliche Restriktionen ^{17 18}	Der Standort befindet sich <u>nicht</u> innerhalb von: ▪ Natura2000-Gebieten ▪ Schutzgebieten und -objekten gem. §§ 23 – 29 Bundesnaturschutzgesetz ▪ Flächen des landesweiten Biotopverbundes (LEP IV) und des Biotopkatasters ▪ Schutzgebieten gem. §§ 51, 53 und 76 Wasserhaushaltsgesetz.	(x)

¹⁶ Geoportal Boden, unter: https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=19, abgerufen: 07/2025

¹⁷ LANIS RLP, unter: https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/, abgerufen 07/2025

¹⁸ Geoportal Wasser RLP, unter: <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?applicationId=12588>, abgerufen: 07/2025

	Die Flurstücke 39/3 sowie 40/3 (Flur 1, Gemarkung Lörzweiler) wurden im Rahmen der Grünlandkartierung Rheinland-Pfalz im Mai 2022 als Magere Flachland-Mähwiese erfasst, welche gem § 30 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG geschützt ist. Zum Zeitpunkt der Erfassung wurde der Gesamt-Erhaltungszustand als B mit einem Artenspektrum von C eingestuft. Eine erneute Begehung durch den Gutachter im Juni 2025 zeigte jedoch, dass die Fläche aufgrund ihrer zu extensiven Beweidung durch Pferde und der damit verbundenen Vergrasung und das Fehlen von Kennarten, nicht mehr als schutzwürdig einzustufen ist.¹⁹ Aus Sicht der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde ist der Schutzstatus der Fläche jedoch weiterhin gegeben. Insbesondere aus dem Grund, da der Zustand einer Mageren Flachland-Mähwiese durch ein angepasstes Pflegeregime wieder erreicht werden kann. Gemäß Aussage der Unteren Naturschutzbehörde vom 11.07.2025, kann nach § 30 Abs. 3 und 4 BNatSchG von dem Verbot der Zerstörung der Wiese auf Antrag eine Ausnahme oder eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG erteilt werden. Voraussetzung hierfür ist, dass die Beeinträchtigung ausgeglichen werden kann. Gemäß der Sturzflutgefahrenkarten des LfU sind im Bereich des Standortes im Falle eines Starkregenereignisses keine erhöhten Fließgeschwindigkeiten oder Wassertiefen zu erwarten.²⁰	
Raumplanung ^{21 22}	Das LEP IV RLP weist die Flächen als „Landesweit bedeutsame Fläche für die Landwirtschaft“ aus. Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe ist die Fläche als „Sonstige Landwirtschaftsfläche“ festgelegt. Demnach ist keine Zielbetroffenheit gegeben.	x
Lärmschutzvorgaben	Da zwischen dem Standort und der nächstgelegenen Wohneinheit von Harxheim und Gau-Bischofsheim über 100 m liegen und sich in diesem Abstand flächendeckende Gehölzstrukturen befinden, ist mit keiner Überschreitung der Immissionswerte der TA Lärm zu rechnen. Zur Gemeinde Lörzweiler weist der Standort einen Abstand von über 500 m auf, wodurch auch hier keine Überschreitungen der Immissionswerte zu erwarten sind.	x

¹⁹ RenkerPlan Harxheim, 2025

²⁰ Landesamt für Umwelt, unter <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>, abgerufen 07/2025

²¹ LEP IV – Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz, 2008

²² Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe, 2. Teilfortschreibung, 04/2022

	Gleichwohl sollten zusätzliche Maßnahmen zum Lärmschutz veranlasst werden.	
Wirtschaftliche Anforderungen		
Kosten für Grundstückserwerb oder -pacht ²³	Eine Pacht der Grundstücke beläuft sich auf etwa 470,00 € pro Jahr. Da es sich hierbei um eine langfristig angedachte Nutzung handelt, ist es jedoch sinnvoll, die Flächen zu erwerben. Die Grunderwerbskosten belaufen sich auf ca. 290.000 €.	(x)
Erschließungskosten	Da der neue Standort unmittelbar an die Kreisstraße K46 angeschlossen wird, entstehen nur geringe Erschließungskosten.	x
Soziale Anforderungen		
Erreichbarkeit für Einsatzkräfte	Der Standort ist für Einsatzkräfte aus den Ortschaften Harxheim mit maximal vier Minuten, Gau-Bischofsheim mit maximal fünf Minuten und Lörzweiler mit maximal drei Minuten mit dem Auto zu erreichen. Aufgrund der Lage am Ortsrand können weitere Fahrwege für die Einsatzkräfte entstehen. Da sich der Standort direkt an einem Fahrradweg befindet, ist dieser für die Einsatzkräfte (insbesondere der Jugendfeuerwehren) auch für die Erreichbarkeit im Rahmen von Übungen sehr gut geeignet und sicher anzufahren.	x
Auswirkungen auf Orts- und Landschaftsbild	Mit der Realisierung des Feuerwehrhauses am Ortseingang von Harxheim bzw. Gau-Bischofsheim, wird das Landschaftsbild aufgrund der technischen Überprägung nachhaltig beeinflusst. Die exponierte Lage stärkt jedoch die Präsenz der Feuerwehr im öffentlichen Empfinden, wodurch zugleich das Sicherheitsempfinden in der Bevölkerung gestärkt wird, was seitens der Feuerwehr ausdrücklich erwünscht ist. Durch ein gut gewähltes Einfügen des Feuerwehrhauses in die Umgebung und einer entsprechenden Eingrünung, kann eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes gemindert werden.	x
Verkehrliche Auswirkungen	Sollte das Feuerwehrhaus an diesem Standort realisiert werden, so ist sowohl mit positiven als auch negativen Auswirkungen auf den Verkehr zu rechnen. <u>Positive Auswirkungen:</u> Die Einsatzfahrzeuge müssen nicht durch enge Ortsstraßen fahren, um Hauptverkehrsachsen zu erreichen. Dadurch werden Lärm und Verkehrsrisiken im Zentrum reduziert. <u>Negative Auswirkungen:</u>	(x)

²³ Kostenermittlung der Verbandsgemeinde Bodenheim, Abteilung Liegenschaften, Stand 08/2025

	Da sich das Feuerwehrhaus direkt an der K46 befindet, besteht ein erhöhtes Unfallrisiko. Aus diesem Grund sollten Sichtbeziehungen und Verkehrsführung sorgfältig geplant werden (z. B. durch Warnschilder, Abbiegespuren). Weiterhin kann der Standort in Randlage längere Anfahrtswege für Einsatzkräfte, die im Ortskern wohnen, bedeuten. Damit kann sich die Ausrückzeit verlängern.	
--	---	--

4. Fläche 4 „Südlich Küchelberg“

Nachfolgende Tabelle beschreibt und bewertet die einzelnen Anforderungskriterien für die Fläche 4 „Südlich Küchelberg“.

<u>Anforderungskriterien</u>	<u>Bewertung</u>	<u>Flächeneignung</u> ↓
Technische Anforderungen		
Grundstücksgröße	Da sich die Flächengröße des Standortes auf etwa 5.900 m ² beläuft, ist diese für die Zwecke eines Feuerwehrhauses geeignet.	x
Erschließung, Infrastruktur sowie Erreichbarkeit der Hauptverkehrsachsen	Die Fläche befindet sich direkt an der K46 am Ortsausgang der Gemeinde Gau-Bischofsheim und bietet damit einen sehr guten Ausgangspunkt, um die Ausrückbereiche Harxheim, Gau-Bischofsheim sowie Lörzweiler zu erreichen. Für überörtliche Einsätze ist die L425 in mindestens drei Minuten zu erreichen. Die Verfügbarkeit einer technischen Infrastruktur ist durch die Nähe zur Gemeinde Gau-Bischofsheim gegeben.	x
Einhaltung der Einsatzgrundzeit („Fahrzeit“)	Die Ortsgemeinden Gau-Bischofsheim, Harxheim sowie Lörzweiler können innerhalb der Einsatzgrundzeit 1 (ein bis fünf Minuten) abgedeckt werden. Zwingend zu beachten ist hierbei zusätzlich die Erreichbarkeit der Einsatzkräfte unter „Sozialen Anforderungen“ (siehe unten), da diese einen wichtigen Teil der Einsatzgrundzeit ausmacht.	x
Topografie und Bodenbeschaffenheit ²⁴	Der Standort fällt von Süden nach Norden hin leicht ab mit einer Hangneigung von 2-11 %. Der Untergrund besteht aus Ton und solifluidalen Sedimenten. Aufgrund der Anforderungen des Standortes ist eine Baugrunduntersuchung anzuraten.	(x)
Rechtliche Anforderungen		
Umwelt- und naturschutzfachliche Restriktionen ^{25 26 27}	Der Standort befindet sich <u>nicht</u> innerhalb von: ▪ Natura2000-Gebieten ▪ Schutzgebieten und -objekten gem. §§ 23 –25 sowie 27 – 29 Bundesnaturschutzgesetz ▪ Flächen des landesweiten Biotopverbundes (LEP IV) und des Biotopkatasters ▪ Schutzgebieten gem. §§ 51, 53 und 76 Wasserhaushaltsgesetz. Die Fläche befindet sich jedoch am Rand des Landschaftsschutzgebietes „Rheinhessisches	(x)

²⁴ Geoportal Boden, unter: https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=19, abgerufen: 07/2025

²⁵ LANIS RLP, unter: https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/, abgerufen 07/2025

²⁶ Geoportal Wasser RLP, unter: <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?applicationId=12588>, abgerufen: 07/2025

²⁷ Landesamt für Umwelt, unter <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>, abgerufen 07/2025

	Rheingebiet“. Die Realisierung eines Feuerwehrhauses in einem Landschaftsschutzgebiet ist grundsätzlich möglich, jedoch mit erhöhtem Aufwand verbunden, da die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art eine Ausnahmegenehmigung der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde bedarf. Je nach Größe und Lage des Projekts kann auch eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bestehen. Gemäß der Sturzflugfahrendkarten des LfU sind im Bereich des Standortes im Falle eines Starkregenereignisses erhöhte Fließgeschwindigkeiten von 0,2 bis 0,5 m/s sowie Wassertiefen von 5 bis 30 cm zu erwarten.	
Raumplanung ^{28 29}	Das LEP IV RLP weist die Flächen als „Landesweit bedeutsame Fläche für die Landwirtschaft“ aus. Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe ist die Fläche als „Sonstige Landwirtschaftsfläche“ festgelegt. Demnach ist keine Zielbetroffenheit gegeben.	x
Lärmschutzvorgaben	Der Standort grenzt unmittelbar an Wohnbebauung von Gau-Bischofsheim an. Aufgrund der Nähe des Standortes zu der Wohnbebauung, ist aus Lärmschutzgründen der Standort nicht geeignet. Maßnahmen zum Lärmschutz können die Lärmeinwirkungen nur bedingt abmildern. Der Standort weist zur nächsten Wohneinheit der Gemeinde Harxheim ebenfalls nur einen geringen Abstand auf, sodass auch hier erhöhte Immissionswerte zu erwarten sind.	--
Wirtschaftliche Anforderungen		
Kosten für Grundstückserwerb oder -pacht	Eine Pacht der Grundstücke beläuft sich auf etwa 60,00 € pro Jahr. Da es sich hierbei um eine langfristig angedachte Nutzung handelt, ist es jedoch sinnvoll, die Flächen zu erwerben. Die Grunderwerbskosten belaufen sich auf ca. 285.000 €.	(x)
Erschließungskosten	Da der neue Standort unmittelbar an die Kreisstraße K46 angeschlossen wird, entstehen nur geringe Erschließungskosten.	x
Soziale Anforderungen		
Erreichbarkeit für Einsatzkräfte	Der Standort ist für Einsatzkräfte aus den Ortschaften Harxheim und Gau-Bischofsheim in maximal vier Minuten und von Lörzweiler in maximal drei Minuten mit dem Auto zu erreichen. Aufgrund der Lage am Ortsrand können weitere Fahrwege für die Einsatzkräfte entstehen.	(x)

²⁸ LEP IV – Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz, 2008

²⁹ Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe, 2. Teilfortschreibung, 04/2022

Auswirkungen auf Orts- und Landschaftsbild	Mit der Realisierung des Feuerwehrhauses am Ortseingang von Harxheim bzw. Gau-Bischofsheim, wird das Orts- und Landschaftsbild aufgrund der technischen Überprägung nachhaltig beeinträchtigt. Die exponierte Lage erzeugt jedoch Aufmerksamkeit für die Öffentlichkeit und stärkt gleichzeitig das Sicherheitsempfinden, was seitens der Feuerwehr ausdrücklich erwünscht ist. Jedoch besteht für diesen Standort der Konflikt mit dem Landschaftsschutzgebiet. Durch eine Bebauung an dieser Stelle, wäre die Sichtbeziehung zum Rheintal gestört.	(x)
Verkehrliche Auswirkungen	Sollte das Feuerwehrhaus an diesem Standort realisiert werden, so ist sowohl mit positiven als auch negativen Auswirkungen auf den Verkehr zu rechnen. <u>Positive Auswirkungen:</u> Die Einsatzfahrzeuge müssen nicht durch enge Ortsstraßen fahren, um Hauptverkehrsachsen zu erreichen. Dadurch werden Lärm und Verkehrsrisiken im Zentrum reduziert. <u>Negative Auswirkungen:</u> Da sich das Feuerwehrhaus direkt an der K46 befindet, besteht ein erhöhtes Unfallrisiko. Insbesondere die Steigung der K46 am Ortsausgang von Harxheim bzw. Gau-Bischofsheim in Richtung Lörzweiler, ist zwingend zu beachten, da entgegenkommende Fahrzeuge beim Abbiegen erst spät erkannt werden können. Aus diesem Grund sollten Sichtbeziehungen und Verkehrsführung sorgfältig geplant werden (z. B. durch Warnschilder, Abbiegespuren). Weiterhin kann der Standort in Randlage längere Anfahrtswege für Einsatzkräfte, die im Ortskern wohnen, bedeuten. Damit kann sich die Ausrückzeit verlängern.	(x)

5. Gegenüberstellung der Ergebnisse

Anforderungskriterien	Technische Anforderungen				Rechtliche Anforderungen			Wirtschaftliche Anforderungen		Soziale Anforderungen		
	Grundstückgröße	Erschließung, Infrastruktur Erreichbarkeit	Einhaltung der Einsatzgrundzeit	Topografie und Bodenbeschaffenheit	Umwelt- und naturschutzfachliche Restriktionen	Raumplanung	Lärmschutzvorgaben	Grundstückserwerb oder -pachtkosten	Erschließungskosten	Erreichbarkeit für Einsatzkräfte	Auswirkungen auf Orts- und Landschaftsbild	Verkehrliche Auswirkungen
Fläche 1 „Im Eierstück“	x	x	--	(x)	x	(x)	x	--	x	--	x	(x)
Fläche 2 „Gau-Bischofsheimer Weg“	x	x	--	--	x	(x)	--	x	x	--	x	(x)
Fläche 3 „Dreiländereck“	x	x	x	(x)	(x)	x	x	(x)	x	x	x	(x)
Fläche 4 „Südlich Küchelberg“	x	x	x	(x)	(x)	x	--	(x)	x	(x)	(x)	(x)

Bezüglich der technischen Anforderungen sind zwei der vier Standorte prinzipiell geeignet. Die Kriterien der Grundstückgröße sowie der technischen Infrastruktur können von allen vier Standort erfüllt werden.

Bei den Flächen 1 und 2 können die Einsatzgrundzeiten für die Gemeinde Lörzweiler nicht eingehalten werden und sind demnach nicht geeignet.

Um die Eignung des Baugrundes für ein Feuerwehrhaus sicherzustellen sind im Vorfeld die Bodenverhältnisse zu prüfen. Da im Landschaftsplan für Fläche 2 ein potenzielles Rutschgebiet ausgewiesen ist, wird von einer Realisierung des Vorhabens an diesem Standort aus fachlicher Sicht abgeraten.

In Hinblick auf die rechtlichen Anforderungen sind zwei der vier Flächen mit einer umwelt- oder naturschutzfachlichen Restriktion belegt. Bei Fläche 3 ist eine Teilfläche als geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG ausgewiesen, für die jedoch eine Befreiung gem. Abs. 3 und 4 i.V.m § 67 BNatSchG bei entsprechendem Ausgleich in Aussicht gestellt wurde. Die Fläche 4 befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Rheinhessisches Rheingebiet“. Zwar stellt dies keine strenge Restriktion dar, ist jedoch mit erhöhtem Aufwand verbunden.

Bei den Flächen 1 und 2 liegt jeweils eine Zielbetroffenheit des Raumordnungsplanes Rheinhessen-Nahe vor, wodurch höhere Planungskosten anfallen und vor Realisierung der Planung weitere Schritte eingeleitet werden müssen.

Weiterhin können die Flächen 1 und 3 die Lärmschutzvorgaben der TA Lärm einhalten, wohingegen die Fläche 2 und Fläche 4 sich in unmittelbarer Nähe zu Wohngebieten befinden. Die Nähe zur Wohnbebauung lässt potenzielle Konflikte im Hinblick auf den Lärmschutz erwarten. Daher erscheint eine Umsetzung des Vorhabens an diesen Standorten aus lärmtechnischer Sicht nicht empfehlenswert. Fläche 3 ist aufgrund der vollständigen Erfüllung der rechtlichen Anforderungen am besten geeignet.

Die wirtschaftlichen Anforderungen sind für alle vier Standorte nahezu gleich. Lediglich die Erwerbs- oder Pachtkosten unterscheiden sich. Fläche 2 stellt dabei den günstigsten Standort da, gefolgt von Fläche 4 und Fläche 3. Für Fläche 1 fallen die höchsten Erwerbskosten an. Da alle vier Flächen direkt an eine Straße angebunden sind und sich in unmittelbarer Nähe zu bereits vorhandenen Siedlungsnutzungen befinden, sollten die weiteren Erschließungskosten dementsprechend gering ausfallen.

Bezüglich der sozialen Anforderungen gibt es bei den vier Flächen einige Unterschiede. Fläche 1 und 2 erfüllen das Kriterium der „Erreichbarkeit der Einsatzkräfte“ nicht, da sie zu weit entfernt von der Gemeinde Lörzweiler liegen und damit längere Anfahrtszeiten verbunden sind, wodurch das Einhalten der Einsatzgrundzeit nicht mehr gewährleistet ist. Besser abschneiden können die Flächen 3 und 4, welche etwa die gleichen Anfahrtszeiten benötigen, jedoch von allen drei Gemeinden gut zu erreichen sind.

Weiterhin ergeben sich aufgrund der Lage sowohl positive als auch negative Auswirkungen auf die Verkehrssituation. Jedoch sind sowohl positive als auch negative Auswirkungen grundsätzlich auch an zentral gelegenen Standorten zu erwarten.

Bezogen auf das Orts- und Landschaftsbild sind die Flächen 1 und 2 gut geeignet, da sich diese gut in die Umgebung einfügen können. Fläche 3 und 4 befinden sich am Ortsrand und zusätzlich in exponierter Lage, wodurch sich Auswirkungen auf das Landschaftsbild ergeben. Diese exponierte Lage und die Sichtbarkeit der Standorte sind jedoch seitens der Feuerwehr ausdrücklich erwünscht. Durch umgebungsangepasste Gebäudeformen und gut gewählte Eingrünungsmaßnahmen, die sich in das

Landschaftsbild einfügen, können visuelle Beeinträchtigungen an dieser Stelle vermieden werden. Da sich Fläche 4 jedoch in einem Landschaftsschutzgebiet befindet, wäre zu prüfen, ob das Vorhaben mit dem Schutzzweck vereinbar ist.

E. FAZIT - EMPFEHLUNG EINES NEUEN FEUERWEHRSTANDORTES

Im Rahmen der vorliegenden Prüfung wurden vier potenzielle Standorte für den Neubau eines Feuerwehrhauses bewertet. Die Bewertung erfolgte anhand definierter Kriterien, unterteilt in technische, rechtliche, wirtschaftliche und soziale Anforderungen.

Die Analyse hat ergeben, dass Fläche 3 „Dreiländereck“ die maßgeblichen Anforderungen voll erfüllt, da die Grundstücksgröße ausreichend bemessen ist, eine Erschließung aufgrund der Nähe zu den Ortschaften Harxheim, Gau-Bischofsheim und Lörzweiler möglich ist und die Einhaltung der Einsatzgrundzeiten gewährleistet werden kann. Die Bodenverhältnisse sind im Vorfeld zu prüfen, um die Eignung des Baugrundes für ein Feuerwehrhaus sicherzustellen.

Da eine Teilfläche der Fläche 3 als geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG ausgewiesen ist, bedarf es für die Überplanung des Gebietes einen Antrag auf Befreiung gemäß § 67 BNatSchG bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde. Ein entsprechender Ausgleich ist in diesem Zusammenhang zu erbringen. Schutzgebiete nach WHG befinden sich nicht im betroffenen Bereich, noch stehen raumordnerische Ziele dem Vorhaben entgegen. Die Einhaltung der Lärmschutzvorgaben ist grundsätzlich möglich, dennoch wird empfohlen ein Lärmschutzgutachten zu erstellen, um potenzielle Konflikte vermeiden zu können. Die Erschließungskosten werden aufgrund der guten Anbindung an die K46 gering ausfallen.

Fläche 3 ist von allen drei Gemeinden gut zu erreichen und befindet sich in der Nähe der Wohnorte der meisten aktiven Einsatzkräfte, wodurch die Einhaltung der Einsatzgrundzeit gewährleistet werden kann. Durch die Lage des Standorts zwischen den Siedlungskörpern und unmittelbar an der K46 können die Bahnhofsstraße in Harxheim, die K47 in Gau-Bischofsheim und die Mainzer Straße in Lörzweiler, die Hauptverkehrsachsen der genannten Ortschaften, in kurzer Zeit erreicht werden. Die Verkehrssituation sollte insbesondere für die Ein- und Ausfahrten der Feuerwehr bei der Planung berücksichtigt werden.

Einerseits sind Auswirkungen auf das Landschaftsbild aufgrund der exponierten Lage zu erwarten, andererseits ist eine Sichtbarkeit seitens der Feuerwehr eindeutig erwünscht. Das Gebäude sollte sich daher architektonisch gut in die Umgebung einfügen, jedoch aus Sicht der K46 als Feuerwehrhaus zu erkennen sein. Im Übergang zur freien Landschaft sollten wirksame Eingrünungsmaßnahmen zur Erhaltung des typischen Landschaftsbildes umgesetzt werden.