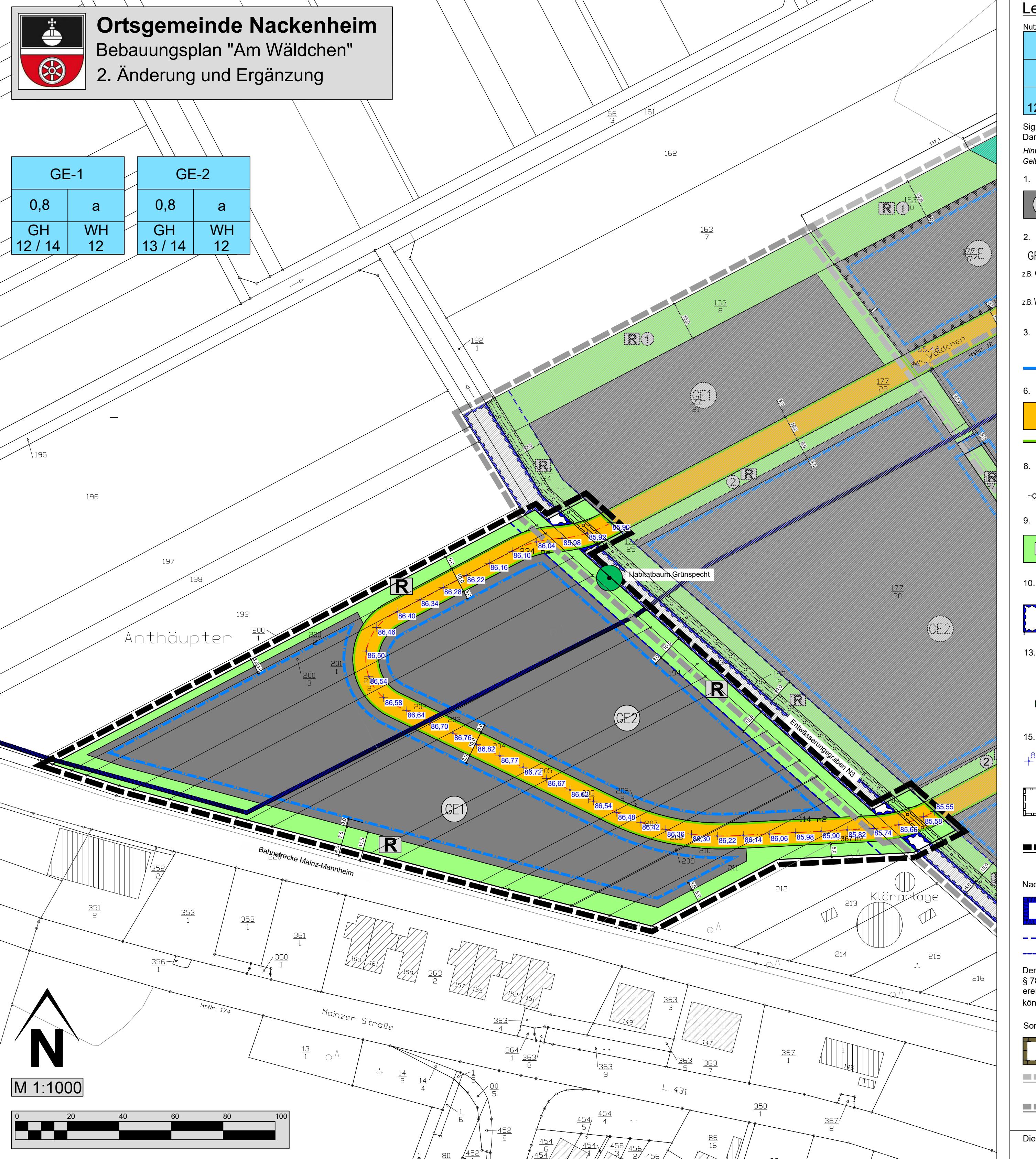


 **Ortsgemeinde Nackenheim**
Bebauungsplan "Am Wäldchen"
2. Änderung und Ergänzung

GE-1		GE-2	
0,8	a	0,8	a
GH 12 / 14	WH 12	GH 13 / 14	WH 12



Legende

Nutzungsschablone:		Füllschema:	
GE-1	Art der baulichen Nutzung	GRZ	Bauweise
0,8	a	GRZ	Bauweise

Gebäudehöhe / Flachdach / geneigtes Dach Wandhöhe

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90)

Hinweis: Es werden in der Legende nur die Planzeichen, die sich innerhalb des Geltungsbereiches der gegenständlichen 2. Änderung und Ergänzung befinden, erläutert.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNVO)

 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,8 Grundflächenzahl

z.B. GH= 12,0 m Gebäudehöhe (GH) als Höchstmaß in m über Bezugspunkt (s. Textfestsetzung II.1.2.2.1)

z.B. WH= 12,0 m Wandhöhe (WH) als Höchstmaß in m über Bezugspunkt (s. Textfestsetzung II.1.2.2.2)

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

a Abweichende Bauweise

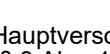
Baugrenze

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

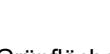
 Straßenverkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

 Trinkwasser-Transportleitung DN 200 AZ mit Steuerkabel

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

 Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung Retentionsmulde

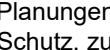
10. Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

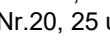
 Flächen für die Wasserwirtschaft Zweckbestimmung: Entwässerungsgraben N3

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

 Erhalt des Habitatbaums des gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützten Grünspechts

15. Sonstige Planzeichen

 Straßenachse mit Gradientenhöhen der aktuellen Straßenplanung (§ 9 Abs. 3 BauGB) (s. Textfestsetzung)

 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

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

Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke (§ 9 Abs. 6 BauGB und § 9 Abs. 6 a BauGB)

 Abgrenzung der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebiets "UF Bodenheim"

 10 m Bereich ab Uferlinie zum Gewässer III. Ordnung (Graben N3)

 Uferlinie des Gewässer III. Ordnung (Graben N3)

Der Geltungsbereich liegt in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz, in dem Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit oder bei Extremereignissen auftreten können. Diese treten im statistischen Mittel seltener als alle 100 Jahre auf. Jedoch können Überflutungen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Sonstige Darstellungen

 Zur Abbuchung vorgesehene Ökokontofläche (Viehweide)

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplans "Am Wäldchen"

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplans "Am Wäldchen, 1. Änderung und Ergänzung"

Die textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplans.

Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und Beschluss über die Durchführung der weiteren Verfahrensschritte: 31.03.2025

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sowie des Beschlusses zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB: vom bis

Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Anschreiben vom

Beschluss über das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Billigung des Entwurfs und Beschluss zur Offenlage des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB: vom bis

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom 19.07.2021

Beschluss über das Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Satzungsbeschluss durch den Ortsgemeinderat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB:

Nackenheim, den

Dienstsiegel

Adler (Ortsbürgermeister)

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, einschließlich textlichen Festsetzungen und der Begründung, wird hiermit ausgefertigt.

Nackenheim, den

Dienstsiegel

Adler (Ortsbürgermeister)

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 und Eintreten der Rechtskraft des Bebauungsplanes:

Nackenheim, den

Dienstsiegel

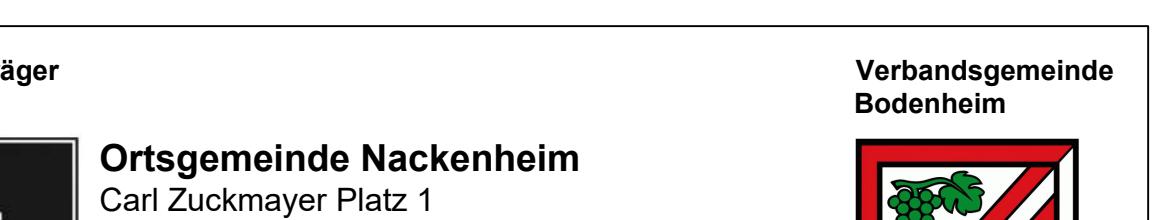
Adler (Ortsbürgermeister)

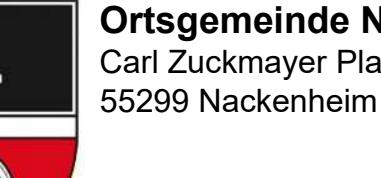
Übersichtskarte (unmaßstäblich)

Fläche zur Abbuchung vom Ökokonto
Gemarkung Nackenheim, Flur 9
Flurstück 229/8
Abbuchung: xxx m² von 13.599 m²



Veröffentlichungsexemplar
gemäß § 3 Abs. 1 BauGB Frühzeitige
Unterrichtung in der Zeit vom 22.12.2025 bis
einschließlich 31.01.2026



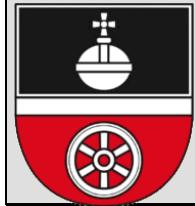
Planungsträger
 Ortsgemeinde Nackenheim
Carl Zuckmayer Platz 1
55299 Nackenheim

Verbandsgemeinde Bodenheim


Bebauungsplan "Am Wäldchen"
2. Änderung und Ergänzung
Vorentwurf

Bearbeitung	Datum	Zeichen
bearbeitet	03.11.2025	se
gezeichnet	03.11.2025	bk
geprüft	03.11.2025	dp
Maßstab:	1: 1000	
Projekt Nr.:	1949/22	

DÖRHÖFER & PARTNER



BEBAUUNGSPLAN `AM WÄLDCHEN, 2. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG` Ortsgemeinde Nackenheim

Fassung zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Stand: 03.11.2025

Inhalt:	Seite
I. RECHTSGRUNDLAGEN	2
II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN.....	3
1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	3
2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	6
III. NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENE FESTSETZUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / VERMERKE.....	8
IV. ÄNDERUNG BESTEHENDER REchtsVERHÄLTNISSE.....	8
V. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN	9
VI. PFLANZENLISTE FÜR PFLANZFESTSETZUNGEN	13
VII. ANLAGE – REchtsVERORDNUNG ZUM TRINKWASSERSCHUTZGEBIET „UF BODENHEIM“	14

Veröffentlichungsexemplar
gemäß § 3 Abs. 1 BauGB Frühzeitige
Unterrichtung in der Zeit vom 22.12.2025 bis
einschließlich 31.01.2026

I. RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz** (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2024 (GVBl. S. 365)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalt) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. 2009 I S. 2542), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- **Landesnaturschutzgesetz** ((Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft – LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283f.), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- **Bundes-Klimaanpassungsgesetz** (KAnG) vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 393)
- **Bundesbodenschutzgesetz** (BBodSchG – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- **Landessolargesetz** Rheinland-Pfalz (LSolarG) - Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen vom 30.09.2021 (GVBl. 2021, S. 550), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.11.2023 (GVBl. S. 367)
- **Landesbodenschutzgesetz** (LBodSchG) vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- **Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz** (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) – Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes – vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- **Landeswassergesetz** (LWG) – Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz – in der Fassung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BlmSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- **Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz** (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133)
- **Landesnachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz** (LNRG) in der Fassung vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209).
- **DIN-Normen**, auf die in dieser Satzung verwiesen wird, sind beim Deutschen Patent- und Markenamt in München archivmäßig gesichert niedergelegt und können bei der Stadtverwaltung eingesehen werden. Ein Bezug der DIN-Vorschriften ist über die DIN Media Verlag GmbH (unter der Adresse Am DIN-Platz, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, bzw. online über www.dinmedia.de) möglich.

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(gemäß § 9 Abs. 1 BauGB)

1.1. Art der baulichen Nutzung

1.1.1. Baugebiete (§ 1 Abs. 3 BauNVO)

Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Unzulässig sind:

- Tankstellen
- Einzelhandelsbetriebe mit folgenden zentrenrelevanten Sortimenten (Bodenheimer Liste)
 - Nahrungs- und Genussmittel
 - Orthopädische und medizinische Waren
 - Parfümeriewaren
 - Drogeriewaren und Apotheken
 - Schuhe, Lederwaren
 - Textilien
 - Bekleidung und Bekleidungszubehör
 - Uhren, Schmuck
 - Foto, Optik,
 - Hausrat, Glas, Porzellan
 - Unterhaltungselektronik und Zubehör
 - Informationstechnologie
 - Telekommunikation
 - Zeitungen und Zeitschriften
 - Bücher, Schreib- und Papierwaren
 - Kunst und Antiquitäten
 - Schnittblumen und Blumenbindereierzeugnisse
 - Sportartikel und Sportbekleidung
 - Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte
 - Musikinstrumente und Musikalien

In den Teilflächen der Gewerbegebiete, die sich innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes befinden, sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, in denen regelmäßig keine grundwassergefährdenden Stoffe in erheblichem Umfang hergestellt, verarbeitet oder gelagert werden.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Nr. 1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Nr. 2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Für die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter dürfen keine freistehenden Gebäude errichtet werden, sondern sie müssen mit dem gewerblich genutzten Hauptgebäude verbunden sein. Es ist maximal eine Wohneinheit je Gewerbebetrieb zulässig.

Weitere Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.

1.1.2. Geräuschkontingentierung nach DIN 45.691

Erfolgt ggf. nach Vorliegen des Schallgutachtens.

1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1. Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)
(siehe *Plandarstellung mit Einschrieb*)

1.2.2. Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Höchstgrenze gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Bezugspunkt ist die Oberkante der an das Grundstück grenzenden Randbefestigung der das Grundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche, gemessen jeweils in der Mitte des Baugrundstückes. Die Höhenlage ist durch Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen (siehe Ziffer II.1.10) zu ermitteln.

1.2.2.1. Gebäudehöhe (GH)

Die maximale Gebäudehöhe (GH) gilt für den höchsten Punkt des Baukörpers des Hauptgebäudes (bei Flachdächern die Oberkante der Attika, bei geneigten Dächern die Oberkante der Dachkonstruktion (Firstlinie)).

a) Gebäude mit Flachdächern sind bis zu einer GH von 12,0 im GE1 und 13,0 m im GE2 zulässig.

b) Gebäude mit geneigten Dächern sind bis zu einer GH von 14,0 m zulässig.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf für betrieblich bzw. technisch notwendige Anlagen (z. B. Lüftungsanlagen, Schornsteine, Aufzugs- und Aufgangsbauten etc.) sowie für Werbeanlagen, Antennen und sonstige Signal empfangende Anlagen um maximal 2,0 m überschritten werden, wenn ihre Grundfläche 5 % der Gebäudegrundfläche nicht überschreitet.

1.2.2.2. Wandhöhe (WH)

Die Wandhöhe (WH) gilt für den konkreten oder fiktiven Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Dies ist bei geneigten Dächern die Trauflinie und bei Flachdächern die Oberkante der Attika.

Gebäude mit geneigten Dächern sind bis zu einer WH von 12,0 m zulässig.

Die WH bei Gebäuden mit Flachdächern entspricht der GH.

1.3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

1.3.1. Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m sind zulässig.

1.4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO)

1.4.1. Baugrenzen (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
(siehe *Plandarstellung*)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

1.5. Flächen für Nebenanlagen, Flächen für Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

1.5.1. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

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

1.6.1. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Zweckbestimmung Retentionsmulde

Die Flächen sind für eine breitflächige Versickerung als flache Gräben bzw. Mulden mit geringen Böschungsneigungen naturnah auszubilden und durch eine fachgerechte Ansaat mit

gebietsheimischem standortgerechten Regio-Saatgut zu begrünen. Die Durchlässigkeit der Bodenschichten ist sicherzustellen. Die notwendigen Abstände der Muldensohle zum Grundwasser sind einzuhalten. Die Retentionsmulden dürfen nicht unterbaut werden.

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

1.7.1. Dachbegrünung

Dächer von Gebäuden mit einer Grundfläche von 25 m² oder mehr und einer Neigung von maximal 7° sind extensiv zu begrünen. Dabei muss die Aufbaustärke des von Pflanzen nutzbaren Substrats mindestens 8 cm betragen.

Diese Dachflächen sind vollständig mit geeigneten Pflanzen (so insbesondere flachwüchsige, trockenheitsresistente Stauden und Gräser, bei stärkeren Substraten auch bodendeckende oder kleinwüchsige Gehölze) zu bedecken und dauerhaft zu unterhalten.

Technisch oder betrieblich notwendige Aussparungen bzw. Aufbauten zur natürlichen Beleuchtung, zur Be- oder Entlüftung, für Aufzugs- und / oder Aufgangs- bzw. Wartungseinrichtungen oder für Antennen und sonstige Signal empfangende Anlagen sind von der Begrünungspflicht ausgeschlossen.

Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen müssen mit der Dachbegrünung kombiniert werden und schließen sich nicht aus.

1.7.2. Begrünung Stellplätze

Pro 6 angefangene Kfz-Stellplätze ist in räumlicher Zuordnung mindestens 1 standortgerechter, stadtclimatoleranter Baum II. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind Arten aus der nachstehenden Pflanzenliste oder Kulturformen dieser Arten in der dort vorgegebenen Mindestqualität zu verwenden. Es ist für jeden Baum ein verfügbarer Wurzelraum von mindestens 12 m³ und eine Baumscheibe von mind. 6 m² Größe herzustellen. Es sind Vorkehrungen zu treffen, die das Anfahren der Stämme verhindern (Baumschutzwand; hinreichend hohe Bordsteine, stabiler Zaun, Findlinge, Poller o. ä.). Bei Abgang sind in der darauf folgenden Pflanzperiode gleichwertige Pflanzungen vorzunehmen.

Ausnahmen sind zulässig, sofern es sich um eine Parkplatzanlage handelt, über die gemäß § 5 LSolarG eine Photovoltaikanlage errichtet werden muss.

1.7.3. Beleuchtung

Zur Beleuchtung mit Mastleuchten sind nur (möglichst warmweiß bis neutralweiß getönte) LED-Lampen (mit möglichst geringem Blauanteil im Spektrum zwischen 2.000 bis 3.000 Kelvin Farbtemperatur) zulässig. Vermeidbare Abstrahlungen in nicht notwendig auszuleuchtende Bereiche – so insbesondere in die nach Norden und Osten gerichteten Freiflächen – oder in den Himmel sind zu vermeiden (bspw. durch abgeschirmte Leuchten geschlossenem Gehäuse und durch zielgerichtete Projektionen). Lampen und Leuchten dürfen somit nur von oben nach unten strahlen; Kugelleuchten o.ä. sind somit nicht zulässig.

1.7.4. Wasserdurchlässige Befestigung von Belägen

PKW-Stellplätze sowie fußläufige Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auf versickerungsfähigem Unterbau auszubilden. Geeignet sind z. B. Rasengittersteine, weitfugig verlegtes Pflaster (Fugenbreite > 2 cm), dränfähige Pflastersteine, wassergebundene Decken oder Schotterrasen.

1.7.5. Metallische Dachaufbauten und Regenrinnen

Metallische Dachaufbauten und Regenrinnen aus unbeschichtetem Zink, Kupfer oder Blei sind nicht zulässig.

1.8. Flächen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

1.8.1. Der zeichnerisch zum Erhalt festgesetzte Habitatbaum des gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14

BNatSchG streng geschützten Grünspechts ist dauerhaft zu erhalten. Er ist während der Erschließungsmaßnahmen gemäß DIN 18920 sowie der „Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ (R SBB) zu schützen.

1.9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Erfolgt nach Vorliegen des Schallgutachtens.

1.10. Höhenlage der Verkehrsflächen und Baugrundstücke (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen wird zeichnerisch festgesetzt (siehe Plan-darstellung). Abweichungen von bis zu +/- 0,40 m sind zulässig.

Die Höhenlage der Baugrundstücke ergibt sich aus der im Bebauungsplan festgesetzten bzw. geplanten Geländeoberfläche auf Höhe der jeweiligen Straßenachse.

Für die straßenabgewandten Grundstücksseiten ist die Höhenlage aus den durch die Erschließung vorgegebenen Höhen der angrenzenden Retentionsmulden abzuleiten.

Abweichungen von den festgesetzten Höhenlagen sind bis zu ± 0,40 m zulässig, sofern sie zur Herstellung eines funktionsgerechten Geländegefälles oder zur ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung erforderlich sind.

Die festgesetzten Höhenlagen sind Grundlage für die Bestimmung der Geländeoberfläche im Sinne des § 2 Abs. 6 LBauO und bilden den maßgeblichen Bezugspunkt für die Ermittlung der Bauhöhen (siehe II.1.2.2) und Abstandsflächen.

1.11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers oder sonstiger Verkehrsflächen erforderliche Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen und Stützmauern (einschließlich unterirdischer Stützbauwerke, wie z. B. Rückenstützen von Einfassungen des Straßenoberbaus) sind, soweit sie außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen liegen, auf den Baugrundstücken zulässig.

Die von diesen Anlagen in Anspruch genommenen privaten Grundstücksflächen verbleiben weiterhin in der Nutzung der jeweiligen Grundstückseigentümer und stehen diesen zur Verwendung soweit uneingeschränkt zur Verfügung, wie sie die Funktion der jeweiligen Anlage (Böschungsfläche, Stützbauwerk o. ä.) nicht beeinträchtigen.

Anmerkung zu den rechtlichen Folgen: Die vorstehende Festsetzung alleine berechtigt den Straßenbau- lastträger gemäß aktueller Rechtsprechung (BVerwG, Urteil vom 27.08.2009 - Aktenzeichen 4 CN 5.08) noch nicht zur Umsetzung der damit planungsrechtlich gesicherten Maßnahmen; vielmehr muss er sich vor der Herstellung und Unterhaltung des Vorhabens das aus der Eigentümerposition (§ 903 Satz 1 BGB) fließende Nutzungsrecht vom Grundstückseigentümer verschaffen. Die erforderliche Berechtigung kann sich der Straßenbaulastträger bspw. über die Belastung des betroffenen Grundstücks mit einem planakzessorischen städtebaulichen Recht gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 BauGB verschaffen (wofür der Bebauungsplan die Grundlage bildet (§ 8 Abs. 1 Satz 2 BauGB)), aber auch über den freiändigen Erwerb des betreffenden Grundstücks oder über andere auf die Rechtsübertragung gerichtete vertragliche Instrumente.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 LBauO Rheinland-Pfalz)

2.1. Dächer (§ 88 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 und Abs. 6 LBauO)

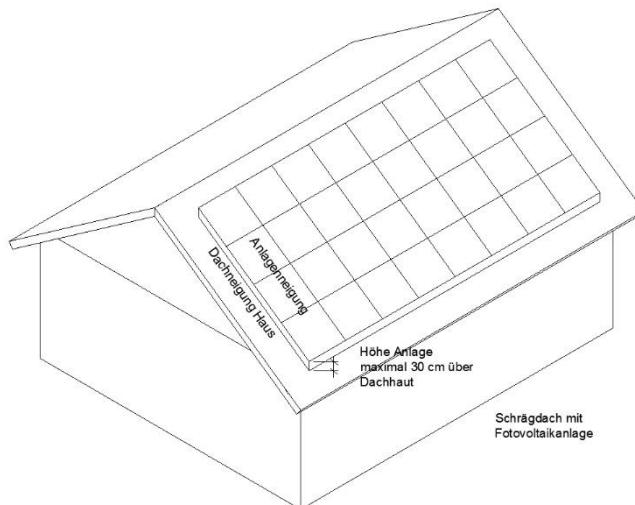
2.1.1. Dacheindeckung

Ausgeschlossen sind glasierte Dacheindeckungen und glänzende bzw. reflektierende Metall-dächer. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie.

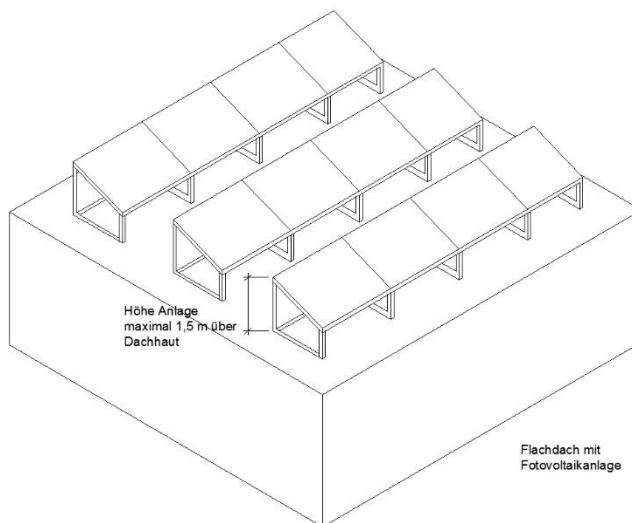
2.2. Solare Energiegewinnung auf Dächern (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 sowie § 62 Abs. 1 Nr. 2e LBauO)

Unabhängig von den vorstehend getroffenen Festsetzungen zu Dächern ist die Installation von Fotovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren zulässig bzw. durch die Vorgaben des Landessolargesetzes geregelt.

Derartige Anlagen dürfen jedoch an keiner Stelle mehr als 30 cm über die Dachhaut hinausragen, dürfen keinen Überstand über das Dach aufweisen und müssen ebenso geneigt sein wie das jeweilige Dach.



Hier von ausgenommen sind flache oder flach geneigte Dächer (Neigungen zwischen 0° und 7°), auf denen freistehende Anlagen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig sind. Diese müssen aber mindestens 1,0 m von den Rändern des Daches zurückbleiben.



Von den vorstehend definierten Maßen und Vorgaben können Abweichungen zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass deren Einhaltung eine unverhältnismäßig hohe Einschränkung für den angestrebten Energieertrag zur Folge hätte.

Anderweitige gesetzliche Vorschriften zur solaren Energiegewinnung, wie bspw. die des Landessolargesetzes von Rheinland-Pfalz, bleiben von den vorstehenden Festsetzungen unbenommen, und sind unabhängig von diesen (prioritär) zu beachten.

2.3. Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 und Abs. 6 sowie § 52 LBauO)

- 2.3.1. Werbeanlagen sind nur am Ort der eigenen Leistung zulässig, jedoch nicht für Erzeugnisse fremder Hersteller mit Ausnahme von Erzeugnissen oder Dienstleistungen, die vom Grundstückseigentümer bzw. Gewerbetreibenden vertrieben oder bearbeitet werden oder in anderer Weise seiner gewerblichen Tätigkeit dienen bzw. von Nutzen sind.
- 2.3.2. Eine Anbringung von Werbeanlagen auf Dächern, im Bereich der oberen Geschosse (oberhalb der festgesetzten Gebäudehöhe) und auf Giebeln ist unzulässig.
- 2.3.3. Beleuchtete bzw. selbst leuchtende Werbeanlagen, Werbeanlagen mit bewegtem Licht oder Wechselbildern sowie Werbeanlagen nach Art sog. „Skybeamer“ o.ä. sind unzulässig.

2.4. Fassaden (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

2.4.1. Reflektierende und glänzende Farbtöne bzw. Materialien sind nicht zulässig.

2.5. Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 6 LBauO)

2.5.1. Die Anlage von Gärten als Stein-/ Kies-/ Split-/ Glas- und Schottergärten oder -schüttungen sowie die Anlage von Kunstrasen ist unzulässig. Ausnahmen davon sind lediglich zulässig für Steinschüttungen in einer Breite von maximal 50 cm unmittelbar an der Gebäudewand, die der raschen Ableitung von Niederschlagswasser in den Untergrund dienen („Traufstreifen“), sowie für Wege.

III. NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENE FESTSETZUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / VERMERKE

1. In der Planzeichnung wird die Wasserschutzzzone III des Trinkwasserschutzgebietes „UF Bodenheim“ nachrichtlich übernommen. Die in der Rechtsverordnung zur Ausweisung des Wasserschutzgebietes (siehe Anlage) festgesetzten Auflagen und Nutzungseinschränkungen sind zu beachten.
2. Der Geltungsbereich liegt in einem Gebiet, in dem Hochwässer mit niedriger Wahrscheinlichkeit oder bei Extremereignissen auftreten können. Diese treten im statistischen Mittel seltener als alle 100 Jahre auf. Jedoch können Überflutungen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Dieses Risikogebiet im Sinne des § 73 Absatz 1 Satz 1 WHG wird im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6a BauGB vermerkt. Im Hochwasserfall besteht kein Anspruch auf Schadensersatz oder Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen.

IV. ÄNDERUNG BESTEHENDER RECHTSVERHÄLTNISSE

1. Der Bebauungsplan 'Am Wäldchen, 2. Änderung und Ergänzung' überdeckt mit seinem Geltungsbereich Teilbereiche des am 01.03.2024 inkraftgetretenen Bebauungsplanes 'Am Wäldchen, 1. Änderung und Ergänzung'. Dieser Bebauungsplan wird in diesen Teilbereichen durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes 'Am Wäldchen, 2. Änderung und Ergänzung' ersetzt.

V. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

A. Allgemeine Hinweise

1. Bewirtschaftung des Niederschlagswassers

Gemäß § 4 Nr. 1.2.5 der Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet (siehe Anlage) ist die Versickerung von Niederschlagswasser mittels unterirdischer Versickerungsanlagen (insbes. Versickerungsschächte, Rigolen) innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes verboten.

Für die außerhalb des Wasserschutzgebiets liegenden Baugebiete (südlich der Abgrenzungsline – Planzeichen 10.3) sind nachstehende Anforderungen zu beachten:

Das Versickern von anfallendem Oberflächenwasser ist nur breitflächig (über flache Mulden bis maximal 30 cm Tiefe) ohne gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis zulässig. Für die gezielte Versickerung (Mulden mit angeschlossener, undurchlässiger Fläche im Verhältnis zur Muldenfläche > 5:1 bzw. einer Muldentiefe größer als 30 cm, zentrale Becken, Rigolen, Schächte etc.) sowie für die Einleitung in ein Fließgewässer ist hingegen eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltung erforderlich. Es ist ein Abstand von mindestens 1 Meter zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand einzuhalten.

Bei Versickerung mit mehr als 500 m² angeschlossener, abflusswirksamer Fläche oder bei Einleitung in ein Fließgewässer mit mehr als 2 ha angeschlossener, abflusswirksamer Fläche ist der Erlaubnisantrag bei der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Mainz einzureichen.

2. Nutzung von Niederschlagswasser

Die Einrichtung von Zisternen mit Pumpen zur Brauchwassernutzung ist zulässig (vorbehaltlich der erforderlichen Anzeigen) und erwünscht.

Zur Reduzierung der Abflussverschärfung und Nutzung von Brauchwasser sollte das Dachwasser der Gebäude in doppelstufigen Regenwasserzisternen gesammelt werden.

Bei der Nutzung von Brauchwasser ist darauf zu achten, dass das Leitungssystem entsprechend der Technischen Regeln (hier insbesondere die DIN 1988 - Technische Regeln für Trinkwasserinstallation - sowie die DIN 1986 und die DIN 2001) ausgeführt wird und die strikte Trennung von Trink- und Brauchwasserleitung erfolgt. Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden; zudem sind sämtliche Leitungen im Gebäude mit der Aufschrift oder einem Hinweisschild 'Kein Trinkwasser' zu kennzeichnen.

Die Planung der Brauchwasseranlage innerhalb des Gebäudes ist vor Erstellung und der Inbetriebnahme dem Wirtschaftsbetrieb Mainz anzugeben. Außerdem ist der Wasserversorgungssträger darüber zu informieren. Schließlich ist auf Grundlage der Trinkwasserverordnung eine Anzeigepflicht für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber der zuständigen Behörde gegeben.

3. Grundwasser-/Hochwasserschutz

Im Baugebiet ist auf Grund der Nähe zum Rhein mit schwankenden und zeitweise hohen Grundwasserständen zu rechnen. Während der Baumaßnahmen können Grundwasserhaltungen erforderlich werden, für die eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Kreisverwaltung Mainz-Bingen einzuholen ist. Bei der Errichtung von Gebäuden ist darauf zu achten, dass das Baugebiet in einem Risikogebiet im Sinne im Sinne des § 73 Absatz 1 Satz 1 WHG liegt. Es wird auf die Hochwassergefahrenkarten (www.hochwassermanagement.rlp.de) des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten sowie das örtliche Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzepts der Verbandsgemeinde Bodenheim verwiesen. Daraus resultiert das Erfordernis einer an diese Lage angepassten Bauweise. Die dazu in der einschlägigen Literatur aufgeführten Empfehlungen sind im Rahmen der konkreten Planungen zu beachten. Zu nennen sind beispielsweise die Hochwasserschutzbibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung „*Objektschutz und bauliche Vorsorge*“ vom Mai 2013 sowie die Broschüre „*Land unter – Ein Ratgeber für Hochwassergefährdete und solche, die es nicht werden wollen*“ des Ministeriums für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz (MUFV) Rheinland-Pfalz von 2008.

4. Anlagen an Gewässern

Die Errichtung oder wesentliche Veränderung von Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern bedarf der Genehmigung nach § 36 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 31 Landeswassergesetz (LWG).

Anlagen an Gewässern sind solche, die weniger als 10 m von der Uferlinie eines Gewässers III. Ordnung entfernt sind. Hierzu zählen beispielsweise Erdauffüllungen/Erdwälle, Zäune/Mauern, Brücken/Furten/Verrohrungen, Wege- und Straßenbaumaßnahmen, Verlegung von Versorgungsleitungen etc.

Antragsunterlagen sind spätestens sechs Wochen vor Baubeginn bei der Unteren Wasserbehörde einzureichen. Es wird diesbezüglich empfohlen, rechtzeitig vor Baubeginn Kontakt mit der Unteren Wasserbehörde aufzunehmen. Ein Antragsformular kann auf der Homepage der Kreisverwaltung Mainz-Bingen (www.mainz-bingen.de) unter den Schlagworten Bauen-Energie-Umwelt/Umwelt/Wasserwirtschaft/wassergefährdende Stoffe heruntergeladen werden.

5. Errichtung von Heizölverbraucheranlagen

Die Errichtung einer Heizölverbraucheranlage (HVA) ist im Risikogebiet gemäß § 78c (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verboten, es sei denn, es stehen keine weniger wassergefährdenden Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung oder die HVA kann hochwassersicher errichtet werden.

In diesem Fall muss das Vorhaben der Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung Mainz-Bingen spätestens 6 Wochen vor der Errichtung der HVA angezeigt werden. Es wird diesbezüglich empfohlen, rechtzeitig vor Baubeginn Kontakt mit der Unteren Wasserbehörde aufzunehmen.

6. Wassergefährdende Stoffe

Sofern eine Lagerung bzw. die Verwendung wassergefährdender Stoffe erfolgt, sind die Anforderungen der Landesverordnung über die Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (AwSV) zu erfüllen. Ggf. ist dies der Unteren Wasserbehörde gemäß § 65 LWG i.V.m. § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) anzuzeigen. Mit der Anzeige verbunden ist die Darstellung, welche Stoffe, in welcher Menge und wie gelagert/verwendet werden sollen. Die Lage des Plangebietes im überschwemmungsgefährdeten Gebiet sowie die Rechtsverordnung zum Trinkwasserschutzgebiet „UF Bodenheim“ (siehe Anlage) ist zu beachten.

7. Erdwärme

Innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Uferfiltrat Bodenheim“ ist die Nutzung gemäß § 4 Ziffer 1.5.5 der Rechtsverordnung „UF Bodenheim“ verboten.

Außerhalb des Trinkwasserschutzgebietes ist für die Nutzung von Erdwärme ist grundsätzlich ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich. Zuständig ist die Untere Wasserbehörde.

In diesem Zusammenhang wird auf den „Leitfaden Erdwärme“, die Online-Karte zur wasserwirtschaftlichen und hydrogeologischen Standortbewertung des Landesamtes für Geologie und Bergbau verwiesen.

8. Nutzung Solarenergie

Mit dem Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (Landessolargesetz - LSolarG) vom 30. September 2021 wurde eine Pflicht zur Installation von Photovoltaik-Anlagen eingeführt. Diese gilt für Dächer von gewerblich genutzten Neubauten mit mehr als 100 m² Nutzfläche (§ 4 LSolarG) und bei der Errichtung neuer offener Parkplätze ab 50 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge auf den für eine Solarnutzung geeigneten Stellplätzen (§ 5 LSolarG). Bei Vorliegen der entsprechenden Nutzungen sind bei Neubauvorhaben die Regelungen im Geltungsbereich umzusetzen.

9. Baugrunduntersuchungen und zu beachtende Vorschriften zum Baugrund etc.

Für durch den Bebauungsplan zugelassene Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Falls die Baumaßnahme dies erfordert, sind Untersuchungen zur Erkundung von Schicht- und Grundwasserverhältnissen durchzuführen. Grundsätzlich sind nachstehende Anforderungen an den Baugrund zu beachten:

- DIN 1054 (Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau)
- DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke)
- DIN 4124 (Baugruben und Gräben - Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten)

- DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik - Teil 1: Allgemeine Regeln und Teil 2: Erkundung und Untersuchung des Baugrunds).

10. Schutz und Wiederverwertung von Oberboden

Im Rahmen von Baumaßnahmen anfallender Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Der Oberboden ist daher zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 3, abzuschieben und zu lagern. Es sollte geprüft werden, ob Erdaushub aus anfallenden Bauarbeiten zur grünordnerischen Gestaltung (z.B. Modellierungen) verwendet werden kann oder ob sonstige, möglichst ortsnahe Verwendungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

11. Denkmalschutzrechtliche Vorgaben

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund im Sinne des § 16 DSchG gegen Verlust zu sichern, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und der Fund gemäß § 17 DSchG unverzüglich (direkt oder über die Denkmalschutzbehörde oder die Verbandsgemeindeverwaltung) der Denkmalfachbehörde zu melden. Das Erhaltungsgebot des § 18 DSchG ist dabei zu beachten.

Die vorstehenden Hinweise entbinden den Bauträger / Bauherren nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.

12. Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen

Auf Leitungstrassen von Ver- und Entsorgungsanlagen sollten keine Baumpflanzungen vorgenommen werden; die diesbezüglichen Vorgaben des Arbeitsblattes DVGW Richtlinie GW 125 sowie des „Merkblatts über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu beachten.

13. Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen

Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen sind für das Gebiet des Geltungsbereiches nicht bekannt. Nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (Regionalstelle der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd) mitzuteilen.

14. Berücksichtigung der Erfordernisse von Brandbekämpfungs- und Rettungsfahrzeugen

Es sind ausreichend große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte vorzusehen. Bei der Bemessung dieser Flächen ist die Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr der Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU vom Februar 2007 anzuwenden. Grundsätzlich sind die Vorgaben des § 7 LBauO zur Anlage von Zugängen und Zufahrten für Rettungsfahrzeuge zu beachten.

15. Löschwasserversorgung

Für die notwendige Löschwasserversorgung gemäß § 48 des Landeswassergesetzes (LWG) vom 14. Juli 2015 und dem § 31 des Landesgesetzes über den Brandschutz, die allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (Brand- und Katastrophenschutzgesetz - LBKG -) vom 2. November 1981 sind die folgenden anerkannten Regeln der Technik zu beachten:

- Technische Mitteilung Merkblatt W 331 vom November 2006 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten) des DVGW-Regelwerks,
- Technische Regel Arbeitsblatt W 400-1 vom Oktober 2004 (Wasserleitungsanlagen - TRWV - Teil I: Planung) des DVGW-Regelwerks,
- Technische Regel Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) des DVGW-Regelwerks und
- DVGW-Information Wasser Nr. 99 vom November 2018 (Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen).

B. Umwelt- bzw. naturschutzfachliche Hinweise

1. Artenschutzrechtliche Hinweise

Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) dürfen im Zeitraum vom 01.03. bis 30.09. keine größeren Eingriffe in Gehölzbestände (Verbot Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche zu roden, abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen) erfolgen. Zwar gilt genaugenommen aufgrund des § 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2c BNatSchG dieses Verbot für zulässige Eingriffe nicht (Bauen bzw. hierzu zwingend vorher nötiger Gehölzeingriff gilt nach Rechtskraft eines Bebauungsplanes als zulässig), jedoch sind dennoch die Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG zwingend zu beachten. Heimische Tierarten, wie beispielsweise Vögel bzw. Fledermäuse, dürfen nicht beeinträchtigt werden, noch dürfen deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten zerstört werden. Vor einem Gehölzeingriff außerhalb dieses Zeitraums ist durch eine Begutachtung durch eine fachlich qualifizierte Person (z. B. Biologe o. ä.) der Tötungstatbestand auf jeden Fall auszuschließen.

Es wird der Einsatz einer ökologischen Baubegleitung, welche die nachstehenden artenschutzrechtlichen Maßnahmen begleitet, erforderlich:

- Durchführung von Rodungsarbeiten gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG außerhalb der Vegetationsperiode zum Schutz von Vögeln, d.h. die Rodungsarbeiten sind nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. des Folgejahres zulässig. Den Anweisungen der ökologischen Baubegleitung ist Folge zu leisten.
- Beginn der Baufeldfreimachung im Winterhalbjahr außerhalb der Brutperiode bodenbrütender Vögel (d.h. die Beseitigung von Vegetation und der Abtrag von Oberboden ist nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28./29.02. des Folgejahres zulässig). Für den Fall, dass die Maßnahmen in der Hauptbrutperiode (15.03. bis 15.08. eines Jahres) unvermeidbar sind, ist im Baufeld ab Anfang März in vierwöchigem Turnus die Vegetation durch Mähen, Mulchen, Grubbern oder Eggen zu beseitigen, um das Anlegen von Nestern durch bodenbrütende Vogelarten zu verhindern oder der Ausschluss des Vorkommens von Bodenbrütern gutachterlich nachzuweisen.

2. Abbuchung vom Ökokonto

Wird nach Vorliegen des Umweltberichts ergänzt...

3. Gebietsheimisches Pflanz- und Saatgut

Gemäß § 40 Abs. 4 BNatSchG ist sicherzustellen, dass nur gebietsheimisches, autochthones Pflanzen- und Saatgut zum Einsatz kommt. Die Bundesrepublik Deutschland hat die Biodiversitätskonvention unterschrieben und hat sich damit verpflichtet, einheimische Arten zu erhalten. Gebietsfremdes Pflanz- und Saatgut kann hingegen die genetische Variabilität einer Region stark verändern. Die Regelung stellt zugleich klar, dass das Anpflanzen von Herkünften aus anderen Vorkommensgebieten innerhalb Deutschlands seit dem 1. März 2020 der Genehmigung nach § 40 Abs. 4 Satz 1 unterliegt.

VI. PFLANZENLISTE FÜR PFLANZFESTSETZUNGEN

Es sind gebietseigene Gehölze aus dem Herkunftsgebiet 4 „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ entsprechend des „Leitfadens zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ zu verwenden (https://www.bfn.de/fileadmin/BfN/recht/Dokumente/leitfaden_gehoelze_.pdf).

Für Pflanzungen im Straßenrandbereich und im Randbereich von Stellplätzen wird die Verwendung stadt-klimatoleranter Laubbaum-Arten empfohlen, die in der GALK-Straßenbaumliste zur Verwendung auf Straßen- und Parkplatz-Flächen als „geeignet“ oder „gut geeignet“ für diese Standorte empfohlen werden, sofern sie als Hochstamm erhältlich sind und eine Mindestgröße von 8 m (nach den Angaben dieser Liste) erreichen.

Bei Baumpflanzungen im Straßenrandbereich und im Randbereich von Stellplätzen muss die durchwurzelbare Vegetationstragschicht entsprechend den Anforderungen der „Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 2: Standortvorbereitung für Neupflanzungen, Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweise und Substrate“ der „Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL)“ von 2004 mindestens 12 m³ umfassen.

Bäume II. Ordnung:

Mindestqualität: H, 3 x v., 14-16

Acer campestre – Feldahorn

Carpinus betulus – Hainbuche

Malus sylvestris – Wildapfel

Mespilus germanica – Mispel

Pyrus pyraster – Wildbirne

Sorbus aucuparia - Eberesche

Sorbus torminalis – Elsbeere

Alnus glutinosa – Erle

Salix spec. – Weiden

Sträucher:

Mindestqualität: vStr, 2 x v., 60 -100

Cornus sanguinea – Roter Hartriegel

Cornus mas – Kornelkirsche

Corylus avellana – Waldhasel

Ligustrum vulgare – Rainweide

Lonicera xylosteum – Heckenkirsche

Prunus spinos – Schlehe

Rosa canina – Hundsrose

Rosa rubiginosa – Weinrose

Sambucus nigra – Schwarzer Holunder

Dachbegrünung:

Sedum album – Weißer Mauerpfeffer

Sedum montanum – Berg-Mauerpfeffer

Sedum reflexum – Tripmadam

Sedum sexangulare – Milder Mauerpfeffer

Euphorbia cyparissias – Zypressen-Wolfsmilch

Festuca ovina – Schafschwingel

Helianthemum nummularia – Sonnenröschen

Hieracium pilosella – Kleines Habichtskraut

Jasione montana – Berg-Sandglöckchen

Koeleria macrantha – Schillergras

Melica ciliata – Wimpern-Perlgras

Petrorhagia prolifera – Felsennelke

Thymus serpyllum – Thymian

VII. ANLAGE – RECHTSVERORDNUNG ZUM TRINKWASSER-SCHUTZGEBIET „UF BODENHEIM“

NR. 27 / SEITE 748

STAATSANZEIGER

MONTAG, DEN 25. JULI 2016

**Rechtsverordnung
über die Festsetzung eines
Wasserschutzgebietes in den Gemarkungen
Bodenheim und Nackenheim
zugunsten der
Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH**

Aufgrund des § 51 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) und der §§ 54, 111, 114 und 92 Abs. 2 des Wassergesetzes für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. 2015, Seite 127) wird durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd als zuständige Obere Wasserbehörde verordnet:

**§ 1
Zweck und Einteilung**

(1) Im Interesse der öffentlichen Wasserversorgung, die die Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH, Rheinallee 87, 55294 Bodenheim, nachfolgend Wasserversorgungsunternehmen genannt, für ihren Versorgungsbereich sicherzustellen hat, wird für die hierzu dienende Wassergewinnungsanlage, bestehend aus 10 Brunnen, bezeichnet als Brunnen „Uferfiltratgewinnung Bodenheim“, das nachstehend beschriebene Wasserschutzgebiet festgesetzt.

(2) Das Wasserschutzgebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

- 10 Fassungsbereiche (Zone I)
- 1 Engere Schutzzone (Zone II)
- 1 Weitere Schutzzone (Zone III)

Über die einzelnen Schutzzonen gibt die als Anlage zu dieser Rechtsverordnung abgedruckte Karte im Maßstab 1:10.000 einen Überblick.

Sie ist Bestandteil der Rechtsverordnung.
Die Schutzzonen sind dort wie folgt dargestellt:

- | | |
|------------|--------------------------|
| Zone I = | nicht schraffiert |
| Zone II = | links geneigte Schraffur |
| Zone III = | rechtsgeneigte Schraffur |

Die genaue Lage des Wasserschutzgebietes und der Zonen ergibt sich aus Karten im Maßstab 1 : 25.000 und 1 : 2.000. Die Zonen sind in den Lageplänen wie folgt dargestellt:

- | | |
|------------|-----------------|
| Zone I = | blaue Umrandung |
| Zone II = | grüne Umrandung |
| Zone III = | rote Umrandung |

Die vorbezeichneten Lagepläne Maßstab 1 : 25.000 und 1 : 2.000 sind mit dem Feststellungsvermerk der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd versehen und sind Grundlage und Bestandteil dieser Rechtsverordnung.

**§ 2
Umfang und Beschreibung**

(1) Das Wasserschutzgebiet liegt in den Gemarkungen Bodenheim und Nackenheim.

MONTAG, DEN 25. JULI 2016

STAATSANZEIGER

NR. 27 / SEITE 749

Der genaue Grenzverlauf der jeweiligen Schutzzonen ist an Hand der farblichen bzw. schraffierten Abgrenzung aus den Lageplänen M 1 : 25.000 und M 1 : 2.000, die Bestandteil dieser Rechtsverordnung sind, zu entnehmen.

§ 3
Hinweise

(1) Eine Ausfertigung der Rechtsverordnung und die mit dem Festsetzungsvermerk versehenen, als Bestandteil der Rechtsverordnung geltenden Lagepläne Maßstab 1 : 25.000 und 1 : 2.000, werden zu jedermann Einsicht während der Dienststunden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Bodenheim und bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd archiviert.

(2) Für Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind - ungeachtet weitergehender Regelung nach dieser Rechtsverordnung - die Vorschriften der §§ 62, 63 und 48 WHG und 20 LWG i.V.m. der jeweils gültigen Anlagenverordnung - VAwS - zu beachten. Ferner ist die jeweils gültige Landesverordnung über Anforderungen an Anlagen zum Lagern und Abfüllen von Jache, Gülle, Silagesickersäften, Festmist und Silagen (JGSF-Verordnung) - ungeachtet weitergehender Regelungen nach dieser Rechtsverordnung - zu beachten.

(3) Für das Aufbringen von Klärschlamm ist - ungeachtet weitergehender Regelungen nach dieser Rechtsverordnung - die jeweils gültige Klärschlammverordnung (AbfKlärV) zu beachten.

(4) Für die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln sind - ungeachtet weitergehender Regelungen nach dieser Rechtsverordnung - die Vorschriften der jeweils gültigen Verordnung über Anwendungsverbote und -beschränkungen für Pflanzenschutzmittel (Pflanzenschutzanwendungsverordnung) zu beachten.

(5) Für die Anwendung von Düngemitteln sind - ungeachtet weitergehender Regelungen nach dieser Rechtsverordnung - die Vorschriften der Düngeverordnung (DüV) in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.

(6) Für die Verwertung (Ausbringung) von unbehandelten oder behandelten Bioabfällen oder Gemischen auf oder in land-, forstwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzten Böden gelten - ungeachtet weiterer Regelungen nach dieser Rechtsverordnung - die Anforderungen der Verordnung über die Verwertung von Bioabfällen auf landwirtschaftlich, forstwirtschaftliche und gärtnerisch genutzten Böden -BioAbfV- Bioabfallverordnung.

(7) Bei Einwirkungen jeglicher Art auf den Boden gelten - ungeachtet weiterer Regelungen nach dieser Rechtsverordnung - die Vorgaben des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten - BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz in Verbindung mit der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung - BBodSchV -.

§ 4
Verbote

Im Wasserschutzgebiet sind alle die Wasser-versorgung gefährdenden Handlungen unter-sagt.

1. Weitere Schutzzzone (Zone III)

Die Zone III soll den Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren

chemischen und vor radioaktiven Verunreinigungen gewährleisten. Deshalb sind alle damit nicht zu vereinbarenden Einrichtungen, Handlungen und Vorgänge untersagt, und zwar insbesondere:

1.1 Industrie und Gewerbe

1.1.1 Ausweisung neuer Industriegebiete sowie Errichten, Erweitern und Betreiben von Industrieanlagen (z. B. Raffinerien, Metallhütten und chemische Fabriken)

1.1.2 Ansiedeln und Erweitern von Gewerbebetrieben in denen regelmäßig in erheblichen Umfang mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (z. B. Lagern, Sammeln, Umschlagen, Abfüllen, Herstellen, Behandeln, Verwenden, Transportieren).

1.1.3 Errichten oder Erweitern von Wärme-kraftwerken, sofern nicht gasbetrieben

1.1.4 Errichten, Erweitern und Betreiben von Rohrleitungsanlagen zum Befördern wassergefährdender Stoffe

1.1.5 Errichten und Erweitern von unterirdischen Speichern für wassergefährdende Stoffe

1.1.6 Umgang mit radioaktiven Stoffen im Sinne des Atomgesetzes und der Strahlenschutzverordnung, ausgenommen für Mess-, Prüf- und Regeltechnik

1.1.7 Krankenhäuser, Heilstätten und Gewerbebetriebe, wenn das Schmutzwasser nicht vollständig aus der Zone III hinausgeleitet wird

1.2 Abwasserbeseitigung und Abwas-seranlagen

1.2.1 Errichten und Erweitern von Abwasserbehandlungsanlagen, einschließlich Kleinkläranlagen

1.2.2 Abwasserkanäle und -leitungen, sofern diese nicht nach den Anforde-rungen und Auflagen des Arbeitsblattes ATV-DVVW-K-A 142 hergestellt und betrieben werden

1.2.3 Errichten und Erweitern von Regen- oder Mischwasserentlastungs-bauwerken incl. Regenklärbecken

1.2.4 Ausbringen, Versickern sowie Ein-leiten von Schmutzwasser in den Untergrund

1.2.5 Versickerung von Niederschlags-wasser mittels unterirdischer Ver-sickerungsanlagen (insbes. Ver-sickerungsschächte, Rigolen)

1.2.6 Einleiten von Abwasser in ein ober-irdisches Gewässer, ausgenommen nicht schädlich verunreinigtes Nie-derschlagswasser

1.3 Abfallverwertung und -beseitigung

1.3.1 Errichten, Erweitern und Betreiben von Abfallverwertungs- und Beseitigungsanlagen im Sinne des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschafts-gesetz - KrWG -), wie Deponien, Bauschuttaufbereitungsanlagen, Autowrackanlagen, Abfallum-schlagsanlagen und -zwischenlager, etc.

1.3.2 Verfüllen von Abgrabungen, Erdaufschüssen, Baugruben, etc.

unterhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht. Hiervon ausgenommen ist die Verwendung von Boden-material, dessen Schadstoffgehalte die Zuordnungswerte Z0 nach den Technischen Regeln der LAGA M20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen, Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, Nr. 1.2 Bodenmate-rial (TR Boden)“ einhalten

1.3.3 Verwenden von Bodenmaterial und sonstigen mineralischen Abfällen (z. B. Bau- und Abbruchabfälle sowie hieraus hergestellter Recyclingbaustoffe) zur Herstellung technischer Bauwerke. Ausgenommen hiervon sind mineralische Abfälle, deren Schadstoffgehalte die Zuordnungswerte Z1.1 nach den Technischen Regeln der LAGA M20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“¹ einhalten

1.3.4 Verwenden von Bodenmaterial zur Herstellung von durchwurzelbaren Bodenschichten, ausgenommen Bodenmaterial dessen Schadstoffgehalte die Vorsorgewerte DB0 bzw. DB0/Landwirtschaft des ALEX-In-formationsblattes 24 zu § 12 BBodSchV des Landesamtes für Umwelt, Wasserwirtschaft und Ge-werbeaufsicht (Stand Juli 2007) einhalten

1.4 Siedlung und Verkehr

1.4.1 Wohnsiedlungen sowie die Neuaus-weisung von Baugebieten, wenn das Schmutzwasser nicht vollständig aus der Zone III geleitet wird

1.4.2 Baustofflager von denen eine Grundwassergefährdung ausgehen kann

1.4.3 Verkehrsanlagen und andere bauli-che Anlagen, falls das Abwasser (ausgenommen nicht schädlich ver-unreinigtes Niederschlagswasser) nicht vollständig und sicher aus der Zone III geleitet wird

1.4.4 Errichten, Erweitern und Betreiben von Flugplätzen einschließlich Si-cherheitsflächen, Notabwurfpätze, militärische Anlagen und Übungsplätze

1.4.5 Güterumschlagplätze (z. B. Ran-gierbahnhöfe, Güterbahnhöfe, Autohöfe)

1.4.6 Errichten oder Erweitern von Straßen, Wegen und sonstigen Ver-kehrsanlagen, sofern nicht die Richtlinien für bautechnische Maß-nahmen an Straßen in Wasserge-winnungsgebieten (RiStWag) be-achtet werden

1.4.7 Neuanlage und Erweiterung von Friedhöfen

1.4.8 Anwendung von Auftaumitteln, außer zur Bewirtschaftung von Bundesautobahnen, Bundes-, Lan-des- und Kreisstraßen im erforder-lichen Maß gemäß den Anforde-rungen der Technischen Lieferbedin-gungen für Streustoffe des Straßen-winterdienstes (TL-Streu)

¹ Für Bodenmaterial sind die TR Boden vom Nov. 2004, für Bauschutt die TR Bauschutt vom Nov. 1997 anzuwenden

- 1.4.9 Anwenden von Pflanzenschutzmitteln zur Unterhaltung von Verkehrswegen, sofern dies nicht grundwasserschonend betrieben wird
- 1.5 Eingriffe in den Untergrund
- 1.5.1 Erdaufschlüsse, sofern die Grundwasserüberdeckung wesentlich vermindert wird, vor allem, wenn das Grundwasser ständig oder bei hohem Grundwasserstand aufgedeckt oder eine reinigende Schicht freigelegt wird und keine ausreichenden und dauerhaften Grundwasserschutzmaßnahmen ergreifen werden können. Ausnahme: Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Baugruben
- 1.5.2 Bergbau einschließlich Erdöl- und Erdgasgewinnung
- 1.5.3 Gewinnen von Steinen, Erden und anderen oberflächennahen Rohstoffen
- 1.5.4 Bohrungen zum Aufsuchen oder Gewinnen von Erdöl, Erdgas, Kohlensäure, Mineralwasser und anderer Bodenschätze sowie zum Herstellen von Kavernen und Untergrundspeichern
- 1.5.5 Errichten, Erweitern und Betreiben von Grundwasserwärmepumpen, Erdwärmesonden und -kollektoren sowie geothermische Tiefenbohrungen und Geothermiekraftwerken
- 1.6 Landwirtschaftliche, forstwirtschaftliche und gärtnerische Nutzungen
- 1.6.1 Lagern von Wirtschaftsdünger, z. B. Gülle, Jauche, Festmist, Sekundärrohstoffen sowie von fließfähigem Mineraldünger außerhalb dauerhaft dichter Anlagen
- 1.6.2 Gärfuttermieten (Feldsilage), ausgenommen Foliensilos auf dichter Bodenabdeckung mit Auffangbehälter
- 1.6.3 Ausbringen von Mineral- und Wirtschaftsdüngern sowie Silagesicker- saft auf Brache oder tief gefrorenem, schneedecktem, wassergefäßtigem oder überschwemmtem Boden sowie wenn dies nicht bedarfsgerecht nach der Düngeverordnung (DÜV) erfolgt
- 1.6.4 Aufbringen von Weinbauabwässern
- 1.6.5 Lagern und Ausbringen von Klärschlamm, Klärschlammgemisch und Klärschlammkompost i. Sinne der Klärschlammverordnung
- 1.6.6 Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln aus Luftfahrzeugen oder zur Bodenentseuchung
- 1.6.7 Beregnung landwirtschaftlicher oder gärtnerisch genutzter Flächen, sofern die nutzbare Feldkapazität - bezogen auf die jeweilige Bodenart - überschritten wird
- 1.6.8 Errichten und Erweitern von nicht landwirtschaftlichen Gartenbaubetrieben und Kleingartenanlagen
- 1.6.9 Waldrodung und Schwarzbrache
- 1.6.10 Grünlandumbruch, insbesondere Umwandlung von Grünland in Acker- und Dauerkultrflächen
- 1.6.11 Neuanlage von Mono- und Sonderkulturen, außer Grünland und Streuobst-wiesen sowie im abgegrenzten Rebland, und nur soweit nachgewiesen werden kann, dass Gefahren für das Grundwasser nicht zu besorgen sind
- 1.6.12 Tierbesatz mit grundwassergefährdender Konzentration von Tieren, insbesondere, wenn hierdurch die Grasnarbe nachhaltig geschädigt wird
- 1.7 Sonstige Nutzungen
- 1.7.1 Gewässerherstellung und Ausbau eines Gewässers, z. B. Fischteiche
- 1.7.2 Märkte, Volksfest und Großveranstaltungen außerhalb dafür vorgesehener Anlagen
- 1.7.3 Motorsport
- 1.7.4 Errichten, Erweitern und Betreiben von Schießständen oder Schießplätzen, ausgenommen Schießstände in geschlossenen Räumen
- 1.7.5 Errichten und Betreiben von Golfplätzen
- 1.7.6 Militärische Anlagen und Übungen
2. Engere Schutzone (Zone II)
- Die Zone II soll den Schutz vor Verunreinigungen durch pathogene Mikroorganismen (z. B. Bakterien, Viren, Parasiten und Wurmeiern) sowie vor sonstigen Beeinträchtigungen gewährleisten, die bei geringer Fließdauer und -strecke zur Trinkwassergewinnungsanlage gefährlich sind. Deshalb sind alle damit nicht zu vereinbarenden Einrichtungen, Handlungen und Vorgänge untersagt, und zwar neben den für die Zone III genannten Einrichtungen, Handlungen und Vorgänge noch insbesondere:
- 2.1 Industrie und Gewerbe
- 2.1.1 Errichten und Erweitern baulicher Anlagen - insbesondere gewerblicher und landwirtschaftlicher Betriebe - einschließlich deren Nutzungsänderung, falls durch die Änderung ein erhöhtes Gefährdungspotential für das Grundwasser entsteht
- 2.1.2 Errichten von Transformatoren und Stromleitungen mit flüssigen, wassergefährdenden Kühl- und Isoliermitteln
- 2.1.3 Anwenden von Schmierstoffen im Bereich Verlustschmierung und Schalöle
- 2.1.4 Errichten und Erweitern von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 WHG.
- 2.2 Abwasserbeseitigung und Abwasseranlagen
- 2.2.1 Durchleiten von Abwasser (ATV-DVWK-A 142, ATV-DVWK-M 146)
- 2.2.2 Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser, außer nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dachflächen, wenn dies breitflächig über die belebte Bodenzone geschieht
- 2.2.3 Einleiten von Schmutzwasser und Niederschlagswasser von Verkehrsflächen in oberirdische Gewässer
- 2.3 Abfallentsorgung
- 2.3.1 Verwerten und Beseitigen von mineralischen Abfällen (auch hieraus hergestellten Recyclingbaustoffen)
- 2.3.2 Kompostplätze, auch häusliche Eigenkompostierung
- 2.4 Siedlung und Verkehr
- 2.4.1 Errichten und Erweitern von Straßen, Wegen, Bahnlinien und sonstigen Verkehrsanlagen (ausgenommen Feld- und Waldwege)
- 2.4.2 Änderung von Verkehrsanlagen, ausgenommen zur Verbesserung des Grundwasserschutzes
- 2.4.3 Baustelleneinrichtungen
- 2.4.4 Lagern wassergefährdender Stoffe, wie z. B. Heiz-, Diesel- und Motoröl, Pflanzenschutzmittel, Mineraldünger
- 2.4.5 Transport und Umgang mit wassergefährdenden und radioaktiven Stoffen
- 2.4.6 Das Durch- und Befahren mit Kraftfahrzeugen, außer zur Wahrnehmung hoheitlicher Aufgaben
- 2.4.7 Anwenden von Auftausalzen
- 2.5 Eingriffe in den Untergrund
- 2.5.1 Sprengungen
- 2.5.2 Bohrungen
- 2.5.3 Errichten, Erweitern und Betreiben von Anlagen zur Eigenwasserversorgung und Beregnungsbrunnen
- 2.6 Landwirtschaftliche, forstwirtschaftliche und gärtnerische Nutzungen
- 2.6.1 Errichten und Erweitern von Jauche- und Güllebehältern, von Dungstätten und Gärfuttersilos
- 2.6.2 Feldlagerung von Stallmist und Silage
- 2.6.3 Anwenden von Wirtschaftsdünger (Gülle, Jauche, Festmist) und Silagesickersaft
- 2.6.4 Anwenden von Pflanzenschutzmitteln
- 2.6.5 Freiland-, Koppel- und Pferchtierhaltung
- 2.6.6 Beweidung
- 2.6.7 Errichten, Erweitern und Betreiben von Dränagen und zugehörigen Vorflutgräben
- 2.7 Sonstige Nutzungen
- 2.7.1 Errichten, Erweitern und Betreiben von Zeltlagern und Campingplätzen
- 2.7.2 Errichten, Erweitern und Betreiben von Sport- und Freizeitanlagen
3. Fassungsbereiche (Zone I)
- Die Zone I soll den Schutz der Trinkwassergewinnungsanlage und der unmittelbaren Umgebung vor jeglichen Verunreinigungen und Beeinträchtigungen gewährleisten. Deshalb sind alle damit nicht zu vereinbarenden Einrichtungen, Handlungen und Vorgänge untersagt, und zwar insbesondere:
- 3.1 Die für die Zonen II und III genannten Einrichtungen, Handlungen und Vorgänge
- 3.2 Fahr- und Fußgängerverkehr, außer Betreten und Befahren für Handlungen im Rahmen der Wassergewinnung, -ableitung, Überwachung und Wartung durch Befugte des Trägers der öffentlichen Wasserversorgung
- 3.3 Land- und forstwirtschaftliche sowie gartenbauliche Nutzung

§ 5
Duldungspflichten

(1) Die Eigentümer und Nutzungsberechtigten von Grundstücken innerhalb des Wasser-

MONTAG, DEN 25. JULI 2016

STAATSANZEIGER

NR. 27 / SEITE 751

schutzgebietes haben die Beseitigung oder Änderung von Einrichtungen, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung bestehen und deren Bestand oder Betrieb unter die Verbote des § 4 fallen auf Anordnung der zuständigen Oberen Wasserbehörde zu dulden, sofern sie nicht schon nach anderen Rechtsvorschriften verpflichtet sind, die Einrichtungen zu beseitigen oder zu ändern.

(2) Die Eigentümer und Nutzungsberechtigten von Grundstücken innerhalb des Wasserschutzgebietes sind verpflichtet zu dulden, dass Beauftragte des Wasserversorgungsunternehmens bzw. der zuständigen staatlichen Behörden, nach vorheriger rechtzeitiger Ankündigung,

1. die Grundstücke zur Beobachtung des Wassers und des Bodens betreten,
2. Beobachtungsstellen einrichten,
3. Hinweisschilder zur Kennzeichnung des Wasserschutzgebietes aufstellen.

§ 6 Handlungspflichten

Dem Wasserversorgungsunternehmen wird auferlegt:

Mindestens einmal jährlich das Schutzgebiet zu begehen und erkennbare Verstöße gegen die Schutzbestimmungen der jeweils zuständigen Wasserbehörde mitzuteilen.

§ 7 Ausnahmen, Befreiungen

(1) Die zuständige Obere Wasserbehörde kann von den Verboten des § 4, den Duldungspflichten des § 5, den Handlungspflichten des § 6 Ausnahmen zulassen, wenn

1. das Wohl der Allgemeinheit die Ausnahme erfordert oder
2. das Verbot oder die Verpflichtung im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führen würde und eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften wegen besonderer Schutzworke nicht zu besorgen ist.

(2) Handlungen, die einer wasserrechtlichen Erlaubnis, Bewilligung oder Genehmigung, einer gewerberechtlichen, abfallrechtlichen, baurechtlichen, verkehrsrechtlichen, bahnrechtlichen, immissionsschutzrechtlichen, atomrechtlichen, pflanzenschutzrechtlichen, gefahrstoffverordnungsrechtlichen, forstrechtlichen oder landespflegerischen Genehmigung bedürfen oder die aufgrund eines bergbehördlich geprüften Betriebsplanes oder durch bergrechtliche Erlaubnis oder Bewilligung zugelassen werden, bedürfen keiner gesonderten Ausnahmegenehmigung/Befreiung nach dieser Verordnung.

Für Planfeststellungen gelten ausnahmslos die einschlägigen Bestimmungen der Verwaltungsverfahrensgesetze.

Entscheidet in den vorgenannten Fällen die Obere Wasserbehörde nicht selbst, ist ihr Einvernehmen erforderlich.

(3) Die Entscheidung über die Ausnahme ist widerruflich; sie kann mit Bedingungen und Auflagen verbunden werden und bedarf der Schriftform.

(4) Im Falle des Widerrufs kann die zuständige Behörde von dem durch die Ausnahme Begünstigten oder vom Grundstückseigentümer verlangen, dass der frühere Zustand wieder hergestellt wird, sofern es das Wohl der Allgemeinheit, insbesondere der Schutz der Wasserversorgung, erfordert.

(5) Die Verbote des § 4 gelten nicht für Maßnahmen, die zur Sicherstellung und Aufrechterhaltung der Wasserversorgung seitens des Wasserversorgungsunternehmens notwendig sind und unter Beachtung der jeweils gebotenen besonderen Vorschrift durchgeführt werden.

§ 8 Begünstigte

Begünstigte durch die Festsetzung des Wasserschutzgebietes ist die Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH, im Einzelnen Wasserversorgungsunternehmen genannt.

§ 9 Entschädigung, Ausgleich

(1) Soweit Verbote gem. § 4 oder Duldungspflichten gem. § 5 oder aufgrund dieser Verordnung ergehende Anordnungen eine Enteignung darstellen, ist das Wasserversorgungsunternehmen als Begünstigte gem. § 52 Abs. 4 und 5 WHG verpflichtet, eine angemessene Entschädigung gemäß §§ 96 – 98 WHG bzw. einen Ausgleich nach § 99 WHG zu leisten.

Kommt eine gütliche Einigung nicht zustande, so entscheidet auf Antrag eines Beteiligten die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd über die Festsetzung der Entschädigungs- oder Ausgleichsleistung.

(2) Ein Ausgleichsanspruch besteht nicht, so weit anderweitige Leistungen für die Beschränkung der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung gewährt werden.

§ 10 Ordnungswidrigkeiten

Nach § 103 Abs.1 WHG kann mit einer Geldbuße bis zu 50.000,- EUR belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. einem Verbot nach § 4 - soweit dieses sich als Handlung darstellt - zuwiderhandelt,
2. eine nach § 7 ausnahmsweise zugelassene Handlung vornimmt, ohne die mit der Ausnahme verbundenen Bedingungen oder Auflagen zu befolgen.
3. Handlungspflichten nach § 6 nicht erfüllt.

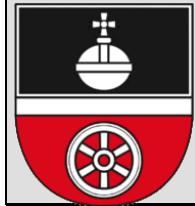
§ 11 Inkrafttreten

Die Verordnung tritt am Tage nach ihrer Veröffentlichung im Staatsanzeiger für Rheinland-Pfalz in Kraft.

Neustadt an der Weinstraße,
den 6. Juli 2016

- 312-311 MB-Bodenheim 2 -

Struktur- und
Genehmigungsdirektion Süd
In Vertretung
Dr. Hannes Kopp
Vizepräsident



BEBAUUNGSPLAN `AM WÄLDCHEN, 2. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG` Ortsgemeinde Nackenheim

Fassung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

BEGRÜNDUNG MIT INTEGRIERTEM UMWELTBERICHT

Stand: 03.11.2025

Veröffentlichungsexemplar
gemäß § 3 Abs. 1 BauGB Frühzeitige
Unterrichtung in der Zeit vom 22.12.2025 bis
einschließlich 31.01.2026

INHALTSVERZEICHNIS

1	Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der Planaufstellung	5
2	Planungsrechtliches Verfahren/Aufstellungsbeschluss	6
2.1	Aufstellungsbeschluss	6
2.2	Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange	6
2.3	Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange ..	6
3	Beschreibung des Geltungsbereiches.....	7
4	Planungsrelevante Vorgaben/Rahmenbedingungen	9
4.1	Regionaler Raumordnungsplan (RROP) Rheinhessen-Nahe	9
4.2	Flächennutzungsplanung.....	11
4.3	Bebauungsplanung.....	12
4.4	Schutzgebiete/-objekte nach BNatSchG.....	12
4.5	Trinkwasserschutzgebiet	13
4.6	Hochwasser- und Starkregen gefährdung	13
4.7	Informationen zum Untergrund	15
5	Erschließung	16
5.1	Versorgung	16
5.2	Entsorgung	16
5.3	Verkehr	17
6	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	17
6.1	Art der baulichen Nutzung	17
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	18
6.3	Bauweise	18
6.4	Flächen für Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen	18
6.5	Grünordnerische Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	18
6.6	Wasserflächen und die Flächen für die Wasserwirtschaft	19
6.7	Hauptversorgungsleitungen und Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	19
6.8	Immissionsschutz	19
6.9	Festsetzung der Höhenlage	20
6.10	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig	20
7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 88 Abs. 6 LBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB.....	20
8	Artenschutz	21
9	Umweltbericht.....	23
9.1	Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	23
9.2	Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung	24

9.3	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes des Plangebietes und der voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiete.....	26
9.3.1	Schutzwert Menschen	26
9.3.2	Schutzwert Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt	26
9.3.2.1	Schutzwert Pflanzen.....	26
9.3.2.2	Schutzwert Tiere	27
9.3.2.3	Biologische Vielfalt	28
9.3.3	Schutzwert Boden / Fläche.....	29
9.3.4	Schutzwert Wasser.....	29
9.3.5	Schutzwert Klima/Luft.....	29
9.3.6	Schutzwert Landschaft	30
9.3.7	Schutzwert Kultur- und sonstige Sachgüter.....	30
9.3.8	Wechselwirkungen.....	30
9.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	31
9.4.1	Schutzwert Menschen	31
9.4.2	Schutzwert Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt	31
9.4.2.1	Schutzwert Pflanzen.....	31
9.4.2.2	Schutzwert Tiere	31
9.4.2.3	Biologische Vielfalt	32
9.4.3	Schutzwert Boden / Fläche.....	33
9.4.4	Schutzwert Wasser.....	33
9.4.5	Schutzwert Klima/Luft.....	34
9.4.6	Schutzwert Landschaft	34
9.4.7	Schutzwert Kultur- und sonstige Sachgüter.....	34
9.4.8	Wechselwirkungen.....	35
9.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung ...	35
9.6	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	35
9.6.1	Schutzwertbezogene Ermittlung des Kompensationsbedarfs.....	35
9.6.2	Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen	36
9.6.3	Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet.....	37
9.6.3.1	Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Retentionsmulde	37
9.6.4	Abbuchung vom Ökokonto	37
9.7	Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung	38
9.8	Ergebnis der Prüfung von in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten	39
9.9	Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind.....	39
9.10	Zusätzliche Angaben	40
9.10.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	40
9.10.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)	40

9.10.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung der Angaben	40
9.10.4 Referenzliste der Quellen	41
10 Auswirkungen der Planung	42
11 Umsetzung der Planung	44
11.1 Eigentumsverhältnisse.....	44
11.2 Bodenordnung	44
11.3 Kosten, Finanzierung.....	44

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Lage des Geltungsbereichs	5
Abbildung 2: Geltungsbereich	7
Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe	9
Abbildung 4: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan	12
Abbildung 5: Gefährdung durch Starkregen	14
Abbildung 6: Wassertiefen bei HQ _{extrem}	39

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Durch den Bebauungsplan überplante Flurstücke	8
Tabelle 2: Flächen- und Versiegelungsbilanz.....	23
Tabelle 3: Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung.....	24
Tabelle 4: Festgestellte Vogelarten im Untersuchungsgebiet und der näheren Umgebung	27

ANLAGENVERZEICHNIS

Anlage 1 – Baugrund:

Wurde beauftragt und wird der Offenlage zugeführt

Anlage 2 – Entwässerungskonzept:

Wurde beauftragt und wird der Offenlage zugeführt

Anlage 3 – Schallgutachten:

Wurde beauftragt und wird der Offenlage zugeführt

Anlage 4 – Artenschutzrechtliche Prüfung:

BG NATUR (2022): Artenschutzgutachten: B-Plan 'Am Wäldchen, 1. Änderung und Ergänzung'. Stand: März 2023. Nackenheim.

1 Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der Planaufstellung

Die Ortsgemeinde Nackenheim (Verbandsgemeinde Bodenheim, Landkreis Mainz-Bingen) verfügt durch die L 413 als B 9 Zubringer über eine hervorragende verkehrliche Anbindung an das regionale und über-regionale Verkehrsnetz. Über die Karl-Arand-Straße und die L 413 verfügt die Ortsgemeinde über einen Anschluss an die B 9. Ein Anschluss an die A 60 befindet sich ca. 5 km entfernt im Mainzer Stadtteil Laubenheim. Aufgrund der Lage und des Wirtschaftswachstums im Rhein-Main-Gebiet verzeichnet die Ortsgemeinde einen hohen Bedarf an gewerblichen Bauflächen und hatte daher in den letzten Jahren bereits die gewerbliche Entwicklung vorangetrieben.

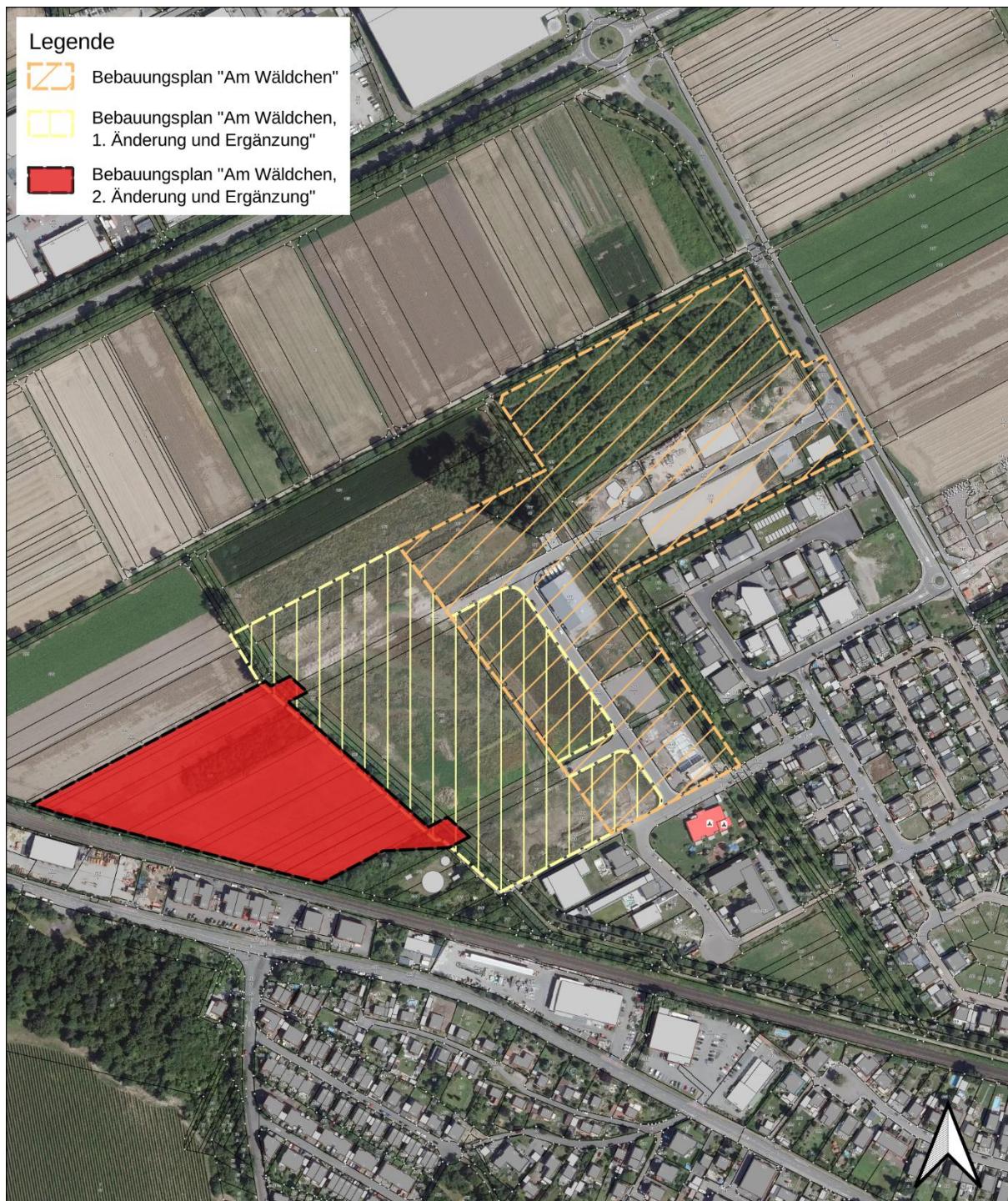


Abbildung 1: Lage des Geltungsbereichs (Abbildung unmaßstäblich, Quelle DOP20, ALKIS: © GeoBasis-DE/LVermGeoRP (2025), dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de>)

So wurde der Bebauungsplan „Am Wäldchen“ am 25.01.2022 ausgefertigt und mit Datum 25.02.2022 im Nachrichtenblatt der Verbandsgemeinde bekannt gemacht und besitzt seither Rechtkraft. Der zweite Bauabschnitt mit dem Bebauungsplantitel „Am Wäldchen, 1. Änderung und Ergänzung“ wurde am 23.02.2024 ausgefertigt und mit Datum 01.03.2024 im Nachrichtenblatt der Verbandsgemeinde bekannt gemacht. Beide Gebiete sind vollständig erschlossen und sämtliche Grundstücke sind bereits vergeben. Der Ortsgemeinde Nackenheim liegen jedoch weiterhin zahlreiche Anfragen zur Ansiedelung gewerblicher Unternehmen vor.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt die Ortsgemeinde Nackenheim das Ziel, den gemäß § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) zu berücksichtigenden städtebaulichen Belangen Rechnung zu tragen, insbesondere die Belange:

- *der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 a BauGB) und*
- *der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB).*

Dadurch sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Ansiedelung von Gewerbebetrieben geschaffen werden sowie eine nachhaltige und ausgewogene städtebauliche Entwicklung unterstützt werden, die den örtlichen wirtschaftlichen Anforderungen und Versorgungsbedürfnissen entspricht.

Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wurde der Raum südlich der L 413 zwischen den beiden Ortsgemeinden Bodenheim und Nackenheim für ein interkommunales Gewerbegebiet in Betracht gezogen (siehe Kapitel 4.2). Aus wasserwirtschaftlichen Gründen kommt jedoch eine Entwicklung im angedachten Raum nicht in Betracht, da eine Ausweisung von gewerblichen Bauflächen nicht mit der Ausweisung des Vorranggebiets für den Grundwasserschutz vereinbar sei. Die gewerbliche Entwicklung in der Ortsgemeinde Nackenheim beschränkt sich damit auf den Bereich „Mittelwiese“.

2 Planungsrechtliches Verfahren/Aufstellungsbeschluss

2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Ortsgemeinderat hat am 31.03.2025 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans „Am Wäldchen, 2. Änderung und Ergänzung“ gefasst.

2.2 Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange

Wird fortgeschrieben

2.3 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange

Wird fortgeschrieben

3 Beschreibung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 26.140 m² auf und befindet sich zwischen der Bahnlinie und dem Entwässerungsgraben III. Ordnung (VG-interne Bezeichnung N3). Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden – mit Ausnahme der Gewässer- und Wegeparzellen ackerbaulich genutzt, lediglich zwei Parzelle sind teilweise mit Sträuchern bestockt. Der Geltungsbereich ist vergleichsweise eben, die Höhen weisen ca. 84 m ü. NN auf.

Östlich des Geltungsbereiches befinden sich eine Kindertagesstätte sowie ein Seniorenenzentrum. Südlich grenzt eine Wegeparzelle an den Geltungsbereich und weiter südlich davon verläuft die Bahnstrecke Mainz – Mannheim, daran schließen sich die gewerblichen Bauflächen entlang der Mainzer Straße (L 431) an.



Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans 'Am Wäldchen, 1. Änderung und Ergänzung' sowie „Am Wäldchen, 1. Änderung und Ergänzung“ sowie des Bebauungsplans „Am Wäldchen“ (Abbildung unmaßstäblich, Quelle Likar und Luftbild: © GeoBasis-DE/LVermGeoRP (2025), dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de>)

Der räumliche Geltungsbereich A des Bebauungsplanes umfasst die folgenden Flurstücke:

Tabelle 1: Durch den Bebauungsplan überplante Flurstücke

Flur	Flurstück	Nutzung	Fläche [m²]
Flur 9	177/22 (tlw.)	Straßenverkehr	64
	177/23 (tlw.)	Straßenverkehr	66
	177/24 (tlw.)	Grünanlage	48
	177/25 (tlw.)	Grünanlage	42
	177/26 (tlw.)	Grünanlage	33
	192/2 (tlw.)	Fahrweg	167
	193 (tlw.)	Graben	252
	194 (tlw.)	Fahrweg; Gehölz	784
	200/2	Ackerland	1.124
	200/3	Ackerland	879
	201/1	Ackerland	2.586
	201/2	Ackerland	1.827
	202	Gehölz; Ackerland	3.740
	203	Ackerland	1.127
	204	Ackerland	4.136
	205	Ackerland	942
	206/1	Ackerland	3.044
	206/2	Ackerland	737
	207	Ackerland	1.156
	208	Ackerland	914
	209	Ackerland	42
	210	Ackerland	1.022
	211	Ackerland	1.057
	212 (tlw.)	Gehölz; Ackerland	367

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.

4 Planungsrelevante Vorgaben/Rahmenbedingungen

4.1 Regionaler Raumordnungsplan (RROP) Rheinhessen-Nahe

Folgende Vorbehaltsgebiete – die als regionalplanerische Grundsätze in der Abwägung zu beachten sind – sind im RROP für den Geltungsbereich ausgewiesen:

- Vorbehaltsgebiet Freizeit, Erholung und Landschaftsbild (G)
- Vorbehaltsgebiet Regionaler Biotopeverbund (G)

Folgende Vorranggebiete – die als regionalplanerische Ziele nicht der Abwägung zugänglich sind – sind im RROP für den Geltungsbereich ausgewiesen:

- Vorranggebiet Grundwasserschutz (Z)

Darüber hinaus ist die Fläche als „Sonstige Landwirtschaftsfläche“ dargestellt (siehe Abbildung 3).

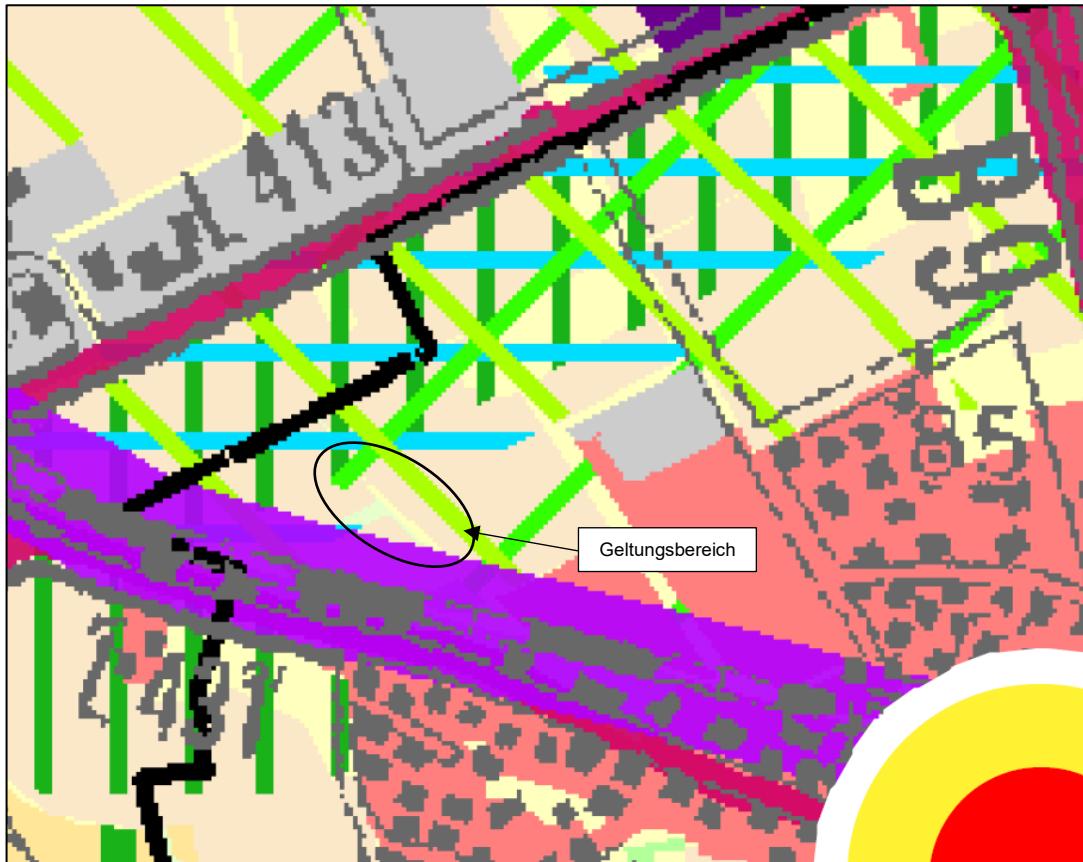


Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe (Quelle: Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe, 2022)

Vorranggebiet Grundwasserschutz (Z)

Z 64 Innerhalb der Vorranggebiete für den Grundwasserschutz/ Ressourcenschutz sind nur Maßnahmen und Nutzungen zulässig, die auf Dauer mit dieser vorrangigen Funktion vereinbar sind.

Zunächst ist festzustellen, dass sich die nördlichen Teilflächen in einer Tiefe von ca. 55 m innerhalb des Vorranggebietes Grundwasserschutz befinden, die übrigen Flächen befinden sich außerhalb.

Die nördlichen Teilflächen des Geltungsbereiches befinden sich innerhalb der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes „UF Bodenheim“. Bei allen Maßnahmen im Plangebiet bzw. bereits bei der Neuausweisung von Baugebieten sind die Schutzbestimmungen der seit Juli 2016 gültigen Rechtsverordnung (RVO) für das Wasserschutzgebiet und die Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete – DVGW-Arbeitsblatt W 101 – zu beachten. Diese schließt innerhalb der weiteren Schutzzone III eine Ansiedelung von Gewerbebetrieben oder Neuausweisung von Baugebieten nicht aus, sofern sich u.a. keine Betriebe, in denen in erheblichen Umfang mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ansiedeln, das Schmutzwasser vollständig aus der Schutzzone III geleitet wird sowie eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser mittels Rigolen oder Versickerungsschächten unterbleibt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen dem regionalplanerischen Ziel nicht entgegen. Die nördlichen Teilflächen des Geltungsbereiches befinden sich innerhalb der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes „UF Bodenheim“, die im Bebauungsplan als nachrichtliche Übernahme übernommen wurde. Bei der Planung wurden die Schutzbestimmungen der *Rechtsverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes in den Gemarkungen Bodenheim und Nackenheim zugunsten der Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH* (veröffentlicht im Staatsanzeiger Nr. 27 am 25.07.2016) und die Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete – DVGW-Arbeitsblatt W 101 – beachtet. Diese wird als Anlage Gegenstand des Bebauungsplans.

Durch die Festsetzung von Öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Retentionsmulde ist eine Bewirtschaftung des anfallenden (unverschmutzten) Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone im Geltungsbereich und im angrenzenden Pappelwäldchen möglich, so dass die Grundwasserneubildung im Einzugsgebiet der Gewinnungsanlagen auch weiterhin gesichert ist (siehe Kapitel 5.2).

Vorbehaltsgebiet Freizeit, Erholung und Landschaftsbild (G)

Der Geltungsbereich befindet sich am Rand eines großflächigen Vorbehaltsgebietes, das mit der Kulturlandschaft „Oppenheimer Rheinniederung“, die sich von Mainz bis Rheindürkheim erstreckt, gleichgesetzt werden kann. Dem engeren Plangebiet ist in Hinblick auf die Funktionen der mit der Ausweisung bezeichneten Sicherung von Gebieten „für die Langzeiterholung, Rekonvaleszenz und Fremdenverkehr“ und/oder „hinsichtlich ihrer Funktion als Fremdenverkehrs- und Humanregenerationsgebiete“ – angesichts seiner völlig fehlenden Ausstattung mit Einrichtungen der Erholungsinfrastruktur (Bänke, Rad- und Wanderwege usw.) sowie der Vorbelastung durch die bestehenden gewerblichen Nutzungen und der Immissionen durch die Bahn – eine untergeordnete Rolle zuzuschreiben. Die entlang der Karl-Arand-Straße verlaufende Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Nackenheim und Bodenheim/Laubenheim wird durch die Planung nicht tangiert bzw. aufrechterhalten. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen aus Sicht des Planungsträgers den regionalplanerischen Grundsätzen nicht entgegen.

Vorbehaltsgebiet Regionaler Biotopverbund (G)

Der Geltungsbereich befindet sich am äußeren Rand des großflächigen Vorbehaltsgebietes, das sich weiter in Richtung Norden über die Gemarkungen Bodenheim und Mainz-Laubenheim über die Flächen der Hochwasserrückhaltung Bodenheim/Laubenheim und zum Rhein hin erstreckt. Gemäß Anhang 2 zum RROP ist die Ausweisung unter anderem in dem im Biotopkataster als „lokal bedeutsam“ eingestuftem dichten Grabennetz als Trittsteinbiotop begründet. Folgende Zielsetzungen dieser Fläche für den Biotopverbund werden aufgeführt:

- Erhalt der Druckwasser- / Qualmwasserbiozönosen im Anschluss an das FFH-Gebiet „Oberrhein von Worms bis Mainz“ bzw. das Vogelschutzgebiet „Laubenheimer-Bodenheimer Ried“.

- Erhalt der vorhandenen Gräben einschließlich begleitender Uferrandstreifen. Neuentwicklung von Grünland, Säumen und Gehölzen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen den regionalplanerischen Grundsätzen nicht entgegen, da lediglich ein Randbereich im Süden des großräumigen Vorbehaltsgebietes überplant wird. Darüber hinaus können die Zielsetzungen der Fläche für den Biotopverbund innerhalb des Geltungsbereiches aufrechterhalten werden, da die Abschnitte des Grabennetzes in die Planung integriert werden und als Flächen für die Wasserwirtschaft zur Entwicklung eines Gewässerkorridors festgesetzt werden. Dies stellt im Vergleich zur derzeitigen ackerbaulichen Bewirtschaftung bis an die Gewässerkante eine deutliche Verbesserung im Sinne des Biotopverbundes dar.

4.2 Flächennutzungsplanung

Vor dem Hintergrund der Funktion als kooperierende Grundzentren wurde im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans die örtliche Lage zwischen den beiden Ortsgemeinden Bodenheim und Nackenheim für ein interkommunales Gewerbegebiet in Betracht gezogen. Der Raum verfügt durch die L 413 als B 9 Zubringer über eine hervorragende verkehrliche Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz. Ein Anschluss an die A 60 befindet sich ca. 5 km entfernt im Mainzer Stadtteil Laubenheim. Somit können Belastungen von Siedlungslagen insbesondere durch Schwerlastverkehr weitgehend ausgeschlossen werden.

Südlich der L 413 ist im Regionalen Raumordnungsplan als regionalplanerisches Ziel parallel zur L 413 eine „Grünzäsur/Siedlungszäsur“ ausgewiesen.

Seitens der Oberen Landesplanungsbehörde wurde bei einem Termin am 31.01.2018 empfohlen, zur Sicherung und Entwicklung des gewerblichen Standortes den Wegfall der Grünzäsur zwischen den beiden Gemeinden zu beantragen. Die Planungsgemeinschaft stellte jedoch bei einem Abstimmungstermin am 26.10.2018 die besondere Bedeutung der im ROP ausgewiesenen Grünzäsur im Zusammenhang mit dem Vorranggebiet Grundwasserschutz heraus.

Nahezu der gesamte Raum südlich des B 9 Zubringers ist als Zone III des Trinkwasserschutzgebiets „UF Bodenheim“ ausgewiesen. Die Rechtsverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes in den Gemarkungen Bodenheim und Nackenheim zugunsten der Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH wurde am 25.07.2016 im Staatsanzeiger veröffentlicht. Grundsätzlich können gewerbliche Bauflächen in der Schutzzone III ausgewiesen werden, sofern bei allen Maßnahmen im Plangebiet die Schutzbestimmungen der Rechtsverordnung für das Wasserschutzgebiet und die Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete – DVGW-Arbeitsblatt W 101 – beachtet werden.

Hinsichtlich der Ausweisung eines Interkommunalen Gewerbestandortes südlich der L 413 wurden bei einem Termin am 19.11.2018 jedoch schwerwiegende Bedenken von wasserwirtschaftlicher Seite bzw. der Oberen Wasserbehörde geäußert, da diese Bereiche als Zustrombereiche und für die Grundwasserneubildung von großer Bedeutung sind. Daher kommt eine Entwicklung im angedachten Raum zwischen Bodenheim und Nackenheim im Zuge einer interkommunalen Gewerbeflächenkonzentration nicht in Betracht, da eine Ausweisung von gewerblichen Bauflächen südlich der L 413 nicht mit der Ausweisung des Vorranggebietes vereinbar sei.

Die gewerbliche Entwicklung in der Ortsgemeinde Nackenheim beschränkt sich damit auf den Bereich „Mittelwiese“. Der Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans ist gemäß den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans als gewerbliche Bauflächen Na-07 dargestellt.

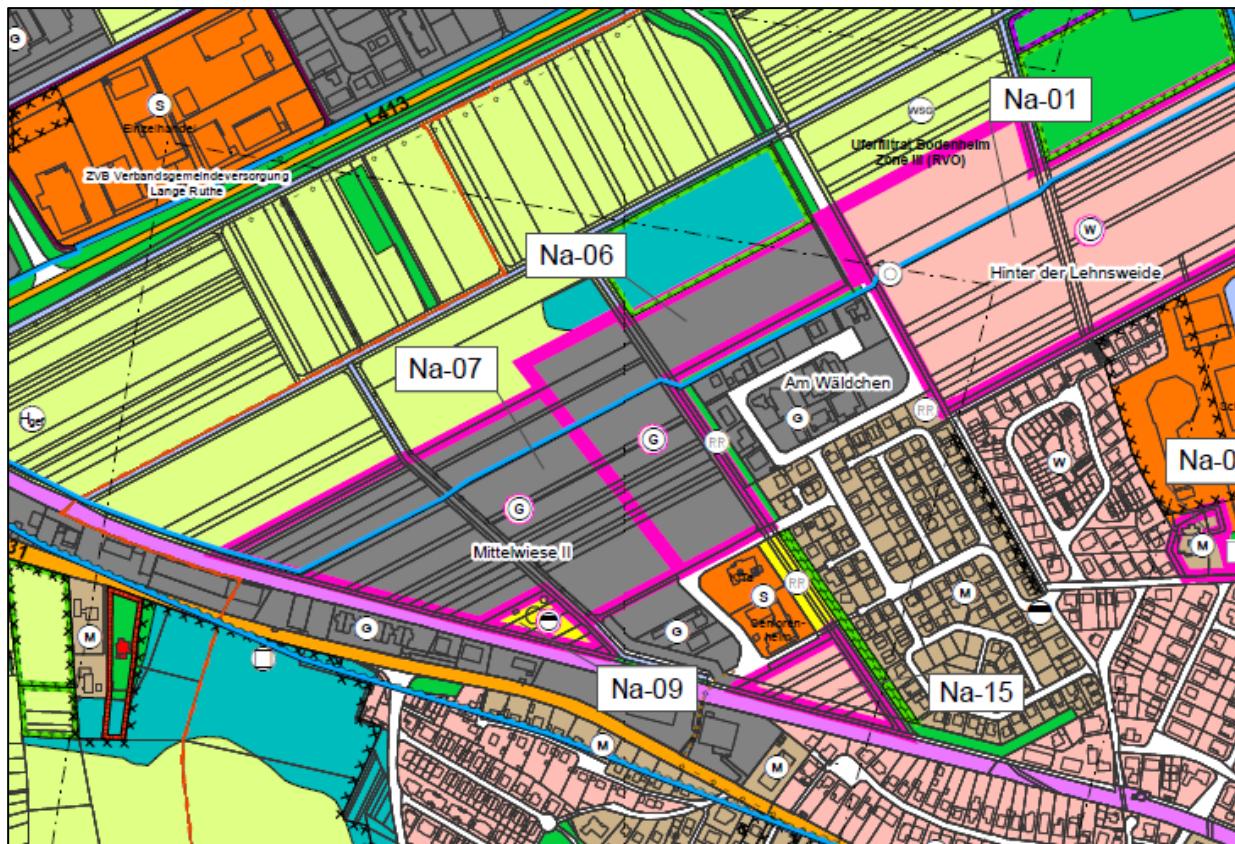


Abbildung 4: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bodenheim

Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.3 Bebauungsplanung

Der Bebauungsplan überdeckt mit seinem Geltungsbereich Teilbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplanes 'Am Wäldchen, 1. Änderung und Ergänzung'. Die Abgrenzungen beider räumlichen Geltungsbereiche sind der Planzeichnung zu entnehmen. Diese Änderungen sind jedoch marginal und der fortgeschrittenen Straßenfachplanung geschuldet. Zudem wurde die Grenze des Geltungsbereiches an vorhandenen Katasterpunkten ausgerichtet, so dass eine Einmessung weiterer Vermessungspunkte vermieden werden kann.

4.4 Schutzgebiete/-objekte nach BNatSchG

Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet „NSG Kisselwörth und Sändchen“ (DE-6016-302) befindet sich ca. 1.120 m östlich des Geltungsbereichs. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Oberrhein von Worms bis Mainz“ (6116-304) befindet sich ca. 1.010 m östlich des Geltungsbereichs.

- Entfernungsbedingt können Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Rheinhessisches Rheingebiet“.

- Auf Grund der Lage innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes ist der Geltungsbereich gemäß § 1 Abs. 2 der RVO formal nicht Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes. Es sind keine nennenswerten Beeinträchtigungen des großräumigen LSG durch diese Siedlungsarrondierung zu erwarten

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet „Kisselwörth und Sändchen“ befindet sich ca. 1.120 m östlich des Geltungsbereiches. Das Naturschutzgebiet „Laubenheimer-Bodenheimer Ried“ ca. 2 km nördlich.

- Entfernungsbedingt können Beeinträchtigungen auf die Naturschutzgebiete ausgeschlossen werden.

4.5 Trinkwasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb (randlich) der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes „UF Bodenheim“.

- Die nördlichen Teilflächen des Geltungsbereiches befinden sich innerhalb der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes „UF Bodenheim“. Bei allen Maßnahmen im Plangebiet bzw. bereits bei der Neuausweisung von Baugebieten sind die Schutzbestimmungen der seit Juli 2016 gültigen Rechtsverordnung (RVO) für das Wasserschutzgebiet zu beachten. Diese schließt innerhalb der weiteren Schutzzone III eine Ansiedlung von Gewerbebetrieben oder Neuausweisung von Baugebieten nicht aus, sofern sich u.a. keine Betriebe, in denen in erheblichen Umfang mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ansiedeln, das Schmutzwasser vollständig aus der Schutzzone III geleitet wird sowie eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser mittels Rigolen oder Versickerungsschächten unterbleibt.
- Die Rechtsverordnung wird als Anlage Bestandteil der Satzung und die Abgrenzung der Schutzzone III wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

4.6 Hochwasser- und Starkregengefährdung

Hochwassergefährdung

Der gesamte ist als Risikogebiet im Sinne des § 73 Abs. 1 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) – HQ_{extrem} ausgewiesen.

- Die Fläche wird als Hochwasser-Risikogebiet im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich übernommen.
- Daraus resultiert das Erfordernis einer an diese Lage angepassten Bauweise. Die dazu in der Literatur aufgeführten Empfehlungen (Keller allenfalls mit wasserdichter, auftriebssicherer Wanne oder Verzicht auf Keller) sind im Rahmen der konkreten Planungen zu beachten. Zu nennen sind beispielsweise die Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung „Objektschutz und bauliche Vorsorge“ sowie die Broschüre „Land unter – Ein Ratgeber für Hochwassergefährdete und solche, die es nicht werden wollen“ des Ministeriums für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz (MUFV) Rheinland-Pfalz. Darüber hinaus zeigt das lokale Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept für die Verbandsgemeinde Bodenheim entsprechende Maßnahmen auf.

Starkregengefährdung

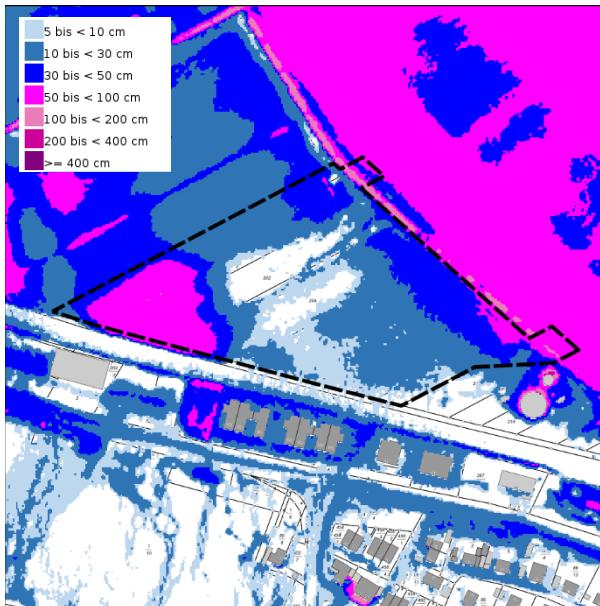
Grundsätzlich ist, gemäß den Vorgaben des § 5 Abs. 2 WHG, jeder Grundstückseigentümer eigenverantwortlich „im Rahmen des ihm Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.“ Dies betrifft auch Maßnahmen vor Überflutungen aus eindringendem Außengebietswasser (nicht jedoch aus Abwasseranlagen) auf sein Grundstück.

Infolge des Klimawandels ist eine Zunahme von Starkregenereignissen zu verzeichnen. Innerhalb bebauter Gebiete wird die Gefährdung durch Starkregen nicht nur vom Relief, sondern auch von Bebauung, Straßen und Wegen beeinflusst. Die Verhältnisse innerhalb von Ortschaften sind über örtliche Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzepte zu analysieren. Das Land Rheinland-Pfalz stellt landesweite Hin-

weiskarten für die Sturzflutgefährdung nach Starkregen zur Verfügung. Die derzeit vorliegenden Sturzflutgefahrenkarten zeigen die Wassertiefen, die Fließgeschwindigkeiten und die Fließrichtungen von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von drei unterschiedlichen Szenarien von Starkregenereignissen mit verschiedenen Regenmengen (MKUEM, 2025c).

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegen Auswertungen der Starkregenengefahrenkarte des Landes Rheinland-Pfalz vor, auf deren Basis bei einem extremen Starkregenereignis mit einer Regendauer von vier Stunden (SRI 10) Wassertiefen von bis zu ca. 1,0 m prognostiziert werden. Diese Prognose bezieht sich auf das aktuelle natürliche Gelände ohne geplante Bau- oder Geländemaßnahmen.

Wassertiefen



Fließgeschwindigkeiten

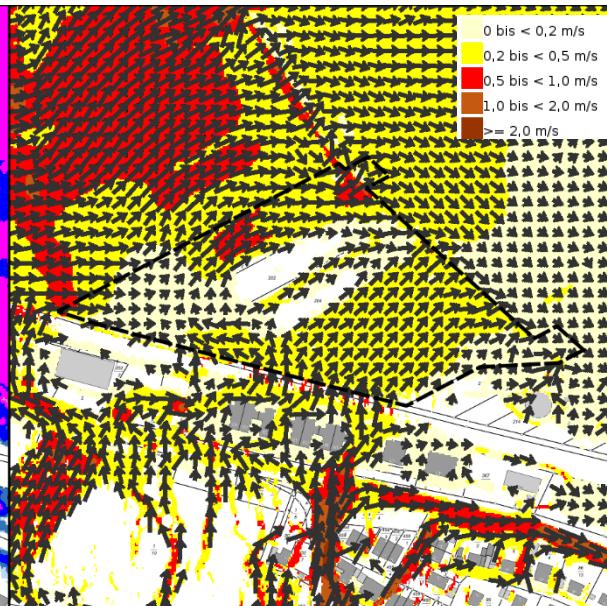


Abbildung 5: Gefährdung durch Starkregen

Im Rahmen der Erschließung und Bebauung ist vorgesehen, die geplanten gewerblichen Bauflächen sowie die Verkehrsflächen infolge der sehr hohen Grundwasserstände um bis zu maximal (am Scheitelpunkt) ca. 2,6 m aufzufüllen. Durch diese Aufhöhung wird

- einerseits die erforderliche Sicherung des Baugrunds und ein Sickerraum von mindestens 1 m unterhalb der Versickerungsanlagen gewährleistet,
- andererseits eine oberflächige Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers Richtung der vorgesehenen Entwässerungsstrukturen ermöglicht.

Durch diese Geländeanpassung verändert sich die hydraulische Ausgangssituation im Plangebiet entscheidend:

- Die in der Starkregenengefahrenkarte aufgezeigten Wassertiefen und Abflusswege sind auf die künftige, angehobene Geländeoberfläche nicht übertragbar.
- Es ist daher davon auszugehen, dass die Gefährdung durch oberflächigen Wasserabfluss bei Starkregenereignissen infolge der Höherlage der Bau- und Verkehrsflächen wesentlich reduziert wird.

Ungeachtet dieser günstigen Grundlagen sind im Rahmen der Detailplanung weiterhin bauliche und technische Vorsorgemaßnahmen vorzusehen, um ein dauerhaft ausreichendes Schutzniveau sicherzustellen. Hierzu zählen insbesondere:

- die Ausbildung ausreichender Gefälle zur Ableitung von Niederschlagswasser,
- die Vermeidung von Muldenlagen oder flachen Einschnitten, in denen sich Wasser konzentrieren kann,

- Rückstau- und Oberflächenschutzmaßnahmen an Gebäuden (z. B. Rückstausicherungen, Hebe-anlagen) sowie
- gegebenenfalls lokale Retentionsflächen zur Zwischenspeicherung und verzögerten Ableitung des Niederschlagswassers.

Die vorliegenden Planungen greifen auch die aktuellen Vorgaben des örtlichen Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzepts der Verbandsgemeinde Bodenheim auf. Dieses Konzept identifiziert gefährdete Bereiche und definiert Prioritäten sowie Maßnahmen zur Risikominderung. Damit wird die kommunale Vorsorge- und Planungsstrategie in die Bauleitplanung unmittelbar eingebunden, der Bebauungsplan erhält hierzu einen entsprechenden Hinweis.

Nähere Hinweise dazu, auch zu Maßnahmen zum entsprechenden Schutz von baulichen Anlagen, können neben dem lokalen Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept für die Verbandsgemeinde Bodenheim auch den entsprechenden Merkblättern entnommen werden, wie z. B. dem Rheinland-pfälzischen Leitfaden Starkregen "Was können die Kommunen tun?", erschienen Februar 2013, einsehbar unter <http://www.ibh.rlp.de/servlet/is/8892/>.

4.7 Informationen zum Untergrund

Grundwasserstände

Im Baugebiet ist auf Grund der Nähe zum Rhein mit schwankenden und zeitweise hohen Grundwasserständen zu rechnen. Sofern auf Keller nicht verzichtet wird, sind diese wasserundurchlässig (als sog. weiße oder schwarze Wanne) herzustellen. Während der Baumaßnahmen können Grundwasserhaltungen erforderlich werden, für die eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Kreisverwaltung Mainz-Bingen einzuholen ist.

Baugrund/Böden

Es wird ein Baugrundgutachten beauftragt und der Offenlage zugeführt.

Generell sollten die nachstehenden Anforderungen an den Baugrund beachtet werden

- DIN 1054 (Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau)
- DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke)
- DIN 4124 (Baugruben und Gräben - Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten)
- DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik - Teil 1: Allgemeine Regeln und Teil 2: Erkundung und Untersuchung des Baugrunds)

Bei allen Bodenarbeiten sind zudem nachstehende Vorgaben zu berücksichtigen:

- DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial) und der
- DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten)

Altablagerungen/Altstandorte, etc.

Für den Geltungsbereich sind keine Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt.

Nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd) mitzuteilen.

5 Erschließung

5.1 Versorgung

Da sich das Plangebiet direkt an die vorhandene Bebauung bzw. Karl-Arand-Straße anschließt, können vorhandene Zuleitungen genutzt werden. Die Versorgung des Plangebietes kann durch Erweiterungen des bestehenden Versorgungsnetzes sichergestellt werden. Alle wesentlichen Versorgungsleitungen können beim Bau mit verlegt werden.

Der Löschwasserbedarf ist über das Trinkwassernetz der Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH (WVR) im Rahmen der Gebietserschließung zu gewährleisten.

5.2 Entsorgung

Oberflächenwasserbewirtschaftung

Die abzuleitende Oberflächenwassermenge soll generell möglichst gering gehalten werden. Die Menge des von den Dach- und übrigen Freiflächen anfallenden Niederschlagswassers soll durch die Einrichtung von Zisternen mit Pumpen zur Brauchwassernutzung aus ökologischen, aber auch aus wirtschaftlichen Gründen (geringere Dimensionierung von Kanälen etc., aber auch Minimierung langfristiger volkswirtschaftlicher Kosten durch Hochwasserschäden etc.) minimiert werden.

Die nördlichen Teilflächen des Geltungsbereiches befinden sich innerhalb der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes „UF Bodenheim“. Die Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt unter der Maßgabe, dass innerhalb der Zone III gemäß RVO zum Trinkwasserschutzgebiet keine gezielte Versickerung mittels unterirdischer Anlagen (z.B. Rigolen) zulässig ist und zudem sehr hohe Grundwasserstände anstehen. Die geplanten gewerblichen Bauflächen und die Verkehrsflächen müssen daher bis zu maximal ca. 2,6 m (am Scheitelpunkt der Erschließungsstraße) aufgefüllt werden, um eine oberflächige Ableitung des Niederschlagswassers zu gewährleisten und den erforderlichen Sickerraum von mind. 1 m zu gewährleisten. Aufgrund der Höhenverhältnisse kann keine Abführung des anfallenden Niederschlagswassers im Rohrnetz erfolgen. Vielmehr ist die Ableitung des Wassers der Verkehrsflächen in offenen Rinnen bzw. Kastenrinnen bis zu den offenen, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten Öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Retentionsmulde, vorgesehen. Auch das auf den geplanten gewerblichen Bauflächen anfallende Niederschlagswasser muss oberflächennah in diese Entwässerungs- und Einlagerungsmulden geleitet werden, wo eine flächige Versickerung über die belebte Oberbodenzone erfolgen kann. Die Entwässerungsmulden sollen möglichst flach ausgebildet werden, so dass sich die Mulden in entsprechenden Zeiträumen vollständig entleeren können und um die Bodenstruktur und Vegetation zu erhalten.

Schmutzwasserentsorgung

Das häusliche Schmutzwasser wird der kommunalen Schmutzwasserkanalisation zugeführt.

Grundsätzlich ist die Entwässerung der einzelnen Bauvorhaben entsprechend den Vorgaben der 'Allgemeinen Entwässerungssatzung' des Wirtschaftsbetriebes Mainz, AöR vorzunehmen.

Auch erfolgt dort ein Hinweis, dass beim Einleiten von Abwasser in öffentliche bzw. in private Abwasseranlagen die Vorgaben der §§ 59 bzw. 60 WHG zu berücksichtigen sind.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß dem Abfallwirtschaftskonzept des Landkreises Mainz-Bingen sowie den Vorgaben der Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV). Die Gebietserschließung ist so dimensioniert, dass die bebaubaren Grundstücke direkt von Fahrzeugen des Entsorgungsunternehmens angefahren werden können.

5.3 Verkehr

Straßen/Anbindung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Karl-Arand-Straße und der im Bebauungsplan „Am Wäldchen“ festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

In Orientierung an die Vorgaben der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) wird eine Breite der Straßenverkehrsflächen von 10 m festgesetzt, um den Nutzungsansprüchen gemäß des Gebietscharakters ausreichend Rechnung zu tragen. Die genaue Aufteilung und Nutzung des 10 m breiten Straßenraums bleibt der Fachplanung vorbehalten.

Über die Karl-Arand-Straße und die L 413 als B 9 Zubringer verfügt das Gewerbegebiet über eine hervorragende verkehrliche Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz. Ein Anschluss an die A 60 befindet sich ca. 5 km entfernt im Mainzer Stadtteil Laubenheim.

Ruhender Verkehr

Der Nachweis ausreichender Stellplätze in Abhängigkeit von der tatsächlich geplanten Nutzungsdichte ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf Basis der Größe der Verkaufsfläche als Maßstab zu erbringen, wobei die einschlägigen Vorgaben der Stellplatzverordnung zu beachten sind.

6 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird für das gesamte Plangebiet ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt, um den gemeindlichen Bedarf an diesen Bauflächen zu decken. Aus Gründen einer angemessenen und am Bedarf orientierten Nutzung sowie der Lage innerhalb des Trinkwasserschutzgebiets werden jedoch mehrere Restriktionen festgesetzt:

- Tankstellen werden auf Grund der Lage im Trinkwasserschutzgebiet generell ausgeschlossen. Die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO Nr. 1 „ausnahmsweise“ zulässigen untergeordnete Betriebsleiterwohnungen und Nr. 2 „*Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke*“ werden im Sinne der BauNVO auch ausdrücklich nur als Ausnahme zugelassen. Damit möchte der Planusträger einzelfallbezogene Entscheidungen treffen können und seine Steuerungsmöglichkeiten wahren.

Zudem wird auf Grundlage des § 1 Abs. 7 BauNVO ausdrücklich klargestellt, dass für diese ausnahmsweise zulässigen Wohnungen keine eigenständigen Gebäude errichtet werden dürfen und maximal eine Wohneinheit zulässig ist, um eine unverhältnismäßige und der Gebietsausrichtung zuwiderlaufende Wohnfunktion planungsrechtlich auszuschließen.

- Innerhalb der Teilflächen der Gewerbegebiete, die sich innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets befinden, sind zum Schutz des Grundwassers gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 1.1.2 der Rechtsverordnung des Trinkwasserschutzgebiet „UF Bodenheim“ nur Betriebe und Anlagen zulässig, in denen regelmäßig keine erheblichen Mengen wassergefährdenden Stoffe hergestellt, verarbeitet oder gelagert werden.
- Zudem werden die in einem Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im gesamten Plangebiet generell ausgeschlossen, um einer potentiellen Verdrängung traditioneller Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen, dessen Ansiedlung in der dörflich geprägten Ortsgemeinde in erster Linie beabsichtigt ist, vorab Einhalt zu gebieten.
- Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche werden im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Einzelhandelskonzeption der Verbandsgemeinde Bodenheim auf Grundlage des § 1 Abs. 5 bzw. 9 BauNVO ausgeschlossen. Somit erfolgt eine Beachtung des Einzelhandelskonzepts als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11. Die Bestimmung der innenstadtrelevanten bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimente erfolgt gemäß der 'Bodenheimer Liste' des Einzelhandelskonzeptes.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl festgesetzt, um eine optimale funktionelle Nutzung der gewerblichen Baugrundstücke zu ermöglichen. Im gesamten Plangebiet ist eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Trotz der daraus resultierenden höheren Versiegelbarkeit im Geltungsbereich dient dies indirekt durchaus dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, da bei einer angemessenen Verdichtung der gewerblichen Bauflächen dadurch das Erfordernis für bauliche Anlagen an anderer Stelle gemindert wird.

Maximale Höhe der baulichen Anlagen

Die Beschränkung der Höhe der baulichen Anlagen dient der landschaftsgerechten Einbindung des zulässigen Baukörpers in das Orts- bzw. Landschaftsbild sowie der Gewährleistung des Nachbarschaftsschutzes im Hinblick auf Besonnung, Belichtung usw. Die Bemessungen der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 14,0 m bei geneigten Dächern und 12,0 m bei Flachdächern an den Rändern des Gebietes bzw. 13,0 m bei Flachdächern im zentralen Bereich stellen die Einbindung in den Landschaftsraum sicher und sichern andererseits eine gute Ausnutzung der Flächen bei Nutzung auf mehreren Ebenen.

6.3 Bauweise

Für das gesamte Plangebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt, nach der Gebäudelängen von mehr als 50 Meter – unter Einhaltung der bauordnungsrechtlich notwendigen Abstandsflächen – zulässig sind. Dadurch sollen wiederum ausreichende Spielräume für ansiedlungswillige Gewerbebetriebe geschaffen werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Dazu werden Baufenster zeichnerisch festgesetzt, um den Gestaltungs- bzw. Ansiedlungsspielraum für den Planungsträger möglichst groß zu halten.

6.4 Flächen für Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen

Aufgrund der vorstehend erläuterten großzügigen Bemessung der Baugrenzen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen lediglich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6.5 Grünordnerische Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die grünordnerischen Maßnahmen sollen neuen Lebensraum für Tiere und Pflanzen bieten und der Einbindung in den Landschaftsraum dienen. Sie sollen zudem zur Belebung und Durchgrünung des Gewerbegebietes mitsamt den klimatischen Gunstwirkungen beitragen.

Die im Bebauungsplan enthaltenen Grünflächen basieren auf den Vorgaben der Entwässerungskonzeption. Die vorgesehene Versickerung von Niederschlagswasser im Planungsgebiet erfolgt weitestgehend über die belebte Bodenzone in den dafür gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten Öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Retentionssmulde“.

Durch die Ausführung der Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Belägen wird der Anteil der vollversiegelten Flächen gemindert und der Abfluss des Oberflächenwassers reduziert, wodurch Bodenfunktionen in eingeschränktem Umfang erhalten werden können. Die Flächen stehen damit eingeschränkt wieder für die Versickerung von Regenwasser und zur Retention zur Verfügung.

Im Gewerbegebiet erfolgt zudem die Festsetzung einer Dachbegrünung für flach geneigte Dächer sowie die Pflanzbindung von Einzelbäumen je angefangene sechs Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b

BauGB. Dies dient der Verringerung des Oberflächenwasserabflusses, der lokalklimatischen Anreicherung, der Filterung von Luftschaudstoffen und Feinstaub, der ökologischen Aufwertung sowie der Minde rung der Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild.

Im Gewerbegebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB metallische Dachaufbauten und Regenrinnen aus unbeschichtetem Zink, Kupfer oder Blei unzulässig. Die Anforderung wird in den Handlungsempfehlungen der DWA (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall) zum Umgang mit Regenwasser formuliert. Durch die Festsetzung wird eine entsprechende Schadstoffbelastung des Grundwassers, so insbesondere in Hinblick auf die teilweise Lage im Trinkwasserschutzgebiet, vermieden.

6.6 Wasserflächen und die Flächen für die Wasserwirtschaft

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 a BauGB festgesetzte Fläche für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung „Entwässerungsgraben N3“ erfolgt bestandsorientiert.

6.7 Hauptversorgungsleitungen und Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Innerhalb der zeichnerisch dargestellten „Öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Retentionsmulde“ entlang des Entwässerungsgrabens N3 verläuft aus nördlicher Richtung kommend die Transportleitung „Bodenheim – Hochbehälter Nackenheim“, DN 200, AZ, inklusive Steuerkabel der Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH. Diese wird durch Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB gesichert.

In der Planurkunde werden beiderseits der Leitungsachse je 3,00 m breite Flächen festgelegt, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Trägers der Wasserversorgung belastet sind. Dieses Recht umfasst die Befugnis für diesen zur Betretung und Befahrung der Fläche zum Zwecke der Errichtung, des Betriebes, der Unterhaltung, der Änderung und der Reparatur der Transportleitung.

Dieser Bereich ist freizuhalten von Gebäuden sowie von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern. Die Schächte dieser Anlage sind jederzeit frei zugänglich zu halten. Ausnahmen von diesen Vorgaben sind allenfalls nach Zustimmung des Trägers zulässig.

6.8 Immissionsschutz

Abwägungsrelevante Belange des Immissionsschutzes sind von der Planung insoweit betroffen, als sich in Nähe des geplanten Gewerbegebiets schutzbedürftige Nutzungen befinden. Schutzwürdige Bebauung (Seniorenheim, Kindergarten) befindet sich unmittelbar südlich des Planvorhabens in einem als Sondergebiet ausgewiesenen Bereich des Gewerbegebiets 'Mittelwiese 1', südöstlich sind Wohnnutzungen in Mischbauflächen vorhanden. An diese schließt das Gewerbegebiet 'Am Wiesendeich' an. Östlich des Plangebiets wurde der Bebauungsplan „Hinter der Lehsweide“ zur Rechtskraft gebracht. Diese bestehenden und planungsrechtlich vorhandenen Nutzungen haben grundsätzlich einen Anspruch auf die Gewährleistung der baugesetzlich gebotenen Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird im weiteren Verfahren eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, deren Ergebnisse zur Offenlage in den Bebauungsplan einfließen werden.

Weitere potenzielle immissionsschutzrechtliche Konflikte, wie z. B. abwägungsrelevante Emissionen durch Gerüche oder Strahlungen bzw. elektromagnetische Felder o. ä., sind für das Plangebiet nicht erkennbar.

6.9 Festsetzung der Höhenlage

Die Festsetzung der Höhenlage erfolgt auf Grundlage des § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 6 LBauO, um eine einheitliche Bezugsebene für die Baugrundstücke herzustellen und eine ordnungsgemäße Entwässerung im Freispiegelgefälle zu gewährleisten.

Aufgrund der besonderen entwässerungstechnischen Verhältnisse im Plangebiet werden die Erschließungsstraßen auf einem Damm ausgebildet, sodass die künftigen Straßenachsen deutlich über dem vorhandenen natürlichen Gelände liegen. Damit sich die künftige Bebauung funktional und gestalterisch in die Erschließung einfügt, wird die Höhenlage der Baugrundstücke an die im Bebauungsplan festgesetzten bzw. geplanten Geländeoberflächen auf Höhe der jeweiligen Straßenachse angeglichen. Für die straßenabgewandten Grundstücksseiten ergeben sich die maßgeblichen Höhen aus den Erschließungshöhen der angrenzenden Retentionsmulden.

Die festgesetzten Höhen stellen zugleich die maßgebliche Geländeoberfläche im Sinne des § 2 Abs. 6 LBauO dar und bilden damit den Bezugspunkt für die Ermittlung von Gebäudehöhen und Abstandsflächen. Dadurch wird verhindert, dass sich aufgrund der erhöhten Straßenlage überproportionale Abstandsflächen ergeben, die den städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplans widersprechen würden.

Zur Sicherung der Anpassungsfähigkeit an örtliche Geländeeverhältnisse und die technische Ausführung der Erschließung wird eine Abweichung von bis zu $\pm 0,40$ m zugelassen. Diese Toleranz gewährleistet, dass kleinere Anpassungen zur Herstellung funktionsgerechter Gefälle und zur Einbindung der Baugrundstücke in das Erschließungsniveau möglich bleiben, ohne die planerische Höhenkonzeption zu beeinträchtigen.

6.10 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig

Die auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB getroffene Festsetzung, dass die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Aufschüttungen, Abgrabungen und Böschungen, soweit sie außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen liegen, auf den Baugrundstücken zulässig sind, dient der Sicherung der Erfordernisse der Straßenfachplanung sowie der Entwässerungsfachplanung. Erforderliche Böschungen (einschließlich unterirdischer Stützbauwerke, wie z. B. Rückenstützen von Einfassungen des Straßenoberbaus) kommen innerhalb der gewerblichen Bauflächen zum Liegen. Die aufgehenden Böschungen verbleiben in der Nutzung der jeweiligen Grundstückseigentümer und stehen diesen soweit uneingeschränkt zur Verfügung, wie sie die Funktion der jeweiligen Anlage (Böschungsfläche, Stützbauwerk o. ä.) nicht beeinträchtigen. Dies gilt etwa für Anpflanzungen. Selbst bauliche Nutzungen, wie etwa die Errichtung einer Grundstückszufahrt, eines Stellplatzes oder einer Garage, werden auf der Böschungsfläche bzw. dem stützenden Bauwerk in vielen Fällen nicht ausgeschlossen sein, solange diese Anlagen die Funktion der Anlage nicht beeinträchtigen (und soweit andere Festsetzungen dem nicht entgegenstehen).

7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 88 Abs. 6 LBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden aus dem benachbarten Bebauungsplangebieten „Am Wiesendeich“ sowie „Am Wäldchen“ übernommen, um hier ein einheitliches Ortsbild zu gewährleisten.

Von Werbeanlagen können durch den Standort, ihre Häufung sowie die Art des Betriebes Störungen auf das Umfeld ausgehen. Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen zur Minimierung dieser ungewollten Auswirkungen auch vor dem Hintergrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet, die zum Erhalt des ländlichen Ortsbildes unbedingt notwendig erscheinen. Daher werden stark außenwirksame Werbeanlagen grundsätzlich ausgeschlossen.

Die getroffene Festsetzung, dass „lose Stein- / Materialschüttungen (bspw. Schotter, Splitt, Kies, Glas), die nicht pflanzlichen Ursprungs sind“, nicht zulässig sind, ist aus umwelt- bzw. natur-schutzfachlicher Sicht grundsätzlich geboten, da derartige „Gärten“ zahlreiche ökologische und lokalklimatische Nachteile aufweisen, die letztlich auch öffentliche Belange berühren:

- Sie stellen eine vermeidbare Bodenversiegelung dar (bei wasserdurchlässigen Vliesen als Teilversiegelung, bei Folien gar als Vollversiegelung zu werten und daher auf die GRZ anzurechnen), welche die natürliche Grundwasserspeisung weiter verringert.
- Schotter-/Kiesflächen speichern im Sommer die Sonnenwärme und tragen zur Überhitzung der Städte und Gemeinden bei („Stadtclima-Effekt“).
- Diese Flächen sind in der Regel (zunächst) „biologisch tot“ - Pflanzen können nicht wurzeln, für Tiere sind sie weitgehend wertlos („Steinwüsten“).
- Wenn sich nach wenigen Jahren organische Substanz bildet (sofern Angewehtes nicht regelmäßig mit dem Laubbläser weggeblasen wird), wird häufig nach einigen Jahren mit giftigen Pestiziden (in anderen Ländern bereits komplett verboten) gegen dennoch wachsendes Grün vorgegangen (sehr häufig auch illegal, bspw. mit Mitteln wie Glyphosat).
- In der vorzunehmenden Gesamtabwägung zwischen diesen öffentlichen bzw. ökologischen Belangen und den privaten Belangen der Grundstückseigentümer werden die erstgenannten Belange höher gewichtet.

Ausnahmen von diesem Steinschüttungs-Verbot sind lediglich zulässig für Traufstreifen in einer Breite von maximal 50 cm unmittelbar an der Hauswand, die der raschen Ableitung von Niederschlagswasser in den Untergrund dienen und daher eine wichtige Funktion auf einer vergleichbar kleinen Fläche erfüllen.

8 Artenschutz

Nach den Vorgaben des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist eine Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange zwingend erforderlich.

"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*

(Zugriffsverbote)."

Diese Zugriffsverbote werden um den für Eingriffsvorhaben relevanten Abs. 5 des § 44 BNatSchG ergänzt:

„Für nach § 15 Absatz 1 unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Absatz 1 oder Absatz 3 zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen

1. das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Absatz 1 Nummer 1 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 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 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.“

Somit sind in der Bauleitplanung lediglich die Arten nach Anhang IV FF-RL, die europäischen Vogelarten und die Arten, die in der – noch nicht existenten – Rechtsverordnung gemäß § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind, von artenschutzrechtlicher Relevanz.

Im Zeitraum von März bis Mai 2022 wurden die im Plangebiet vorkommenden Vögel an fünf Tagen sowie im Zeitraum von März bis Juli 2022 die Reptilien und Amphibien an drei Tagen vom Büro BG Natur, erfasst. Es wird auf den Bericht vom März 2023 verwiesen (siehe Anlage 4). Dieser Bericht enthält mögliche Eingriffe und Vorschläge zu Schutzmaßnahmen.

Als artenschutzrechtlich relevante **Vogelarten** wurden

- die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützten Arten Turmfalke und Grünspecht,
- die gefährdeten Arten Bluthänfling, Feldlerche, Mehlschwalbe und Stockente sowie
- der in der Vorwarnliste der Roten Liste Rheinland-Pfalz gelistete Star

eingestuft. Eine Betroffenheit nach § 44 BNatSchG liegt jedoch für keine der Arten vor, da Turmfalke, Bluthänfling, Feldlerche, Mehlschwalbe und Stockente als Nahrungsgäste eingestuft wurden und der Grünspecht in einem Bereich brütet, der im Grunde nach keinen Eingriffen unterliegt. Dennoch wird der Quartiersbaum des Grünspechtes im Uferbereich des Entwässerungsgrabens N3 zum Erhalt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt, so dass das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen auszuschließen ist.

Reptilien, Amphibien sowie weitere planungsrelevante Arten wurden im Gebiet nicht nachgewiesen.

Es wird der Einsatz einer ökologischen Baubegleitung, welche die nachstehenden artenschutzrechtlichen Maßnahmen begleitet, erforderlich:

- Durchführung von Rodungsarbeiten gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG außerhalb der Vegetationsperiode zum Schutz von Vögeln, d.h. die Rodungsarbeiten sind nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. des Folgejahres zulässig. Den Anweisungen der ökologischen Baubegleitung ist Folge zu leisten.
- Beginn der Baufeldfreimachung im Winterhalbjahr außerhalb der Brutperiode bodenbrütender Vögel (d.h. die Beseitigung von Vegetation und der Abtrag von Oberboden ist nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28./29.02 des Folgejahres zulässig). Für den Fall, dass die Maßnahmen in der Hauptbrutperiode (15.03. bis 15.08. eines Jahres) unvermeidbar sind, ist im Baufeld ab Anfang März in vierwöchigem

Turnus die Vegetation durch Mähen, Mulchen, Grubbern oder Eggen zu beseitigen, um das Anlegen von Nestern durch bodenbrütende Vogelarten zu verhindern oder der Ausschluss von Bodenbrütern gutachterlich nachzuweisen

9 Umweltbericht

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese sind in einem Umweltbericht gemäß den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht stellt somit die Ergebnisse der Umweltprüfung dar, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Der Umweltbericht ist ein selbstständiger Bestandteil der Begründung zum Bauleitplan.

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben und um die Ergebnisse der jeweiligen Fachgutachten ergänzt...

9.1 Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Unter Zugrundelegung der getroffenen Festsetzungen ergibt sich nachstehende Versiegelungsbilanz als Maßstab für den Bedarf an Grund und Boden:

Tabelle 2: Flächen- und Versiegelungsbilanz

Ifd.-Nr	Festsetzungen / resultierende Versiegelungen	Fläche [m ²]
I	Gewerbegebiet	17.650
I.1	Versiegelung resultierend aus festgesetzter Grundflächenzahl (GRZ = 0,8)	14.120
I.2	maximale Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO (0 %, ausgeschöpft)	-
I.3	resultierende Versiegelung	14.120
II	Straßenverkehrsflächen	3.550
III	Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung Retentionsmulde	4.830
IV	Wasserflächen Zweckbestimmung Entwässerungsgraben N3	100
V	Größe des Geltungsbereiches Ifd.-Nr. I bis VIII	26.130
VI	Planungsrechtlich ermöglichte Versiegelung Ifd.-Nr. I.3 + II	17.670
VI	Planungsrechtlich bereits mögliche Versiegelung innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplans "Am Wäldchen, 1. Änderung und Ergänzung"; Straßenverkehrsfläche = 460 m ²	460
VIII	resultierende Neuversiegelung durch den Bebauungsplan (gerundet)	17.210

Wie der Tabelle zu entnehmen ist, werden durch die Bebauungsplanung Neuversiegelungen in der Größenordnung von ca. 17.210 m² planungsrechtlich ermöglicht.

9.2 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

Tabelle 3: Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

Fachgesetz/Fachplan	Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung
FACHGESETZE	
Baugesetzbuch (BauGB)	<p><u>Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)</u> <u>(siehe auch: Landes- / Bundesimmissionsschutzgesetz)</u></p> <p><u>Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich in der Abwägung (§ 1a Abs. 3 BauGB)</u></p> <p>Anwendung der Eingriffsregelung und Berücksichtigung in der Abwägung.</p> <p><u>Berücksichtigung des Klimaschutzes in der Bauleitplanung – Klimaschutzklausel (§ 1a Abs. 5 BauGB)</u></p> <p>Festsetzung von öffentlichen Grünflächen sowie durch die Pflanzung von Einzelbäumen in den Grünflächen.</p> <p>Festsetzung von Dachbegrünungen an Gebäuden mit Flachdächern.</p>
Landes- / Bundesbodenschutzgesetz (LBodSchG/BBodSchG)	<p><u>Sparsamer Umgang mit Grund und Boden</u></p> <p>Anwendung der Eingriffsregelung und Berücksichtigung in der Abwägung.</p> <p>Festsetzung, dass nicht überdachte Zuwege, Fuß- und Radwege, sowie ebenerdige Kfz-Stellplätze ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen sind.</p>
Bundes-Immissionsschutzgesetz	<p><u>Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Sicherung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse</u></p> <p>Im Rahmen der Planung ist den immissions- und schallschutzrechtlichen Belangen im Sinne des BlmSchG Rechnung zu tragen. Die Vereinbarkeit der bestehenden gemischten Nutzung (MI), Kita, Seniorenwohnen mit dem gewerblich induzierten Verkehr sowie dem Gewerbelärm als auch die Vereinbarkeit der geplanten gewerblichen Nutzung mit dem Verkehr der Bahnstrecke (gesunde Arbeitsverhältnisse) werden in einem Schallgutachten untersucht und die Ergebnisse in der Planung berücksichtigt.</p>
Landesnaturschutzgesetz/Bundesnaturschutzgesetz	<p><u>Sicherung der biologischen Vielfalt, der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft</u></p> <p>Anwendung der Eingriffsregelung und Berücksichtigung in der Abwägung.</p> <p>Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags.</p> <p>Festsetzung von Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.</p> <p>Festsetzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB.</p>

Fachgesetz/Fachplan	Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung
Landeswassergesetz/Wasserhaushaltsgesetz	<p><u>Schutz der Gewässer durch nachhaltige Bewirtschaftung</u></p> <p>Beachtung der RVO des Trinkwasserschutzgebietes „UF Bodenheim“, daraus resultiert der Ausschluss von Tankstellen und der Ausschluss von Betrieben, die in erheblichem Umfang mit wassergefährdenden Stoffen umgehen.</p> <p>Beachtung der Vorgaben hinsichtlich Versickerung oder Verwertung von Abwässern durch Erstellung eines Baugrundgutachtens mit grundsätzlichen Aussagen zur Versickerungsfähigkeit sowie Erstellung eines Entwässerungskonzeptes unter Beachtung der Vorgaben der RVO.</p> <p>Beachtung eines Gewässerrandstreifens entlang des Gewässers III. Ordnung von 10 m gemäß § 31 Abs. 1 Landeswassergesetz.</p> <p>Festsetzung von Flächen für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung „Entwässerungsgraben N3“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 a BauG.</p>
FACHPLÄNE	<p>Landschaftsplanung</p> <p>Gemäß dem aktuellen Landschaftsplan befindet sich der Geltungsbereich im Teilraum R1 Alte Rheinaue. Angestrebte Hauptnutzungsform ist extensiv bewirtschaftetes, umbruchfreies und artenreiches Dauergrünland mit Gras- und Heuwerbung für Rinder- und Pferdehaltung. Hierzu wird die landwirtschaftliche Nutzung dauerhaft extensiviert. Leitart des Offenlands ist der Weißstorch.</p> <p>Vorhandene und in Entwicklung befindliche Stromtalwiesen werden nachhaltig geschützt.</p> <p>→ im Geltungsbereich befinden sich keine Stromtalwiesen.</p> <p>Ausgewählte Entwässerungsgräben werden deutlich aufgeweitet und haben breite Übergangsflächen zu anschließenden Nutzungsflächen.</p> <p>→ wird auf Ebene des Entwässerungskonzeptes und im nachfolgenden wasserrechtlichen Verfahren beachtet, durch die Ausweisung zusätzlicher Flächen für die Wasserwirtschaft Zweckbestimmung „Entwässerungsgraben N3“ wird der erforderliche Boden planungsrechtlich gesichert.</p> <p>Landespflgerische Maßnahmen mit Ausgleichswirkung bzw. zur Nutzung im Ökokontopool</p> <ul style="list-style-type: none"> - Renaturierung von ausgewählten Grabenabschnitten <p>→ wird auf Ebene des Entwässerungskonzeptes und im nachfolgenden wasserrechtlichen Verfahren beachtet, durch die Ausweisung von Flächen für die Wasserwirtschaft Zweckbestimmung Entwässerungsgraben N3 wird der erforderliche Boden planungsrechtlich gesichert.</p> - Anlage und Sicherung von Saum- und Pufferstreifen zwischen Gräben und angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen <p>→ im Geltungsbereich nicht von Belang.</p> - Erhaltung bzw. Neuanlage von extensivem, artenreichem Dauergrünland <p>→ Diese landespflgerische Zielvorstellung kann vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielvorstellung nicht mehr aufrechterhalten werden.</p>

Fachgesetz/Fachplan	Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung
Hochwasserrisikomanagementplan Oberrhein	<p>Lage innerhalb eines hochwassergefährdeten Gebietes (HQ_{extrem}) des Rheins.</p> <p>Gemäß den Hochwassergefährdungskarten ist der Geltungsbereich auch gefährdet, wenn die Hochwasserschutzanlagen versagen. Gemäß den Gefahrenkarten steht der Geltungsbereich dann bei einem HQ_{extrem} (was statistisch gesehen seltener als einmal in 100 Jahren auftreten kann) ca. 3 - 4 m unter Wasser.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das Hochwasser-Risikogebiet wird im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich übernommen. - Es erfolgt eine Festsetzung der Höhenlage der Baugrundstücke und Erschließungsstraße
Planung vernetzter Biotopsysteme (VBS):	Kein Bestand und demnach keine flächenbezogenen Zieldarstellungen.
Sonstige planungsrelevante Vorgaben	<p>Der gesamte Kreis Mainz-Bingen ist, gemäß der Anlage zur Landesverordnung über die Bestimmung von Eingriffen in Natur und Landschaft vom 19.12.2006, als grünlandarmes Gebiet eingestuft.</p> <p>→ Kein Konflikt, da kein Dauergrünland beansprucht wird</p>

9.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes des Plangebietes und der voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiete

9.3.1 Schutzgut Menschen

Der Geltungsbereich wird landwirtschaftlich genutzt. Südlich des bestehenden Gewerbegebietes „Am Wiesendeich“ erstreckt sich die gemischte Bebauung und somit die nächstgelegenen Flächen mit Wohnnutzung. Darüber hinaus befinden sich östlich des Geltungsbereichs in einer Entfernung von ca. 170 m eine Kindertagesstätte sowie ein Seniorenzentrum.

Das Plangebiet ist Schallimmissionen der angrenzenden Bahnstrecke sowie dem Straßenverkehr ausgesetzt.

Der Geltungsbereich weist aufgrund der bestehenden gewerblichen Nutzungen, der Immissionen durch die Bahn sowie der fehlenden Naherholungsinfrastruktur für die Erholungseignung eine untergeordnete Bedeutung auf. Innerhalb des Geltungsbereiches verlaufen keine Wander- und Radwege, wenngleich ein parallel zur Karl-Arand-Straße verlaufender Fuß- und Radweg mit Übergang zum Bodenheim-Laubenheimer-Ried sowie zum entlang des Rheins verlaufenden Leinpfad für die siedlungsnahe Kurzzeiterholung genutzt werden kann.

9.3.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt

Zur Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durch das Büro BG Natur erstellt. Das vollständige Gutachten ist Gegenstand der Anlage 4, auf die hiermit verwiesen wird.

9.3.2.1 Schutzgut Pflanzen

Die im Untersuchungsraum kartierten Biotop- und Nutzungsstrukturen sind der Bestandskarte (Abbildung 5) in Anlage 4 zu entnehmen. Im Gebiet wurden keine gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG geschützten Biotope und keine Biotoptypen gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie erfasst.

Der Geltungsbereich wird mit Ausnahme von zwei Feldgehölzen einheimischer Baumarten in der Größenordnung von insgesamt ca. 2.410 m² überwiegend ackerbaulich genutzt. Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen sind häufigen anthropogenen Störungen und Beeinträchtigungen ausgesetzt, leicht ersetzbar und weisen daher eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz auf. Dem Feldgehölz einheimischer Baumarten kann eine hohe Bedeutung für den Arten und Biotopschutz zugesprochen werden.

Der Entwässerungsgraben N3 ist in der Biotopkartierung Rheinland-Pfalz als Teilgebiet des Linienobjektes mit der Nr. BK-6016-0527-2006 erfasst. Gemäß der Gebietsbeschreibung handelt es sich um gehölzbestandene Gräben als Vernetzungselemente in der ausgeräumten Ackerlandschaft, der Graben wurde im Jahre 2006 als Erlen-Eschen-Ufergehölz (BE4) kartiert. Im Rahmen der Biotopkartierung zum Arten- schutzgutachten wurde der Bereich als Gehölzstreifen (BD3) erfasst. Diese Biotop weist eine mittlere Bedeutung für den Arten und Biotopschutz auf.

9.3.2.2 Schutzgut Tiere

Avifauna

Insgesamt wurden 38 Vogelarten nachgewiesen, davon haben 13 den Status „Brutvogel“ im Untersuchungsgebiet, die übrigen Arten sind Gastvögel oder brüten außerhalb des Untersuchungsgebietes.

Tabelle 4: Festgestellte Vogelarten im Untersuchungsgebiet und der näheren Umgebung (Quelle: BG Natur 2022)

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Status	Rote Liste RLP	Rote Liste BRD	Schutz
Amsel	<i>Turdus merula</i>	BV	*	*	§
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	G	*	*	§
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	BV	*	*	§
Bluthänfling	<i>Linaria cannabina</i>	G	3	V	§
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	G	*	*	§
Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>	G	*	*	§
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	B	*	*	§
Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>	G	*	*	§
Elster	<i>Pica pica</i>	G	*	*	§
Erlenzeisig	<i>Carduelis spinus</i>	G	*	*	§
Feldlerche	<i>Alauda arvensis</i>	G	3	3	§
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	G	*	V	§
Graureiher	<i>Ardea cinerea</i>	G	*	*	§
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	G	*	*	§
Grünspecht	<i>Picus viridis</i>	B	*	*	§§
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	G	*	*	§
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	BV	*	*	§
Jagdfasan	<i>Phasianus colchicus</i>	BV	*	*	§
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	BV	*	*	§
Mauersegler	<i>Apus apus</i>	G	*	*	§
Mehlschwalbe	<i>Delichon urbicum</i>	G	3	V	§
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	B	*	*	§
Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>	G	*	*	§

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Status	Rote Liste RLP	Rote Liste BRD	Schutz
Nilgans	<i>Alopochen aegyptiaca</i>	G	n.b.	n.b.	§
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	B	*	*	§
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	G	*	*	§
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	B	*	*	§
Schwanzmeise	<i>Aegithalos caudatus</i>	G	*	*	§
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	BV	*	*	§
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	G	V	3	§
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	G	*	*	§
Stockente	<i>Anas platyrhynchos</i>	G	3	*	§
Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>	G	*	*	\$\$\$
Wiesenpieper	<i>Anthus pratensis</i>	G	1	V	§
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	BV	*	*	§
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	BV	*	*	§

Status: BV - Brutverdacht (Wahrscheinliches Brüten), B - sicheres Brüten, G - Gastvogel

Rote Liste Rheinland-Pfalz/BRD: 3 – gefährdet, V – zurückgehend, "Vorwarnliste" – * ungefährdet – n.b. nicht bewertet

Schutz: § besonders geschützte Art; §§ - streng geschützte Art, §§§ - streng geschützte Art gemäß EG-ArtSchVO Nr. 338/97

Im Untersuchungsgebiet wurden mit Grünspecht und Turmfalke zwei gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützte Arten erfasst. Für den Grünspecht wurde ein Brutnachweis im Gehölzbestand bzw. einer absterbenden Pappel am Entwässerungsgraben N3 erbracht. Dieser Baum befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans und wurde dort zum Erhalt festgesetzt. Der Turmfalke wurde als Nahrungsgast eingestuft.

Die in der Roten-Liste Rheinland-Pfalz als gefährdet eingestufte Vogelarten Bluthänfling, Feldlerche, Mehlschwalbe und Stockente, der in der Roten-Liste Rheinland-Pfalz auf der Vorwarnliste geführte Star sowie der vom Aussterben bedrohte Wiesenpieper wurden als Nahrungsgäste erfasst.

Den Gehölzbiotopen im Geltungsbereich ist aufgrund der Vielzahl an dort brütenden Vogelarten eine mittlere bis hohe Bedeutung für die Avifauna zuzuschreiben, die Ackerflächen sind als Lebensraum von vergleichsweise geringerer Bedeutung.

Reptilien

Die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützte Zauneidechse wurde im Geltungsbereich nicht nachgewiesen.

9.3.2.3 Biologische Vielfalt

Wie in den vorstehenden Kapiteln erläutert, sind innerhalb des Geltungsbereiches eine mittlere Artenvielfalt und somit auch eine entsprechend mittlere biologische Vielfalt nachgewiesen. Seltene oder gefährdete Arten sind – mit Ausnahme des gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützten Grünspechts – im Geltungsbereich allenfalls als Nahrungsgäste vorhanden. Den entlang des Entwässerungsgrabens stockenden Gehölzen ist aufgrund der Vielzahl an dort brütenden Vogelarten eine hohe Bedeutung für die Avifauna zuzuschreiben, die Ackerflächen sind als Lebensraum von vergleichsweise geringerer Bedeutung. Das Plangebiet weist hinsichtlich der biologischen Vielfalt insgesamt eine mittlere Bedeutung auf.

9.3.3 Schutzgut Boden / Fläche

Fläche ist eine begrenzte Ressource. Um ihre Nutzung konkurrieren beispielsweise Land- und Forstwirtschaft, Siedlung und Verkehr, Naturschutz, Rohstoffabbau und Energieerzeugung. Die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll gemäß der Nachhaltigkeitsstrategie 2016 bis zum Jahr 2030 auf unter 30 Hektar pro Tag begrenzt werden (DESTATIS, 2018).

Die Flächen im Geltungsbereich sind als Freiflächen zu bezeichnen und unterliegen überwiegend landwirtschaftlicher und forstwirtschaftlicher Nutzung.

Geologie/Boden:	Bodengroßlandschaft der Auen und Niederterrassen mit vorherrschend Vegen aus carbonatischem Auenschluff. Als Bodenart treten überwiegend Lehme mit einem hohen Ertragspotential auf. Daten zur Bodenfunktionsbewertung liegen lediglich für die Flächen westlich des namenlosen Gewässers III. Ordnung vor. Dort weisen die Böden einen mittleren Funktionserfüllungsgrad auf.
Erosionsgefährdung:	gering
Relief:	ca. 84 m ü. NN, eben
Sonstiges:	Es sind im Geltungsbereich und der näheren Umgebung keine Altablagerungen, Altlastenstandorte oder -verdachtsflächen bekannt.

9.3.4 Schutzgut Wasser

Schutzgebiete:	Im Norden befinden sich Teilflächen des Geltungsbereiches innerhalb (randlich) der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes „UF Bodenheim“ (siehe Planzeichnung) Lage innerhalb eines nachrichtlich übernommenen hochwassergefährdeten Gebietes (HQ _{extrem}) des Rheins.
Gewässer:	Ein namenloser Entwässerungsgraben III. Ordnung (örtliche Bezeichnung N3) verläuft an den westlichen Geltungsbereichsgrenze auf einer Strecke von ca. 300 m.
Grundwasser:	Lage in der großräumigen Grundwasserlandschaft der quartären und pliozänen Sedimente als Porengrundwasserleiter mit einer vergleichsweise geringen Grundwasserneubildungsrate von ca. 24 mm/Jahr. Die Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung wird als mittel angegeben. Im Baugebiet ist auf Grund der Nähe zum Rhein mit schwankenden und zeitweise hohen Grundwasserständen zu rechnen.

9.3.5 Schutzgut Klima/Luft

Lokalklima/Bioklima:	Die unversiegelten, ackerbaulich genutzten Flächen des Plangebietes stellen Kaltluftproduktionsflächen dar. Auf Grund der Beckenlage sammelt sich diese produzierte Kaltluft in einem Kaltluftsammlgebiet. Das Pappelwäldchen fungiert als Frischluftproduktionsfläche. Unter Berücksichtigung des im ländlichen Raum reichlich vorhandenen Angebotes an Kaltluftentstehungsflächen besitzen die Flächen im Untersuchungsgebiet eine mittlere Bedeutung für die Kaltluftproduktion. Als lufthygienisch wirksame Frischluftentstehungsflächen ist das Pappelwäldchen von Bedeutung.
----------------------	---

Vorbelastung: Auf Grund fehlender wirksamer Emissionsquellen von untergeordneter Bedeutung.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines großräumigen Bereiches mit klimatischer Funktion („Luftaustauschbereiche und Wirkräume“), das sich über das gesamte Nahetal sowie die Rheinebene und das nördliche Rheinhessen erstreckt. Es handelt sich um einen thermisch stark belasteten Luftaustauschbereich, der durch eine geringe Durchlüftung und eine relativ hohe thermische Belastung in den Sommermonaten gekennzeichnet wird, in dem vor allem den Gewässerläufen die Funktion einer Luftaustauschbahn zukommt.

9.3.6 Schutzgut Landschaft

Der Geltungsbereich befindet sich im Süden der naturräumlichen Einheit „Bodenheimer Aue“. Die Flächen des Geltungsbereiches sind durch die Gehölze des Pappelwäldchens, die sich im Süden anschließende gewerbliche Bebauung und die ackerbauliche Nutzung gekennzeichnet.

Der Raum wird von einem System von Gräben durchzogen, die i.d.R. von Röhrichten und Weidengehölzen begleitet werden. Diese Ufergehölze führen zu einem Wechsel gliedernder Elemente, die zusammen mit den unterschiedlichen Nutzungsstrukturen eine landschaftsraumtypische Vielfalt gewährleisten. Der Raum ist durch anthropogene Überformung, landwirtschaftlicher Intensiv-Nutzung und Verlärming bereits erheblich vorbelastet. Naturnähe – als Urwüchsigkeit und Ungestörtheit eines Landschaftsausschnittes – ist im Plangebiet, das völlig von menschlicher Nutzung überprägt ist, nicht mehr zu finden.

9.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Laut Stellungnahme der GDKE im Rahmen der Behördenbeteiligung des rechtskräftigen Bebauungsplans sind in der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie im Geltungsbereich keine archäologischen Fundstellen verzeichnet. Grundsätzlich ist auch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen archäologischen Denkmale bekannt. Bau- und Bodendenkmäler sind häufig in der Rheinebene zu finden, da diese seit jeher ein historisch bedeutsamer Verkehrsweg darstellt. So wurde im angrenzenden 1. Bauabschnitt eine aufwändige Ausgrabung einer vorgeschichtlichen Befestigung durchgeführt.

An Sachgütern sind angrenzende Baugrundstücke mit ihren Gebäuden und Nebenanlagen zu nennen. Innerhalb der parallel zum Entwässerungsgraben N3 verlaufenden Wegeparzelle – die durch die Straßenverkehrsfläche an zwei Stellen gequert wird – verläuft eine Transportleitung DN 200 AZ mit Steuerkabel der Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH.

9.3.8 Wechselwirkungen

Die Wechselwirkungen im Untersuchungsgebiet werden durch die Nähe zum Rhein geprägt. Aufgrund des mit dem Rhein korrespondierenden Grundwasserspiegels wurden zahlreiche Entwässerungsgräben angelegt, um die Flächen urbar zu machen. Diese Gräben werden von Gehölzen begleitet, die zu einer Abwechslung im Landschaftsbild beitragen. Dominiert wird der Raum jedoch von intensiver landwirtschaftlicher Nutzung, da sich die vorhandenen Böden auf Grund des Ertragspotentials für eine landwirtschaftliche Nutzung besonders eignen. Auf Grund des hohen Freiflächenanteils ist dem Plangebiet eine klimatische Funktion als Kaltluftproduktionsfläche zuzuschreiben. Infolge der Beckenlage sind jedoch eine geringe Durchlüftung und eine relativ hohe thermische Belastung in den Sommermonaten zu verzeichnen.

9.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

9.4.1 Schutzgut Menschen

Während der Bauzeit kommt es zu einem erhöhten LKW-Aufkommen und durch die Bauarbeiten entstehende Emissionen, wie z. B. Baustellenlärm, Luftsadstoffe, Stäube und Erschütterungen. Die Auswirkungen sind zeitlich auf die Bauphase beschränkt und bei Beachtung der geltenden Vorschriften sowie der Durchführung gemäß dem Stand der Technik als nicht erheblich zu bezeichnen.

Mit der Realisierung des Bebauungsplans werden gewerbliche Bauflächen planungsrechtlich ermöglicht. Schutzwürdige Bebauung (Seniorenheim, Kindergarten) befindet sich unmittelbar südlich des Planvorhabens in einem als Sondergebiet ausgewiesenen Bereich des Gewerbegebiets 'Mittelwiese 1', südöstlich sind Wohnnutzungen in gemischten Bauflächen vorhanden. An diese schließt das Gewerbegebiet 'Am Wiesendeich' an. Östlich des Plangebiets wird das Neubaugebiet „Hinter der Lehsweide“ erschlossen. Diese bestehenden und geplanten Nutzungen haben grundsätzlich einen Anspruch auf die Gewährleistung der baugesetzlich gebotenen gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Es wird im weiteren Verfahren ein Schallgutachten erstellt, das der Offenlage zugeführt wird.

Die Planung hat vergleichsweise geringe Auswirkungen auf die Erholungsnutzung, da den acker- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen im derzeitigen Zustand keine Bedeutung für die Erholung zukommt.

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Menschen sind nicht zu konstatieren.

9.4.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt

9.4.2.1 Schutzgut Pflanzen

Durch die Realisierung des Bebauungsplans gehen die in Kapitel 9.3.2.1 aufgeführten Biotop- und Nutzungsstrukturen bau- und anlagebedingt nahezu vollständig verloren. Kein Eingriff findet im Bereich des Entwässerungsgrabens N3 (kartiert als Strauchgehölz) mit Ausnahme der beiden Querungen durch die Straßenverkehrsfläche in der Größenordnung von ca. 250 m² statt. (*Hinweis: auch wenn im Bereich des Entwässerungsgrabens – festgesetzt als Fläche für die Wasserwirtschaft – punktuell die Entnahme von Gehölzen für die Aufweitung des Grabens ermöglicht wird, wird dies durch die im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens endgültig festzulegenden, aber in der Bebauungsplanung im Rahmen bereits vorgegebenen Renaturierung als eingriffsneutral gewertet*)

Es werden überwiegend geringwertige Biotop- und Nutzungsstrukturen beansprucht. Für die Beanspruchung dieser Biototypen (Ackerflächen, Wirtschaftswege) ist kein Ausgleichsbedarf erforderlich.

Der Verlust der Feldgehölze einheimischer Baumarten (BA1) in der Größenordnung von 2.410 m² kann als ausgleichbar klassifiziert werden.

9.4.2.2 Schutzgut Tiere

Avifauna

Das für die Avifauna wertgebende Biotop – dem Gehölzstreifen (BD3) entlang des Entwässerungsgrabens N3 – bleibt mit Ausnahme der beiden Querungen in der Größenordnung von ca. 250 m² nahezu vollständig erhalten, so dass Beeinträchtigungen auf die dort vorkommende Biozönose vermieden werden können.

Im Untersuchungsgebiet wurden mit Grünspecht und Turmfalke zwei gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützte Arten erfasst. Die in der Roten-Liste Rheinland-Pfalz als gefährdet eingestufte Vogelarten Bluthänfling, Feldlerche, Mehlschwalbe und Stockente, der in der Roten-Liste Rheinland-Pfalz

auf der Vorwarnliste geführte Star sowie der vom Aussterben bedrohte Wiesenpieper wurden als Nahrungsgäste erfasst.

Der Verlust des Nahrungsraums wird aufgrund des großräumigen Angebots an Nahrungsraum im unmittelbar nördlich (Agrarlandschaft des Bodenheim-Laubenheimer Ried) und östlich gelegenen Rhein sowie der Mobilität der Arten als nicht erheblich eingestuft.

In den Gehölzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurden geeignete Fortpflanzungsstätten für Stauden-, Hecken- und Baumbrüter festgestellt. Es ist ein Verlust von ca. 2,410 m² Gehölzen festzustellen. Der Lebensraumverlust für die an Gehölze gebundenen Arten wird als ausgleichbar klassifiziert, da die nachgewiesenen Arten keine hohen Habitatansprüche stellen und an häufige Nistplatzwechsel angepasst sind. Aufgrund des großräumigen Angebots an geeigneten Habitatstrukturen im Umfeld – insbesondere entlang der gehölzbestandene Gräben sowie im Wäldchen – sind diese Arten in der Lage auf diese geeigneten Lebensräume im Umfeld auszuweichen.

Zur Vermeidung von Tötungen von Einzelindividuen sind die Rodungsarbeiten im gesetzlich vorgeschriebenen Zeitraum zwischen 01.10. und 28./29.02. des darauffolgenden Jahres durchzuführen.

Reptilien

Wie in Kapitel 9.3.2.2 beschrieben wurde die Zauneidechse nicht nachgewiesen. Demzufolge lassen sich auch keine Auswirkungen ableiten.

Maßnahmen

Zur Vermeidung des Eintretens direkter baubedingter Schädigungen sind folgende Maßnahmen zu sichern:

- Erhalt des Habitatbaums des Grünspechts
- Integration des gewässerbegleitenden Gehölzbestandes in die Planung, so dass eine Vermeidung des Eingriffes auf das unbedingt notwendige Maß erreicht wird.
- Durchführung von Rodungsarbeiten gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG außerhalb der Vegetationsperiode, d.h. die Rodungsarbeiten sind nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. des Folgejahres zulässig.
- Zur Vermeidung des Eintretens des Tötungsverbots gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und/oder des Beschädigungsverbots des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für möglicherweise brütende Vögel der offenen Feldflur ist die Baufeldfreimachung (Abtrag von Oberboden) nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum zwischen dem 15.08. und dem 15.03. eines Jahres zulässig. Falls die Baufeldfreimachung während der Brutperiode offenlandbrütender Vögel (Ende März - Ende August eines Jahres) unvermeidbar ist, sind die Brutvögel durch Mähen oder Mulchen bzw. (bei Ackerflächen) durch Grubbern oder Eggen des Baufeldes vor Baubeginn ab Mitte März und anschließend in maximal vierwöchigem Turnus bis zum Beginn der Bauarbeiten zu vergrämen.

9.4.2.3 Biologische Vielfalt

Die Umsetzung des Bebauungsplans ist mit Flächeninanspruchnahmen und Gehölzentnahmen verbunden. Dies führt zu einem Lebensraumverlust sowie einem Nahrungsraumverlust von allgemein weit verbreiteten und häufig vorkommenden Vogelarten. Durch die grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet wird der günstige Erhaltungszustand der lokalen Population gesichert und die biologische Vielfalt im Planungsraum nicht entscheidungserheblich verändert.

9.4.3 Schutzgut Boden / Fläche

Die Realisierung des Bebauungsplans bereitet Flächeninanspruchnahmen bzw. -umwandlungen planungsrechtlich vor. Es werden Flächen durch die Vorhaben unmittelbar durch Versiegelung und Überbauung verändert. Flächenumwandlungen durch naturschutzfachlich begründete Ausgleichsmaßnahmen sind nicht festzustellen, da der Ausgleich auf bereits eingebuchten Ökokontoflächen erbracht wird.

Während der Bauphase besteht die Gefahr einer Beeinträchtigung der natürlich gewachsenen Bodenstruktur beispielsweise durch Bodenverdichtungen beim Einsatz der Baumaschinen oder durch Schadstoffeinträge in den Boden durch Treibstoffe oder Schmiermittel. Bei Einhaltung der Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet „UF Bodenheim“, der einschlägigen Sicherheitsvorschriften sowie der gelgenden DIN-Normen zum Bodenschutz kann diese Gefahr jedoch auf ein unbedenkliches Maß minimiert werden.

Die Umsetzung des Bebauungsplans ist mit einer Neuversiegelung und somit mit dem Verlust von Böden verbunden. Betroffen sind fast ausschließlich anthropogen überprägte, ackerbaulich genutzte Böden, so dass ein dauerhafter Verlust der gesamten Planungsfläche für die landwirtschaftliche Nutzung zu konstatieren ist. Auf den künftig vollversiegelten Flächen im Umfang von ca. 17.210 m² kommt es zu einem Verlust der Lebensraumfunktion für Pflanzen, der Funktion des Bodens im Wasserhaushalt sowie die Funktion des Bodens als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte. Der Verlust von Böden ist im naturwissenschaftlichen Sinne nicht ausgleichbar und somit als erheblich einzustufen.

Durch die Realisierung der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Retentionsmulde ist durch die Extensivierung der bisher ackerbaulich genutzten Flächen eine Aufwertung der Bodenfunktionen verbunden.

9.4.4 Schutzgut Wasser

Bei Beachtung der Rechtsverordnung des Trinkwasserschutzgebietes „UF Bodenheim“ sind erhebliche Beeinträchtigungen auszuschließen. Zum Schutz des Grundwassers wurden im Bebauungsplan Tankstellen und Betriebe, die in erheblichem Umfang mit wassergefährdenden Stoffen umgehen, ausgeschlossen. Zudem erfolgt der Ausschluss von metallischen Dachaufbauten und Regenrinnen aus unbeschichtetem Zink, Kupfer oder Blei.

Es sind keine Still- oder Fließgewässer I. und II. Ordnung direkt von der Planänderung betroffen. Der Entwässerungsgraben N3 (Gewässer III. Ordnung) wird durch Festsetzung als Fläche für die Wasserwirtschaft gesichert. Lediglich im Bereich der geplanten Grabenquerung durch die Erschließungsstraße werden punktuell Eingriffe vorbereitet. Diesem Eingriff kann jedoch die geplante Gewässerrenaturierung im Sinne einer Aufweitung des Gewässerbetts und Uferabflachung gegenübergestellt werden.

Die mögliche Überbauung und damit verbundene Versiegelung von ca. 17.210 m² führt zu einem Verlust der Versickerungs- und Wasserrückhaltevermögens auf diesen Flächen. Gemäß Landeswassergesetz ist Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Durch die festgesetzte Dachbegrünung kann bereits eine Verringerung des Oberflächenwasserabflusses durch Verzögerung der Ableitung des Regenwassers und durch die Verdunstung bzw. die Aufnahme durch die Pflanzen erzielt werden. Durch die Festsetzung der wasser gebundenen Bauweise für Kfz-Stellplätze wird darüber hinaus der Versiegelungsgrad und somit die Verschärfung des Oberflächenabflusses minimiert.

Durch die vorgesehene naturnahe Regenwasserbewirtschaftung mittels breitflächiger Versickerung in flachen Mulden sowie einer Ableitung von überschüssigen Mengen bei Starkregenereignissen in den Entwässerungsgraben N3 sowie das im 1. Bauabschnitt befindliche Grabennetz ist die Grundwasserneubildung im Einzugsgebiet der Gewinnungsanlagen des Trinkwasserschutzgebietes „UF Bodenheim“ auch weiterhin gesichert.

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser sind unter Zugrundelegung der in Kapitel 9.6.2 aufgeführten Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen nicht zu konstatieren.

9.4.5 Schutzgut Klima/Luft

Die mögliche Überbauung und damit verbundene Versiegelung von ca. 17.210 m² führt zu einem Verlust von Kaltluftproduktionsflächen, innerhalb eines thermisch stark belasteten Raums, der durch eine geringe Durchlüftung und eine relativ hohe thermische Belastung in den Sommermonaten gekennzeichnet ist.

Die durch die gewerbliche Nutzung verbundene Verkehrszunahme führt zu entsprechenden Luftschaftsstoffemissionen. Eine zusätzliche Belastung der Luft kann nicht ausgeschlossen werden.

Durch die verbindliche Vorgabe der Nutzung erneuerbarer Energien (hier: Nutzung von Solarenergie, geregt durch das LSolarG) werden die CO₂-Emissionen für die Energieversorgung im Gewerbe- und Industriegebiet deutlich reduziert und Energie dezentral und erneuerbar erzeugt.

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind unter Zugrundelegung der in Kapitel 9.6.2 aufgeführten Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen nicht zu konstatieren.

9.4.6 Schutzgut Landschaft

Die zukünftige gewerbliche Bebauung verändert das Orts- und Landschaftsbild am Ortseingang von Nackenheim und führt zu einer dauerhaften Umgestaltung des durch landwirtschaftliche Nutzungen bestimmten Landschaftsbildes. Hierbei ist jedoch hervorzuheben, dass das Landschaftsbild durch die bestehende gewerbliche und gemischte Nutzung sowie der Bahnlinie Mainz – Mannheim vorbelastet ist und die Erholungseignung aufgrund dieser Lage ohnehin eingeschränkt ist.

Ein Verlust von ortsbildprägenden Strukturen ist allenfalls punktuell im Bereich der Querung des Grabens N3 zu verzeichnen, durch die geplante Renaturierung unter weitgehendem Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen kann dieser Eingriff jedoch verringert und ausgeglichen werden.

Die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft lassen sich unter Zugrundelegung der grünordnerischen Maßnahmen und der in Kapitel 9.6.2 aufgeführten Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen verringern.

9.4.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Kulturgüter werden nicht erwartet. Archäologische Funde bei Bauarbeiten können jedoch nie gänzlich ausgeschlossen werden. Grundsätzlich sind Bauleitung und ausführende Baufirmen auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen. Danach ist jeder archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern sowie die Denkmalschutzbehörde zu informieren.

Entlang der Geltungsbereichsgrenze zum rechtskräftigen Bebauungsplan verläuft innerhalb der parallel zum Entwässerungsgraben N3 verlaufenden Wegeparzelle eine Transportleitung DN 200 AZ mit Steuerkabel der Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH. Diese wird durch Festsetzung der Trinkwasser-Transportleitung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB gesichert. Im direkten Umfeld der Transportleitung ist nach DVGW Arbeitsblatt W 400-1 ein Schutzstreifen von 6,00 m Breite (beidseitig 3,00 m ab Achse) einzuhalten. Dieser Schutzstreifen wird durch die Festsetzung eines ebenso breiten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsunternehmens gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB gesichert. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Sachgüter können somit ausgeschlossen werden.

9.4.8 Wechselwirkungen

Die Wechselwirkungen, die durch die Planung ermöglicht werden, beziehen sich im Wesentlichen auf die Vorbereitung der Flächeninanspruchnahme mit der Folge der Bodenzerstörung durch Überbauung bzw. Versiegelung und somit primär auf den Bodenhaushalt. Hierdurch werden naturgemäß gleichzeitig Sekundärwirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Tiere und Pflanzen, Klima/Luft sowie Landschaft und letztlich auf den Menschen ausgelöst; die hier jedoch – über die bereits bei den einzelnen Schutzgütern genannten Beeinträchtigungen hinaus – insgesamt von untergeordneter Bedeutung sind.

9.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung

Angesichts der relativ hohen Bodenfruchtbarkeit wäre kurzfristig nicht mit einer Einstellung der landwirtschaftlichen Intensivnutzung zu rechnen. Dabei würden sich die meisten Naturgüter kaum verändern. Eine Ausnahme bildet das Schutzgut Boden – hier wäre durch intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung langfristig eine weitere Verschlechterung durch Auswaschung und Eintrag von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln zu befürchten, was mit negativen Auswirkungen auf das Grundwasser bzw. das Trinkwasserschutzgebiet verbunden ist.

9.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

9.6.1 Schutzgutbezogene Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Schutzgut Tiere

Bau- und anlagebedingte bedingte Auswirkungen sind durch den Verlust der Gehölzbiotope als Lebensraum für Vögel konstatieren. Diese 2.140 m² Gesamtlebensraumverlust sind zu kompensieren.

Schutzgut Pflanzen

Die Biotope mit einer geringen Wertigkeit für den Arten- und Biotopschutz (Acker, Wirtschaftswege) sind anthropogen überprägt, häufigen Störungen und Beeinträchtigungen ausgesetzt, leicht ersetzbar und weisen eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz auf. Für diese Biotoptypen lässt sich kein Ausgleichserfordernis ableiten.

Biotope mit einer hohen Wertigkeit sind in Form der Gehölzbiotope (BB3, BD3) in der Größenordnung von 2.410 m² betroffen. Das Ausgleichsverhältnis (Eingriff : Ausgleich) wird mit 1:2 festgelegt.

Demnach beträgt der Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Pflanzen **4.280 m²**.

Schutzgüter Boden – Wasser – Klima/Luft

Gemäß Tabelle 2 werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Versiegelungen in einer Größenordnung von ca. 17.210 m² planungsrechtlich ermöglicht. Bei einem Ausgleichsverhältnis von 1:1 beträgt der Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden ca. 17.210 m².

Schutzgut Landschaft

Erhebliche Beeinträchtigungen werden nicht prognostiziert, so dass sich auch kein Ausgleichsbedarf ableiten lässt.

9.6.2 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Nachstehende Maßnahmen dienen der gebotenen Eingriffsminimierung.

Schutzwerte Tiere und Pflanzen

- Einsatz einer ökologischen Baubegleitung, welche die nachstehenden artenschutzrechtlichen Maßnahmen begleitet.
 - > Durchführung von Rodungsarbeiten gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG außerhalb der Vegetationsperiode, d.h. zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar des Folgejahres. Sollte dennoch der Eingriff im Zeitraum 01. März bis 30. September unvermeidbar sein, ist der artenschutzrechtliche Tötungstatbestand auf Grundlage einer Begutachtung durch eine fachlich qualifizierte Person (z. B. Biologe o. ä.) auszuschließen.
 - > Durchführung der Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln oder nach Begutachtung durch eine fachlich qualifizierte Person (z. B. Biologe o. ä.).
 - > Erhalt des Grünspecht-Habitatbaums
- Verwendung von umweltfreundlicher Beleuchtung zur Minderung von Lichtemissionen und folglich zur Vermeidung von Beeinträchtigungen für nachtaktive Insekten.
- Beachtung der Vorgaben der DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie der RAS-LP4.

Schutzwert Boden / Fläche

- Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für PKW-Stellplätze sowie fußläufige Wege, dadurch eingeschränkter Erhalt der Bodenfunktionen im Wasserkreislauf.
- Festsetzung von öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Retentionsmulden auf bisher intensiv ackerbaulich genutzten Flächen, dadurch Extensivierung der bisherigen Nutzung und Förderung der natürlichen Bodenfunktionen.

Schutzwert Wasser

- Festsetzung von Flächen für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung Entwässerungsgraben N3.
- Beachtung der „Rechtsverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes in den Gemarkungen Bodenheim und Nackenheim zugunsten der Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH“, bekanntgemacht am 25.07.2016 bzw. die „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete, DVGW-Arbeitsblatt W 101“.
- Beachtung der „Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten, Ausgabe 2016, RiStWag 2016“].
- Rückhaltung und breitflächige Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser in den Öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Retentionsmulde, Empfehlung zur Brauchwassernutzung.
- Festsetzung von Dachbegrünungen auf Flachdächern, dadurch Speicherung von Niederschlagswasser.
- Festsetzung, dass metallische Dachaufbauten aus unbeschichtetem Zink, Kupfer oder Blei unzulässig sind. Dadurch Vermeidung einer Schadstoffbelastung des Grundwassers, so insbesondere in Hinblick auf die teilweise Lage im Trinkwasserschutzgebiet.

Schutzwerte Klima/Luft

- Starke innere Durchgrünung zur Verbesserung des Lokalklimas (Dachbegrünung, Begrünung der Stellplätze) sowie Öffentlichen Grünflächen und Festsetzung der naturnahen Gestaltung der Flächen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung.

Schutzgut Landschaft

- Begrenzung der Gebäudehöhe
- Ausschluss greller Fassaden und Außenwände zur Wahrung des diesbezüglich noch harmonischen Erscheinungsbildes der näheren Umgebung mit seiner bestehenden Bebauung

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

- Hinweise zu Maßnahmen zur angepassten Bauweise und Nutzung im überschwemmungsgefährdeten Gebiet durch Ausbildung einer wasserdichten Wanne oder Verzicht auf Keller.
- Sicherung der Transportleitung DN 200 AZ mit Steuerkabel der Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH durch Festsetzung der Leitung und Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

9.6.3 Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet

9.6.3.1 Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Retentionsmulde

Durch die textlichen Festsetzung Ziffer I.1.6 „Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Retentionsmulde“ zur naturnahen Gestaltung wird auf diesen Flächen eine deutliche Aufwertung gegenüber dem bisherigen Zustand der überwiegend intensiv bewirtschafteten, strukturfreien Ackerfläche gewährleistet. In der Summe werden Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Retentionsmulde im Umfang von ca. 5.920 m² auf bisher geringwertigen Ackerflächen festgesetzt, so dass auf diesen Flächen eine tatsächliche Aufwertung erfolgt.

Diese Maßnahme kann als bodenverbessernde Maßnahmen angesehen werden und wird daher als funktionaler Ausgleich der Neuversiegelung gegenübergestellt.

9.6.4 Abbuchung vom Ökokonto

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

9.7 Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

9.8 Ergebnis der Prüfung von in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

In der Begründung wird auf die Erforderlichkeit der Planung eingegangen. Alternative Standorte mit einem geringeren ökologischen Risiko, die realistisch für die nun geplante Nutzung in Frage kommen, durch übergeordnete Vorgaben gedeckt sind und gleichzeitig auch aus umweltrelevanten Aspekten dafür besser zu bewerten wären, befinden sich in der Gemarkung von Nackenheim nicht. Insbesondere die hervorragende verkehrliche Anbindung und der Anschluss an ein vorhandenes Gewerbegebiet waren darüber hinaus ausschlaggebend für die gegenständliche Ausweisung, nachdem ein interkommunales Gewerbegebiet aus wasserwirtschaftlichen Gründen nicht realisiert werden konnte.

9.9 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind

Störfallbetriebe sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden, so dass Auswirkungen von schweren Unfällen im Sinne der Seveso-III-Richtlinie auszuschließen sind.

Das Plangebiet befindet sich in einem Gebiet, in dem Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit auftreten können. Dabei handelt es sich um Extremereignisse, die im statistischen Mittel viel seltener als alle 100 Jahre auftreten. Jedoch können Überflutungen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Gemäß den Hochwassergefährdungskarten ist der Geltungsbereich auch gefährdet, wenn die Hochwasserschutzmaßnahmen bzw. -anlagen versagen. Gemäß den Gefahrenkarten steht der Geltungsbereich dann bei einem HQ_{extrem} (was statistisch gesehen seltener als einmal in 100 Jahren auftreten kann) ca. 3 bis 4 m unter Wasser.

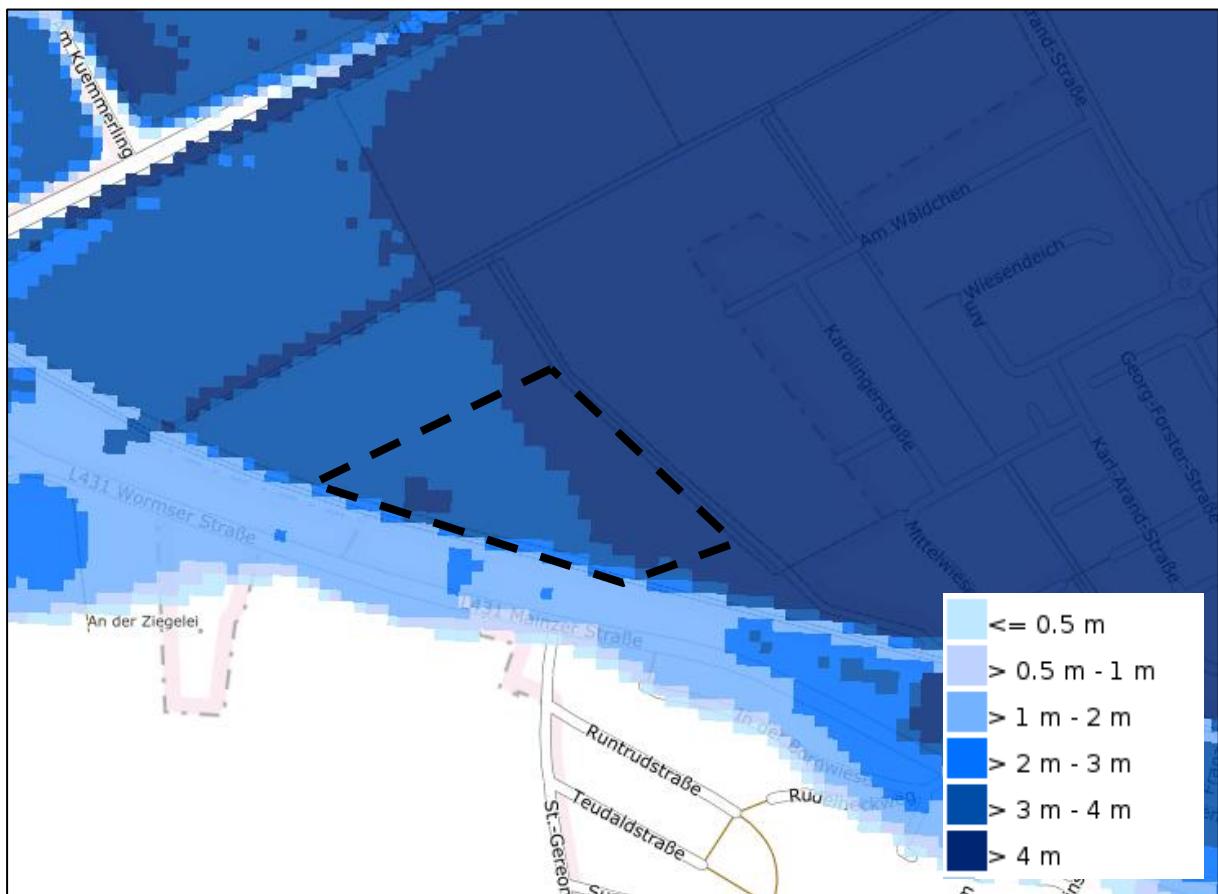


Abbildung 6: Wassertiefen bei HQ_{extrem} (Quelle: MKUEM, 2025d)

Das Plangebiet befindet sich gemäß Kartenserver des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz im Bereich der Erdbebenzone 1 (Untergrundklasse S, Gebiete mit relativ flachgründigen Sedimentbecken). Neu entstehende Bauwerke (Hochbauten) sind entsprechend der Vorgaben der DIN-Norm erdbebensicher zu bauen.

Durch die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche lässt sich unter Zugrundelegung der gegenständlichen Größe sowie der zu erwartenden sich ansiedelnden Betriebe keine besondere Anfälligkeit für Unfälle und Katastrophen, deren Auswirkungen in Bezug auf die Wahrscheinlichkeit erhebliche nachteilige Folgen für die Umwelt haben könnten, ableiten.

9.10 Zusätzliche Angaben

9.10.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Technische Verfahren wurden – mit Ausnahme von Flächenbilanzierungen in den gängigen CAD- und GIS-Anwendungen – bei der Durchführung der Umweltprüfung nicht angewandt. Die Bestandsbeschreibung der Schutzgüter Tiere und Pflanzen basiert auf eigenständigen Fachgutachten (Artenschutz mit Biotoptypenkartierung) sowie auf den im Rahmen der Ortsbegehungen und der Auswertung planungsrelevanter Vorgaben gewonnenen Erkenntnissen.

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten, sonstige technische Lücken oder fehlende Kenntnisse bei der Zusammenstellung des abwägungsrelevanten Materials wurden nicht festgestellt. Die verfügbaren Unterlagen reichten aus, um die Auswirkungen auf die Schutzgüter im Hinblick auf eine sachgerechte Abwägung ermitteln, beschreiben und bewerten zu können.

9.10.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)

Das Monitoring nach der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB erfasst gemäß Ziffer 3b) schwerpunktmäßig die nicht vorhergesehenen „erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Bauleitplanung auf die Umwelt“. § 4c Satz 1 BauGB sieht vor, dass die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Unvorhergesehen sind Auswirkungen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Wird im weiteren Verfahren ggf. fortgeschrieben...

9.10.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung der Angaben

Wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben...

9.10.4 Referenzliste der Quellen

Die schutzwertbezogenen Bestandserfassungen erfolgten unter Zugrundelegung vorhandener Daten- und Unterlagenmaterialien. Dabei wurden im Wesentlichen folgende Grundlagendaten ausgewertet:

HELLWIG (2014): Feldhamsterpotential Rheinhessen-Nahe-Nordpfalz (Bearbeitungsstand 12.12.2014).
Bingen.

LANDESAMT FÜR VERMESSUNG UND GEOBASISINFORMATION RHEINLAND-PFALZ (2005): Topographische Karte 1 : 50.000 mit Wander- und Radwanderwegen Mainz und Rheinhessen. Koblenz.

LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ UND GEWERBEAUFSICHT RHEINLAND-PFALZ (1998): Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE). Oppenheim.

LFU – LANDESAMT FÜR UMWELT (2025): Kartenviewer Planung vernetzter Biotopsysteme VBS, Internetseite <https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=vbs>, zuletzt aufgerufen am 22.10.2025. Mainz.

LGB – LANDESAMT FÜR GEOLOGIE UND BERGBAU RHEINLAND-PFALZ (2025): Kartenviewer, Internetseite http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=19, zuletzt aufgerufen am 22.10.2025. Mainz.

MKUEM – MINISTERIUM FÜR KLIMASCHUTZ, UMWELT, ENERGIE UND MOBILITÄT RHEINLAND-PFALZ (2025a): Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz. Internetseite: https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/, zuletzt aufgerufen am 22.10.2025. Mainz.

MKUEM – MINISTERIUM FÜR KLIMASCHUTZ, UMWELT, ENERGIE UND MOBILITÄT RHEINLAND-PFALZ (2025b): geoexplorer Wasser. Internetseite: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/>, zuletzt aufgerufen am 22.10.2025. Mainz.

MKUEM MINISTERIUM FÜR KLIMASCHUTZ, UMWELT, ENERGIE UND MOBILITÄT RHEINLAND-PFALZ (2025c): Überwachungsplan Rheinland-Pfalz zur Umsetzung eines Überwachungsprogramms für Betriebsbereiche nach der Störfall-Verordnung in Rheinland-Pfalz durch die Struktur- und Genehmigungsdirektionen Nord und Süd. Internetseite: https://mkuem.rlp.de/fileadmin/14/Themen/Umweltschutz/Industrieanlagen/Stoerfall_Inspektionsplan_Rheinland-Pfalz_2024.pdf, zuletzt aufgerufen am 22.10.2025. Mainz.

MKUEM MINISTERIUM FÜR KLIMASCHUTZ, UMWELT, ENERGIE UND MOBILITÄT RHEINLAND-PFALZ (2025d): Gefahrenkarten HQ10, HQ100, HQextrem. Internetseite: <https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/servlet/is/200041/>, zuletzt aufgerufen am 22.10.2025. Mainz.

PLANUNGSGEMEINSCHAFT RHEINHESSEN-NAHE (2022): Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014. Druckexemplar Gesamtfortschreibung ROP 2014 mit 2. Teilfortschreibung des ROP 2014 für die Sachgebiete Siedlungsentwicklung und -struktur sowie für das Sachgebiet Rohstoffsiccherung in der Fassung der Teilfortschreibung vom 20.06.2016. Mainz.

MINISTERIUM FÜR UMWELT UND FORSTEN RHEINLAND-PFALZ, LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ UND GEWERBEAUFSICHT (HRSG., 1999): Planung Vernetzter Biotopsysteme. Bereich Landkreis Bad Kreuznach. Oppenheim.

STATISTISCHES BUNDESAMT (DESTATIS) (2018): Nachhaltige Entwicklung in Deutschland Indikatoren Bericht 2018. Wiesbaden.

VERBANDSGEMEINDE BODENHEIM (2015): Landschaftsplan Fassung zum Entwurf, Februar 2015 bearbeitet durch ISU Immissionsschutz □ Städtebau □ Umweltplanung. Kaiserslautern. Bodenheim.

10 Auswirkungen der Planung

Die nach derzeitigem Kenntnisstand vorhersehbaren Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Belange, die nach § 1 Abs. 6 BauGB in der Bauleitplanung insbesondere zu berücksichtigen und damit Grundlage einer sachgerechten Abwägung untereinander sind, werden im Folgenden zusammenfassend dargestellt.

Städtebaulicher Belang gemäß § 1 Abs. 6 BauGB	Voraussichtliche Auswirkung der Planung
1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,	wird nach Vorlage des Schallschutzbegutachtens fortgeschrieben...
2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,	Keine Auswirkungen durch die vorliegende Planung zur Ausweisung eines Gewerbegebietes. Die „Anforderungen kostensparenden Bauens“ sind auf Objektplanungsebene zu beachten.
3. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen,...) sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,	Keine Auswirkungen.
4. die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	Keine Auswirkungen.
5. die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,	Auf Ebene der Bauleitplanung werden Festsetzungen getroffen, welche die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes gegenüber dem Status quo verbessern bzw. zumindest die möglichen Nachteile durch den neuen Eingriff zu minimieren. Darüber hinaus keine nennenswerten Auswirkungen.
6. die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,	Keine Auswirkungen.
7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere	Dazu siehe Erläuterungen in Kapitel 5f. „Umweltbericht“.
a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,	siehe Kapitel 9.4
b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,	Keine Auswirkungen, siehe Kapitel 4.4
c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,	Keine Auswirkungen, siehe Kapitel 9.4.1
d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,	keine Auswirkungen, siehe Kapitel 9.4.7
e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,	Die Vermeidung von Emissionen ist auf Ebene der Bauleitplanung schwer steuerbar. Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß dem Abfallwirtschaftskonzept des Landkreises Mainz-Bingen. Schmutzwasser wird der kommunalen Kläranlage zugeführt.

Städtebaulicher Belang gemäß § 1 Abs. 6 BauGB	Voraussichtliche Auswirkung der Planung
	<i>Der sachgerechte Umgang mit Oberflächenwasser wird über die nachgelagerten wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren gewährleistet (siehe Kapitel 5.2).</i>
f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,	<i>Lage außerhalb von Flächen, die für die Gewinnung erneuerbarer Energien von Bedeutung sind.</i> <i>Bei der Umsetzung der Planungen ist auf Objektebene der Einsatz erneuerbarer Energien zu prüfen.</i>
g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,	<i>Siehe Kapitel 9.2</i> <i>Lage in einem Gebiet, in dem Hochwässer mit niedriger Wahrscheinlichkeit auftreten können. Dabei handelt es sich um Extremereignisse, die im statistischen Mittel seltener als alle 100 Jahre auftreten.</i>
h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,	<i>Keine derartigen Gebiete im Verbandsgemeindegebiet vorhanden.</i>
i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,	<i>Keine erheblichen Auswirkungen, siehe Kapitel 9.4.8</i>
j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionschutzgesetzes, 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,	<i>Keine Auswirkungen, siehe Kapitel 9.9</i>
8. die Belange	
a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,	<i>Die durch den Bebauungsplan ermöglichten Gewerbegebiete dienen den Belangen der mittelständischen Wirtschaft.</i>
b) der Land- und Forstwirtschaft,	<i>Durch die Planung wird ein Verlust von ca. 4,4 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche mit einem hohen Ertragspotential planungsrechtlich vorbereitet.</i>
c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,	<i>Die durch den Bebauungsplan ermöglichten Nutzungen dienen der Schaffung von Arbeitsplätzen.</i>
d) des Post- und Telekommunikationswesens,	<i>Keine Auswirkungen.</i>
e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit	<i>Keine Auswirkungen.</i>
f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen,	<i>Keine Auswirkungen.</i>
9. die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,	<i>Keine Auswirkungen.</i>
10. die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,	<i>Keine Auswirkungen.</i>
11. die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung	<i>Keine Auswirkungen.</i>

Städtebaulicher Belang gemäß § 1 Abs. 6 BauGB	Voraussichtliche Auswirkung der Planung
12. die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden	Keine Auswirkungen erkennbar, Lage außerhalb der Hochwasserschutzanlage „HWR Bodenheim-Laubenheimer Ried“. Vermerk des Hochwassergefährdeten Bereichs HQ _{extrem}
13. die Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung	Keine Auswirkungen.

11 Umsetzung der Planung

11.1 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich zum großen Teil im Besitz der Ortsgemeinde. Der Erwerb der letzten beiden Flächen steht kurz bevor.

11.2 Bodenordnung

Es ist absehbar, dass die Ortsgemeinde alle bisher noch privaten Flächen bis zur Umsetzung besitzen wird, ein förmliches bodenordnendes Verfahren wird daher nicht erforderlich.

11.3 Kosten, Finanzierung

Die in diesem Stadium der Bebauungsplanung noch nicht ermittelten Kosten für die Realisierung des Neubaugebietes werden auf Grundlage der entsprechenden Satzungen bzw. Haushaltsansätze der Verbandsgemeinde Bodenheim sowie der Ortsgemeinde Nackenheim finanziert.

Die Finanzierung des gemeindlichen Anteils (10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes gemäß §§ 127 bis 129 BauGB sowie der Anteil an den Kompensationsmaßnahmen erfolgt durch die Bereitstellung entsprechender Mittel im Haushalt.