



Verbandsgemeinde Bodenheim

Standortalternativenprüfung „Feuerwehr Dreiländereck“

Städtebauliche Studie zur Untersuchung geeigneter Feuerwehrstandorte
im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes 2035

Endfassung | 09/2025



STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

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

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

Auftraggeber



Verbandsgemeinde Bodenheim
Fachbereich Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen
Am Dollesplatz 1
55294 Bodenheim

Erstellt durch



STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

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

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

Kaiserslautern im September 2025

INHALTSVERZEICHNIS

A. EINLEITUNG UND PLANUNGSANLASS	2
B. METHODIK	3
1. Abgrenzung des geografischen Untersuchungsraumes	3
1.1. Untersuchungsraum A	4
1.2. Untersuchungsraum B	5
2. Ermittlung von Potenzialflächen	6
2.1. Betrachtungsraum A	6
2.2. Betrachtungsraum B	7
2.3. Potentialräume	8
3. Anforderungen an den Standort	9
3.1. Technische Anforderungen	9
3.2. Rechtliche Anforderungen	10
3.3. Wirtschaftliche Anforderungen	11
3.4. Soziale Anforderungen	11
3.5. Bewertung der Anforderungskriterien	11
C. POTENTIALFLÄCHENERMITTLUNG	12
1. Fläche 1: „Im Eierstück“	12
2. Fläche 2: „Gau-Bischofsheimer Weg“	13
3. Fläche 3: „Dreiländereck“	14
4. Fläche 4: „Südlich Küchelberg“	15
D. STANDORTANALYSE	16
1. Fläche 1: „Im Eierstück“	16
2. Fläche 2: „Gau-Bischofsheimer Weg“	19
3. Fläche 3: „Dreiländereck“	22
4. Fläche 4 „Südlich Küchelberg“	26
5. Gegenüberstellung der Ergebnisse	29
E. FAZIT - EMPFEHLUNG EINES NEUEN FEUERWEHRSTANDORTES	32

A. EINLEITUNG UND PLANUNGSANLASS

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

Im März 2025 hat die Verbandsgemeinde Bodenheim einen Bedarfs- und Entwicklungsplan bezüglich der Feuerwehren im Verbandsgemeindegebiet erstellen lassen, aus dem hervorgeht, dass die geplante Zusammenlegung der beiden Feuerwehrstandorte der Gemeinden Gau-Bischofsheim und Harxheim aus gutachterlicher Sicht befürwortet wird.

Weiterhin verfolgt die VG Bodenheim mit der Zusammenlegung das perspektivische Planungsziel, in Zukunft nicht nur die Ortsgemeinden Gau-Bischofsheim und Harxheim, sondern auch die Feuerwehr aus der Gemeinde Lörzweiler an dem neuen Standort unterbringen zu können. Zwar verbleibt die Einheit Lörzweiler vorerst an ihrem aktuellen Standort, doch die Verbandsgemeinde Bodenheim möchte sich aus Gründen der Zukunftssicherung und dem Erhalt der Freiwilligen Feuerwehren, die Option offenhalten, an einem neuen Standort, alle drei Ortsgemeinden zusammenlegen zu können. Dies ist vor allem vorausschauend gedacht, denn sollte es einer Einstellung von hauptamtlichen Kräften oder der Einbeziehung von kommunalem Mitarbeitern bedürfen, wäre ein gemeinsamer Standort der drei Feuerwehreinheiten unabdingbar.

Im Rahmen der hier vorliegenden Standortalternativenprüfung sollen mehrere potenzielle Flächen hinsichtlich ihrer Eignung für den Neubau eines Feuerwehrstandortes systematisch untersucht und bewertet werden. Hierbei geht es vor allem darum, einen Standort zu identifizieren, der sowohl aus einsatztaktischer Sicht als auch unter städtebaulichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Gesichtspunkten optimal geeignet ist.

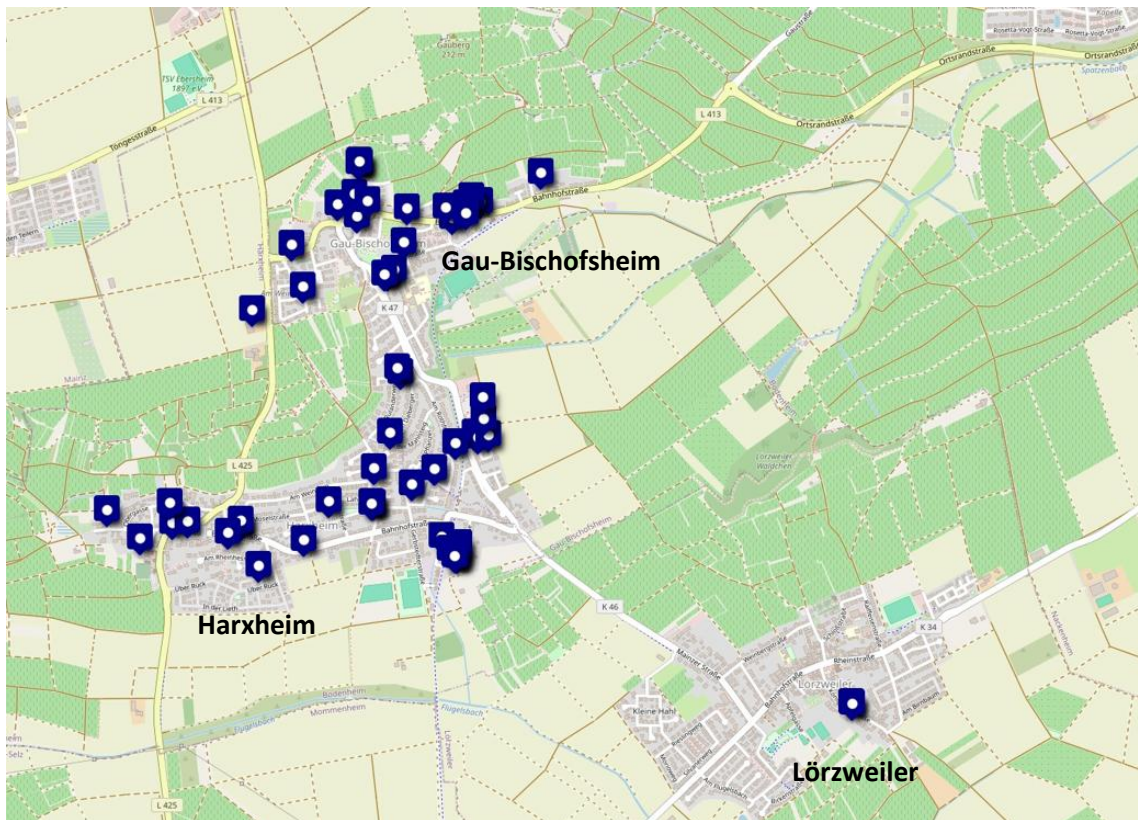
Aus diesem Grund bedarf es einer Ermittlung geeigneter Standorte sowie einer Einschätzung hinsichtlich möglicher Entwicklungspotenziale.

B. METHODIK

1. Abgrenzung des geografischen Untersuchungsraumes

Zur Berücksichtigung der in Kapitel A genannten Ziele der Verbandsgemeinde Bodenheim wurden zwei Untersuchungsräume definiert: Zum einen wurden ausschließlich die Gemeinden Gau-Bischofsheim und Harxheim und ihre unmittelbaren Umgebungen auf mögliche Standorte untersucht (Untersuchungsraum A). Zum anderen wurde der vorgenannte Untersuchungsraum um die Gemeinde Lörzweiler erweitert, sodass perspektivisch ein gemeinsamer Standort für alle drei Ortsgemeinden ermittelt werden kann (Untersuchungsraum B).

Nachfolgende Abbildung zeigt die Verteilung der ortsansässigen Einsatzkräfte, welche bei der Wahl des zukünftigen Feuerwehrstandortwahl berücksichtigt wurden.



Wohnorte der aktiven Einsatzkräfte (blau dargestellt) nach aktuellem Kenntnisstand (Quelle: VG Bodenheim, 08/2025)

1.1. Untersuchungsraum A

Der Untersuchungsraum beschränkt sich zunächst auf die Gemeinden Harxheim und Gau-Bischofsheim sowie auf deren Umgebungsbereiche, welche das lokale Einsatzgebiet der zum jetzigen Zeitpunkt fusionierenden Feuerwehreinheiten darstellen.



Darstellung des Untersuchungsraums A (Quelle: Geoportal RLP, eigene Darstellung BBP 07/2025)

1.2. Untersuchungsraum B

Zur Berücksichtigung der Freiwilligen Feuerwehr der Ortsgemeinde Lörzweiler, wurde der Untersuchungsraum um die Gemarkung der Gemeinde Lörzweiler erweitert:



Darstellung des Untersuchungsraums B (Quelle: Geoportal RLP, eigene Darstellung BBP 08/2025)

2. Ermittlung von Potenzialflächen

2.1. Betrachtungsraum A

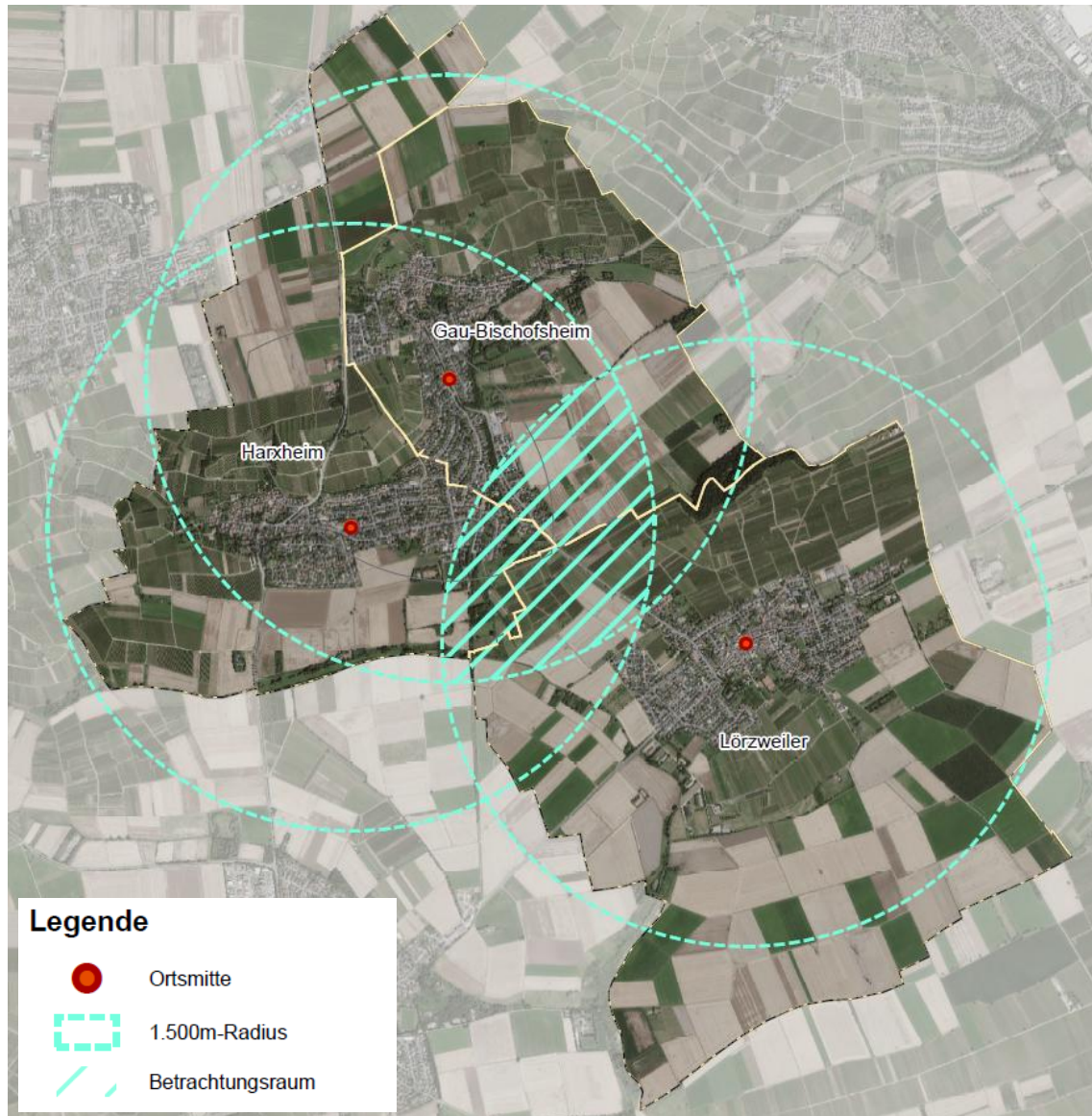
Als erster Schritt wurden die geografischen Ortsmitten der Gemeinden Harxheim und Gau-Bischofsheim ermittelt und kartografisch markiert. Ausgehend von diesen Punkten wurde jeweils ein Radius von 1.000 m gezogen, um den räumlichen Betrachtungsraum definieren zu können. Die Wahl des Radius erfolgte mit dem Ziel, den Einsatzkräften aus den beiden Ortschaften einen möglichst kurzen Anfahrtsweg zum potenziellen Standort zu ermöglichen, um so die Einhaltung der Einsatzgrundzeiten für Feuerwehren gewährleisten zu können. Der sich daraus ergebende Schnittbereich bildet den Betrachtungsraum A für die weitere Potenzialflächenermittlung. Nachfolgende Abbildung zeigt die Ortsmitten mit 1.000-Meter-Radius und dem Betrachtungsraum A.



Ermittlung des Betrachtungsraumes (Quelle: Geoportal RLP, eigene Darstellung BBP 07/2025)

2.2. Betrachtungsraum B

Auch für diesen Untersuchungsraum wurden die geografischen Ortsmitten der Gemeinden ermittelt und kartografisch markiert. Ausgehend von diesen Punkten wurde jeweils ein Radius von 1.500 m gezogen. Der sich daraus ergebende Schnittbereich bildet den Betrachtungsraum B. Nachfolgende Abbildung zeigt die Ortsmitten mit 1.500-Meter-Radius und dem Betrachtungsraum B.



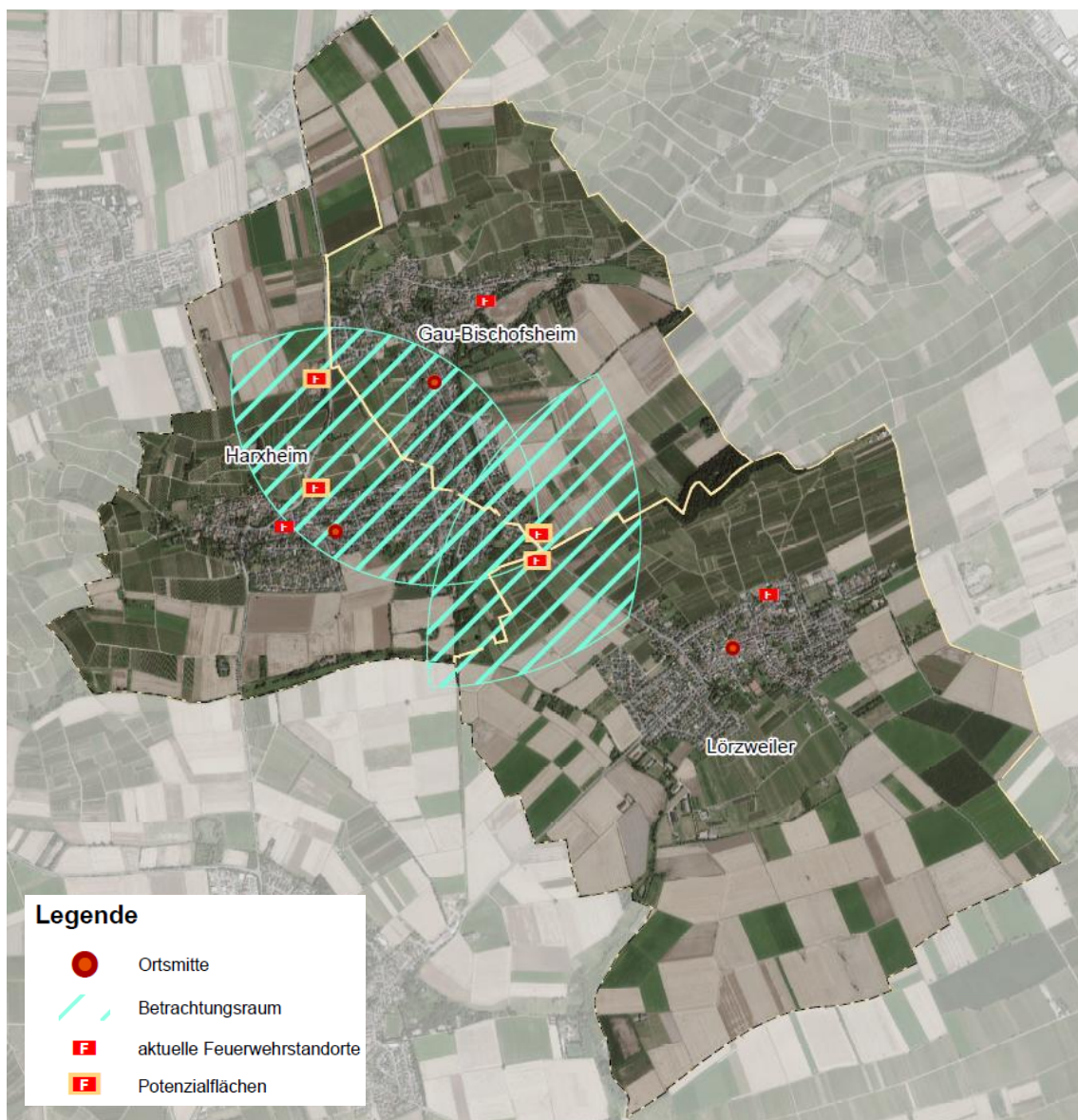
Ermittlung des Betrachtungsraumes (Quelle: Geoportal RLP, eigene Darstellung BBP 08/2025)

2.3. Potentialräume

Nach der Festlegung der Betrachtungsräume konnten innerhalb dessen Potenzialflächen identifiziert und näher untersucht werden. Dabei wurden vorrangig Flächen am Ortsrand in Betracht gezogen. Dies hat mehrere Gründe:

- Anforderungen an die Grundstücksgröße
- Entwicklungsspielraum vorhanden
- günstige verkehrliche Anbindungen
- Lärmschutz und Konfliktvermeidung mit der ansässigen Bevölkerung.

Demnach wurden vier Flächen innerhalb der beiden Betrachtungsräume gewählt. Die nachfolgende Abbildung zeigt neben den Potenzialflächen auch die aktuellen Feuerwehrstandorte.



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

Nachdem die Flächen ermittelt wurden, erfolgte zunächst eine grobe Ermittlung der Flächengegebenheiten bezüglich Flächengröße, Gemarkung, Flurstücke sowie die jeweiligen Darstellungen im Flächennutzungsplan und im Landschaftsplan (siehe Kapitel C).

3. Anforderungen an den Standort

Um eine bestmögliche Entscheidung hinsichtlich der Standortwahl treffen zu können, wurden zunächst Kriterien definiert, die ein Standort für ein Feuerwehrhaus idealerweise erfüllen sollte. Diese Kriterien wurden in vier Kategorien unterteilt: technische, rechtliche, wirtschaftliche und soziale Anforderungen. Im Rahmen der Standortanalyse wird jede der ermittelten Potenzialflächen auf die untenstehenden Kriterien geprüft.

3.1. Technische Anforderungen

- Grundstücksgröße

Das Grundstück muss ausreichend groß sein, um alle notwendigen Gebäude, Stellplätze, Übungsflächen und Erweiterungsmöglichkeiten aufzunehmen. Für den neuen Standort wird eine Mindestgröße von 5.000 m² angenommen.

- Erschließung und Infrastruktur sowie Erreichbarkeit der Hauptverkehrsachsen

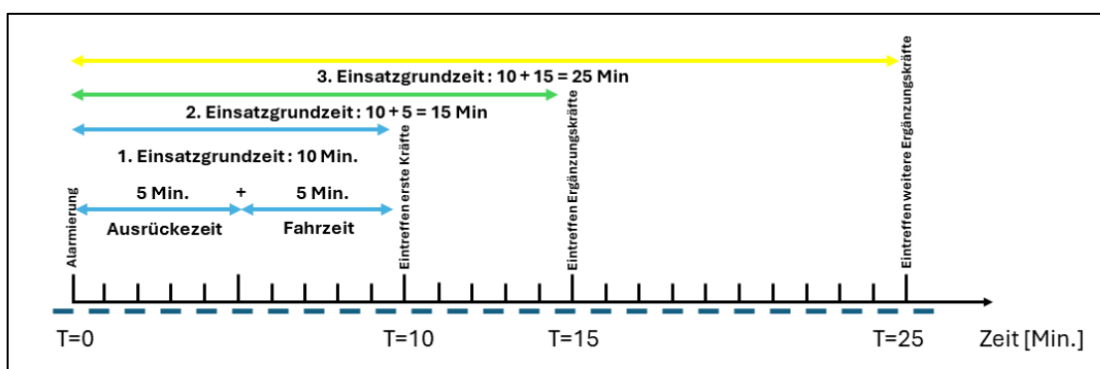
Der Standort muss über eine gute technische Infrastruktur verfügen – dazu gehören Strom, Wasser, Abwasser, Internet sowie eine verkehrstechnisch sichere Anbindung für Einsatzfahrzeuge.

Ein Standort in der Nähe von Hauptverkehrsstraßen oder Autobahnanschlüssen ermöglicht schnelle Ausrückzeiten und eine effiziente Anfahrt zu Einsatzorten – insbesondere bei überörtlichen Einsätzen.

- Einhaltung der Einsatzgrundzeit im gesamten Einsatzgebiet („Fahrzeit“)

Die Einsatzgrundzeit beschreibt die Zeitspanne zwischen dem Eingang eines Notrufs und dem Eintreffen der Feuerwehr am Einsatzort. Es ist zu gewährleisten, dass die Gemeindefeuerwehr gemäß § 1 FwVO (Feuerwehrverordnung Rheinland-Pfalz) alle Einsatzorte in der Regel innerhalb von zehn Minuten nach Alarmierung erreichen kann.

Nachfolgende Abbildung zeigt, wie die Einsatzgrundzeit der Alarmstufen 1-3 zu verstehen ist:



Darlegung Einsatzgrundzeit Alarmstufen 1-3 (Quelle: Bedarfs- und Entwicklungsplan der Feuerwehr Verbandsgemeinde Bodenheim 2025-2029, FIRE PROTECTION TEAM, Rüber 03/2025)

Dabei beträgt die durchschnittliche Ausrückzeit der Einsatzkräfte für die Einsatzgrundzeit 1 etwa fünf Minuten, sodass eine Anfahrtszeit von weiteren fünf Minuten verbleiben. Unter diesem Punkt wird ausschließlich die Fahrzeit betrachtet, da die Ausrückzeit unter dem Punkt „Erreichbarkeit der Einsatzkräfte“ analysiert wird.

- Topografie und Bodenbeschaffenheit

Die Beschaffenheit des Geländes beeinflusst die Baukosten und die Nutzbarkeit. Hanglagen, Altlasten oder schwierige Bodenverhältnisse können die Realisierung erschweren bzw. verteuern.

3.2. Rechtliche Anforderungen

- Umwelt- und naturschutzfachliche Restriktionen

Naturschutzgebiete, Biotop oder geschützte Arten können die Bebauung einschränken oder zusätzliche Genehmigungen erforderlich machen.

Die Standorte sind auf die folgenden Schutzgebiete und -objekte zu prüfen:

- Natura2000-Gebiete
- Schutzgebiete und -objekte gem. §§ 23 – 30 Bundesnaturschutzgesetz bzw. § 15 Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz
- Flächen des landesweiten Biotopverbundes (LEP IV) und des Biotopkatasters
- Schutzgebiete gem. §§ 51, 53 und 76 Wasserhaushaltsgesetz.

Weiterhin zu beachten sind die vom Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz (LfU) zur Verfügung gestellten Sturzflutgefahrenkarten.

- Berücksichtigung der Raumplanung

Die landesweite und regionale Raumplanung spielt eine zentrale Rolle in der übergeordneten Planung und Koordination der Flächennutzung und hat direkten Einfluss auf die Genehmigungsfähigkeit und langfristige Entwicklung des Standorts. Betrachtet werden das Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) von Rheinland-Pfalz sowie der Regionale Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe.

- Lärmschutzvorgaben

Feuerwehrstandorte erzeugen durch Einsatzfahrzeuge und Übungen Lärm, welcher oft impulsartig und tonhaltig sein kann. Die Einhaltung gesetzlicher Lärmschutzgrenzen ist insbesondere in Wohngebieten relevant.

Feuerwehrhäuser gelten in der Regel als öffentliche Einrichtungen, fallen aber unter die TA Lärm, wenn durch diese regelmäßige Lärmimmissionen entstehen. Die TA Lärm legt Immissionsrichtwerte für verschiedene Gebietstypen fest:

Gebietstyp	Tag (6-22 Uhr)	Nach (22-6 Uhr)
Reines Wohngebiet	50 dB(A)	35 dB(A)
Allgemeines Wohngebiet	55 dB(A)	40 dB(A)
Mischgebiet	60 dB(A)	45 dB(A)
Gewerbegebiet	65 dB(A)	50 dB(A)
Industriegebiet	70 dB(A)	70 dB(A)

Eine geeignete Standortwahl trägt zur Vorbeugung von Lärmbelastungen bei. Besonders zu beachten ist ein Abstand zu sensiblen Einrichtungen, wie beispielsweise Schulen oder Kindergärten.

3.3. Wirtschaftliche Anforderungen

- Kosten für Grundstückserwerb oder -pacht

Die finanziellen Aufwendungen für den Erwerb oder die Pachtung eines Grundstücks können stark variieren. Ein günstiger Kaufpreis oder ein bereits im kommunalen Besitz befindliches Grundstück kann die Wirtschaftlichkeit des Projekts erheblich verbessern.

- Erschließungskosten

Ein Standort muss an das Verkehrs- und Versorgungsnetz angeschlossen werden. Die Kosten für Straßenanbindung, Strom-, Wasser-, Abwasser- und Telekommunikationsleitungen können je nach Lage erheblich sein und müssen in die Standortbewertung einfließen.

3.4. Soziale Anforderungen

- Erreichbarkeit für Einsatzkräfte

In vielen Kommunen sind Feuerwehrleute ehrenamtlich tätig und ortsansässig. Der Standort sollte daher möglichst schnell und sicher für die Einsatzkräfte erreichbar sein, um eine zügige Besetzung der Fahrzeuge gewährleisten zu können. Eine zentrale Lage oder eine gute Anbindung an den örtlichen Straßenverkehr sind dabei von Vorteil.

Die durchschnittliche Ausrückzeit (inkl. Eintreffen, Umkleiden, Besetzung des Fahrzeuges) der Einsatzkräfte einer Freiwilligen Feuerwehr beträgt etwa fünf Minuten, so dass für die Anfahrtszeit zum Einsatzort noch fünf Minuten verbleiben (Einhaltung der Einsatzgrundzeit von zehn Minuten). Idealerweise sollten die Einsatzkräfte in einem Umkreis von 1-2 km wohnen oder arbeiten, um das Feuerwehrhaus in etwa drei bis vier Minuten zu erreichen.

- Auswirkungen auf Orts- und Landschaftsbild

Ein Feuerwehrstandort sollte sich möglichst harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einfügen sowie keine negativen Auswirkungen auf das Wohnumfeld haben.

- Verkehrliche Auswirkungen

Ein Feuerwehrstandort erzeugt zusätzlichen Verkehr, insbesondere bei Alarmfahrten, aber auch durch die Anfahrt der Einsatzkräfte. Die Auswirkungen auf den örtlichen Straßenverkehr und die Sicherheit müssen berücksichtigt werden.

3.5. Bewertung der Anforderungskriterien

Im Anschluss werden die aufgeführten Kriterien im Rahmen der Standortanalyse (Kapitel D) geprüft und bewertet. Die Bewertung erfolgt nach dem folgenden Schema:

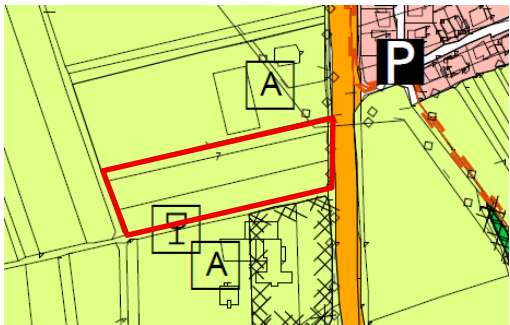
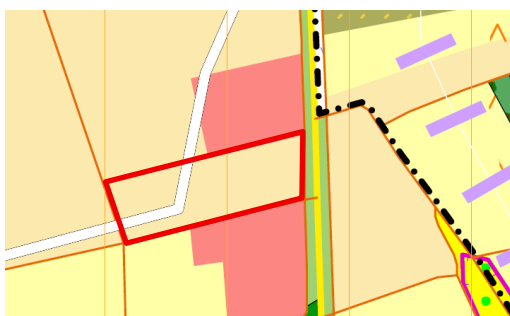
x	Standort erfüllt Anforderungskriterium vollständig
(x)	Standort erfüllt das Anforderungskriterium nur bedingt oder unter bestimmten Voraussetzungen
--	Standort erfüllt Anforderungskriterium nicht

C. POTENTIALFLÄCHENERMITTLUNG

1. Fläche 1: „Im Eierstück“



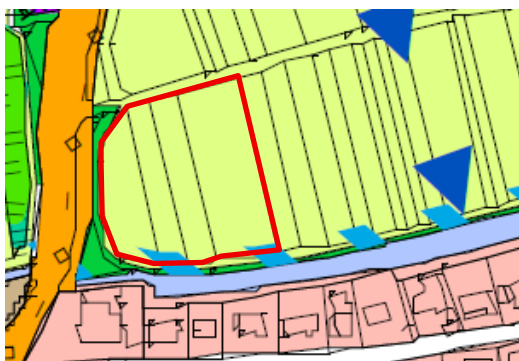
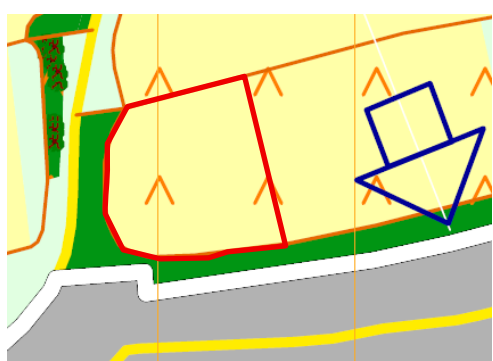
Abgrenzung des Standortes rot gekennzeichnet (Quelle: LANIS RLP, eigene Darstellung BBP 07/2025)

Flächengröße	ca. 7.600 m ²
Gemarkung	Harxheim
Flurstücke	Flur 8 29, 30, 31, 32
Darstellung im FNP	Darstellung im Landschaftsplan
 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2035 der VG Bodenheim (BBP 2024) - landwirtschaftliche Flächen - unterirdische Leitungen	 Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der VG Bodenheim (ISU 2014) - Ackerbau 1km-Siedlungsumfeld ortsnahe Erholungsraum

2. Fläche 2: „Gau-Bischofsheimer Weg“



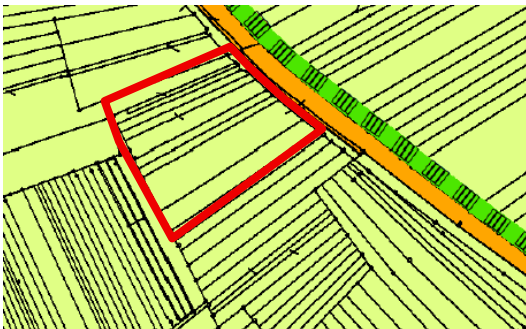
Abgrenzung des Standortes rot gekennzeichnet (Quelle: LANIS RLP, eigene Darstellung BBP 07/2025)

Flächengröße	ca. 5.200 m ²
Gemarkung	Harxheim
Flurstücke	Flur 15 144, 145, 146, 147
Darstellung im FNP	Darstellung im Landschaftsplan
 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2035 der VG Bodenheim (BBP 2024) - landwirtschaftliche Flächen - Gewässerentwicklungsachsen (Such und Entwicklungsräume für Kompensationsmaßnahmen)	 Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der VG Bodenheim (ISU 2014) - Weinbau - Rutschgebiet vermutet 1km-Siedlungsumfeld ortsnahe Erholungsraum

3. Fläche 3: „Dreiländereck“



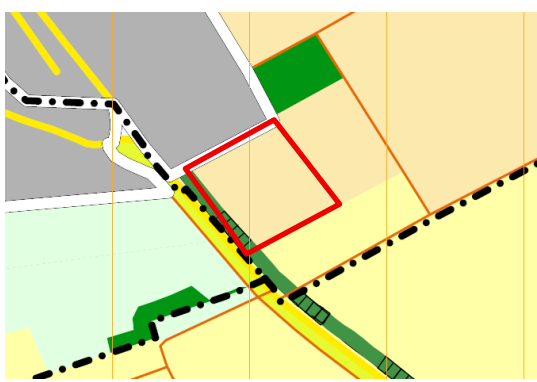
Abgrenzung des Standortes rot gekennzeichnet (Quelle: LANIS RLP, eigene Darstellung BBP 07/2025)

Flächengröße	ca. 6.600 m ²
Gemarkung	Lörzweiler
Flurstücke	Flur 1 35/6, 35/9, 35/12, 36/5, 36/8, 37/3, 38/5, 38/8, 39/3, 40/3
Darstellung im FNP	Darstellung im Landschaftsplan
 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2035 der VG Bodenheim (BBP 2024) landwirtschaftliche Flächen	 Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der VG Bodenheim (ISU 2014) - Weinbau - Grünland unterschiedlichster Ausprägung 1km-Siedlungsumfeld ortsnaher Erholungsraum - Weg

4. Fläche 4: „Südlich Küchelberg“



Abgrenzung des Standortes rot gekennzeichnet (Quelle: LANIS RLP, eigene Darstellung BBP 08/2025)

Flächengröße	ca. 5.900 m ²
Gemarkung	Gau-Bischofsheim
Flurstücke	Flur 2 251/4, 252/2, 253/2, 254/3, 255/4
Darstellung im FNP	Darstellung im Landschaftsplan
 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2035 der VG Bodenheim (BBP 2024) - landwirtschaftliche Flächen - Landschaftsschutzgebiet „Rheinhe- ssisches Rheingebiet“	 Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der VG Bo- denheim (ISU 2014) - Ackerbau 1km-Siedlungsumfeld ortsnaher Erho- lungsraum - Landschaftsschutzgebiet „Rheinhe- ssisches Rheingebiet“

D. STANDORTANALYSE

1. Fläche 1: „Im Eierstück“

Nachfolgende Tabelle beschreibt und bewertet die einzelnen Anforderungskriterien für die Fläche 1 „Im Eierstück“.

<u>Anforderungskriterien</u>	<u>Beschreibung</u>	<u>Flächeneignung</u> ↓
Technische Anforderungen		
Grundstücksgröße	Da sich die Flächengröße des Standortes auf über 5.000 m ² beläuft, ist diese für die Zwecke eines Feuerwehrhauses geeignet.	x
Erschließung, Infrastruktur sowie Erreichbarkeit der Hauptverkehrsachsen	Die Fläche befindet sich direkt an der L425 (Rhein-hessenstraße) am Ortsausgang der Gemeinde Harxheim und bietet damit einen sehr guten Ausgangspunkt, um die Ausrückbereiche Harxheim und Gau-Bischofsheim zu erreichen. Für überörtliche Einsätze ist die L425 in einer bzw. in zwei Minuten zu erreichen. Die Verfügbarkeit einer technischen Infrastruktur ist durch die umliegenden Gebäude sowie durch die Nähe zur Gemeinde Gau-Bischofsheim gegeben.	x
Einhaltung der Einsatzgrundzeit („Fahrzeit“)	Die Ortsmitten der Gemeinden Gau-Bischofsheim und Harxheim können innerhalb der Einsatzgrundzeit 1 (Anfahrtszeit von ein bis fünf Minuten) abgedeckt werden. Die Einhaltung der Einsatzgrundzeit 1 kann jedoch für die Gemeinde Lörzweiler nicht erreicht werden. Zwingend zu beachten ist hierbei zusätzlich die Erreichbarkeit der Einsatzkräfte unter „Sozialen Anforderungen“ (siehe unten), da diese einen wichtigen Teil der Einsatzgrundzeit ausmacht.	--
Topografie und Bodenbeschaffenheit ¹	Der Standort stellt sich sehr eben dar. Die maximale Hangneigung beträgt 1-4%. Der Untergrund besteht aus Lehm und kolluvialen Sedimenten. Aufgrund der Anforderungen des Standortes ist eine Baugrunduntersuchung anzuraten.	(x)
Rechtliche Anforderungen		
Umwelt- und naturschutzfachliche Restriktionen ^{2 3 4}	Der Standort befindet sich <u>nicht</u> innerhalb von: - Natura2000-Gebieten - Schutzgebieten und -objekten gem. §§ 23 – 30 Bundesnaturschutzgesetz bzw. § 15 Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz	x

¹ Geoportal Boden, unter: https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=19, abgerufen: 07/2025

² LANIS RLP, unter: https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/, abgerufen 07/2025

³ Geoportal Wasser RLP, unter: <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?applicationId=12588>, abgerufen: 07/2025

⁴ Landesamt für Umwelt, unter <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>, abgerufen 07/2025

	- Flächen des landesweiten Biotopverbundes (LEP IV) und des Biotopkatasters - Schutzgebieten gem. §§ 51, 53 und 76 Wasserhaushaltsgesetz. Gemäß der Sturzflugfahrendkarten des LfU sind im Bereich des Standortes im Falle eines Starkregenereignisses erhöhte Fließgeschwindigkeiten von 0,2 bis 0,5 m/s sowie Wassertiefen von 5 bis 30 cm zu erwarten.	
Raumplanung ^{5 6}	Die Fläche ist im LEP IV RLP nicht belegt. Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe ist die Fläche als „Grünzäsur“ und „Sonstige Landwirtschaftsfläche“ festgelegt. Im Falle der Grünzäsur ist demnach eine Zielbetroffenheit gegeben, welche ein Zielabweichungsverfahren bedarf. Eine frühzeitige Abstimmung mit der Planungsgemeinschaft ist sinnvoll.	(x)
Lärmschutzvorgaben	Da zwischen dem Standort und der nächstgelegenen Wohneinheit von Gau-Bischofsheim über 60 m liegen und sich entlang der Gaustraße bereits eine Lärmschutzmaßnahme in Form von Gabionenwänden befindet, ist mit keiner Überschreitung der Immissionswerte der TA Lärm zu rechnen. Weiterhin befinden sich nördlich und südlich der Fläche landwirtschaftliche Hofstellen mit ähnlichen, dauerhaften Lärmquellen. Da die Nutzung als Feuerwehrhaus unregelmäßige Lärmimmissionen verursacht, führt dies zu keiner großartigen Erhöhung des Lärmpegels in diesem Gebiet. Gleichwohl sollten zusätzliche Maßnahmen zum Lärmschutz veranlasst werden. Zur Gemeinde Harxheim weist der Standort einen Abstand von über 500 m auf, wodurch auch hier keine Überschreitungen der Immissionswerte zu erwarten sind.	x
Wirtschaftliche Anforderungen		
Kosten für Grundstückserwerb oder -pacht ⁷	Eine Pacht der Grundstücke beläuft sich auf etwa 185,00 € pro Jahr. Da es sich hierbei um eine langfristig angedachte Nutzung handelt, ist es jedoch sinnvoll, die Flächen zu erwerben. Die Grunderwerbskosten belaufen sich auf ca. 370.000 €.	-
Erschließungskosten	Da der neue Standort unmittelbar an die L425 (Rheinhessenstraße) angeschlossen wird, entstehen nur geringe Erschließungskosten.	x
Soziale Anforderungen		

⁵ LEP IV – Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz, 2008

⁶ Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe, 2. Teilfortschreibung, 04/2022

⁷ Kostenermittlung der Verbandsgemeinde Bodenheim, Abteilung Liegenschaften, Stand 08/2025

Erreichbarkeit für Einsatzkräfte	Der Standort ist für Einsatzkräfte aus den Ortschaften Harxheim und Gau-Bischofsheim mit jeweils maximal vier Minuten und aus Lörzweiler in sechs Minuten mit dem Auto zu erreichen. Aufgrund der Lage am Ortsrand können weitere Fahrwege für die Einsatzkräfte entstehen. Jedoch befindet sich der Standort in einer topographisch erhöhten Position. Durch die starke Steigungsstrecke erschwert sich die Anfahrt mit dem Fahrrad, was insbesondere für den Bereich der Jugendfeuerwehren nachteilig ist. Hinzu kommt, dass die Strecke eine hohe Verkehrsbelastung aufweist, so dass die erforderliche Querung zur Erreichung des Feuerwehrhauses vor allem bei Berufsverkehr für Einsatzkräfte ein gefährliches Hindernis darstellt. Für Einsatzkräfte aus der Gemeinde Lörzweiler sind die Anfahrtszeiten zu hoch, um ein Einhalten der Einsatzgrundzeit gewährleisten zu können.	--
Auswirkungen auf Orts- und Landschaftsbild	Aufgrund der bereits vorhandenen Nutzungen westlich der Gaustraße am Ortseingang von Gau-Bischofsheim, kann durch die Realisierung des Feuerwehrhauses ein Lückenschluss mit wenigen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild erfolgen. Durch eine entsprechende Eingrünung kann sich das Feuerwehrhaus in die Umgebung gut einfügen.	x
Verkehrliche Auswirkungen	Sollte das Feuerwehrhaus an diesem Standort realisiert werden, so ist sowohl mit positiven als auch negativen Auswirkungen auf den Verkehr zu rechnen. <u>Positive Auswirkungen:</u> Die Einsatzfahrzeuge müssen nicht durch enge Ortsstraßen fahren, um Hauptverkehrsachsen zu erreichen. Dadurch werden Lärm und Verkehrsrisiken im Zentrum reduziert. <u>Negative Auswirkungen:</u> Da sich das Feuerwehrhaus direkt an der Gaustraße befindet, besteht ein erhöhtes Unfallrisiko. Aus diesem Grund sollten Sichtbeziehungen und Verkehrsführung sorgfältig geplant werden (z. B. durch Warnschilder, Abbiegespuren). Weiterhin kann der Standort in Randlage längere Anfahrtswege für Einsatzkräfte, die im Ortskern wohnen, bedeuten. Damit kann sich die Ausrückzeit verlängern.	(x)

2. Fläche 2: „Gau-Bischofsheimer Weg“

Nachfolgende Tabelle beschreibt und bewertet die einzelnen Anforderungskriterien für die Fläche 2 „Gau-Bischofsheimer Weg“.

Anforderungskriterien	Beschreibung	Flächeneignung ↓
Technische Anforderungen		
Grundstücksgröße	Da sich die Flächengröße des Standortes auf über 5.000 m ² beläuft, ist diese für die Zwecke eines Feuerwehrhauses geeignet.	x
Erschließung, Infrastruktur sowie Erreichbarkeit der Hauptverkehrsachsen	Die Fläche befindet sich direkt an der Gaustraße am Ortsausgang der Gemeinde Harxheim und bietet damit einen sehr guten Ausgangspunkt, um die Ausrückbereiche Harxheim und Gau-Bischofsheim zu erreichen. Für überörtliche Einsätze ist die L425 in einer bzw. in zwei Minuten zu erreichen. Die Verfügbarkeit einer technischen Infrastruktur ist durch die angrenzende Wohnbebauung sowie durch die Nähe zur Gemeinde Harxheim gegeben.	x
Einhaltung der Einsatzgrundzeit („Fahrzeit“)	Die Ortsmitten der Gemeinden Gau-Bischofsheim und Harxheim können innerhalb der Einsatzgrundzeit 1 (Anfahrtszeit von ein bis fünf Minuten) abgedeckt werden. Die Einhaltung der Einsatzgrundzeit 1 kann jedoch für die Gemeinde Lörzweiler nicht erreicht werden. Zwingend zu beachten ist hierbei zusätzlich die Erreichbarkeit der Einsatzkräfte unter „Sozialen Anforderungen“ (siehe unten), da diese einen wichtigen Teil der Einsatzgrundzeit ausmacht.	--
Topografie und Bodenbeschaffenheit ^{8 9}	Der Standort fällt von Norden nach Süden leicht ab. Die Hangneigung beträgt 6-16%. Im Landschaftsplan sowie in der Hangstabilitätskarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau wird auf der Fläche ein Rutschgebiet vermutet. Der Untergrund besteht aus äolischen Sedimenten. Aufgrund der Anforderungen des Standortes ist eine Baugrunduntersuchung anzuraten.	--
Rechtliche Anforderungen		
Umwelt- und naturschutzfachliche Restriktionen ^{10 11 12}	Der Standort befindet sich <u>nicht</u> innerhalb von: - Natura2000-Gebieten - Schutzgebieten und -objekten gem. §§ 23 – 30 Bundesnaturschutzgesetz bzw. § 15 Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz	x

⁸ Landesamt für Geologie und Bergbau RLP, unter: https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=6, abgerufen 07/2025

⁹ Geoportal Boden, unter: https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=19, abgerufen: 07/2025

¹⁰ LANIS RLP, unter: https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/, abgerufen 07/2025

¹¹ Geoportal Wasser RLP, unter: <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?applicationId=12588>, abgerufen: 07/2025

¹² Landesamt für Umwelt, unter <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>, abgerufen 07/2025

	- Flächen des landesweiten Biotopverbundes (LEP IV) und des Biotopkatasters - Schutzgebieten gem. §§ 51, 53 und 76 Wasserhaushaltsgesetz. Gemäß der Sturzflugfahrendkarten des LfU sind im Bereich des Standortes im Falle eines Starkregenereignisses erhöhte Fließgeschwindigkeiten von 0,2 bis 0,5 m/s sowie Wassertiefen von 5 bis 30 cm zu erwarten.	
Raumplanung ¹³	Die Fläche ist im LEP IV RLP nicht belegt. Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe ist die Fläche als „Grünzäsur“, „Vorbehaltsgebiet Freizeit, Erholung und Landschaftsbild“ sowie als „Sonstige Landwirtschaftsfläche“ festgelegt.¹⁴ Im Falle der Grünzäsur ist demnach eine Zielbetroffenheit gegeben, welche ein Zielabweichungsverfahren bedarf. Eine frühzeitige Abstimmung mit der Planungsgemeinschaft ist sinnvoll.	(x)
Lärmschutzvorgaben	Der Standort grenzt unmittelbar an Wohnbebauung von Harxheim an. Einzig der großzügige Gehölzstreifen nördlich des Wohngebietes „Am Weinberg“ bietet eine Pufferfläche von 15 m; ist jedoch nur begrenzt schallmindernd (abhängig von Dichte, Höhe und Jahreszeit). Aufgrund der Nähe des Standortes zu der Wohnbebauung, ist aus Lärmschutzgründen, der Standort nicht geeignet. Zur Gemeinde Gau-Bischofsheim weist der Standort einen Abstand von über 400 m auf, wodurch keine Überschreitungen der Immissionswerte zu erwarten sind.	--
Wirtschaftliche Anforderungen		
Kosten für Grundstückserwerb oder -pacht ¹⁵	Eine Pacht der Grundstücke beläuft sich auf etwa 410,00 € pro Jahr. Da es sich hierbei um eine langfristig angedachte Nutzung handelt, ist es jedoch sinnvoll, die Flächen zu erwerben. Die Grunderwerbskosten belaufen sich auf ca. 250.000 €.	x
Erschließungskosten	Da der neue Standort unmittelbar an die Gaustraße angeschlossen wird, entstehen nur geringe Erschließungskosten.	x
Soziale Anforderungen		
Erreichbarkeit für Einsatzkräfte	Der Standort ist für Einsatzkräfte aus den Ortschaften Harxheim und Gau-Bischofsheim mit jeweils maximal vier Minuten und aus Lörzweiler in sieben Minuten mit dem Auto zu erreichen. Aufgrund der Lage am Ortsrand können weitere Fahrwege für die Einsatzkräfte entstehen. Die	--

¹³ LEP IV – Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz, 2008

¹⁴ Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe, 2. Teilfortschreibung, 04/2022

¹⁵ Kostenermittlung der Verbandsgemeinde Bodenheim, Abteilung Liegenschaften, Stand 08/2025

	Strecke weist eine hohe Verkehrsbelastung auf, weist, sodass die erforderliche Querung zur Erreichung des Feuerwehrhauses vor allem bei Berufsverkehr für Einsatzkräfte ein gefährliches Hindernis darstellt. Für Einsatzkräfte aus der Gemeinde Lörzweiler sind die Anfahrtszeiten zu hoch, um ein Einhalten der Einsatzgrundzeit gewährleisten zu können.	
Auswirkungen auf Orts- und Landschaftsbild	Mit der Realisierung des Feuerwehrgerätehauses am nördlichen Ortseingang von Harxheim, wird das Orts- und Landschaftsbild aufgrund der technischen Überprägung beeinträchtigt. Jedoch stellen die vorhandenen Gehölze im Westen der Fläche, insbesondere durch ihre mittlere Ausprägung, einen guten Sichtschutz dar. Ein solcher Sichtschutz sollte bei Realisierung der Planung auch im Norden der Fläche vorgesehen werden.	x
Verkehrliche Auswirkungen	Sollte das Feuerwehrhaus an diesem Standort realisiert werden, so ist sowohl mit positiven als auch negativen Auswirkungen auf den Verkehr zu rechnen. <u>Positive Auswirkungen:</u> Die Einsatzfahrzeuge müssen nicht durch enge Ortsstraßen fahren, um Hauptverkehrsachsen zu erreichen. Dadurch werden Lärm und Verkehrsrisiken im Zentrum reduziert. <u>Negative Auswirkungen:</u> Da sich das Feuerwehrhaus direkt an der Gaustraße befindet, besteht ein erhöhtes Unfallrisiko. Aus diesem Grund sollten Sichtbeziehungen und Verkehrsführung sorgfältig geplant werden (z. B. durch Warnschilder, Abbiegespuren). Weiterhin kann der Standort in Randlage längere Anfahrtswege für Einsatzkräfte, die im Ortskern wohnen, bedeuten. Damit kann sich die Ausrückzeit verlängern.	(x)

3. Fläche 3: „Dreiländereck“

Nachfolgende Tabelle beschreibt und bewertet die einzelnen Anforderungskriterien für die Fläche 3 „Dreiländereck“.

<u>Anforderungskriterien</u>	<u>Bewertung</u>	<u>Flächeneignung</u> ↓
Technische Anforderungen		
Grundstücksgröße	Da sich die Flächengröße des Standortes auf über 5.000 m ² beläuft, ist diese für die Zwecke eines Feuerwehrhauses geeignet.	x
Erschließung, Infrastruktur sowie Erreichbarkeit der Hauptverkehrsachsen	Die Fläche befindet sich direkt an der K46 am Ortsausgang der Gemeinde Harxheim und bietet damit einen sehr guten Ausgangspunkt, um die Ausrückbereiche Harxheim, Gau-Bischofsheim sowie Lörzweiler zu erreichen. Für überörtliche Einsätze ist die L425 in mindestens drei Minuten zu erreichen. Die Verfügbarkeit einer technischen Infrastruktur ist durch die Nähe zur Gemeinde Harxheim gegeben.	x
Einhaltung der Einsatzgrundzeit („Fahrzeit“)	Die Ortsgemeinden Gau-Bischofsheim, Harxheim sowie Lörzweiler können innerhalb der Einsatzgrundzeit 1 (ein bis fünf Minuten) abgedeckt werden. Zwingend zu beachten ist hierbei zusätzlich die Erreichbarkeit der Einsatzkräfte unter „Sozialen Anforderungen“ (siehe unten), da diese einen wichtigen Teil der Einsatzgrundzeit ausmacht.	x
Topografie und Bodenbeschaffenheit ¹⁶	Der Standort stellt sich relativ eben dar. Im nördlichen Randbereich beträgt die Hangneigung auf einer kleinen Fläche bis zu 30%; der Großteil der Fläche hat jedoch nur eine Hangneigung von 1-8%. Von Westen nach Norden hin fällt das Gelände leicht ab. Der Untergrund besteht aus solifluidalen Sedimenten. Aufgrund der Anforderungen des Standortes ist eine Baugrunduntersuchung anzuraten.	(x)
Rechtliche Anforderungen		
Umwelt- und naturschutzfachliche Restriktionen ^{17 18}	Der Standort befindet sich <u>nicht</u> innerhalb von: ▪ Natura2000-Gebieten ▪ Schutzgebieten und -objekten gem. §§ 23 – 29 Bundesnaturschutzgesetz ▪ Flächen des landesweiten Biotopverbundes (LEP IV) und des Biotopkatasters ▪ Schutzgebieten gem. §§ 51, 53 und 76 Wasserhaushaltsgesetz.	(x)

¹⁶ Geoportal Boden, unter: https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=19, abgerufen: 07/2025

¹⁷ LANIS RLP, unter: https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/, abgerufen 07/2025

¹⁸ Geoportal Wasser RLP, unter: <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?applicationId=12588>, abgerufen: 07/2025

	Die Flurstücke 39/3 sowie 40/3 (Flur 1, Gemarkung Lörzweiler) wurden im Rahmen der Grünlandkartierung Rheinland-Pfalz im Mai 2022 als Magere Flachland-Mähwiese erfasst, welche gem § 30 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG geschützt ist. Zum Zeitpunkt der Erfassung wurde der Gesamt-Erhaltungszustand als B mit einem Artenspektrum von C eingestuft. Eine erneute Begehung durch den Gutachter im Juni 2025 zeigte jedoch, dass die Fläche aufgrund ihrer zu extensiven Beweidung durch Pferde und der damit verbundenen Vergrasung und das Fehlen von Kennarten, nicht mehr als schutzwürdig einzustufen ist.¹⁹ Aus Sicht der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde ist der Schutzstatus der Fläche jedoch weiterhin gegeben. Insbesondere aus dem Grund, da der Zustand einer Mageren Flachland-Mähwiese durch ein angepasstes Pflegeregime wieder erreicht werden kann. Gemäß Aussage der Unteren Naturschutzbehörde vom 11.07.2025, kann nach § 30 Abs. 3 und 4 BNatSchG von dem Verbot der Zerstörung der Wiese auf Antrag eine Ausnahme oder eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG erteilt werden. Voraussetzung hierfür ist, dass die Beeinträchtigung ausgeglichen werden kann. Gemäß der Sturzflutgefahrenkarten des LfU sind im Bereich des Standortes im Falle eines Starkregenereignisses keine erhöhten Fließgeschwindigkeiten oder Wassertiefen zu erwarten.²⁰	
Raumplanung ^{21 22}	Das LEP IV RLP weist die Flächen als „Landesweit bedeutsame Fläche für die Landwirtschaft“ aus. Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe ist die Fläche als „Sonstige Landwirtschaftsfläche“ festgelegt. Demnach ist keine Zielbetroffenheit gegeben.	x
Lärmschutzvorgaben	Da zwischen dem Standort und der nächstgelegenen Wohneinheit von Harxheim und Gau-Bischofsheim über 100 m liegen und sich in diesem Abstand flächendeckende Gehölzstrukturen befinden, ist mit keiner Überschreitung der Immissionswerte der TA Lärm zu rechnen. Zur Gemeinde Lörzweiler weist der Standort einen Abstand von über 500 m auf, wodurch auch hier keine Überschreitungen der Immissionswerte zu erwarten sind.	x

¹⁹ RenkerPlan Harxheim, 2025

²⁰ Landesamt für Umwelt, unter <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>, abgerufen 07/2025

²¹ LEP IV – Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz, 2008

²² Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe, 2. Teilfortschreibung, 04/2022

	Gleichwohl sollten zusätzliche Maßnahmen zum Lärmschutz veranlasst werden.	
Wirtschaftliche Anforderungen		
Kosten für Grundstückserwerb oder -pacht ²³	Eine Pacht der Grundstücke beläuft sich auf etwa 470,00 € pro Jahr. Da es sich hierbei um eine langfristig angedachte Nutzung handelt, ist es jedoch sinnvoll, die Flächen zu erwerben. Die Grunderwerbskosten belaufen sich auf ca. 290.000 €.	(x)
Erschließungskosten	Da der neue Standort unmittelbar an die Kreisstraße K46 angeschlossen wird, entstehen nur geringe Erschließungskosten.	x
Soziale Anforderungen		
Erreichbarkeit für Einsatzkräfte	Der Standort ist für Einsatzkräfte aus den Ortschaften Harxheim mit maximal vier Minuten, Gau-Bischofsheim mit maximal fünf Minuten und Lörzweiler mit maximal drei Minuten mit dem Auto zu erreichen. Aufgrund der Lage am Ortsrand können weitere Fahrwege für die Einsatzkräfte entstehen. Da sich der Standort direkt an einem Fahrradweg befindet, ist dieser für die Einsatzkräfte (insbesondere der Jugendfeuerwehren) auch für die Erreichbarkeit im Rahmen von Übungen sehr gut geeignet und sicher anzufahren.	x
Auswirkungen auf Orts- und Landschaftsbild	Mit der Realisierung des Feuerwehrhauses am Ortseingang von Harxheim bzw. Gau-Bischofsheim, wird das Landschaftsbild aufgrund der technischen Überprägung nachhaltig beeinflusst. Die exponierte Lage stärkt jedoch die Präsenz der Feuerwehr im öffentlichen Empfinden, wodurch zugleich das Sicherheitsempfinden in der Bevölkerung gestärkt wird, was seitens der Feuerwehr ausdrücklich erwünscht ist. Durch ein gut gewähltes Einfügen des Feuerwehrhauses in die Umgebung und einer entsprechenden Eingrünung, kann eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes gemindert werden.	x
Verkehrliche Auswirkungen	Sollte das Feuerwehrhaus an diesem Standort realisiert werden, so ist sowohl mit positiven als auch negativen Auswirkungen auf den Verkehr zu rechnen. <u>Positive Auswirkungen:</u> Die Einsatzfahrzeuge müssen nicht durch enge Ortsstraßen fahren, um Hauptverkehrsachsen zu erreichen. Dadurch werden Lärm und Verkehrsrisiken im Zentrum reduziert. <u>Negative Auswirkungen:</u>	(x)

²³ Kostenermittlung der Verbandsgemeinde Bodenheim, Abteilung Liegenschaften, Stand 08/2025

	Da sich das Feuerwehrhaus direkt an der K46 befindet, besteht ein erhöhtes Unfallrisiko. Aus diesem Grund sollten Sichtbeziehungen und Verkehrsführung sorgfältig geplant werden (z. B. durch Warnschilder, Abbiegespuren). Weiterhin kann der Standort in Randlage längere Anfahrtswege für Einsatzkräfte, die im Ortskern wohnen, bedeuten. Damit kann sich die Ausrückzeit verlängern.	
--	---	--

4. Fläche 4 „Südlich Küchelberg“

Nachfolgende Tabelle beschreibt und bewertet die einzelnen Anforderungskriterien für die Fläche 4 „Südlich Küchelberg“.

<u>Anforderungskriterien</u>	<u>Bewertung</u>	<u>Flächeneignung</u> ↓
Technische Anforderungen		
Grundstücksgröße	Da sich die Flächengröße des Standortes auf etwa 5.900 m ² beläuft, ist diese für die Zwecke eines Feuerwehrhauses geeignet.	x
Erschließung, Infrastruktur sowie Erreichbarkeit der Hauptverkehrsachsen	Die Fläche befindet sich direkt an der K46 am Ortsausgang der Gemeinde Gau-Bischofsheim und bietet damit einen sehr guten Ausgangspunkt, um die Ausrückbereiche Harxheim, Gau-Bischofsheim sowie Lörzweiler zu erreichen. Für überörtliche Einsätze ist die L425 in mindestens drei Minuten zu erreichen. Die Verfügbarkeit einer technischen Infrastruktur ist durch die Nähe zur Gemeinde Gau-Bischofsheim gegeben.	x
Einhaltung der Einsatzgrundzeit („Fahrzeit“)	Die Ortsgemeinden Gau-Bischofsheim, Harxheim sowie Lörzweiler können innerhalb der Einsatzgrundzeit 1 (ein bis fünf Minuten) abgedeckt werden. Zwingend zu beachten ist hierbei zusätzlich die Erreichbarkeit der Einsatzkräfte unter „Sozialen Anforderungen“ (siehe unten), da diese einen wichtigen Teil der Einsatzgrundzeit ausmacht.	x
Topografie und Bodenbeschaffenheit ²⁴	Der Standort fällt von Süden nach Norden hin leicht ab mit einer Hangneigung von 2-11 %. Der Untergrund besteht aus Ton und solifluidalen Sedimenten. Aufgrund der Anforderungen des Standortes ist eine Baugrunduntersuchung anzuraten.	(x)
Rechtliche Anforderungen		
Umwelt- und naturschutzfachliche Restriktionen ^{25 26 27}	Der Standort befindet sich <u>nicht</u> innerhalb von: ▪ Natura2000-Gebieten ▪ Schutzgebieten und -objekten gem. §§ 23 –25 sowie 27 – 29 Bundesnaturschutzgesetz ▪ Flächen des landesweiten Biotopverbundes (LEP IV) und des Biotopkatasters ▪ Schutzgebieten gem. §§ 51, 53 und 76 Wasserhaushaltsgesetz. Die Fläche befindet sich jedoch am Rand des Landschaftsschutzgebietes „Rheinhessisches	(x)

²⁴ Geoportal Boden, unter: https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=19, abgerufen: 07/2025

²⁵ LANIS RLP, unter: https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/, abgerufen 07/2025

²⁶ Geoportal Wasser RLP, unter: <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?applicationId=12588>, abgerufen: 07/2025

²⁷ Landesamt für Umwelt, unter <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>, abgerufen 07/2025

	Rheingebiet“. Die Realisierung eines Feuerwehrhaus in einem Landschaftsschutzgebiet ist grundsätzlich möglich, jedoch mit erhöhtem Aufwand verbunden, da die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art eine Ausnahmegenehmigung der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde bedarf. Je nach Größe und Lage des Projekts kann auch eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bestehen. Gemäß der Sturzflugfahrendkarten des LfU sind im Bereich des Standortes im Falle eines Starkregenereignisses erhöhte Fließgeschwindigkeiten von 0,2 bis 0,5 m/s sowie Wassertiefen von 5 bis 30 cm zu erwarten.	
Raumplanung ^{28 29}	Das LEP IV RLP weist die Flächen als „Landesweit bedeutsame Fläche für die Landwirtschaft“ aus. Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe ist die Fläche als „Sonstige Landwirtschaftsfläche“ festgelegt. Demnach ist keine Zielbetroffenheit gegeben.	x
Lärmschutzvorgaben	Der Standort grenzt unmittelbar an Wohnbebauung von Gau-Bischofsheim an. Aufgrund der Nähe des Standortes zu der Wohnbebauung, ist aus Lärmschutzgründen der Standort nicht geeignet. Maßnahmen zum Lärmschutz können die Lärmeinwirkungen nur bedingt abmildern. Der Standort weist zur nächsten Wohneinheit der Gemeinde Harxheim ebenfalls nur einen geringen Abstand auf, sodass auch hier erhöhte Immissionswerte zu erwarten sind.	--
Wirtschaftliche Anforderungen		
Kosten für Grundstückserwerb oder -pacht	Eine Pacht der Grundstücke beläuft sich auf etwa 60,00 € pro Jahr. Da es sich hierbei um eine langfristig angedachte Nutzung handelt, ist es jedoch sinnvoll, die Flächen zu erwerben. Die Grunderwerbskosten belaufen sich auf ca. 285.000 €.	(x)
Erschließungskosten	Da der neue Standort unmittelbar an die Kreisstraße K46 angeschlossen wird, entstehen nur geringe Erschließungskosten.	x
Soziale Anforderungen		
Erreichbarkeit für Einsatzkräfte	Der Standort ist für Einsatzkräfte aus den Ortschaften Harxheim und Gau-Bischofsheim in maximal vier Minuten und von Lörzweiler in maximal drei Minuten mit dem Auto zu erreichen. Aufgrund der Lage am Ortsrand können weitere Fahrwege für die Einsatzkräfte entstehen.	(x)

²⁸ LEP IV – Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz, 2008

²⁹ Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe, 2. Teilfortschreibung, 04/2022

Auswirkungen auf Orts- und Landschaftsbild	Mit der Realisierung des Feuerwehrhauses am Ortseingang von Harxheim bzw. Gau-Bischofsheim, wird das Orts- und Landschaftsbild aufgrund der technischen Überprägung nachhaltig beeinträchtigt. Die exponierte Lage erzeugt jedoch Aufmerksamkeit für die Öffentlichkeit und stärkt gleichzeitig das Sicherheitsempfinden, was seitens der Feuerwehr ausdrücklich erwünscht ist. Jedoch besteht für diesen Standort der Konflikt mit dem Landschaftsschutzgebiet. Durch eine Bebauung an dieser Stelle, wäre die Sichtbeziehung zum Rheintal gestört.	(x)
Verkehrliche Auswirkungen	Sollte das Feuerwehrhaus an diesem Standort realisiert werden, so ist sowohl mit positiven als auch negativen Auswirkungen auf den Verkehr zu rechnen. <u>Positive Auswirkungen:</u> Die Einsatzfahrzeuge müssen nicht durch enge Ortsstraßen fahren, um Hauptverkehrsachsen zu erreichen. Dadurch werden Lärm und Verkehrsrisiken im Zentrum reduziert. <u>Negative Auswirkungen:</u> Da sich das Feuerwehrhaus direkt an der K46 befindet, besteht ein erhöhtes Unfallrisiko. Insbesondere die Steigung der K46 am Ortsausgang von Harxheim bzw. Gau-Bischofsheim in Richtung Lörzweiler, ist zwingend zu beachten, da entgegenkommende Fahrzeuge beim Abbiegen erst spät erkannt werden können. Aus diesem Grund sollten Sichtbeziehungen und Verkehrsführung sorgfältig geplant werden (z. B. durch Warnschilder, Abbiegespuren). Weiterhin kann der Standort in Randlage längere Anfahrtswege für Einsatzkräfte, die im Ortskern wohnen, bedeuten. Damit kann sich die Ausrückzeit verlängern.	(x)

5. Gegenüberstellung der Ergebnisse

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

Bezüglich der technischen Anforderungen sind zwei der vier Standorte prinzipiell geeignet. Die Kriterien der Grundstückgröße sowie der technischen Infrastruktur können von allen vier Standort erfüllt werden.

Bei den Flächen 1 und 2 können die Einsatzgrundzeiten für die Gemeinde Lörzweiler nicht eingehalten werden und sind demnach nicht geeignet.

Um die Eignung des Baugrundes für ein Feuerwehrhaus sicherzustellen sind im Vorfeld die Bodenverhältnisse zu prüfen. Da im Landschaftsplan für Fläche 2 ein potenzielles Rutschgebiet ausgewiesen ist, wird von einer Realisierung des Vorhabens an diesem Standort aus fachlicher Sicht abgeraten.

In Hinblick auf die rechtlichen Anforderungen sind zwei der vier Flächen mit einer umwelt- oder naturschutzfachlichen Restriktion belegt. Bei Fläche 3 ist eine Teilfläche als geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG ausgewiesen, für die jedoch eine Befreiung gem. Abs. 3 und 4 i.V.m § 67 BNatSchG bei entsprechendem Ausgleich in Aussicht gestellt wurde. Die Fläche 4 befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Rheinhessisches Rheingebiet“. Zwar stellt dies keine strenge Restriktion dar, ist jedoch mit erhöhtem Aufwand verbunden.

Bei den Flächen 1 und 2 liegt jeweils eine Zielbetroffenheit des Raumordnungsplanes Rheinhessen-Nahe vor, wodurch höhere Planungskosten anfallen und vor Realisierung der Planung weitere Schritte eingeleitet werden müssen.

Weiterhin können die Flächen 1 und 3 die Lärmschutzvorgaben der TA Lärm einhalten, wohingegen die Fläche 2 und Fläche 4 sich in unmittelbarer Nähe zu Wohngebieten befinden. Die Nähe zur Wohnbebauung lässt potenzielle Konflikte im Hinblick auf den Lärmschutz erwarten. Daher erscheint eine Umsetzung des Vorhabens an diesen Standorten aus lärmtechnischer Sicht nicht empfehlenswert. Fläche 3 ist aufgrund der vollständigen Erfüllung der rechtlichen Anforderungen am besten geeignet.

Die wirtschaftlichen Anforderungen sind für alle vier Standorte nahezu gleich. Lediglich die Erwerbs- oder Pachtkosten unterscheiden sich. Fläche 2 stellt dabei den günstigsten Standort da, gefolgt von Fläche 4 und Fläche 3. Für Fläche 1 fallen die höchsten Erwerbskosten an. Da alle vier Flächen direkt an eine Straße angebunden sind und sich in unmittelbarer Nähe zu bereits vorhandenen Siedlungsnutzungen befinden, sollten die weiteren Erschließungskosten dementsprechend gering ausfallen.

Bezüglich der sozialen Anforderungen gibt es bei den vier Flächen einige Unterschiede. Fläche 1 und 2 erfüllen das Kriterium der „Erreichbarkeit der Einsatzkräfte“ nicht, da sie zu weit entfernt von der Gemeinde Lörzweiler liegen und damit längere Anfahrtszeiten verbunden sind, wodurch das Einhalten der Einsatzgrundzeit nicht mehr gewährleistet ist. Besser abschneiden können die Flächen 3 und 4, welche etwa die gleichen Anfahrtszeiten benötigen, jedoch von allen drei Gemeinden gut zu erreichen sind.

Weiterhin ergeben sich aufgrund der Lage sowohl positive als auch negative Auswirkungen auf die Verkehrssituation. Jedoch sind sowohl positive als auch negative Auswirkungen grundsätzlich auch an zentral gelegenen Standorten zu erwarten.

Bezogen auf das Orts- und Landschaftsbild sind die Flächen 1 und 2 gut geeignet, da sich diese gut in die Umgebung einfügen können. Fläche 3 und 4 befinden sich am Ortsrand und zusätzlich in exponierter Lage, wodurch sich Auswirkungen auf das Landschaftsbild ergeben. Diese exponierte Lage und die Sichtbarkeit der Standorte sind jedoch seitens der Feuerwehr ausdrücklich erwünscht. Durch umgebungsangepasste Gebäudeformen und gut gewählte Eingrünungsmaßnahmen, die sich in das

Landschaftsbild einfügen, können visuelle Beeinträchtigungen an dieser Stelle vermieden werden. Da sich Fläche 4 jedoch in einem Landschaftsschutzgebiet befindet, wäre zu prüfen, ob das Vorhaben mit dem Schutzzweck vereinbar ist.

E. FAZIT - EMPFEHLUNG EINES NEUEN FEUERWEHRSTANDORTES

Im Rahmen der vorliegenden Prüfung wurden vier potenzielle Standorte für den Neubau eines Feuerwehrhauses bewertet. Die Bewertung erfolgte anhand definierter Kriterien, unterteilt in technische, rechtliche, wirtschaftliche und soziale Anforderungen.

Die Analyse hat ergeben, dass Fläche 3 „Dreiländereck“ die maßgeblichen Anforderungen voll erfüllt, da die Grundstücksgröße ausreichend bemessen ist, eine Erschließung aufgrund der Nähe zu den Ortschaften Harxheim, Gau-Bischofsheim und Lörzweiler möglich ist und die Einhaltung der Einsatzgrundzeiten gewährleistet werden kann. Die Bodenverhältnisse sind im Vorfeld zu prüfen, um die Eignung des Baugrundes für ein Feuerwehrhaus sicherzustellen.

Da eine Teilfläche der Fläche 3 als geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG ausgewiesen ist, bedarf es für die Überplanung des Gebietes einen Antrag auf Befreiung gemäß § 67 BNatSchG bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde. Ein entsprechender Ausgleich ist in diesem Zusammenhang zu erbringen. Schutzgebiete nach WHG befinden sich nicht im betroffenen Bereich, noch stehen raumordnerische Ziele dem Vorhaben entgegen. Die Einhaltung der Lärmschutzvorgaben ist grundsätzlich möglich, dennoch wird empfohlen ein Lärmschutzgutachten zu erstellen, um potenzielle Konflikte vermeiden zu können. Die Erschließungskosten werden aufgrund der guten Anbindung an die K46 gering ausfallen.

Fläche 3 ist von allen drei Gemeinden gut zu erreichen und befindet sich in der Nähe der Wohnorte der meisten aktiven Einsatzkräfte, wodurch die Einhaltung der Einsatzgrundzeit gewährleistet werden kann. Durch die Lage des Standorts zwischen den Siedlungskörpern und unmittelbar an der K46 können die Bahnhofsstraße in Harxheim, die K47 in Gau-Bischofsheim und die Mainzer Straße in Lörzweiler, die Hauptverkehrsachsen der genannten Ortschaften, in kurzer Zeit erreicht werden. Die Verkehrssituation sollte insbesondere für die Ein- und Ausfahrten der Feuerwehr bei der Planung berücksichtigt werden.

Einerseits sind Auswirkungen auf das Landschaftsbild aufgrund der exponierten Lage zu erwarten, andererseits ist eine Sichtbarkeit seitens der Feuerwehr eindeutig erwünscht. Das Gebäude sollte sich daher architektonisch gut in die Umgebung einfügen, jedoch aus Sicht der K46 als Feuerwehrhaus zu erkennen sein. Im Übergang zur freien Landschaft sollten wirksame Eingrünungsmaßnahmen zur Erhaltung des typischen Landschaftsbildes umgesetzt werden.