GEMEINDEVERWALTUNG BUDENHEIM

Anlage zur Niederschrift -Ausschuss vom	
Anlage zur Niederschrift -Ausschuss vom	
Anlage zur Niederschrift GR vom	

Fachbereich : 3
Bearbeiter : Kapp
Aktenzeichen :

Datum : 04.08.2026

Drucksachen-Nr.: 069/1-2026

Betr.: 9. Änderung des Flächennutzungsplans für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kirchstraße" sowie Bebauungsplan „Kirchstraße"

2.1. Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Planabstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB), der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

2.2. Zustimmung zum Entwurf der 9. Änderung des Flächennutzungsplans

2.3. Einleitung der Planabstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB), der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Beratungsfolge:

Gremium: BUA	TOP: 2 I)	Sitzungstermin: 10.08.2026	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja: nein: Enth.:	abschließende Entscheidung: ~~ja~~ / nein
Gremium: GR	TOP:	Sitzungstermin: 26.08.2026	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja: nein: Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / ~~nein~~

Beschlussvorschlag:

Zu 2.1. Die Beschlussfassung zu den Stellungnahmen kann der Abwägungstabelle entnommen werden.

Zu 2.2. Der BUA/Gemeinderat stimmt dem Entwurf der 9. Änderung des Flächennutzungsplans (1983) der Gemeinde Budenheim für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kirchstraße" – unter Berücksichtigung der zu 2.1. beschlossenen Änderungen – zu.

Zu 2.3. Der BUA/Gemeinderat beschließt, das weitere Verfahren gemäß §§ 2 Abs. 2, 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB einzuleiten.

Begründung:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 24.01.2024 die Aufstellung der 9. Änderung des Flächennutzungsplans (1983) der Gemeinde Budenheim für den Geltungsbereich

des Bebauungsplans „Kirchstraße“ durch Fassung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

In der Zeit vom 09.10.2025 bis einschließlich 23.10.2025 fand die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB statt.
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und Planabstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 11.03.2026 jeweils mit der Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 02.04.2026.
Über die eingegangenen Stellungnahmen soll der Gemeinderat in der Sitzung beraten und beschließen.
Die hierzu erstellte Abwägungstabelle ist beigefügt.

Im Anschluss kann der BUA/Gemeinderat den Entwurf der 9. Änderung des Flächennutzungsplans (1983) der Gemeinde Budenheim für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kirchstraße“ – unter Berücksichtigung der zu 2.1. beschlossenen Änderungen – billigen und die Durchführung der Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschließen.

Anlage:

(1) Abwägungstabelle *„BV_Abwägung_9Ä FNP Kirchstraße_3(1)+4(1)_29.07.2026“*
(2) Planzeichnung zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans (1983) der Gemeinde Budenheim für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kirchstraße“ – Stand: Entwurf (29.07.2026)
(3) Begründung zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans (1983) der Gemeinde Budenheim für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kirchstraße“ – Stand: Entwurf (29.07.2026)

Gesonderter Teil der Begründung zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans (1983) der Gemeinde Budenheim für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kirchstraße“:

(4) Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz einschließlich Anlage 1 „Bestands- und Konfliktplan“ und sowie Anlage 2 „Maßnahmenplan“ – Stand: Juli 2026

Kapp	Hinz
(Fachbereichsleiter FB 3)	(Bürgermeister)

GEMEINDEVERWALTUNG BUDENHEIM

Anlage zur Niederschrift -Ausschuss vom	
Anlage zur Niederschrift -Ausschuss vom	
Anlage zur Niederschrift GR vom	

Fachbereich : 3
Bearbeiter : Kapp
Aktenzeichen :

Datum : 04.08.2026

Drucksachen-Nr.: 079/1 - 2026

Betr.: Bebauungsplan „Kirchstraße" der Gemeinde Budenheim

2.1. Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Planabstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB), der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

2.2 Zustimmung zum Bebauungsplanentwurf

2.3 Einleitung der Planabstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB), der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Beratungsfolge:

Gremium: BUA	TOP: 2 II)	Sitzungstermin: 10.08.2026	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja: nein: Enth.:	abschließende Entscheidung: ~~ja~~ / nein
Gremium: GR	TOP:	Sitzungstermin: 26.08.2026	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja: nein: Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / ~~nein~~

Beschlussvorschlag:

Zu 2.1. Die Beschlussfassung zu den Stellungnahmen kann der Abwägungstabelle entnommen werden.

Zu 2.2. Der BUA/Gemeinderat stimmt dem Bebauungsplanentwurf – unter Berücksichtigung der zu 2.1. beschlossenen Änderungen – zu.

Zu 2.3. Der BUA/Gemeinderat beschließt, das weitere Verfahren gemäß §§ 2 Abs. 2, 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB einzuleiten.

Begründung:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 26.06.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchstraße" der Gemeinde Budenheim durch Fassung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

In der Zeit vom 17.07.2025 bis einschließlich 22.08.2025 fanden die Planabstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung der Öffentlichkeit

gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB statt.

Über die eingegangenen Stellungnahmen soll der Gemeinderat in der Sitzung beraten und beschließen.
Die hierzu erstellte Abwägungstabelle ist beigefügt.

Im Anschluss kann der BUA/Gemeinderat den Bebauungsplanentwurf – unter Berücksichtigung der zu 2.1. beschlossenen Änderungen – billigen und die Durchführung der Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschließen.

Anlage:

(1) Abwägungstabelle *„BV_Abwägung_BBP Kirchstraße_3(1)+4(1)_29.07.2026"* mit seinen Anlagen A, B und C
(2) Planzeichnung (Teil I) zum Bebauungsplan „Kirchstraße" der Gemeinde Budenheim – Stand: Entwurf (29.07.2026)
(3) Textteil zum Bebauungsplan „Kirchstraße" der Gemeinde Budenheim – Stand: Entwurf (29.07.2026 / n)

Gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan „Kirchstraße":
(4) Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz einschließlich Anlage 1 „Bestands- und Konfliktplan" und sowie Anlage 2 „Maßnahmenplan" – Stand: Juli 2026

Anlagen zum Bebauungsplan „Kirchstraße":
(5) Fachbeitrag Artenschutz – Stand: März 2025
(6) Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche) – Stand: 19.06.2026
(7) Abwasserbeseitigungskonzept – Stand: Juli 2026
(8) Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Budenheim – Stand: Juni 2018
(9) Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung eines REWE-Marktes in der Gemeinde Budenheim – Stand: Juni 2026
(10) Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche) - Neubau von Handels-flächen (REWE Markt) – Stand: 03.07.2026
(11) Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche) - Werkserweiterung der Firma Bericap – Stand: 20.05.2025

Weitere Abwägungsunterlagen:
(12) Feuerwehrbedarfsplan der Gemeinde Budenheim – Stand: Entwurf (11.06.2025)

Kapp	Hinz
(Fachbereichsleiter FB 3)	(Bürgermeister)

Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen
- **der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB,**
- **der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie**
- **der Planabstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.**

Aus den o.g. Verfahren liegen Stellungnahmen der nachstehend aufgeführten Einwender vor:

- **Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

  Aus diesem Verfahrensschritt – in Form der Veröffentlichung im Internet und der zusätzlichen öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 17.07.2025 bis einschließlich 22.08.2025 – gingen vier Stellungnahmen hervor.

Nr.	Bürgerin/Bürger	Schreiben vom ...	Abwägungsrelevante Anregungen
1	Bürger 1	06.08.2025	Siehe unten
2	Bürger 2	07.08.2025	Siehe unten
3	Bürger 3 (Bürgerinnen und Bürger im Umfeld des Plangebietes)	22.08.2025	Siehe unten
4	Bürger 4	22.08.2025	Siehe unten

- **Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Planabstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB**

  Aus diesem Verfahrensschritt (Beteiligung mit Schreiben vom 15.07.2025 mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahmen bis einschließlich 22.08.2025) haben folgende Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden mitgeteilt, dass keine Bedenken und Anregungen zu dem geplanten Bebauungsplan „Kirchstraße“ bestehen:

Nr.	Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom ...	Beschlussvorschlag
1	ADD - Außenstelle Schulaufsicht, Neustadt an der Weinstraße	17.07.2025	Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahmen zur Kenntnis. Weiterer Handlungsbedarf im Rahmen des Verfahrens ergibt sich hieraus nicht. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.
2	Amprion GmbH, Dortmund	24.07.2025	
3	Die Autobahn GmbH des Bundes - Niederlassung West, Außenstelle Wiesbaden, Wiesbaden	18.07.2025	
4	Ministerium für Bildung, Mainz	15.07.2025	
5	Creos Deutschland GmbH, Homburg	25.07.2025	
6	DFS Deutsche Flugsicherung GmbH, Langen	31.07.2025	

7	DLR Dienstleistungszentrum ländlicher Raum Rheinhessen- Nahe-Hunsrück, Bad Kreuznach	01.08.2025	
8	DWD Deutscher Wetterdienst, Hamburg	01.08.2025	
9	EWR Netz GmbH - Abteilung Netzdokumentation, Alzey	16.07.2025	
10	EWR Netz GmbH - Technische Dienste (NP-TD), Alzey	22.07.2025	
11	Gemeinde Walluf	17.07.2025	
12	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz (GDKE), Erdgeschichtliche Denkmalpflege, Mainz	17.07.2025	
13	IHK Industrie- und Handelskammer für Rheinhessen, DLZ Bingen, Bingen	28.07.2025	
14	Landesfischereiverband Rheinland-Pfalz e.V., Ockenheim	12.08.2025	
15	Landesforsten Rheinland-Pfalz - Forstamt Rheinhessen, Alzey	21.07.2025	
16	Landeshauptstadt Wiesbaden	17.07.2025	
17	Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau, Mainz	22.08.2025	
18	Rheinhessische Energie- und Wasserversorgungs-GmbH, Ingelheim	17.07.2025	
19	Stadt Ingelheim am Rhein	28.08.2025	
20	Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH, Bodenheim	04.08.2025	

Während der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Planabstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind von folgenden Behörden, Trägern und Nachbargemeinden Hinweise und Anregungen eingegangen:

Nr.	Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom ...	Abwägungsrelevante Anregungen
1	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn	23.07.2025	Siehe unten
2	Eisenbahn-Bundesamt, Saarbrücken	24.07.2025	Siehe unten
3	DB AG – DB Immobilien, Frankfurt	21.08.2025	Siehe unten
4	Deutsche Telekom Technik GmbH, Bad Kreuznach	30.07.2025	Siehe unten
5	Gemeindewerke Budenheim AöR, Budenheim	31.07.2025	Siehe unten
6	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz (GDKE), Direktion Landesarchäologie, Mainz	21.07.2025	Siehe unten
7	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz (GDKE), Direktion Landesdenkmalpflege, Mainz	21.07.2025	Siehe unten
8	GNOR Gesellschaft für Naturschutz und Ornithologie Rheinland-Pfalz e.V., Mainz	15.08.2025	Siehe unten
9	Kreisverwaltung Mainz-Bingen	10.09.2025	Siehe unten
10	Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Mainz	11.08.2025	Siehe unten

Nr.	Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom ...	Abwägungsrelevante Anregungen
11	Landesbetrieb Mobilität, Worms	28.08.2025 und 02.07.2026	Siehe unten
12	Landeshauptstadt Mainz, Dezernat I, Oberbürgermeister Haase	12.09.2025	Siehe unten
13	Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Alzey	02.09.2025	Siehe unten
14	Mainzer Netze GmbH, Mainz	12.08.2025	Siehe unten
15	Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe, Mainz	04.09.2025	Siehe unten
16	Polizeipräsidium Mainz, Mainz	12.08.2025	Siehe unten
17	RMR Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft m. b. H., Köln	18.07.2025	Siehe unten
18	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Neustadt an der Weinstraße	05.09.2025	Siehe unten
19	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, RS WAB, Mainz	29.08.2025	Siehe unten
20	SWR Südwestrundfunk, Baden-Baden	23.07.2025	Siehe unten
21	Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Trier	12.08.2025	Siehe unten
22	Zweckverband Öffentlicher Personennahverkehr Rheinland-Pfalz Süd, Kaiserslautern	13.08.2025	Siehe unten

- **Zusammenfassung**

Bei den eingegangenen Einwänden und Anregungen wurden insbesondere folgende Themenbereiche angesprochen:

1. Einzelhandelsentwicklung und städtebauliche Auswirkungen
Gegenstand der Stellungnahmen waren insbesondere die Größe des geplanten REWE-Marktes, der ursprünglich vorgesehene Drogeriemarkt, mögliche Auswirkungen auf die Ortsmitte sowie die Vereinbarkeit mit den landesplanerischen Vorgaben. Als Reaktion auf die eingegangenen Stellungnahmen wurde auf den ursprünglich vorgesehenen Drogeriemarkt verzichtet, die Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung und Erweiterung des REWE-Marktes entsprechend aktualisiert sowie die Festsetzungen für das Sondergebiet überarbeitet.

2. Standortwahl und Erforderlichkeit der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“
Es wurden die Aufgabe der ursprünglich vorgesehenen Gewerbefläche, die Standortwahl sowie mögliche Alternativstandorte für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses hinterfragt. Die Gemeinde hält an der Planung fest, da die Standortentscheidung auf dem Feuerwehrbedarfsplan beruht und der neue Standort zur Sicherstellung eines leistungsfähigen und rechtssicheren Brandschutzes erforderlich ist.

3. Verkehrliche Erschließung
Mehrere Stellungnahmen betrafen die Leistungsfähigkeit der Verkehrsanbindung, die Ausbildung des geplanten Kreisverkehrs sowie die Verkehrsbelastungen. Die Erschließungsplanung wurde unter Berücksichtigung der Stellungnahmen weiterentwickelt und mit dem Landesbetrieb Mobilität abgestimmt. Die weitere Konkretisierung der Erschließung erfolgt im nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren.

4. Lärm- und Immissionsschutz
Es wurden Zweifel an der Methodik der schalltechnischen Untersuchungen sowie Befürchtungen hinsichtlich zusätzlicher Lärmbelastungen geäußert. Die vorgebrachten Einwendungen wurden geprüft. Die schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchungen wurden infolge der geänderten Planung (Verzicht auf den ursprünglich vorgesehenen Drogeriemarkt) aktualisiert. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen wurden durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt.

5. Natur-, Arten- und Umweltschutz
Stellungnahmen betrafen insbesondere den Flächenverbrauch, Eingriffe in Natur und Landschaft, den Artenschutz sowie erforderliche Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen. Der Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz wurde ergänzt und vertieft. Die artenschutzrechtlichen Vermeidungs-, Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen sowie die naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen wurden weiter konkretisiert und in die Planunterlagen übernommen.

Hinweis: Die Festlegung der externen Ausgleichsflächen ist derzeit noch nicht abgeschlossen. Die Angaben zu den Maßnahmen, ihrer Lage, Abgrenzung und ihrem Flächenumfang werden nach Abschluss der laufenden Abstimmungen ergänzt. Die Begründung einschließlich Umweltbericht wird insoweit vervollständigt und für die Beteiligung gemäß §§ 2 Abs. 2, 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in vollständiger Fassung vorgelegt.

6. Planungsrechtliche und fachbehördliche Hinweise
Die Behörden brachten Hinweise unter anderem zu Landesplanung, Denkmalschutz, Archäologie, Wasserwirtschaft einschließlich Starkregenvorsorge und Hochwassergefährdung, Bodenschutz, Leitungsinfrastruktur, Bahnanlagen und Kampfmittelvorsorge vor. Diese wurden geprüft und – soweit erforderlich – durch Anpassungen der Planunterlagen, Ergänzungen der Begründung, Hinweise im Bebauungsplan oder redaktionelle Änderungen berücksichtigt.

7. Private Belange der Grundstückseigentümer
Einzelne Grundstückseigentümer machten Einwendungen insbesondere zur Grundstücksnutzung, zu Sicht- und Lärmschutz sowie zu bestehenden privatrechtlichen Vereinbarungen geltend. Die Belange wurden geprüft und im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. Soweit keine städtebaulichen oder planungsrechtlichen Gründe für Änderungen bestanden, wurde an der Planung festgehalten.

- **Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Zusammenfassung der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
Ö1	Die Stellungnahme des Bürgers vom 06. August 2025, bezogen auf das Grundstück Flur 8, Flurstück 158/1, enthält im Wesentlichen folgende Punkte: **1.** Ein Widerspruch gegen den Bebauungsplan und die geplante Vorgehensweise. **2.** Der Hinweis auf einen bestehenden Vorvertrag mit der K+K Budenheim GbR. **3.** Die Ankündigung, fachanwaltlich vertreten zu werden. Die Stellungnahme selbst enthält keine städtebauliche, rechtliche oder technische Begründung, sondern beschränkt sich auf den Hinweis einer privatrechtlichen Vereinbarung und den formellen Widerspruch.	Das Grundstück Flur 8, Flurstück 158/1 liegt im östlichen Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Kirchstraße“. Abweichend von der ursprünglich im östlichen Plangebietsbereich vorgesehenen Ausweisung als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO sieht der vorliegende Bebauungsplanvorentwurf stattdessen die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 des Baugesetzbuchs (BauGB) vor. Zu 1. Die Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ ist nicht nur ein wünschenswertes, sondern ein zwingendes städtebauliches Ziel. Die Notwendigkeit des neuen Standortes ergibt sich aus folgenden, unabweisbaren Gründen: I. Hochwassergefahr: Der bisherige Standort der Freiwilligen Feuerwehr befindet sich im festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Im Katastrophenfall wäre er nicht anfahrbar und somit nicht nutzbar, was eine erhebliche Gefahr für die gesamte Gemeinde darstellen würde. II. Gesetzliche Einsatzgrundzeit: Ein Gutachten zur Bedarfsplanung der Feuerwehr hat bestätigt, dass der alte Standort die gesetzlich vorgeschriebene Einsatzgrundzeit von acht Minuten nicht erfüllen kann. Die Verlegung an den neuen Standort ist die einzige alternative Lösung, um die Einsatzbereitschaft und Einsatzsicherheit nachhaltig zu gewährleisten und den gesetzlichen Vorgaben Rechnung zu tragen. Die Sicherung dieses neuen Standortes dient dem Schutz der gesamten Bevölkerung Budenheims und ist daher als ein besonders gewichtiger öffentlicher Belang im Abwägungsprozess zu berücksichtigen. Er überwiegt regelmäßig private Interessen an einer anderweitigen Nutzung der Fläche. Zu 2. Der Vorvertrag ist eine zivilrechtliche Vereinbarung zwischen zwei Privatparteien. Er entfaltet im öffentlich-rechtlichen Bauleitplanverfahren grundsätzlich keine rechtliche Bindungswirkung für die Gemeinde. Der Bebauungsplan ist ein hoheitliches Instrument zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung im öffentlichen Interesse. Die Abwägung nach dem Baugesetzbuch ist nicht auf private Vereinbarungen beschränkt, sondern bezieht	Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Der Einwand des Bürgers wird zurückgewiesen. Die Stellungnahme des Bürgers ist rechtlich und sachlich nicht als abwägungsrelevant einzustufen. Die vorgebrachten Einwände betreffen keine Mängel des Bebauungsplans, sondern spiegeln private Interessen wider, die im Rahmen der Planung nicht berücksichtigt werden können. Eine Zurückstellung der Planung würde die Umsetzung zwingender öffentlicher Belange, insbesondere die rechtlich geforderte Verlegung der Feuerwehr, gefährden. ***Abstimmungsergebnis:*** ***BAUAUSSCHUSS*** *Ja:* *Nein:* *Enthaltungen:* ***GEMEINDERAT*** *Ja:* *Nein:* *Enthaltungen:*

		sich auf das Wohl der Allgemeinheit, den Schutz des Eigentums und andere anerkannte öffentliche und private Belange. Das Vorhandensein eines Vorvertrags ändert nichts an der städtebaulichen Erforderlichkeit der Planung und kann die Gemeinde nicht in ihrer Planungshoheit einschränken. Das Grundstück des Bürgers (Flur 8, Flurstück 158/1) ist nach den Planunterlagen als Teil der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ ausgewiesen. Der Einwand des Bürgers richtet sich somit direkt gegen die Ausweisung eines Standortes, dessen Notwendigkeit aus den rechtlich zwingenden Belangen des Katastrophenschutzes und der Daseinsvorsorge erwächst. Das öffentliche Interesse an einer funktionsfähigen Feuerwehr, die die Sicherheit der gesamten Bevölkerung gewährleistet, ist von so erheblichem Gewicht, dass es die privaten Interessen des Bürgers an einer anderweitigen Verwertung seines Grundstücks im Abwägungsprozess überwiegt. Die Gemeinde hat die Pflicht, die gesetzlichen Vorgaben zur Gefahrenabwehr zu erfüllen, was am bisherigen Standort nicht mehr möglich ist. Zu 3. Die Ankündigung einer fachanwaltlichen Vertretung deutet darauf hin, dass ein im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachter Einwand mit juristischer Expertise untermauert wird und gegebenenfalls eine gerichtliche Auseinandersetzung in Betracht gezogen wird. Dies unterstreicht die Notwendigkeit einer besonders sorgfältigen und transparenten Abwägungsentscheidung seitens des Gemeinderats. Eine umfassende Dokumentation der planerischen Überlegungen, der angewandten Rechtsnormen, des Zielabweichungsbescheids, wonach im östlichen Planbereich des Bebauungsplanes „Kirchstraße“ eine Einzelhandelsnutzung auszuschließen ist, und des Ergebnisses des Gutachtens zur Bedarfsplanung der Feuerwehr ist die beste Grundlage, um einer möglichen Klage standzuhalten.	

Nr.	Zusammenfassung der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
Ö2	In der eingegangenen Stellungnahme eines Bürgers wird der Gemeindebeschluss vom 25.06.2025 kritisch bewertet, das geplante Gewerbegebiet in der Kirchstraße zugunsten eines neuen Feuerwehrstandorts entfallen zu lassen. Die wesentlichen Argumente sind: **1. Wirtschaftliche Folgen** Durch den Wegfall des Gewerbegebiets gehen der Gemeinde langfristig Chancen auf Gewerbesteuereinnahmen und wohnortnahe Arbeitsplätze verloren. **2. Fehlende Finanzierung** Für den neuen Feuerwehrstandort stehen weder Gemeindemittel noch Landes- oder Bundeszuschüsse zur Verfügung. Ein Projekt dieser Größenordnung ohne gesicherte Finanzierung wird als nicht verantwortbar eingeschätzt. **3. Alternativstandort** Ein bereits im Rahmen des Brückenbauvorhabens erworbenes Grundstück mit ausreichenden Flächen könnte für den Neubau genutzt werden. Dieser Standort wäre aus funktionaler, wirtschaftlicher und ökologischer Sicht vorteilhafter und würde keinen zusätzlichen Flächenverbrauch erfordern. **Fazit**: Der Bürger appelliert an den Gemeinderat, die Streichung des Gewerbegebiets zu überdenken und den Bedarf an Feuerwehrinfrastruktur mit der wirtschaftlichen Entwicklung Budenheims in Einklang zu bringen.	Zu 1. Es ist festzuhalten, dass die planungsrechtliche Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf (GF „Feuerwehr“) im vorliegenden Bebauungsplan nicht willkürlich erfolgt, sondern auf Grundlage eines Gutachtens zur Bedarfsplanung der Freiwilligen Feuerwehr. Das Gutachten stellt ausdrücklich fest, dass der derzeitige Feuerwehrstandort den Anforderungen (insbesondere der achtminütigen Einsatzgrundzeit) nicht entspricht. Im Feuerwehrbedarfsplan wird nach Untersuchung zweier potenzieller Standorte die Standortvariante 'Kirchstraße' aufgrund der günstigeren Fahrzeiterreichbarkeit und der besseren Einhaltung der Einsatzgrundzeiten als Vorzugsstandort empfohlen. Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um einen rechtskonformen und dauerhaft funktionsfähigen Feuerwehrbetrieb sicherzustellen. Zu 2. Die Frage der Finanzierung (Flächenerwerb, Baukosten, Fördermittel) ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens, sondern wird über gesonderte haushalts- und investitionspolitische Beschlüsse geregelt. Die Aufstellung des Bebauungsplans schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere Schritte (Erschließung, Bodenordnung, Umlegung, Antragstellung für Fördermittel). Zu 3. Der von dem Bürger vorgeschlagene Alternativstandort bezieht sich nach seiner Bezeichnung auf das große Grundstück, auf dem sich die Anbindungsbrücke befindet. Nach Prüfung stellt sich jedoch heraus, dass die verbleibenden Flächen dieses Grundstücks gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan „2. Anbindungsbrücke zum Industriegebiet am Rhein“ als Ausgleichsflächen festgesetzt sind. Diese Flächen sind dauerhaft gesichert und stehen weder für eine Überplanung noch für eine bauliche Nutzung zur Verfügung. Eine Nutzung als Standort für ein neues Feuerwehrhaus ist somit planungsrechtlich ausgeschlossen. Damit ist das Argument des vorgeschlagenen Alternativstandorts entkräftet.	Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die Bedenken werden zurückgewiesen. Er stellt fest, dass 1. die Festsetzung der GF „Feuerwehr“ auf Grundlage der Bedarfsplanung erfolgt ist und der Standort im Plangebiet die einzige umsetzbare und rechtlich zwingende Alternative darstellt; 2. Finanzierungsfragen nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens sind und in nachfolgenden haushalts- und verwaltungsrechtlichen Beschlüssen zu behandeln sind; und 3. der vorgeschlagene Alternativstandort aufgrund der Festsetzung als Ausgleichsfläche im Bebauungsplan „2. Anbindungsbrücke zum Industriegebiet am Rhein“ nicht zur Verfügung steht. ***Abstimmungsergebnis:*** ***BAUAUSSCHUSS*** *Ja:* *Nein:* *Enthaltungen:* ***GEMEINDERAT*** *Ja:* *Nein:* *Enthaltungen:*

Nr.	Zusammenfassung der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
Ö3	Mit der eingereichten Stellungnahme eines Bürgers (stellvertretend für Bürgerinnen und Bürger im Umfeld des Plangebietes) werden erhebliche Bedenken gegen die vorliegenden schalltechnischen Gutachten geäußert. Die zentralen Kritikpunkte der Stellungnahme lassen sich wie folgt zusammenfassen: **1. Methodik** Es wird beanstandet, dass die Bewertung der Lärmbelastung ausschließlich auf rechnerischen Prognosen und Simulationen beruhe. Gefordert werden unabhängige Langzeitmessungen des Ist-Zustands, da die vorhandenen Kurzzeitmessungen als nicht ausreichend angesehen werden, um die tatsächliche Belastung adäquat abzubilden. **2. Nächtliche Belastung** Die Stellungnahme interpretiert die knappe Einhaltung der nächtlichen Grenzwerte als Indiz für eine bereits jetzt kritische Lärmsituation. Die Anwohner verweisen hierbei auf eine angebliche „Sonderregelung“, durch die die Grenzwerte um 6 dB abgesenkt würden.	Zu 1. Ein Bebauungsplan ist ein Instrument der vorausschauenden Planung. Seine Aufgabe ist es, die bauliche und sonstige Nutzung von Grundstücken für die Zukunft festzulegen. Die schalltechnischen Gutachten dienen dazu, die Auswirkungen zukünftiger, noch nicht realisierter Vorhaben auf die Umgebung zu prognostizieren und sicherzustellen, dass diese Vorhaben die gesetzlichen Lärmschutzanforderungen einhalten. Langzeitmessungen, wie sie in der Stellungnahme gefordert werden, sind hingegen das typische Instrument zur Überwachung von bestehenden Betrieben oder zur Analyse von Lärmproblemen im realen Betrieb. Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens würden solche Messungen nur den aktuellen, noch nicht von den geplanten Vorhaben beeinflussten Zustand abbilden und wären daher für die Beurteilung der künftigen Lärmbelastung von begrenztem Wert. Die Gutachten verwenden daher die einzig sinnvolle und rechtlich anerkannte Methode: die Prognoseberechnung. Diese wird durch die detaillierte Modellierung der Umgebung (Geländemodelle, Gebäudemodelle) und die Nutzung anerkannter Berechnungsverfahren (z.B. DIN ISO 9613-2, RLS-19, SCHALL 03) präzise und nachvollziehbar durchgeführt. Kurzzeitmessungen (z. B. zu technischen Anlagen, Anlieferverkehr) wurden dort eingesetzt, wo reale Emissionen als Eingangsdaten erforderlich waren. Diese Messungen dienen der Validierung der Berechnungen und sind fachlich üblich. Die Gutachten sind somit methodisch korrekt und entsprechen den gesetzlichen Anforderungen in vollem Umfang. Die Behauptung, es fehlten nachvollziehbare Messdaten, wird durch die Gutachten selbst widerlegt, die eine Reihe von zugrundeliegenden Quellen und Messungen auflisten. Zu 2. Die Stellungnahme geht fälschlicherweise davon aus, dass die nächtlichen Grenzwerte durch eine „Sonderregelung“ um 6 dB abgesenkt würden und daher nur „äußerst knapp eingehalten“ werden könnten. Diese Interpretation der TA Lärm ist unzutreffend. Innerhalb des Bebauungsplangebietes und somit an der bestehenden Wohnbebauung in dem GE-1 Gebiet ist der Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für GE-Gebiete zu führen. Absprachegemäß wird für diese Bebauung jedoch weiterhin der Schutzanspruch eines MI-Gebietes zugrunde gelegt. Dort sind dann unter Berücksichtigung einer etwaigen Geräuschvorbelastung die um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte der TA Lärm in Höhe von dann 54 dB(A) tags und 39 dB(A) nachts einzuhalten (anstatt 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts).	Die Analyse der vorliegenden Stellungnahme hat gezeigt, dass die Bedenken der Anwohner nachvollziehbar sind, jedoch auf einer Fehlinterpretation der fachlichen und rechtlichen Grundlagen beruhen. Die schalltechnischen Gutachten sind schlüssig, methodisch korrekt und entsprechen den gesetzlichen Anforderungen vollumfänglich. Die Gemeinde hat im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung alle relevanten Lärmbelange sorgfältig abgewogen und durch die Festsetzung eines strengeren Lärmschutzstandards für die bestehende Wohnbebauung das Rücksichtnahmegebot umfassend erfüllt. Die geplanten Vorhaben sind aus schalltechnischer Sicht mit den bestehenden und künftigen Nutzungen in der Umgebung vereinbar. Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die Bedenken werden zurückgewiesen und an der vorliegenden Planung wird festgehalten. Die Bebauungsplanaufstellung wird wie vorgesehen fortgeführt.

		Die Behauptung, eine Absenkung würde die Grenzwerte gerade noch einhalten lassen, verkehrt den Sinn dieser Schutzmaßnahme ins Gegenteil.	***Abstimmungsergebnis:*** ***BAUAUSSCHUSS*** *Ja:* *Nein:* *Enthaltungen:* ***GEMEINDERAT*** *Ja:* *Nein:* *Enthaltungen:*
	3. Wahrnehmbarkeit Es wird die Aussage der Gutachten zitiert, dass die Geräusche „deutlich wahrnehmbar und als störend empfunden“ werden können, auch wenn die rechnerischen Werte eingehalten werden. Dies wird als Bestätigung der alltäglichen Wahrnehmung der Anwohner und als Widerspruch zur Aussagekraft der Gutachten gewertet.	Zu 3. Die Stellungnahme zitiert eine Passage aus den Gutachten, die einräumt, dass die Geräusche „deutlich wahrnehmbar und als störend empfunden“ werden können, auch wenn die gesetzlichen Grenzwerte rechnerisch eingehalten werden. Die Anwohner interpretieren dies als Eingeständnis, dass die Planung fehlerhaft sei. Diese Interpretation ist jedoch unzutreffend. Die Aussage des Gutachters ist eine präzise und fachlich korrekte Klarstellung, die die Differenz zwischen dem objektiven, rechtlich relevanten Maßstab und dem subjektiven Empfinden von Lärm transparent macht. Immissionsrichtwerte sind in der TA Lärm und anderen Vorschriften festgelegt, um eine rechtlich belastbare Schwelle zu definieren, oberhalb derer eine „schädliche Umwelteinwirkung“ vorliegt. Jedes Geräusch, das unterhalb dieser objektiven Schwelle liegt, gilt rechtlich als zumutbar, selbst wenn es von Einzelpersonen als störend wahrgenommen wird. Durch diese offene Kommunikation demonstriert das Ingenieurbüro Greiner seine fachliche Sorgfaltspflicht und Transparenz, indem es auf den Unterschied zwischen physikalisch messbaren Werten und psychologischer Wahrnehmung hinweist. Die Passage ist somit kein Widerspruch, sondern eine notwendige Ergänzung, die die Komplexität des Themas Lärm darstellt, ohne die Einhaltung der gesetzlichen Standards in Frage zu stellen.	
	4. Prognose-Unsicherheit Die Stellungnahme verweist auf die Passage in einem der Gutachten, die eine Überschätzung der prognostizierten Pegel einräumt und darauf hinweist, dass bei einer Intensivierung des Betriebs gegebenenfalls zusätzliche Schallschutzwände erforderlich sein könnten. Dies wird als ein Zeichen der Unzuverlässigkeit und Mangelhaftigkeit der Prognose interpretiert.	Zu 4. Die Stellungnahme missinterpretiert die Erwähnung einer „Überschätzung“ der prognostizierten Pegel als Zeichen der Unsicherheit. Tatsächlich ist dies die direkte Folge eines bewusst gewählten, konservativen „worst-case“-Ansatzes, der in der deutschen Immissionsschutzplanung als Standardverfahren gilt. Bei diesem Ansatz werden alle Eingangsparameter, wie Betriebszeiten, Lkw-Anlieferungen oder Kundenfrequenzen, so gewählt, dass sie die maximal mögliche, ungünstigste Belastungssituation abbilden. Das Ergebnis, also die berechneten Beurteilungspegel, stellt daher die „obere Vertrauensgrenze“ dar und ist in der Regel höher als die tatsächlich in der Praxis auftretenden Durchschnittspegel. Diese Methode schafft eine zusätzliche Sicherheitsmarge und dient dem präventiven Schutz der Anwohner. Der Verweis auf die „Überschätzung“ ist somit keine Schwäche der Prognose, sondern der Beweis für ihre Robustheit und Vorsorge. Die Kritik, die Prognose sei unzuverlässig, weil „unter Umständen Schallschutzwände erforderlich sein könnten“, verkennt die Funktion des im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingentierungsverfahrens.	

		Die Gutachten weisen korrekt darauf hin, dass die im Bebauungsplan festgelegten Emissionskontingente für die geplanten Nutzungen ausreichen, um die gesetzlichen Grenzwerte einzuhalten. Der Hinweis auf potenziell notwendige zusätzliche Maßnahmen bei einer „Intensivierung“ der Anlieferungen oder weiteren Betriebsaktivitäten ist ein notwendiger und integraler Bestandteil des Planwerks. Er schafft die rechtliche Grundlage, um sicherzustellen, dass jede zukünftige Nutzungsänderung im Plangebiet, die über den kalkulierten „worst-case“-Ansatz hinausgeht, erneut auf ihre schalltechnische Verträglichkeit geprüft werden muss und gegebenenfalls zusätzliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzwände, Schallschutzmaßnahmen) erforderlich werden. Die Festsetzung von Emissionskontingenten und der Verweis auf notwendige Maßnahmen sind daher keine Anzeichen von Unsicherheit, sondern ein zwingend notwendiger, vorausschauender Mechanismus, um den Bebauungsplan flexibel und zugleich rechtssicher für künftige Entwicklungen zu gestalten.	

Nr.	Zusammenfassung der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
Ö4	Die Stellungnahme formuliert im Namen eines Mandanten, dessen Grundstück sich inmitten des geplanten Sondergebietes (SO) befindet, sechs konkrete Anregungen. Die Anregungen lassen sich wie folgt zusammenfassen: **1. Erschließung** Der Mandant fordert die Herstellung einer ausreichend breiten Fahrbahn vor seinem Grundstück, die den zu erwartenden hohen Quellverkehr aufnehmen und eine gefahrlose Zufahrt auf sein Grundstück gewährleisten kann.	Zu 1. Der Bebauungsplan sieht eine umfassende verkehrliche Erschließung des gesamten Planareals vor. Die städtebauliche Konzeption umfasst eine neue Kreisverkehrsanlage an der L 423 (Mainzer Landstraße), eine davon abgehende Planstraße und den Ausbau der Kirchstraße. Dieses Konzept ist darauf ausgelegt, den prognostizierten Verkehrsfluss des Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiets zu kanalisieren und zu bewältigen. Die Bahnflächen und Grundstücksgrenzen des Mandantengrundstücks stellen Zwangspunkte für die Verkehrsplanung dar. Für diesen Bereich ist eine Reduzierung der Regelbreite der Kirchstraße von 7,00 m auf 3,75 m und der Ausbau als Mischverkehrsfläche geplant. Das Teilstück der Fahrbahnverengung ist etwa 40 m lang. Eine ausreichende Sichtweite auf der geradlinigen Kirchstraße ist im Falle von Begegnungsverkehr somit gewährleistet. Detaillierte Aspekte wie die exakte Fahrbahnbreite werden im Zuge der technischen Ausführungsplanung und des Baugenehmigungsverfahrens konkretisiert. Der bevorrechtigte Verkehr ist verkehrsordnungsrechtlich festzulegen.	Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Eine Anpassung der Planfestsetzungen ist nicht erforderlich, da die Anliegen des Bürgers durch die vorgesehene Planung und die nachfolgenden Verfahrensschritte bereits hinreichend berücksichtigt werden (siehe weitere Ausführungen). Zu 1. Die Planfestsetzungen gewährleisten die Grundbelange einer sicheren Erschließung durch ein kohärentes und auf den prognostizierten Verkehr abgestimmtes Verkehrskonzept.
	2. Sichtschutzmaßnahmen Der Mandant regt an, Angesichts des mit der Ansiedlung eines Vollsortimenters und eines Drogeriemarktes verbundenen hohen Fahrzeug- und Personenaufkommens, geeignete Sichtschutzmaßnahmen vorzusehen. Dies kann sowohl durch eine entsprechende Anordnung der Gebäude als auch durch ergänzende Maßnahmen (z. B. Sichtschutzzäune oder -streifen) erfolgen.	Zu 2. Der Bebauungsplan reagiert auf die Sorge des Mandanten mit einem umfassenden Konzept zur gestalterischen und ökologischen Einbindung der geplanten Neubauten. Der Textteil des Bebauungsplans enthält unter Ziffer 1.15 eine Vielzahl von Festsetzungen, die nicht nur einen optischen Puffer schaffen, sondern darüber hinausgehende öffentliche Belange wie Klimaschutz, Artenschutz und die städtebauliche Gestalt adressieren. Zu den relevanten Maßnahmen zählt die Begrünung der nicht überbaubaren Flächen: Ein signifikanter Anteil der nicht überbaubaren Flächen muss mit Hecken oder Einzelsträuchern bepflanzt werden. Private Einfriedungen wie "Mattenzäunen" ist primär eine privatrechtliche Angelegenheit, die in der Regel nicht in einem Bebauungsplan geregelt wird. Die Gemeinde hat mit den umfassenden Begrünungsfestsetzungen ein öffentlich-rechtliches Instrument gewählt, das die private Sorge des Mandanten in einen breiteren Kontext stellt und den städtebaulichen Zielen der Durchgrünung und Gestaltung dient. Diese Maßnahmen tragen effektiv zum Sichtschutz bei. Die vom Mandanten und seinem Anwalt geäußerten Anregungen wurden am 07.08.2025 in einer Besprechung mit Vertretern der Gemeinde, der REWE und des Planungsbüros erörtert. Die REWE-Vertreter haben in die-	Zu 2. Die Planfestsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen, die strategische Anordnung der Gebäude mittels überbaubarer Grundstücksfläche und der geplanten Anlieferzonen sowie die Konzentration des Hauptverkehrs auf der dem Mandanten abgewandten Seite (Fläche für Stellplätze) sind ausreichend, verhältnismäßig und im Sinne einer ganzheitlichen, nachhaltigen Planung.

		ser Besprechung zugesichert, die Anregungen zu berücksichtigen. Ergänzend zu den Begrünungsmaßnahmen tragen auch die Anordnung und Gestaltung der Gebäude zum Sichtschutz bei. Die Warenanlieferung für den REWE-Markt erfolgt an der Anlieferzone an der Nordostfassade des Marktgebäudes, die dem Gebäude des Mandanten abgewandt ist. Das mit der Ansiedlung eines Vollsortimenters verbundene erhöhte Fahrzeug- und Personenaufkommen wird ausschließlich auf den vom Gebäude des Mandanten abgewandten südlichen Grundstücksflächen des SO-Gebietes stattfinden, womit es durch das geplante Gebäude weitestgehend abgeschirmt wird.	
	3. Lärmschutz Der Mandant regt an, Lärmemissionen durch die Anordnung der Gebäude und Begrünungsmaßnahmen zu vermeiden oder einzudämmen.	Zu 3. Die Lärmproblematik wurde im Planverfahren umfassend in drei schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchungen geprüft. Die Methodik basiert auf der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und einschlägigen DIN-Normen. Die spezifischen Gutachten für den Lebensmittelvollsortimentmarkt und die Bericap-Erweiterung kommen zu dem Ergebnis, dass die Lärmimmissionen aus den geplanten Nutzungen die festgesetzten Immissionskontingente an allen maßgeblichen Immissionsorten tags und nachts unterschreiten. Die ebenfalls vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen tragen indirekt ebenfalls zur Lärmminderung bei.	Zu 3. Die vorliegenden Gutachten und die daraus abgeleiteten Festsetzungen des Bebauungsplans gewährleisten, dass die rechtlich maßgeblichen Immissionsrichtwerte an dem Grundstück des Mandanten eingehalten werden. Zudem wird die Anregung des Bürgers durch die strategische Anordnung von überbaubarer Grundstücksfläche, Fläche für Stellplätze und Verkehrsflächen, hinreichend berücksichtigt.
	4. Gebäudehöhe, Besonnung und Belüftung Der Mandant regt an, die Gebäudehöhe derart zu planen, dass in Bezug auf sein Grundstück Besonnung und Belüftung gewährleistet bleiben.	Zu 4. Der Bebauungsplan enthält detaillierte und rechtlich bindende Festsetzungen zur maximal zulässigen Gebäudehöhe. Diese Festsetzungen sind das Ergebnis einer sorgfältigen Abwägung zwischen den öffentlichen Zielen (Funktionsfähigkeit der gewerblichen und Nahversorgungsnutzung) und den privaten Belangen der Anwohner. Für die direkt an das Grundstück des Mandanten angrenzende Bereich des Sondergebiets (Gebietsteil SO-üGf2) wird eine maximale Gebäudehöhe (GHmax) von 9,50 m festgesetzt. Der untere Bezugspunkt (UBP2) ist dabei klar mit 86,50 m ü. NHN definiert. Zusätzlich dürfen untergeordnete technische Aufbauten die maximale Gebäudehöhe um maximal 3,00 m überschreiten. Die Festlegung der Gebäudehöhe im Bebauungsplan schafft einen verlässlichen planerischen Rahmen. Die konkrete Auswirkung der Abstandsflächen und die genaue Einhaltung der Vorschriften zur Besonnung und Belüftung nach der Landesbauordnung (LBauO) werden im nachfolgenden, ob-	Zu 4. Die Planfestsetzungen zur Gebäudehöhe sind hinreichend präzise und verhältnismäßig, um die Belange des Bürgers zu berücksichtigen. Ein Absenkung der Gebäudehöhe würde die städtebaulichen Ziele der Nahversorgung und der wirtschaftlichen Nutzung unverhältnismäßig beeinträchtigen.

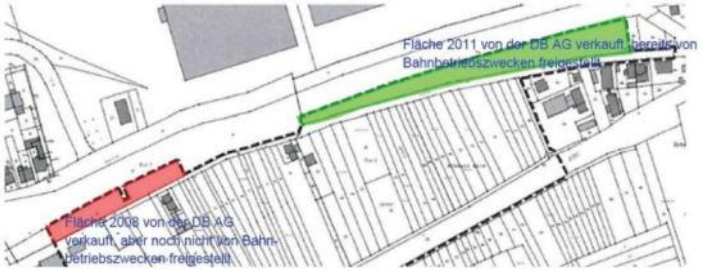
		jektbezogenen Baugenehmigungsverfahren geprüft und sichergestellt. Die bereits festgesetzte Höhe von 9,50 m im direkten Nachbarbereich stellt einen angemessenen Ausgleich dar, der die Funktionsfähigkeit des Marktes ermöglicht und gleichzeitig die privaten Belange der Nachbarschaft wahrt.	
	5. Unbefugtes Betreten Der Mandant wünscht, dass geeignete Maßnahmen getroffen werden, um ein unbefugtes Betreten seines Grundstücks vom Gewerbegrundstück aus zu verhindern.	Zu 5. Die Anregung zielt auf den Schutz des Grundstücks vor unbefugtem Betreten ab. Dies ist ein privatrechtlicher Belang, der nicht durch die öffentlich-rechtliche Bauleitplanung geregelt werden kann. Ein Bebauungsplan hat die Aufgabe, die städtebauliche Ordnung der baulichen Nutzung festzusetzen, nicht aber die Abwehr straf- oder zivilrechtlich relevanter Handlungen. Der Schutz des Eigentums vor unbefugtem Betreten ist primär die Aufgabe des Grundstückseigentümers. Dieses Thema wurde am 07.08.2025 in einer Besprechung mit Vertretern der Gemeinde, der REWE und des Planungsbüros erörtert.	Zu 5. Die Anregung ist im Hinblick auf den Planungszweck nicht abwägungsrelevant. Es handelt sich um einen privatrechtlichen Sachverhalt, der nicht Gegenstand der Bauleitplanung ist. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, ist aber ohne weitere Maßnahmen im Bauleitplanverfahren zu behandeln.
	6. Müll- und Lieferverkehr Der Mandant wünscht, dass Müllverwahrungs- und -beseitigungsanlagen (z. B. Müllpressen) sowie Andienungsbereiche so angeordnet werden, dass Lärm- und Geruchsbelästigungen vermieden werden.	Zu 6. Die schalltechnischen Gutachten haben die Lärmemissionen aus den relevanten Quellen, die der Anregung zugrunde liegen, bereits umfassend prognostiziert. Dies umfasst den Lärm der Warenanlieferung durch Lkw (Rangieren, Be- und Entladen) und den Betrieb der Haustechnik. Die Berechnungen zeigen, dass die festgesetzten Emissionskontingente und Immissionsrichtwerte auch unter Berücksichtigung dieser Lärmquellen eingehalten werden. Die konkrete Anordnung von lärmintensiven Anlagen wie Müllpressen wird zwar nicht im Bebauungsplan, sondern erst im Baugenehmigungsverfahren festgelegt, die Gemeinde hat aber mit den Emissionskontingenten einen verbindlichen Rahmen geschaffen, der die Einhaltung der Grenzwerte zwingend vorschreibt. Der vorliegende Bebauungsplan enthält keine spezifischen Festsetzungen für den Standort von Müllverwahrungs- und/oder -beseitigungsanlagen. Dies stellt aber keine Abwägungslücke dar, da die Bauleitplanung nicht jeden Einzelfall regeln kann und muss und Geruchsimmissionen aus einem Nahversorgungszentrum in einem SO-Gebiet typischerweise unproblematisch sind. Da der Bebauungsplan (nicht vorhabenbezogen) noch nicht auf eine konkrete Planung beschränkt ist, sondern für künftige, prinzipiell zulässige Betriebe einen Rahmen schaffen soll, ist eine zu starre Festsetzung nicht immer sinnvoll. Die konkrete Ausgestaltung und die erforderlichen Auflagen bzgl. Geruchsbelästigungen sollten daher nicht im Bebauungsplan, sondern auf der nachfolgenden, objektspezifischen Ebene des Baugenehmigungsverfahrens geregelt werden.	Zu 6. Die Anregung wird als abgedeckt erachtet, da das Thema „Lärmbelästigung“ durch die vorliegenden Gutachten und Festsetzungen zur Emissionskontingentierung hinreichend berücksichtigt sind und die detaillierte Regelung der Geruchs- und Lärmbelästigungen im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren erfolgen kann.

		Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens können gezielte, an das spezifische Vorhaben angepasste Auflagen und Bedingungen erteilt werden. Dies ist der ideale Zeitpunkt, um Maßnahmen zur Minderung von Geruchs- und auch Lärmbelästigungen festzulegen, da nun die genaue Position der Anlagen, die baulichen Gegebenheiten und die technischen Spezifikationen bekannt sind. Die Gemeinde stellt durch diese Abwägung sicher, dass das Thema nicht ignoriert wird, sondern im passenden Verfahrensschritt mit der gebotenen Detailtiefe behandelt wird.	***Abstimmungsergebnis:*** ***BAUAUSSCHUSS*** *Ja:* *Nein:* *Enthaltungen:* ***GEMEINDERAT*** *Ja:* *Nein:* *Enthaltungen:*

- **Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Planabstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB**

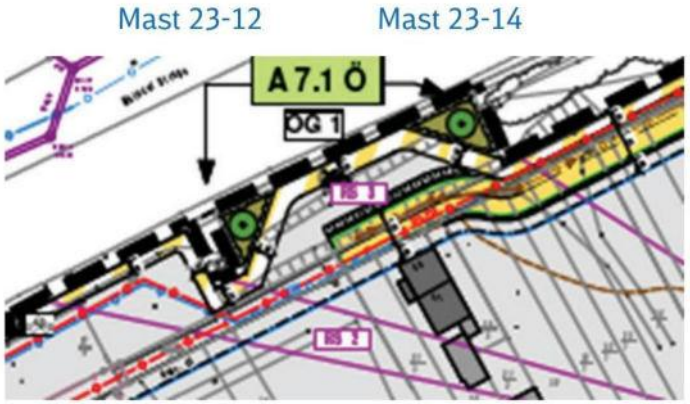
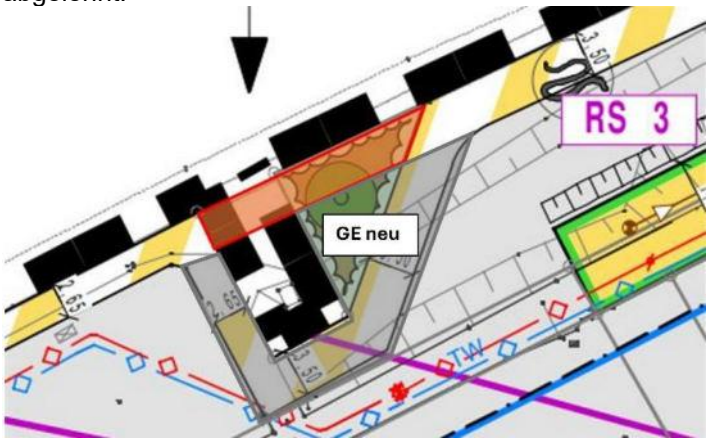
Nr.	Einwender	Zusammenfassung der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände. Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr gibt jedoch den Hinweis, dass die Aufstellung von Bauhilfsmitteln wie Kräne oder vergleichbare Gerätschaften, als temporäre Luftfahrthindernisse innerhalb eines Bauschutzbereichs militärischer Flugplätze in Deutschland, rechtzeitig (mindestens 3 Wochen vor geplanter Aufstellung) bei der militärischen Luftfahrtbehörde zu beantragen ist.	Das Plangebiet befindet sich im absoluten Bauschutzbereich des Flugplatzes Wiesbaden-Erbenheim, womit dem Hinweis nachgekommen werden muss. Der Hinweis des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr sollte in Teil II, Rubrik „Sonstiges“ als neue Ziffer 3.26 „Absoluter Bauschutzbereich des Flugplatzes Wiesbaden-Erbenheim“ wie folgt aufgenommen werden: *„Die Aufstellung von Bauhilfsmitteln wie Kräne oder vergleichbare Gerätschaften, als temporäre Luftfahrthindernisse innerhalb eines Bauschutzbereichs militärischer Flugplätze in Deutschland, ist rechtzeitig (mindestens 3 Wochen vor geplanter Aufstellung) bei der militärischen Luftfahrtbehörde zu beantragen:* *Luftfahrtamt der Bundeswehr* *Referat 1 d* *Postfach 90 61 10 / 529* *Mail: LufABw1dBauschutz@Bundeswehr.org* *Hierfür sind die genauen WGS84-Koordinaten der temporären Hindernisse anzugeben, damit diese in die Flugverkehrsinformationen aufgenommen und die Flugsicherheit gewährleistet werden können.“*	Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Der Hinweis zur Anzeigepflicht von Bauhilfsmitteln, als temporäre Luftfahrthindernisse, ist als neue Ziffer 3.26 unter „Sonstiges“ in Teil II („Empfehlungen und Hinweise“) des Bebauungsplans aufzunehmen. ***Abstimmungsergebnis:*** ***BAUAUSSCHUSS*** *Ja:* *Nein:* *Enthaltungen:* ***GEMEINDERAT*** *Ja:* *Nein:* *Enthaltungen:*

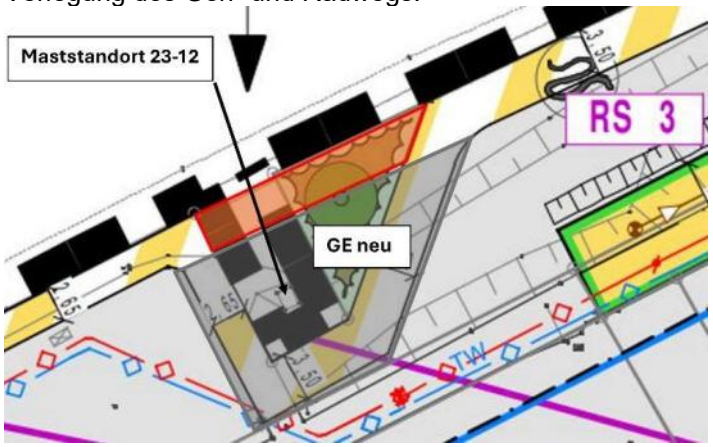
Nr.	Einwender	Zusammenfassung der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
2	Eisenbahn-Bundesamt	Das Eisenbahn-Bundesamt (EBA) weist darauf hin, dass es sich bei den von der Planung betroffenen Flächen nicht um Flächen der Eisenbahninfrastruktur einer Eisenbahn des Bundes im Sinne § 2 des Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) handelt. Demnach werden keine Flächen überplant, die dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsvorbehalt unterliegen (§ 38 BauGB). Obwohl kein Fachplanungsvorbehalt besteht, betont das EBA, dass die Planung die Belange der Behörde berührt, da der nördliche Bereich des Plangebiets an die Eisenbahnstrecke 3510 (Bingen Hbf – Mainz Hbf) angrenzt. Das EBA stellt daher die zentrale Forderung, dass die Realisierung der Planung die Substanz der benachbarten Eisenbahnbetriebsanlagen nicht beeinträchtigen und den darauf stattfindenden Eisenbahnverkehr nicht gefährden darf. Ferner empfiehlt das EBA, die DB InfraGO AG gesondert zu beteiligen, da das Amt selbst die Pläne nicht aus der Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen prüft.	Die Stellungnahme des EBA ist von entscheidender Bedeutung. Sie bestätigt, dass die vom Bebauungsplan überplanten Flächen selbst nicht dem Fachplanungsvorbehalt des EBA unterliegen (§ 38 BauGB). Dies steht im Gegensatz zu der allgemeinen, vorsorglichen Aussage der DB AG - DB Immobilien in ihrer eigenen Stellungnahme (siehe laufende Nr. 3), wonach eine Fläche, die im Jahr 2008 verkauft wurde, weiterhin nicht von Bahnbetriebszwecken freigestellt ist und somit dem Fachplanungsvorbehalt unterliegen würde. Die Klarstellung des EBA entkräftet somit die Annahme eines grundsätzlichen, vorgelagerten Rechtskonflikts und verschiebt den Fokus der Abwägung auf die konkreten, materiellen und operativen Anforderungen, die aus der Nähe der Planung zur Bahntrasse resultieren. Die Anregungen des EBA beschränken sich auf die potenziellen Auswirkungen der Baumaßnahmen auf die benachbarten Bahnanlagen und den Eisenbahnverkehr. Diese Hinweise decken sich inhaltlich mit den detaillierten Forderungen der DB AG - DB Immobilien zur Sicherung von Standsicherheit, Abständen, zur Entwässerung sowie zu Bau- und Kranarbeiten. Die Empfehlung des EBA, die DB InfraGO AG zu beteiligen, wurde durch die vorliegende Stellungnahme der DB AG – DB Immobilien (als von der DB InfraGO AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen) bereits umgesetzt. Die Stellungnahme des EBA bestätigt somit, dass das Verfahren korrekt abläuft und die richtigen Ansprechpartner involviert sind.	Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und stellt fest, dass das EBA den Vorrang des Fachplanungsrechts nach § 38 BauGB für die direkt überplanten Flächen nicht anwendet, was eine wichtige rechtliche Entspannung für das Bauleitplanverfahren bedeutet. Der Gemeinderat würdigt diese Klarstellung als Bestätigung der grundsätzlichen Zulässigkeit der kommunalen Planung. Der Bebauungsplan schafft die rechtliche Grundlage unter Berücksichtigung der Belange der Bahn. Er enthält Vorgaben und Hinweise zu deren Wahrung, die in den nachgelagerten Verfahren der Ausführungsplanung sowie der Bauausführung zwingend zu beachten sind. ***<u>Abstimmungsergebnis:</u>*** ***BAUAUSSCHUSS*** *Ja:* *Nein:* *Enthaltungen:* ***GEMEINDERAT*** *Ja:* *Nein:* *Enthaltungen:*

Nr.	Einwender	Zusammenfassung der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
3	DB AG - DB Immobilien	Die DB AG weist darauf hin, dass Teile der überplanten Flächen in den Jahren 2008 und 2011 verkauft wurden. Dennoch betont sie, dass die im Planausschnitt rot markierte Fläche, die im Jahr 2008 verkauft wurde, weiterhin nicht von Bahnbetriebszwecken freigestellt ist.  Die überplante Fläche unterliegt dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA). Dies bedeutet, dass Änderungen an den Bahnanlagen des EBA unterliegen, und das Fachplanungsrecht sowie die Sicherung der Anlagen gelten, unabhängig vom jeweiligen Eigentümer des Grundstücks. Die DB AG verweist zudem auf die in den Kaufverträgen geregelten Verpflichtungen und Verzichte, die von den neuen Eigentümern und deren Rechtsnachfolgern vollumfänglich zu beachten sind. Eine Überlagerung von Fachplanung und Bauleitplanung ist möglich, wenn hierdurch keine Nutzungskonflikte oder Einschränkungen für die dem Fachplanungsrecht unterliegenden Anlagen, Flächen oder Räume entstehen. Der wesentliche Teil der Stellungnahme konzentriert sich daher auf die Sicherstellung der Betriebs- und Verkehrssicherheit der angrenzenden Bahnanlagen. Hierbei werden detaillierte Anforderungen an die Bauausführung und die zukünftige Nutzung formuliert: **1. Abstandsflächen und Bauarbeiten** Es wird gefordert, die Abstandsflächen der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz und sonstige baurechtliche sowie nachbarrechtliche Bestimmungen einzuhalten. Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Stützbereichs der Eisenbahnverkehrslasten erfolgen. Sollte dies nicht	Das Plangebiet grenzt an eine Eisenbahnbetriebsanlage und überplant gemäß der Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes EBA (s. laufende Nr. 2) keine Flächen, die dem Fachplanungsvorbehalt des EBA unterliegen (§ 38 BauGB). Eine Überlagerung der in den Jahren 2008 und 2011 verkauften Flächen (rot und grün markierte Flächen) mit einer Bauleitplanung ist möglich, sofern hierdurch weder in die Substanz der benachbarten Eisenbahnbetriebsanlagen eingegriffen noch der darauf stattfindende Eisenbahnverkehr gefährdet wird. Die DB AG betont, dass sämtliche mit den Verträgen aus den Jahren 2008 und 2011 übernommenen Verpflichtungen und Verzichte, auch wenn sie nicht dinglich gesichert sind, von den neuen Eigentümern und deren Rechtsnachfolgern vollumfänglich zu berücksichtigen sind. Hiervon ist künftig die Gemeinde Budenheim im Zusammenhang mit der geplanten Geh- und Radwegeverbindung zum Bahnhof Budenheim betroffen. Die Gemeindeverwaltung soll hierzu Gespräche mit der DB AG - DB Immobilien und der Bericap GmbH & Co. KG aufnehmen, um die bestehenden vertraglichen Verpflichtungen und Verzichte zu klären. Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Bei dem geplanten Vorhaben sind daher die von der Deutschen Bahn AG und ihren Konzernunternehmen formulierten Bedingungen, Auflagen und Hinweise zu berücksichtigen und einzuhalten. Teil II, Ziffer 3.25 „Eisenbahnbetrieb der Deutschen Bahn AG“ des Bebauungsplanentwurfs enthält bereits Hinweise zum Eisenbahnbetrieb. Diese werden im Rahmen der vorliegenden Stellungnahme der Deutschen Bahn AG angepasst, soweit dies auf Ebene des Bebauungsplans erforderlich ist. Zu 1. Der Hinweis auf die Einhaltung der Abstandsflächen ist bereits in Teil II, Ziffer 3.25.2 enthalten. Die unter Ziffer 3.25.4 aufgeführten Hinweise zu Bauarbeiten werden um die in der vorliegenden Stellungnahme genannten Aspekte ergänzt.	Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Der Abgleich zwischen der Stellungnahme der DB AG und dem Bebauungsplanvorentwurf zeigt eine überwiegende Harmonie in den technischen und operativen Belangen. Die zentralen Sicherheitsanforderungen der Deutschen Bahn AG und ihren Konzernunternehmen sind im Wesentlichen bereits im Planwerk verankert. Sie werden um die in der vorliegenden Stellungnahme genannten Aspekte ergänzt. Die Forderungen zur Entwässerung und Versickerung in Gleisnähe werden einerseits durch die überarbeitete Festsetzung zur Niederschlagswasserbewirtschaftung in Teil II, Ziffer 1.15.12 (Maßnahme V 8 Ö/P) andererseits im Rahmen der Ausführungsplanungen mit konkreter Ausgestaltung des Regenrückhaltebeckens berücksichtigt. Eine fachgerechte Umsetzung der DB-Forderungen wird somit ermöglicht. Die Begrünungsmaßnahme A 7.1 Ö in der Nähe zur Oberleitungsanlage ist entsprechend den Vorgaben der Deutschen Bahn anzupassen.

		möglich sein, ist eine statische Berechnung vorzulegen, die von einem vom EBA zugelassenen Prüfstatiker zu prüfen ist. Erd- und Rammarbeiten in Gleisnähe sind nur nach vorheriger Abstimmung mit der DB InfraGO AG und dem EBA gestattet. Es muss jederzeit sichergestellt sein, dass der Gefahrenbereich der Gleise, einschließlich des Luftraums, nicht berührt wird. Die Lagerung von Baumaterialien, Bauschutt oder Abfällen auf oder in Gleisnähe ist untersagt, da diese weder auf Bahngrund abgelagert noch durch Wind in den Gleisbereich getragen werden dürfen **2. Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer** Ein zentraler Punkt der Stellungnahme ist das Verbot, Dach-, Oberflächen- oder sonstige Abwässer auf oder über Bahngrund abzuleiten. Darüber hinaus lehnt die DB AG eine Versickerung in Gleisnähe explizit ab. Sollte für die Wasserrückhaltung abgegraben und die DB-Strecke damit auf Dammlage gebracht werden, darf der Damm/Böschung nicht im Wasser stehen und durchweicht werden, da dadurch die Sicherheit des Eisenbahnverkehrs nicht mehr gewährleistet ist („schlechte Gleislage“).	Zu 2. Das im Bereich der geplanten Rückhalteanlage anfallende Niederschlagswasser wird nicht auf Bahngrund abgeleitet. Über ein Drosselbauwerk und eine geplante Regenwasserleitung erfolgt die gedrosselte Einleitung des überschüssigen Niederschlagswassers in die bestehende Regenwasserkanalisation der Mainzer Landstraße nordöstlich des Plangebietes. Sollte für die Herstellung des Regenrückhaltebeckens die DB-Strecke auf Dammlage gebracht werden, ist sicherzustellen, dass Damm bzw. Böschung nicht im Wasser stehen und nicht durchweichen. Andernfalls wäre die Sicherheit des Eisenbahnverkehrs nicht mehr gewährleistet („schlechte Gleislage“). Die konkrete Ausgestaltung dieser Maßnahme, beispielsweise durch eine wasserundurchlässige Sperrschicht zur Dammanlage, ist im Rahmen der Ausführungsplanungen festzulegen, um eine fachgerechte Umsetzung der Anforderungen der DB AG sicherzustellen. Auch Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer werden nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet. Nach Durchlaufen der Rückhaltemaßnahmen kann das überschüssige unbelastete bzw. gering belastete Niederschlagswasser über die geplanten öffentlichen Regenwasserleitungen sowie über die vorgesehene Entwässerungsrinne entlang des westlichen Straßenabschnitts der Kirchstraße dem öffentlichen Regenwasserrückhaltebecken im Nordosten des Plangebietes zugeführt werden.	Die Begründung ist mit dem Hinweis zu ergänzen, dass gemäß der Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes der Vorrang des Fachplanungsrechts für die überplanten Flächen nicht besteht und es ist darzulegen, dass die Festsetzungen, Empfehlungen und Hinweise des Bebauungsplans inhaltlich so gestaltet sind, dass sie mit den Anforderungen der Bahn und des EBA vereinbar sind. Der Gemeinderat berücksichtigt den Kaufvertrag aus dem Jahr 2008 im Rahmen der Abwägung. Die Gemeindeverwaltung wird beauftragt, hierzu weiterhin mit der DB AG – DB Immobilien sowie der Bericap GmbH & Co. KG in Kontakt zu bleiben, da die Gemeinde Budenheim im Zusammenhang mit der geplanten Geh- und Radwegeverbindung zum Bahnhof Budenheim künftig als Rechtsnachfolger betroffen sein wird. Die Empfehlung der DB AG, den Oberleitungsmast 23-12 zu versetzen, wurde inzwischen mit Vertretern der DB Infra GO sowie der Firma Bericap erörtert. Die von der Gemeindeverwaltung und Firma Bericap favorisierte Geh- und Radwegplanung (Variante 3) ist im Bebauungsplan aufzunehmen.

			Die Hinweise der DB AG zu Dach-, Oberflächen- und sonstigen Abwässern werden in Teil II unter der neuen Ziffer 3.25.5 aufgenommen. Eine Versickerung in Gleisnähe lehnt die DB AG explizit ab. Der Begriff „Gleisnähe“ ist rechtlich nicht eindeutig definiert. Gemeint ist der Bereich, in dem durch Versickerungsmaßnahmen Beeinträchtigungen des Gleisbetts oder des Bahndamms eintreten können. Eine verbindliche Meterangabe besteht hierfür nicht; in der Praxis werden jedoch regelmäßig Mindestabstände von ca. 5 bis 10 m zur Gleisachse angesetzt. Der Bebauungsplan sollte daher eine Festsetzung enthalten, wonach Versickerungsanlagen nur zulässig sind, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf die Bahnanlagen zu erwarten sind. Die Festsetzungen in Teil II, Ziffer 1.13 (Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser) und Ziffer 1.14.12 (Maßnahme V 8 Ö/P: Baugrundstücke - Verdunstung / Versickerung / Rückhaltung von Niederschlagswasser) ist daher wie folgt zu ergänzen: *Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser sind im Bereich von weniger als 10 m Abstand zur Gleisachse unzulässig. Im Bereich zwischen 10 m und 20 m Abstand zur Gleisachse sind Versickerungsanlagen nur zulässig, wenn durch geeignete Maßnahmen / Nachweise sichergestellt ist, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf Bahnanlagen, insbesondere Gleisbett und Bahndamm, entstehen.* […]	***Abstimmungsergebnis:*** ***BAUAUSSCHUSS*** *Ja:* *Nein:* *Enthaltungen:* ***GEMEINDERAT*** *Ja:* *Nein:* *Enthaltungen:*
		3. Einsatz von Baukränen und Baumaschinen Für den Einsatz von Bau- und Hubgeräten (z.B. Kräne), die die Bahnfläche überschwenken könnten, ist eine schriftliche „Kranvereinbarung“ mit der DB InfraGO AG erforderlich. Diese muss mindestens 8 Wochen vor der Aufstellung beantragt werden und hat eine Sicherheitsdistanz von mindestens 5,00 m in alle Richtungen zu gewährleisten.	Zu 3. Die Hinweise der DB AG zu Einsatz von Baukränen und Baumaschinen werden in Teil II unter der neuen Ziffer 3.25.6 ergänzend aufgenommen.	

		4. Oberleitung Es wird auf die Gefahren durch die 15.000 V Spannung der Oberleitung hingewiesen. Ein Sicherheitsabstand von 3,50 m zu unter Spannung stehenden Teilen ist einzuhalten. Die Standfestigkeit der Oberleitungsmasten darf durch die Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden, und bei Flachmasten darf die Erdoberkante im Umkreis von 3,00 m und bei Winkelmasten im Umkreis von 5,00 m nicht verändert werden. Die DB AG – DB Immobilien empfiehlt den Oberleitungsmast 23-12 an das Bestandsgleis zu versetzen und stimmt einer Bepflanzung durch Bäume (Begrünungsmaßnahme A 7.1 Ö) in der Nähe zur Oberleitungsanlage, wie zwischen Mast 23-12 und 23-14 geplant, nicht zu.  	Zu. 4. Der Hinweis der DB AG zur Oberleitung ist bereits in Teil II, Ziffer 3.25.3 enthalten. Die dort aufgeführten Hinweise werden um die in der vorliegenden Stellungnahme genannten Aspekte ergänzt. Die DB AG - DB Immobilien empfiehlt, den Oberleitungsmast 23-12 an das Bestandsgleis zu versetzen. Hierzu fand am 24.03.2026 ein Abstimmungstermin mit der DB Infra GO statt. Die Gemeinde verfolgt langfristig das Ziel, den geplanten Geh- und Radweg zum Bahnhof Budenheim in geradliniger Trassenführung auszubauen. Eine Überplanung durch den Bebauungsplan „Kirchstraße“ ist derzeit nicht möglich, da die Fläche mit dem Oberleitungsmast 23-12 dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegt. Lösungsansätze wurden erarbeitet. Variante 1: Führung des Geh- und Radwegs unter dem Tragseil der Oberleitung; diese Variante wurde von der DB Infra GO abgelehnt.  Am 18.05.2026 wurden mit Vertretern der Firma Bericap und der Gemeindeverwaltung zwei weitere Trassenvarianten besprochen; Variante 3 wurde favorisiert.	

			Variante 2: Versetzung des Oberleitungsmasts und entsprechende Verlegung des Geh- und Radwegs.  Variante 3: Verlegung des Geh- und Radwegs an die Kirchstraße mit optimierter geradliniger Führung ohne Versetzung des Oberleitungsmasts und Anpassung der Begrünungsmaßnahme A 7.1 Ö entsprechend den Vorgaben der Deutschen Bahn. 	

		5. TK-Kabel und weitere Kabel / Leitungen der DB Infra GO AG und der Vodafone GmbH Die Stellungnahme informiert über das Vorhandensein diverser, teilweise nicht dokumentierter, Fernmelde- und Glasfaserkabel der DB InfraGO AG und Vodafone GmbH im Plangebiet. Eine örtliche Kabeleinweisung vor Baubeginn wird als zwingend erforderlich erachtet, um Schäden zu vermeiden. Jegliche Haftung für Schäden aufgrund von Planungsungenauigkeiten wird von der DB AG abgelehnt.	Zu 5. Die Hinweise der DB AG zu TK-Kabel und zu weiteren Kabel- und Leitungsanlagen der DB Infra GO AG und der Vodafone GmbH werden in Teil II unter der neuen Ziffer 3.25.7 aufgenommen.	
		6. Immissionen Die DB AG weist darauf hin, dass der Bahnbetrieb und die Instandhaltung der Bahnanlagen Emissionen wie Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub und magnetische Felder verursachen. Der Bauherr ist dafür verantwortlich, entsprechende Schutzmaßnahmen zu ergreifen.	Zu 6. Die Hinweise der DB AG zu Immissionen sind bereits in Teil II, Ziffer 3.25.1 enthalten. Wohnbauplanungen sind im Bebauungsplanentwurf „Kirchstraße“ nicht vorgesehen.	
		7. Einfriedung Der Bauherr muss das Grundstück so einzäunen, dass das Bahngelände und der Gefahrenbereich der Bahnanlagen nicht versehentlich oder absichtlich betreten oder befahren werden können. Die Einfriedungen zur Bahneigentumsgrenze hin müssen so stabil verankert werden, dass sie nicht umgeworfen werden können. Der Bauherr bzw. seine Rechtsnachfolger sind für die laufende Instandhaltung und Erneuerung der Einfriedung verantwortlich. **8. Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen** Es wird gefordert, dass Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z. B. Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung) so geplant werden, dass eine Blendung der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen ist und Signalbilder nicht verfälscht oder vorgetäuscht werden.	Zu 7., 8., 9. 10. und 11. Die Hinweise der DB AG zu Einfriedungen, zur Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen, zur Vermeidung von Beschädigungen und Verunreinigungen der Bahnanlagen, zum widerrechtlichen Betreten der Bahnanlagen sowie zur und Haftungspflicht des Planungsträgers bzw. Bauherrn werden wird in Teil II unter den neuen Ziffern 3.25.8 bis 3.25.12 aufgenommen.	

		9. Keine Beschädigungen und Verunreinigungen der Bahnanlagen Nach § 64 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) ist es verboten, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen. Auch das unerlaubte Öffnen von Schranken oder anderen Sicherungseinrichtungen sowie das Bereiten von Fahrthindernissen ist untersagt. **10. Kein widerrechtliches Betreten der Bahnanlagen** Das Betreten von Bahnanlagen ist nach § 62 EBO grundsätzlich verboten. Falls das Betreten für Bauarbeiten notwendig ist, muss der Bauherr rechtzeitig einen schriftlichen Antrag bei der DB InfraGO AG stellen. Das Bahngelände darf unter keinen Umständen ohne diese Genehmigung betreten werden. Alle anfallenden Kosten trägt der Antragsteller. **11. Haftungspflicht des Planungsträgers / Bauherrn** Die DB AG stellt klar, dass der Planungsträger bzw. Bauherr für alle Schäden haftet, die der DB AG durch die Baumaßnahme entstehen, auch wenn diese erst in Zukunft auftreten.		

Nr.	Einwender	Zusammenfassung der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
4	Deutsche Telekom Technik GmbH	Die Telekom Deutschland GmbH, vertreten durch die Deutsche Telekom Technik GmbH, weist darauf hin, dass im Plangebiet bestehende Telekommunikationsleitungen liegen und neue Leitungen erforderlich sind. Sie bittet darum, im Bebauungsplan geeignete Trassen (ca. 0,3 m) in Straßen und Gehwegen festzusetzen und bei Baumpflanzungen das einschlägige Merkblatt zu beachten. Für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes bittet die Telekom um: ▪ rechtzeitige schriftliche Anzeige der Erschließungsmaßnahmen (mind. 6 Monate vor Baubeginn), ▪ ungehinderte, kostenfreie Nutzung der künftigen Verkehrsflächen, ▪ Festsetzung von Flächen mit Leitungsrechten nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB und deren Sicherung im Grundbuch, ▪ Bereitstellung von Flächen für Schaltgehäuse durch den Erschließungsträger, ▪ frühzeitige Abstimmung und Koordinierung aller Tiefbaumaßnahmen, ▪ Sicherstellung, dass Verkehrswege nach Leitungsverlegung nicht mehr verändert werden.	Die Freihaltung von 30 cm breiten Leitungszonen in allen öffentlichen Straßen und Wegen ist gewährleistet. Eine entsprechende textliche Festsetzung im Bebauungsplan - sei es für die Telekom oder anderer möglicher Ver- und Entsorgungsträger - ist daher nicht erforderlich und wird zurückgewiesen. Im Übrigen entspricht die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH den üblichen Anforderungen, die Netzbetreiber im Rahmen von Bauleitplanverfahren vorbringen. Die Anregungen dienen in erster Linie der Sicherung der erforderlichen Telekommunikationsinfrastruktur für das Plangebiet sowie der Minimierung von Kosten und Aufwand bei Verlegung und Unterhaltung der Leitungen. Diese Anregungen können im Zuge der Erschließungsplanung und der nachfolgenden Maßnahmen regelmäßig durch eine frühzeitige Abstimmung mit den jeweiligen Ver- und Entsorgungsträgern berücksichtigt werden. Der Hinweis auf bestehende Telekommunikationsleitungen ist bereits in Teil II, Ziffer 3.12, enthalten. Die ergänzenden Hinweise der Deutschen Telekom Technik GmbH sollten in Teil II, Ziffer 3.12, unter „Spezielle Hinweise der Leitungsbetreiber“ aufgenommen werden.	Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis; die Festsetzungen des Bebauungsplans werden jedoch nicht ergänzt. Die im Vorentwurf enthaltenen sowie die im Entwurf ergänzend aufzunehmenden Empfehlungen und Hinweise werden als ausreichende Grundlage für die Berücksichtigung der Belange der Telekom Deutschland GmbH angesehen. ***<u>Abstimmungsergebnis:</u>*** ***BAUAUSSCHUSS*** *Ja:* *Nein:* *Enthaltungen:* ***GEMEINDERAT*** *Ja:* *Nein:* *Enthaltungen:*

Nr.	Einwender	Zusammenfassung der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
5	Gemeindewerke Budenheim AöR	Die Gemeindewerke Budenheim AöR weisen auf verschiedene Belange der Straßen- und Erschließungsplanung sowie der technischen Ver- und Entsorgung hin. Angeregt werden die Überprüfung der Anbindung des Geh- und Radweges am geplanten Kreisverkehr sowie der Straßengeometrie im Bereich der Zufahrt zum Bericap-Gelände. Ferner wird eine LED-Straßenbeleuchtung gefordert. Für die Trinkwasser- und Niederspannungsversorgung werden die geplante Erneuerung der Leitungen sowie der Hausanschlüsse erläutert. Darüber hinaus wird für die Versorgung des Plangebietes die Bereitstellung einer ca. 100 m² großen Fläche für einen Mittelspannungstrafo mit Abstimmung des Standortes gefordert. Hinsichtlich der Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung wird auf die Anbindung an das geplante Regenrückhaltebecken, die dezentrale Regenrückhaltung auf den Baugrundstücken sowie den Anschluss der Bestandsgebäude an die künftige Schmutzwasserkanalisation hingewiesen. Abschließend wird angeregt, die Begründung zum Bebauungsplan dahingehend zu berichtigen, dass Trinkwasser- und Abwasserleitungen im Gemeindegebiet ausschließlich von den Gemeindewerken Budenheim betrieben werden. .	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die vorgebrachten Hinweise betreffen überwiegend die konkrete Erschließungsplanung sowie die technische Ver- und Entsorgung des Plangebietes und werden im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung berücksichtigt. Die Hinweise zur Straßenraumgestaltung, zur Straßenbeleuchtung sowie zur Trinkwasser-, Strom- und Abwasserinfrastruktur betreffen die nachgelagerte Ausführungsplanung und stehen den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegen. Der Hinweis zur Errichtung eines Mittelspannungstrafos wird berücksichtigt. Die Errichtung eines für die Versorgung des Plangebietes erforderlichen Mittelspannungstrafos ist innerhalb der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ planungsrechtlich zulässig. Auf die Festsetzung einer gesonderten Teilfläche wird bewusst verzichtet, um die notwendige Flexibilität bei der Ausführungsplanung des Feuerwehrstandortes zu erhalten. Der konkrete Standort wird im Rahmen der weiteren Objekt- und Erschließungsplanung mit den Gemeindewerken Budenheim abgestimmt. Der Hinweis zur Begründung wird berücksichtigt. Die Begründung wird dahingehend redaktionell berichtigt, dass die Trinkwasser- und Abwasserleitungen im Gemeindegebiet von den Gemeindewerken Budenheim betrieben werden.	Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die Hinweise zur Straßen- und Erschließungsplanung sowie zur technischen Ver- und Entsorgung werden im Rahmen der weiteren Erschließungs- und Ausführungsplanung berücksichtigt. Der für die Versorgung des Plangebietes erforderliche Mittelspannungstrafo kann innerhalb der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ errichtet werden. Der konkrete Standort wird im Rahmen der weiteren Objekt- und Erschließungsplanung in Abstimmung mit den Gemeindewerken Budenheim festgelegt. Die Begründung wird hinsichtlich der Zuständigkeit für die Trinkwasser- und Abwasserleitungen entsprechend der Stellungnahme redaktionell berichtigt. Im Übrigen ergeben sich keine Änderungen der Planzeichnung oder der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans.

				Abstimmungsergebnis: ***BAUAUSSCHUSS*** *Ja:* *Nein:* *Enthaltungen:* ***GEMEINDERAT*** *Ja:* *Nein:* *Enthaltungen:*

Nr.	Einwender	Zusammenfassung der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
6	Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP Direktion Landesarchäologie	Im Geltungsbereich der geplanten Maßnahme sind bislang keine archäologischen Fundstellen verzeichnet, wobei nur ein geringer Teil der vorhandenen Denkmäler bekannt ist. Daher wird grundsätzlich eine geomagnetische Voruntersuchung empfohlen. Die Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist an folgende Auflagen gebunden: 1. Baufirmen müssen auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen werden; jeder Fund ist unverzüglich zu melden, die Fundstelle möglichst unverändert zu lassen und Gegenstände sorgfältig zu sichern. 2. Die Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE bleibt bestehen. 3. Bei Fund von archäologischen Objekten muss der Direktion ein angemessener Zeitraum für Rettungsgrabungen eingeräumt werden; dies kann Bauverzögerungen verursachen, ggf. sind finanzielle Beiträge erforderlich. Die Direktion Landesarchäologie ist weiterhin in alle Verfahrensschritte einzubeziehen, da jederzeit unbekannte Fundstellen auftreten können. Die Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf archäologische Kulturdenkmäler und ersetzt nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege zu Baudenkmälern und der Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte.	Die von der Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP - Direktion Landesarchäologie gegebenen Hinweise sind bereits in Teil II, Ziffer 3.8 „Denkmalschutz“ enthalten. Die dort aufgeführten Hinweise werden um die in der vorliegenden Stellungnahme enthaltenen Empfehlung einer geomagnetische Voruntersuchung wie folgt ergänzt: „In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kirchstraße“ bislang keine archäologische Fundstelle verzeichnet. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, archäologischen Denkmale bekannt. Die Direktion Landesarchäologie empfiehlt daher eine geomagnetische Voruntersuchung.“ Aus Sicht der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz (GDKE), Direktion Landesarchäologie / Erdgeschichtliche Denkmalpflege (Mainz), bestehen gegen den Bebauungsplanvorentwurf keine Bedenken (Stellungnahme vom 17.07.2025). Die Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesdenkmalpflege in Mainz wurde mit Schreiben vom 15.07.2025 am Planverfahren beteiligt. Deren Stellungnahme vom 24.07.2025 liegt vor (s. lfd. Nr. 7).	Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Teil II, Ziffer 3.8 „Denkmalschutz“ wird wie nebenstehend ergänzt. ***Abstimmungsergebnis:*** ***BAUAUSSCHUSS*** *Ja:* *Nein:* *Enthaltungen:* ***GEMEINDERAT*** *Ja:* *Nein:* *Enthaltungen:*

Nr.	Einwender	Zusammenfassung der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
7	Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP Direktion Landesdenkmalpflege	Die Direktion Landesdenkmalpflege (GDKE) teilt mit, dass Stellungnahmen künftig nicht mehr an die allgemeine Mailadresse der Landesdenkmalpflege, sondern direkt an die Geschäftsstelle Praktische Denkmalpflege zu richten sind. Hierzu wird um Anpassung der Mail-Verteiler gebeten. Zugleich wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen anderer Fachbereiche (Landesarchäologie, Referat Erdgeschichte, Welterbesekretariat) weiterhin gesondert einzuholen sind.	Die Stellungnahme enthält einen rein organisatorischen Hinweis zur zukünftigen Kommunikation und betrifft keinen Regelungsgegenstand der Bauleitplanung. Eine inhaltliche Abwägung ist daher nicht erforderlich. Die Gemeindeverwaltung wird den Hinweis intern umsetzen und den Mail-Verteiler entsprechend anpassen.	Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

Nr.	Einwender	Zusammenfassung der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
8	Gesellschaft für Naturschutz und Ornithologie Rheinland-Pfalz e.V.	Die Gesellschaft für Naturschutz und Ornithologie Rheinland-Pfalz e.V. (GNOR) äußert in ihrer Stellungnahme grundlegende Kritik am Vorhaben. Sie sieht die Planung eines weiteren Gewerbe- und Industriegebiets wegen des Flächenverbrauchs generell kritisch. Die GNOR moniert, dass der bundesweite Flächenverbrauch von 52 ha pro Tag das Ziel der Bundesregierung von unter 30 ha/Tag konterkariere und die Kommunen hierfür eine wesentliche Verantwortung trügen, indem sie kurzfristige Interessen wie Gewerbeansiedlung und Wohnungsbau über den Naturschutz stellten. Konkrete Anregungen und Bedenken der GNOR: **1. Flächenverbrauch** Es wird infrage gestellt, ob die Erweiterung eines Unternehmens und die Ansiedlung von Lebensmittelmärkten vorrangiger seien als die Flächenversiegelung und die Zerstörung naturnaher Lebensräume. Als alternative Lösung wird eine vertikale Erweiterung der Firma Bericap vorgeschlagen. **2. Einzelhandelsentwicklung** Die GNOR befürchtet, dass ein neuer großer Lebensmittelmarkt am Ortsrand die innerörtlichen Geschäfte wie Bäcker und Metzger schädigen könnte.	Zu 1. und 2. Die Behauptung, dass die Gemeinde Budenheim mit dieser Planung das Ziel einer Reduzierung des täglichen Flächenverbrauchs untergräbt, muss im spezifischen Kontext der regionalen und lokalen Planung betrachtet werden. Die Planungen für den Bebauungsplan „Kirchstraße“ sind keineswegs isoliert entstanden. Sie sind vielmehr eine direkte und konsequente Umsetzung der Vorgaben aus dem Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe (ROP 2014). Dieser weist Budenheim die Funktion eines „Grundzentrums mit der Funktion Gewerbe“ zu und legitimiert damit die notwendige Sicherung und Entwicklung von gewerblichen Flächen. Der Plan leistet einen wesentlichen Beitrag zur Zielumsetzung des regionalplanerischen Ziels Z 16, wonach sich Budenheim aufgrund seiner besonderen Bedeutung für das Gewerbe besonders für die Baulandausweisung zur Bestandspflege und Weiterentwicklung von Gewerbegebieten eignet. Er greift die im ROP 2014 dargestellte Siedlungsfläche „Industrie und Gewerbe_Bestand“ auf und folgt dem regionalplanerischen Grundsatz GN 17a, der eine vorrangige Nutzung bestehender Gewerbeflächen vorsieht. Somit handelt die Gemeinde nicht willkürlich, sondern folgt einem übergeordneten, strategischen Konzept zur Sicherung der regionalen Wirtschaftsstruktur. Der Vorschlag der GNOR, die Firma Bericap solle stattdessen „in der Höhe ausweichen“ und keine zusätzlichen Flächen in Anspruch nehmen, ist fachlich zu unpräzise. Die Produktionsprozesse eines weltweit führenden Herstellers von Kunststoff- und Aluminiumverschlüssen, wie der Firma Bericap, erfordern spezifische und oft weitläufige Grundflächen für Produktionsanlagen, Lagerhaltung und Logistik. Eine rein vertikale Expansion ist in vielen Industriezweigen technisch und operativ nicht umsetzbar. Die Verweigerung der horizontalen Erweiterung würde das Unternehmen in seiner Entwicklung hemmen und könnte im schlimmsten Fall zu einer Standortverlagerung führen. Dies stünde im direkten Widerspruch zu den Zielen der Industrie- und Handelskammer für Rheinhessen (Bingen) (s. Stellungnahme vom 28.07.2025) und des Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau	Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Auf Grundlage der vorliegenden umfassenden Prüfung und Abwägung aller relevanten Belange ist der Bebauungsplan „Kirchstraße“ in seiner aktuellen Fassung städtebaulich erforderlich, sachgerecht und rechtlich haltbar. Die im Plan festgesetzten Maßnahmen sowie die Hinweise und Empfehlungen werden als ausreichend erachtet, um die Umweltauswirkungen zu minimieren und zu kompensieren. ***Abstimmungsergebnis:*** ***BAUAUSSCHUSS*** *Ja:* *Nein:* *Enthaltungen:* ***GEMEINDERAT*** *Ja:* *Nein:* *Enthaltungen:*

			(Mainz) (s. Stellungnahme vom 22.08.2025), die die Standortsicherung des „Hidden Champions“ als einen öffentlichen Belang von „sehr großer wirtschaftlicher Bedeutung“ für die gesamte Region hervorheben. Die Abwägung zwischen dem pauschalen Anliegen des Flächenschutzes und dem konkreten, nachgewiesenen öffentlichen Interesse an der Sicherung von Arbeitsplätzen und der Stärkung des Wirtschaftsstandorts fällt in diesem Fall zugunsten der Planung aus. Die Sorge der GNOR vor einer Verödung des innerörtlichen Einzelhandels durch die Ansiedlung neuer, großflächiger Märkte am Ortsrand ist ein häufig geäußerter und prinzipiell berechtigter städtebaulicher Einwand. Die Gemeinde Budenheim hat diese Thematik jedoch im Vorfeld der Planung umfassend und sorgfältig prüfen lassen. Als Grundlage für die Einzelhandelsentwicklung wurden ein Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Budenheim und Auswirkungsanalysen durch die BBE Handelsberatung erstellt. Diese Gutachten kommen zu dem eindeutigen Ergebnis, dass die Gemeinde Budenheim als Grundzentrum ihre Versorgungsfunktion nicht ausreichend erfüllt. Die Analysen weisen eine ausgeprägte Versorgungslücke nach und belegen, dass der geplante Lebensmittelvollsortimentmarkt diese Lücke schließen soll. Die Auswirkungsanalysen belegen zudem, dass von der geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters (max. 2.000 m² Verkaufsfläche) keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten, beeinträchtigenden Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Die Planung ist somit keine willkürliche Entscheidung, sondern eine gezielte Maßnahme zur Stärkung der Daseinsvorsorge der Bevölkerung. Die Kritik der GNOR beruht auf einer verallgemeinerten, theoretischen Annahme, die durch die spezifischen, auf Budenheim zugeschnittenen Gutachten widerlegt wird. Die Planung des Lebensmittelvollsortimenters wurde zudem im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens mit den übergeordneten Planungsbehörden abgestimmt und genehmigt, was die Übereinstimmung mit den landesplanerischen Vorgaben bestätigt.	

		3. Verlegung der Feuerwehr Obwohl die Notwendigkeit der Verlagerung aufgrund der Hochwassergefährdung anerkannt wird, äußert die GNOR Bedenken bezüglich des neuen Standortes. Sie behauptet, dort könnten bei Starkregenereignissen Wassertiefen von bis zu 3 Metern auftreten und der Standort sei somit ebenfalls nicht sicher.	Zu 3. Die GNOR stellt die im Umweltbericht beschriebenen Starkregenrisiken unzutreffend dar. Nach den Feststellungen des Umweltberichts können Wassertiefen von bis zu 3 Metern im Nordosten des Plangebiets auftreten (topographischer Tiefpunkt im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens, siehe Bebauungsplanvorentwurf, Teil II, Ziffer 3.2, Abb. 1). Die von der GNOR behaupteten 3 Meter im Bereich des geplanten Feuerwehrstandortes entsprechen nicht den tatsächlichen Angaben. Die Kritik der GNOR verkennt zudem die entscheidende Abwägungsgrundlage für die Verlagerung des Feuerwehrhauses. Der ursprüngliche Standort liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Bei einem Hochwasserereignis wäre der Standort nicht anfahrbar. Dies stellt einen fundamentalen, nicht behebbaren Mangel dar, der die gesetzlich vorgeschriebene Einsatzgrundzeit von 8 Minuten und somit die öffentliche Sicherheit gefährdet. Das Risiko am neuen Standort, eine Überflutung bei Starkregen bzw. im Fall von HQ 100 (hundertjährliches Hochwasserereignis), ist hingegen planerisch und baulich beherrschbar. Durch eine hochwasserangepasste Bauweise kann die Funktionsfähigkeit des Gerätehauses sichergestellt werden. Die Abwägung in diesem Punkt stellt einen Vergleich zwischen einem nicht behebbaren Totalausfall der Einsatzfähigkeit (alter Standort) und einem beherrschbaren, planbaren Risiko (neuer Standort) dar. Die Verlegung des Feuerwehrhauses resultiert somit in einem signifikanten Netto-Sicherheitsgewinn für die gesamte Bevölkerung Budenheims und ist daher als öffentlicher Belang von höchster Wichtigkeit zu bewerten.	
		4. Umwelt- und Artenschutzmaßnahmen Die GNOR begrüßt im Prinzip viele im Plan vorgesehene umweltbewusste Regelungen wie die Pflicht zur Regenwasserversickerung, Dachbegrünung, vogelfreundliches Bauen und die Ersatzmaßnahmen für Turmfalken und Höhlenbrüter. Sie kritisiert jedoch, dass wichtige Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen noch nicht im Detail benannt seien.	Zu 4. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) dient dazu, die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, mögliche alternative Lösungen sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung darzustellen. In diesem Stadium ist der Detaillierungsgrad der Planung bewusst noch offen und nicht abschließend ausgearbeitet. Eine vollständige Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung einschließlich der Benennung sämtlicher erforderlicher Kompensationsmaßnahmen ist	

			im Rahmen des Vorentwurfs nicht gefordert. Die Gemeinde Budenheim hat bereits eine Reihe konkreter Maßnahmen vorgesehen, die als landschaftspflegerische Festsetzungen in der Planzeichnung und im Textteil verankert sind. Damit werden die gesetzlichen Anforderungen an diese Planungsphase erfüllt. Die weiteren Details werden im Laufe des Verfahrens konkretisiert, was dem üblichen und rechtlich zulässigen Vorgehen entspricht. Seitens der Gemeinde sowie durch das Büro BG NATUR wurden verschiedene potenzielle Flächen außerhalb des Bebauungsplangebiets benannt. Diese wurden zwischenzeitlich auf ihre Eignung als Kompensationsmaßnahmen geprüft. Nach der Festlegung der externen Kompensationsflächen werden diese in den Entwurf des Bebauungsplans für die formelle Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie für die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingearbeitet.	
		5. Spezifische Rechtsfrage Die GNOR stellt die Behauptung auf, dass vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für Reptilien „mindestens 3 Jahre vor Baubeginn Bestand haben muss“.	Zu 5. Die von der GNOR aufgestellte Behauptung, dass CEF-Maßnahmen mindestens 3 Jahre vor Baubeginn Bestand haben müssen, ist in dieser Pauschalität rechtlich unzutreffend. Relevant ist, dass die Lebensraumfunktion des Ersatzhabitats zum Zeitpunkt der Umsiedlung gegeben ist. Dies ist aufgrund der Lebensraumansprüche der Reptilien sowie der gewählten Flächen in diesem Fall kurzfristig gegeben. Die rechtliche Grundlage für vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) findet sich im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Gemäß § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG wird ein Verbotstatbestand nur dann vermieden, wenn die „ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird“. Das Gesetz schreibt keine starre Frist von 3 Jahren vor; die erforderliche Vorlaufzeit hängt vielmehr von den artspezifischen biologischen Bedürfnissen und der Wirksamkeit der Maßnahmen ab. Der Fachbeitrag Artenschutz und der Umweltbericht des Bebauungsplans beschreiben die konkreten, artspezifischen Maßnahmen, die diese Anforderung erfüllen: ▪ Für die Reptilien (Zauneidechse, Mauereidechse, Schlingnatter) (CEF1): Die Maßnahme sieht eine Ver-	

			grämung und Umsiedlung der Reptilien in „vorher angelegte, geeignete Habitatflächen“ vor. Die Wirksamkeit des Ersatzhabitats muss zum Zeitpunkt der Umsiedlung gewährleistet sein, um den rechtlichen Anforderungen zu entsprechen. Nach Angaben der BG Natur liegt bereits eine Auswahl geeigneter Flächen vor. Es handelt sich dabei zum einen um ein bereits ausgewiesenes Reptilienersatzhabitat, welches durch Habitatanreicherung und -optimierung kurzfristig für die Aufnahme von zusätzlichen Mauereidechsen und Schlingnatter zur Verfügung steht (Parzelle 221/8, Flur 6, Gemarkung Budenheim). Für die Aufnahme von Zauneidechsen wird ein Ersatzhabitat auf den Parzellen 22 bis 24 , Flur 3, Gemarkung Budenheim entwickelt. Die Grünlandbrache kann kurzfristig durch eine Beweidung oder Mahd mit zusätzlichen Habitatstrukturen als Habitatfläche entwickelt werden. ▪ Für den Turmfalken (CEF2): Der Plan sieht vor, dass vor der Fällung des Baumes mit dem Horst 2 Nisthilfen in Form von Turmfalken-Kästen im Einzugsbereich installiert werden. Diese Maßnahme stellt die ökologische Funktion des Brutplatzes nahezu unmittelbar wieder her.	
		6. Zusätzliche Vorschläge Die GNOR empfiehlt a) eine strengere Verpflichtung für Photovoltaikanlagen auch unterhalb der gesetzlichen Schwellenwerte zu prüfen und b) zusätzliche Nistkästen für Mauersegler und Schwalben vorzusehen.	Zu 6. a) Die hierzu im Landessolargesetz Rheinland-Pfalz (LSolarG) getroffenen Regelungen werden als ausreichend erachtet. b) Die Anregung nach zusätzlichen Nistkästen für Mauersegler und Schwalben entbehrt einer fachlichen Grundlage, da der Fachbeitrag Artenschutz keine Brutvorkommen dieser Arten im Plangebiet nachgewiesen hat. Die Gemeinde handelt stattdessen zielgerichtet und artspezifisch für die tatsächlich im Gebiet festgestellten geschützten Arten, wie den Turmfalken.	

Nr.	Einwender	Zusammenfassung der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
9	Kreisverwaltung Mainz-Bingen	**1. Untere Landesplanungsbehörde** Von der Unteren Landesplanungsbehörde werden folgende Bedenken (s. Ziffern 1.1 bis 1.8) und Anregungen (s. Ziffern 1.9 bis 1.15) vorgetragen: 1.1 bis 1.2.1 (9. Änderung des FNP) Der Entwurf des Bebauungsplans erfordert eine 9. Änderung des Flächennutzungsplans, die im Parallelverfahren durchgeführt wird. Ein Beteiligungsverfahren zur Fortschreibung des FNP ist bislang bei der Kreisverwaltung noch nicht eingegangen. Die Kreisverwaltung empfiehlt dringend eine zeitnahe Gesamtfortschreibung des FNP, da dieser mittlerweile über 40 Jahre alt ist und für eine Vielzahl von Teiländerungen als wenig zielführend angesehen wird. 1.3 bis 1.8 (Landesplanerische Ziele) 1.3 (Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters und eines Drogeriemarktes) Die Untere Landesplanungsbehörde hat Bedenken bezüglich der geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters und eines Drogeriemarktes. Die Planung sieht ein Sondergebiet vor, in dem ein Lebensmittelvollsortimenter mit bis zu 2.000 m² Verkaufsfläche (VK) und ein Drogeriemarkt mit bis zu 800 m² VK entstehen sollen. 1.4 (Zentralitätsgebot und Verkaufsflächen) Die Behörde weist darauf hin, dass die beiden geplanten Einzelhandelsbetriebe aufgrund ihres räumlich-funktionalen Zusammenhangs als ein Gesamtvorhaben betrachtet werden müssen. Die addierte Verkaufsfläche von insgesamt 2.800 m² überschreitet die zulässige Obergrenze von 2.000 m² für Betriebe in zentralen Orten gemäß Ziel 57 des Landesentwicklungsprogramms (LEP) IV. 1.5 (Städtebauliches Integrationsgebot) Die Planung widerspricht auch dem landesplanerischen Ziel Z 58 LEP IV, welches besagt, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in städtebaulich integrierten Bereichen (zentralen Versorgungsbereichen) zulässig sind. Zwar gab es einen Zielabweichungsbescheid vom 27.	**Zu 1. Untere Landesplanungsbehörde** Zu 1.1 bis 1.2.1 (9. Änderung des FNP) Die Durchführung der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Behördenbeteiligung) sowie die Planabstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgten in der Zeit vom 09.10.2025 bis einschließlich 23.10.2025. Die 9. Änderung des Flächennutzungsplans (1983) der Gemeinde Budenheim für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kirchstraße“ erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Der Hinweis auf die Gesamtfortschreibung des FNP wird zur Kenntnis genommen. Zu 1.3 bis 1.8 (Landesplanerische Ziele) Einer Realisierung des REWE-Marktes mit einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von 2.000 m² sowie der zusätzlichen Errichtung eines Drogeriemarktes mit 800 m² VK stehen raumordnerische Ziele entgegen. Der ausschließlichen Verlagerung und Erweiterung des REWE-Marktes mit einer maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 2.000 m² entsprechend den Maßgaben des Zielabweichungsbescheides i. V. m. dem Widerspruchsbescheid stehen hingegen keine raumordnerischen Ziele entgegen. Vor diesem Hintergrund fanden weitere Abstimmungsgespräche zwischen Vertretern der REWE Markt GmbH, der SGD Süd, der Rechtsanwaltskanzlei Lenz und Johlen sowie der Gemeindeverwaltung Budenheim statt. Mit Blick auf das weitere Bebauungsplanverfahren wurde festgelegt, dass der Drogeriemarkt nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanes sein soll, die Sondergebietsteile SO-1 und SO-2 zu einem einheitlichen Sondergebiet SO zusammengeführt werden und die ursprünglich für den Drogeriemarkt vorgesehene überbaubare Grundstücksfläche künftig der Erweiterung der Stellplatzanlage dienen soll. Die Auswirkungsanalyse aus dem Jahr 2018 sowie die Schallschutzgutachten wurden daraufhin überarbeitet und aktualisiert.	Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. **Zu 1. Untere Landesplanungsbehörde** Die 9. Änderung des FNP (1983) der Gemeinde Budenheim für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kirchstraße“ erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Der Drogeriemarkt ist nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanes. Die ursprünglichen Sondergebietsteile SO-1 und SO-2 werden zu einem einheitlichen Sondergebiet SO zusammengeführt und die ursprünglich für den Drogeriemarkt vorgesehene überbaubare Grundstücksfläche wird als Fläche für Stellplätze festgesetzt. Die Auswirkungsanalyse sowie die Schallschutzgutachten wurden angepasst und sind in aktualisierter Fassung als Anlagen dem Bebauungsplan beigefügt. Die Grundsätze der Raumordnung (62 LEP IV, 19 a und 19 b ROP) werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt.

		März 2023, der die Verlegung und Erweiterung eines Rewe-Marktes mit maximal 2.000 m² VK für zulässig erklärte, dieser umfasste jedoch nicht die zusätzliche Errichtung eines 800 m² großen Drogeriemarktes. Aus raumordnerischer Sicht kann daher nur der Ausweisung eines Vollsortimenters mit max. 2.000 m² zugestimmt werden. 1.6 (Nichtbeeinträchtigungsgebot) Die vorgelegte Auswirkungsanalyse aus dem Jahr 2018 wird als veraltet angesehen und kann die Konformität mit Z 60 LEP IV nicht ausreichend nachweisen. 1.7 und 1.8 (Realisierung der Einzelhandelsvorhaben) Einer Realisierung beider Einzelhandelsvorhaben stehen demnach raumordnerische Ziele entgegen - einer den Maßgaben des Zielabweichungsbescheides i. V. m. dem Widerspruchsbescheid entsprechende ausschließliche Verlagerung und Erweiterung des Rewe-Marktes mit einer maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 2.000 m² hingegen nicht. 1.9 (Grundsätze der Raumordnung) Folgende Grundsätze der Raumordnung (Ziffern 1.10 bis 1.14) sind in der Abwägungs- oder Ermessenentscheidung zu berücksichtigen. 1.10 (Grundsatz 62 LEP IV) Gemäß Grundsatz 62 des LEP IV sollen Ergänzungsstandorte außerhalb von integrierten Bereichen eines zentralen Ortes an lokale oder regionale öffentliche Verkehrsnetze angebunden werden. 1.11 bis 1.14 (Dritte Teilfortschreibung des ROP) Mit dem Beschluss der Regionalvertretung vom 18. März 2025 zur Vorlage der dritten Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplanes (ROP) an die Genehmigungsbehörde ist das Inkrafttreten dieser Fortschreibung absehbar. Nach dem Inkrafttreten sind die folgenden Grundsätze des ROP ebenfalls zu berücksichtigen.	Zu 1.9 bis 1.14 (Grundsätze der Raumordnung) Der Grundsatz 62 LEP IV sowie die Grundsätze 19 a und 19 b ROP werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt. Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr wird künftig sichergestellt (vgl. Teil III - Begründung, Ziffer 12.6) durch: a) den Bau barrierefreien Bushaltestellen im Bereich der geplanten Kreisverkehrsanlage, b) die Bushaltestelle „Gerhart-Hauptmann-Straße“ im Bereich der derzeitigen Werkszufahrt von Bericap sowie c) die planungsrechtliche Sicherung der Geh- und Radwegeverbindung zum Bahnhof Budenheim. Für die Errichtung von Photovoltaikanlagen sind die Bestimmungen des Landessolargesetzes Rheinland-Pfalz (LSolarG) vom 30.09.2021 (GVBl. 2021, S. 550), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.11.2023 (GVBl. S. 367), zu beachten. In Teil III, Ziffer 3.22 des Bebauungsplans wird hierauf bereits ausdrücklich hingewiesen.	Der Hinweis auf die veralteten, in Raum+Monitor hinterlegten Daten wird zur Kenntnis genommen.

		1.12 (Grundsatz 19 a ROP) Der Grundsatz 19 a ROP besagt, dass bei der Planung von Gewerbe- und Handwerksflächen auf eine hohe Energieeffizienz und den Einsatz erneuerbarer Energien geachtet werden soll. Insbesondere die Installation von Photovoltaik auf Dächern und über Parkplätzen soll im Rahmen der städtebaulichen Planung vorgesehen werden. 1.13 (Landessolargesetz RLP) In diesem Zusammenhang wird zudem auf die Verpflichtungen gemäß dem Landessolargesetz des Landes Rheinland-Pfalz hingewiesen. 1.14 (Grundsatz 19 b ROP) Der Grundsatz 19 b ROP fordert, dass gewerbliche Bauflächen flächensparend geplant werden sollen. Eine mehrgeschossige Bauweise soll angestrebt werden, um Produktion, Verarbeitung, Parkplätze und Stellflächen auf mehreren Ebenen zu ermöglichen. Bei der Ausweisung neuer oder der Erweiterung von Gewerbeflächen soll zudem die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sichergestellt werden. 1.15 (Raum+Monitor) Im Rahmen der Prüfung wurde ferner festgestellt, dass die hinterlegten Daten in Raum+Monitor veraltet sind. Die regelmäßige Datenpflege obliegt den Kommunen und sollte mindestens jährlich oder nach Bautätigkeit öfter aktualisiert werden.	Darüber hinaus empfiehlt der Bebauungsplan bei der Gebäudeplanung eine Untersuchung möglicher Energiekonzepte für den Standort (vgl. Teil II, Ziffer 3.24). Die im Gewerbe- und Industriegebiet vorgesehenen maximalen Gebäudehöhen von bis zu 20,00 m bzw. 10,00 m entsprechen einer mehrgeschossigen Bauweise (vgl. Teil II, Ziffer 1.5.5). Zu 1.15 (Raum+Monitor) Der Hinweis auf die in Raum+Monitor hinterlegten und inzwischen veralteten Daten wird zur Kenntnis genommen.	

		2. Untere Naturschutzbehörde (UNB) Von der UNB werden folgende Bedenken (s. Ziffer 2.1) und Anmerkungen (s. Ziffern 2.2 bis 2.8) vorgetragen: 2.1 (Umsiedlung von Eidechsen) Die Maßnahme A 1 Ö ist im nördlichen Bereich des Plangebiets vorgesehen, welche als Rückhaltefläche für Niederschlagswasser dient. Da es sich um eine zumindest temporär überflutete Fläche handelt, ist eine Umsiedlung von Eidechsen dorthin nicht möglich, weshalb ein Alternativstandort gefunden werden muss. 2.2 (Natura 2000) Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Rheinhessisches Rheingebiet“ und ist von verschiedenen Naturschutzgebieten, Vogelschutzgebieten (VSG) und Natura 2000 Gebieten umgeben. Aus diesem Grund ist eine Natura 2000 Vorprüfung notwendig.	Zu 2. Untere Naturschutzbehörde (UNB) Zu 2.1 (Umsiedlung von Eidechsen) Eine Umsiedlung von Eidechsen in den Bereich A 1 Ö ist nicht vorgesehen. Das in der Planzeichnung (Teil I) des Bebauungsplanvorentwurfs innerhalb der Ausgleichsmaßnahme A 1 Ö eingetragene Piktogramm dient der Verortung der artenschutzrechtlichen Maßnahme zum Schutz von Reptilien, konkret der Vergrämung in Kombination mit der Umsiedlung von Eidechsen (vgl. Teil II, Ziffer 3.13.1 - CEF-Maßnahme CEF 1 Ö/P). Zur Vermeidung von Fehlinterpretationen wird das Piktogramm im Bebauungsplanentwurf nicht mehr dargestellt. Zu 2.2 (Natura 2000) Eine FFH- bzw. VSG-Vorprüfung ist immer dann erforderlich, wenn ein Vorhaben innerhalb oder außerhalb eines Natura-2000-Gebiets liegt, aber Auswirkungen auf dessen Erhaltungsziele nicht von vornherein ausgeschlossen werden können. Entscheidend ist hierbei, ob Wirkpfade zwischen dem Vorhaben und den Natura-2000-Gebieten bestehen. Da ▪ die nächstgelegenen FFH-, VSG- und Naturschutzgebiete mindestens rd. 1 km entfernt liegen, ▪ zwischen dem Plangebiet und den Schutzgebieten bestehende Siedlungs- und Gewerbeflächen sowie Verkehrsinfrastrukturen (Bahnstrecke, Straßen) liegen, ▪ dadurch funktionale Beziehungen (z. B. Wanderkorridore, Austauschbeziehungen oder störungsempfindliche Verbindungen) unterbrochen bzw. nicht vorhanden sind und ▪ aufgrund der Art des Vorhabens keine relevanten zusätzlichen Wirkungen (z. B. Lärm, Erschütterungen, Schadstoffeinträge, hydrologische Veränderungen oder Lichtimmissionen) bis in die Natura-2000-Gebiete zu erwarten sind, kann hier begründet werden, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele der Natura-2000-Gebiete von vornherein ausgeschlossen werden können. In einem solchen Fall ist regelmäßig keine FFH-/VSG-Vorprüfung nach § 34 BNatSchG erforderlich.	**Zu 2. Untere Naturschutzbehörde** Eine Umsiedlung von Eidechsen in den Bereich A 1 Ö ist nicht vorgesehen. Eine FFH-/VSG-Vorprüfung nach § 34 BNatSchG ist aufgrund vorliegender Rahmenbedingungen nicht erforderlich. Die abschließende Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird von LF-Plan, Rodenbach, erarbeitet; die externen Kompensationsmaßnahmen werden nach der Festlegung in den Entwurf des Bebauungsplans für das weitere Planverfahren eingearbeitet. Im Zuge der bauvorbereitenden faunistischen Untersuchung des Geländes sowie der zum Rückbau vorgesehenen baulichen Anlagen ist daher eine gezielte Untersuchung hinsichtlich eines möglichen Vorkommens von Bilchen erforderlich. Die Flächen, die für die Maßnahme „Umsiedlung von Eidechsen und Schlingnattern“ vorgesehen sind, werden in dem Umweltbericht von LF-Plan benannt.

		2.3 (Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung) Eine abschließende Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung sowie externe Ausgleichsflächen fehlen derzeit noch und sollen im weiteren Verfahren ergänzt werden. Aus diesem Grund ist eine abschließende Stellungnahme der Naturschutzbehörde noch nicht möglich. 2.4 (Fachbeitrag Naturschutz) Es geht aus dem Fachbeitrag Artenschutz nicht klar hervor, ob Bilche im Plangebiet gefunden wurden, obwohl sie anfangs in dem Bericht erwähnt werden. 2.5 (Umsiedlung von Eidechsen und Schlingnattern) Die Umsiedlungsprojekte für die im Plangebiet angetroffenen Eidechsen und Schlingnattern fehlen bisher und müssen noch ausgearbeitet werden.	Zu 2.3 (Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung) Die abschließende Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird von LF-Plan, Rodenbach, erarbeitet und im Umweltbericht integriert. Der Entwurf des Bebauungsplans für die formelle Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie für die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird nach der Festlegung der externen Kompensationsflächen entsprechend ergänzt. Zu 2.4 (Fachbeitrag Naturschutz) Im Fachbeitrag Artenschutz wird lediglich auf das potenzielle Vorkommen von Bilchen in Gebäuden innerhalb der ehemaligen Gartenflächen hingewiesen. Eine vertiefende Betrachtung dieser Art erfolgte im Rahmen des Fachbeitrags jedoch nicht. Im Zuge der bauvorbereitenden faunistischen Untersuchung des Geländes sowie der zum Rückbau vorgesehenen baulichen Anlagen ist daher eine gezielte Untersuchung hinsichtlich eines möglichen Vorkommens von Bilchen erforderlich. Zu 2.5 (Umsiedlung von Eidechsen und Schlingnattern) Nach Angaben der BG Natur liegt bereits eine Auswahl geeigneter Flächen vor. Es handelt sich dabei zum einen um ein bereits ausgewiesenes Reptilienersatzhabitat, welches durch Habitatanreicherung und -optimierung kurzfristig für die Aufnahme von zusätzlichen Mauereidechsen und Schlingnatter zur Verfügung steht (Parzelle 221/8, Flur 6, Gemarkung Budenheim). Für die Aufnahme von Zauneidechsen wird ein Ersatzhabitat auf den Parzellen 22 bis 24 , Flur 3, Gemarkung Budenheim entwickelt. Die Grünlandbrache kann kurzfristig durch eine Beweidung oder Mahd mit zusätzlichen Habitatstrukturen als Habitatfläche entwickelt werden.	Der Hinweis zur Baumreihe wird zur Kenntnis genommen; eine Ergänzung der Planzeichnung (Teil I) ist jedoch nicht erforderlich. Die festgesetzte CEF-Maßnahme CEF 2 stellt die ökologische Funktion des Brutplatzes nahezu unmittelbar wieder her. Eine Entsiegelung des REWE-Standortes Binger Straße 1 steht derzeit nicht zur Diskussion.

		2.6 (Baumreihe) Eine Baumreihe im südlichen Bereich des Plangebiets ist in der Planzeichnung eingezeichnet (grüner Punkt mit gelbem Querstreifen), aber nicht in der Legende verzeichnet. Es ist nicht ersichtlich, ob dieser Baumbestand zur Landesstraße oder zum Geltungsbereich des Plangebiets gehört.	Zu 2.6 (Baumreihe) Die Plandarstellung umfasst einen zu erhaltenden Baum gemäß PlanZV Nr. 13.2.2 sowie die Schutzmaßnahme nach DIN 18 920 und R SSB 2023. Planzeichen und Schutzmaßnahme sind in der Legende der Planzeichnung (Teil I) erläutert. Die südliche Grenze des Geltungsbereichs verläuft deckungsgleich mit der südlichen Grundstücksgrenze der L 423 (Mainzer Landstraße, Fl.-Nr. 27/10 und 148/26; vgl. Planzeichnung Teil I und Teil III – Begründung, Ziffer 4). Der Baumbestand befindet sich auf diesen Grundstücken, gehört damit zur Landesstraße und liegt zugleich im Geltungsbereich des Bebauungsplans.	
		2.7 (Turmfalke) Im Plangebiet wurde ein Brutgebiet des streng geschützten Turmfalken nachgewiesen. Daher fordert die Behörde, vor Baubeginn oder der Entfernung des Baumbestands, die Anbringung von Turmfalkennistkästen in geeigneter Höhe an den vorhandenen Gebäuden der Bericap GmbH & Co. KG, die sich westlich an das Plangebiet anschließen.	Zu 2.7 (Turmfalke) Der Bebauungsplan sieht vor, dass vor der Fällung des Baumes mit dem Horst 2 Nisthilfen in Form von Turmfalken-Kästen im Einzugsbereich installiert werden (CEF-Maßnahme CEF 2). Diese Maßnahme stellt die ökologische Funktion des Brutplatzes nahezu unmittelbar wieder her.	
		2.8 (REWE-Markt am Standort Binger Standort 1) Die UNB erkundigt sich nach der Möglichkeit einer Entsiegelung des Geländes des ehemaligen Supermarktes nach dessen Verlagerung an die Mainzer Straße.	Zu 2.8 (REWE-Markt am Standort Binger Standort 1) Die REWE Group ist am Standort Binger Straße 1 selbst Mieter des REWE-Marktes und verfügt dort über einen langfristigen Mietvertrag mit einer Restlaufzeit von rd. 20 Jahren. Eine Entsiegelung des Standortes steht daher derzeit nicht zur Diskussion.	

		3. Untere Wasserbehörde (Wasserwirtschaft) Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde (Wasserwirtschaft) bestehen folgende Bedenken (s. Ziffern 3.1 bis 3.7) und Anmerkungen (s. Ziffern 3.8 bis 3.17): 3.1 (Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten) Das Vorhaben befindet sich hauptsächlich in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (Rhein / Gewässer I. Ordnung). Das bedeutet, dass das Grundstück bei außergewöhnlichen Hochwasserereignissen (HQ extrem) bis zu 1,0 m überschwemmt werden kann. 3.2 (Zugänglichkeit des Feuerwehrstandortes) Für den Fall eines außergewöhnlichen Hochwassers muss die Aufgabenwahrnehmung der Feuerwehr, des Rettungsdienstes und des Katastrophenschutzes sichergestellt sein, da die Zugänglichkeit des Standortes eingeschränkt sein könnte. Eine Vorsorge, wie zum Beispiel eine Notausfahrt, sollte getroffen werden. Die Behörde empfiehlt, das Risikogebiet nachrichtlich in die Planzeichnung zu übernehmen.	Zu 3. Untere Wasserbehörde (Wasserwirtschaft) Zu 3.1 (Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten) Da das Plangebiet nicht in einem gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet liegt, ergeben sich keine Planungsverbote gemäß § 78 Abs. 1 und 2 WHG. Das Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebiete (§ 78b Abs. 1 WHG, siehe auch Anlage A) wird nach § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich in die Planzeichnung (Teil I) und in den Textteil II übernommen. Zudem werden die Hauptüberschwemmungsgebiete bei HQ 100 und HQ extrem in Teil II, Ziffer 3.2, unter der ergänzten Überschrift „Starkregen-/Überflutungsvor-sorge, *Hochwasserschutz*“ aufgenommen. *In diesem Zusammenhang wird auf die Prüfung und Bewertung der SGD Süd RS WAB-Stellungnahme (s. lfd. Nr. 19) verwiesen.* Zu 3.2 (Zugänglichkeit des Feuerwehrstandortes) Unter Berücksichtigung des Starkregenrisikos wird empfohlen, die Zufahrt der Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr über die Planstraße gegenüber der Sondergebietszufahrt zu führen. Die geplante Straßenhöhe (Entwässerungsrinne) liegt in den ersten 5 m des empfohlenen Zufahrtsbereichs zwischen ca. 86,75 m NHN und ca. 86,50 m NHN. Der angrenzende Gehwegbereich (Hinterkante Gehweg) liegt auf ca. 86,95 m NHN bis ca. 86,70 m NHN. Bei einer angenommenen Einstauhöhe von 86,70 m NHN wäre der empfohlene Zufahrtsbereich nicht bzw. nur im äußersten Bereich mit max. 20 cm überflutet. Damit wäre die Gemeinbedarfsfläche für Rettungs- und Einsatzfahrzeuge uneingeschränkt erreichbar. Unter Hinweis darauf, dass Schutzmaßnahmen im Rahmen der Objektplanung als Eigenvorsorge gemäß § 5 WHG zu definieren und planerisch zu berücksichtigen sind, hat die Gemeindeverwaltung beim Landesbetrieb Mobilität Worms als Straßenbaulastträger die Zustimmung zu einer Notausfahrt von der geplanten Gemeinbedarfsfläche auf die L 423 (Mainzer Landstraße) angefragt. Die Notausfahrt liegt vollständig außerhalb der Hochwasserbereiche HQ extrem, HQ 100 und HQ 10.	**Zu 3. Untere Wasserbehörde** Die Belange des Hochwasser- und Sturzflutrisikos werden gemäß den gesetzlichen Vorgaben in der Planzeichnung (Teil I) und Textteil II - nachrichtliche Übernahme des Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten - sowie im Textteil (Teil II, Ziffer 3.2 „Starkregen-/Überflutungsvorsorge, Hochwasserschutz“) berücksichtigt. Mit dem überarbeiteten Abwasserbeseitigungskonzept (Bemessungsregenereignis: 30-jährlich; Niederschlagswasserrückhaltung: 50 l/m² abflusswirksamer Fläche) werden ausreichende Vorkehrungen getroffen, um erhebliche Beeinträchtigungen zu vermeiden. Das OVG Münster (Urt. v. 07.05.2025 – 7 D 155/23.NE) hat bestätigt, dass ein Entwässerungskonzept, das ein 30-jährliches Regenereignis berücksichtigt, nicht zu beanstanden ist. Die Hinweise zur Hochwassergefährdung bei HQ 100 und HQ extrem werden in den Bebauungsplan aufgenommen. Ergänzend wird die Ziffer 3.2 um entsprechende Literaturhinweise erweitert. Demnach obliegt es den Ausführungsplanungen des GI-/GE-, SO-Gebietes sowie der Gemeinbedarfsfläche, im Sinne der Eigenvorsorge

		3.3 und 3.4 (Sturzflutgefahr) 3.3 Die Sturzflutgefahr muss ebenfalls berücksichtigt werden: Bei einem extremen Starkregen (SRI 10, 4 Stunden) wird die Kirchstraße bis zu 1,0 m und die L 423 bis zu 0,3 m überflutet. Die Planunterlagen erwähnen, dass im Bereich der Fläche für den Gemeindebedarf (Feuerwehr) die höchsten Fließgeschwindigkeiten von 1,0 bis 2,0 m/s auftreten können. Die Konsequenzen für einen Feuerwehrstandort sind jedoch nicht näher betrachtet worden. 3.4 (Flucht- und Rettungswege) Die möglichen Einschränkungen für Flucht- und Rettungswege im Einsatzfall sollten ebenfalls betrachtet werden. Ab einer Wassertiefe von 30 cm und einer Fließgeschwindigkeit von 0,2 m/s können stehende oder gehende Personen nicht mehr auf den Beinen gehalten werden. 3.5 und 3.6 (Wassergefährdende Stoffe) 3.5 Hinsichtlich der Lage der Fläche für den Gemeindebedarf findet sich in den Planunterlagen ein Hinweis zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl) in den textlichen Festsetzungen unter Nr. 3.7. 3.6 Die Errichtung einer Heizölverbraucheranlage (HVA) ist im Risikogebiet gemäß § 78c Abs. 2 WHG verboten, es sei denn, es gibt keine weniger wassergefährdenden Energieträger zu vertretbaren Kosten, oder die HVA kann hochwassersicher errichtet werden. Dies muss gegenüber der Unteren Wasserbehörde fachgutachterlich nachgewiesen werden. 3.7 (Notstromanlagen an Feuerwehrstandorten) Notstromanlagen an Feuerwehrstandorten stehen wasserrechtlich Heizölverbraucheranlagen gleich. Die oben genannten Ausführungen für Heizölverbraucheranlagen gelten daher ebenso für Notstromanlagen und müssen umgesetzt werden. Es wird auch auf den Nachweis der Fachkunde gemäß § 103 LWG hingewiesen.	Zu 3.3 und 3.4 (Sturzflutgefahr) Der Bebauungsplan weist bereits mit Teil II, Ziffer 3.2 „Starkregen- / Überflutungsvorsorge) auf die Sturzflutgefahr hin. Zudem ist darin der Hinweis auf eine hochwasserangepasste Bauweise enthalten. Die dort aufgeführten Hinweise werden um die von der SGD Süd – RS WAB in ihrer Stellungnahme genannten Maßnahmen ergänzt. *In diesem Zusammenhang wird auf die Prüfung und Bewertung der SGD Süd RS WAB-Stellungnahme (s. lfd. Nr. 19) verwiesen.* Der Gemeinde ist die Sturzflutgefahr bekannt. Konkrete Problembereiche sowie die möglichen Einschränkungen für Flucht- und Rettungswege sind im Rahmen der Objektplanung im Sinne der Eigenvorsorge (§ 5 WHG) zu definieren und planerisch zu berücksichtigen. Zu 3.5, 3.6 und 3.7 (Wassergefährdende Stoffe und Notstromanlagen an Feuerwehrstandorten) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen; Teil II, Ziffer 3.7 wird wie folgt ergänzt: 3.7 Lagerung wassergefährdender Stoffe (z. B. Heizöl) *und Notstromanlagen an Feuerwehrstandorten* […] Die Errichtung einer Heizölverbraucheranlage (HVA) ist im Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78c Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Es wird auf die Anzeigepflicht gemäß § 78c Abs. 2 Satz 2 WHG bei der Unteren Wasserbehörde hingewiesen. Notstromanlagen an Feuerwehrstandorten stehen wasserrechtlich Heizölverbraucheranlagen gleich (§ 2 Abs. 11 Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV)). Die v. a. Ausführungen sind für Notstromanlagen daher ebenso zu beachten und umzusetzen. Auf den Nachweis der Fachkunde gemäß § 103 Landeswassergesetz (LWG) wird verwiesen.	nach § 5 WHG ausreichende Vorkehrungen zu treffen, um erhebliche Beeinträchtigungen zu vermeiden. Die Genehmigung einer Notausfahrt von der geplanten Gemeinbedarfsfläche auf die L 423 (Mainzer Landstraße) wurde vom LBM Worms mit Schreiben vom 02.07.2026 in Aussicht gestellt. Die in Teil II, Ziffern 3.3, 3.6 und 3.7 des Bebauungsplans enthaltenen Hinweise werden um die in der vorliegenden Stellungnahme aufgeführten Anmerkungen ergänzt. Entsprechend den Anmerkungen der Unteren Wasserbehörde ist Teil II, Ziffer 3.4 anzupassen und Ziffer 3.14.5 zu ergänzen.

		3.8 bis 3.11 (zu Nr. 3.3 Regenwassernutzung) 3.8 Bei der Nutzung von Brauchwasser aus Zisternen muss das Leitungssystem gemäß den Technischen Regeln (DIN 1988, DIN 1986 und DIN 2001) ausgeführt werden. Eine strikte Trennung von Trink- und Brauchwasserleitungen ist zwingend erforderlich. 3.9 Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden. Außerdem müssen alle Brauchwasserleitungen im Gebäude mit dem Schild „Kein Trinkwasser“ gekennzeichnet sein. 3.10 Für die Nutzung von Brauchwasser besteht grundsätzlich eine Anzeigepflicht gegenüber dem Gesundheitsamt, dem Wasserversorgungspflichtigen und dem Abwasserbeseitigungspflichtigen. 3.11 Dieser Hinweis zur Anzeigepflicht sollte bei Nr. 3.3 „Regenwassernutzung“ der textlichen Festsetzungen ergänzt werden.	Zu 3.8, 3.9, 3.10 und 3.11 (zu Nr. 3.3 Regenwassernutzung) Der Hinweis auf eine strikte Trennung von Trink- und Brauchwasserleitungen unter Beachtung der DIN 1989 ist bereits in Teil II, Ziffer 3.3, berücksichtigt. Die dort aufgeführten Hinweise sollten um die in der vorliegenden Stellungnahme genannten weiteren Technischen Regelwerke (DIN 1988, DIN 1986 und DIN 2001) sowie um den Hinweis zur Kennzeichnung- und Anzeigepflicht ergänzt werden.	
		3.12 zu Nr. 3.4 (Bodenschutz) Hinsichtlich des Bodenschutzes (Nr. 3.4) weist die Behörde redaktionell darauf hin, dass bei organoleptischen Auffälligkeiten des Bodens die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Mainz zuständig ist.	Zu 3.12 (zu Nr. 3.4 Bodenschutz) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen; Teil II, Ziffer 3.4 „Bodenschutz“ wird entsprechend angepasst.	
		3.13 und 3.14 (zu 3.6 Baugrunduntersuchung) Es wird um folgende Ergänzungen des Hinweises Nr. 3.6 gebeten: *„Bohrungen und die Errichtung temporärer Grundwassermessstellen gelten als Erdaufschlüsse. Diese unterliegen gemäß § 49 WHG i.V.m. § 46 LWG der Anzeigepflicht bei der Unteren Wasserbehörde. Dauerhafte Grundwassermessstellen benötigen eine wasserrechtliche Erlaubnis.“*	Zu 3.13 und 3.14 (zu 3.6 Baugrunduntersuchung) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen; Teil II, Ziffer 3.6 „Baugrunduntersuchung“ wird entsprechend den Ausführungen der Unteren Wasserbehörde ergänzt.	
		3.15 und 3.16 (zu Empfehlung V 6 Ö/P – Schutz des Oberbodens) Zum Schutz des Oberbodens wird um folgende Ergänzung des Hinweises Nr. 3.14.5 gebeten: *„Für die Verwertung von überschüssigem Bodenmaterial auf landwirtschaftlichen Flächen ist eine separate Geneh-*	Zu 3.15 und 3.16 (zu Empfehlung V 6 Ö/P – Schutz des Oberbodens) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen; Teil II, Ziffer 3.14.5 „Empfehlung V 6 Ö/P - Schutz des Oberbodens“ wird entsprechend den Ausführungen der Unteren Wasserbehörde ergänzt.	

		migung der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich, die gesondert zu beantragen ist.“		
		3.17 (zu Nr. 1.12 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser) Die Konzeption zur Entsorgung des Niederschlagswassers, insbesondere der geplanten Einleitung in den Untergrund über eine Mulde mit Rigole und einem Notüberlauf in die Ortskanalisation, sollte mit der zuständigen Wasserbehörde abgestimmt werden. Aufgrund der Einleitung in den Untergrund geht die Behörde davon aus, dass die Zuständigkeit bei der Oberen Wasserbehörde liegt.	Zu 3.17 (zu Nr. 1.12 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist im Zuge der nachgeschalteten Ausführungsplanung zu berücksichtigen.	
		4. Jugendamt Aus Sicht des Jugendamtes besteht die Anmerkung, dass die Sicherstellung der Deckung von Rechts- und Betreuungsansprüchen des KitaG zu beachten sind.	Zu 4. Jugendamt Da der Bebauungsplan "Kirchstraße" primär gewerblichen und industriellen Zwecken sowie der Einzelhandelsversorgung und einer Feuerwehrfläche dient, und neue Wohnnutzungen explizit ausschließt, besteht kein Zusammenhang zu den gesetzlichen Regelungen des KitaG. Es wird keine zusätzliche Nachfrage nach Kinderbetreuungsplätzen generiert, die eine Beachtung des Gesetzes in diesem spezifischen Bebauungsplanverfahren rechtfertigen würde. Das KitaG Rheinland-Pfalz ist für den Bebauungsplan "Kirchstraße" nicht relevant.	**Zu 4. Jugendamt** Da der Bebauungsplan "Kirchstraße" keine neuen Wohnbauflächen ausweist, sondern die geplante Ansiedlung von Gewerbebetrieben, Industrie und Einzelhandel vorsieht, wird kein zusätzlicher Bedarf an Kindertagesstättenplätzen ausgelöst. Das KitaG Rheinland-Pfalz ist für den Bebauungsplan "Kirchstraße" nicht relevant.
		5. Fluglärmangelegenheiten Das Gebiet ist von an- und abfliegenden Verkehr des Flughafens Frankfurt betroffen. Angesichts lärmsensibler Arten der baulichen Nutzung muss in Abhängigkeit mehrerer Faktoren (z. B. Wetter, Reisesaison) mit Lärmbelästigungen gerechnet werden.	Zu 5. Fluglärmangelegenheiten Der Bebauungsplan „Kirchstraße“ sieht vorrangig gewerbliche, industrielle und sonstige Nutzungen vor, die gegenüber Fluglärm grundsätzlich unempfindlich sind. Neue lärmsensible Nutzungen, insbesondere Wohnnutzungen über den Bestand hinaus, sind ausgeschlossen. Der Hinweis auf mögliche Lärmbelästigungen durch An- und Abflüge des Flughafens Frankfurt wird als informativer Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, ohne dass daraus weitergehende Festsetzungen abgeleitet werden.	**Zu 5. Fluglärmangelegenheiten** Der Hinweis auf die Fluglärmbelastung wird zur Kenntnis genommen und als solcher mit neuer Ziffer 3.27 „Flughafen Frankfurt“ in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Lärmimmissionen sind jedoch nicht vermeidbar.
		6. Brandschutz Gegen den Bauleitplan bestehen aus brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken.	Zu 6. Brandschutz Die Stellungnahme zum Brandschutz wird zur Kenntnis genommen.	**Zu 6. Brandschutz** Kein Beschluss erforderlich.

		7. Städtebau Aus städtebaulicher Sicht bestehen folgende Anmerkungen zu den textlichen Festsetzungen (S. Ziffern 7.1 bis 7.7) 7.1 (E-Tankstellen) Es sollte geklärt werden, ob neben klassischen Kraftstofftankstellen auch E-Tankstellen (Ladehubs) zugelassen werden sollen.	Zu 7. Städtebau 7.1 (E-Tankstellen) Die Anregung wird berücksichtigt. Die textlichen Festsetzungen werden wie folgt ergänzt bzw. präzisiert: ▪ Ziffer 1.1.1, Unterpunkt 3: Klarstellung, dass betriebseigene Tankstellen auch die hierfür erforderlichen Ladeeinrichtungen für Elektrofahrzeuge umfassen. ▪ Ziffer 1.1.3.1, neuer Unterpunkt 3: Zulässigkeit von Ladeeinrichtungen für Elektrofahrzeuge (Ladehubs) einschließlich der hierfür erforderlichen baulichen Anlagen und Nebenanlagen. ▪ Ziffer 1.2: Zulässigkeit feuerwehrbezogener Ladeeinrichtungen für Elektrofahrzeuge einschließlich der hierfür erforderlichen Nebenanlagen. ▪ Ziffer 1.9.4: Zulässigkeit von Ladeeinrichtungen für Elektrofahrzeuge (Ladehubs) auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze. Damit wird den unterschiedlichen funktionalen Anforderungen der einzelnen Baugebiete und Nutzungen Rechnung getragen.	**Zu 7. Städtebau** Zu 7.1: Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Der Hinweis wird berücksichtigt. Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend ergänzt bzw. präzisiert. Im Übrigen wird an der Planung festgehalten.
		7.2 (Abstandserlass) Durch die Ausweisung als Industriegebiet (GI) muss der sogenannte Abstandserlass in Kombination mit der Beurteilung des zuständigen Gewerbeaufsichtsamts angewendet werden. Da die Firma Bericap GmbH & Co. KG dort ansässig ist, beträgt der Mindestabstand zu schützenswerter Wohnbebauung mindestens 100 m. Die Kreisverwaltung bittet darum, die Stellungnahme des Gewerbeaufsichtsamts zum benötigten Abstand zu erhalten.	Zu 7.2 (Abstandserlass) Die Festsetzung des Industriegebiets (GI) dient der planungsrechtlichen Absicherung der vorgesehenen Werkserweiterung der Firma Bericap GmbH & Co. KG. Der von der Kreisverwaltung angesprochene Abstandserlass stellt eine allgemeine planerische Orientierungshilfe dar und ersetzt keine standortbezogene immissionsschutzfachliche Einzelfallprüfung. Eine solche Einzelfallprüfung wurde im vorliegenden Bebauungsplan durch die Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung zur Geräuschkontingentierung des Bebauungsplans sowie die Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung zur Werkserweiterung der Firma Bericap durchgeführt. Die Gutachten berücksichtigen die konkreten Betriebsabläufe, die örtlichen Gegebenheiten sowie die vorhandene Geräuschvorbelastung und kommen zu dem Ergebnis, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm unter Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente eingehalten werden können. Die immissionsschutzrechtliche Konfliktbewältigung ist damit sachgerecht nachgewiesen.	Zu 7.2: Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Bebauungsplan stützt seine immissionsschutzrechtliche Konzeption auf eine standortbezogene schalltechnische Einzelfallprüfung. Die immissionsschutzrechtliche Konfliktbewältigung erfolgt durch die im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente sowie die zugrunde liegenden schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchungen. Die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm ist nachgewiesen.

			Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Gewerbeaufsicht – wurde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Eine Stellungnahme der Fachbehörde ist nicht eingegangen. Unabhängig davon wird die Fachbehörde im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt und erhält nochmals Gelegenheit, sich zur immissionsschutzrechtlichen Konzeption des Bebauungsplans zu äußern.	Der Abstandserlass stellt lediglich eine planerische Orientierungshilfe dar und begründet im vorliegenden Einzelfall kein weitergehendes Planungserfordernis.
		7.3 (Gebietsbezogene Verkaufsflächenobergrenze) Die Festsetzung einer gebietsbezogenen Verkaufsflächenobergrenze für die Sondergebiete SO-1 und SO-2 ist unwirksam, da sie keine Rechtsgrundlage hat (vgl. BVerwG, Urteil vom 17.10.2019 – 4 CN 8/18). Gemäß § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO kann die höchstzulässige Verkaufsfläche nur für einzelne Grundstücke festgelegt werden, nicht für ein ausgewiesenes Gebiet. Eine gebietsbezogene Begrenzung ist weder als Maß der baulichen Nutzung zulässig noch als Art der baulichen Nutzung nach § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO (vgl. BVerwG, Urteil vom 3.4.2008 – 4 CN 3/07). .	Zu 7.3 (Gebietsbezogene Verkaufsflächenobergrenze) Die Kreisverwaltung vertritt die Auffassung, dass die bisherige Festsetzung zu den Verkaufsflächenbeschränkungen für die Sondergebiete SO-1 und SO-2 aufgrund einer unzulässigen gebietsbezogenen Verkaufsflächenbegrenzung unwirksam sei. Die Planung wurde zwischenzeitlich überarbeitet. Der ursprünglich vorgesehene Drogeriemarkt ist nicht mehr Bestandteil der Planung. Vorgesehen ist nunmehr ein Sonstiges Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“), in dem ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb in Form eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer Mindestverkaufsfläche von 1.900 m² und einer maximalen Verkaufsfläche von 2.000 m² zulässig ist. Die Mindestverkaufsfläche dient nicht der zahlenmäßigen Begrenzung zulässiger Einzelhandelsbetriebe, sondern der Sicherung der städtebaulichen Planungskonzeption. Sie gewährleistet die Umsetzung des der Auswirkungsanalyse zugrunde liegenden Nutzungskonzeptes und verhindert eine Aufteilung der zulässigen Verkaufsfläche auf mehrere selbständige Einzelhandelsvorhaben. Die Verkaufsflächenbegrenzung ist Bestandteil einer schlüssigen städtebaulichen Gesamtkonzeption. Erst das Zusammenwirken der Zweckbestimmung des Sondergebietes, der Festsetzungen zur Mindest- und Höchstverkaufsfläche, der Sortimentsbindung sowie der weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans gewährleistet die Umsetzung des planerischen Konzepts. Eine unzulässige gebietsbezogene Verkaufsflächenkontingentierung liegt daher nicht vor. Die Begründung des Bebauungsplans wird unter Ziffer 12.1.2 entsprechend ergänzt.	Zu 7.3 Die Stellungnahme der Kreisverwaltung wird zur Kenntnis genommen. Der Gemeinderat hält an der Auffassung fest, dass die Festsetzungen zur Verkaufsflächenbegrenzung unter Berücksichtigung der überarbeiteten Planungskonzeption mit der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts vereinbar sind. Im Rahmen der Überarbeitung des Bebauungsplans wurde der ursprünglich vorgesehene Drogeriemarkt aufgegeben und ein Sonstiges Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“) festgesetzt. Zulässig ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb in Form eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer Mindestverkaufsfläche von 1.900 m² und einer maximalen Verkaufsfläche von 2.000 m² (siehe Ziffer 1.1.3.1 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen (Teil II)).

				Die Mindestverkaufsfläche dient der Sicherung der planerischen Konzeption und gewährleistet die Umsetzung des der Planung zugrunde liegenden Nutzungskonzeptes. Die Verkaufsflächenbegrenzung ist Bestandteil einer schlüssigen städtebaulichen Gesamtkonzeption und stellt keine unzulässige gebietsbezogene Verkaufsflächenkontingentierung dar. Die Begründung des Bebauungsplans wird unter Ziffer 12.1.2 entsprechend ergänzt.
		7.4 (Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“) Es wird um eine rechtliche Würdigung der geplanten Gemeindebedarfsfläche „Feuerwehr“ gebeten. Die Einsatzfähigkeit des Feuerwehrstandortes muss insbesondere bei Starkregen- und/oder Hochwassersituationen gewährleistet sein. Falls technisch möglich, sollten erforderliche bauliche Maßnahmen zur Sicherstellung der Einsatzfähigkeit bestimmt werden. Wassertiefen von 1 m können die Einsatzfähigkeit stark einschränken. Die Abflussprognosen müssen zusätzlich die weitere Versiegelungstätigkeit innerhalb der Gemeinde berücksichtigen, da diese die Versickerungsfähigkeit beeinträchtigen kann.	Zu 7.4 (Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“) Die Notwendigkeit eines neuen Standortes wird ausdrücklich mit den Defiziten des bisherigen begründet. Festgestellt wird, dass sich der aktuelle Feuerwehrstandort in einem nach RVO festgesetzten Überschwemmungsgebiet befindet und daher im Katastrophen- bzw. Hochwasserfall „nicht anfahrbar und nicht nutzbar“ ist. Das Gutachten zur Feuerwehrbedarfsplanung (FFW-Bedarfsplanung) bestätigt zudem, dass der bestehende Standort weder die Anforderungen an die Erreichbarkeit noch die gesetzlichen Vorgaben zur achtminütigen Einsatzgrundzeit erfüllt. Im Gutachten wird nach Untersuchung zweier potenzieller Standorte die Standortvariante 'Kirchstraße' aufgrund der günstigeren Fahrzeiterreichbarkeit und der besseren Einhaltung der Einsatzgrundzeiten als Vorzugsstandort empfohlen. Diese Erkenntnis in Verbindung mit der Feststellung der Hochwassergefährdung bildet die zentrale rechtliche Würdigung zur Sicherstellung der gesetzlich geforderten Leistungsfähigkeit der Feuerwehr. Der Bedarfsplan, auf dem die Begründung des Bebauungsplans aufbaut, enthält eine Gefährdungs- und Risikoanalyse. Diese umfasst u. a. den Abschnitt „Gefährdung durch Hochwasser und Starkregen“ und behandelt damit die von der Kreisverwaltung aufge-	Zu 7.4: Sowohl der Bebauungsplan „Kirchstraße“ als auch der Feuerwehrbedarfsplan belegen, dass die FW-Standortverlegung in das Plangebiet „Kirchstraße“ eine rechtlich gebotene Maßnahme zur Sicherstellung der Einsatzfähigkeit darstellt. Die Defizite des bisherigen Standorts - insbesondere die eingeschränkte Nutzbarkeit im Hochwasserfall - werden dadurch behoben. Die Begründung des Bebauungsplans ist entsprechend der Prüfung und Bewertung zu ergänzen. Die Berechnungen des Abwasserbeseitigungskonzepts zum Bebauungsplan berücksichtigen die weitere Versiegelungstätigkeit innerhalb des Plangebiets.

			worfene Thematik. Darüber hinaus beinhaltet er eine „Standortanalyse Neubau Feuerwehrhaus“ unter Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben. Bezüglich der „Sicherstellung der Einsatzfähigkeit“ wird auf die Prüfung und Bewertung der Ziffer 3.2 (Zugänglichkeit des Feuerwehrstandortes) verwiesen. Im Rahmen des Abwasserbeseitigungskonzepts (siehe Anlage 3 zum B-Plan „Kirchstraße“) wurden die versiegelten Einzugsgebiete erfasst und anhand eines 20-jährlichen Bemessungsregenereignisses sowie der im Bebauungsplan festgesetzten Rückhaltung von 30 l/m² abflusswirksamer Fläche die erforderlichen Volumen berechnet. Zur Vermeidung bzw. Verringerung von Hochwasserschäden und -gefährdungen, einschließlich solcher durch Starkregen, wurde das Abwasserbeseitigungskonzept überarbeitet. Es wurden nunmehr anhand eines 30-jährlichen Bemessungsregenereignisses (anstatt 20-jährlich) sowie der nunmehr geplanten Rückhaltung von 50 l/m² abflusswirksamer Fläche (anstatt 30 l/m² aF) die erforderlichen Volumen berechnet. Die Ermittlung auf Grundlage der abflusswirksamen Fläche, des Bemessungsregens und der Planvorgabe ergab ein erforderliches Rückhaltevolumen von ca. 240 m³. Zugleich wurden die jeweils gebietsbezogenen Drosselabflüsse bestimmt. Für die Planung ist ein Rückhaltevolumen von 490 m³ vorgesehen, das die Anforderungen des Bemessungsregens abdeckt.	
		7.5 (Nachnutzung des bestehenden REWE-Gebäudes) Aus städtebaulicher Sicht bietet es sich an, die Nachnutzung des bestehenden REWE-Gebäudes in einem zweiten Geltungsbereich zu regeln.	7.5 (Nachnutzung des bestehenden REWE-Gebäudes) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der bestehende REWE-Standort liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Kirchstraße“, sodass seine zukünftige Nutzung für dieses Bauleitplanverfahren nicht von Bedeutung ist.	Zu 7.5: Der Gemeinderat nimmt den Hinweis zur Kenntnis. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

		7.6 (Bestandsgebäude östlich des Geltungsbereiches) Der Annahme in der Begründung (S. 63-64), dass den Bestandsgebäuden östlich des Geltungsbereichs nicht der Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebiets (WA) zugeschrieben werden kann, weil dies mit der gewerblichen Nutzung konkurrieren würde, kann nicht gefolgt werden. Eine objektive Feststellung des Gebietscharakters ist erforderlich, nicht eine Annahme, die dem Vorhaben dient. Es sollte geklärt werden, inwieweit die Bestandsgebäude noch baulich geändert werden können und welche Gebäude genau gemeint sind.	Zu 7.6 (Bestandsgebäude östlich des Geltungsbereichs) Die betreffenden Bestandsgebäude liegen nicht östlich des Plangebiets - wovon die Kreisverwaltung ausgeht -, sondern innerhalb des geplanten GE- und SO-Gebiets. Dies wird in der Begründung des Bebauungsplans in Kapitel 12.1.7.3 auf den genannten Seiten nachvollziehbar dargelegt. Die Gemeinde hat hier eine sorgfältige Abwägung zwischen dem öffentlichen Interesse an der Gewerbeentwicklung und den privaten Eigentumsrechten der Anwohner vorgenommen. Für die innerhalb des geplanten GE-Gebiets und des SO-Gebiets gelegene Bestandswohnbebauung wurde unter Berücksichtigung der SVU festgelegt, dass der Schutzstandard eines Mischgebiets (MI) gilt. Damit sind an diesen Standorten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für MI-Gebiete einzuhalten (60 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts). Unter Berücksichtigung der bestehenden Geräuschvorbelastung werden diese Werte zudem effektiv um 6 dB(A) auf 54 dB(A) tags und 39 dB(A) nachts abgesenkt, wodurch für neue gewerbliche Entwicklungen strengere Anforderungen gelten. Die Bestandswohnbebauung befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich. Aufgrund ihrer Lage innerhalb einer gewerblich geprägten Gemengelage und unter Berücksichtigung des bauplanungsrechtlichen Rücksichtnahmegebots wird für diese Gebäude im Rahmen der schalltechnischen Konfliktbewältigung der Schutzanspruch eines Mischgebiets (MI) zugrunde gelegt. Diese Entscheidung berücksichtigt die planungsrechtliche Lage im Außenbereich, die tatsächliche gewerbliche Vorprägung des Umfelds, die bestehende Geräuschvorbelastung sowie den Bestandsschutz der vorhandenen Wohngebäude und trägt damit dem Gebot gerechter Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB) Rechnung. Die Rechtfertigung stützt sich auf mehrere Säulen, die auf S. 74 ff. der Begründung (Vorentwurf S. 64 ff.) explizit aufgeführt sind. Für den Bereich östlich des Geltungsbereichs wird aufgrund der dort vorhandenen gewerblichen Nutzung die Gebietseinstufung als MI-Gebiet sowie der entsprechende Schutzanspruch zugrunde gelegt. Dieser Bereich ist in der SVU mit „IP 7“ gekennzeichnet (vgl. Punkt 4 und 6.2, SVU Bericht Nr. 224024 / 4 vom 19.06.2026).	Zu 7.6: Es wird klargestellt, dass die in der Stellungnahme genannten Bestandsgebäude nicht östlich des Plangebiets, sondern innerhalb der geplanten Gewerbe- und Sondergebiete (GE/SO) liegen. Zur weiteren Präzisierung werden die betroffenen Gebäude mit Straßenname und Hausnummer in den Bebauungsplanunterlagen benannt. Die Bestandsgebäude befinden sich planungsrechtlich im Außenbereich. Im Rahmen der planerischen Konfliktbewältigung wird für diese Gebäude unter Berücksichtigung ihrer Lage innerhalb einer gewerblich geprägten Umgebung, der bestehenden Geräuschvorbelastung sowie des bauplanungsrechtlichen Rücksichtnahmegebots der immissionsschutzrechtliche Schutzanspruch eines Mischgebiets (MI) zugrunde gelegt. Die schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchungen wurden auf dieser Grundlage erstellt und weisen nach, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm unter Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung eingehalten werden. Die Vorgehensweise ist daher fachlich und rechtlich nachvollziehbar.

			Der Bebauungsplan weist mit Ziffer 3.17 "Immissionsschutz" (Empfehlungen und Hinweise) bereits darauf hin, dass der Bestandsschutz das Gebäude in seinem bisherigen Zustand schützt und in der Regel keine baulichen Veränderungen, die über die Erhaltung oder Modernisierung hinausgehen, erlaubt sind. Eine Ausnahme könnte dann bestehen, wenn der verglaste Vorbau bzw. Wintergarten als zwingend notwendige schallschutztechnische Maßnahme zum Schutz der Gesundheit (nach § 3 Abs. 1 BImSchG) gewertet wird. In diesem Fall könnte: 1. Eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB beantragt werden, sofern die Abweichung mit den Grundzügen der Planung vereinbar ist und 2. Eine Einzelfallprüfung notwendig sein, bei der die Verhältnismäßigkeit der Maßnahme bewertet wird. Die Begründung des Bebauungsplans (s. u.a. Überschrift des Kapitels 12.1.7.3 "... für bestehende Wohngebäude im geplanten GE- und SO-Gebiet..." sowie die weitere Ausführung in Ziffer 12.1.7.3.2 "Für die bestehenden Wohngebäude innerhalb des GE-Gebiets und des SO-Gebiets wurde festgelegt, …") ist bereits hinreichend deutlich, um welche Gebäude es sich handelt, jedoch werden zur weiteren Klarheit die Bestandsgebäude mit Straßenname und Hausnummer benannt.	Der Bebauungsplan weist darauf hin, dass die bestehenden Wohngebäude im Plangebiet Bestandsschutz genießen und bauliche Veränderungen über Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen hinaus grundsätzlich unzulässig sind. Ausnahmsweise können jedoch notwendige Schallschutzmaßnahmen (etwa ein verglaster Vorbau) zugelassen werden, sofern eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB beantragt und im Rahmen einer Einzelfallprüfung deren Verhältnismäßigkeit festgestellt wird.
			Die Entscheidung, keine neue Wohnbebauung zuzulassen und bestehende Nutzungen nur unter Bestandsschutz fortzuführen, ist verhältnismäßig, da sie das übergeordnete Ziel einer klar strukturierten Gewerbe- und Sondergebietsentwicklung verfolgt. Die Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB, die eine zeitlich befristete oder an Umstände geknüpfte Nutzung ermöglicht, ist für die langfristigen Ziele des Bebauungsplans „Kirchstraße“ nicht geeignet. Der Hauptzweck der Planung ist es, eine dauerhafte und nachhaltige Entwicklung eines Gewerbe- und Sondergebiets sicherzustellen. Die Anwendung von § 9 Abs. 2 BauGB würde dem zuwiderlaufen, indem sie nur vorübergehende oder bedingte Lösungen schafft. Eine derartige Festsetzung würde keine rechtssichere Grundlage für langfristige Investitionen bieten, da die Nutzungsrechte nicht dauerhaft festgeschrieben wären. Dies würde die Planung in ihrer Verbindlichkeit schwächen und könnte die beabsichtigte Entwicklung des	Die beabsichtigte dauerhafte Entwicklung des Plangebiets als Gewerbe- und Sondergebiet wird als übergeordnetes städtebauliches Ziel bekräftigt. Die Ablehnung einer befristeten oder bedingten Nutzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB ist sachgerecht, da eine solche Festsetzung keine hinreichend verlässliche Grundlage für die langfristig angelegte Entwicklung des Gebiets bieten würde. Die gewählte dauerhafte Festsetzung dient der Schaffung von Planungs- und In-

			Gewerbegebiets hemmen. Die gewählte, auf Dauer angelegte Festsetzung von Gewerbe- und Sondergebieten ist daher der einzig konsequente Weg, die städtebaulichen Ziele der Gemeinde Budenheim zu erreichen.	vestitionssicherheit sowie der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung des Plangebiets.
		7.7 (Entwicklungsgebot) Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB müssen Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.	Zu 7.7 (Entwicklungsgebot) Der Gemeinderat Budenheim hat in seiner Sitzung vom 24.09.2025 den Vorentwurf zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans (1983) der Gemeinde Budenheim für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kirchstraße“ in der Fassung vom 11.08.2025 als Grundlage für das weitere Verfahren (Vorentwurfsannahme) beschlossen. Die Durchführung der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Planabstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgten in der Zeit vom 09.10.2025 bis einschließlich 23.10.2025. Die 9. Änderung des Flächennutzungsplans (1983) der Gemeinde Budenheim für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kirchstraße“ erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.	Zu 7.7: Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Budenheim wird für den Bereich des Bebauungsplanes „Kirchstraße“ im Parallelverfahren geändert. Die förmlichen Beteiligungsverfahren beider Bauleitpläne werden zeitgleich durchgeführt
		8. Obligatorische Hinweise Zusammenfassende Aufzählung wesentlicher Punkte der obligatorischen Hinweise: a) Abwägung der Belange: Bei der Aufstellung von Bauleitplänen müssen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. b) Erschließung: Die Grundstücke müssen entsprechend ihrer Nutzung erschlossen sein. Der Bebauungsplan muss die Erschließung vollständig gemäß §§ 123-135ff BauGB regeln. c) Planbestandteile: Werden die textlichen Festsetzungen getrennt von der Planzeichnung geführt, müssen beide Dokumente den Hinweis enthalten, dass sie Bestandteil des Bebauungsplans sind. Die Planzeichnung wird als zeichnerischer Ausdruck der textlichen Festsetzungen verstanden, daher muss alles, was in der Zeichnung enthalten ist, auch in den Festsetzungen aufgeführt sein und umgekehrt.	Zu 8. (Obligatorische Hinweise) Zu a), b), e) bis h) Die obligatorischen Hinweise a), b), e) bis h) werden zur Kenntnis genommen. Zu c) In der Planzeichnung (Teil I) sowie im Textteil II wird folgender Hinweis aufgenommen: „Die Planzeichnung (Teil I) und die textlichen Festsetzungen (Teil II) bilden zusammen den Bebauungsplan und sind gemeinsam verbindlich.“	Zu 8. In der Planzeichnung (Teil I) sowie im Textteil II wird folgender Hinweis aufgenommen: „Die Planzeichnung (Teil I) und die textlichen Festsetzungen (Teil II) bilden zusammen den Bebauungsplan und sind gemeinsam verbindlich.“ ***<u>Abstimmungsergebnis:</u>*** ***BAUAUSSCHUSS*** *Ja:* *Nein:* *Enthaltungen:*

		d) Umweltprüfung: Für den Bau einer öffentlichen oder privaten Straße ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich, um festzustellen, ob eine Umweltprüfungspflicht besteht. Sollte dies der Fall sein, ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB nicht statthaft. e) Flächenmanagement: Die Träger der Flächennutzungsplanung sollen ein geeignetes Flächenmanagement einrichten und die Plattform RAUM+Monitor nutzen, um Baulandreserven systematisch aktuell zu halten. Diese Daten sind für die raumordnerische Prüfung der Planungen erforderlich. Die Datenpflege obliegt den Kommunen und sollte mindestens jährlich oder nach Bautätigkeit öfter aktualisiert werden. f) Höhenangaben: Es wird empfohlen, neben relativen Angaben (in NHN) auch absolute Höhenangaben der baulichen Anlagen und Einfriedungen in Metern zu bestimmen. Zudem sollen Festlegungen einer natürlichen Geländeoberfläche im Sinne von § 2 Abs. 6 LBauO integriert werden. g) Klimaschutz und erneuerbare Energien: Die Belange des Klimaschutzes müssen berücksichtigt werden. Es sollte geprüft werden, ob die Integration erneuerbarer Energien, insbesondere die Nutzung von Photovoltaik auf Dächern und/oder Fassaden, in dem Vorhaben umgesetzt wird. h) Satzungen und Rechtsgrundlagen: Gültige Satzungen müssen von der Gemeinde vorgelegt und beachtet werden. Es ist auf die Aktualität aller verwendeten Rechtsgrundlagen zu achten.	Zu d) Für den Bebauungsplan „Kirchstraße“ kommt ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB weder in Betracht noch wird es durchgeführt.	***GEMEINDERAT*** *Ja:* *Nein:* *Enthaltungen:*

Nr.	Einwender	Zusammenfassung der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
10	Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz	**1. Bergbau / Altbergbau** Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kirchstraße“ sind weder Altbergbau noch aktueller Bergbau unter Bergaufsicht dokumentiert. Das Gebiet liegt jedoch innerhalb der Aufsuchungserlaubnis „Mainz“ für Erdwärme; Inhaberin ist die EVI Energieversorgungsgesellschaft Ingelheim mbH. Eine direkte Abstimmung mit dieser wird empfohlen. **2. Boden und Baugrund** Die im Textteil enthaltenen Hinweise zu Bodenschutz- und Baugrundnormen sowie die Empfehlung objektbezogener Baugrunduntersuchungen werden fachlich bestätigt. Zudem bittet das LGB um Übersendung des in der Begründung genannten Baugrundgutachtens (Fa. ICP, 13.09.2024). Aus rohstoffgeologischer Sicht bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben. **3. Geologiedatengesetz (GeolDG)** Nach dem Geologiedatengesetz sind Bohrungen und geologische Untersuchungen spätestens zwei Wochen vor Beginn beim LGB anzuzeigen. Hierfür steht das Online-Portal des LGB zur Verfügung.	Zu 1. Die Ausführungen und der Hinweis auf das Aufsuchungserlaubnisfeld „Mainz“ werden zur Kenntnis genommen. Die Inhaberin der Berechtigung des Aufsuchungserlaubnisfeldes für Erdwärme, die Firma EVI Energieversorgungsgesellschaft Ingelheim mbH, Ingelheim am Rhein wird als Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Zu 2. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Firma ICP, Rodenbach, wird gebeten, das Baugrundgutachten dem Landesamt für Geologie und Bergbau gemäß Geologiedatengesetz zu überlassen. Zu 3. Teil II, Ziffer 3.6 „Baugrunduntersuchungen, Hinweis auf das Geologiedatengesetz“ des Bebauungsplanvorentwurfs enthält bereits den Hinweis auf das GeolDG und die damit verbundenen Pflichten.	Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Eine Anpassung der Planfestsetzungen ist nicht erforderlich. Die EVI Energieversorgungsgesellschaft Ingelheim mbH, Ingelheim am Rhein, wird im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Die ICP Ingenieurgesellschaft, Rodenbach, wird gebeten, das Baugrundgutachten dem Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz gemäß den Vorgaben des Geologiedatengesetzes zu übermitteln. ***Abstimmungsergebnis:*** ***BAUAUSSCHUSS*** *Ja:* *Nein:* *Enthaltungen:* ***GEMEINDERAT*** *Ja:* *Nein:* *Enthaltungen:*

Nr.	Einwender	Zusammenfassung der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
11	Landesbetrieb Mobilität	Der Landesbetrieb Mobilität Worms erhebt mit seiner Stellungnahme vom 28.08.2025 bis zur Vorlage der angeforderten Unterlagen Bedenken gegen die geplante Maßnahme und fordert die Gemeinde Budenheim auf, eine ergebnisoffene Variantenuntersuchung (inkl. Leistungsfähigkeitsnachweis der Vorzugsvariante) vorzulegen. Mit seiner konsolidierten und ergänzenden Stellungnahme vom 02.07.2026 fasst der LBM seine Position zu den offenen Punkten zusammen. Zusammenfassung der Stellungnahme vom 28.08.2025: **1. Knotenpunkt / Kreisverkehr** Für die geplante Anbindung des Plangebietes an die L 423 ist die Herstellung eines Kreisverkehrsplatzes vorgesehen. Aufgrund der bestehenden Verkehrsbelastung (DTV 2015: 9.513 Kfz/24 h; Schwerverkehrsanteil ca. 4 %) sowie der Funktion der L 423 als Strecken- und Knotenpunkt sieht der LBM fachliche Bedenken gegen diese Lösung. Die Gemeinde wird aufgefordert, eine ergebnisoffene Variantenuntersuchung vorzulegen und für die Vorzugsvariante einen Leistungsfähigkeitsnachweis zu erbringen. **2. Immissionsschutz** Die Gemeinde hat im Rahmen der Bauleitplanung durch geeignete Festsetzungen den Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Rechnung zu tragen. Die hierfür erforderlichen schalltechnischen Nachweise sind von der Gemeinde zu erbringen. Maßnahmen des Straßenbaulastträgers kommen nur insoweit in Betracht, als sie über die Verpflichtungen der Bauleitplanung hinausgehen.	Die Gemeindeverwaltung Budenheim hat die Anregungen des Landesbetriebs Mobilität zum Anlass genommen, die verkehrliche Erschließung sowie die straßenrechtlichen Rahmenbedingungen gemeinsam mit dem Planungsbüro artec Bauprojekte GmbH und dem Straßenbaulastträger nochmals umfassend zu überprüfen. Hierzu fand am 07.01.2026 ein Abstimmungsgespräch mit dem LBM Worms statt. Anschließend wurden sämtliche Planunterlagen einschließlich ergänzender Erläuterungen und Nachweise erneut vorgelegt. Der Bebauungsplan wurde darüber hinaus hinsichtlich der Feuerwehrzufahrt sowie der straßenrechtlichen Belange überarbeitet und ergänzt. Zu 1. Knotenpunkt / Kreisverkehr und C. Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrsplatzes Die Gemeinde begrüßt, dass der LBM seine ursprünglich erhobene Forderung nach einer zusätzlichen Mikrosimulation im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht mehr aufrechterhält. Gleichzeitig weist der LBM darauf hin, dass etwaige spätere leistungsverbessernde Maßnahmen von der Gemeinde zu veranlassen und zu finanzieren wären. Der vorliegende Leistungsfähigkeitsnachweis stellt aus Sicht der Gemeinde eine ausreichende Grundlage für die Bauleitplanung dar. Soweit der LBM darauf hinweist, dass bei einer späteren Verschlechterung der Verkehrsqualität gegebenenfalls leistungsverbessernde Maßnahmen erforderlich werden könnten, betrifft dies nicht die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes, sondern den späteren Betrieb der Verkehrsanlage. Zu 2. Immissionsschutz Die Belange des Immissionsschutzes sind durch eine schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung durch das Ingenieurbüro Greiner (Bericht Nr. 224024 / 4 vom 19.06.2026) berücksichtigt. Aus schalltechnischer Sicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchstraße“ in der Gemeinde Budenheim keine Bedenken, sofern die unter Punkt 5.3 der Untersuchung aufgeführten Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt werden. Auf eine allgemeine Festsetzung schalltechnischer Anforderungen gemäß den aktuellen	Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahmen des Landesbetriebs Mobilität Worms vom 28.08.2025 sowie vom 02.07.2026 einschließlich der zwischenzeitlich erfolgten Abstimmungen zur Kenntnis. Er stellt fest, dass die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung geforderten ergänzenden Abstimmungen und Nachweise erbracht wurden und der Landesbetrieb Mobilität seine ursprüngliche Forderung nach Vorlage eines zusätzlichen Leistungsfähigkeitsnachweises in Form einer Mikrosimulation im Bebauungsplanverfahren nicht mehr aufrechterhält. Die Hinweise des Landesbetriebs Mobilität zur Bauverbotszone, zur Not-Ein- und -Ausfahrt der Feuerwehr sowie zu den nachfolgenden straßenrechtlichen Genehmigungs- und Ausführungsverfahren werden berücksichtigt. Soweit erforderlich wurden die Planunterlagen entsprechend ergänzt bzw. nachrichtliche Übernahmen und Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen; siehe Planzeichnung (Teil I), Teil II, Ziffern 1.11, 1.14, 1.19 sowie Teil III, Ziffer 3.30.

			Technischen Baubestimmungen wird verzichtet, da diese im Rahmen des Bauvollzugs ohnehin einzuhalten sind und eine gesonderte Festsetzung daher nicht erforderlich ist.	Die darüber hinausgehenden Hinweise betreffen überwiegend die nachgelagerte Objekt-, Erschließungs- und Genehmigungsplanung und stehen der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht entgegen.
		3. Abstimmung mit dem LBM Änderungen oder Ergänzungen an Anschlüssen des klassifizierten Straßennetzes sind frühzeitig mit dem Landesbetrieb Mobilität abzustimmen.	Zu 3. Abstimmung mit dem LBM Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die nachgelagerte Detailplanung (Erschließungsplanung) ist in Abstimmung mit dem LBM durchzuführen.	
		4. Bauverbotszone Entlang klassifizierter Straßen sind die Bauverbotszonen gemäß § 22 Landesstraßengesetz (LStrG) einzuhalten. Diese betragen 20 m bei Landesstraßen bzw. 15 m bei Kreisstraßen, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn.	Zu 4. Bauverbotszone, A. Bauverbotszone (§22 LStrG) und D. Stellplätze innerhalb der reduzierten Bauverbotszone Der LBM hält an seiner straßenrechtlichen Auffassung fest, dass für den betroffenen Abschnitt der L 423 grundsätzlich eine 20 m breite Bauverbotszone gemäß § 22 Abs. 1 Nr. 1 LStrG gilt. Gleichzeitig stellt er jedoch in Aussicht, im Wege einer Ausnahme nach § 24 LStrG eine Reduzierung der Bauverbotszone auf 15 m zuzulassen. Zudem wird bestätigt, dass ebenerdige Stellplätze keine Hochbauten im Sinne des § 22 LStrG darstellen und daher grundsätzlich auch innerhalb der reduzierten Bauverbotszone zulässig sind. Überdachte Stellplätze, Carports, Einhausungen sowie Lärmschutz- oder Stützwände unterliegen dagegen weiterhin den straßenrechtlichen Beschränkungen. Die abschließende Entscheidung bleibt den nachfolgenden Ausnahme- und Genehmigungsverfahren vorbehalten. Die Hinweise zur Bauverbotszone wurden im Bebauungsplan berücksichtigt. Entlang der Landesstraße wird die reduzierte Bauverbotszone nachrichtlich übernommen.	***Abstimmungsergebnis:*** ***BAUAUSSCHUSS*** *Ja:* *Nein:* *Enthaltungen:* ***GEMEINDERAT*** *Ja:* *Nein:* *Enthaltungen:*
		5. Eingriffe in das klassifizierte Straßennetz Werden infolge der Planung Eingriffe in das klassifizierte Straßennetz (z. B. Zufahrten, Linksabbiegespuren oder Lichtsignalanlagen) erforderlich, ist die Leistungsfähigkeit der betroffenen Knotenpunkte gutachterlich nachzuweisen.	Zu 5. Eingriffe in das klassifizierte Straßennetz und B. Notausfahrt der Feuerwehr Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt. Die Festsetzungen zur zulässigen Not-Ein- und -Ausfahrt für Feuerwehrfahrzeuge wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Die erforderlichen straßenrechtlichen Zustimmungen sowie die konkrete Ausgestaltung der Notausfahrt bleiben – entsprechend den Ausführungen des LBM – den nachfolgenden Genehmigungs- und Ausführungsplanungen vorbehalten.	

		6. Verkehrssicherheit Das Vorhaben darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen. Mögliche Blendwirkungen, Werbeanlagen oder sonstige verkehrsgefährdende Einwirkungen sind durch den Vorhabenträger zu untersuchen und erforderlichenfalls auszuschließen. **7. Schutzmaßnahmen** Für die Beurteilung straßennaher Hindernisse sind die Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS 2009) zu beachten. Erforderliche Schutzmaßnahmen sind mit dem LBM abzustimmen; die Kosten hierfür trägt der Vorhabenträger. **8. Entwässerung** Oberflächenwasser sowie häusliches Abwasser dürfen dem Straßenentwässerungssystem der Landesstraße nicht zugeführt werden. **9. Kosten** Aus der Verwirklichung des Bebauungsplans dürfen dem Straßenbaulastträger keine Kosten entstehen. Zusammenfassung der Stellungnahme vom 02.07.2026: **A. Bauverbotszone (§ 22 LStrG)** Der LBM hält an seiner Auffassung fest, dass entlang der L 423 grundsätzlich eine 20 m breite Bauverbotszone gemäß § 22 Abs. 1 Nr. 1 LStrG gilt. Da der betroffene Straßenabschnitt zwar im Verknüpfungsbereich, jedoch nicht innerhalb eines straßenrechtlich privilegierten Teils der Ortsdurchfahrt liegt, bleibt die Bauverbotszone grundsätzlich bestehen. Der LBM stellt jedoch eine Ausnahme nach § 24 LStrG in Aussicht und erklärt sich bereit, die Bauverbotszone auf 15 m zu reduzieren. Voraussetzung ist insbesondere, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird, erforderliche Sichtfelder freigehalten werden und keine nicht verformbaren Hindernisse im straßennahen Bereich errichtet werden.	Zu 6. Verkehrssicherheit und 7. Schutzmaßnahmen Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sollten gemeinsam als neue Ziffer unter „Sonstiges“ in Teil II („Empfehlungen und Hinweise“) des Bebauungsplans aufgenommen werden. Zu 8. Entwässerung Der Hinweis wird im Zuge der Entwässerungsplanung berücksichtigt. Im Bebauungsplan ergibt sich hieraus kein Festsetzungserfordernis. Zu 9. Kosten Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	

		B. Notausfahrt der Feuerwehr Gegen die geplante Notausfahrt der Feuerwehr auf die L 423 bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Voraussetzung ist, dass die Nutzung ausschließlich im Einsatzfall erfolgt, die Ausfahrt baulich gegen eine unzulässige Nutzung gesichert wird (z. B. Poller oder Schranke), die erforderliche Beschilderung erfolgt und die Sichtfelder gemäß RASt 06 dauerhaft freigehalten werden. **C. Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrsplatzes** Der LBM hält seine Zweifel hinsichtlich der Leistungsfähigkeit des geplanten Kreisverkehrsplatzes aufrecht und sieht weiterhin die Gefahr von Rückstaubildungen in Spitzenstunden. Der vorgelegte Leistungsfähigkeitsnachweis nach HBS 2015 bildet die örtlichen Randbedingungen aus Sicht des LBM nicht ausreichend ab. Auf die ursprünglich geforderte Vorlage eines zusätzlichen Leistungsfähigkeitsnachweises in Form einer Mikrosimulation wird im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung jedoch verzichtet. Der LBM weist darauf hin, dass bei später auftretenden Leistungsfähigkeitsproblemen die Gemeinde für erforderliche leistungsverbessernde Maßnahmen verantwortlich und kostentragungspflichtig ist. **D. Stellplätze innerhalb der reduzierten Bauverbotszone** Ebenerdige Stellplätze stellen keine Hochbauten im Sinne des § 22 LStrG dar und können daher grundsätzlich auch innerhalb der auf 15 m reduzierten Bauverbotszone zugelassen werden. Voraussetzung ist, dass die Verkehrssicherheit gewährleistet bleibt, erforderliche Sichtfelder freigehalten werden, keine nicht verformbaren Hindernisse errichtet werden, Zufahrten mit dem LBM abgestimmt werden und dem Straßenentwässerungssystem kein Oberflächenwasser zugeführt wird. Überdachte Stellplätze, Carports, Einhausungen sowie Lärmschutz- oder Stützwände unterliegen dagegen weiterhin dem Bauverbot und bedürfen einer Ausnahmegenehmigung nach § 24 LStrG. Die abschließende Beurteilung bleibt dem jeweiligen Ausnahme- bzw. Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.		

		E. Übrige Hinweise Soweit die konsolidierte Stellungnahme keine abweichenden Regelungen enthält, bleiben die Inhalte der Stellungnahmen vom 18.05.2026 und 28.08.2025 weiterhin gültig und sind im weiteren Verfahren zu beachten.	Zu E. Übrige Hinweise Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	

Nr.	Einwender	Zusammenfassung der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
12	Landeshauptstadt Mainz Dezernat I OB Haase	Die Stadt Mainz bewertet die geplante Einzelhandelsentwicklung im Bebauungsplan „Kirchstraße“ kritisch, insbesondere die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimenters (2.000 m²) und eines Drogeriemarktes (800 m²). Hauptpunkte der Stellungnahme: **1. Verlagerung des REWE-Marktes (SO-1):** ▪ Durch die Verlagerung entsteht im zentralen Altstandort Binger Straße 1 ein 800 m² großer Leerstand, der künftig nicht mehr für nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe genutzt werden soll. ▪ Dies führt langfristig zu einer Verhinderung jeglicher Konkurrenz in der Nahversorgungsbranche und zur Reduzierung der fußläufigen Versorgung und einer Einschränkung der Funktionalität der Ortsmitte Budenheims. ▪ Durch die geplanten REWE-Verlagerung entsteht ein Leerstand, der ein idealer Standort des im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Dyckerhoff-Gelände“ geplanten italienischen Supermarkts wäre. **2. Drogeriemarkt (SO-2):** ▪ Die Festsetzung als „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“ ist irreführend, da Drogeriemärkte überwiegend Nicht-Lebensmittel anbieten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zu 1. (Verlagerung des REWE-Marktes) Der bestehende REWE-Markt an der Binger Straße 1 liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Kirchstraße“. Die künftige Nutzung dieses Grundstücks ist daher nicht Gegenstand des vorliegenden Bauleitplanverfahrens. Die Verlagerung des REWE-Marktes ist erforderlich, da der bestehende Standort mit einer Verkaufsfläche von rund 800 m² den heutigen Anforderungen an einen modernen Lebensmittelvollsortimenter nicht mehr entspricht und keine Entwicklungsmöglichkeiten bietet. Mit der Planung wird die langfristige Nahversorgung der Gemeinde Budenheim gesichert. Soweit auf den geplanten italienischen Supermarkt im Bereich des Bebauungsplans „1. Änderung Dyckerhoff-Gelände“ verwiesen wird, hat sich dieser Hinweis zwischenzeitlich erledigt, da der kleinflächige Lebensmittelmarkt bereits realisiert wurde. Änderungen der Planung sind aufgrund der vorgetragenen Anregungen nicht erforderlich. Zu 2. (Drogeriemarkt (SO-2) Der Drogeriemarkt ist nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanes. Die ursprünglichen Sondergebietsteile SO-1 und SO-2 werden zu einem einheitlichen Sondergebiet SO zusammengeführt und die ursprünglich für den Drogeriemarkt vorgesehene überbaubare Grundstücksfläche wird als Fläche für Stellplätze festgesetzt.	Der Gemeinderat Budenheim nimmt die Stellungnahme der Stadt Mainz zur Kenntnis. Zu 1. Es wird festgestellt, dass die Nachnutzung des bisherigen REWE-Standortes nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens „Kirchstraße“ ist. Die Verlagerung des REWE-Marktes dient der langfristigen Sicherung einer leistungsfähigen Nahversorgung der Gemeinde Budenheim und ist städtebaulich erforderlich. Änderungen der Planung ergeben sich hieraus nicht. Zu 2. Der Drogeriemarkt ist nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanes. Daher wird die Zweckbestimmung „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“ für das Sondergebiet (SO) beibehalten. Zu 3., 4., 5. und 6. Der ursprünglich vorgesehene Drogeriemarkt ist nicht mehr Bestandteil der Planung. Im Sonstigen Sondergebiet „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“ ist ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer Mindestverkaufsfläche von 1.900 m²

		3. Zielabweichungsverfahren: ▪ Die Gemeinde Budenheim hält die Planung für zulässig, verweist auf den Zielabweichungsbescheid. Mainz widerspricht und fordert ein erneutes Zielabweichungsverfahren, insbesondere unter Berücksichtigung des nur 800 m entfernten geplanten italienischen Supermarktes („Dyckerhoff-Gelände“). **4. Agglomerationsverbot (LEP IV, Z 61):** ▪ Die geplante Ansiedlung mehrerer groß- und nichtgroßflächiger Einzelhandelsbetriebe stellt aus Sicht der Stadt Mainz eine Agglomeration dar und verstößt gegen die städtebaulichen Zielsetzungen des LEP IV. **5. Auswirkungen auf Nahversorgung und fußläufige Erreichbarkeit:** ▪ Die Verlagerung des REWE-Marktes reduziert die fußläufige Versorgung erheblich (von 80 % auf unter 50 % der Bevölkerung). ▪ Die Konzentration von Einzelhandelsflächen am östlichen Ortsrand führt zu Kaufkraftabflüssen aus der zentralen Ortslage und aus den benachbarten Mainzer Stadtteilen Mombach und Gonsenheim. ▪ Die Verkaufsflächen sind für die Größe Budenheims überdimensioniert und zielen auf Kund:innen aus umliegenden Gemeinden ab. **6. Fehlende aktuelle Auswirkungsanalyse:** ▪ Die vorliegenden Analysen stammen von 2018 und berücksichtigen weder aktuelle Daten noch die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen. **Fazit:** Die Stadt Mainz kann die geplante Ansiedlung des Lebensmittelvollsortimenters und des Drogeriemarktes im Plangebiet „Kirchstraße“ nicht befürworten, da sie sowohl die fußläufige Nahversorgung in zentralen Lagen gefährdet als auch gegen Ziele des LEP IV verstößt und Kaufkraft in Richtung nicht-integrierter Standorte abzieht.	Zu 3., 4., 5. und 6. Die Planung wurde zwischenzeitlich überarbeitet. Der ursprünglich vorgesehene Drogeriemarkt ist nicht mehr Bestandteil der Planung. Vorgesehen ist nunmehr ein Sonstiges Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“), in dem ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb in Form eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer Mindestverkaufsfläche von 1.900 m² und einer maximalen Verkaufsfläche von 2.000 m² zulässig ist. Damit wird dem Zielabweichungsbescheid (27.03.2023) und dem Widerspruchsbescheid (17.11.2023) entsprochen, der sich ausschließlich auf den REWE-Markt mit einer Verkaufsfläche von 2.000 m² bezieht. Zur nachvollziehbaren Darlegung der Einhaltung des Nichtbeeinträchtigungsgebots wurde die Auswirkungsanalyse auch unter Berücksichtigung a) der zwischenzeitlich realisierten Ansiedlung eines kleinflächigen Lebensmittelmarktes auf dem „Dyckerhoff-Gelände“ sowie b) der infolge der Neubaugebiete „Wäldchenloch“ und „Dyckerhoff-Gelände“ zu erwartenden Bevölkerungszunahme aktualisiert. Die aktualisierte Auswirkungsanalyse (Stand: Juni 2026) ist dem Bebauungsplan „Kirchstraße“ als Anlage 5 beigefügt.	und einer maximalen Verkaufsfläche von 2.000 m² zulässig; dies entspricht dem bestehenden Zielabweichungsbescheid und dem Widerspruchsbescheid. Die aktuelle Auswirkungsanalyse ist dem Bebauungsplan als Anlage 5 beigefügt. ***Abstimmungsergebnis:*** ***BAUAUSSCHUSS*** *Ja:* *Nein:* *Enthaltungen:* ***GEMEINDERAT*** *Ja:* *Nein:* *Enthaltungen:*

Nr.	Einwender	Zusammenfassung der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
13	Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz	Die Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz hat grundsätzlich keine Bedenken gegen den Bebauungsplan, sofern die noch fehlenden externen Kompensationsflächen im Umweltbericht nachgereicht werden. Sie weist darauf hin, dass bei den erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für den Naturschutz (§ 15 Abs. 3 BNatSchG) agrarstrukturelle Belange berücksichtigt werden müssen. Um eine optimale Lösung für alle Beteiligten - die Kommune, die Landwirte und den Naturschutz - zu finden, empfiehlt die Kammer die Zusammenarbeit mit der Stiftung Kulturlandschaft Rheinland-Pfalz.	Die zentrale Empfehlung der Kammer, die agrarstrukturellen Belange zu berücksichtigen und mit der Stiftung Kulturlandschaft Rheinland-Pfalz zusammenzuarbeiten, ist bereits in der Planung des Büros LF-Plan (federführend für den Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz) aufgegriffen worden. Die externen Kompensationsmaßnahmen werden nach der Festlegung in den Entwurf des Bebauungsplans für die formelle Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie für die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingearbeitet.	Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

Nr.	Einwender	Zusammenfassung der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
14	Mainzer Netze GmbH	Die Stellungnahme der Mainzer Netze GmbH befasst sich im Wesentlichen mit drei Hauptbereichen: Telekommunikation, Gas- und Wasserversorgung sowie allgemeine Hinweise zur Abstimmung. **1. Telekommunikation (IKT):** ▪ Im Bereich der geplanten Straßen und des neuen Kreisverkehrs befinden sich zwei funktionierende Fernmeldekabel, die weiterhin benötigt werden. ▪ Die Mainzer Netze streben an, im Zuge der Baumaßnahmen ein neues Leerrohr zu verlegen und die bestehenden Kabel dorthinein zu erneuern. ▪ Bis zur Inbetriebnahme der neuen Trasse müssen die alten Kabel jederzeit geschützt und funktionsfähig bleiben. ▪ Eine genaue Abstimmung der Umlegung, Sicherung und baulichen Ausführung ist mit dem Fachbereich IKT zwingend erforderlich. **2. Gas- und Wasserversorgung:** ▪ Es wird eine Textanpassung in Kapitel 12.7 der Begründung gefordert, um die Begrifflichkeiten korrekt darzustellen: "Gashochdruckleitung und Gasleitung" soll in "Gashochdruckleitung und einer Gasniederdruckleitung" geändert werden. ▪ Zusätzliche Hinweise betreffen: a) Die unvollständige Darstellung der Gasniederdruckleitungen in den Planwerken.	Die Stellungnahme der Mainzer Netze GmbH enthält keine grundsätzlichen Bedenken gegen das geplante Vorhaben, sondern macht konkrete, technische und planungsrechtliche Hinweise. Die Anmerkungen sind als Hinweise zur Sicherstellung der Funktionalität und Sicherheit der bestehenden Versorgungsanlagen zu verstehen. Zu 1. Diese Anregungen werden im Zuge der Erschließungsplanung sowie der nachfolgenden Maßnahmen durch eine frühzeitige Abstimmung mit der Mainzer Netze berücksichtigt. Zu 2. Dem Hinweis auf die erforderliche Textanpassung in Kapitel 12.8 (neu) der Begründung sollte gefolgt und wie folgt angepasst werden (*s. unterstrichene Kursivschrift*): „Das Plangebiet wird von einer Gashochdruckleitung und *einer Gasniederdruckleitung der Mainzer Netze GmbH sowie von einer Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsleitung* gequert.“ Darüber hinaus ist die Planzeichnung anzupassen, um die Begrifflichkeit „Gasniederdruckleitung“ korrekt darzustellen. Zu Hinweis a) Die Planzeichnung wird auf die korrekte und vollständige Darstellung der Gasniederdruckleitung überprüft und ergänzt.	Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die erforderliche Textanpassung in Kapitel 12.7 der Begründung wird vorgenommen, die Planzeichnung wird mit der korrekten Begrifflichkeit „Gasniederdruckleitung“ angepasst sowie auf korrekte und vollständige Darstellung überprüft und ergänzt. Für die Umsetzung der dinglichen Sicherung der bestehenden Gasniederdruckleitung auf Privatgelände des Industrieunternehmens ist der Versorgungsträger verantwortlich. Die ergänzenden Hinweise der Mainzer Netze GmbH zur Gashochdruckleitung im Bereich des neuen Kreisverkehrs und zu Arbeiten in der Nähe der Versorgungsanlagen werden in Teil II, Ziffer 3.12, unter „Spezielle Hinweise der Leitungsbetreiber“ aufgenommen.

		b) Die Einhaltung von Mindestabständen (2,5 m) zu Gasleitungen bei neuen Baumstandorten gemäß DVGW-Merkblatt GW 125. c) Die permanente Zugänglichkeit der Gashochdruckleitung im Bereich des neuen Kreisverkehrs für Begehungen. d) Im nördlichen Plangebiet verläuft eine Gasleitung derzeit in einem Weg. Sollte dieser künftig entfallen oder überbaut werden, ist zu prüfen, ob die Leitung außerhalb des neuen Straßenkörper dinglich gesichert werden kann (gemäß Plan würde sie dann über Privatgelände des Industrieunternehmens verlaufen). **3. Allgemeine Hinweise:** ▪ Es wird um die fortlaufende Berücksichtigung der Belange der Mainzer Netze in der weiteren Planungs- und Genehmigungsphase gebeten. ▪ Arbeiten in der Nähe der Versorgungsanlagen dürfen nur nach vorheriger Abstimmung durchgeführt werden.	Zu Hinweis b) Der Hinweis auf das DVGW-Merkblatt GW 125 ist bereits in Teil II, Ziffer 3.12, enthalten. Zu Hinweis c) Der ergänzende Hinweis der Mainzer Netze GmbH zur dauerhaften Zugänglichkeit der Gashochdruckleitung im Bereich des geplanten Kreisverkehrs für Begehungs- und Wartungszwecke sollte in Teil II, Ziffer 3.12, unter „Spezielle Hinweise der Leitungsbetreiber“ aufgenommen werden. Im Rahmen der Erschließungsplanung sowie der nachfolgenden Ausführungsmaßnahmen ist die uneingeschränkte Zugänglichkeit der Leitung durch eine frühzeitige Abstimmung mit der Mainzer Netze GmbH sicherzustellen. Zu Hinweis d) Die genannte Gasniederdruckleitung ist im Bebauungsplan verzeichnet. Etwa 100 m dieser Leitung verlaufen bereits außerhalb des Straßenkörpers auf dem Privatgelände des Industrieunternehmens (Fl.-Nr. 242/3 und Fl.-Nr. 51/9). Die Sicherung von Nutzungsrechten auf privaten Grundstücken erfolgt in der Regel vertraglich, durch öffentlich-rechtliche Maßnahmen wie eine Baulast oder gegebenenfalls durch die Eintragung einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch. Für die Umsetzung dieser Sicherungen ist der Versorgungsträger verantwortlich. Zu 3. Im Zuge der Erschließungsplanung sowie der nachfolgenden Maßnahmen sind die Mainzer Netze frühzeitig in den Abstimmungsprozess einzubinden. Darüber hinaus sollte der ergänzende Hinweis zu Arbeiten in der Nähe der Versorgungsanlagen in Teil II, Ziffer 3.12, unter „Spezielle Hinweise der Leitungsbetreiber“ aufgenommen werden.	***Abstimmungsergebnis:*** ***BAUAUSSCHUSS*** *Ja:* *Nein:* *Enthaltungen:* ***GEMEINDERAT*** *Ja:* *Nein:* *Enthaltungen:*

Nr.	Einwender	Zusammenfassung der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
15	Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe	Die Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe bescheinigt grundsätzlich keine Bedenken gegen die geplante betriebliche Erweiterung der ortsansässigen Firma Bericap. Kritisch bewertet wird jedoch die im Bebauungsplan zusätzlich vorgesehene Ansiedlung eines kleinflächigen Drogeriemarktes (800 m²) neben dem bereits zulässigen großflächigen REWE-Markt (2.000 m²). Aus Sicht der Geschäftsstelle stehen beide Vorhaben in Konflikt mit den Zielen Z 57, Z 58 und Z 60 des Regionalen Raumordnungsplans (LEP IV). Die Verlagerung/Erweiterung des REWE-Marktes allein ist hingegen nach dem bestehenden Zielabweichungsbescheid und dem Widerspruchsbescheid zulässig. Wesentliche Punkte ▪ Betriebserweiterung der ortsansässigen Firma: keine Bedenken der Geschäftsstelle. ▪ Vorgesehen: REWE 2.000 m² (großflächig) + Drogeriemarkt 800 m² (kleinflächig) → Gesamtverkaufsfläche 2.800 m². ▪ Z 57 LEP IV: Betriebe > 2.000 m² sind nur in Mittel-/Oberzentren zulässig → Konflikt mit Regionalplan, da Budenheim Grundzentrum ist. ▪ Der erteilte Zielabweichungsbescheid (27.03.2023) und Widerspruchsbescheid (17.11.2023) bezogen sich ausdrücklich auf die Verlagerung/Erweiterung des REWE und beruhten auf der Annahme, dass kein Drogeriemarkt entsteht. ▪ Die jetzt wieder aufgenommene Drogeriemarktplanung entspricht nicht der damaligen Entscheidungsgrundlage. ▪ Die beigefügte Auswirkungsanalyse nutzt Daten von 2018 und spiegelt nicht die aktuelle Marktsituation wider; Vereinbarkeit mit Z 60 LEP IV kann daher nicht sicher bestätigt werden. ▪ Schlussfolgerung der Geschäftsstelle: Die zusätzliche Errichtung des Drogeriemarktes widerspricht Z 57, Z 58 und Z 60 LEP IV; die REWE-Verlagerung bleibt nach den bisherigen Bescheiden zulässig.	Die Planung wurde zwischenzeitlich überarbeitet. Der ursprünglich vorgesehene Drogeriemarkt ist nicht mehr Bestandteil der Planung. Vorgesehen ist nunmehr ein Sonstiges Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“), in dem ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb in Form eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer Mindestverkaufsfläche von 1.900 m² und einer maximalen Verkaufsfläche von 2.000 m² zulässig ist. Damit wird dem Zielabweichungsbescheid (27.03.2023) und dem Widerspruchsbescheid (17.11.2023) entsprochen, der sich ausschließlich auf den REWE-Markt mit einer Verkaufsfläche von 2.000 m² bezieht. Die Auswirkungsanalyse wurde aktualisiert (Stand: Juni 2026) und ist dem Bebauungsplan „Kirchstraße“ als Anlage 5 beigefügt.	Der ursprünglich vorgesehene Drogeriemarkt ist nicht mehr Bestandteil der Planung. Im Sonstigen Sondergebiet „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“ ist ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer Mindestverkaufsfläche von 1.900 m² und einer maximalen Verkaufsfläche von 2.000 m² zulässig; dies entspricht dem bestehenden Zielabweichungsbescheid und dem Widerspruchsbescheid. Die aktuelle Auswirkungsanalyse ist dem Bebauungsplan als Anlage 5 beigefügt. ***<u>Abstimmungsergebnis:</u>*** ***BAUAUSSCHUSS*** *Ja:* *Nein:* *Enthaltungen:* ***GEMEINDERAT*** *Ja:* *Nein:* *Enthaltungen:*

Nr.	Einwender	Zusammenfassung der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
16	Polizei-präsidium Mainz	Die Stellungnahme des Polizeipräsidiums Mainz enthält keine rechtlichen Bedenken, sondern allgemeine, präventive Empfehlungen zur Erhöhung der objektiven und subjektiven Sicherheit im neuen Bebauungsplangebiet. Die Empfehlungen beziehen sich auf die städtebauliche Gestaltung und die Ausführung von Gebäuden. Hauptpunkte der Stellungnahme: **1. Art der Nutzung** Aus kriminalpräventiven Gesichtspunkten sind Mischgebiete gegenüber einer monostrukturierten Nutzung zu bevorzugen (gesteigerte soziale Kontrolle). Dabei wird die Prüfung der Zulassung von Dienst- und Betriebswohnungen in Gewerbegebieten als Möglichkeit genannt. **2. Parkflächen** Schaffung von gut beleuchteten und einsehbaren Parkflächen, mit einer klaren Trennung von Kunden- und Lieferverkehr. **3. Freiflächen und Wege** Gewährleistung einer hellen und gleichmäßigen Beleuchtung nach DIN EN 13 201. Die Beleuchtung sollte eine Gesichtserkennung ermöglichen. Vermeidung von Angsträumen durch übersichtliche Gestaltung, angemessene Bepflanzung (keine Einschränkung der Beleuchtung, keine Aufstiegshilfen) und niedrige Einfriedungen. **4. Gebäudeausgestaltung** Förderung von transparenten und gut sichtbaren Eingangsbereichen. Empfehlung der Verwendung von einbruchhemmenden Elementen (ab Widerstandsklasse 2) sowie von vandalismusresistenten und manipulationssicheren Beleuchtungskörpern im Außenbereich.	Die Empfehlungen des Polizeipräsidiums sind präventiver Natur und dienen der langfristigen Qualitätssicherung des Plangebiets. Sie geben Hinweise, die im Sinne der Bürger und künftigen Nutzer des Gebiets sind. Zu 1. Die Ausweisung eines Mischgebietes ist für die Umsetzung der im Bebauungsplan „Kirchstraße“ definierten Ziele nicht geeignet. Die geplante Betriebserweiterung der Firma Bericap GmbH & Co. KG sowie die Ansiedlung eines großflächigen Vollsortimenters sind in einem Mischgebiet nicht zulässig. Um die langfristige gewerbliche Entwicklung der Gemeinde zu gewährleisten, bleibt das städtebauliche Ziel die Ausweisung eines Gewerbe- und Sondergebiets ohne Wohnnutzung. Zu 2., 3., 4. und 5. Die Hinweise des Polizeipräsidiums werden berücksichtigt und sollten in Teil II, Rubrik „Sonstiges“ als neue Ziffer 3.28 „Städtebauliche Kriminalprävention“ aufgenommen werden.	Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis, bekräftigt aber die städtebaulichen Ziele der Gemeinde. Dazu gehört, die langfristige gewerbliche Entwicklung sicherzustellen, indem ein Gewerbe- und Sondergebiet ausgewiesen wird, in dem künftig keine Wohnnutzung zulässig ist. Die weiteren Hinweise des Polizeipräsidiums werden in Teil II, Rubrik „Sonstiges“ als neue Ziffer 3.28 „Städtebauliche Kriminalprävention“ aufgenommen. ***Abstimmungsergebnis:*** ***BAUAUSSCHUSS*** *Ja:* *Nein:* *Enthaltungen:* ***GEMEINDERAT*** *Ja:* *Nein:* *Enthaltungen:*

		5. Sonstige Hinweise Generell wird eine städtebauliche Einbindung, Nutzungsvielfalt und Aufenthaltsqualität empfohlen. Es wird geraten, die Hinweise im weiteren Planungsprozess zu berücksichtigen und bei Bedarf in textliche Festsetzungen oder Gestaltungsleitlinien zu überführen.		

Nr.	Einwender	Zusammenfassung der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
17	RMR Rhein-Main-Rohrleitungsgesellschaft m.b.H.	Die RMR GmbH gibt an, dass das geplante Vorhaben der Gemeinde Budenheim weder die bestehenden Anlagen noch zukünftige Planungen des Unternehmens beeinträchtigt. Der einzige Hinweis betrifft mögliche Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft. Die RMR GmbH fordert, dass diese Maßnahmen nicht innerhalb des Schutzstreifens ihrer Rohrleitungen durchgeführt werden. Zudem bitten sie, erneut in den Prozess eingebunden zu werden, sollten solche Ausgleichsmaßnahmen geplant werden.	Die Stellungnahme der RMR GmbH stellt keine Bedenken oder Einwände gegen den Bebauungsplan dar. Die Anmerkung bezüglich der Ausgleichsmaßnahmen ist ein routinemäßiger und rein technischer Hinweis, der die Sicherheit der Infrastruktur gewährleisten soll. Die externen Kompensationsmaßnahmen werden nach der Festlegung in den Entwurf des Bebauungsplans zur Durchführung der formellen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB eingearbeitet. Eine Betroffenheit von Leitungsschutzstreifen der RMR GmbH ist bei den zukünftigen externen Ausgleichsflächen mit zu berücksichtigen.	Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

Nr.	Einwender	Zusammenfassung der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
18	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd	Die SGD Süd führt in ihrer Stellungnahme aus, dass die geplante bauplanungsrechtliche Ermöglichung eines Rewe-Marktes (SO-1) mit 2.000 m² und eines Drogeriemarktes (SO-2) mit 800 m² (gesamt: 2.800 m² innerhalb des zentralen Sondergebiets "Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung") aufgrund des unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhangs zur Summation der Verkaufsflächen führt. Die SGD Süd sieht dadurch Verstöße gegen die einzelhandelsbezogenen Zielsetzungen Z 57 (Zentralitätsgebot) und Z 58 (städtebauliches Integrationsgebot) des LEP IV Rheinland-Pfalz; ggf. ist auch Z 60 (Nichtbeeinträchtigungsgebot) betroffen: **1. Z 57 LEP IV** Rewe (2.000 m²) und Drogeriemarkt (800 m²) sind aufgrund räumlicher und funktionaler Nähe als ein Betrieb i. S. d. Ziels zu werten; somit ist die zulässige Verkaufsfläche für ein Grundzentrum überschritten (Errichtung von Betrieben > 2.000 m² nur in Mittel- und Oberzentren zulässig). **2. Z 58 LEP IV** Standort außerhalb des nach dem Einzelhandelskonzept ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereichs: Verstoß gegen Z 58 LEP IV. **3. Z 60 LEP IV** Auswirkungsanalyse nicht aussagekräftig: Die BBE-Analyse (2018) ist veraltet; sie kann die Verträglichkeit des Gesamtvorhabens nicht plausibel nachweisen - deshalb auch Zweifel an Konformität mit Z 60 LEP IV. Ausnahme: Die bereits durchgeführte Zielabweichung und der Widerspruchsbescheid zur Verlagerung/Erweiterung des Rewe-Marktes (Erlaubnis zur Realisierung von 2.000 m² auf Grundlage der Bescheide vom 27.03.2023 bzw. 17.11.2023) bleiben unberührt und können weiterverfolgt werden. Für das nunmehr betrachtete Gesamtvorhaben ist jedoch eine Neubewertung erforderlich. Die SGD Süd empfiehlt ein Abstimmungsgespräch zur weiteren Vorgehensweise.	Die Planung wurde zwischenzeitlich überarbeitet. Der ursprünglich vorgesehene Drogeriemarkt ist nicht mehr Bestandteil der Planung. Vorgesehen ist nunmehr ein Sonstiges Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“), in dem ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb in Form eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer Mindestverkaufsfläche von 1.900 m² und einer maximalen Verkaufsfläche von 2.000 m² zulässig ist. Damit wird dem Zielabweichungsbescheid (27.03.2023) und dem Widerspruchsbescheid (17.11.2023) entsprochen, der sich ausschließlich auf den REWE-Markt mit einer Verkaufsfläche von 2.000 m² bezieht. Zur nachvollziehbaren Darlegung der Einhaltung des Nichtbeeinträchtigungsgebots wurde die Auswirkungsanalyse auch unter Berücksichtigung a) der geplanten Neuschaffung von weiteren 800 m² Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente im Plangebiet „Dyckerhoff-Gelände“ sowie b) der infolge der Neubaugebiete „Wäldchenloch“ und „Dyckerhoff-Gelände“ zu erwartenden Bevölkerungszunahme aktualisiert. Die aktualisierte Auswirkungsanalyse (Stand: Juni 2026) ist dem Bebauungsplan „Kirchstraße“ als Anlage 5 beigefügt.	Der ursprünglich vorgesehene Drogeriemarkt ist nicht mehr Bestandteil der Planung. Im Sonstigen Sondergebiet „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“ ist ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer Mindestverkaufsfläche von 1.900 m² und einer maximalen Verkaufsfläche von 2.000 m² zulässig; dies entspricht dem bestehenden Zielabweichungsbescheid und dem Widerspruchsbescheid. Die aktuelle Auswirkungsanalyse ist dem Bebauungsplan als Anlage 5 beigefügt. ***Abstimmungsergebnis:*** ***BAUAUSSCHUSS*** *Ja:* *Nein:* *Enthaltungen:* ***GEMEINDERAT*** *Ja:* *Nein:* *Enthaltungen:*

Nr.	Einwender	Zusammenfassung der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
19	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz	Die SGD Süd – RS WAB bittet in ihrer Stellungnahme nachfolgenden Hinweise und Anregungen für das Verfahren zu beachten ohne grundsätzliche Bedenken gegen das geplante Vorhaben haben: **1. Allgemeine Wasserwirtschaft** **1.1 Gewässer/Hochwasserschutz** Das Plangebiet liegt nicht in einem gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet, aber fast vollständig in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG). Überschwemmungsgefährdete Gebiete sind im Bebauungsplan zu vermerken (§ 9 Abs. 6a BauGB). Im Falle eines extremen Hochwasserereignisses (HQ Extrem) könnte das Gebiet stellenweise bis zu 3 Meter hoch überflutet werden. Die SGD Süd weist darauf hin, dass der bloße Hinweis im Umweltbericht, dass das Gebiet in einem Risikogebiet liegt, nicht ausreicht. Es wird gefordert, sich intensiver mit der Gefährdung auseinanderzusetzen und gegebenenfalls detaillierte Festsetzungen und Hinweise zur Vermeidung von Sachschäden in den Bebauungsplan zu integrieren. Die Feuerwehrfläche für den Gemeinbedarf wird in diesem Zusammenhang als besonders schützenswert hervorgehoben. Grundsätzlich sollte bei der Aufstellung von Bauleitplänen, Flächennutzungsplänen sowie bei der Planung einzelner Bauvorhaben das folgende Grundprinzip beachtet werden: 1. Vermeiden - z.B. durch die Ausweisung von Baugebieten an anderer Stelle oder die Ansiedlung bestimmter Nutzungen in unkritischen Bereichen des Baugebiets, 2. Ausweichen - etwa durch Errichtung in erhöhter Lage, Aufständerung oder vergleichbare Maßnahmen, 3. Widerstehen - durch Schutzmaßnahmen gegen eindringendes Wasser am oder um das Gebäude, 4. Anpassen/Nachgeben - beispielsweise durch eine planmäßige Flutung.	Die Stellungnahme der SGD Süd fordert eine detailliertere Auseinandersetzung mit den Hochwasser- und Sturzflutrisiken. Zu 1.1 Da das Plangebiet nicht in einem gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet liegt, ergeben sich keine Planungsverbote gemäß § 78 Abs. 1 und 2 WHG. Das Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebiete (§ 78b Abs. 1 WHG, siehe auch Anlage A) wird nach § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich in die Planzeichnung (Teil I) übernommen. Die Hauptüberschwemmungsgebiete bei HQ 100 und HQ extrem werden in Teil II, Ziffer 3.2, unter der ergänzten Überschrift „Starkregen-/Überflutungsvorsorge, *Hochwasserschutz*“ aufgenommen und wie folgt beschrieben: *„Das Plangebiet liegt nahezu vollständig in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b WHG (siehe Planzeichnung (Teil I)). Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten sind Gebiete, für die nach § 74 Abs. 2 WHG Gefahrenkarten (HQ 100 oder HQ extrem) zu beachten sind. Die Hauptüberschwemmungsgebiete bei HQ 100 sind in Abbildung 1 und bei HQ extrem in Abbildung 2 dargestellt. Bei der Ausweisung neuer Baugebiete sind gemäß § 78b WHG insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit sowie die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung zu berücksichtigen. Zudem ist eine dem Hochwasserrisiko angepasste Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik anzuwenden.* *Die Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten sowie weitere Informationen zum Thema Hochwasserrisikomanagement sind im Internet frei verfügbar (https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/).“*	Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme der SGD Süd - RS WAB zur Kenntnis. Das Ergebnis der Prüfung und Bewertung wird wie folgt festgestellt: 1. Die Belange des Hochwasser- und Sturzflutrisikos werden gemäß den gesetzlichen Vorgaben in der Planzeichnung (Teil I) und im Textteil II - nachrichtliche Übernahme des Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten - sowie im Textteil (Teil II, Ziffer 3.2 „Starkregen-/Überflutungsvorsorge, Hochwasserschutz“) berücksichtigt. Mit dem überarbeiteten Abwasserbeseitigungskonzept (Bemessungsregenereignis: 30-jährlich; Niederschlagswasserrückhaltung: 50 l/m² abflusswirksamer Fläche) werden ausreichende Vorkehrungen getroffen, um erhebliche Beeinträchtigungen zu vermeiden. Das OVG Münster (Urt. v. 07.05.2025 – 7 D 155/23.NE) hat bestätigt, dass ein Entwässerungskonzept, das ein 30-jährliches Regenereignis berücksichtigt, nicht zu beanstanden ist. Die Hinweise zur Hochwassergefährdung bei HQ 100 und HQ extrem werden in

			Abb. 1: Hauptüberschwemmungsgebiet bei HQ 100 (siehe auch Anlage B) Abb. 2: Hauptüberschwemmungsgebiet bei HQ extrem (siehe auch Anlage C) 	den Bebauungsplan aufgenommen. Ergänzend wird die Ziffer 3.2 um entsprechende Literaturhinweise erweitert. 2. Die Hinweise zur Eigenvorsorge und zur hochwasserangepassten Bauweise werden in Teil II, Ziffer 3.2 ergänzt und sind im Rahmen der weiteren Objekt- und Genehmigungsplanungen zu berücksichtigen. Demnach obliegt es den Ausführungsplanungen des GI-/GE-, SO-Gebietes sowie der Gemeinbedarfsfläche, im Sinne der Eigenvorsorge nach § 5 WHG ausreichende Vorkehrungen zu treffen, um erhebliche Beeinträchtigungen zu vermeiden. 3. Die Hinweise zur Senke im Bereich der geplanten Betriebserweiterung sowie zur Feuerwehrzufahrt werden im Rahmen der Objektplanung aufgegriffen. Die Erreichbarkeit der Gemeinbedarfsfläche für Rettungs- und Einsatzfahrzeuge ist nach derzeitigem Planungsstand gewährleistet. Die Genehmigung einer Notausfahrt von der geplanten Gemeinbedarfsfläche auf die L 423 (Mainzer Landstraße) wurde vom LBM Worms mit Schreiben vom 02.07.2026 in Aussicht gestellt.

			Ergänzend wird der in Teil II, Ziffer 3.2 bereits enthaltene Hinweis um folgende Literaturhinweise erweitert: ▪ *Land unter - Ein Ratgeber für Hochwassergefährdete und solche, die es nicht werden wollen (Herausgeber: Ministerium für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz (MUFV), Rheinland-Pfalz, 2008, zu finden unter: https://hochwassermanagement.rlp.de/fileadmin/hochwassermanagement/Unsere_Themen/Was_macht_das_Land/Kompetenzzentrum_Hochwasservorsorge_und_Hochwasserrisikomanagement/Ratgeber_Land_unter.pdf)* ▪ *Hochwasserschutzfibel - Objektschutz und bauliche Vorsorge (Herausgeber: Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, 9. überarbeitete Auflage, Berlin, Februar 2022, zu finden unter: https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/ministerien/bmwsb/verschiedene-themen/2022/hochwasserschutzfibel.html)* Für den Fall eines HQ extrem (Hochwasserereignis mit sehr geringer statistischer Wahrscheinlichkeit, z. B. Wiederkehrintervall 1:200 Jahre) ist nach Angaben der SGD Süd im Plangebiet mit einer Wasserspiegellage von etwa 86,55 m NHN im westlichen und bis zu 86,70 m NHN im östlichen Plangebietsbereich zu rechnen. Unter Berücksichtigung der unveränderten Topographie sowie der vermessungstechnischen Bestandsaufnahme ergeben sich daraus folgende potenzielle Überflutungshöhen: ▪ Westlicher Bereich des Plangebietes (Tiefpunkt ca. 85,00 m NHN): bis ca. 1,55 m ▪ Mittlerer Bereich des Plangebietes / Kirchstraße 59 (Tiefpunkt ca. 84,60 m NHN): bis ca. 2,00 m ▪ Östlich angrenzender Bereich des Plangebietes / Kirchstraße 73 (Tiefpunkt ca. 84,60 m NHN): bis ca. 2,10 m Zur Vermeidung bzw. Verringerung von Hochwasserschäden und -gefährdungen, einschließlich solcher durch Starkregen, wurde das Abwasserbeseitigungskonzept überarbeitet. Es wurden nunmehr anhand eines 30-jährlichen Bemessungsregenereignisses (anstatt 20-jährlich) sowie der nunmehr geplanten Rückhaltung von 50 l/m² abflusswirk-	4. Weitere Hinweise der SGD Süd wurden teilweise bereits in Teil II (Ziffern 3.6, 3.7, 3.21) aufgenommen. Eine darüberhinausgehende Ergänzung auf der Ebene der Bauleitplanung ist nicht erforderlich. 5. Die Anregung zur frühzeitigen Abstimmung der Entwässerungsplanung mit der zuständigen Fachbehörde wird berücksichtigt. 6. Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB ist der geotechnische Bericht der SGD Süd - RS WAB vorzulegen. Der Gemeinderat beschließt, den Bebauungsplanentwurf “Kirchstraße“ in überarbeiteter Fassung in das weitere Verfahren einzubringen. ***<u>Abstimmungsergebnis:</u>*** ***BAUAUSSCHUSS*** *Ja:* *Nein:* *Enthaltungen:* ***GEMEINDERAT*** *Ja:* *Nein:* *Enthaltungen:*

			samer Fläche (anstatt 30 l/m² aF) die erforderlichen Volumen berechnet. Die Ermittlung auf Grundlage der abflusswirksamen Fläche, des Bemessungsregens und der Planvorgabe ergab ein erforderliches Rückhaltevolumen von ca. 240 m³. Zugleich wurden die jeweils gebietsbezogenen Drosselabflüsse bestimmt. Für die Planung ist ein Rückhaltevolumen von 490 m³ vorgesehen, das die Anforderungen des Bemessungsregens abdeckt. Zum Grundprinzip Vermeiden (Ziffer 1): Die an das Betriebsgelände der Firma Bericap GmbH & Co. KG angrenzenden Flächen im westlichen Bereich des Plangebietes befinden sich überwiegend im Eigentum des Unternehmens, eignen sich für die geplante Betriebserweiterung und dienen der Standortsicherung. Die Einzelhandels-Bedarfsanalyse zeigt, dass innerhalb des baulichen Bestands der Ortsmitte Budenheim keine Flächenpotenziale in marktgerechten Größen für den geplanten Einzelhandelsbetrieb vorhanden sind. Das Gutachten des Planers für die FFW-Bedarfsplanung bestätigt, dass der Standort im Plangebiet des Bebauungsplans „Kirchstraße“ hinsichtlich der Erreichbarkeit aller Bereiche Budenheims und der gesetzlichen Regelung zur 8 minütigen Einsatzgrundzeit in Abhängigkeit zur benötigten und verfügbaren Fläche alternativlos ist. Ergebnis: In der Gemeinde Budenheim stehen für die geplanten Nutzungen keine Standortalternativen zur Verfügung. Die in Ziffern 2-4 genannten Schutzmaßnahmen sind im Rahmen der Objektplanung im Sinne der Eigenvorsorge (§ 5 WHG) zu berücksichtigen. Der Hinweis auf eine hochwasserangepasste Bauweise ist bereits in Teil II, Ziffer 3.2 enthalten; die dort aufgeführten Hinweise werden um die in der vorliegenden Stellungnahme genannten Maßnahmen ergänzt.	

		1.2 Sturzflutgefährdung Die SGD Süd erkennt an, dass der Bebauungsplan und der Umweltbericht das Starkregenrisiko behandelt. Sie verweist aber auf konkrete Problembereiche wie eine Senke im westlichen Teil und eine Abflussbahn entlang der geplanten Straße, in denen es zu hohen Wassertiefen kommen kann. Für das geplante Feuerwehrhaus muss sichergestellt werden, dass eine Zufahrt zu jedem Zeitpunkt möglich ist. Ab Wassertiefen von 30cm kann davon ausgegangen werden, dass normale Fahrzeuge nicht mehr fahren und Türen aufgrund des Wasserdrucks nicht mehr geöffnet werden können.	Zu 1.2 Zur Senke im Bereich der geplanten Betriebserweiterung: Konkrete Problembereiche sind im Rahmen der Objektplanung im Sinne der Eigenvorsorge (§ 5 WHG) zu definieren und planerisch zu berücksichtigen. Durch die Betriebserweiterung wird sich die Gefährdungslage entsprechend der dann vorhandenen Oberflächenstrukturen und -verhältnisse verändern. Zur Feuerwehrzufahrt: Ab Wassertiefen von etwa 30 cm ist davon auszugehen, dass normale Fahrzeuge nur eingeschränkt fahrbar sind. Türen werden in dieser Wassertiefe in der Regel nicht blockiert. Unter Berücksichtigung des Starkregenrisikos wird empfohlen, die Zufahrt der Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr über die Planstraße gegenüber der Sondergebietszufahrt zu führen. Die geplante Straßenhöhe (Entwässerungsrinne) liegt in den ersten 5 m des empfohlenen Zufahrtsbereichs zwischen ca. 86,75 m NHN und ca. 86,50 m NHN. Der angrenzende Gehwegbereich (Hinterkante Gehweg) liegt auf ca. 86,95 m NHN bis ca. 86,70 m NHN. Bei einer angenommenen Einstauhöhe von 86,70 m NHN wäre der empfohlene Zufahrtsbereich nicht bzw. nur im äußersten Bereich mit max. 20 cm überflutet. Damit wäre die Gemeinbedarfsfläche für Rettungs- und Einsatzfahrzeuge erreichbar. Die von der Kreisverwaltung Mainz-Bingen (Untere Wasserbehörde) empfohlene Notausfahrt von der geplanten Gemeinbedarfsfläche auf die L 423 wurde bereits mit dem LBM Worms abgestimmt. Die Genehmigung einer solchen Notausfahrt wurde vom LBM Worms mit Schreiben vom 02.07.2026 in Aussicht gestellt.	
		2. Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung Es bestehen keine Bedenken hinsichtlich des Grundwasserschutzes oder der Trinkwasserversorgung. Die Stellungnahme enthält lediglich allgemeine, routinemäßige Hinweise zur Grundwassernutzung, zur bauzeitlichen Grundwasserhaltung/hohe Grundwasserstände, zur Nutzung von Niederschlagswasser bzw. Brauchwasseranlagen sowie zu regenerativen Energien.	Zu 2. Die erteilten Hinweise sind im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungs- und Objektplanungen zu berücksichtigen. Teilweise wurden sie bereits in Teil II, Ziffern 3.6, 3.7 und 3.21 aufgenommen. Eine darüberhinausgehende Ergänzung ist auf der Ebene der Bauleitplanung nicht erforderlich.	

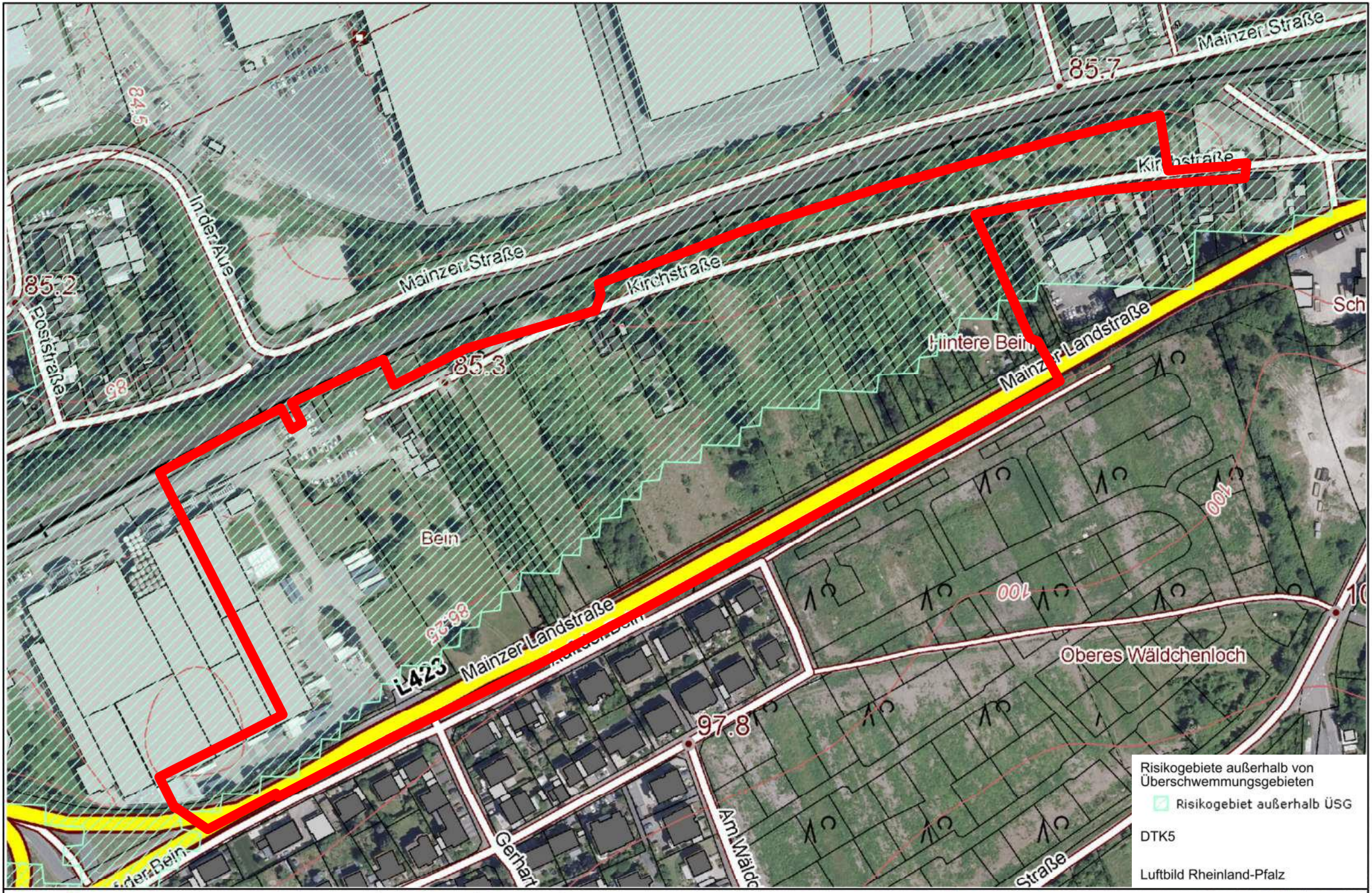
		3. Abwasserbeseitigung Eine frühzeitige Abstimmung der Entwässerungsplanung mit der zuständigen Stelle wird empfohlen. **4. Bodenschutz** Es werden keine bodenschutzrechtlichen Bedenken geäußert. Die SGD Süd weist darauf hin, dass das Bodenschutzkataster Lücken aufweisen kann und dass der geotechnische Bericht noch vorgelegt werden sollte.	Zu 3. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der weiteren Entwässerungsplanung mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt. Zu 4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB ist der geotechnische Bericht der SGD Süd - RS WAB vorzulegen.	

Nr.	Einwender	Zusammenfassung der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
20	Südwest-rundfunk	Das Vorhaben berührt die gesetzliche Aufgabe der Rundfunkversorgung nicht unmittelbar; bestehende bzw. geplante Richtfunkstrecken des SWR sind nicht betroffen. Dennoch weist der SWR auf Störrisiken durch großflächig reflektierende Fassaden und auf Abschattungen hin. Er empfiehlt, bei Planaufstellung Vorkehrungen zu treffen und ggf. Bauherren zur Beseitigung von Empfangsbeeinträchtigungen zu verpflichten; außerdem: Bewohner müssen Montage von Empfangsantennen möglich bleiben.	Der SWR weist darauf hin, dass metallische, stark reflektierende Fassaden Empfangsprobleme (Reflexion/Interferenzen) verursachen und Abschattungen durch Hochbauten lokale Empfangseinbußen hervorrufen können. Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf wurden bereits planwirksame Gegenmaßnahmen aufgenommen, die Störungen des Rundfunkempfangs vermeiden: insbesondere die Fassadenbegrünung (s. Teil II, Ziffer 1.15.4, Maßnahme A 6 Ö/P) sowie Dachbegrünung (s. Teil II, Ziffer 1.15.3, Maßnahme A 5 Ö/P) sind verpflichtende Festsetzungen, die großflächige reflektierende Flächen reduzieren helfen. Der Entwurf enthält zudem Aussagen zu Vermeidung/ reflexionsarmer Ausführung von Glas-/PV-Flächen (technische Vorgaben zur Vermeidung von Blendung und großflächigen Reflektionen (s. Teil II, Ziffer 3.22)). Die Hinweise der SWR werden in Teil II unter der neuen Ziffer 3.29 „Rundfunk“ wie folgt aufgenommen: *„Der Südwestrundfunk weist darauf hin, dass der Empfang von Hörfunk- und Fernsehprogrammen durch bauliche Veränderungen gestört werden könne. Insbesondere großflächige reflektierende Strukturen wie z. B. metallische Fassadenverkleidungen sind potenziell geeignet, Störungen des Rundfunkempfangs zu verursachen. Für den Fall von Abschattungen durch Hochbauten können der/die Bauherr*innen beispielsweise zu Maßnahmen verpflichtet werden, die den betroffenen Rundfunkteilnehmer*innen wieder einen ungestörten Empfang ermöglicht.“* Da weder der Entwurf des Bebauungsplans „Kirchstraße“ noch die angrenzenden Bebauungspläne Festsetzungen enthalten, die die Errichtung oder Anbringung von Empfangsantennen ausschließen oder einschränken, sind derartige Anlagen grundsätzlich zulässig. Die Anforderungen des jeweils geltenden Bauordnungsrechts bleiben hiervon unberührt.	Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die im vorliegenden Bebauungsplanentwurf enthaltenen planwirksamen Gegenmaßnahmen werden als ausreichend erachtet, um Störungen des Rundfunkempfangs zu vermeiden. Zusätzlich wird der Hinweis des SWR in Teil II unter der neuen Ziffer 3.29 „Rundfunk“ wie nebenstehend aufgenommen. Die Anbringung von Empfangsantennen ist grundsätzlich zulässig. ***Abstimmungsergebnis:*** ***BAUAUSSCHUSS*** *Ja:* *Nein:* *Enthaltungen:* ***GEMEINDERAT*** *Ja:* *Nein:* *Enthaltungen:*

Nr.	Einwender	Zusammenfassung der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
21	Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH	Vodafone bestätigt den Bestand von Telekommunikationsanlagen im Geltungsbereich (Lage auf den beigefügten Bestandsplänen) und verlangt, dass diese Anlagen während der Bauausführung geschützt werden; eine Überbauung oder eine Verringerung vorhandener Überdeckungen darf nicht erfolgen. Sollte im Zusammenhang mit dem Vorhaben eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung erforderlich werden, bittet Vodafone um eine formale Beauftragung mindestens drei Monate vor Baubeginn, damit Planung und Bauvorbereitung erfolgen können. Vodafone weist ferner darauf hin, dass bei gegebenenfalls anzunehmenden Sanierungsmaßnahmen Ansprüche auf Kostenerstattung nach § 150 Abs. 1 BauGB bestehen können; die Anwendbarkeit dieser Norm ist jedoch fallabhängig und gesondert zu prüfen. Schließlich teilt Vodafone mit, dass Teile des Gebiets Anlagen der Deutschen Bahn betreffen und verweist für diese Bereiche auf eine Abstimmung mit der Deutschen Bahn AG. Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Eine Bewertung erfolgt im Rahmen der angefragten Prüfung für das geplante Neubaugebiet; bei Interesse an weiterem Vorgehen bittet Vodafone um Kontaktaufnahme mit dem Team „Neubaugebiete“.	Die Stellungnahme der Vodafone GmbH entspricht den üblichen Anforderungen, die Netzbetreiber im Rahmen von Bauleitplanverfahren vorbringen. Die Hinweise sind im Zuge der nachgeschalteten Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens. Im Rahmen der Bauausführung ist zu gegebener Zeit eine Planauskunft und Einweisung einzufordern. Die Kabelschutzanweisung enthält Hinweise zum Schutze erdverlegter Fernmeldeanlagen der Vodafone GmbH bzw. unterirdischer Anlagen der Vodafone Deutschland GmbH, die bei Arbeiten in der Nähe von Kabel- und Telekommunikationsanlagen zu beachten sind. § 150 Abs. 1 BauGB enthält einen Erstattungsanspruch bei förmlich festgelegten Sanierungsgebieten; bei der vorliegenden Planung handelt es sich nicht eine Sanierungsmaßnahme in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Der Hinweis auf bestehende Telekommunikationsleitungen ist bereits in Teil II, Ziffer 3.12, enthalten. Die ergänzenden Hinweise der Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH sollten in Teil II, Ziffer 3.12, unter „Spezielle Hinweise der Leitungsbetreiber“ aufgenommen werden. Die Deutsche Bahn AG wurde an der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Deren Stellungnahme vom 21.08.2025 liegt vor und wurde in die Abwägung eingestellt (s. lfd. Nr. 3).	Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die im Vorentwurf enthaltenen sowie die ergänzend aufzunehmenden Empfehlungen und Hinweise werden als ausreichende Grundlage für die Berücksichtigung der Belange der Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH angesehen. ***Abstimmungsergebnis:*** ***BAUAUSSCHUSS*** *Ja:* *Nein:* *Enthaltungen:* ***GEMEINDERAT*** *Ja:* *Nein:* *Enthaltungen:*

Nr.	Einwender	Zusammenfassung der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
22	Zweckverband ÖPNV Rheinland-Pfalz Süd	Die Bahnstrecke Mainz–Bingen–Koblenz ist laut Landesentwicklungsprogramm RLP (LEP IV) eine „großräumige Schienenverbindung (Z 144)“ und wird stark von Güter- und Personenverkehr genutzt. Der Zweckverband ÖPNV betont, dass das Projekt den Bahnbetrieb nicht stören darf. Bahnbetriebsimmissionen (Lärm, Erschütterungen, Staub) seien „hinzunehmen“. Entsprechende Lärmschutzmaßnahmen sollten daher zum Schutz vor Bahnlärm aufgenommen werden.	Zu Betriebs- und Sicherheitsauflagen: Sowohl der Zweckverband ÖPNV als auch die DB AG und das Eisenbahnbundesamt betonen, dass der Bahnbetrieb in keiner Weise gestört werden darf. Bei allen Bauarbeiten im Plangebiet (Erdarbeiten, Bodenlagerungen, Kranbetrieb) sind die Hinweise der DB AG zu befolgen, um ein Eindringen auf Bahngelände und Gefährdungen auszuschließen. Hierauf weist der Bebauungsplan mit Teil II, Ziffer 3.25 bereits hin; sie werden um die in der vorliegenden Stellungnahme der DB AG genannten Aspekte ergänzt. Zu Bahnbetriebsimmissionen: Auch die DB AG weist auf die durch den Eisenbahnbetrieb sowie die Unterhaltung der Bahnanlagen entstehenden Emissionen hin, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Die Hinweise zu Bahnbetriebsimmissionen sind bereits im Bebauungsplan, Teil II, Ziffer 3.25.1, enthalten. Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung wurden schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchungen durchgeführt. Dabei wurden u.a. die Verkehrsgeräuschimmissionen der Bahnlinie innerhalb des Plangebietes ermittelt und anhand der DIN 18005 und der 16. BImSchV beurteilt. Aufgrund der festgestellten Verkehrsgeräuschbelastung sind die in der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung (Bericht Nr. 224024 / 4 vom 19.06.2026) unter Punkt 5.3 beschriebenen Schallschutzmaßnahmen zu beachten. Der Empfehlung des Gutachtens, auf eine allgemeine Festsetzung schalltechnischer Anforderungen im Bebauungsplan zu verzichten, wurde gefolgt, da die entsprechenden technischen Baubestimmungen grundsätzlich im Rahmen des Bauvollzugs einzuhalten sind. Den in Teil II „3. Empfehlungen und Hinweise“, Ziffer 3.17 „Immissionsschutz“ aufgeführten Hinweise beruhen auf den Ergebnissen der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung des Ingenieurbüros Greiner (Bericht Nr. 224024 / 4 vom 19.06.2026) zu Verkehrs- und Gewerbegeräuschen.	Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die im Vorentwurf enthaltenen sowie die ergänzend aufzunehmenden Empfehlungen und Hinweise werden als ausreichende Grundlage für die Berücksichtigung der Belange des Zweckverbandes ÖPNV RLP Süd angesehen. Eine Reaktivierung des ehemaligen Überholgleises im Bereich des Bahnhofes Budenheim kann nicht über den Bebauungsplan planungsrechtlich umgesetzt werden, da es sich um eine planfestgestellte Betriebsanlage der Eisenbahn handelt und somit dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegt. ***<u>Abstimmungsergebnis:</u>*** ***BAUAUSSCHUSS*** *Ja:* *Nein:* *Enthaltungen:* ***GEMEINDERAT*** *Ja:* *Nein:* *Enthaltungen:*

		Unter Verweis auf das Ausbaukonzept „Rheinland-Pfalz-Takt 2030+“ wird auf die künftigen Kapazitätsbedarfe hingewiesen: Zur Erreichung der Klimaziele sei ein Ausbau der linken Rheinstrecke nötig. Dies könne langfristig auch ein drittes Gleis (inkl. Elektrifizierung) erfordern. Deshalb bittet der Zweckverband ÖPNV zwingend, bauplanungsrechtlich sicherzustellen, dass das frühere Überholgleis im Bereich des Bahnhofes Budenheim wieder reaktiviert werden kann.	Zu Überholgleis am Bahnhof Budenheim: Das ehemalige Überholgleis am Bahnhof Budenheim befindet sich südlich der beiden aktiven Bahngleise auf Bahngrund und liegt außerhalb des Plangebietes. Es endet am bestehenden Geh- und Radweg in Höhe des Oberleitungsmasts 23-12, rd. 240 m vor dem Bahnhof Budenheim. Damit unterliegt es dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA). Nach geltendem Recht dürfen planfestgestellte Bahnanlagen ausschließlich durch das EBA geändert werden. Eine Überplanung oder bauliche Beeinträchtigung dieses Gleises durch den Bebauungsplan wäre daher rechtswidrig. Die Forderung des Zweckverbandes ÖPNV nach einer aktiven Reaktivierung des Gleises kann folglich nicht durch eine kommunale Bauleitplanung umgesetzt werden. Der Bebauungsplan wahrt jedoch die erforderlichen Sicherheitsabstände, indem die überbaubaren Grundstücksflächen in einem Abstand von mindestens 22 m zum stillgelegten Gleis festgesetzt werden. Damit wird langfristig keine bauplanungsrechtliche Sperrwirkung gegen eine mögliche spätere Wiederinbetriebnahme geschaffen. Dieser Abstand geht deutlich über die landesrechtlich geforderten Abstandsflächen hinaus. Gleichzeitig gilt: Änderungen am Überholgleis können ausschließlich im Rahmen eines EBA-Verfahrens erfolgen, nicht über den Bebauungsplan.	



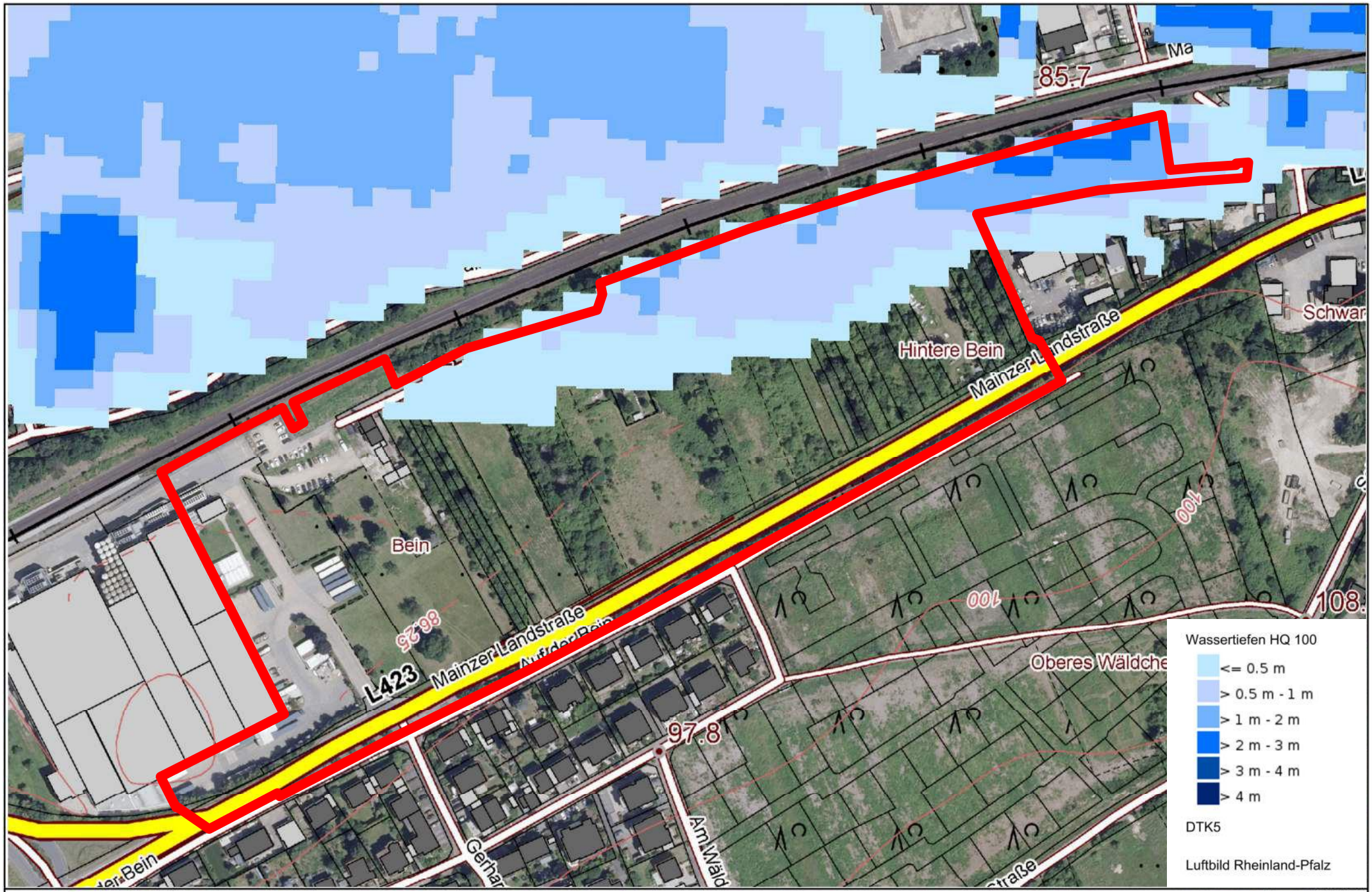
GeoDatenArchitektur Wasser Rheinland-Pfalz

Geobasisdaten: © Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Koblenz

0 20 40 60m

Maßstab 1:2500

Arbeitsausdruck vom 10.09.2025



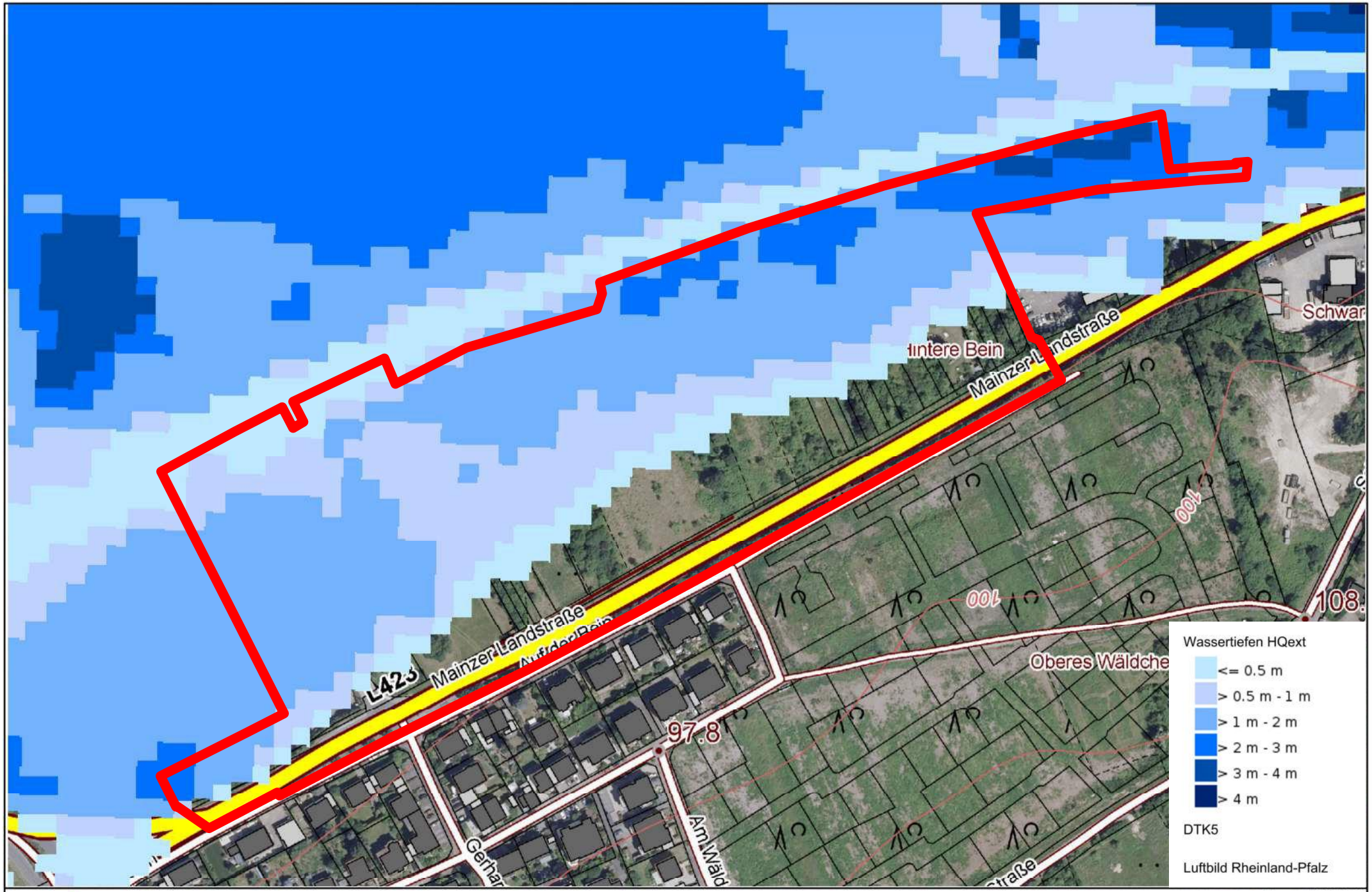
GeoDatenArchitektur Wasser Rheinland-Pfalz

Geobasisdaten: © Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Koblenz

0 20 40 60m

Maßstab 1:2500

Arbeitsausdruck vom 10.09.2025



GeoDatenArchitektur Wasser Rheinland-Pfalz

Geobasisdaten: © Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Koblenz

0 20 40 60m

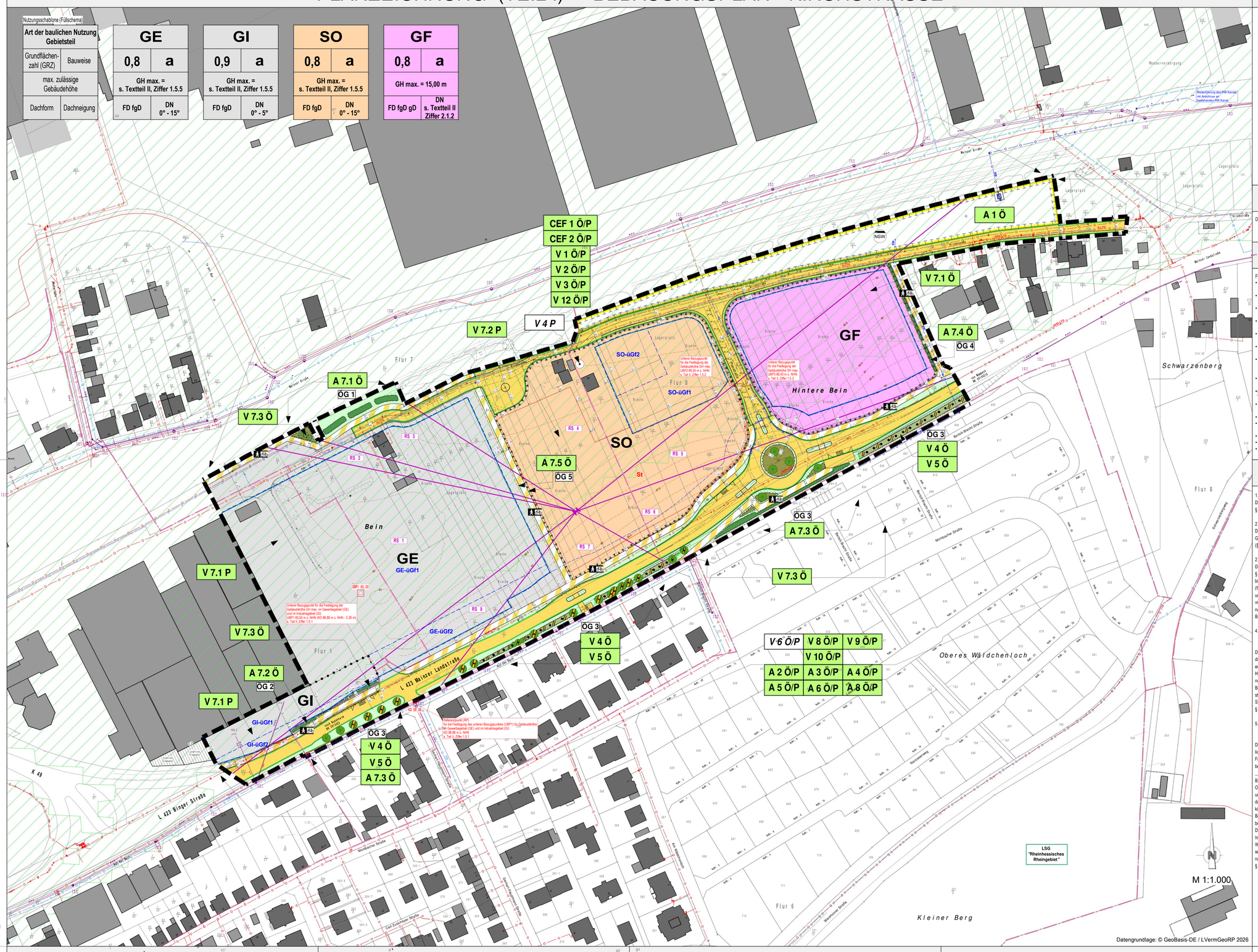
Maßstab 1:2500

Arbeitsausdruck vom 10.09.2025

PLANZEICHNUNG (TEIL I) - BEBAUUNGSPLAN "KIRCHSTRASSE"

Nutzungsschablone (Füllschema)

Art der baulichen Nutzung Gebietsteil		GE		GI		SO		GF	
Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise	0,8	a	0,9	a	0,8	a	0,8	a
max. zulässige Gebäudehöhe		GH max. = s. Textteil II, Ziffer 1.5.5		GH max. = s. Textteil II, Ziffer 1.5.5		GH max. = s. Textteil II, Ziffer 1.5.5		GH max. = 15,00 m	
Dachform	Dachneigung	FD fgD	DN 0° - 15°	FD fgD	DN 0° - 5°	FD fgD	DN 0° - 15°	FD fgD gD	DN s. Textteil II Ziffer 2.1.2



Sonstige Planzeichen

- Kanalschacht (Bestand)
- 85.5 — Höhenlinie mit Höhenangabe
- Grundstücksgrenze (unverbindlicher Vorschlag)
- GE — emittierende Fläche gem. schalltechn. Verträglichkeitsuntersuchung
- SO — emittierende Fläche gem. schalltechn. Verträglichkeitsuntersuchung
- A 1 Ö — Landespflegerische Maßnahme
  - CEF: Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme Artenschutz
  - V: Vermeidungs- / Minderungsmaßnahme
  - A: Ausgleichsmaßnahme
  - Ö: Maßnahme auf öffentlicher Fläche
  - P: Maßnahme auf privater Fläche
  - ... 1: Nummer einer landespflegerischen Maßnahme
- 85.85 — Straßenachse mit geplanten Deckenhöhen in m ü. NHN (Endstufenausbau)
- vorh. Grundstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- 39 — vorh. Gebäude mit Hausnummer
- Bauwerk (Regenrückhaltebecken) gemäß Entwässerungsplanung NBG "Wäldchenlioch" IG Weilfand AG (Ausfertigung Stand 10.09.2024)
- GI — emittierende Fläche gem. schalltechn. Verträglichkeitsuntersuchung
- Böschung (Bestand)
- V 4 P — Landespflegerische Empfehlung
  - V: Vermeidungs- / Minderungsmaßnahme
  - Ö: Maßnahme auf öffentlicher Fläche
  - P: Maßnahme auf privater Fläche
  - 1: Nummer einer landespflegerischen Empfehlung
- V 6 Ö/P — Gehölzbestand

Hinweis

Die Planzeichnung (Teil I) und die textlichen Festsetzungen (Teil II) bilden zusammen den Bebauungsplan und sind gemeinsam verbindlich.

Rechtsgrundlagen

Für die Verfahrensdurchführung, die Festsetzungen des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.05.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. 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)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) i.d.F. vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 183)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84)
- Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz - GEIG) vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 354)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673)
- Landessolargesetz (LSolarG) vom 30. September 2021 (GVBl. 2021, S. 550), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.11.2023 (GVBl. S. 367)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283), mehrfach geändert sowie § 32 a neu eingefügt und Anlage 2 neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 707)
- Landeswassergesetz (LWG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. 2015 S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (GVBl. S. 728)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 738)
- Gemeindeordnung (GemO) i.d.F. vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475)

Planverfahren

1. Aufstellungsbeschluss
Der Gemeinderat Budenheim hat am 25.06.2025 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
Der Aufstellungsbeschluss und der Beschluss über die Änderung des Geltungsbereiches wurden am 10.07.2025 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

2. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
Die Öffentlichkeit wurde durch öffentliche Bekanntmachung am 17.07.2025 gemäß § 3 Abs. 1 S. 1 BauGB frühzeitig unterrichtet. Ihr wurde in der Zeit vom 17.07.2025 bis einschließlich 22.08.2025 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB). Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.07.2025 von der Auslegung unterrichtet. Die von der Öffentlichkeit abgegebenen Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat Budenheim am 26.08.2026 gemäß § 1 Abs. 7 BauGB geprüft und beschlossen.

4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie Planabstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabengebiet durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 15.07.2025 entsprechend § 4 Abs. 1 S. 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detailliierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bis zum 22.08.2025 aufgefordert worden (frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB). Zeitgleich erfolgte die Planabstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB. Die abgegebenen Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat Budenheim am 26.08.2026 gemäß § 1 Abs. 7 BauGB geprüft und beschlossen.

5. Veröffentlichung im Internet / Auslegung des Planentwurfs und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Der Bebauungsplanentwurf bestehend aus bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, der Begründung und dem Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag als gesonderter Teil der Begründung sowie seine Anlagen und die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, wurden in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ im Internet veröffentlicht (§ 3 Abs. 2 BauGB). Zusätzlich fand eine öffentliche Auslegung statt.
Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden u.a. mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können, am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).
Die nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten wurden von der Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB am __.__.____ benachrichtigt.
Während der Veröffentlichung im Internet und der öffentlichen Auslegung gingen seitens der Öffentlichkeit __ Stellungnahmen ein. Die abgegebenen Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat Budenheim am __.__.____ gemäß § 1 Abs. 7 BauGB geprüft.

6. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurde mit Schreiben vom __.__.____ Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum __.__.____ gegeben (förmliche Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB). Die abgegebenen Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat Budenheim am __.__.____ gemäß § 1 Abs. 7 BauGB geprüft und beschlossen.

7. Satzungsbeschluss
Der Gemeinderat Budenheim hat nach vorangegangener Prüfung der Stellungnahmen am __.__.____ diesen Bebauungsplan mit den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Gleichzeitig beschloss der Gemeinderat Budenheim die örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gem. § 88 LBauO als Satzung.

Budenheim, den __.__.____

(Siegel)

Bürgermeister

8. Ausfertigung
Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen, Begründung, Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz als gesonderter Teil der Begründung, zusammenfassende Erklärung und Satzung, stimmt in all seinen Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderats Budenheim überein. Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene Verfahren wurde eingehalten.
Der Bebauungsplan "Kirchstraße" wird hiermit ausgefertigt.

Budenheim, den __.__.____

(Siegel)

Bürgermeister

9. Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss wurde am __.__.____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan "Kirchstraße" in Kraft getreten. In der Bekanntmachung wurde gem. § 10 Abs. 3 Satz 3 BauGB darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Budenheim, den __.__.____

(Siegel)

Bürgermeister

Zeichenerklärung

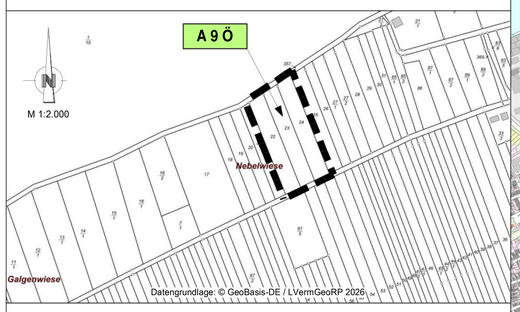
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Kirchstraße" (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- GE — Gewerbegebiet (GE) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)
- GI — Industriegebiet (GI) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 BauNVO)
- SO — Sonstiges Sondergebiet (SO "Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung") (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO)
- GF — Flächen für den Gemeinbedarf (GF "Feuerwehr") (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- RS 1 — Richtungssektoren (RS 1 bis RS 8) mit Zusatzkontingenten $L_{EK,SUM}$ (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 8, 9, 11 und 1 Abs. 4 BauNVO)
- 0,8 / 0,9 — Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)
- GH max. — max. Gebäudehöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- KD 88,88 — Referenzpunkt (RP) "Kanaldeckelhöhe (KD)" in m ü. NHN für Festlegung des unteren Bezugspunktes (UBP1) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 18 BauNVO)
- UBP1 85,50 — Unterer Bezugspunkt (UBP1) in m ü. NHN für die Höhenangaben der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen im Gewerbegebiet (GE) und im Industriegebiet (GI) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 18 BauNVO)
- UBP2 86,50 — Unterer Bezugspunkt (UBP2) in m ü. NHN für die Höhenangaben der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen im Sondergebiet (SO "Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung"), (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 18 BauNVO)
- UBP3 86,40 — Unterer Bezugspunkt (UBP3) in m ü. NHN für die Höhenangaben der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen auf der Fläche für den Gemeinbedarf (GF "Feuerwehr") (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 18 BauNVO)
- a — abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 Abs. 3 BauNVO)
- GE-uGf1 / GE-uGf2 — Innere Baugrenze (Abgrenzung von überbaubaren Grundstücksflächen mit unterschiedlichen Gebäudehöhenfestsetzungen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- GI-uGf1 / GI-uGf2 — Innere Baugrenze (Abgrenzung von überbaubaren Grundstücksflächen mit unterschiedlichen Gebäudehöhenfestsetzungen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- SO-uGF1 / SO-uGf2 — Innere Baugrenze (Abgrenzung von überbaubaren Grundstücksflächen mit unterschiedlichen Gebäudehöhenfestsetzungen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- Aufschüttungen und Abgrabungen zwecks Geländemodellierung und -anpassung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB)
- St — Fläche für Stellplätze mit ihrer Einfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Geh- und Radweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- GHD-LTG — Gashochdruckleitung mit Schutzstreifen (Bestand) (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- G-LTG — Gasniederdruckleitung (Bestand) (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Zeichenerklärung

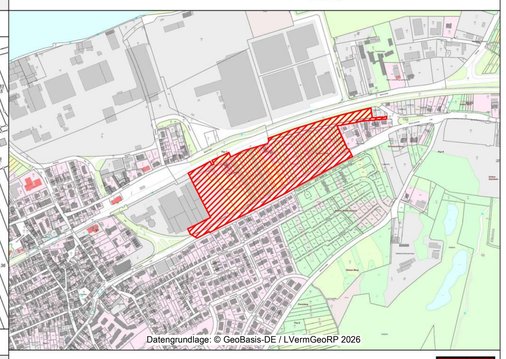
- TW — Trinkwasserleitung (Bestand) (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- RW — Regenwasserkanalisation (Planung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- Schmutzwasserkanalisation (Planung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- Mischwasserkanalisation (Bestand) (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- NSW — Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (NSW); generalisiert - genaue Flächenabgrenzung ergibt Ausführungsplanung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- ÖG 1 — öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung: Verkehrsflächenbegleitgrün (Vbg); Bereichskennzeichnung: ÖG 1-5 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18 920 und R SSB 2023 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Entsiegelung befestigter Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Anpflanzung Baum (Laubbaum-Hochstamm)$_{20}$ (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Anpflanzung Solitär-Strauch (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Anpflanzung standortheimischer und ortstypischer Strauchhecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Anpflanzung von Bodendeckern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Erhaltung Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Erhaltung Strauch (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Erhaltung Gehölzbestand (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Entwicklung eines neuen Gehölzrandes durch fachgerechten Rückschnitt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
- DF — Dachform (DF): Flachdach (FD), flachgeneigtes Dach (fgD), geneigtes Dach (gD) (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)
- DN — Dachneigung (DN) (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)
- Reduzierte Bauverbotszone gemäß § 22 LStrG (15 m - gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der L 423) (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG (§ 9 Abs. 6a BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Lageplan - CEF-Maßnahme 1/1 (CEF 1 Ö/P)

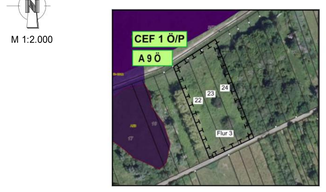
Lageplan - Externe Ausgleichsfläche 1 (Maßnahme A 9 Ö)



Übersichtslageplan 1:7.500



Lageplan - CEF-Maßnahme 1/2 (CEF 1 Ö/P)



Lageplan - Externe Ausgleichsfläche ... (Maßnahme ...)

[Hinweis: Die Festlegung der externen Ausgleichsflächen ist derzeit noch nicht abgeschlossen. Die Angaben zu Maßnahme, Lage, Abgrenzung und Flächenumfang werden nach Abschluss der laufenden Abstimmung ergänzt. Die vollständige Fassung der Planzeichnung (Teil I) wird zur Beteiligung nach §§ 2 Abs. 2, 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB fertiggestellt und vorgelegt.]

Gemeinde Budenheim

Projekt: Bebauungsplan "Kirchstraße"
ENTWURF

Datum	Name	Art der Änderung
13.08.2024	Niendorf	Planmodifikation gem. E-Mail Gemeindeverwaltung vom 05.08.2024 und Ergänzung mit den Ergebnissen der SVU IB Greiner
05.09.2024	Niendorf	Planmodifikation gem. Schreiben Lenz & Johlen vom 22.08.2024 und Besprechung (REWE) vom 06.09.2024
18.11.2024	Niendorf	Planmodifikation (Aufteilung der überbaubaren Grundstücksfläche SO-2)
17.12.2024	Niendorf	Planmodifikation gem. schalltechnischer Verträglichkeitsuntersuchung Nr. 224024/3 vom 10.12.2024
12.02.2025	Niendorf	Planmodifikation gem. Entwässerungsplanung NBG "Wäldchenloch", Planergänzung gem. Straßen- und Kanalplanung
23.05.2025	Niendorf	Planmodifikation gem. FFW-Bedarfsplanung (Gemeinbedarfsfläche GF "Feuerwehr")
12.+16.08.2025	Niendorf	Planergänzung mit dem Empfehlungen des Umweltberichts mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz
29.07.2026	Niendorf	Plananpassung gemäß der Abwägungsvorlage (Abwägung der i.R. der frühzeitigen Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen) sowie der weiteren Projektbearbeitung

Bebauungsplan

artec Bauprojekte GmbH
Dipl. Ing. Rainer Martin
B.Eng. Philip Martin
Obostraße 5
66877 Ramstein-Miesenbach

Unterschrift Datum: 29.07.2026

A.NR.	24-002
Gemarkung:	Budenheim
Flur:	1, 7 und 8
Maßstab:	1 : 1.000
Plannr.:	5007
örtl. Aufn.	05/2017, 07/2018, 04/2023 — VT Data GmbH
gez.	29.07.2026 — T. Niendorf
gepr.	29.07.2026 — R. Martin

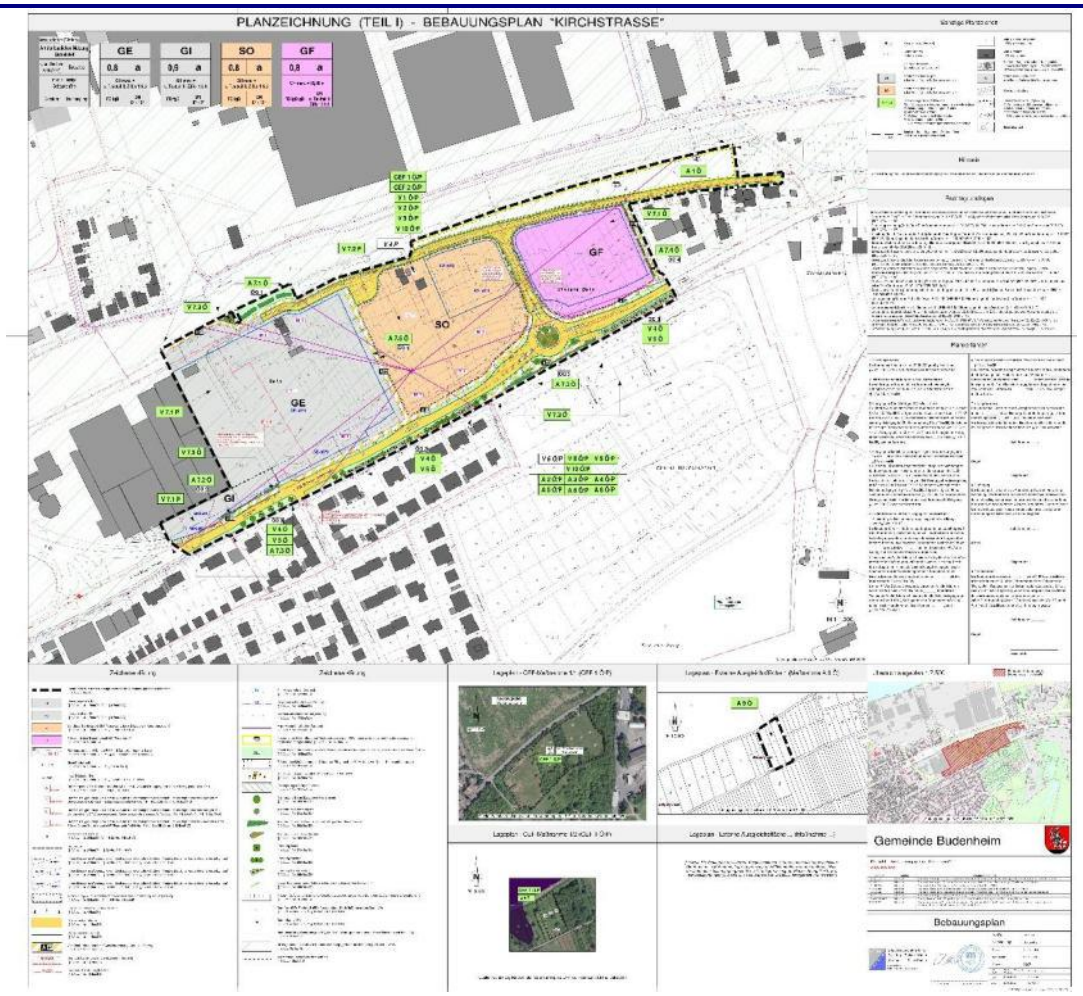
B E B A U U N G S P L A N

„Kirchstraße“

der

Gemeinde Budenheim

Stand: Entwurf (29.07.2026 / n)



Datengrundlage: © GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2026)

Auftraggeber:
Gemeinde Budenheim

Artec Bauprojekte GmbH
Ottostraße 5
66877 Ramstein-Miesenbach
artec@email.de
06371 - 94 251 69
06371 - 94 251 85

Leerblatt aus technischen Gründen (Duplex-Druck)

Bebauungsplan „Kirchstraße“

der
Gemeinde Budenheim

INHALTSVERZEICHNIS

Teil I

- Planzeichnung - Bebauungsplan „Kirchstraße“

Teil II

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen _____ Seite 1
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen _____ Seite 16
- Empfehlungen und Hinweise _____ Seite 18

Teil III

- Begründung _____ Seite 41

Teil IV

- Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz als gesonderter Teil der Begründung

Anlagen zum Bebauungsplan

Anlage 1: Fachbeitrag Artenschutz

Anlage 2: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche)

Anlage 3: Abwasserbeseitigungskonzept

Anlage 4: Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Budenheim

Anlage 5: Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung eines REWE-Marktes in der Gemeinde Budenheim

Anlage 6: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche) - Neubau von Handelsflächen (REWE Markt)

Anlage 7: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche) - Werkserweiterung der Firma Bericap

Leerblatt aus technischen Gründen (Duplex-Druck)

Bebauungsplan „Kirchstraße“

der
Gemeinde Budenheim

Teil I
Planzeichnung - Bebauungsplan „Kirchstraße“

Teil II
- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen -
- Empfehlungen und Hinweise -

Teil III
- Begründung -

Teil IV
- Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz als gesonderter Teil der Begründung -

Anlagen zum Bebauungsplan
- Anlage 1: Fachbeitrag Artenschutz -
- Anlage 2: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche) -
- Anlage 3: Abwasserbeseitigungskonzept -
- Anlage 4: Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Budenheim -
- Anlage 5: Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung eines REWE-Marktes in der Gemeinde Budenheim -
- Anlage 6: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche) - Neubau von Handelsflächen (Rewe Markt) -
- Anlage 7: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche)
- Werkserweiterung der Firma Bericap -

Leerblatt aus technischen Gründen (Duplex-Druck)

Bebauungsplan „Kirchstraße“

der
Gemeinde Budenheim

Teil I
- Planzeichnung - Bebauungsplan „Kirchstraße“ -

Teil II

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
Empfehlungen und Hinweise

Teil III
- Begründung -

Teil IV
- Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz als gesonderter Teil der Begründung -

Anlagen zum Bebauungsplan
- Anlage 1: Fachbeitrag Artenschutz -
- Anlage 2: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche) -
- Anlage 3: Abwasserbeseitigungskonzept -
- Anlage 4: Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Budenheim -
- Anlage 5: Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung eines REWE-Marktes in der Gemeinde Budenheim -
- Anlage 6: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche) - Neubau von Handelsflächen (Rewe Markt) -
- Anlage 7: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche)
- Werkserweiterung der Firma Bericap -

Leerblatt aus technischen Gründen (Duplex-Druck)

Teil II

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Gewerbegebiet (GE), Industriegebiet (GI), Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“) und Gemeinbedarfsfläche (GF „Feuerwehr“) sind in der Planzeichnung (Teil I) eingetragen. Die Planzeichnung (Teil I) und die textlichen Festsetzungen (Teil II) bilden zusammen den Bebauungsplan und sind gemeinsam verbindlich.

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 bis 15 BauNVO)

1.1.1 Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO

Im Gewerbegebiet (GE) sind gemäß § 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO

zulässig

- Gewerbebetriebe aller Art (hiervon ausgenommen die in Ziffer 1.1.1, Unterpunkt 5 genannten unzulässigen Einzelhandelsbetriebe), Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- betriebseigene Tankstellen (gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO), einschließlich der hierfür erforderlichen Ladeeinrichtungen für Elektrofahrzeuge, d. h. Tankstellen, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und nur den Betriebsangehörigen zur Nutzung offen stehen und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

ausnahmsweise zulässig

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Folgende Einrichtungen, die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind, sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO

unzulässig

- Einzelhandelsbetriebe,
- Tankstellen; ausgenommen hiervon sind die unter Ziffer 1.1.1 Unterpunkt 3 genannte zulässige betriebseigene Tankstelle.

Folgende Einrichtungen, die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig wären, sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO

unzulässig

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

1.1.2 Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO

Im Industriegebiet (GI) sind gemäß § 9 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO

zulässig

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,

ausnahmsweise zulässig

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Folgende Einrichtungen, die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind, sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO

unzulässig

- Tankstellen.

Folgende Einrichtungen, die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig wären, sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO

unzulässig

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

1.1.3 Sonstiges Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO

1.1.3.1 Im Sonstigen Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“) sind gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO

zulässig

- ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb in Form eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer Mindestverkaufsfläche von 1.900 m² und einer maximalen Verkaufsfläche von 2.000 m², davon sind mindestens 90 % der Verkaufsfläche mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Sortimentsliste der Gemeinde Budenheim (siehe Ziffer 1.1.3.2) zu belegen sowie
- zugehörige Nebenräume, wie Büros, Aufenthalts-, Technik- und Lagerräume und
- Ladeeinrichtungen für Elektrofahrzeuge (Ladehubs) einschließlich der hierfür erforderlichen baulichen Anlagen und Nebenanlagen (z. B. Transformatoren, technische Betriebsgebäude, Überdachungen und sonstige technische Einrichtungen).

1.1.3.2 Sortimentsliste gemäß Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Budenheim[1]

Definition innenstadt- und nahversorgungsrelevanter Sortimente		Definition nicht-innenstadtrelevanter Sortimente	
WZ	**Bezeichnung**	**WZ**	**Bezeichnung**
nahversorgungsrelevante Sortimente			
47.2	Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Getränke, Tabakwaren		
47.73	Apotheken		
47.75	Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel		
aus 47.78.9	Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel		
innenstadtrelevante Sortimente		**nicht-innenstadtrelevante Sortimente**	
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software		
47.42	Telekommunikationsgeräte		
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik		
aus 47.51	Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche		
		aus 47.51	Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken)
		47.52.1	Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Eisenwaren, Bauartikel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Werkzeuge, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Rasenmäher)
		47.52.3	Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf
		47.53	Vorhänge, Teppiche, Bodenbeläge und Tapeten
aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)	aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte wie Herd, Waschmaschine)
		47.59.1	Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
47.59.2	keramische Erzeugnisse und Glaswaren		
		47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien
aus 47.59.9	Haushaltsgegenstände (u. a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)	aus 47.59.9	Holz-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen)

[1] Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Budenheim, BBE Handelsberatung GmbH, Juni 2018, S. 33f.

Definition innenstadt- und nahversorgungsrelevanter Sortimente		Definition nicht-innenstadtrelevanter Sortimente	
WZ	**Bezeichnung**	**WZ**	**Bezeichnung**
		aus 47.59.9	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
		aus 47.59.9	sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfsartikel für dem Garten, Garten- und Campingmöbel, Grillgeräte)
47.61.0	Bücher		
47.62.1	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen		
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel		
47.63	Ton- und Bildträger		
		47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
aus 47.64.2	Sportartikel (inkl. Sportbekleidung, -schuhe, -geräte)	aus 47.64.2	Sportgroßgeräte, Campingartikel, Reitsport, Angel- und Bootsbedarf
47.65	Spielwaren und Bastelartikel		
47.71	Bekleidung		
47.72	Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck		
47.74	medizinische und orthopädische Artikel		
aus 47.76.1	Schnittblumen	aus 47.76.1	Pflanzen, Sämereien und Düngemittel
		47.76.2	zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Futtermittel für Haustiere)
47.77	Uhren und Schmuck		
47.78.1	Augenoptiker		
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse		
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel		
		47.79	Antiquitäten und Gebrauchtwaren
		45.32	Kraftwagenteile und -zubehör

1.2 Flächen für den Gemeinbedarf (GF „Feuerwehr“) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Die Fläche für den Gemeinbedarf (GF „Feuerwehr“) dient ausschließlich der Nutzung durch die Freiwillige Feuerwehr Budenheim einschließlich aller zum Einsatz- und Übungsbetrieb erforderlichen Gebäude und Anlagen (z. B. Gerätehaus, Fahrzeughalle, Übungsfläche, Ausbildungsräume, Lagerräume).

Andere Nutzungen, insbesondere Einzelhandelsnutzung, Wohnnutzung, gewerbliche Nutzungen oder sonstige nicht-feuerwehrbezogene Nutzungen, sind unzulässig.

Zulässig sind ergänzende Nebenbetriebe, soweit sie unmittelbar dem Feuerwehrbetrieb zuzurechnen sind (z. B. Lagerflächen für Feuerwehrtechnik, Werkstatt für Wartung und Instandhaltung der Feuerwehrfahrzeuge, Schulungs- und Versammlungsräume sowie feuerwehrbezogene Ladeeinrichtungen für Elektrofahrzeuge einschließlich der hierfür erforderlichen Nebenanlagen). Zulässig sind außerdem Anlagen der technischen Ver- und Entsorgung des Plangebiets, insbesondere Transformatorenstationen.

1.3 Emissionskontingente

Die immissionsschutzbezogene Gliederung des Plangebietes erfolgt mittels Festsetzung von Emissionskontingenten (§ 1 Abs. 4 BauNVO). Im Gewerbegebiet (GE), im Industriegebiet (GI), im Sonstigen Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“) sowie auf der Fläche für den Gemeinbedarf (GF „Feuerwehr“) sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten:

Gebietsteile	Emittierende Fläche gemäß der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung	Emissionskontingente L_{EK} in dB(A) je m² Grundfläche	
		tags	nachts
GE	23.615 m²	61	46
GI	2.110 m²	62	47
SO	15.740 m²	59	44
GF	9.010 m²	60	45

Für die in der Planzeichnung (Teil I) zum Bebauungsplan „Kirchstraße“ gekennzeichneten Richtungssektoren 1 bis 8 gelten Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ um welche die Emissionskontingente L_{EK} erhöht werden können:

Immissionsort (informativ)	Richtungssektor	Zusatzkontingente $L_{EK.\ zus}$ in dB(A)	
		tags	nachts
		dB(A)	dB(A)
Zusatzkontingente für die Richtungssektoren für Immissionsorte außerhalb des Plangebietes			
IP 01	1	2	2
IP 03	2	4	4
IP 04	3	5	5
IP 05	4	10	10
IP 06			
IP 07	5	4	4
IP 08	6	0	0
IP 09			
IP 10			
IP 11			
IP 12	7	4	4
IP 13			
IP 14			
IP 15	8	3	3
IP 16			
IP 17			

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestsens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist der Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm zu führen.

1.4 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

1.4.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird nach § 16 Abs. 2, § 17 und § 19 Abs. 1 bis 4 BauNVO für das Gewerbegebiet (GE), für das Sonstige Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“) sowie für die Gemeinbedarfsfläche (GF „Feuerwehr“) jeweils mit 0,8 festgesetzt.
Die festgesetzte Obergrenze der Grundflächen baulicher Anlagen schließt die Grundflächen der zulässigen Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten, der Nebenanlagen und unterirdischen Bauteile ein.
Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ ist unzulässig.

1.4.2 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird nach § 16 Abs. 2 und § 19 Abs. 1 bis 4 BauNVO für das Industriegebiet (GI) mit 0,9 festgesetzt.

1.5 Gebäudehöhen und Höhen sonstiger baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 bis 21a BauNVO)

1.5.1 Referenzpunkt (RP) für die Festlegung der Höhenangaben der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen im Gewerbegebiet (GE) und im Industriegebiet (GI) ist die in der Planzeichnung (Teil I) eingetragene und vermessungstechnisch aufgenommene „Kanaldeckelhöhe (KD)“ mit 88,88 m ü. NHN.
Für die Höhenangaben der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen im Gewerbegebiet (GE) und im Industriegebiet (GI) wird mit Bezug auf den Referenzpunkt (RP) „Kanaldeckelhöhe (KD)“ der untere Bezugspunkt (UBP1) mit 85,50 m ü. NHN (KD 88,88 m ü. NHN - 3,38 m) festgelegt, der die Gebäudehöhe 0,00 m hat und auf den sich die Höhenangabe der zulässigen maximalen Gebäudehöhe (GH max.) bezieht.

1.5.2 Die Höhenangaben für Gebäude und sonstige bauliche Anlagen im Sonstigen Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“) beziehen sich auf den in der Planzeichnung (Teil I) festgelegten unteren Bezugspunkt (UBP2) mit 86,50 m ü. NHN (geplante Höhe „Fahrbahnrand (Deckenhöhe Straße)“), der die Gebäudehöhe 0,00 m hat und auf den sich die Höhenangabe der zulässigen maximalen Gebäudehöhe (GH max.) bezieht.

1.5.3 Die Höhenangaben für Gebäude und sonstige bauliche Anlagen auf der Gemeinbedarfsfläche (GF „Feuerwehr) beziehen sich auf den in der Planzeichnung (Teil I) festgelegten unteren Bezugspunkt (UBP3) mit 86,40 m ü. NHN (geplante Höhe „Fahrbahnrand (Oberkante Rinnenplatte)“), der die Gebäudehöhe 0,00 m hat und auf den sich die Höhenangabe der zulässigen maximalen Gebäudehöhe (GH max.) bezieht.

1.5.4 Gebäudehöhe (GH) ist bei flachgeneigten Dächern (siehe Teil II, Ziffer 2.1) und geneigten Dächern (siehe Teil II, Ziffer 2.1) das Maß vom jeweils gebietsbezogenen unteren Bezugspunkt (UBP1, UBP2 bzw. UBP3) bis zum höchsten Punkt der Dachhaut und bei Flachdächern bis zum oberen Abschluss der Wand, gemessen in Wandmitte.

1.5.5 Die maximale Gebäudehöhe (GH max.) wird wie folgt festgesetzt:

	Gewerbegebiet (GE) / überbaubare Grundstücksfläche GE-üGf1)	Gewerbegebiet (GE / überbaubare Grundstücksfläche GE-üGf2)	Industriegebiet (GI / überbaubare Grundstücksfläche GI-üGf1)	Industriegebiet (GI / überbaubare Grundstücksfläche GI-üGf2)	Sondergebiet (SO / überbaubare Grundstücksfläche SO-üGf1)	Sondergebiet (SO / überbaubare Grundstücksfläche SO-üGf2)	Gemeinbedarfsfläche (GF „Feuerwehr“)
Maximale Gebäudehöhe (GH max.)	20,00 m	10,00 m	10,00 m	4,50 m	13,00 m	9,50 m	15,00 m
Unterer Bezugspunkt	UBP1 = 85,50 m ü. NHN		UBP1 = 85,50 m ü. NHN		UBP2 = 86,50 m ü. NHN		UBP3 = 86,40 m ü. NHN

1.5.6 Im Gewerbegebiet (GE), im Industriegebiet (GI) sowie im Sonstigen Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“) dürfen untergeordnete Bauteile und technische Aufbauten wie z. B. Aufzüge, Schornsteine, Lüftungseinrichtungen, Wärmepumpen, Klimatisierungsanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie die maximale Gebäudehöhe (GH max.) um maximal 3,00 m überschreiten.

1.5.7 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf (GF „Feuerwehr“) sind untergeordnete Bauteile und technische Aufbauten wie z. B. turmartige Aufbauten, Übungstürme, Treppenanlagen, Aufzüge, Schornsteine, Lüftungseinrichtungen, Wärmepumpen, Klimatisierungsanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie Mastanlagen für die notwendige Funkkommunikation der Feuerwehr, die die max. Gebäudehöhe (GH max.) überschreiten, zulässig.

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

1.6.1 Für das Gewerbegebiet (GE), das Sonstige Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“), sowie für die Gemeinbedarfsfläche (GF „Feuerwehr“) wird eine abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, wonach Gebäudelängen und Längen baulicher Anlagen über 50 m zulässig sind.
Ansonsten gelten die Vorschriften der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO und die Abstandsvorschriften der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO).

1.6.2 Für das Industriegebiet (GI) wird eine abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, wonach Gebäudelängen und Längen baulicher Anlagen über 50 m zulässig sind und an die gemeinsame Grundstücksgrenze mit der Flst.-Nr. 1/91 unter Berücksichtigung der Gashochdruckleitung (GHD-LTG) sowie an die gemeinsame Grundstücksgrenze mit den Fl.-Nrn. 1/93 und 27/9 herangebaut werden darf.
Ansonsten gelten die Vorschriften der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO und die Abstandsvorschriften der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO).

1.7 Aufschüttungen und Abgrabungen zwecks Geländemodellierung und -anpassung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB)

Bezogen auf das natürliche Bestandsgelände sind innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Gewerbegebiets (GE), des Industriegebiets (GI), des Sonstigen Sondergebiets (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“) sowie der Fläche für den Gemeinbedarf (GF „Feuerwehr“) Geländemodellierungen und Geländeanpassungen zulässig.
Die durch die Geländemodellierung und Geländeanpassung entstehende gesamte vertikale Höhendifferenz darf, bezogen auf das natürliche Bestandsgelände, 2,50 m nicht überschreiten. In die Ermittlung der gesamten vertikalen Höhendifferenz sind sämtliche Bestandteile der Geländemodellierung und Geländeanpassung einschließlich Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen, Bermen, Böschungssicherungen, Böschungsbefestigungen, Gabionen, Stützmauern, Naturstein- und Trockenmauerwerk, Florwallsteinen sowie Mauerscheiben einzubeziehen.
Zur Geländemodellierung und Geländeanpassung sind zulässig:

- Aufschüttungen und Abgrabungen,
- Auffüllungen mit im Plangebiet entstehenden Überschussmassen,
- Böschungssicherungen und -befestigungen mit Findlingen und Schotterkörben (Gabionen) bis zu einer maximal sichtbaren Höhe von 1,00 m,
- Geländeterrassierungen mit Stützmauern, Naturstein- und Trockenmauerwerk, Florwallsteinen, Mauerscheiben bis zu einer maximal sichtbaren Höhe von 1,00 m sowie
- Geländestaffelungen durch Böschungen und Bermen; Böschungen sind mit einem Böschungsneigungsverhältnis zwischen 1:1,5 und 1:1 anzulegen.

Zwischen Böschungssicherungen, Böschungsbefestigungen und Geländeterrassierungen ist jeweils eine mindestens 1,00 m breite Berme anzuordnen.
Innerhalb der Bauverbotszone bleiben die straßenrechtlichen Vorschriften, insbesondere § 22 LStrG Rheinland-Pfalz, unberührt.
Die vor Inkrafttreten des Bebauungsplans rechtmäßig errichteten Böschungssicherungen, Böschungsbefestigungen, Stützmauern, Mauerscheiben, Gabionen sowie sonstigen Anlagen zur Geländesicherung mit einer sichtbaren Höhe von mehr als 1,00 m genießen Bestandsschutz. Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie ein Austausch im bisherigen Umfang bleiben zulässig.

1.8 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Im Gewerbegebiet (GE), im Industriegebiet (GI), im Sonstigen Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“) sowie auf der Fläche für den Gemeinbedarf (GF „Feuerwehr“) sind die Grundstücksflächen nur innerhalb der Baugrenzen bebaubar (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Ausnahmen hiervon sind in Ziffer 1.9 aufgeführt.

1.9 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen einschließlich Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen sowie Werbeanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12, 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

1.9.1 Garagen und Carports sind im Plangebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und haben mindestens einen 5 m-Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

1.9.2 Im Gewerbegebiet (GE), im Sonstigen Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“) sowie auf der Fläche für den Gemeinbedarf (GF „Feuerwehr“) sind Ein- und Ausfahrten, Stellplätze und ihre Zufahrten, Zaun- und Toranlagen sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.9.3 Im Sonstigen Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“) sind Einkaufswagenunterstände auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.9.4 Stellplätze mit ihren Zufahrten sind im Sonstigen Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig (siehe Eintrag Planzeichnung (Teil I)). Auf der Fläche für Stellplätze sind auch Ladeeinrichtungen für Elektrofahrzeuge (Ladehubs) einschließlich der hierfür erforderlichen baulichen Anlagen und Nebenanlagen (z. B. Transformatoren, technische Betriebsgebäude, Überdachungen und sonstige technische Einrichtungen) zulässig.

1.9.5 Im Sonstigen Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“) ist maximal eine freistehende Werbeanlage (z. B. Werbepylon) einschließlich Tragkonstruktion bis zu einer Höhe von 15,50 m innerhalb oder außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Die Breite der freistehenden Werbeanlage einschließlich Tragkonstruktion darf 6,00 m nicht überschreiten.
Die Ansichtsfläche des Werbeträgers darf je Ansichtsseite maximal 25 m² betragen.
Der Abstand der freistehenden Werbeanlage zur Kirchstraße und zur Planstraße muss mindestens 3,00 m betragen.
Sofern die freistehende Werbeanlage innerhalb der in der Planzeichnung nachrichtlich übernommenen Bauverbotszone gemäß § 22 Abs. 1 Nr. 1 LStrG errichtet werden soll, bleibt die konkrete Standortfestlegung der Abstimmung mit dem zuständigen Straßenbaulastträger vorbehalten; die straßenrechtlichen Bestimmungen bleiben unberührt.

1.9.6 Im Gewerbegebiet (GE), im Industriegebiet (GI) sowie im Sonstigen Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“) sind an der Stätte der Leistung angebrachte Werbeanlagen zulässig.

1.10 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Darstellung in der Planzeichnung (Teil I) zum Bebauungsplan „Kirchstraße“:
- Straßenverkehrsfläche,
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“.

1.11 Not-Ein- und -Ausfahrt Feuerwehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ ist eine Not-Ein- und -Ausfahrt mit Anschlussmöglichkeit an die Landesstraße 423 zulässig. Die genaue Lage und Ausgestaltung bleiben der nachfolgenden Objektplanung und der Abstimmung mit dem zuständigen Straßenbaulastträger (LBM Worms) vorbehalten. Zulässig sind alle zur Herstellung, Nutzung und Sicherung der Not-Ein- und -Ausfahrt erforderlichen Anlagen, insbesondere Fahrbahnflächen, Einmündungsbereiche, Sichtfelder sowie technische Anlagen zur Verkehrslenkung. Die Not-Ein- und -Ausfahrt darf die festgesetzte öffentliche Grünfläche (ÖG 3) mit der Zweckbestimmung „Verkehrsflächenbegleitgrün“ sowie den Geh- und Radweg queren.

1.12 Führung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Siehe Darstellung und Einschrieb in der Planzeichnung (Teil I) zum Bebauungsplan „Kirchstraße“:
- Gashochdruckleitung („GHD-LTG“ / Bestand),
- Gasniederdruckleitung („G-LTG“ / Bestand),
- Wasserversorgungsleitung (Bestand),
- Mischwasserkanal (Bestand),
- Hauptabwasserleitung Schmutzwasserkanal (Planung),
- Hauptabwasserleitung Regenwasserkanal (Planung).

1.13 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Siehe Darstellung und Einschrieb „NSW“ in der Planzeichnung (Teil I) zum Bebauungsplan „Kirchstraße“. Innerhalb der Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser sind zulässig:

- Anlagen zur Rückhaltung und Verdunstung von unbelastetes bzw. gering belastetes Niederschlagswasser,
- Anlagen zur Ableitung von unbelastetes bzw. gering belastetes Niederschlagswasser,
- Anlagen zur Ableitung von Schmutzwasser,
- Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen,
- Einfriedungen, Toranlagen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Geländemodellierungen sowie
- für die Unterhaltung des Regenrückhaltebeckens erforderlicher Betriebsweg in einer Breite von 4,00 m und dessen Zufahrt.

Die Fläche zur Ableitung eines Regenereignisses ist in der Planzeichnung (Teil I) generalisiert als „Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser“ ausgewiesen, deren genaue Abgrenzung sich aus der Ausführungsplanung ergibt. Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser sind im Bereich von weniger als 10 m Abstand zur Gleisachse unzulässig. Im Bereich zwischen 10 m und 20 m Abstand zur Gleisachse sind Versickerungsanlagen nur zulässig, wenn durch geeignete Maßnahmen / Nachweise sichergestellt ist, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf Bahnanlagen, insbesondere Gleisbett und Bahndamm, entstehen.

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

Die öffentlichen Grünflächen ÖG 1 bis ÖG 5 sind durch Darstellung in der Planzeichnung (Teil I) festgesetzt und sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung „Verkehrsflächenbegleitgrün (Vbg)“ zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind zulässig:

- Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen,
- Unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen,
- Straßen-, Geh- und Radwegbeleuchtungsanlagen,
- Einfriedungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Geländemodellierungen.

Zudem ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche (ÖG 3) zulässig:

- Not-Ein- und -Ausfahrt der Fläche für den Gemeinbedarf (GF „Feuerwehr“) mit Anschlussmöglichkeit an die Landesstraße 423 einschließlich der hierfür erforderlichen Fahrbahn-, Sicherungs- und Nebenanlagen.

1.15 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB), Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.15.1 Maßnahme V 7.1 Ö/P: Baugrundstücke – Oberflächenbefestigung im Gewerbegebiet (GE), im Industriegebiet (GI) sowie auf der Fläche für den Gemeinbedarf (GF „Feuerwehr“)

Im Gewerbegebiet (GE), im Industriegebiet (GI) sowie auf der Fläche für den Gemeinbedarf (GF „Feuerwehr“) sind neu zu befestigende Oberflächen (z. B. Wege, Höfe, Lagerplätze, Park- und Stellplätze) mit wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien anzulegen (z. B. Rasenfugenpflaster, Dränpflaster, Schotterrasen oder gleichwertiger Aufbau), sofern betriebliche Belange nicht entgegenstehen. Bituminöse, betonierte oder sonst wie befestigte Oberflächen sind ausschließlich für Fahrbahnen, Grundstücks- und Gebäudezufahrten wie auch für Lager-, Aufstell-, Abstell- und Sammelflächen zulässig, sofern betriebliche Belange dies erfordern.

1.15.2 Maßnahme V 7.2 P: Baugrundstücke – Oberflächenbefestigung im Sonstigen Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“)

Im Sonstigen Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“) sind erstmalig hergestellte Stellplätze mit wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien anzulegen (z. B. Rasenfugenpflaster, Dränpflaster, Schotterrasen oder gleichwertiger Aufbau), sofern betriebliche Belange nicht entgegenstehen.

1.15.3 Maßnahme A 5 Ö/P: Baugrundstücke – Dachbegrünung der Hauptgebäude und der Nebenanlagen

Im gesamten Plangebiet sind neu hergestellte Dächer der Hauptgebäude, Nebenanlagen und Garagen bis zu 15° Dachneigung unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen zu mindestens 90 % dauerhaft mit einer extensiven Dachbegrünung auszubilden. Mit entsprechendem Aufbau (Begrünung, extensive Pflanzenerde) kann das Niederschlagswasser gespeichert, zur Verdunstung gebracht oder einer Wiederverwertung bzw. zeitverzögert über die Dachentwässerung den privaten Verdunstungs- / Versickerungs- / Rückhalteflächen zugeführt werden (siehe Teil II, Ziffer 1.14.12).

Die durchwurzelbare Substratstärke hat mindestens 10 cm zu betragen. Die Dachbegrünung hat fachgerecht mit klimaangepasstem und gebietsheimischem Pflanz- und Saatgut zu erfolgen. Zur Gestaltung der Dachbegrünung sind die Bestimmungen der Dachbegrünungsrichtlinie der FLL zu beachten.

Die Dachflächen sind auch dann zu begrünen, sofern darauf flächige Anlagen zur Energiegewinnung errichtet werden. In solch einem Fall sind aufgeständerte Photovoltaikanlagen zu verwenden.

Zur Bereitstellung des erforderlichen Rückhaltevolumens (siehe Teil II, Ziffer 1.14.12) kann die Niederschlagswasserbewirtschaftung per extensiver Dachbegrünung mit den Rückhalteanlagen (siehe Teil II, Ziffer 1.14.12) kombiniert werden.

Auf eine Dachbegrünung kann auf Teilflächen verzichtet werden, soweit Dachwegen auf begehbaren Dachflächen sowie technische Ein- und Aufbauten, insbesondere solche zur Belüftung und Belichtung, dem entgegenstehen.

1.15.4 Maßnahme A 6 Ö/P: Baugrundstücke – Fassadenbegrünung

Im gesamten Plangebiet sind sämtliche Fassadenabschnitte der künftigen Gebäude, deren Fenster-, Tür-, Lüftungsöffnungsabstand o. Ä. mehr als 5 m beträgt und die mehr als 30 m² umfassen, mit Kletter- oder Schlingpflanzen zu begrünen.

Als Richtwert gilt eine Rank- oder Kletterpflanze pro 2 m Wandlänge. Es ist zu gewährleisten, dass die luft- und wasserdurchlässige Pflanzscheibe mindestens 0,5 m² groß ist und mindestens 0,5 m tief. Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens 1 m³ betragen. Gegebenenfalls sind entsprechende Rankhilfen / Ranksysteme vorzusehen. Die hierfür bautechnisch erforderlichen Vorkehrungen sind bei der Planung zu berücksichtigen. Die Fassadenbegrünung hat fachgerecht mit klimaangepassten und heimischen Pflanzen zu erfolgen. Bezüglich geeigneter Pflanzen wird auf die Gehölzliste in Teil II, Ziffer 3.16, verwiesen.

1.15.5 Maßnahme A 3 Ö/P: Baugrundstücke – Begrünung der nicht überbaubaren Flächen

Im gesamten Plangebiet sind die nicht überbaubaren, unbefestigten Grundstücksflächen der Neubauten, die keine Funktion als Zuwegung, zulässige Nebenanlagen, Rangierflächen oder Ein- und Ausfahrten übernehmen, als Vegetationsflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Bei einer gärtnerischen Neugestaltung der nicht bebaubaren Flächen sind mindestens 10 % der nicht überbaubaren Flächen im Gewerbegebiet (GE), im Industriegebiet (GI) und auf der Fläche für den Gemeinbedarf (GF „Feuerwehr“) sowie mind. 20 % im Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“) mit einer standortgerechten Gehölzbepflanzung in Form von Hecken oder Einzelsträuchern gemäß Gehölzliste (siehe Teil II, Ziffer 3.16) anzulegen. Die zu pflanzenden Gehölze müssen der Mindestqualität, der Gütebestimmung und dem Vorkommensgebiet gemäß Teil II, Ziffer 3.15 entsprechen.

Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und entsprechend zu pflegen. Die Anpflanzungen gemäß Maßnahme A 4 Ö/P (siehe Teil II, Ziffer 1.14.6) können hierbei mit angerechnet werden.

Zudem ist im Gewerbegebiet (GE), auf der Fläche für den Gemeinbedarf (GF „Feuerwehr“) sowie im Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“) je angefangener 1.000 m² Grundstücksfläche 1 Laubbaum-Hochstamm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Baumstandorte haben die Mindestanforderungen der DIN 18916 zu erfüllen, die eine offene Baumscheibe von mind. 6 m² und 12 m³ Wurzelraum mit einer Tiefe von mind. 0,8 m verlangt.

Artenarme, großflächig mit Materialschüttungen (Kies, Steine, Schotter oder ähnliche Materialien mit gleicher Beschaffenheit) bedeckte Flächen mit wenig oder ohne Bepflanzung (s.g. Schottergärten), sofern sie gärtnerisch angelegt wurden und keine Verkehrsfläche oder Aufenthaltsbereiche (z. B. Terrasse) darstellen, sind unzulässig.

1.15.6 Maßnahme A 4 Ö/P: Baugrundstücke – Begrünung von Stellplatzflächen

Im Plangebiet ist bei der Neuherstellung von Stellplätzen je vier Stellplätze bei einreihiger und je acht Stellplätze bei zweireihiger Anordnung der Stellplätze ein Laubbaum-Hochstamm 2. Ordnung gemäß Gehölzliste (siehe Teil II, Ziffer 3.16) in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die zu pflanzenden Gehölze müssen der Mindestqualität, der Gütebestimmung und dem Vorkommensgebiet gemäß Teil II, Ziffer 3.15 entsprechen.

Die offene Fläche um den Stamm hat mindestens 6 m² zu betragen. Die Pflanzgrube ist mit einem Volumen von mindestens 12 m³ aus luft- und wasserdurchlässigem Material gemäß der aktuellen Fassung der FLL-Richtlinie (Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2) auszubilden.

Die Bäume sind gegen Anfahren und die Wurzelscheibe gegen Überfahren zu sichern.

Die offenen Baumscheiben sind mit einer Vegetationsdecke aus Bodendeckern oder einer Gräser- und Kräuterflur zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Diese Gehölze können auf die Maßnahme A 3 Ö/P (siehe Teil II, Ziffer 1.14.5) angerechnet werden.

Bei der Herstellung der Parkplatzflächen im Gewerbegebiet (GE), im Industriegebiet (GI) sowie auf der Fläche für den Gemeinbedarf (GF „Feuerwehr“) gilt Maßnahme V 7.1 Ö/P (siehe Teil II, Ziffer 1.14.1) entsprechend.

Bei der Herstellung der Parkplatzflächen im Sonstigen Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“) gilt Maßnahme V 7.2 P (siehe Teil II, Ziffer 1.14.2) entsprechend.

1.15.7 Maßnahme A 7.1 Ö, A 7.2 Ö, A 7.3 Ö, A 7.4 Ö, A 7.5 Ö: Öffentliche Grünflächen ÖG 1 bis ÖG 5 – Begrünung

Die öffentlichen Grünflächen ÖG 1 bis ÖG 4 mit der Zweckbestimmung „Verkehrsflächenbegleitgrün (Vbg)“ im Plangebiet sind wie folgt zu begrünen - die zu verwendenden Gehölzarten sind der Gehölzliste (siehe Teil II, Ziffer 3.16) zu entnehmen; die zu pflanzenden Gehölze müssen der Mindestqualität, der Gütebestimmung sowie dem Vorkommensgebiet gemäß Teil II, Ziffer 3.15 entsprechen. Zudem haben die Baumstandorte die Mindestanforderungen der DIN 18916 zu erfüllen, die eine offene Baumscheibe von mind. 6 m² und 12 m³ Wurzelraum mit einer Tiefe von mind. 0,8 m verlangt.

Maßnahme A 7.1 Ö: Begrünung der nordwestlichen öffentlichen Grünfläche (ÖG 1)

Die Grünflächen im Nordwesten des Plangebietes entlang der Bahntrasse sind entsprechend der Plandarstellung zu gestalten.

Die westliche Teilfläche ist mit bodendeckenden Sträuchern sowie 3 Solitär-Sträuchern zu bepflanzen.

Die östliche Teilfläche ist auf mindestens 30 % der Fläche mit mindestens zweireihigen Strauchgruppen aus standortgerechten, heimischen Straucharten zu bepflanzen.

Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Die verbleibenden, nicht mit Gehölzen bepflanzten Flächen sind mit einer maximal 10 cm starken Oberbodenschicht herzustellen und durch Ansaat einer gebietsheimischen, standortgerechten und krautreichen Saatgutmischung mit einem Kräuteranteil von mindestens 50 % als magere Krautflur zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Hierzu ist eine einmalige Mahd im Spätsommer durchzuführen.

Maßnahme A 7.2 Ö: Begrünung der öffentlichen Grünfläche zwischen dem Industriegebiet (GI) und dem Geh- u. Radweg entlang der Mainzer Landstraße (ÖG 2)

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün (Vbg)“ zwischen dem Industriegebiet (GI) und dem Geh- und Radweg entlang der Mainzer Landstraße im Süden des Plangebietes sind zu 40 % mit einreihigen Strauchgruppen und bodendeckenden Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die nicht mit Gehölzen bestandenen Flächen sind mittels Ansaat einer gebietsheimischen, standortgerechten und krautreichen Saatgutmischung (mind. 30 % Kräuteranteil) dauerhaft zu begrünen und extensiv zu pflegen.

Maßnahme A 7.3 Ö: Begrünung der straßenbegleitenden öffentlichen Grünflächen beiderseits der Mainzer Landstraße unter Berücksichtigung von vorhandenem Gehölzbestand (ÖG 3)
Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün (Vbg)“ entlang der Mainzer Landstraße und dem parallel verlaufenden Geh- und Radweg sind unter Berücksichtigung des vorhandenen Gehölzbestandes sowie vorhandener Leitungen mit Laubbaum- Hochstämmen, Strauchgruppen und -reihen, bodendeckenden Sträuchern dauerhaft zu bepflanzen.
Die nicht mit Gehölzen bestandenen Flächen sind mittels Ansaat einer gebietsheimischen, standortgerechten und krautreichen Saatgutmischung (mind. 30 % Kräuteranteil) dauerhaft zu begrünen und extensiv zu pflegen.

Maßnahme A 7.4 Ö: Begrünung der östlichen öffentlichen Grünfläche entlang eines Fuß- und Radweges (ÖG 4)
Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün (Vbg)“ entlang des östlichen Geh- und Radweges ist mit einer einreihigen, durchgehenden Strauchhecke aus gebietsheimischen, standortgerechten Straucharten dauerhaft zu bepflanzen.
Die nicht mit Gehölzen bestandenen Flächen sind mittels Ansaat einer gebietsheimischen, standortgerechten und krautreichen Saatgutmischung (mind. 30 % Kräuteranteil) dauerhaft zu begrünen und zu pflegen.

Maßnahme A 7.5 Ö: Begrünung der öffentlichen Grünfläche entlang des Geh- und Radweges (ÖG 5)
Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün (Vbg)“ entlang des Geh- und Radweges zwischen dem Gewerbegebiet (GE) und dem Sondergebiet (SO) sind mit bodendeckenden Sträuchern und / oder mittels Ansaat einer gebietsheimischen, standortgerechten und krautreichen Saatgutmischung (mind. 50 % Kräuteranteil) dauerhaft zu begrünen und extensiv zu pflegen.

1.15.8 Maßnahme A 8 Ö/P: Stützmauern – Begrünung
Erforderliche Stützmauern im Bereich der nicht überbaubaren Flächen sind in einer möglichst landschaftsverträglichen Form auszuführen (z. B. Sichtmauerwerk, Trockenmauern, Gabionen).
Sichtbetonmauern sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.
Hierbei sind je 2,0 m Mauerlänge jeweils eine Kletterpflanze vorzusehen. Die Pflanzscheibe muss mindestens 0,5 m groß und mindestens 0,5 m tief sein. Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens 1,0 m³ betragen.

1.15.9 Maßnahme V 5 Ö: Schutzmaßnahmen während des Baubetriebes
Die in der Planzeichnung (Teil I) gekennzeichneten Gehölze sind gemäß DIN 18920 und der R SSB 2023 während des Baubetriebes zu schützen.
Als Schutzmaßnahmen sind in erster Linie zu berücksichtigen:
- keine Abgrabungen und Aufschüttungen im unmittelbaren Wurzelbereich,
- Vermeidung von Bodenverdichtungen im Wurzelbereich,
- ggf. Schutz der Bäume durch die Aufstellung eines Bauzaunes während der Bauphase,
- Schutz des Stammes und des Astwerkes bei Bauarbeiten im unmittelbaren Umfeld, ggf. durch Abmarkierung bzw. Anbringung eines Schutzzaunes.

Entfallende Gehölze sind durch Neupflanzungen von standortgerechten Gehölzen in der nächstmöglichen Pflanzperiode (weitestgehend) gleichwertig und gleichartig zu ersetzen.

1.15.10 Maßnahme V 4 Ö
Die in der Planzeichnung (Teil I) gekennzeichneten Gehölzbestände entlang der Mainzer Landstraße im Süden des Plangebietes sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang nachzupflanzen. Die zu verwendenden Gehölzarten sind der Gehölzliste (siehe Teil II, Ziffer 3.16) zu entnehmen; die zu pflanzenden Gehölze müssen der Mindestqualität, der Gütebestimmung und dem Vorkommensgebiet gemäß Teil II, Ziffer 3.15 entsprechen.

1.15.11 Maßnahme A 1 Ö: Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Die geplante Retentionsanlage ist naturnah in Erdbauweise auszubilden.

Die Fläche zur Rückhaltung von Niederschlagswasser ist zu mind. 10 % mit heimischen und standortgerechten Strauchgruppen, Einzelsträuchern und Laubbäumen II. Ordnung zur bepflanzen.

Für Gehölzpflanzungen ist die regionale Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ (VkG 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (BMU, Januar 2012)[2] sicherzustellen. Die zu pflanzenden Gehölze müssen der Mindestqualität und der Gütebestimmung gemäß Teil II, Ziffer 3.15 entsprechen. Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Bereiche der Retentionsfläche sind mit einer krautreichen, standortgerechten heimischen Regio-Saatgutmischung (mindestens 30 % Kräuteranteil) zu begrünen.

Die Pflege der Retentionsanlagen erfolgt extensiv und ist auf das technisch unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Das auf den angeschlossenen öffentlichen Verkehrsflächen anfallende unbelastete bzw. gering belastete Niederschlagswasser ist, sofern es nicht vor Ort verdunstet oder versickert, der öffentlichen Rückhaltefläche zuzuführen.

1.15.12 Maßnahme V 8 Ö/P: Baugrundstücke - Verdunstung / Versickerung / Rückhaltung von Niederschlagswasser

Das im Gewerbegebiet (GE), im Industriegebiet (GI), im Sonstigen Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“) sowie auf der Fläche für den Gemeinbedarf (GF „Feuerwehr“) anfallende unbelastete bzw. gering belastete Niederschlagswasser ist dort zur Verdunstung / Versickerung / Rückhaltung zu bringen.

Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser sind im Bereich von weniger als 10 m Abstand zur Gleisachse unzulässig. Im Bereich zwischen 10 m und 20 m Abstand zur Gleisachse sind Versickerungsanlagen nur zulässig, wenn durch geeignete Maßnahmen / Nachweise sichergestellt ist, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf Bahnanlagen, insbesondere Gleisbett und Bahndamm, entstehen.

Die erforderlichen Verdunstungs- / Versickerungs- / Rückhalteflächen sind mit einer kräuterreichen und standortgerechten Saatgutmischung (mindestens 30 % Kräuteranteil) zu begrünen.

Die Rückhalteanlagen (z. B. Regenrückhaltebecken, Mulden, abgedichtete Zisternen) sind so zu bemessen, dass ein Rückhaltevolumen von 50 l/m² abflusswirksamer Fläche bereitgestellt werden kann.

Entsprechende Nachweise sind im Rahmen der Genehmigungs- / Ausführungsplanungen zu bringen.

Über den Notüberlauf und den Regenwasserhausanschluss kann das Niederschlagswasser - sofern es nicht als Brauchwasser genutzt wird (siehe Teil II, Ziffer 3.3) - nach dem Durchlaufen der Rückhaltemaßnahme der öffentlichen Regenwasserleitung bzw. der Entwässerungsrinne in der Kirchstraße zugeleitet werden, mit anschließender Einleitung in die öffentliche Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser.

Zur Bereitstellung des erforderlichen Rückhaltevolumens können die Rückhalteanlegen mit der Niederschlagswasserbewirtschaftung per extensiver Dachbegrünung (siehe Teil II, Ziffer 1.14.3) kombiniert werden.

1.15.13 Maßnahme V 9 Ö/P: Straßen- und Außenbeleuchtung (gesamtes Plangebiet)

Zur Minimierung beleuchtungsbedingter Lockeffekte für Insekten ist im Plangebiet bei wesentlichen Änderungen und / oder bei Neuinstallationen der öffentlichen und privaten Außenbeleuchtung (Beleuchtungen an Straßen und Wegen - ebenso wie Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke und beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen) nur energiesparende, blendfreie, streulichtarme sowie tierfreundliche Lampen zu verwenden und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die eine gebündelte Abstrahlung des Lichts zum Boden besitzen und mit einem wirkungsarmen Spektrum (geschlossene warmweiß getönte LED mit Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin) versehen sind. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahlende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind nicht zulässig.

[2] zu finden unter: https://www.bfn.de/gebietseigene-herkuenfte#:~:text=Im%20Rahmen%20einer%20%C3%BCbergreifenden%20Arbeitgruppe%20wurde%20im%20Jahr, Bundesministerium%20f%C3%BCr%20Umwelt%2C%20Naturschutz%20und%20Reaktorsicherheit%20%28BMU%29%20ver%C3%B6ffentlicht.

1.15.14 Maßnahme V 7.3 Ö
Nicht mehr benötigte befestigte Flächen im Umfeld der Mainzer Landstraße sowie im Bereich der öffentlichen Grünfläche ÖG 1 sind zu Vegetationsflächen zurückzubauen.

1.15.15 Alle festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen auf den Baugrundstücken sind spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit der Baukörper vorzunehmen. Die Pflanzungen im Bereich der öffentlichen Grünflächen ÖG 1 bis ÖG 5 mit der Zweckbestimmung „Verkehrsflächenbegleitgrün (Vbg)“ und im Bereich der Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Erschließung und nach Beendigung der Erdarbeiten durchzuführen. Entfallende Gehölze sind spätestens in der nächstmöglichen Pflanzperiode (weitestgehend) gleichwertig und gleichartig zu ersetzen.

Externe Ausgleichsflächen

1.15.16 Maßnahme A 9 Ö
Die vorhandenen Grünlandbrachen mit Gehölzbestand auf sandigen Standorten, Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 22, 23 und 24, Flur 3, Gemarkung Budenheim, Gemeinde Budenheim, sind durch eine regelmäßige extensive Beweidung, alternativ durch eine einmalige Mahd pro Jahr mit Entsorgung des Mähgutes zu einem Magergrünland zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten sowie zu pflegen. Vorhandene einzelne Gehölze in den Flächen sind zu erhalten.
Innerhalb der Flächen ist die Ausbildung von essentiellen Habitatstrukturen als Ersatzhabitat für die aus dem Plangebiet umzusiedelnden Zauneidechsen in Form von sonnenexponierten Holz-/Steinhaufen und Sandhaufen in Abstimmung mit einem Fachgutachter vorzusehen.

[Hinweis: Die Festlegung der externen Ausgleichsflächen ist derzeit noch nicht abgeschlossen. Die Angaben zu Maßnahme, Lage, Abgrenzung und Flächenumfang werden nach Abschluss der laufenden Abstimmung ergänzt. Die vollständige Fassung der Begründung wird zur Beteiligung nach §§ 2 Abs. 2, 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB fertiggestellt und vorgelegt.]

1.16 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Aufgrund der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche sind Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen. Die Anforderungen an den passiven Schallschutz gemäß der DIN 4109-1:2018-01, entsprechend den aktuellen Technischen Baubestimmungen VV TB RP sind einzuhalten.

Zur Voreinschätzung der erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 sind in der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung die höchsten zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel L_a im Plangebiet für schutzbedürftige Aufenthaltsräume aufgrund der Verkehrsgeräusche dargestellt (siehe Anlage 2 zum Bebauungsplan „Kirchstraße“, Anhang A, S. 5).

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

Notwendige Abböschungen und Aufschüttungen zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind auf den privaten Grundstücken zu dulden. Weiterhin sind die erforderlichen Flächen für die notwendigen Betonrückenstützen der Randeinfassung der öffentlichen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung entlang der Grenzen auf den Privatgrundstücken zu dulden.
Stützmauern werden zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung nicht angelegt.

1.18 Zuordnungsfestsetzungen für Ausgleichsflächen und -maßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die Aufteilung der Kosten für die Kompensationsmaßnahmen auf die einzelnen Nutzungen werden auf der Basis der ermittelten Neuversiegelung bemessen:

Summe der Gesamt-Neuversiegelung	ca. 38.977 m²	100 %
Anteil Gewerbegebiet (GE) und Industriegebiet (GI) abzüglich vorhandener Versiegelung	ca. 12.050 m²	31 %
Anteil Sonstiges Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“) abzüglich vorhandener Versiegelung	ca. 12.470 m²	32 %
Anteil Flächen für den Gemeinbedarf (GF „Feuerwehr“)	ca. 7.208 m²	18,5 %
Anteil öffentlicher Verkehrsflächen abzüglich vorhandener Versiegelung	ca. 7.249 m²	18,5 %

1.19 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen; siehe Darstellung in der Planzeichnung (Teil I) zum Bebauungsplan „Kirchstraße“:
Entlang der Landesstraße 423 wird nachrichtlich die reduzierte Bauverbotszone nach § 22 Abs. 1 Nr. 1 Landesstraßengesetz (LStrG) dargestellt. Dieser Bereich ist grundsätzlich von Bebauung freizuhalten.
Die Zulässigkeit der Not-Ein- und -Ausfahrt innerhalb der Bauverbotszone setzt die Zustimmung des zuständigen Straßenbaulastträgers (Landesbetrieb Mobilität Worms) voraus.

1.20 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6a BauGB)

Siehe Darstellung in der Planzeichnung (Teil I) zum Bebauungsplan „Kirchstraße“:

- Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten i. S. des § 78b Abs. 1 WHG

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 LBauO)

2.1 Dachform und Dachneigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

2.1.1 Im Gewerbegebiet (GE), im Industriegebiet (GI) sowie im Sonstigen Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“) sind für Hauptgebäude folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:
Flachdach (FD) und flachgeneigtes Dach (fgD) mit einer Dachneigung (DN) von 0° bis 15°.

2.1.2 Für die Gemeinbedarfsfläche (GF „Feuerwehr“) sind für Hauptgebäude folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:
Flachdach (FD) und flachgeneigtes Dach (fgD) mit einer Dachneigung (DN) von 0° bis 15° sowie geneigtes Dach (gD) mit einer Dachneigung (DN) > 15° bis maximal 30°.

2.1.3 Im Plangebiet sind für Garagen, überdachte Stellplätze und freistehende, untergeordnete Nebenanlagen auch andere Dachneigungen zulässig.

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

Im Gewerbegebiet (GE), im Industriegebiet (GI) sowie im Sonstigen Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“) gelten für zulässige Werbeanlagen folgende Anforderungen:

2.2.1 Werbeanlagen an Gebäudefassaden dürfen eine Einzelgröße von 30 m² je Werbeanlage nicht überschreiten. Die Summe der an einer Fassadenseite angebrachten Werbeanlagen darf höchstens 10 % der jeweiligen Fassadenfläche einnehmen.

2.2.2 Beleuchtete Werbeanlagen sind so auszuführen, dass eine Blendwirkung sowie erhebliche Beeinträchtigungen benachbarter Nutzungen vermieden werden.
Die Beleuchtung ist ausschließlich als gleichmäßige, ruhende und nicht blendende Ausleuchtung zulässig.
Unzulässig sind:

- Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht,
- blinkende oder pulsierende Lichtwerbung,
- digitale Werbeanlagen mit wechselnden Bilddarstellungen oder Videowiedergaben (z. B. LED-Wände oder Bildschirme),
- Skybeamer,
- Laserwerbung sowie
- vergleichbare Lichtprojektionen.

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

Im Gewerbegebiet (GE), im Industriegebiet (GI) sowie im Sonstigen Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“) sind Grundstückseinfriedungen nur als transparente Drahtgitter-, Doppelstabmatten- oder vergleichbare durchsichtige Zäune zulässig.
Die Höhe der Einfriedungen darf, gemessen von der unmittelbar angrenzenden fertig hergestellten Geländeoberfläche bis zur Oberkante der Einfriedung, 2,00 m nicht überschreiten.
Massive Einfriedungsmauern sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Böschungssicherungen, Böschungsbefestigungen sowie Geländeterrassierungen mit Stützmauern, Naturstein- und Trockenmauerwerk, Florwallsteinen, Gabionen und Mauerscheiben gemäß Teil II, Ziffer 1.7.

Die sichtbare Höhe einer Einfriedung einschließlich einer darunterliegenden Böschungssicherung, Böschungsbefestigung oder Geländeterrassierung gemäß Teil II, Ziffer 1.7 darf insgesamt 2,00 m nicht überschreiten.

2.4 Notwendige Anzahl von Stellplätzen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sonstigen Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“) wird abweichend von der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (MinBl. S. 231) gemäß § 47 LBauO die Zahl der notwendigen Stellplätze auf einen Stellplatz je 25 m² Verkaufsnutzfläche einschließlich Gastronomiebereich festgesetzt.

Ansonsten ist im Plangebiet die notwendige Anzahl von Stellplätzen nach den Vorgaben der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz und der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 - 4533; MinBl. S. 231) über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge zu ermitteln und nachzuweisen.

Garagen und Carports sind auf die Stellplatzzahl anzurechnen. Die Aufstellfläche vor Garagen und Carports mit einer Mindestlänge von 5,00 m gilt als eigenständiger Stellplatz.

Die erforderliche Anzahl der Stellplätze ist im jeweiligen bauaufsichtlichen Zulassungsverfahren (Baugenehmigungsverfahren, Genehmigungsfreistellungsverfahren oder Verfahren nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz) nachzuweisen.

3. Empfehlungen und Hinweise

Die in Teil II, Ziffer 3.1 ff. genannten DIN-Normen, Regelwerke, Verwaltungsvorschriften sowie Arbeits- und Merkblätter können bei der Gemeindeverwaltung Budenheim, Berliner Straße 3, 55257 Budenheim, eingesehen werden.

Klimaschutz und Starkregenvorsorge

3.1 Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel

Zur Anpassung an den Klimawandel sollten für Baustoffe und Konstruktion die Kräfte, wie u. a. Starkwind, hohe Temperaturen, starke Temperaturschwankungen und heftige Niederschläge, welche auf die Bausubstanz wirken, berücksichtigt werden. Aus gesundheitlichen und ökologischen Gesichtspunkten ist bei der Wahl von Baumaterialien auf schadstoff- und emissionsarme Bauprodukte zu achten.
Es wird auf die kostenlose Broschüre „Zukunft Bauen - Ökologische Baustoffwahl“ verwiesen; zu finden unter: *https://www.wecobis.de/fileadmin/images/Sonderthemen/ZukunftBAU_Brosch%c3%bcre.pdf.*
Zur Anpassung an den Klimawandel sollte auf die Verwendung von Materialien bzw. Anstrichen mit einem hohen Rückstrahlvermögen (Reflexionsstrahlung) bei Fassaden- und Dachkonstruktionen zur Minimierung von „Wärmeinseleffekten“ im Bereich von Gebäuden geachtet werden. Der Grad der Reflexion (Albedo-Wert) der zu verwendenden Materialien sollte den Wert von 0,3 nicht unterschreiten.
Durch Dach- und Fassadenbegrünung, bedarfsgerechte Verschattung und die Wahl heller Gebäudeoberflächen, kann einer Überhitzung der Gebäude und des umgebenden Mikroklimas entgegengewirkt werden.

3.2 Starkregen- / Überflutungsvorsorge, Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt nahezu vollständig in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b WHG (siehe Planzeichnung (Teil I)). Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten sind Gebiete, für die nach § 74 Abs. 2 WHG Gefahrenkarten (HQ 100 oder HQ extrem) zu beachten sind. Die Hauptüberschwemmungsgebiete bei HQ 100 sind in Abbildung 1 und bei HQ extrem in Abbildung 2 dargestellt.

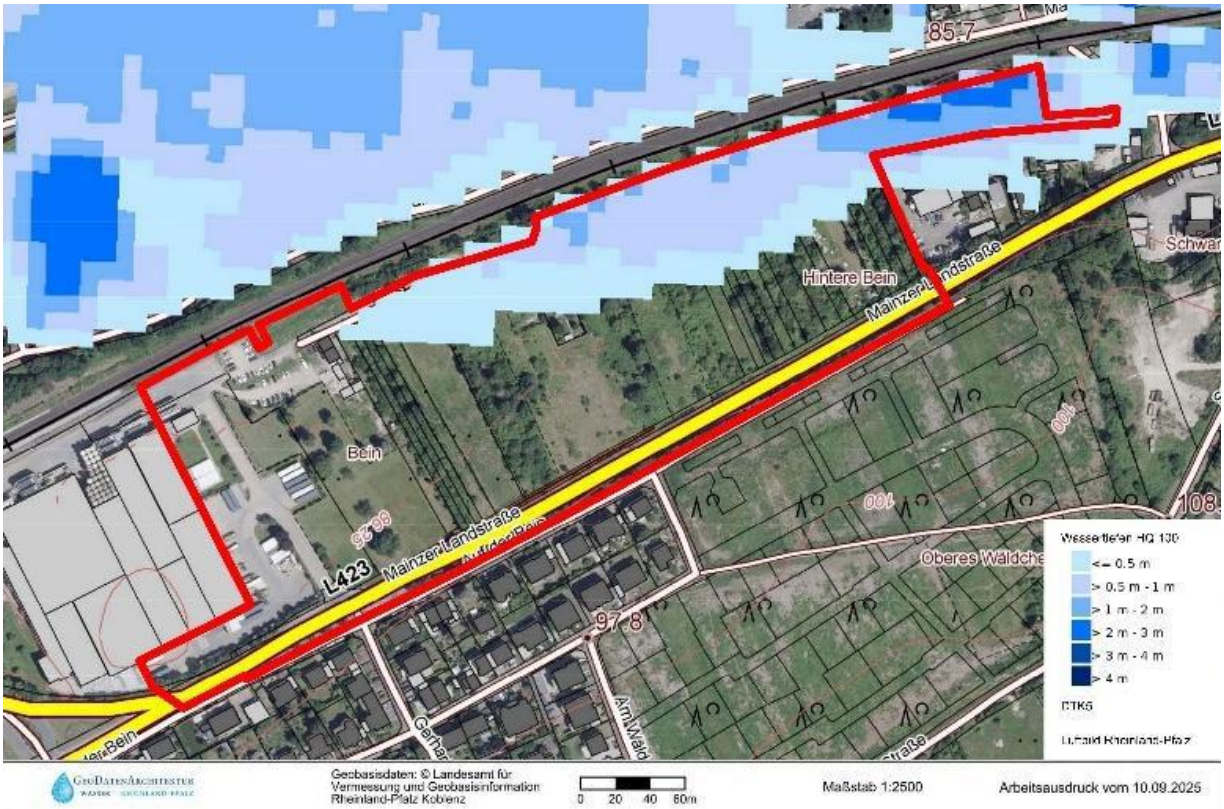


Abb. 1: Hauptüberschwemmungsgebiet bei HQ 100

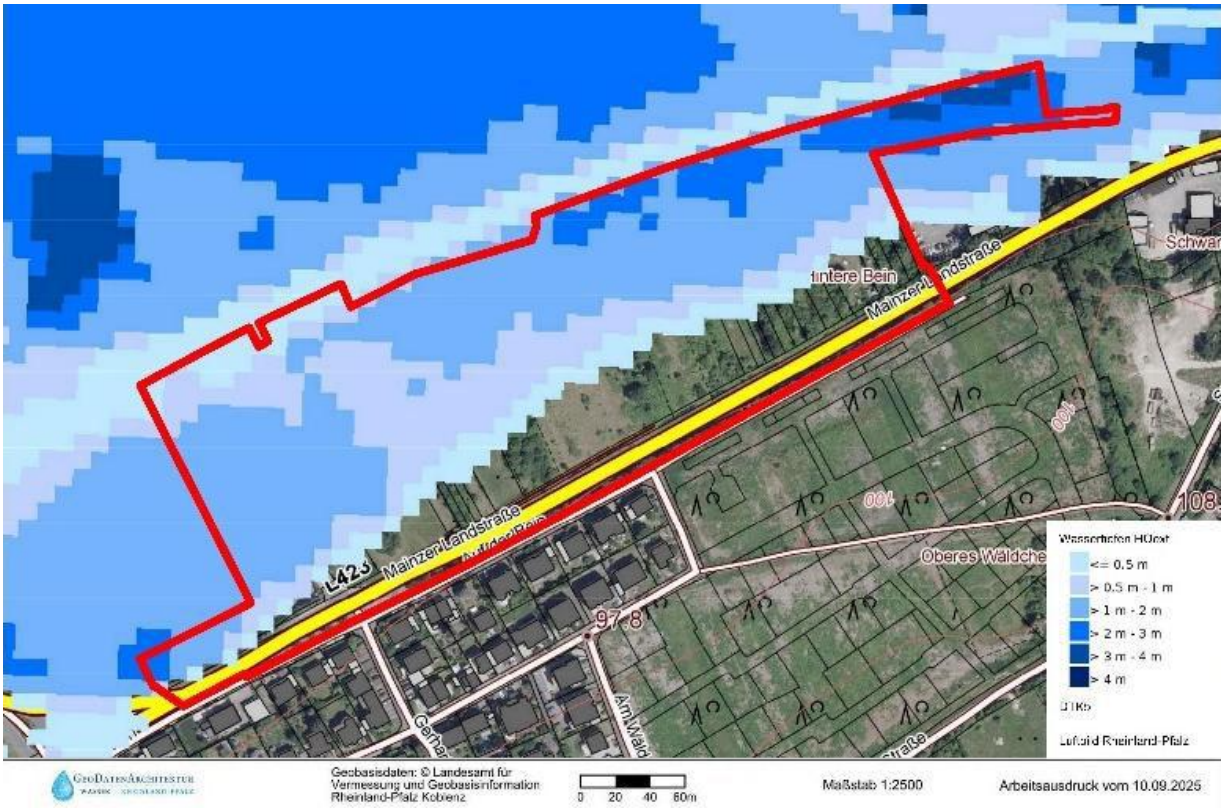


Abb. 2: Hauptüberschwemmungsgebiet bei HQ extrem

Die Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten sowie weitere Informationen zum Thema Hochwasserrisikomanagement sind im Internet frei verfügbar (https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/).

Vom Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz liegen für das Bundesland Sturzflutgefahrenkarten[3] vor. Die Sturzflutgefahrenkarte zeigt die Wassertiefen, die Fließgeschwindigkeiten und die Fließrichtungen von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen. Dafür werden drei Szenarien mit unterschiedlicher Niederschlagshöhe und -dauer betrachtet:

1. ein extremes Starkregenereignis (SRI 10) mit einer Regenmenge von ca. 124 - 136 mm in vier Stunden,
2. ein extremes Starkregenereignis (SRI 10) mit einer Regenmenge von ca. 80 - 94 mm in einer Stunde und
3. ein außergewöhnliches Starkregenereignis (SRI 7) mit einer Regenmenge von ca. 40 - 47 mm in einer Stunde.

Je nach Szenario werden auf den überbaubaren Grundstücksflächen des Bebauungsplans „Kirchstraße“ teilweise maximale Wassertiefen von 50 bis < 100 cm (Szenario 3) bis maximal 100 bis < 200 cm (Szenario 1 und 2) dargestellt.

Die höchsten Fließgeschwindigkeiten von 1,0 bis < 2,0 m/s werden im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf (GF „Feuerwehr“) und in daran angrenzenden Straßenabschnitten der Kirchstraße und der L 423 („Mainzer Landstraße“) festgestellt. Im übrigen Plangebiet werden an mehreren Stellen Fließgeschwindigkeiten von 0,5 bis < 1,0 m/s dargestellt.

Ferner gibt die Hochwassergefahrenkarte Auskunft über die Überflutungsgefahr bei einem Hochwasser. In entsprechender Karte für den Gewässerabschnitt Rhein werden die nördlichen Teilbereiche des geplanten Gewerbegebietes (GE), des Sonstigen Sondergebietes (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“) sowie der nördliche Teilbereich der Gemeinbedarfsfläche (GF „Feuerwehr“) mit Wassertiefen HQ 100 von bis zu > 0,5 m - 1 m dargestellt.

[3] https://geodienste-wasser.rlp-umwelt.de/wassergefahren/

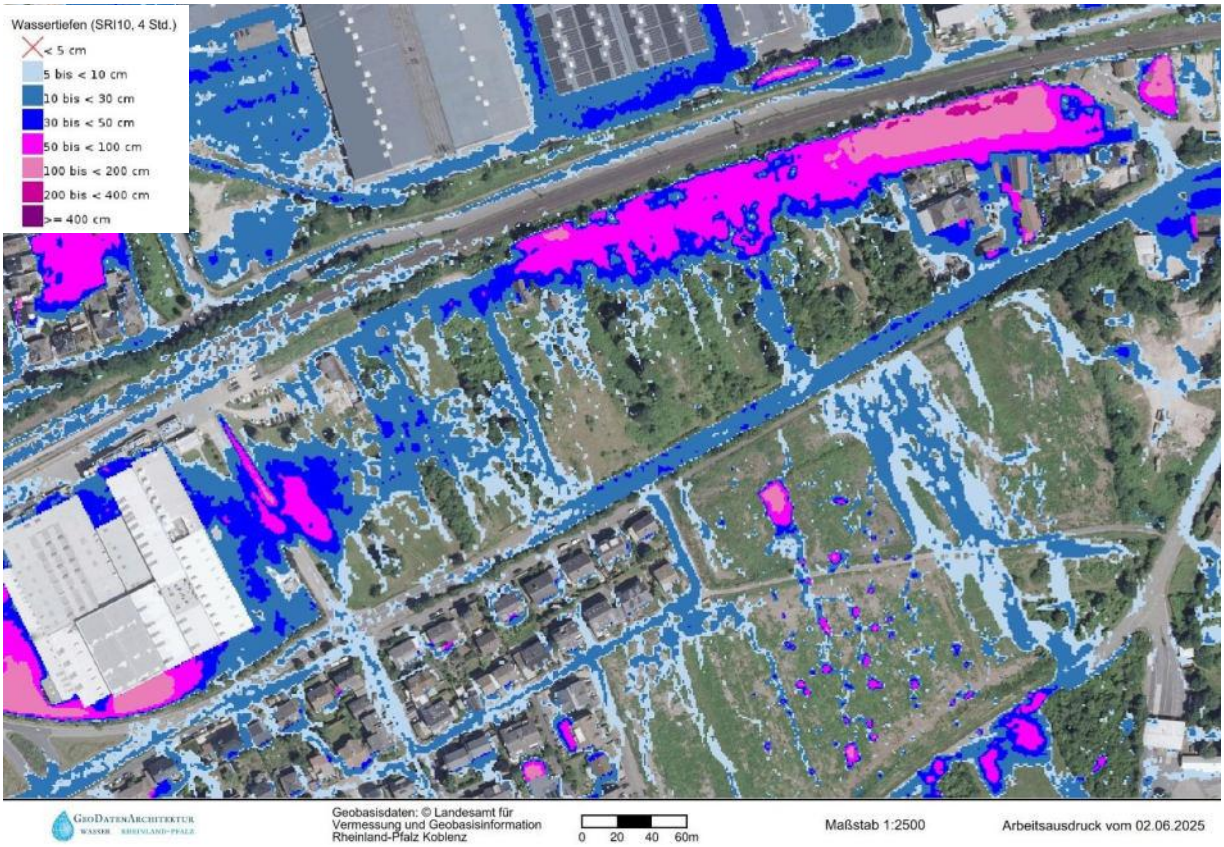


Abb. 3: Sturzflutgefahrenkarte mit Wassertiefe des Szenarios „Extremes Starkregenereignis (SRI 10) mit einer Regenmenge von ca. 124 - 136 mm in vier Stunden“

Eine Sturzflut aus Starkregen stellt ein Ereignis weit über den Bemessungsansätzen der Niederschlagswasserbewirtschaftung dar und kann auch durch die vorgesehenen Maßnahmen nicht gänzlich vermieden werden.
Im Rahmen der Hochbau- und Freiflächenplanung ist daher der Schutz vor Starkregen- und Überflutungsgefahren gemäß Eigenvorsorge nach § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu berücksichtigen.
Grundsätzlich sollten bei der Planung einzelner Bauvorhaben folgende Handlungsstrategien beachtet werden:
1. Ausweichen – beispielsweise durch die Errichtung von Gebäuden in erhöhter Lage, Aufständerungen oder vergleichbare Maßnahmen,
2. Widerstehen – durch geeignete bauliche Schutzmaßnahmen gegen das Eindringen von Wasser in Gebäude und Anlagen,
3. Anpassen/Nachgeben – beispielsweise durch die kontrollierte Flutung hierfür geeigneter Gebäudebereiche zur Minimierung möglicher Schäden.
Es ist wichtig die Gebäude hochwasserangepasst zu errichten (z. B. keine grundstücksgleichen Gebäudeöffnungen, Objektschutz, Verzicht auf Unterkellerung) oder um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden, zumindest auf die Höhenlage der Lichtschächte, -höfe und des Einstiegs der Kellertreppen o.ä. zu achten. Sie sollten so hoch liegen, dass sie vor wild abfließendem Wasser bei Starkregen geschützt sind. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Freiflächengestaltung integrierbar. Dabei sollten die Außenanlagen ein Gefälle vom Gebäude weg aufweisen.
Planung, Ausführung und Nutzung von Vorhaben sollten entsprechend an diese möglichen Gefahren angepasst werden. Die möglichen Einschränkungen für Flucht- und Rettungswege sollten im Rahmen der Objektplanung im Sinne der Eigenvorsorge (§ 5 WHG) ebenfalls definiert und planerisch berücksichtigt werden.

Es wird auf die vom Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe gegebenen Hinweise zum Baulichen Bevölkerungsschutz (BBK) verwiesen; zu finden unter:
https://www.bbk.bund.de/DE/Themen/Risikomanagement/Baulicher-Bevoelkerungsschutz/baulicherbevoelkerungsschutz_node.html

Hinweise, wie sich Kommunen und Bürger schützen können, werden in der BBK-Publikation „Die unterschätzten Risiken „Starkregen“ und Sturzfluten““ gegeben:
https://www.bbk.bund.de/SharedDocs/Downloads/DE/Mediathek/Publikationen/Risikomanagement/unterschaetzte-risiken-starkregen-sturzfluten.pdf?__blob=publicationFile&v=15

Weitere Literaturhinweise:
Land unter - Ein Ratgeber für Hochwassergefährdete und solche, die es nicht werden wollen (Herausgeber: Ministerium für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz (MUFV), Rheinland-Pfalz, 2008); zu finden unter:
https://hochwassermanagement.rlp.de/fileadmin/hochwassermanagement/Unsere_Themen/Was_macht_das_Land/Kompetenzzentrum_Hochwasservorsorge_und_Hochwasserrisikomanagement/Ratgeber_Land_unter.pdf

Hochwasserschutzfibel - Objektschutz und bauliche Vorsorge (Herausgeber: Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, 9. überarbeitete Auflage, Berlin, Februar 2022); zu finden unter:
https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/ministerien/bmwsb/verschiedene-themen/2022/hochwasserschutzfibel.html

3.3 Regenwassernutzung

Es wird empfohlen, unbelastetes bzw. gering belastetes Niederschlagswasser für eine Bewässerung der Grünanlagen oder als Brauchwasser zu verwenden. Bei der Anlage von Regenwassernutzungsanlagen ist die DIN 1989 zu beachten. Bei der Nutzung von Brauchwasser aus Zisternen muss das Leitungssystem gemäß den Technischen Regeln (DIN 1988, DIN 1986 und DIN 2001) ausgeführt werden.
Auf eine strikte Trennung von Trink- und Brauchwasserssystemen wird hingewiesen.
Für die Nutzung von Brauchwasser besteht grundsätzlich eine Anzeigepflicht gegenüber dem Gesundheitsamt, dem Wasserversorgungspflichtigen und dem Abwasserbeseitigungspflichtigen.

Bodenschutz und Baugrund

3.4 Bodenschutz

Sollten im Zuge der Erdarbeiten Auffälligkeiten bei den Erdstoffen bezüglich Zusammensetzung, Färbung, Geruch usw. auftreten, so ist umgehend die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz - mit Sitz in Mainz zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.
Oberboden, der bei Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung gemäß § 202 BauGB zu schützen.
Vor Baubeginn ist der Oberboden gemäß DIN 18915 abzuschieben, fachgerecht zwischenzulagern und für einen geeigneten Zweck wiederzuverwerten. Die DIN 19731 gibt Hinweise zum sachgerechten Umgang mit Bodenmaterial und/oder Baggergut, die z. B. bei Bautätigkeiten, einschließlich Unterhaltungsmaßnahmen, und im Landschaftsbau anfallen.

3.5 Eingriffe in den Baugrund und Entsorgung von Abbruchmaterialien

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u. a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054, DIN 19731 und DIN 18915) zu berücksichtigen. Bei Abbruch-/Auffüllmaßnahmen von Verkehrsflächen oder Baugrundstücken sind für den Einbau in technischen Bauwerken die Regelungen der Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung – ErsatzbaustoffV) bzw. außerhalb von technischen Bauwerken die Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu beachten; jeweils zu finden unter: *https://www.gesetze-im-internet.de*.
Anfallendes Abbruchmaterial ist ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Schadstoffhaltige Bauabfälle sind dabei von verwertbaren Stoffen getrennt untereinander zu halten. Hierbei ist die Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) zu beachten.

3.6 Baugrunduntersuchungen, Hinweis auf das Geologiedatengesetz

Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Um Nässeschäden oder sonstige Schäden vorzubeugen und um die Standsicherheit von Bauwerken und Anlagen sicherzustellen, werden vor der Durchführung von Baumaßnahmen sorgfältige Untersuchungen der Grundwasserstände und der Bodenbeschaffenheit auf dem Baugrundstück empfohlen.
Bohrungen und die Errichtung temporärer Grundwassermessstellen gelten als Erdaufschlüsse. Diese unterliegen gemäß § 49 WHG i. V. m. § 46 LWG der Anzeigepflicht bei der Unteren Wasserbehörde. Dauerhafte Grundwassermessstellen benötigen eine wasserrechtliche Erlaubnis.
Sollte bei Tiefbaumaßnahmen eine temporäre Bauwasserhaltung erforderlich werden, ist die hierfür notwendige wasserbehördliche Erlaubnis rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.
Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter *https://geoldg.lgb-rlp.de* zur Verfügung. Die Übermittlungspflicht obliegt dem Antragsteller bzw. seinen Beauftragten (z. B. Ingenieurbüro, Bohrfirma).

3.7 Lagerung wassergefährdender Stoffe (z. B. Heizöl) und Notstromanlagen an Feuerwehrstandorten

Planungen im Hinblick auf den Umgang und die Lagerung wassergefährdender Stoffe müssen in Einklang mit der Nutzungszulässigkeit stehen. Weiterhin sind hierbei stets die grundlegenden gesetzlichen Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Landeswassergesetzes Rheinland-Pfalz (LWG) sowie insbesondere die „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV)“ vom 18.04.2017 (BGBl. I S. 905), geändert durch Artikel 256 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328), zusammen mit den einschlägigen technischen Regelwerken zu beachten.
Die AwSV ist abrufbar unter: *www.gesetze-im-internet.de*.
Werden wassergefährdende Stoffe gelagert, ist dies gemäß § 20 Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.
Die Errichtung einer Heizölverbraucheranlage (HVA) ist im Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78c Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Es wird auf die Anzeigepflicht gemäß § 78c Abs. 2 Satz 2 WHG bei der Unteren Wasserbehörde hingewiesen.
Notstromanlagen an Feuerwehrstandorten stehen wasserrechtlich Heizölverbraucheranlagen gleich (§ 2 Abs. 11 Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV)). Die v. a. Ausführungen sind für Notstromanlagen daher ebenso zu beachten und umzusetzen. Auf den Nachweis der Fachkunde gemäß § 103 Landeswassergesetz (LWG) wird verwiesen.

3.8 Denkmalschutz

Jeder zutage kommende archäologische Fund ist unverzüglich der Generaldirektion Kulturelles Erbe - Direktion Landesarchäologie, Mainz, zu melden. Die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen. Die Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen der aktuellen Fassung des Denkmalschutzgesetzes (DSchG), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543), hinzuweisen.

Absatz 1 entbindet Bauträger / Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE).

Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit diese ihre Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen kann. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Die Absätze 1 bis 3 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

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

Die Direktion Landesarchäologie weist extra darauf hin, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen gilt. Diese Meldepflicht liegt beim Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21 Abs. 3 DSchG, Punkt 2, sowie für die späteren Erdarbeiten beim Bauträger / Bauherr.

In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kirchstraße“ bislang keine archäologische Fundstelle verzeichnet. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, archäologischen Denkmale bekannt. Die Direktion Landesarchäologie empfiehlt daher eine geomagnetische Voruntersuchung.

3.9 Radon

Aufgrund der Messergebnisse geologischer Untersuchungen des Bundesamts für Strahlenschutz sowie vom MUEEF (Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz) muss in keinem Landkreis von Rheinland-Pfalz ein Radonvorsorgegebiet ausgewiesen werden, indem für Neubauten und Arbeitsplätze besondere Auflagen gelten. Ob möglicherweise in kleineren Verwaltungseinheiten Vorsorgegebiete ausgewiesen werden sollten, soll mit zukünftigen, weitergehenden Messungen geprüft werden.
Außerhalb von Radonvorsorgegebieten gilt: Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren (§ 123 Abs. 1 StrlSchG). Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Diese sind insbesondere erfüllt, wenn die Vorgaben der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ beachtet wurden. Die DIN 18195 ist eine Planungs- und Ausführungsnorm für die Abdichtung von Bauwerken und Bauteilen, die für den Neubau konzipiert wurde. Unter anderem werden in dieser Norm Anforderungen für Durchdringungen, Übergänge sowie An- und Abschlüsse aufgestellt. In Radonvorsorgegebieten gelten zusätzliche Regelungen.
Gemäß der geologischen Radonkarte[4] des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz befinden sich nördliche Teilbereiche des geplanten Sondergebietes (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“) im Grenzbereich einer Fläche mit einem Radonpotential von 31,8. Das restliche Plangebiet liegt in einem Bereich mit einem Radonpotential von 20,3. Das Radonpotential setzt sich aus der Radonkonzentration in der Bodenluft sowie dessen Permeabilität zusammen. Bei einem Radonpotential von 44 wird erwartet, dass der Referenzwert in Gebäuden dreimal häufiger überschritten wird als im Bundesdurchschnitt.
Die kleinräumige Vielfalt der 124 verschiedenen, in Rheinland-Pfalz vorkommenden geologischen Formationen bedingt jedoch, dass lokal hohe Radonpotenziale erwartet werden können. Daher werden Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich Werte über 100 kBq/m³ festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

[4] https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?&applicationId=86183

Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des Radons sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Es wird empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

Zur Thematik Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft steht die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt in Mainz (Telefon 0 61 31 / 60 33-12 63, E-Mail radon@lfu.rlp.de) zur Verfügung. Die Radoninformationsstelle führt auch Radon-Messungen durch oder nennt Messstellen für Radon.

3.10 Geotechnische Berichte

Die Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda und Partner mbH (ICP), Am Tränkwald 7, 67688 Rodenbach wurde im Rahmen der B-Planaufstellung mit der Baugrunderkundung und der Erstellung eines geotechnischen Berichts beauftragt. Die Baugrunderkundung umfasst die Plangebietsbereiche Sonstiges Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“), die Fläche für den Gemeinbedarf (GF „Feuerwehr“), die im Plangebiet liegende L 423 („Mainzer Landstraße“) und Kirchstraße, sowie die Planstraße und die Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (nachfolgend „mittlerer und östlicher Plangebietsbereich“ genannt).
Der Bericht mit Projekt-Nr. B24083 vom 13.09.2024 liegt der Gemeindeverwaltung Budenheim vor.
Der Umfang der durchgeführten Untersuchungen beschränkt sich auftragsgemäß im Wesentlichen auf die Erschließung des Baugebietes (Straßenbau und Kanalbau) mit orientierender abfallrechtlicher Voruntersuchung sowie die Versickerungseignung.
In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die beauftragten punktuellen Erkundungsarbeiten lediglich eine Voruntersuchung im Sinne der DIN 4020 darstellen. Sie können keinesfalls weitergehende, im Zuge der Bebauung der Einzelgrundstücke objektspezifisch erforderlich werdende Hauptuntersuchungen und Standsicherheitsberechnungen als Grundlage für den Entwurf der Bauwerksgründungen ersetzen.
Der geotechnische Bericht mit Projekt-Nr. B24083 vom 13.09.2024 gilt für das angegebene Objekt nur im Zusammenhang mit den Projektdaten. Eine Übertragung der Untersuchungsergebnisse auf andere Projekte ist ohne Zustimmung der Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda und Partner mbH nicht zulässig.

Seitens der Bericap GmbH & Co. KG wurde für die beabsichtigte Betriebserweiterung im geplanten Gewerbegebiet (GE) sowie im geplanten Industriegebiet (GI) auf den Grundstücken Flst.-Nrn. 1/98, 16/1, 18/2 und 20/2 (nachfolgend „westlicher Plangebietsbereich“ genannt) die Geotechnik-Team Mainz GmbH, Nikolaus-Otto-Straße 6, 55129 Mainz mit der Erstellung eines Baugrundgutachtens beauftragt.
Der Bericht mit der Projektnummer 23289 vom 28.02.2025 liegt der Gemeindeverwaltung Budenheim vor. Er umfasst eine allgemeine Baugrundbeurteilung sowie Empfehlungen zur Gebäudegründung, zu Baugrubenböschungen und zur Grundwasserhaltung. Darüber hinaus enthält der Bericht die Ergebnisse und Bewertungen der durchgeführten abfalltechnischen Untersuchungen.
Die Ergebnisse dieser Untersuchung basieren auf punktförmigen Aufschlüssen. Im Umfeld der durchgeführten Bohrungen und Sondierungen können daher unter Umständen Bodenverhältnisse vorliegen, die im Rahmen der durch geführten Untersuchungen nicht erkannt wurden und von den beschriebenen Ergebniswerten abweichen. Sollten sich bei den Erdarbeiten abweichende Erkenntnisse ergeben, ist der Baugrundsachverständige umgehend zu benachrichtigen. Der Bericht mit der Projektnummer 23289 vom 28.02.2025 ist nur in seiner Gesamtheit und nur für das bearbeitete Bauprojekt gültig.

3.10.1 Orientierende abfallrechtliche Untersuchung[5] (mittlerer und östlicher Plangebietsbereich)

Zur orientierenden abfalltechnischen Einstufung des voraussichtlich anfallenden Erdaushubs in den Bereichen Sonstiges Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“), Gemeinbedarfsfläche (GF „Feuerwehr“), L 423 („Mainzer Landstraße“), Kirchstraße, Planstraße und Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser wurden 5 Mischproben der aufgeschlossenen Böden/Auffüllungen erstellt und einer laborchemischen Untersuchung nach der Ersatzbaustoffverordnung BM-0* (Feststoff und Eluat) unterzogen.
Bei den Mischproben aus den Bereichen Sonstiges Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“), Gemeinbedarfsfläche (GF „Feuerwehr“) und Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser liegen alle Parameter unterhalb der Grenzwerte der Einbauklasse BM-0 nach Ersatzbaustoffverordnung (EBV). Die Chargen der Proben können daher für bodenähnliche Anwendungen verwendet werden.
Weitere Einzelheiten sind dem geotechnischen Bericht der Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda und Partner mbH (Projekt-Nr. B24083 vom 13.09.2024) zu entnehmen.

3.10.2 Abfalltechnische Untersuchungen und Beurteilungen[6] (westlicher Plangebietsbereich)

Die untersuchte Mischprobe MP 1 (Lagerhalle, 1. BA) zeigte keine Auffälligkeiten und ist nach der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) als Bodenmaterial der Klasse 0 einzustufen.
Die Mischprobe MP 2 (Produktionshalle mit Druckerei, 2. BA) ist aufgrund des erhöhten pH-Wertes zunächst in die Klasse BM-F3 einzustufen. Des Weiteren würde die ebenfalls erhöhte Leitfähigkeit zu einer Einstufung in die Klasse BM-F1 führen.
Gemäß § 15 der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) gelten für die Einstufung der Parameter „pH-Wert“ und „elektrische Leitfähigkeit“ in nicht aufbereiteten Bodenmaterial in eine Materialklasse Ausnahmen gemäß § 10 Absatz 5 der EBV: „Die Materialwerte pH-Wert“ und „elektrische Leitfähigkeit“ sind Orientierungswerte. Bei Abweichungen von mehr als 0,5 Einheiten beim pH-Wert oder 10% der elektrischen Leitfähigkeit hat der Betreiber der Aufbereitungsanlage die Ursache zu ermitteln.“
Da die Überschreitung der Leitfähigkeit mehr als 10% beträgt, ist die Ursache zu ermitteln. Die Budenheimer Sande und Lehme sind carbonathaltig. Der erhöhte pH-Wert und die erhöhte Leitfähigkeit ist daher vermutlich auf Carbonat- und leicht erhöhte Sulfatgehalte zurückzuführen.
Gemäß der FAQ’s zur EBV des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz können andere Schadstoffquellen ausgeschlossen werden, wenn der pH-Wert und die Leitfähigkeit mit Kalkkomponenten begründet werden kann. Da ein erhöhter Kalkgehalt (Calciumcarbonat) als unproblematisch gesehen wird und auch der Sulfatgehalt die BM-0 Materialwerte einhält, ist nach Ansicht der Geotechnik-Team Mainz GmbH auch eine höherwertigere Verwertung möglich (BM-0). Diese Einschätzung sollte vor dem Einbau jedoch von behördlicher Seite bestätigt werden.
Weitere Einzelheiten sind dem geotechnischen Untersuchungsbericht der Geotechnik-Team Mainz GmbH (Projekt-Nr. 23289 vom 28.02.2025) zu entnehmen.

3.10.3 Versickerungseignung der anstehenden Böden[7] (mittlerer und östlicher Plangebietsbereich)

Neben den Feldversuchen erfolgte die Bestimmung des k_f-Wertes näherungsweise anhand der Kornverteilung über die empirischen Verfahren nach Beyer, Hazen, Seelheim und Mallet/Paquant. Zur näherungsweisen Bestimmung der charakteristischen Durchlässigkeit der im Untersuchungsgebiet anstehenden Böden wurden daher an 3 Bodenproben die Korngrößenverteilungen mittels kombinierter Sieb-/Schlammanalyse nach DIN EN ISO 17992-4 bestimmt.
Aus den durchgeführten Feld- und Laborversuchen ergibt sich, dass die anstehenden Lockergesteinsböden überwiegend als geeignet für eine Flächenversickerung zu klassifizieren sind.
Weitere Einzelheiten sind dem geotechnischen Bericht der Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda und Partner mbH (Projekt-Nr. B24083 vom 13.09.2024) zu entnehmen.

[5] Geotechnischer Bericht, Projekt-Nr. B24083, Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda und Partner mbH, 13.09.2024, S. 29 ff.
[6] Geotechnischer Untersuchungsbericht, Projekt-Nr. 23289, Geotechnik-Team Mainz GmbH, 28.02.2025, S. 26 f.
[7] Geotechnischer Bericht, Projekt-Nr. B24083, Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda und Partner mbH, 13.09.2024, S. 34 ff.

3.10.4 Untergrunddurchlässigkeit[8] (westlicher Plangebietsbereich)

Zur Ermittlung von Infiltrationsraten und Durchlässigkeitsbeiwerten (k_f-Werte) wurden neben der Abschätzung aufgrund der Bodenart, gezielte Bodenproben hinsichtlich ihrer Kornverteilung nach DIN EN ISO 17892-4 im Baugrundlabor der Geotechnik-Team Mainz GmbH untersucht und gemäß den kf-Wert-Berechnungen nach Hazen, Beyer, Kaubisch, Seiler, USBR und Seelheim hin ausgewertet (falls möglich und zulässig).
Eine gezielte Durchsickerung der Auffüllungen der Folge 2 ist zum Schutz des Grundwassers aus Vorsorgegründen unzulässig; daher ist die Ermittlung der hydraulischen Durchlässigkeit nicht erforderlich.
Die Lehme der Folge 3 sind aufgrund ihres hohen Feinkornanteils nur gering durchlässig; hier kann aufgrund der Bodenansprache ein k_f-Wert in der Größenordnung von etwa 1×10^{-7} bis 10^{-9} m/s abgeschätzt werden.
Für die Flugsande der Folge 4 wurden anhand der Kornverteilungen k_f-Werte zwischen etwa 1×10^{-6} und 4×10^{-7} m/s errechnet. Je nach Grad der Verlehmung (Schluffanteil) können die Flugsande erfahrungsgemäß auch besser durchlässig sein.
Die Terrassensedimente der Folge 5 sind gemäß den Berechnungen aus den Kornverteilungen als gut durchlässig zu bewerten. Hier wurden k_f-Werte zwischen etwa 1×10^{-5} und 8×10^{-6} m/s ermittelt.
Die zur Tiefe folgenden Tonmergel der Folge 6 sind als Quasi-Wasserstauer einzustufen. Hier sind k_f-Werte in der Größenordnung zwischen 1×10^{-9} und 10^{-11} m/s zu erwarten.
Gemäß DIN 18130 werden die hydraulischen Durchlässigkeiten der maßgebenden Bodenschichten als „durchlässig“, „schwach durchlässig“, „schwach bis sehr schwach durchlässig“ bzw. „sehr schwach durchlässig“ eingestuft.
Weitergehende Angaben sind dem geotechnischen Untersuchungsbericht der Geotechnik-Team Mainz GmbH (Projekt-Nr. 23289 vom 28.02.2025) zu entnehmen.

3.11 Kampfmittel

Im Planungsbereich sind Munitionsgefahren nicht auszuschließen.
Daher wurden die Plangebietsbereiche Sonstiges Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“), Gemeinbedarfsfläche (GF „Feuerwehr“), L 423 („Mainzer Landstraße“), Kirchstraße und Planstraße sowie die geplante Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser von der Uxo Pro Consult GmbH, Berlin, mit Hilfe einer Luftbildauswertung zur Überprüfung des Verdachts auf Kampfmittelbelastung von Baugrundflächen inklusive Recherche zu Kampf- & Kriegsdaten zur Luftbildauswahl vorsorglich untersucht (siehe Teil III, Ziffer 7.10.1).
Das Gutachten der UXO Pro Consult vom 03.07.2024 liegt der Gemeindeverwaltung Budenheim vor.

Seitens der Bericap GmbH & Co. KG wurde für die beabsichtigte Betriebserweiterung im geplanten Gewerbegebiet (GE) sowie im geplanten Industriegebiet (GI) die Kampfmittelortung Welker GmbH, Kirn, mit der Durchführung einer Kampfmittelortung beauftragt. Die Untersuchungen erfolgten auf einer vom Auftraggeber bauseits abgesteckten Untersuchungsfläche mittels Oberflächensondierung durch „Time Domain Electro Magnetics“ (TDEM), computer- und GPS-gestützt (aktives Verfahren), sowie mittels „Geomagnetik“, 4-Kanal-Sondiersystem, ebenfalls computer- und GPS-gestützt (passives Verfahren) (siehe Teil III, Ziffer 7.10.2).
Der Bericht zum passiven Verfahren vom 15.01.2025 sowie der Bericht zum aktiven Verfahren vom 24.01.2025 der Kampfmittelortung Welker GmbH liegen der Gemeindeverwaltung Budenheim vor.

[8] Geotechnischer Untersuchungsbericht, Projekt-Nr. 23289, Geotechnik-Team Mainz GmbH, 28.02.2025, S. 18 f.

Technische Infrastruktur

3.12 Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Telekommunikationsanlagen

Allgemeine Hinweise

Im Plangebiet bzw. unmittelbar angrenzend befinden sich Ver- und Entsorgungsanlagen wie Wasser, Abwasser, Gas, Strom und Telekommunikationsanlagen. Grundsätzlich ist rechtzeitig vor Baubeginn eine aktuelle Planauskunft einzuholen. Erforderliche Maßnahmen zur Sicherung / Änderung dieser Leitungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen sind frühzeitig mit dem jeweiligen Leitungsbetreiber abzuklären.

Die technischen Regelwerke sind einzuhalten. Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Leitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden inhaltsgleichen technischen Regelwerke (z. B. FGSV Merkblatt 939, DWA Arbeitsblatt M 162, DVGW Arbeitsblatt GW 125) und die DIN 1988 zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Vorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen zu treffen.

Spezielle Hinweise der Leitungsbetreiber

- Mainzer Netze GmbH

  Im Bereich des geplanten Kreisverkehrs verläuft eine Gashochdruckleitung der Mainzer Netze GmbH. Diese ist dauerhaft zugänglich zu halten und muss für Begehungs-, Kontroll- und Wartungszwecke jederzeit uneingeschränkt erreichbar sein.

  Im Rahmen der weiteren Erschließungs-, Ausführungs- und Genehmigungsplanung sind die Belange der Mainzer Netze GmbH fortlaufend zu berücksichtigen. Der Versorgungsträger ist in die Detailplanungen rechtzeitig einzubinden.

  Arbeiten im Bereich der Versorgungsanlagen dürfen nur nach vorheriger Abstimmung mit den zuständigen Fachbereichen der Mainzer Netze GmbH durchgeführt werden.

  Eine frühzeitige und kontinuierliche Abstimmung mit der Mainzer Netze GmbH ist erforderlich. Bauliche Maßnahmen im Leitungsbereich sind so vorzusehen, dass die Betriebssicherheit sowie die Zugänglichkeit der Leitung dauerhaft gewährleistet bleiben.

  Auf das „Merkblatt Leitungsschutz - Zum Schutz von Versorgungsanlagen und -leitungen der Mainzer Netze GmbH bei Bauarbeiten“ wird hingewiesen; zu finden unter: *https://www.mainzer-netze.de/service/planauskunft*.

- Telekom Deutschland GmbH

  Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH, Poststraße 20-28, 55545 Bad Kreuznach, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

- Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

  Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH bzw. Vodafone Deutschland GmbH. Diese Anlagen sind im Zuge der Bauausführung zu schützen und zu sichern. Eine Überbauung der Anlagen ist unzulässig; bestehende Überdeckungen dürfen nicht verringert werden. Soweit im Rahmen der Bauausführung eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung von Telekommunikationsanlagen erforderlich wird, ist mindestens drei Monate vor Baubeginn ein entsprechender Auftrag an mitverlegung.tfr-sw@vodafone.com zu richten. Dies ist erforderlich, damit die Planung und Bauvorbereitung veranlasst sowie die notwendigen Maßnahmen rechtzeitig durchgeführt werden können.

  Auf die Kabelschutzanweisungen der Vodafone GmbH und Vodafone Deutschland GmbH wird hingewiesen; zu finden unter: *https://partner.kabeldeutschland.de/webauskunft-neu/Datashop/WebDocuments/Kabelschutzanweisung_VF.pdf* und *https://partner.kabeldeutschland.de/webauskunft-neu/Datashop/WebDocuments/Kabelschutzanweisung_VDG.pdf*.

Artenschutz, Naturschutz und Landschaftspflege

3.13 Artenschutzrechtliche Hinweise i. V. m. § 39 ff. und § 44 ff. BNatSchG

3.13.1 CEF-Maßnahme CEF 1 Ö/P: Umsiedlung / Vergrämung von Reptilien

1. Herstellung von Reptilien-Ersatzhabitaten in Abstimmung mit einem Fachgutachter durch Optimierung bereits vorhandener Habitate mit zusätzlichen Habitatstrukturen auf dem Grundstück Flst.-Nr. 221/8, Flur 6, Gemarkung Budenheim, Gemeinde Budenheim (für Mauereidechse und Schlingnatter) bzw. durch Neuanlage durch Entwicklung von brachgefallenem Grünland zu Magergrünland durch Beweidung oder Mahd auf den Grundstücken mit den Flst.-Nrn. 22, 23 und 24, Flur 3, Gemarkung Budenheim, Gemeinde Budenheim (für Zauneidechse).
2. Einzäunung von Flächen, die von Reptilien freigehalten werden sollen, vor Beginn der Umsetzung und während des Baubetriebs mit einem Reptilienschutzzaun aus Kunststoff mit glatter Oberfläche, Höhe über dem Boden mind. 50 cm.
3. Im Zeitraum von April bis Mitte Juni, sind die im Plangebiet vorkommenden Reptilien durch Vergrämung bzw. Umsiedlung in die vorher angelegten, oben genannten Habitatflächen vor einer potenziellen Individuentötung zu schützen.
4. Die Schutzzäune sind während des Baubetriebs regelmäßig auf einen ordnungsgemäßen Zustand zu kontrollieren, ggf. zu reparieren und von Aufwuchs freizuhalten.
5. Nach Beendigung der Bauarbeiten ist der Reptilienschutzzaun wieder zurückzubauen.

3.13.2 CEF-Maßnahme CEF 2 Ö/P: Ersatz eines Turmfalken-Nestes

Im Vorfeld der Entfernung des Turmfalken-Nestes durch Rodung / Fällung des Baumes sind 2 Nisthilfen in Form von Turmfalken-Kästen (z. B. Turmfalkennisthöhle Nr. 28 von Schwegler oder vergleichbar) im Einzugsbereich des aktuellen Nestes zu installieren. Hierzu können Bäume, aber auch Gebäudefassaden im Umfeld genutzt werden. Bevorzugt sollten die Nisthilfen an geeignete Bäume oder Gebäude in Abstimmung mit einer/m Ornithologin/en in mehr als 5 m Höhe im Umfeld des Plangebietes angebracht werden.

3.13.3 Vermeidungsmaßnahme V 1 Ö/P: Rodungszeiten

Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 dürfen in der „Schonzeit vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres keine größeren Eingriffe in Gehölzbestände (Verbot Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen) erfolgen.

Dies gilt ebenfalls für die Baufeldherstellung mit Abräumung der Vegetationsschichten und Abschieben des Oberbodens.

Zwar gilt 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 (in Gehölz Vögel bzw. Fledermäuse) dürfen nicht beeinträchtigt werden, noch dürfen deren Nistplätze / Zufluchtsstätten zerstört werden. Vor einem Gehölzeingriff in der „biologisch aktiven Jahreszeit“ ist durch eine Begutachtung durch eine fachlich qualifizierte Person (z. B. Biologe o. ä.) der Tötungstatbestand auf jeden Fall auszuschließen.

3.13.4 Vermeidungsmaßnahme V 2 Ö/P: Faunistische Prüfung vor Baubeginn

Kleingärten bzw. eingezäunte private Grundstücke sind nach Nutzungsaufgabe, spätestens jedoch rechtzeitig im Vorfeld der Baufeldräumung und Gehölzrodungen, nach Strukturen zu untersuchen, die von planungsrelevanten Tierarten (z. B. Amphibien, Bilche, Reptilien) genutzt werden könnten. Ein Ausschluss der Betroffenheit nach § 44 BNatSchG ist mithilfe einer fachkundigen Person wie Biologe oder vergleichbar notwendig.

3.13.5 Vermeidungsmaßnahme V 3 Ö/P: Besatzprüfung von Höhlenbäumen

Bereiche mit potenziellen Habitat- / Höhlenbäumen sind zeitnah vor den Rodungen auf einen Besatz durch Fledermäuse hin zu kontrollieren, um eine Tötung oder Verletzung von Tieren zu vermeiden. Ist das untersuchte Quartier gut einsehbar und mit Sicherheit nicht besetzt, so ist der Eingang zu verschließen, damit sich zwischen Kontrolle und Rodung kein Tier mehr darin ansiedelt. Sollte ein Besatz festgestellt werden, muss das weitere Vorgehen individuell von der Umweltbaubegleitung beurteilt werden.

Vorgefundene Höhlen sind durch Nist- oder Quartierhilfen auszugleichen (Ausgleich 1:2), auch wenn sie zum Zeitpunkt der Kontrolle nicht besetzt sind.

3.13.6 Vermeidungsmaßnahme V 10 Ö/P: Glaseinbauten

Zur Minimierung des Vogelschlags erfolgt eine fachgerechte Ermittlung und Bewertung der Signifikanzhöhe des Kollisionsrisikos durch eine/n Ornithologin/en (oder vergleichbar) auf Grundlage der baulichen Eigenschaften von Bestandsgebäuden bzw. in Planung befindlicher Neubauten und deren Umgebung, um in einem zweiten Schritt die Notwendigkeit zur Umsetzung von Maßnahmen zu formulieren. Bei einer Verwendung großer Glasflächen und bei Glasflächen mit Risiko für Vogelschlag sind zur Vermeidung von Vogelschlag an Glas Maßnahmen auszuführen:

- Einsatz mattierter, geriffelter, gerippter, sandgestrahlter, o.ä. Materialien.
- Einsatz transluzenter Gläser, z. B. Gussglas, Glasbausteine, Stegplatten.
- Einsatz eingefärbter (unter Berücksichtigung des Reflexionsgrades) oder undurchsichtiger Materialien.
- Einsatz reflexionsarmer Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von < 8 %, bzw. < 15%, je nach Scheibengröße (ggf. sind ergänzende Maßnahmen erforderlich).
- Bedrucken der Glasoberfläche mit einem als hochwirksam nachgewiesenen Punkt-/Streifenmuster
- Vorgelagerte Konstruktionen, z. B. Rankgitterbegrünungen oder Rahmenkonstruktionen.
- Einsatz von nicht transparentem Glas in Bereichen, wo vor Fenstern eine Brüstung bzw. Absturzsicherung errichtet wird, zur Verringerung der sichtbaren Glasfläche.

3.13.7 Vermeidungsmaßnahme V 12 Ö/P: Ökologische Baubegleitung

Die Umsetzung der festgesetzten naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist für die Dauer der Bauarbeiten durch eine ökologische Baubegleitung zu betreuen und sicherzustellen.

Die zertifizierte Umweltbaubegleitung, d.h. eine zertifizierte fachkundige Person ist rechtzeitig vor Baubeginn in die Planung des Bauablaufs einzubinden. Wesentliche Bestandteile der Arbeit der ökologischen Baubegleitung sind u.a. die Abstimmungen zu allen arten- und naturschutzfachlich relevanten Maßnahmen und Durchführungszeiten, die Konkretisierung und Optimierung von Maßnahmen (z. B. Rodungszeitpunkte, Bautabuzonen, Baufeldbegrenzung) und die fachliche Begleitung des Baugeschehens durch regelmäßige Zustandsberichte, Begehungen, Berichterstattung etc. Die UBB dokumentiert die Umsetzung der getroffenen Maßnahmen, wie z. B. die Vorbereitung und Begleitung der Baustelleneinrichtung und unterstützt den Bauablauf bei der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände.

3.13.8 Maßnahme A 2 Ö/P: Nistkästen

Als Ersatzmaßnahme für den Verlust von Höhlenbäumen sind mindestens 26 Kästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter in verbleibenden Baumbeständen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu befestigen (z. B. Fa. Schwegler Typ 1B, 2HW, 1N oder vergleichbar). Ist dies nicht möglich, sind als Ersatzmaßnahme Kästen für Höhlen- / Halbhöhlen- / Nischenbrüter bzw. Fledermauskästen in bzw. an die neuen Fassaden oder an Bäumen im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereichs anzubringen (z. B. Fa. Schwegler Kasten Nist- und Einbaustein Typ 24 und Typ 26 und 1HE oder vergleichbar).

3.14 Landespflegerische Empfehlungen

3.14.1 Straßen- und Außenbeleuchtung

Zur Minimierung von Auswirkungen auf Nachtinsekten und Fledermäuse sollte im Plangebiet die Dauer der Außenbeleuchtung durch die Verwendung von entsprechenden technischen Methoden (z. B. Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder, Smart Technologien, etc.) auf die tatsächliche benötigte Nutzungszeit begrenzt werden.

3.14.2 Vogelfreundliches Bauen

Zur Vermeidung erhöhter Kollisionsverluste von Vögeln an Fenstern und/oder sonstigen Glaselementen sind „vogelfreundliche“ Verglasungen und Gestaltungselemente aus Glas zu berücksichtigen.
Es wird auf den Beschluss der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (Stand: Februar 2021) zur „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas“ hingewiesen.
Es wird auf die in Tests nachgewiesen hochwirksamen Muster aus Rössler & Doppler (2022) „Vogelanprall an Glasflächen - Geprüfte Muster“ (Wiener Umweltanwaltschaft Prüfanlage der Biologischen Station Hohenau-Ringelsdorf) hingewiesen.
Als Planungshilfe dient zudem die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Rössler, M., W. Doppler, R. Furrer, H. Haupt, H. Schmid, A. Schneider, K. Steiof & C. Wegworth (2022): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach); Mitherausgeber ist der BUND Deutschland (2022); Download unter:
https://www.bund-berlin.de/fileadmin/berlin/publikationen/Naturschutz/stadtnatur/Glasbroschuere_2022.pdf

3.14.3 Fassaden- und Dachbegrünung

Bei Fassadenbegrünungen sollten Leit- oder Rankvorrichtungen in die Fassadengestaltung einbezogen werden. Unter Umständen ist zum Schutz der Dachbegrünung zu gewährleisten, dass die Klettergerüste der Fassadenbegrünung einen Mindestabstand von 1,50 m zur Attika einhalten. Deshalb sind selbsthaftende Kletterpflanzen wie Efeu oder Wilder Wein ggf. nicht zu verwenden.

3.14.4 Empfehlung V 4 P

Der im Bebauungsplan gekennzeichnete Gehölzbestand auf dem Privatgrundstück Flst.-Nr. 142/3 sollte dauerhaft erhalten, gepflegt und bei Abgang nachgepflanzt werden.

3.14.5 Empfehlung V 6 Ö/P – Schutz des Oberbodens

Die Bodenarbeiten sind nach den einschlägigen Vorschriften der DIN 18915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“) sowie der DIN 19731 („Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut“) durchzuführen. Die vorhandenen Oberböden sind abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern und an den zu begrünenden Freiflächen wieder einzubauen. Überschüssiger Oberboden sind an anderer Stelle zu verwerten. Für die Verwertung von überschüssigem Bodenmaterial auf landwirtschaftlichen Flächen ist eine separate Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich, die gesondert zu beantragen ist.

3.15 Pflanzgröße (Mindestqualität), Pflanzabstände, Grenzabstände von Pflanzungen

Vorschläge für die zu verwendenden Gehölzarten sind der Gehölzliste (siehe Teil II, Ziffer 3.16) zu entnehmen.

Die anzupflanzenden Gehölze müssen den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung-Landschaftsbau e.V. (FLL) entsprechen.

<u>Mindestqualität:</u>

Laubbaum-Hochstämme	-	3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm mit Ballen
Obstbaum-Hochstämme	-	3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mindestens 10 - 12 cm
Heister	-	2 x verpflanzt, Höhe 150 - 200 cm
Sträucher	-	2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm

Im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie im Bereich der öffentlichen Grünflächen (ÖG 1 bis ÖG 5) sollte gebietsheimisches, zertifiziertes Regio-Saatgut aus der Herkunftsregion 9 - Oberrheingraben und Saarpfälzer Bergland verwendet werden.

Zur schnellen Begrünung der Böschungsflächen des Regenrückhalteanlage auf der Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser und zur Vermeidung des Aufkommens von unerwünschter Begleitvegetation sollte die Ansaatmischung mindestens 10 g/m² Schnellbegrüner beinhalten.

Baum- und Strauchware ist aus dem Vorkommensgebiet 4 „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ zu beziehen.

Bei Dachbegrünung sind die Bestimmungen der Dachbegrünungsrichtlinie der FLL zu beachten.

Pflanzabstände:
Sträucher sind in einem Abstand von 1,50 m untereinander und 1,00 m in der Reihe zu pflanzen.

Grenzabstände für Pflanzen:
Bei der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die Grenzabstände für Pflanzen gemäß § 44 ff. Nachbarrechtsgesetz von Rheinland-Pfalz zu beachten. Zu öffentlichen Flächen können diese Abstände in Abstimmung mit der Gemeinde unterschritten werden.

3.16 Gehölzliste

Die hier aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl geeigneter und überwiegend einheimischer Arten, welche im Rahmen der Bepflanzungsmaßnahmen im Plangebiet verwendet werden sollten. Die Verwendung von Kultivaren der vorliegenden Arten und Ziersträuchern innerhalb der Bauflächen ist statthaft.

A – Bäume für private Grünflächen

Baumarten II. Ordnung (Klein-/Schmalkronige Bäume)

Acer campestre i. V. Sorten	-	Feld-Ahorn
Acer plat. ‘Columnare’	-	Säulen-Spitzahorn
Acer plat. ‘Emerald Queen’	-	Spitzahorn
Acer. plat ‘Globosum’	-	Kugelahorn
Carpinus bet. ‘Fastigiata’	-	Säulen-Hainbuche
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Crataegus ‘Paul’s Scarlet’	-	Rotdorn
Sorbus aria	-	Mehlbeere

B – Bäume für Randbegrünung und öffentliche Grünflächen

Baumarten I. und II. Ordnung

Acer campestre	-	Feldahorn
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Malus sylvestris	-	Wildapfel
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Sorbus aria	-	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere
Tilia cordata	-	Winter-Linde

C - Sträucher

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Euonymus europaea	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Rosa spec.	-	Wildrose
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball

D - bodendeckende Sträucher / Stauden

Euonymus fortunei	-	Kriechspindel
Geranium macorrhizum	-	Storchschnabel
Hedera helix	-	Efeu
Lavandula angustifolia	-	Lavendel
Lonicera nitida ‘Maiigrün’	-	Heckenkirsche
Potentilla fruticosa	-	Fünffingerstrauch
Rosa spec.	-	bodendeckende Rose
Symphoricarpos chenaulthii ‘Hancock’	-	Korallenbeere
Vinca minor	-	Immergrün

E - Pflanzen für Fassadenbegrünung:

Einheimische Arten sind grundsätzlich für beschattete, geschützte Fassaden geeignet, da sie an das halbschattigen Waldklima angepasst sind. Für besonnte Fassaden sind gebietsfremde, aber robustere Arten geeignet.

Selbstklimmer:

Parthenocissus tricuspidata Veitchii'	-	Wilder Wein
Hedera helix	-	Efeu

Gerüstkletterpflanzen:

Clematis Hybr.	-	Waldrebe
Jasminum nudiflorum	-	Winter-Jasmin
Lonicera heckrottii	-	Geißblatt
Lonicera periclymenum	-	Waldgeißblatt
Polygonum aubertii	-	Knöterich
Rosa spec.	-	Kletterrosen
Wisteria spec.	-	Blauregen

Hochbau, Tiefbau

3.17 Immissionsschutz

Den Festsetzungen zum Thema Immissionsschutz liegt die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung Bericht Nr. 224024 / 4 vom 19.06.2026 des Ingenieurbüros Greiner zum Thema Verkehrs- und Gewerbegeräusche zugrunde.

Verkehrsgeräusche
Anforderungen im vorliegenden Fall (Verkehrsgeräusche)

In der Rasterlärmkarte (siehe Anlage 2 zum Bebauungsplan „Kirchstraße“, Anhang A, S. 5) sind die höchsten zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegeln L_a im Plangebiet für tags schutzbedürftige Aufenthaltsräume (z. B. Büroräume) dargestellt. Diese Gebäudelärmkarte dient zur Voreinschätzung der zu erwartenden Anforderungen an den Schallschutz aufgrund der Verkehrsgeräusche.
Im Zuge des Nachweises der Erfüllung der Anforderungen sind Angaben zur Raumart und zu Flächenverhältnissen der Räume (Außenfläche zu Grundfläche), etc. erforderlich. Daher ist das Verfahren der DIN 4109 sinnvollerweise erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. des Bauvollzuges anzuwenden. Im vorliegenden Fall ist im gesamten Bebauungsplangebiet ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen in Wohnungen nach DIN 4109-1:2018-01 erforderlich.

Hinweis zur bestehenden Wohnbebauung
Innerhalb des Plangebietes ist eine zusätzliche Wohnbebauung über den vorhandenen Bestand hinaus unzulässig. Für die bestehende Wohnbebauung sind bei möglichen Umbauten unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes gegebenenfalls folgende Maßnahmen zu beachten:

Schallschutzkonzept am Gebäude
Grundsätzlich sollten an Fassaden, an denen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, als Indiz für schädliche Umwelteinwirkungen, überschritten werden, besondere Schallschutzmaßnahmen in Betracht gezogen werden.
An diesen Fassaden mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte wird die Umsetzung eines Schallschutzkonzeptes (Grundrissorientierungen bzw. zusätzliche Maßnahmen) für schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) empfohlen.
Dort sollten keine Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, sondern lediglich Nebenräume wie Bäder, Küchen, Treppenhäuser, etc. situiert werden.

Alternativ wären die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume mittels in ihrer Wirkung vergleichbarer Schallschutzkonzepte zu schützen. An den betroffenen Fassadenabschnitten können für schutzbedürftige Aufenthaltsräume zum Beispiel verglaste Vorbauten bzw. Wintergärten oder in ihrer Wirkung gleichwertige Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden. Somit können auch die Außenwohnbereiche (Terrassen / Balkone / Loggien) vor den Verkehrsgeräuschimmissionen geschützt werden.
Der Bestandsschutz schützt das Gebäude in seinem bisherigen Zustand und erlaubt in der Regel keine baulichen Veränderungen, die über die Erhaltung oder Modernisierung hinausgehen. Eine Ausnahme könnte dann bestehen, wenn der verglaste Vorbau bzw. Wintergarten als zwingend notwendige Maßnahme zum Schutz der Gesundheit (nach § 3 Abs. 1 BImSchG) gewertet wird. In diesem Fall könnte:

- Eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB beantragt werden, sofern die Abweichung mit den Grundzügen der Planung vereinbar ist.
- Eine Einzelfallprüfung notwendig sein, bei der die Verhältnismäßigkeit der Maßnahme bewertet wird.

Passive Schallschutzmaßnahmen

Für nachts schutzbedürftige Aufenthaltsräume ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens eine Ermittlung der maßgebenden maßgeblichen Außenlärmpegel La basierend auf den Beurteilungspegeln für die Nachtzeit durchzuführen.

Fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen

Die Norm DIN 18005 enthält den Hinweis, dass bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) - selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster - ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist. Die VDI Richtlinie 2719 nennt einen Pegel von 50 dB(A).

Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse wird der Einbau von schallgedämmten Belüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer bei nächtlichen Beurteilungspegeln über 49 dB(A) (Überschreitung des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV für Wohngebiete) empfohlen, sofern die Räume nicht über schallabgewandte Fassaden belüftet werden können. Sofern Wert auf sehr guten Schallschutz gelegt wird, können die Belüftungseinrichtungen bereits ab einem nächtlichen Beurteilungspegel von 45 dB(A) vorgesehen werden.

Bereiche mit Überschreitungen der Beurteilungspegel sind in der Rasterlärmkarte für die Nachtzeit ersichtlich (siehe Anlage 2 zum Bebauungsplan „Kirchstraße“, Anhang A, S. 4).

Gewerbegeräusche

Für die geplanten Gebietsflächen GE, GI, SO und GF werden Emissionskontingente gemäß der DIN 45691 in der Form festgelegt, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an der maßgebenden angrenzenden bestehenden und geplanten Wohnbebauung außerhalb des Plangebietes eingehalten werden können (siehe Teil II, Ziffer 1.3); ferner werden Zusatzkontingente für die in der Planzeichnung (Teil I) zum Bebauungsplan „Kirchstraße“ gekennzeichneten Richtungssektoren 1 bis 8 festgelegt.

Die Geräuschvorbelastung durch die angrenzenden gewerblichen Nutzungen wird entsprechend berücksichtigt.

3.18 Brandschutz

Die Landesbauordnung (LBauO) ist in der derzeit gültigen Fassung anzuwenden.

Die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr" i. V. m. DIN 14090 ist zu beachten und umzusetzen.

3.19 Drainagewasser und Kellerabdichtung

Eine Ableitung von häuslichem Drainagewasser in das öffentliche Kanalnetz ist untersagt. Zum Schutz gegen Vernässung sind die Keller, falls erforderlich, als wasserdichte Wannen o.ä. auszubilden.

3.20 Rückstauebene

Gegen den Rückstau des Abwassers aus Kanälen hat sich jeder Grundstückseigentümer selbst nach den jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik zu schützen. Als Rückstauebene gilt die Straßenhöhe an der Anschlussstelle.

3.21 Niederbringung von Erdwärmesonden

Gemäß §§ 8, 9 Abs. 2 Nr. 2, 10 und 49 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 46 Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) stellt die Niederbringung von Bohrungen und Inanspruchnahme des Grundwassers eine Gewässerbenutzung dar, die einer wasserbehördlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde bedarf.

3.22 Photovoltaikanlagen auf Dachflächen gewerblich genutzter Neubauten und über gewerblich genutzten Parkplätzen

Zur Errichtung von Photovoltaikanlagen sind die Bestimmungen des Landessolargesetzes Rheinland-Pfalz (LSolarG) vom 30.09.2021 (GVBl. 2021, 550), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.11.2023 (GVBl. S. 367), einzuhalten. Photovoltaikmodule sind so zu errichten und zu betreiben, dass keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen infolge von Lichteinwirkungen durch Lichtreflexion und Blendwirkungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft auftreten. Zur Vermeidung und zur Minderung bodennaher Lichtreflektionen sind nur

die nach dem Stand der Lichtminderungstechnik und gegen Blendwirkung entspiegelten bzw. reflektionsarmen Solar- / Photovoltaikmodule und Befestigungsbauteile zu verwenden.

3.23 Gebäudeintegrierte Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität

Hingewiesen wird auf das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG), welches im März 2021 in Kraft getreten ist und Anforderungen an Bauherren und Eigentümer von Gebäuden mit eingeschlossenen oder angrenzenden Stellplätzen zum Inhalt hat.

3.24 Energetisches Konzept

Bei der Planung von Gebäuden wird eine Untersuchung hinsichtlich möglicher Energiekonzepte für den Standort empfohlen. Mit verschiedenen Varianten können Investitions- und Betriebskosten untersucht und miteinander verglichen werden.

Sonstiges

3.25 Eisenbahnbetrieb der Deutschen Bahn AG

3.25.1 Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

3.25.2 Bei Errichtung aller baulichen Anlagen ist grundsätzlich ein Mindestabstand von 6 m zur Gleismitte einzuhalten. Die Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind zu beachten.
Ein Bauvorhaben kann nur genehmigt werden, wenn es neben den Vorschriften des allgemeinen (Landes-) Baurechts auch sonstige öffentliche Vorschriften (z. B. solche des Eisenbahnrechts) einhält und die öffentliche (Bahn-) Verkehrssicherheit nicht gefährdet wird. Es wird auf die Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) verwiesen; zu finden unter: *http://www.gesetze-im-internet.de/ebo/index.html#BJNR215630967BJNE007901308*.

3.25.3 Oberleitung / Oberleitungsanlagen
Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Oberleitungsanlage der Eisenbahnbetriebsanlage. Es wird ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15.000 V Spannung der Oberleitung hingewiesen und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen.
Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnbetriebsanlagen, insb. der Gleise und Oberleitungen und -anlagen, ist stets zu gewährleisten. Bei allen Arbeiten und festen Bauteilen in der Nähe unter Spannung stehender, der Berührung zugänglicher Teile der Oberleitung ist von diesen Teilen auf Baugeräte, Kräne, Gerüste und andere Baubehelfe, Werkzeuge und Werkstücke nach allen Richtungen ein Sicherheitsabstand von 3,50 m einzuhalten (DIN EN 50122-1 (VDE 0115-3): 2011-09 und DB Konzernrichtlinien 997.0101 Abschnitt 4 und 132.0123A01 Abschnitt 1). In diesem Bereich dürfen sich weder Personen aufhalten noch Geräte bzw. Maschinen aufgestellt werden. Die Standfestigkeit des an den Geltungsbereich des vorgelegten Bebauungsplans angrenzenden Oberleitungsmasten darf durch die Baumaßnahme nicht beeinträchtigt werden. Die Erdoberkante darf bei Flachmasten bzw. Betontragmasten im Umkreis von 3,00 m sowie bei Winkelmasten bzw. Betonabspannmasten im Umkreis von 5,00 m nicht verändert werden. Bei Unterschreitung der geforderten Abstände ist vom Veranlasser ein statischer Nachweis vorzulegen. Der Mindestabstand von Bauwerken zu den bahneigenen 15 / 20 kV - Speiseleitungen und zu Oberleitungsmastfundamenten muss jeweils 5,00 m betragen. Für Instandsetzungsarbeiten muss ein

Arbeitsraum von 1,50 m um die Oberleitungsmaste freigehalten werden. Bei Bauarbeiten in der Nähe von Oberleitungen / Oberleitungsanlagen sind die Veröffentlichungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung DGUV Vorschrift 4 und DV 462 zu beachten.

3.25.4 Gleisbereich

Während der Bauarbeiten ist der Gleisbereich (Regellichtraum einschließlich Gefahrenbereich) im Abstand von 4,00 m zur Gleisachse immer freizuhalten. Bei Parallellage zwischen Schienenweg und anderen Verkehrswegen, z. B. Straßen und Wasserwegen etc., ist der einzuhaltende Sicherheitsabstand der DS 800.001 Anlage 11 zu entnehmen.

Bei Bauarbeiten in Gleisnähe sind die Veröffentlichungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung DGUV Vorschrift 1, DGUV Vorschrift 4, DGUV Vorschrift 53, DGUV Vorschrift 72, DGUV Regel 101-024, DGUV Vorschrift 78, DV 462 und die DB Konzernrichtlinien 132.0118, 132.0123 und 825 zu beachten.

Wenn Sicherheitsabstände zu Bahnbetriebsanlagen unterschritten werden müssen, sind nach Art der jeweiligen Gefährdung geeignete Maßnahmen mit der DB Netz AG abzustimmen und zu vereinbaren. Die erforderlichen Nachweise und Planungen sind vorher zur Prüfung der DB Netz AG vorzulegen. Die DB Netz AG legt die Schutzmaßnahmen und mögliche Standsicherheitsnachweise für Bauwerke fest, die dann bindend zu beachten sind.

Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Stützbereichs der Eisenbahnverkehrslasten erfolgen. Sollte dies nicht möglich sein, ist eine statische Berechnung vorzulegen, die von einem vom EBA zugelassenen Prüfstatiker zu prüfen ist. Erd- und Rammarbeiten in Gleisnähe sind nur nach vorheriger Abstimmung mit der DB InfraGO AG und dem EBA gestattet. Es muss jederzeit sichergestellt sein, dass der Gefahrenbereich der Gleise, einschließlich des Luftraums, nicht berührt wird.

Die Lagerung von Baumaterialien, Bauschutt oder Abfällen auf oder in Gleisnähe ist untersagt, da diese weder auf Bahngrund abgelagert noch durch Wind in den Gleisbereich getragen werden dürfen.

3.25.5 Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer

Das Wasser im Bereich der Regenrückhaltemulde und Rückhaltebecken für Niederschlagswasser darf niemals auf Bahngrund abgeleitet werden. Sollte der Bereich für die Wasserrückhaltung abgegraben und die DB-Strecke damit auf Dammlage gebracht werden, darf der Damm / die Böschung nicht durchweicht werden. Dadurch ist die Sicherheit des Eisenbahnverkehrs nicht mehr gewährt.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden.

3.25.6 Einsatz von Baukränen und Baumaschinen

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z. B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen (Oberleitung, Oberleitungsmaste u.a.) verboten. Falls ein Überschwenken der Bahnfläche nicht vollständig ausgeschlossen werden kann bzw. der Mindestabstand zu Bahnanlagen nicht ausreichend ist, muss eine Kranvereinbarung abgeschlossen werden. Es muss dabei vom ungünstigsten Fall ausgegangen werden: Die Überschwenkbegrenzung ist nicht funktionsfähig, der Kran schwenkt in Richtung Bahnanlagen, gleichzeitig ist der Ausleger und die Kette maximal ausgefahren. Auch in diesem Fall muss der Mindestabstand von 5,00 m zu den Bahnanlagen gewährleistet werden. Im Rahmen der Kranvereinbarung werden Sicherheitsmaßnahmen wie z. B. eine Überschwenkbegrenzung und die Bahnerdung des Krans inkl. einer Abnahme vor Ort durch den Anlagenverantwortlichen von DB InfraGO AG vorgegeben.

Die schriftliche Kranvereinbarung muss mindestens 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB InfraGO AG beantragt werden.

3.25.7 Kabelleitungen

Im Geltungsbereich bzw. in unmittelbarer Nähe des Bebauungsplanes befinden sich die Streckenfernmeldekabel F 3502, F 3504 tlw. Erdverlegt im Böschungsbereich in Gleisnähe und das LWL-Kabel F 6571 in Gleisnähe in einem Kabelführungssystem sowie diverse erdverlegte Bahnhofskabel. Mit erdverlegten Bahnhofskabeln ist jederzeit zu rechnen. Diese sind nicht im zentralen Archiv dokumentiert.

Es ist eine örtliche Kabeleinweisung durch einen Mitarbeiter der DB InfraGO AG erforderlich. Mindestens 15 Arbeitstage vor Baubeginn ist unter Angabe der Bearbeitungs-Nr. 202519493 der Wunschtermin zur örtlichen Einweisung schriftlich mitzuteilen. Dafür ist das Formular Beantragung Trasseneinweisung zu nutzen und ausgefüllt an die folgende Mailadresse zu senden: Dokumentation-Trassenauskunftdeutschebahn.com.
Bei Kreuzungen sind die Fernmeldekabel grundsätzlich zu unterkreuzen. TK-Anlagen der DB InfraGO AG dürfen nicht überbaut werden und es muss ein Abstand von 2,00 m eingehalten werden.
Im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verläuft das LWL-Kabel F 6501 der Vodafone GmbH in Gleisnähe in einem Kabelführungssystem. Es ist eine Kabeleinweisung erforderlich.
Bei Anfragen auf öffentlichen Grund stehen ab dem 1. April 2017 die Bestandspläne der Vodafone und der Vodafone Kabel Deutschland Telekommunikationsanlagen für das gesamte Bundesgebiet gemeinsam über das Webportal „externe Webauskunft“ zur Verfügung.
Der kostenlose Self-Service ist abrufbar unter https://partner.kabeldeutschland.de/webauskunft-neu/Datashop/.
Es wird darauf hingewiesen, dass sich im oder in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes weitere Kabel der DB InfraGO AG befinden.

3.25.8 Einfriedung

Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird.
Die Einfriedungen zur Bahneigentumsgrenze hin sind so zu verankern, dass sie nicht umgeworfen werden können (Sturm, Vandalismus usw.). Ggf. ist eine Bahnerdung gemäß VDE-Richtlinien vorzusehen.
Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

3.25.9 Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z. B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

3.25.10 Keine Beschädigungen und Verunreinigungen der Bahnanlagen

Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

3.25.11 Kein widerrechtliches Betreten der Bahnanlagen

Das Betreten von Bahnanlagen ist nach § 62 EBO grundsätzlich untersagt und bedarf daher im Einzelfall einer Genehmigung. Bei notwendiger Betretung für die Bauausführung muss der Bauherr bei der DB InfraGO AG rechtzeitig einen schriftlichen Antrag stellen. In keinem Falle dürfen die Bahnanlagen ohne Genehmigung der DB InfraGO AG betreten werden. Alle hieraus entstehenden Kosten müssen vom Antragsteller getragen werden.

3.25.12 Haftungspflicht des Planungsträgers / Bauherrn

Für Schäden, die der Deutschen Bahn AG aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger/ Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben.
Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.

3.26 Absoluter Bauschutzbereich des Flugplatzes Wiesbaden-Erbenheim

Die Aufstellung von Bauhilfsmitteln wie Kräne oder vergleichbare Gerätschaften, als temporäre Luftfahrthindernisse innerhalb eines Bauschutzbereichs militärischer Flugplätze in Deutschland, ist rechtzeitig (mindestens 3 Wochen vor geplanter Aufstellung) bei der militärischen Luftfahrtbehörde zu beantragen:
Luftfahrtamt der Bundeswehr
Referat 1 d
Postfach 90 61 10 / 529
Mail: LufABw1dBauschutz@Bundeswehr.org
Hierfür sind die genauen WGS84-Koordinaten der temporären Hindernisse anzugeben, damit diese in die Flugverkehrsinformationen aufgenommen und die Flugsicherheit gewährleistet werden können.

3.27 Flughafen Frankfurt

Das Plangebiet ist von an- und abfliegenden Verkehr des Flughafens Frankfurt betroffen. Angesichts lärmsensibler Arten der baulichen Nutzung muss in Abhängigkeit mehrerer Faktoren (z. B. Wetter, Reisesaison) mit Lärmbelästigungen gerechnet werden. Diese Lärmimmissionen sind jedoch nicht vermeidbar.

3.28 Städtebauliche Kriminalprävention

Das Polizeipräsidiums Mainz gibt präventive Empfehlungen zur Erhöhung der objektiven und subjektiven Sicherheit im Plangebiet.

Parkflächen:
Es wird die Herstellung gut beleuchteter und einsehbarer Stellplatzanlagen empfohlen. Eine klare Trennung zwischen Kunden- und Lieferverkehr sollte vorgesehen werden.
Freiflächen und Wege:
Die Beleuchtung ist nach DIN EN 13201 so auszugestalten, dass eine gleichmäßige, ausreichende Ausleuchtung gewährleistet wird und eine sichere Gesichtserkennung ermöglicht wird. Angsträume sind durch eine übersichtliche Gestaltung konsequent zu vermeiden. Hierzu zählen eine angemessene, die Beleuchtung nicht beeinträchtigende Bepflanzung (keine Sichtverschattung oder Aufstiegshilfen) sowie niedrige und transparente Einfriedungen.

Gebäudeausgestaltung:
Es wird die Ausbildung gut einsehbarer und transparenter Eingangsbereiche empfohlen. Darüber hinaus wird der Einsatz einbruchhemmender Bauelemente (mindestens Widerstandsklasse RC 2) sowie vandalismusresistenter und manipulationssicherer Außenbeleuchtung angeraten.

Im Hinblick auf den Einbruchschutz wird empfohlen, im Rahmen der Objektplanung frühzeitig Kontakt mit dem Sachbereich Zentrale Prävention des Polizeipräsidium Mainz, Valenciaplatz 2 - 4, 55118 Mainz (Tel.: 06131 / 6531164; E-Mail: ppmainz.zentralepraevention@polizei.rlp.de) aufzunehmen, um eine beratende Mitwirkung bei der Gestaltung des Areals und der Gebäude zu ermöglichen.

3.29 Rundfunk

Der Südwestrundfunk weist darauf hin, dass der Empfang von Hörfunk- und Fernsehprogrammen durch bauliche Veränderungen gestört werden könne. Insbesondere großflächige reflektierende Strukturen wie z. B. metallische Fassadenverkleidungen sind potenziell geeignet, Störungen des Rundfunkempfangs zu verursachen. Für den Fall von Abschattungen durch Hochbauten können der/die Bauherr*innen beispielsweise zu Maßnahmen verpflichtet werden, die den betroffenen Rundfunkteilnehmer*innen wieder einen ungestörten Empfang ermöglicht.

3.30 Landesbetrieb Mobilität Worms

Das Vorhaben darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen. Mögliche Blendwirkungen, Werbeanlagen oder sonstige verkehrsgefährdende Einwirkungen sind durch den Vorhabenträger zu untersuchen und erforderlichenfalls auszuschließen.
Für die Beurteilung straßennaher Hindernisse sind die Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS 2009) zu beachten. Erforderliche Schutzmaßnahmen sind mit dem Landesbetrieb Mobilität Worms abzustimmen; die Kosten hierfür trägt der Vorhabenträger.

Bebauungsplan „Kirchstraße“

der
Gemeinde Budenheim

Teil I
- Planzeichnung - Bebauungsplan „Kirchstraße“ -

Teil II
- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen-
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen-
- Empfehlungen und Hinweise -

Teil III

Begründung

Teil IV
- Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz als gesonderter Teil der Begründung -

Anlagen zum Bebauungsplan
- Anlage 1: Fachbeitrag Artenschutz -
- Anlage 2: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche) -
- Anlage 3: Abwasserbeseitigungskonzept -
- Anlage 4: Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Budenheim -
- Anlage 5: Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung eines REWE-Marktes in der Gemeinde Budenheim -
- Anlage 6: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche) - Neubau von Handelsflächen (Rewe Markt) -
- Anlage 7: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche)
- Werkserweiterung der Firma Bericap -

Leerblatt aus technischen Gründen (Duplex-Druck)

Teil III

Begründung
(§ 9 Abs. 8 BauGB)

Präambel

Aufgrund des § 24 Abs. 1 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), i. V. m. § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.06.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192) geändert worden ist, hat der Gemeinderat Budenheim in seiner Sitzung am __.__.____ den Bebauungsplan „Kirchstraße“ als Satzung beschlossen.
Der Beschluss des Gemeinderats stützt sich auf die in der vorliegenden Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB wiedergegebenen Erwägungen.

Budenheim, den ___.___._____

_____

(Siegel) Bürgermeister

1. Planungsleitsätze

Der Bebauungsplan soll nach § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Darüber hinaus soll er dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Gleichzeitig soll die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild erhalten und entwickelt werden.

2. Planungsanlass, Planungserfordernis, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Budenheim beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchstraße“ die im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Budenheim dargestellte Industrie- und Gewerbegebietsfläche zwischen L 423 („Mainzer Landstraße“) und Kirchstraße / Bahnlinie städtebaulich zu entwickeln.

Die ortsansässige Firma Bericap GmbH & Co. KG, Kirchstraße 5, 55257 Budenheim, hat Expansionsbedarf gemeldet. Ihr soll Erweiterungsmöglichkeiten nach Nordost und Südost durch Ausweisung eines Gewerbegebietes (GE) nach § 8 BauNVO und eines Industriegebietes (GI) nach § 9 BauNVO im westlichen Plangebietsbereich eröffnet werden.
Durch Aufnahme und Weiterentwicklung der im ROP 2014 dargestellten Siedlungsfläche „Industrie und Gewerbe_ Bestand“ im Bebauungsplan „Kirchstraße“ berücksichtigt die Gemeinde Budenheim mit ihrer regionalplanerischen Funktionszuweisung „Gewerbe“ sowohl die Belange des ortsansässigen Gewerbebetriebs (Bericap GmbH & Co. KG) in Bezug auf Erweiterungsmöglichkeiten am Betriebsstandort als auch die regionalplanerischen Grundsätze G 18 und G19 der 2. Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe (ROP 2014).
Auch wird ein wesentlicher Beitrag zur Zielumsetzung des regionalplanerischen Ziels Z 16 (2. ROP-Teilfortschreibung) geleistet, das vorsieht, dass sich die Gemeinde Budenheim aufgrund ihrer besonderen Bedeutung für das Gewerbe besonders für die Baulandausweisung zur Bestandspflege und Weiterentwicklung von Gewerbegebieten eignet.
Darüber hinaus wird der Grundsatz G_N 17a der in Aufstellung befindlichen 3. ROP-Teilfortschreibung berücksichtigt und der Zielvorgabe Z 18b gefolgt. Gemäß G_N 17a soll das bestehende Angebot an Gewerbe- und Industrieflächen vorrangig genutzt werden - hierzu zählen auch Flächen, die im Flächennutzungsplan bereits als Gewerbe- oder Industriegebiete ausgewiesen sind. Zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Freiraumflächen für Zwecke der Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung ist laut Ziel Z 18b die bauleitplanerische Neuausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten im Sinne der §§ 8 und 9 BauNVO nur in den Gemeinden mit der Funktion Gewerbe und in den Vorranggebieten für Gewerbe zulässig.

Ferner ist die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimentmarktes mit mindestens 1.900 m² Verkaufsfläche (VK) und maximal 2.000 m² Verkaufsfläche (VK) durch die Ausweisung eines Sondergebietes (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO als weiteres Ziel des Bebauungsplanes zu nennen. Damit soll die Versorgungsfunktion des Grundzentrums Budenheim gesichert und ausgebaut sowie eine wohnortnahe und qualitativ hochwertige Versorgung der Bevölkerung gewährleistet werden.

Der östliche Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Kirchstraße“ bietet eine optimale Lage für den künftigen Standort eines neuen Feuerwehrgerätehauses. Der derzeitige Feuerwehrstandort liegt im durch RVO verbindlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Rheins (Gewässer I. Ordnung) vom 11.08.2017, AZ 312-281, und ist daher im Katastrophen- und Hochwasserfall weder anfahrbar noch nutzbar.
Ein Gutachten des Planers zur Bedarfsplanung der Feuerwehr (FFW-Bedarfsplanung) hat bestätigt, dass der bisherige Standort weder den Anforderungen an die Erreichbarkeit aller Bereiche der Gemeinde Budenheim noch den gesetzlichen Vorgaben zur achtminütigen Einsatzgrundzeit entspricht. Die Verlegung in den östlichen Plangebietsbereich gewährleistet hingegen eine kürzere und zuverlässigere Erreichbarkeit aller Siedlungsbereiche - auch

während hochwasserbedingter Einsatzlagen - und stellt daher gegenüber einer weiteren untersuchten Standortvariante den Vorzugsstandort dar.
Vor diesem Hintergrund wird im östlichen Teil des Plangebietsbereichs eine Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 Baugesetzbuch (BauGB) festgesetzt. Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um den neuen Feuerwehrstandort entsprechend der Bedarfsplanung der Feuerwehr zu realisieren, die Einsatzbereitschaft und Einsatzsicherheit nachhaltig zu gewährleisten sowie den gesetzlichen Vorgaben zur Einsatzgrundzeit Rechnung zu tragen.

Letztlich soll die verkehrliche Anbindung an die L 423 („Mainzer Landstraße“) i. V. m. einer geplanten Kreisverkehrsanlage, einer davon abgehenden Planstraße sowie dem Anschluss an die Kirchstraße planungsrechtlich gesichert werden. Dies umfasst auch die Geh- und Radwegeverbindung zum Bahnhof Budenheim, zu den Wohngebieten „Siebenmorgengebiet“ und „Wäldchenloch“ sowie zur westlichen Ortslage.

Zur Umsetzung dieser genannten Ziele ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchstraße“ erforderlich.

3. Regelplanverfahren nach §§ 8 und 10 BauGB

Die Abwicklung der Planaufstellung erfolgt im Regeplanverfahren gemäß §§ 8 und 10 BauGB.

Verfahrensschritt	**Datum**
Aufstellungsbeschluss (gemäß § 2 Abs. 1 BauGB) durch den Gemeinderat Budenheim am	25.06.2025
Beschluss über die Änderung des Geltungsbereiches und Vorentwurfsannahme durch den Gemeinderat Budenheim am	25.06.2025
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und des geänderten Geltungsbereiches am	10.07.2025
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am	17.07.2025
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gemäß § 3 Abs. 1 BauGB) im Zeitraum vom	17.07.2025 bis einschließlich 22.08.2025
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) und Planabstimmung mit den Nachbargemeinden (gemäß § 2 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben vom	15.07.2025
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) und Planabstimmung mit den Nachbargemeinden (gemäß § 2 Abs. 2 BauGB) jeweils mit der Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum	22.08.2025
Prüfung der von der Öffentlichkeit, den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden abgegebenen Stellungnahmen i.R. von §§ 3 und 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB durch den Gemeinderat Budenheim am	26.08.2026
Entwurfsannahme und Offenlagebeschluss durch den Gemeinderat Budenheim am	26.08.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage am	
Offenlage (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB) im Zeitraum	bis einschließlich
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben vom	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB) mit der Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum	
Prüfung der von der Öffentlichkeit, den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen i.R. von §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB durch den Gemeinderat Budenheim am	
Satzungsbeschluss (gemäß § 10 Abs. 1 BauGB) durch den Gemeinderat Budenheim am	

4. Geltungsbereich, Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kirchstraße“ liegt im Nordosten der Gemeinde Budenheim zwischen L 423 („Mainzer Landstraße“) und Kirchstraße und hat eine Größe von ca. 7,40 ha. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Teilbereich der Flst.-Nr. 51/10 (Flur 7) und durch die Flst.-Nr. 141/2 (Flur 8),
- im Osten durch Fl.-Nrn. 138/2, 138/1, 137/2, 136/1, durch Teilbereich der Kirchstraße mit der Flst.-Nr. 148/21, durch Teilbereich der Flst.-Nr. 206/6 sowie durch die Fl.-Nrn. 206/8, 206/7, 206/4, 175/1, 172/13, 172/12, 172/2, 172/11, durch Teilbereich der Flst.-Nr. 430/6 und durch Teilbereich der L 423 („Mainzer Landstraße“) mit der Flst.-Nr. 148/26 (alle Flur 8),
- im Süden durch Teilbereich der Flst.-Nr. 148/10 (Flur 8), der Gemeindestraße „Auf der Bein“ mit der Flst.-Nr. 243 (Flur 7) und durch Teilbereich der Gemeindestraße „Auf der Bein“ mit der Flst.-Nr. 1/90 (Flur 1),
- im Westen durch Teilbereiche der L 423 Binger Straße mit der Flst.-Nr. 665/13 (Flur 1), der K 49 mit der Flst.-Nr. 1/91, der Fl.-Nrn. 1/98 (Flur 1) und der Flst.-Nr. 51/9 (Flur 7).

Lage und Grenzen können dem Lageplan (siehe Abb. 4) oder Teil I - Planzeichnung zum Bebauungsplan „Kirchstraße“ entnommen werden.

Abb. 4: Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kirchstraße“ (ohne Maßstab), Datengrundlage: © GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2026 [Daten bearbeitet: Ausschnitt ergänzt mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kirchstraße“]

Als externe Ausgleichsflächen i.S. der §§ 1a Abs. 3 und 9 Abs. 1a BauGB kommen rd. ___ m² hinzu und werden wie folgt begrenzt:

Externe Ausgleichsfläche 1 (Maßnahme A 9 Ö) - Flst.-Nrn. 22, 23 und 24, Flur 3, Gemarkung Budenheim, Gemeinde Budenheim (Gesamtfläche: 2.788 m²)

- im Norden durch Teilbereich des Fahrwegs mit der Flst.-Nr. 357 (Flur 3),
- im Osten durch Flst.-Nr. 25 (Flur 3),
- im Süden durch Teilbereich des Fahrwegs „Unterer Heidesheimer Weg“ mit der Flst.-Nr. 356/1 (Flur 3),
- im Westen durch Flst.-Nr. 21 (Flur 3).

[…]

Die nachstehenden Lagepläne stellen die Geltungsbereiche der externen Ausgleichsmaßnahmen zum Bebauungsplan „Kirchstraße“ dar; ihnen sind Lage und Abgrenzung der Ausgleichsflächen zu entnehmen.

[Hinweis: Die Festlegung der externen Ausgleichsflächen ist derzeit noch nicht abgeschlossen. Die Angaben zu Lage, Abgrenzung und Flächenumfang werden nach Abschluss der laufenden Abstimmung ergänzt. Die vollständige Fassung der Begründung wird zur Beteiligung nach §§ 2 Abs. 2, 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB fertiggestellt und vorgelegt.]

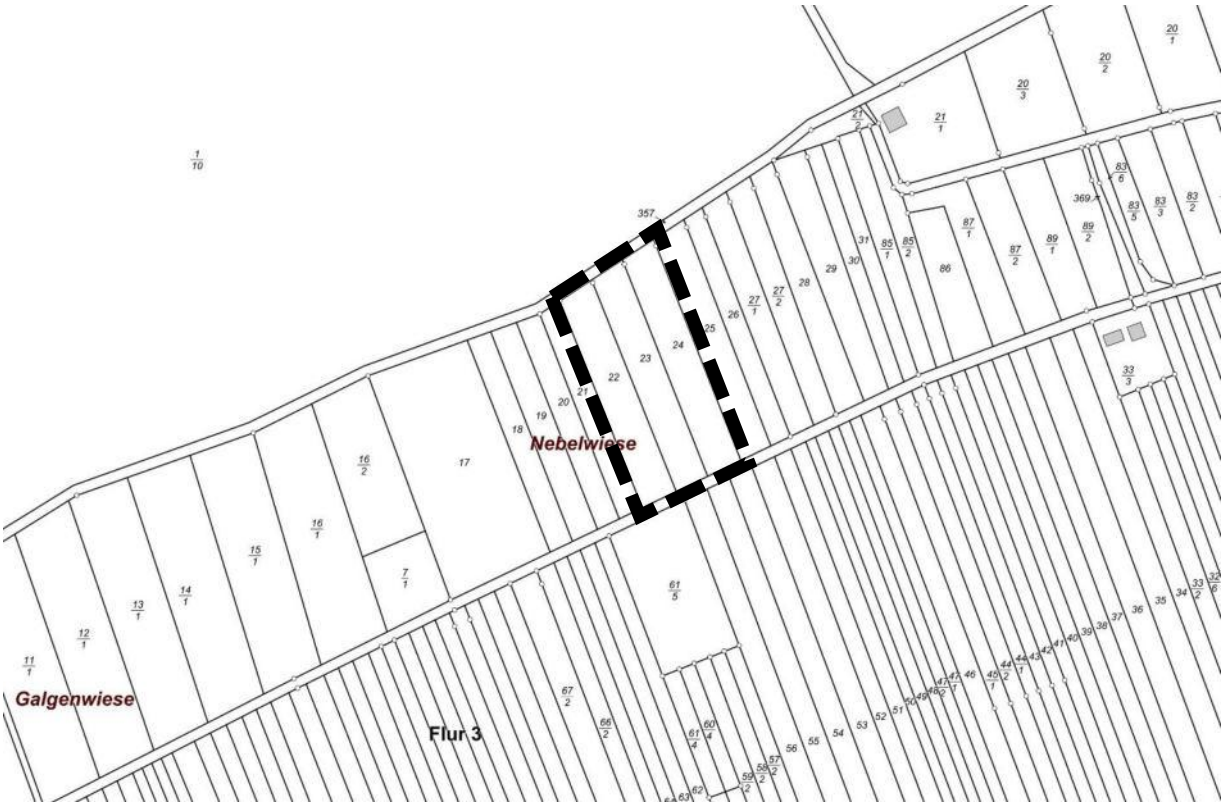


Abb. 5: Teilgeltungsbereich des Bebauungsplans „Kirchstraße“ (ohne Maßstab), Externe Ausgleichsfläche 1 (Maßnahme A 9 Ö), Datengrundlage: © GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2026 [Daten bearbeitet: Ausschnitt ergänzt mit dem Teilgeltungsbereich des Bebauungsplans „Kirchstraße“]

5. Beschaffenheit des Plangebietes, Umgebungssituation

Das Plangebiet befindet sich in nordöstlicher Lage der Gemeinde Budenheim und ist heute mit Betriebsflächen der Bericap GmbH & Co. KG im Westen, Kirchstraße im Norden, Wohngebäuden, Gebäuden bzw. Lagerflächen eines ehemaligen Baustoffhandels und von größtenteils verwilderten Gartenparzellen belegt.
Begrenzt wird das Plangebiet im Westen von der Bericap GmbH & Co. KG, im Norden von der Bahnlinie der Trans Regio Deutsche Regionalbahn GmbH (Köln Hbf. - Mainz Hbf.) mit Bahnhof Budenheim und daran nördlich gelegenen Industrie-, Gewerbe- und Mischgebietsflächen des Bebauungsplans SBU-1 „Industriegebiet am Rhein“, im Osten von gewerblicher Nutzung (Autowerkstatt, Elektrotechnikmeisterbetrieb) und Wohnbebauung, im Süden von der L 423 („Mainzer Landstraße“) mit daran angrenzenden bestehenden Wohngebiet „Siebenmorgengebiet“ und dem derzeit in Entwicklung befindlichen Wohngebiet „Wäldchenloch“.
Der Hochpunkt des Plangebietes befindet sich im Bereich der geplanten Kreisverkehrsanlage bei ca. 89,0 m ü. NHN. Von dort fällt das Gelände nach Norden zur Bahntrasse hin ab. Ein topografischer Tiefpunkt liegt im Nordosten im Bereich der geplanten Fläche zur Rückhaltung von Niederschlagswasser bei ca. 84,0 m ü. NHN. Ein weiterer Tiefpunkt liegt im Bereich des Bericap-Betriebsgeländes bei ca. 85,0 m ü. NHN.

6. Einfügung in die Gesamtplanung

6.1 Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz (LEP IV)

Die verbandsfreie Gemeinde Budenheim liegt entsprechend dem Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) des Landes Rheinland-Pfalz (2008) und seiner Teilfortschreibungen (2013, 2015, 2017, 2023) in einem hochverdichteten Raum.[9]
Für das Plangebiet wird keine gesonderte Festlegung dargestellt.

6.2 Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe (ROP 2014)

Die Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe hat den Regionalen Raumordnungsplan für die Region Rheinhessen-Nahe (ROP) auf der Basis des 2008 und 2013 (1. Teilfortschreibung) in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramms IV des Landes Rheinland-Pfalz (LEP IV) neu aufgestellt.
Der ROP 2014 enthält Grundsätze und Ziele für die unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten der regionalen Räume und wurde am 21.10.2015 genehmigt.
Die Teilfortschreibung (Anpassung der Nummerierung ab Z 42, wegen Versagung der Genehmigung von G 43) wurde am 04.05.2016 genehmigt. Verbindlich nach Veröffentlichung des Genehmigungsbescheids im Staatsanzeiger für Rheinland-Pfalz am 20. Juni 2016.
Die zweite Teilfortschreibung wurde am 05.01.2022 von der obersten Landesplanungsbehörde genehmigt und wurde mit Veröffentlichung im Staatsanzeiger für Rheinland-Pfalz am 19.04.2022 verbindlich.
Die dritte Teilfortschreibung bezieht sich auf die Sachgebiete Siedlungsentwicklung (Gewerbe), Energieversorgung (Photovoltaik), Freiraumstruktur, Landwirtschaft, Zentrale Orte und Rohstoffsicherung. Die dritte Teilfortschreibung ist verbindlich seit 08.06.2026.

Derzeit befinden sich zwei parallellaufende Teilfortschreibungen des Regionalen Raumordnungsplans in Bearbeitung.
Die vierte Teilfortschreibung bezieht sich auf das Sachgebiet Energieversorgung (Windenergie) und wurde vom 24.03.2026 bis einschließlich 24.04.2026 im Rahmen des dritten erneuten Anhörungsverfahrens und der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 9 Abs. 3 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. § 6 Abs. 4 Satz 5 und § 10 Landesplanungsgesetz (LPlG) öffentlich ausgelegt.
Die Regionalvertretung der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe hat am 23.06.2025 den Aufstellungsbeschluss zu einer fünften Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe für die Sachgebiete Siedlungsentwicklung und Rohstoffsicherung gefasst. Gemäß § 9 Abs. 1 ROG sind die Öffentlichkeit sowie die in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen über die beabsichtigte fünfte Teilfortschreibung und deren Inhalte zu unterrichten. Die Unterrichtung erfolgte vom 19.08.2025 bis einschließlich 16.09.2025.

Das Grundzentrum Budenheim liegt gemäß dem Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe im hochverdichteten Bereich (Mittelbereich Mainz, Nahbereich Budenheim) und bekommt die Gemeindefunktionen „Wohnen“ und „Gewerbe“ zugewiesen.
Durch die Ausweisung der Gemeinde Budenheim als Grundzentrum mit der Gemeindefunktion „Gewerbe“ wird die notwendige Sicherung und Entwicklung von gewerblichen Flächen zum Ausdruck gebracht.

Das Plangebiet wird im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe in Teilflächen als Siedlungsfläche „Wohnen_Bestand“, „Industrie und Gewerbe_Bestand“ sowie als „sonstige Landwirtschaftsfläche“ (siehe Abb. 6 und 7) und in der Beikarte zum Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe als Siedlungsbestand „Gewerbefläche ATKIS“ und „Gemischte Baufläche ATKIS“ dargestellt (siehe Abb. 8).

Raumordnerische Ziele und Grundsätze der Siedlungsstruktur / Siedlungsentwicklung, Freiraumstruktur und Ressourcenschutz sowie des Verkehrs und der technischen Infrastruktur sind vom Vorhaben nicht betroffen.

[9] LEP IV, Ministerium des Innern und für Sport, Oberste Landesplanungsbehörde, Mainz, s. Karte 1: Raumstrukturgliederung, S. 40

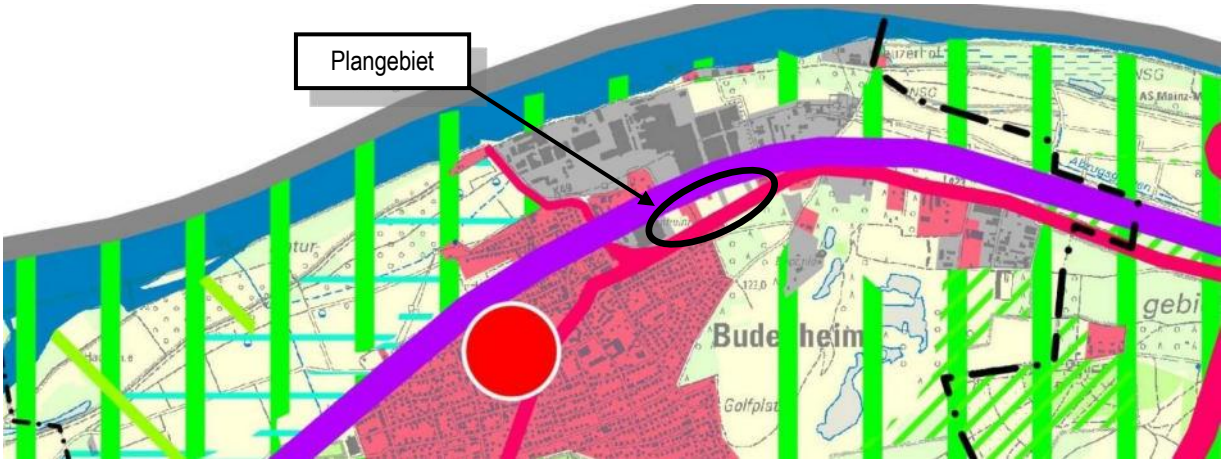


Abb. 6: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2022 (ohne Maßstab), (Quelle: RIS Rheinland-Pfalz - Geoportal der Raumordnung und Landesplanung, https://extern.ris.rlp.de/) [Daten bearbeitet: Ausschnitt ergänzt mit dem Plangebiet des Bebauungsplans „Kirchstraße“]

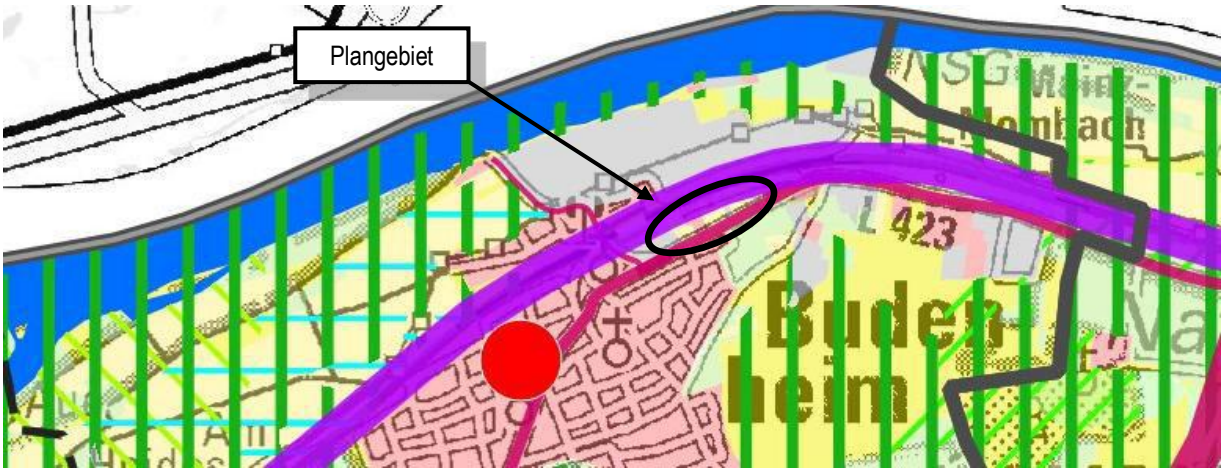


Abb. 7: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe – Dritte Teilfortschreibung verbindlich seit dem 08.06.2026 (ohne Maßstab), (Quelle: https://www.pg-rheinhessen-nahe.de/wp-content/uploads/2026/05/ROP_gesamtkarte_260608_gezeichnet.pdf) [Daten bearbeitet: Ausschnitt ergänzt mit dem Plangebiet des Bebauungsplans „Kirchstraße“]

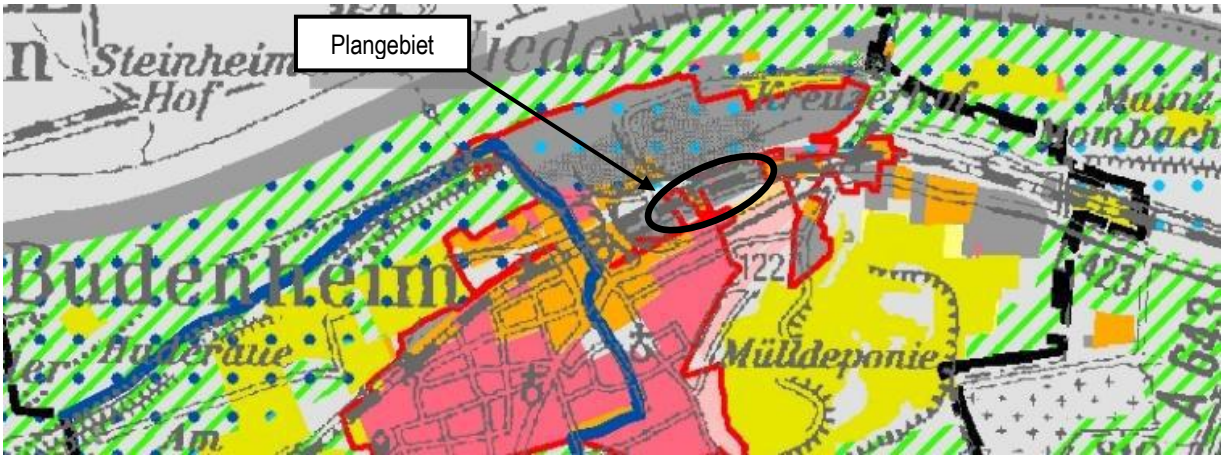


Abb. 8: Auszug aus der Beikarte zum Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014 – 2. Teilfortschreibung 2022 (ohne Maßstab), (Quelle: https://www.pg-rheinhessen-nahe.de/wp-content/uploads/2023/05/ROP_Beikarte_2022_04_11_gez-1.pdf) [Daten bearbeitet: Ausschnitt ergänzt mit dem Plangebiet des Bebauungsplans „Kirchstraße“]

6.3 Projektbezogene Bewertung der Zielvorgaben und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms (LEP) IV Rheinland-Pfalz und des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe 2014 (ROP 2014)

6.3.1 Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“)

Zur Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge werden im ROP 2014 - Zweite Teilfortschreibung des ROP 2014 für die Sachgebiete Siedlungsentwicklung und -struktur sowie für das Sachgebiet Rohstoffsicherung in der Fassung der Teilfortschreibung vom 20.06.2016 - unter Ziffer 2.3.4 „Einzelhandel und Dienstleistungen“[10] Ziele und Grundsätze formuliert, die für die Sondergebietsausweisung (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“) zu berücksichtigen sind. Das Kapitel 2.3.4 ist nicht Gegenstand der 3. Teilfortschreibung ROP.

Aus einer vereinfachten raumordnerischen Prüfung gemäß § 18 Landesplanungsgesetz (LPlG) ergab sich, dass für die geplante Einzelhandelsentwicklung im Sondergebiet (SO) ein Zielabweichungsantrag zu stellen war.

Der Antrag auf Zulassung einer Zielabweichung im Hinblick auf das städtebauliche Integrationsgebot (Z 58 LEP IV und Z_N 43 ROP 2014) für die geplante Einzelhandelsentwicklung (Ansiedlung eines REWE-Vollsortimenters mit maximal 2.000 m² Verkaufsfläche) wurde bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd in Neustadt an der Weinstraße mit Schreiben vom 29.09.2020 postalisch eingereicht. Mit Schreiben vom 24.11.2021 wurden ergänzende Antragsunterlagen zur Zulassung einer Zielabweichung für die geplante Einzelhandelsentwicklung an der Mainzer Landstraße der Oberen Landesplanungsbehörde zugesendet.
Nach erfolgreichem Widerspruch vom 25.04.2023 gegen den Zielabweichungsbescheid vom 27.03.2023, Az.: 14-437-14:41 erging mit Schreiben vom 17.11.2023 ein Widerspruchsbescheid, wonach die ursprüngliche Nebenbestimmung Nr. 2 des Zielabweichungsbescheides vom 27.03.2023 aufgehoben wurde.

Demnach wird für die Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchstraße“ i. V. m. der 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Budenheim zur Darstellung einer Sonderbaufläche „Einzelhandel“ die Abweichung vom landesplanerischen Ziel Z 58 „Städtebauliches Integrationsgebot“ des Landesentwicklungsprogramms (LEP) IV Rheinland-Pfalz i. V. m. Z_N 43 des Regionalen Raumordnungsplans (RROP) Rheinhessen-Nahe 2014 für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarkts unter Nebenbestimmungen zugelassen.
Im Widerspruchsbescheid vom 17.11.2023 werden für den Bebauungsplan (Städtebaulicher Rahmenplan zum Bebauungsplan „Einzelhandels- und Gewerbeentwicklung Kirchstraße“, Stand Juni 2020) folgende Nebenbestimmungen genannt:

- Im Rahmen der Bauleitplanung ist das Vorhaben als Sonstiges Sondergebiet „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“ gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festzusetzen (Nebenbestimmung Nr. 1).
- Im östlichen Planbereich des Bebauungsplanes „Einzelhandel- und Gewerbeentwicklung Kirchstraße“ mit der Festsetzung als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ist eine Einzelhandelsnutzung auszuschließen (Nebenbestimmung Nr. 3).[11]
- Für die westlich an den Bebauungsplan „Einzelhandel- und Gewerbeentwicklung Kirchstraße“ angrenzende vorhandene gewerbliche Nutzung ist ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO mit Einzelhandelsausschluss festzusetzen (Nebenbestimmung Nr. 4).

Den im Zielabweichungsbescheid vom 27.03.2023 in Verbindung mit dem Widerspruchsbescheid vom 17.11.2023 formulierten Nebenbestimmungen wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans vollumfänglich entsprochen.

[10] Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014, Hrsg. Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe (Körperschaft des öffentlichen Rechts), S. 37 f.

[11] Abweichend von der ursprünglich im östlichen Plangebietsbereich vorgesehenen Ausweisung als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO sieht der vorliegende Bebauungsplanentwurf stattdessen die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 des Baugesetzbuchs (BauGB) vor.

6.3.2 Gewerbegebiet (GE) und Industriegebiet (GI)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchstraße“ wird die regionalplanerische Zielvorgabe Z 16 des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe 2014 in der Fassung der Dritten Teilfortschreibung berücksichtigt sowie den Grundsätzen G_N 17a und G 19 Rechnung getragen.
Die Gemeinde Budenheim ist im Regionalen Raumordnungsplan mit der besonderen Funktion Gewerbe ausgewiesen. Sie eignet sich daher in besonderem Maße für die Bestandspflege und Weiterentwicklung gewerblicher Nutzungen. Durch die Festsetzung eines Gewerbegebiets (GE) und eines Industriegebiets (GI) werden die Voraussetzungen für die Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbestandortes geschaffen. Die Planung trägt somit zur Umsetzung der Zielvorgabe Z 16 bei.
Gemäß dem Grundsatz G_N 17a soll das bestehende Angebot an Gewerbe- und Industrieflächen vorrangig genutzt werden. Der Bebauungsplan greift die im Regionalen Raumordnungsplan dargestellten Siedlungsflächen „Industrie und Gewerbe – Bestand“ sowie die im Flächennutzungsplan der Gemeinde Budenheim dargestellten gewerblichen Bauflächen auf und entwickelt diese planungsrechtlich weiter. Hierdurch wird einer Inanspruchnahme bislang unbebauter Freiraumflächen für gewerbliche Zwecke entgegengewirkt.
Darüber hinaus werden die Belange des ortsansässigen Gewerbebetriebes Bericap GmbH & Co. KG im Sinne des Grundsatzes G 19 berücksichtigt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans schaffen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und Erweiterung des bestehenden Betriebsstandortes und tragen damit zur langfristigen Stärkung der gewerblichen Entwicklung am Standort Budenheim bei.
Insgesamt entspricht die Planung den Zielsetzungen des Regionalen Raumordnungsplans zur Sicherung und Weiterentwicklung bestehender Gewerbestandorte in Gemeinden mit der besonderen Funktion Gewerbe.
Einzelhandelsbetriebe, die nach § 8 Abs. 2 BauNVO in einem Gewerbegebiet allgemein zulässig sind, sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig (siehe Teil II, Ziffer 1.1.1, Unterpunkt 5), womit der Nebenbestimmung Nr. 4 des Widerspruchsbescheids vom 17.11.2023 Rechnung getragen wird.

6.3.3 Flächen für den Gemeinbedarf (GF „Feuerwehr“)

Dem Antrag auf Zulassung einer geplanten Einzelhandelsentwicklung an der Mainzer Landstraße in der Gemeinde Budenheim, einschließlich der ergänzten Antragsunterlagen vom 15.09.2020, war ein städtebaulicher Rahmenplan zum Bebauungsplan „Einzelhandels- und Gewerbeentwicklung Kirchstraße“ (Diskussionsgrundlage) beigefügt. Darin war im östlichen Bereich des Plangebiets die Festsetzung eines Gewerbegebiets (GE) gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehen.
Gemäß dem Widerspruchsbescheid vom 17.11.2023 ist eine Einzelhandelsnutzung in diesem Bereich ausgeschlossen (Nebenbestimmung Nr. 3).
Abweichend von der ursprünglich im östlichen Plangebietsbereich vorgesehenen Ausweisung als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO sieht der vorliegende Bebauungsplanentwurf stattdessen die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 des Baugesetzbuchs (BauGB) vor. Diese Gemeinbedarfsfläche dient ausschließlich der Nutzung durch die Freiwillige Feuerwehr Budenheim. Eine Einzelhandelsnutzung ist dort gemäß Textfestsetzung Teil II, Ziffer 1.2 unzulässig, womit der Nebenbestimmung Nr. 3 des Widerspruchsbescheids vom 17.11.2023 Rechnung getragen wird.

6.4 Flächennutzungsplan (1983) der Gemeinde Budenheim

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan (1983) der verbandsfreien Gemeinde Budenheim stellt das Plangebiet des Bebauungsplans „Kirchstraße“ teilweise als Industriegebiet (GI), Gewerbegebiet (GE), örtliche Hauptverkehrsstraße (L 423), Bahnanlagen und als öffentliche Grünflächen dar, sodass zur Wahrung des Entwicklungsgebots nach § 8 Abs. 2 BauGB eine 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Budenheim für den Bereich des Bebauungsplans „Kirchstraße“ erforderlich ist.

In diesem Zusammenhang sind die Darstellungen des Flächennutzungsplans (1983) u. a. von „Industriegebiet (GI)“ teilweise in „Gewerbegebiet (GE)“, von „Gewerbegebiet (GE)“ teilweise in „Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ und Flächen für den Gemeinbedarf - Feuerwehr sowie von „öffentliche Grünflächen“ in „Flächen für die Abwasserbeseitigung“ unter Berücksichtigung der neuen verkehrstechnischen Erschließung zu ändern. Darüber hinaus wird das Risikogebiet außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete gemäß § 5 Abs. 4a BauGB nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.
Die im Flächennutzungsplan (1983) dargestellten Flächen für Bahnanlagen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Kirchstraße“ werden an die planfestgestellten bahneigenen Flächen sowie an die bestehenden Betriebsflächen der Bericap GmbH & Co. KG angepasst und als Gewerbegebiet (GE) dargestellt.
Die 9. Änderung des Flächennutzungsplans für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kirchstraße“ erfolgt im Parallelverfahren.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 und § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) durch den Gemeinderat Budenheim in seiner Sitzung vom 24.01.2024 gefasst.

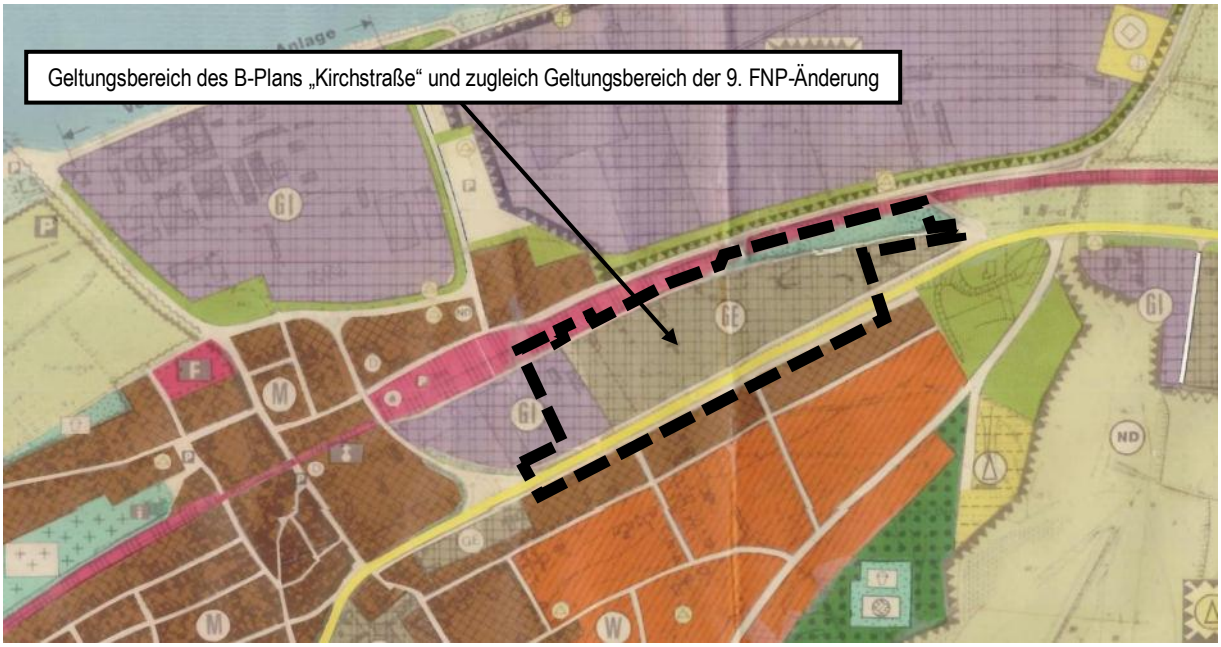


Abb. 9: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Budenheim (ohne Maßstab) [Daten bearbeitet: Ausschnitt ergänzt mit dem Plangebiet des Bebauungsplans „Kirchstraße“]

Der Gemeinderat Budenheim hat in seiner Sitzung vom 24.09.2025 den Vorentwurf zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans (1983) der Gemeinde Budenheim für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kirchstraße“ in der Fassung vom 11.08.2025 als Grundlage für das weitere Verfahren (Vorentwurfsannahme) beschlossen.
Die Durchführung der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Behördenbeteiligung) sowie die Planabstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgten in der Zeit vom 09.10.2025 bis einschließlich 23.10.2025.

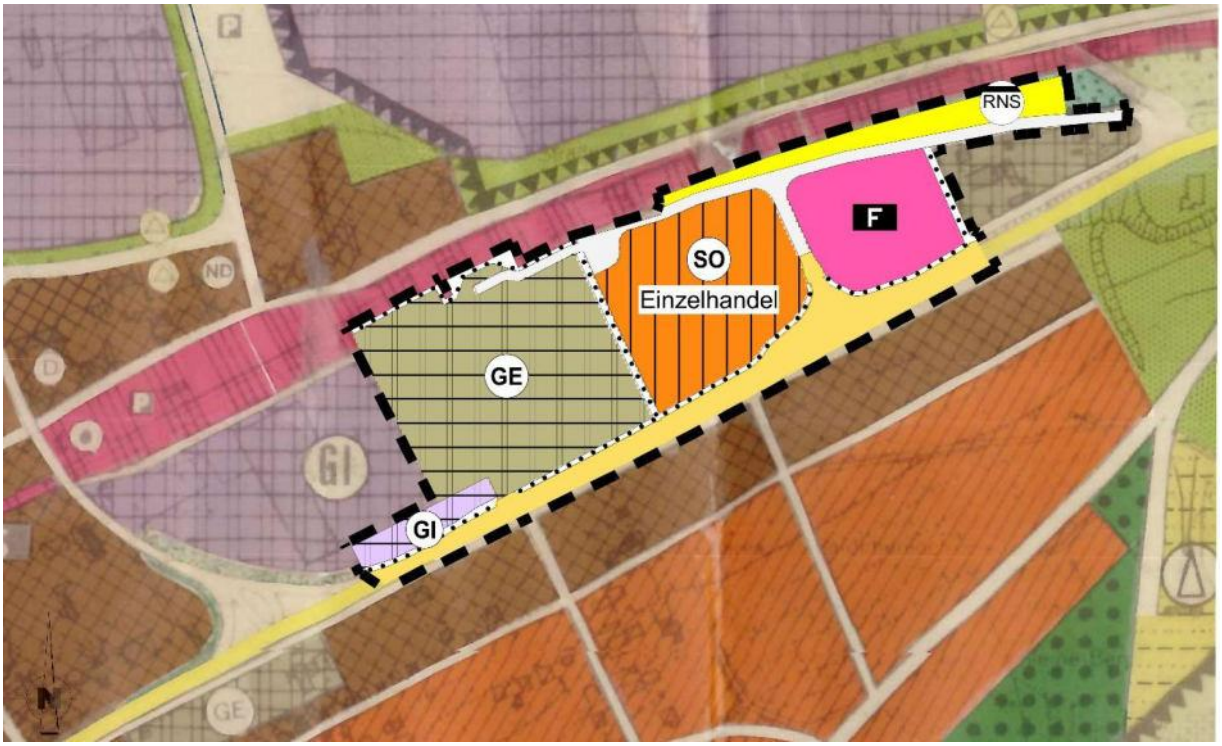


Abb. 10: Auszug aus dem Vorentwurf zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans (1983) der Gemeinde Budenheim für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kirchstraße“ in der Fassung vom 11.08.2025

Der Gemeinderat Budenheim hat in öffentlicher Sitzung am 26.08.2026 den Entwurf zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans (1983) der Gemeinde Budenheim für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kirchstraße“ nebst der Begründung mit Umweltbericht gebilligt und die formelle Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB), der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB beschlossen.

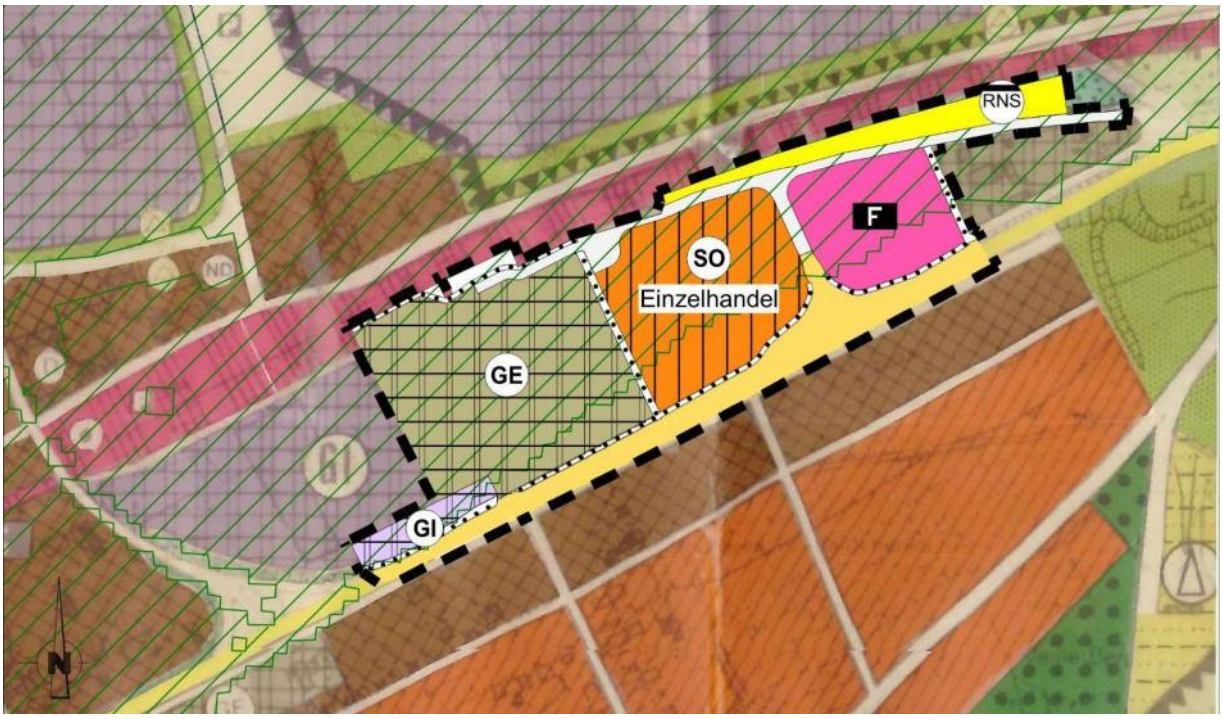


Abb. 11: Auszug aus dem Entwurf zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans (1983) der Gemeinde Budenheim für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kirchstraße“ in der Fassung vom tt.07.2026

7. Gutachten, Untersuchungen, Fachbeiträge, Berichte

Für die Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchstraße“ wurden erstellt:

a) Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz (siehe Teil IV des Bebauungsplans) u. a. mit
   - Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Umweltziele
   - schutzgutbezogener Bestandserfassung und Bewertung des Umweltzustandes
   - Prognose über die erheblichen Umweltauswirkungen
   - Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung
   - Beschreibung der landschaftspflegerischen Maßnahmen mit Vorschlägen zu umweltrelevanten textlichen B-Planfestsetzungen

b) Fachbeitrag Artenschutz (siehe Anlage 1 zum Bebauungsplan „Kirchstraße“) u. a. mit
   - Relevanzprüfung möglicherweise betroffener Artengruppen und Abschätzung der Wahrscheinlichkeit des Vorkommens planungsrelevanter Arten
   - Bestandsaufnahmen (Struktur- und Biotoptypenkartierung, Baumhöhlen-, -quartier- und Horstkartierung)
   - Erfassung Avifauna (Aufwand nach Südbeck 2005)
   - Erfassung Fledermäuse
   - Erfassung Amphibien
   - Erfassung Reptilien
   - Auswertung der Erfassungen und Berichterstellung: Artenschutzrechtlicher Bericht mit Ermittlung der artenschutzrechtlichen Betroffenheiten, notwendige Maßnahmen zu Vermeidung, Ausgleich oder Ersatz, Karten

c) Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (siehe Anlage 2 zum Bebauungsplan „Kirchstraße“) u. a. mit
   - Festlegung von Emissionskontingenten gemäß der DIN 45691 für die geplanten Gewerbe-, Industrie-, Sondergebietsflächen und Gemeinbedarfsflächen im Bebauungsplangebiet sowie Ermittlung von Zusatzkontingenten innerhalb festgelegter Richtungssektoren. Diese Zusatzkontingente sollen eine Erhöhung der Emissionen in dem Maße ermöglichen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der maßgeblichen bestehenden und geplanten Wohnbebauung außerhalb des Plangebietes eingehalten werden können.
   - Ermittlung der Verkehrsgeräuschimmissionen innerhalb des Bebauungsplangebietes aufgrund der Bahnlinie Mainz-Ingelheim und der Mainzer Landstraße und Beurteilen gemäß DIN 18005, der 16. BImSchV und der Grundrechtsschwelle (bzw. enteignungsrechtliche bzw. verfassungsrechtliche Zumutbarkeitsschwelle).
   - Berechnung der maßgebenden Außenlärmpegel und Nennung der Anforderungen an den Schallschutz (für geplante Büro- und bestehende Wohnnutzungen) gemäß der DIN 4109-1:2018-01.

d) Abwasserbeseitigungskonzept (siehe Anlage 3 zum Bebauungsplan „Kirchstraße“) u. a. mit
   - Beschreibung der geplanten Abwasserbeseitigung (Schmutzwasser, Regenwasserbewirtschaftung, Grundstücksanschlüsse)
   - Vordimensionierung und Berechnung des erforderlichen Stauraums

e) Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Budenheim (siehe Anlage 4 zum Bebauungsplan „Kirchstraße“) u. a. mit
   - Beschreibung des Makrostandorts
   - Beschreibung der Einzelhandelssituation im Gemeindegebiet von Budenheim
   - Nennung, Prüfung und Bewertung von Potenzialstandorten des großflächigen Einzelhandels
   - Handlungsempfehlungen zu der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung und Standortkonzept
   - Sortimentsliste der Gemeinde Budenheim als Vorschlag

f) Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung eines REWE-Marktes in der Gemeinde Budenheim (siehe Anlage 5 zum Bebauungsplan „Kirchstraße“) u. a. mit
   - Beschreibung der Ausgangssituation und des Planvorhabens (Verlagerung und Erweiterung des REWE-Marktes)
   - Beschreibung des Makro- und Mikrostandortes einschließlich der verkehrlichen Erreichbarkeit und des städtebaulichen Umfeldes
   - Analyse der Wettbewerbssituation sowie der Nahversorgungssituation in Budenheim und den relevanten Nachbarkommunen
   - Abgrenzung des Einzugsgebietes und Ermittlung des Nachfrage- bzw. Kaufkraftpotenzials
   - Prognose der Umsatzleistung des Planvorhabens
   - Ermittlung der Umsatzumverteilungseffekte und Bewertung der Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die wohnungsnahe Versorgung
   - Prüfung der Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung sowie den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Budenheim
   - Zusammenfassende Bewertung der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen.

g) Baugrunderkundung mit geotechnischem Bericht für den mittleren und östlichen Plangebietsbereich (siehe Teil II, Ziffern 3.10, 3.10.1 und 3.10.3) u. a. mit
   - ingenieurgeologischer Baugrundbeurteilung
   - erdbautechnischen Hinweisen (Empfehlungen zum Straßen- und Leitungsbau)
   - orientierender abfallrechtlicher Voruntersuchung
   - Angaben über die Versickerungseignung der anstehenden Böden

h) Geotechnischer Untersuchungsbericht für den westlichen Plangebietsbereich (siehe Teil II, Ziffern 3.10, 3.10.2 und 3.10.4) u. a. mit
   - ingenieurgeologischer Baugrundbeurteilung
   - erdbautechnischen Hinweisen (Empfehlungen zu Gebäudegründung, Baugrubenböschungen und Grundwasserhaltung)
   - abfalltechnische Untersuchung
   - Ermittlung der Untergrunddurchlässigkeit

i) Luftbildauswertung zur Überprüfung des Verdachts auf Kampfmittelbelastung von Baugrundflächen innerhalb des mittleren und östlichen Plangebietsbereiches, Verkehrsflächen und Flächen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung (siehe Teil II, Ziffer 3.11) u. a. mit
   - Recherche zu Kampf- und Kriegsdaten zur Luftbildauswahl
   - Ergebnisbericht der Auswertung und Interpretation
   - Fazit der Auswertung und weitergehenden Empfehlungen

j) Kampfmittelortung (Oberflächensondierung durch „Time Domain Electro Magnetics“ (TDEM), computer- und GPS-gestützt (aktives Verfahren) sowie mittels „Geomagnetik“, 4-Kanal-Sondiersystem, ebenfalls computer- und GPS-gestützt (passives Verfahren) des westlichen Plangebietsbereiches (siehe Teil II, Ziffer 3.11) u. a. mit
   - Ergebnis der Oberflächensondierung und weitergehenden Hinweisen

k) Verkehrskonzept mit
   - Straßenplanung (Vorentwurf)
   - Deckenhöhenplan (Vorentwurf)

l) Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche) - Neubau von Handelsflächen (REWE Markt) (siehe Anlage 6 zum Bebauungsplan „Kirchstraße“) mit
   - Ermittlung der Schallemissionen des geplanten REWE-Marktes während der Tages- und Nachtzeit
   - Berechnung der Schallimmissionen (Beurteilungspegel) an der umliegenden schutzbedürftigen Bebauung innerhalb und außerhalb des Plangebietes während der Tages- und Nachtzeit

- Vergleich der berechneten Beurteilungspegel mit den einschlägigen Immissionsrichtwerten der TA Lärm bzw. den Emissionskontingenten gemäß Bebauungsplanentwurf
- Prüfung und gegebenenfalls Benennung erforderlicher baulicher, technischer und organisatorischer Schallschutzmaßnahmen für den geplanten REWE-Markt

m) Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche) - Werkserweiterung der Firma Bericap (siehe Anlage 7 zum Bebauungsplan „Kirchstraße“) mit
- überschlägiger Ermittlung der Schallemissionen der Firma Bericap (Bestand, Planung) während der Tages- und Nachtzeit
- Berechnung der Schallimmissionen (Beurteilungspegel) an der umliegenden schutzbedürftigen Bebauung innerhalb und außerhalb des Plangebietes während der Tages- und Nachtzeit
- Vergleich der berechneten Beurteilungspegel mit den einschlägigen Immissionsrichtwerten der TA Lärm bzw. mit den Emissionskontingenten gemäß Bebauungsplanentwurf
- Prüfung und gegebenenfalls Benennung erforderlicher baulicher, technischer und organisatorischer Schallschutzmaßnahmen für die Firma Bericap

7.1 Eingriffe in Natur und Landschaft, Ausgleichserfordernis - Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz

Auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG sind die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die geplanten Siedlungserweiterungen zu vermeiden, auszugleichen oder zu ersetzen. Zwar stellt die Bauleitplanung selbst keinen Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild dar, bereitet diesen aber vor. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild sowie Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.
Der Umweltbericht bildet nach § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplans (siehe Teil IV des Bebauungsplans). Er dokumentiert das umweltrelevante Abwägungsmaterial gemäß dem aktuellen Planungsstand und soll die planinduzierten umweltrelevanten Auswirkungen frühzeitig und umfassend ermitteln, beschreiben und bewerten.

Er umfasst hierbei die unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen auf
- Menschen, Tiere und Pflanzen,
- Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie
- die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

In den Umweltbericht werden gleichzeitig die Grundlagen und Festsetzungen der erforderlichen Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) integriert. Dabei wird auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §§ 14 und 17 BNatSchG behandelt. Ergänzend dazu wurden die im Fachbeitrag Artenschutz (vgl. Teil III, Ziffer 7.2 sowie Anlage 1 zum Bebauungsplan „Kirchstraße“) benannten projektbezogenen Maßnahmen übernommen.
Die erforderlichen und die darüber hinaus empfohlenen Maßnahmen können als landespflegerische Festsetzungen einerseits als Einträge in der Planzeichnung (Teil I), andererseits dem Teil II „1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen“ und dem Teil II „3. Empfehlungen und Hinweise“ als solche entnommen werden.

7.2 Fachbeitrag Artenschutz

Für die Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchstraße“ wurde ein Fachbeitrag Artenschutz durch die Beratungsgesellschaft NATUR Dr. Dörr · Fuhrmann ·Tauchert · Dr. Wiesel-Dörr dbR erstellt (siehe Anlage 1 zum Bebauungsplan „Kirchstraße“). Bezüglich der zu erwartenden Auswirkungen auf örtliche Lebensgemeinschaften schützenswerter Tiere bzw. einzelner Arten werden projektbezogene Maßnahmen vorgeschlagen, die Belange des Artenschutzes abdecken und auf geltendes Naturschutzrecht aufmerksam machen. Die im Fachbeitrag Artenschutz genannten projektbezogenen Maßnahmen, die bei den geplanten Bauarbeiten einzuhalten sind, wurden in den Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag übernommen. Artenschutzrechtliche Betroffenheiten durch das Planvorhaben treten bei Durchführung der genannten Maßnahmen keine ein.

7.3 Immissionsschutz - Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchungen

Der Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchstraße“ liegen schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchungen des Ingenieurbüros Greiner, Beratende Ingenieure PartG mbB, zu Verkehrs- und Gewerbegeräuschen einschließlich zugehöriger Berichte zugrunde (vgl. Anlagen 2, 7 und 8 zum Bebauungsplan „Kirchstraße“).

7.3.1 Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche)

Untersuchungsergebnis Verkehrsgeräusche[12]

Aufgrund der Verkehrsgeräusche der Bahnlinie Mainz-Ingelheim und der Mainzer Landstraße ergeben sich innerhalb des Plangebietes im Nördlichen Bereich Beurteilungspegel in Höhe von bis zu etwa 70 dB(A) tags und 72 dB(A) nachts. Im südlichen Bereich des Plangebiets an der Mainzer Landstraße kommt es zu Beurteilungspegeln in Höhe von bis zu etwa 70 dB(A) tags und 65 dB(A) nachts.
Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für MI-Gebiete (60 / 50 dB(A) tags / nachts – diese Werte gelten für die bestehende Wohnbebauung) werden im nördlichen Bereich des Plangebietes um bis zu 10 dB(A) tags und 22 dB(A) nachts überschritten. Die Orientierungswerte für GE-Gebiete (65 / 55 dB(A) tags / nachts) werden um bis zu 5 dB(A) tags und 17 dB(A) nachts überschritten.
Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete (64 dB(A) tags / 54 dB(A) nachts) bzw. für Gewerbegebiete (69 dB(A) tags / 59 dB(A) nachts) als Indiz für schädliche Umwelteinwirkungen werden ebenfalls im gesamten Bebauungsplangebiet tags und nachts überschritten.
Aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung sind die in der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung unter Punkt 5.3 beschriebenen Schallschutzmaßnahmen zu beachten.
Auf eine allgemeine Festsetzung der schalltechnischen Anforderungen (erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01) gemäß den aktuellen Technischen Baubestimmungen (VV TB RP) (in Kraft getreten am 01.09.2023) wird verzichtet. Die Technischen Baubestimmungen sind im Bauvollzug grundsätzlich einzuhalten, sodass eine gesonderte Festsetzung hierzu nicht zwingend erforderlich ist.[13]

Untersuchungsergebnis Gewerbegeräusche - Emissionskontingentierung[14]

Für die geplanten Teilflächen (GE / GI / SO / GF) des Bebauungsplangebietes wurden Emissionskontingente gemäß der DIN 45691 in der Form festgelegt, dass unter Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung durch die angrenzenden gewerblichen Nutzungen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der maßgebenden angrenzenden bestehenden und geplanten Wohnbebauung außerhalb des Plangebietes eingehalten werden können.

[12] Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche), Ingenieurbüro Greiner, Beratende Ingenieure PartG mbB, Germering, Bericht Nr. 224024 / 4 vom 19.06.2026, S. 20
[13] ebenda, S. 19
[14] ebenda, S. 20

Fazit (Verkehrs und Gewerbegeräusche)

Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kirchstraße“ in der Gemeinde Budenheim, sofern die in der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung unter Punkt 5.3 und 8 genannten Schallschutzmaßnahmen bzw. schalltechnischen Auflagen entsprechend beachtet werden.[15]
Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist der Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm zu führen.
Insbesondere bei befürchteten Lärmimmissionen lässt sich der tatsächliche Eintritt einer rechtlich erheblichen Belästigung in der Regel erst für das konkrete Vorhaben beurteilen, so dass in diesem Fall das Baugenehmigungsverfahren zur Bewältigung auftretender Probleme zur Verfügung steht (vgl. BVerwG, B.v. 30.7.2001 - 4 B N 41.01 - NVwZ 2002, 87).

Einzelheiten sind der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche) zu entnehmen (vgl. Anlage 2 zum Bebauungsplan „Kirchstraße“).

Der gutachterlichen Empfehlung wurde mit der Festsetzung in Teil II „1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen“, Ziffer 1.3 und Ziffer 1.16, sowie in Teil II „3. Empfehlungen und Hinweise“, Ziffer 3.17, gefolgt.

7.3.2 Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche) - Neubau von Handelsflächen (REWE Markt)

Im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplanverfahren „Kirchstraße“ ist prinzipiell zu klären, ob durch den Betrieb des geplanten REWE-Markts die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der bestehenden Wohnbebauung im SO-Gebiet bzw. ob die Emissionskontingente gemäß Bebauungsplan „Kirchstraße“ an der umliegenden Wohnbebauung eingehalten werden können.

Beurteilung (Bebauung außerhalb des Plangebietes)[16]
Der Vergleich der berechneten Beurteilungspegel mit den zur Verfügung stehenden Immissionskontingenten zeigt, dass die Immissionskontingente an allen Immissionsorten tags um mindestsens 1 dB(A) und nachts um mindestens 3 dB (A) unterschritten werden.

Beurteilung (Bebauung innerhalb des Plangebietes im SO-Gebiet)[17]
Der Vergleich der berechneten Beurteilungspegel mit den aufgrund der möglichen Vorbelastung um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerten der TA Lärm für MI-Gebiete in Höhe von 54 dB(A) tags und 39 dB(A) nachts zeigt, dass die um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte tags und nachts an allen Hausfassaden eingehalten bzw. unterschritten werden.
Gemäß der TA Lärm (vgl. Punkt 3.1) dürfen einzelne, kurzzeitige Pegelspitzen die Immissionsrichtwerte tags um nicht mehr als 30 dB(A), nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten ("Maximalpegelkriterium"). Die Parkplatzlärmstudie nennt hierzu gebietsabhängig notwendige Mindestabstände zwischen der nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohnbebauung und Pkw-/Lkw-Geräuschen. Während der Tages- und Nachtzeit können alle erforderlichen Mindestabstände eingehalten werden.

Untersuchungsergebnisse[18]

Die Berechnungen zeigen, dass bei Zugrundelegung des in der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung unter Punkt 4 genannten Schallemissionsansatzes für den geplanten Rewe-Markt die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der bestehenden Wohnbebauung im SO-Gebiet als auch die zur Verfügung stehenden Immissionskontingente an der Bebauung im Umfeld des Bebauungsplangebietes eingehalten werden können.

[15] ebenda, S. 21

[16] Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche) - Neubau von Handelsflächen (REWE Markt), Ingenieurbüro Greiner, Beratende Ingenieure PartG mbB, Germering, Bericht Nr. 225041 / 4 vom 03.07.2026, S. 10

[17] ebenda, S. 10 ff.

[18] ebenda, S. 12

Schallschutzmaßnahmen[19]

Zur Einhaltung der einschlägigen Immissionsrichtwerte bzw. Immissionskontingente sind im weiteren Verfahren bei Vorliegen einer konkreten Eingabeplanung die gegebenenfalls erforderlichen Schallschutzmaßnahmen (Begrenzung der Schallleistungspegel haustechnischer Anlagen, etc.) gegebenenfalls zu konkretisieren.

Fazit[20]

Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Errichtung eines Rewe-Marktes auf der Teilfläche SO innerhalb des Bebauungsplangebietes „Kirchstraße“ in der Gemeinde Budenheim, sofern der in der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung unter Punkt 4 beschriebene Betriebsablauf eingehalten wird. Gegebenenfalls erforderliche Schallschutzmaßnahmen sind im weiteren Verfahren zu konkretisieren.

Einzelheiten sind der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche) - Neubau von Handelsflächen (REWE Markt) zu entnehmen (vgl. Anlage 6 zum Bebauungsplan „Kirchstraße“).

7.3.3 Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche) - Werkserweiterung der Firma Bericap

Im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplanverfahren „Kirchstraße“ ist prinzipiell zu klären, ob durch den Betrieb der geplanten Erweiterung der Firma Bericap die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der bestehenden Wohnbebauung im GE-Gebiet eingehalten werden können.
Des Weiteren ist zu prüfen, ob die festzusetzenden Emissionskontingente (Nachweis der Einhaltung an der umliegenden Wohnbebauung) ausreichend hoch für die geplanten Nutzungen dimensioniert sind.

Untersuchungsergebnisse[21]

Die Berechnungen zeigen, dass bei Zugrundelegung des in der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung unter Punkt 4 genannten Schallemissionsansatzes für den Betrieb der Firma Bericap (Bestand sowie Erweiterung) die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der bestehenden Wohnbebauung im Gewerbegebiet (GE) sowie die zur Verfügung stehenden Immissionskontingente an der Bebauung im Umfeld des Plangebietes eingehalten werden.

Beurteilung (Bebauung außerhalb des Plangebietes):[22]
Der Vergleich der berechneten Beurteilungspegel mit den zur Verfügung stehenden Immissionskontingenten zeigt, dass die Immissionskontingente sowohl im Bestand als auch im Planfall an allen Immissionsorten tags und nachts unterschritten werden.

Beurteilung (Bebauung innerhalb des Plangebietes im Gewerbegebiet (GE)):[23]
Der Vergleich der berechneten Beurteilungspegel mit den aufgrund der möglichen Vorbelastung um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerten der TA Lärm für MI-Gebiete in Höhe von 54 dB(A) tags und 39 dB(A) nachts zeigt, dass die um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte tags an allen Hausfassaden um mindestens 1 dB(A) unterschritten werden. Während der Nachtzeit können die um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte an allen Hausfassaden eingehalten werden.
Gemäß der TA Lärm (vgl. Punkt 3.1) dürfen einzelne, kurzzeitige Pegelspitzen die Immissionsrichtwerte tags um nicht mehr als 30 dB(A), nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten ("Maximalpegelkriterium"). Die Parkplatzlärmstudie nennt hierzu gebietsabhängig notwendige Mindestabstände zwischen der nächstgelegenen

[19] ebenda, S. 13
[20] ebenda, S. 13
[21] Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche) – Werkserweiterung der Firma Bericap, Ingenieurbüro Greiner, Beratende Ingenieure PartG mbB, Germering, Bericht Nr. 225042 / 2 vom 20.05.2025, S. 15
[22] ebenda, S. 12
[23] ebenda, S. 14

schutzbedürftigen Wohnbebauung und Pkw-/Lkw-Geräuschen. Während der Tages- und Nachtzeit können alle erforderlichen Mindestabstände eingehalten werden.

Schallschutzmaßnahmen[24]

Zur Einhaltung der einschlägigen Immissionsrichtwerte bzw. Immissionskontingente sind im weiteren Verfahren die gegebenenfalls erforderlichen Schallschutzmaßnahmen (Begrenzung der Schallleistungspegel technischer Anlagen, Betriebszeitenbegrenzungen, Schallschutzwände) zu konkretisieren.

Hinweis:
Die Geräuschemissionen im Zuge der Anlieferungen an der Nordfassade (Granulat) und an der Südfassade (Laderampen) können in Teilzeiten deutlich wahrnehmbar sein und auch als störend empfunden werden. Dennoch ergeben sich an der umliegenden Bebauung keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte.
Durch die geplante Erweiterung und Umstrukturierung wird sich künftig die Geräuschbelastung während der Tageszeit an der bestehenden Wohnbebauung südlich der Mainzer Landstraße voraussichtlich erheblich reduzieren.

Fazit[25]

Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kirchstraße“ in Budenheim bzw. die geplante Erweiterung der Firma Bericap auf den Teilflächen GI und GE, sofern der in der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung unter Punkt 4 beschriebene Betriebsablauf eingehalten wird. Gegebenenfalls erforderliche Schallschutzmaßnahmen sind im weiteren Verfahren zu konkretisieren.

Die Berechnungen haben prinzipiell gezeigt, dass die vorgesehenen Nutzungen im GI und GE aus schalltechnischer Sicht realisierbar sind, ohne Immissionskonflikte mit der bestehenden Wohnbebauung zu verursachen.

Einzelheiten sind der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche) - Werkserweiterung der Firma Bericap zu entnehmen (vgl. Anlage 7 zum Bebauungsplan „Kirchstraße“).

7.3.4 Qualität der Prognosen

In den vorliegenden Gutachten wurden konservative Emissionsansätze im Zuge einer „worst-case“-Betrachtung (Berücksichtigung eines Prognosehorizontes / auf der sicheren Seite liegender Emissionsansatz in Bezug auf die anzusetzenden Emissionsdaten und Berechnungsparameter, etc.) gewählt.
Durch die vorgenommenen rechentechnischen Einstellungen im Berechnungsprogramm CadnaA (Version 2024 MR1 bzw. 2026 MR1) werden die Schallimmissionen auf der sicheren Seite liegend berechnet.
Somit ist von einer Überschätzung der prognostizierten Beurteilungspegel auszugehen. Mit den berechneten Beurteilungspegeln wird somit im Regelfall die obere Vertrauensgrenze abgebildet.

7.4 Abwasserbeseitigungskonzept

Das Abwasserbeseitigungskonzept für den Bebauungsplan „Kirchstraße“ (siehe Anlage 3 zum Bebauungsplan „Kirchstraße“) gliedert sich im Wesentlichen in zwei Bereiche - das Trennsystem für Schmutz- und Regenwasser sowie die Regenwasserbewirtschaftung. Darüber hinaus wurden die Topografie, Grundwassermessstellen, Überschwemmungsgebiete und Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten, Sturzflutgefahrenkarten, die Ergebnisse der Baugrunduntersuchung sowie die hierfür maßgeblichen Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt.

[24] ebenda, S. 15
[25] ebenda, S. 16

Trennsystem für Schmutz- und Regenwasser

- Schmutzwasser wird über Freispiegelleitungen (Kirchstraße und Planstraße) zur bestehenden Ortskanalisation geleitet.
- Der Anschluss erfolgt unter der Bahntrasse mittels Spülbohrung.

Regenwasserbewirtschaftung

- Ziel ist die Reduktion des Oberflächenabflusses durch Maßnahmen wie Abflussvermeidung, Verdunstung und Versickerung.
- Aufgezeigte Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung:
  - Gründächer
  - Wasserdurchlässige Beläge
  - Rückhalteräume
  - Rückhaltebecken, -mulden und -gräben
  - Nutzung als Brauchwasser
  - Drossel, Notüberlauf und Notwasserwege zum Rhein

Im Rahmen des Abwasserbeseitigungskonzepts wurden die versiegelten Einzugsgebiete erfasst und anhand eines 30-jährlichen Bemessungsregenereignisses sowie der im Bebauungsplan festgesetzten Rückhaltung von 50 l/m² abflusswirksamer Fläche die erforderlichen Volumen berechnet.
Die Ermittlung auf Grundlage der abflusswirksamen Fläche, des Bemessungsregens und der Planvorgabe ergab ein erforderliches Rückhaltevolumen von 240 m³. Zugleich wurden die jeweils gebietsbezogenen Drosselabflüsse bestimmt. Für die Planung ist ein Rückhaltevolumen von 490 m³ vorgesehen, das die Anforderungen des Bemessungsregens abdeckt.

7.5 Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Budenheim

Der Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchstraße“ liegt das Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Budenheim der BBE Handelsberatung GmbH, Köln, Stand Juni 2018, zugrunde (siehe Anlage 4 zum Bebauungsplan „Kirchstraße“). U. a. werden folgende Handlungsempfehlungen zu der künftigen Einzelhandelsentwicklung von Budenheim gegeben[26]:

- Oberstes Ziel der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung ist die Aufrechterhaltung der Versorgungsfunktion des Grundzentrums und vor dem Hintergrund der derzeit defizitären Angebotssituation insbesondere der Ausbau der Versorgungsfunktionen.
  Hierbei ist besonderes Augenmerk auf die Angebote der Grundversorgung und ergänzender Angebotsstrukturen zu legen. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels sollten hierbei nur Standorte mit einem Wohngebietsbezug für den Ausbau der nahversorgungsrelevanten Angebotsstrukturen in Betracht gezogen werden.
- Die Potenzialflächenanalyse belegt, dass innerhalb des städtebaulich integrierten Bereichs der Ortsmitte keine Potenzialflächen zur Entwicklung eines vollwertigen zentralen Versorgungsbereichs vorhanden sind.
- Dem Entwicklungsbereich Mainzer Landstraße (mittlerer und östlicher Plangebietsbereich des Bebauungsplans „Kirchstraße“) ist die Standorteignung zur Aufnahme nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbetriebe zuzusprechen.
- Vor dem Hintergrund der Analyseergebnisse, auf deren Grundlage insbesondere der Ausbau der Grundversorgungsangebote empfohlen wird, ist die Ansiedlung eines Supermarktes mit rd. 2.000 m² Verkaufsfläche und ergänzender nahversorgungsrelevanter Nutzungen aus Sicht der BBE grundsätzlich zu befürworten. Als Nutzer des Supermarktes ist der heute am Standort Binger Straße 1 ansässige Rewe-Markt (rd. 800 m² VKF), der verlagert werden soll, vorgesehen. Durch die Ansiedlung eines modernen Vollsortimenters mit einem

[26] Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Budenheim, BBE Handelsberatung GmbH, Köln, Juni 2018, S. 27 f.

umfassenden Lebensmittelsortiment und ergänzenden Nonfood-Artikeln kann ein wesentlicher Beitrag zur Grundversorgung geleistet werden.
Auch die Abrundung des Lebensmittelsegmentes durch weitere nahversorgungsrelevante Nutzungen wird unter Berücksichtigung der derzeit defizitären Angebotssituation als sinnvoll erachtet, um die wohnungsnahe Grundversorgung in der Gemeinde Budenheim zu verbessern.

Zur Steuerung des Einzelhandels und zur Definition der nahversorgungsrelevanten, innenstadtrelevanten und nicht-innenstadtrelevanten Sortimente enthält das vorliegende Einzelhandelskonzept die „Sortimentsliste für die Gemeinde Budenheim“, die in den Bebauungsplan „Kirchstraße“ übernommen wurde (siehe Teil II, Ziffer 1.1.3.3).

7.6 Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung eines REWE-Marktes in der Gemeinde Budenheim

Der Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchstraße“ liegt die Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung des Rewe-Marktes an die Mainzer Landstraße in Budenheim der BBE Handelsberatung GmbH, Köln, Stand Juni 2026, zugrunde (siehe Anlage 5 zum Bebauungsplan „Kirchstraße“).
Die Ausführungen und Darstellungen der Auswirkungsanalyse zeigen, dass infolge der geplanten Verlagerung des an der Binger Straße in Budenheim ansässigen REWE-Marktes an die Mainzer Landstraße sowie dessen Erweiterung von derzeit ca. 800 m² auf maximal 2.000 m² Verkaufsfläche keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnahe Versorgung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind. Vielmehr trägt das Vorhaben zur Sicherung und Stärkung der wohnungsnahen Nahversorgung in der Gemeinde Budenheim bei, reduziert bestehende Kaufkraftabflüsse und ist mit den Handlungsempfehlungen des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Budenheim vereinbar.[27]

7.7 Baugrunderkundung mit geotechnischem Bericht für den mittleren und östlichen Plangebietsbereich

Der Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchstraße“ liegt für den mittleren und östlichen Plangebietsbereich die Baugrunderkundung mit geotechnischem Bericht Projekt-Nr. B24083 vom 13.09.2024 der Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda und Partner mbH (ICP), Rodenbach, zugrunde (siehe Teil II, Ziffer 3.10).
Neben den erdbautechnischen Empfehlungen und den Hinweisen zum Bau von Verkehrsflächen enthält der Bericht das Untersuchungsergebnis der orientierenden abfallrechtlichen Untersuchung (s. Teil II, Ziffer 3.10.1) und über die Versickerungseignung der anstehenden Böden (s. Teil II, Ziffer 3.10.3).

7.8 Baugrundgutachten für den westlichen Plangebietsbereich

Der Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchstraße“ liegen für den westlichen Plangebietsbereich die Bodenuntersuchungen einschließlich des geotechnischen Untersuchungsbericht, Projekt-Nr. 23289 vom 28.02.2025, der Geotechnik Team Mainz GmbH, Mainz, zugrunde (siehe Teil II, Ziffer 3.10).
Der Untersuchungsbericht umfasst eine allgemeine Baugrundbeurteilung sowie Empfehlungen zur Gebäudegründung, zu Baugrubenböschungen und zur Grundwasserhaltung. Darüber hinaus enthält er die Ergebnisse und Bewertungen der durchgeführten abfalltechnischen Untersuchungen (s. Teil II, Ziffer 3.10.2) sowie der Ermittlung der Untergrunddurchlässigkeit (s. Teil II, Ziffer 3.10.4).

[27] Auswirkungsanalyse zur Verlagerung des REWE-Marktes in der Gemeinde Budenheim, BBE Handelsberatung GmbH, Köln, Juni 2026, S. 48 ff.

7.9 Kampfmittel

7.9.1 Mittlerer und östlicher Plangebietsbereich

Die Plangebietsbereiche Sonstiges Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“), Gemeinbedarfsfläche (GF „Feuerwehr“), Teilbereiche der L 423 („Mainzer Landstraße“), Kirchstraße und Planstraße sowie die geplante Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser wurden von der Uxo Pro Consult GmbH, Berlin, mit Hilfe einer Luftbildauswertung zur Überprüfung des Verdachts auf Kampfmittelbelastung von Baugrundflächen inklusive Recherche zu Kampf- & Kriegsdaten zur Luftbildauswahl vorsorglich untersucht. Der Bericht vom 03.07.2024 liegt der Gemeindeverwaltung Budenheim vor.

Fazit der Luftbildauswertung inklusive Recherche zu Kampf-/ Kriegsdaten zur Luftbildauswahl und Empfehlung:

„Die Auswertung der Luftbildaufnahmen hat in Zusammenhang mit der erörterten Literatur den Verdacht der Kontamination des Erkundungsgebietes mit Kampfmitteln nicht bestätigt. Nach unserem jetzigen Kenntnisstand sind keine weiteren Maßnahmen notwendig.
Die UXO PRO-Luftbildauswertung resultiert in der Erkenntnis, dass die zu untersuchende Wahrscheinlichkeit der Kontamination des Erkundungsgebietes mit Kampfmitteln verschwindend gering ist. Folglich besteht keine zwingende Notwendigkeit, den Beginn der Phase B (technische Erkundung der Kampfmittelbelastung und Gefährdungsabschätzung) der Kampfmittelräumung zu veranlassen.
Nach unserem jetzigen Kenntnisstand ist die technische Erkundung demnach nicht zwingend notwendig. Diese UXO PRO-Berichterstattung kann nicht mit einer Garantie der vollständigen Kampfmittelfreiheit gleichgesetzt werden. Es handelt sich um Empfehlungen, die auf Basis der Luftbildauswertung entstehen und für die keine Haftung übernommen werden kann. Die tatsächliche Kampfmittelbelastung des Erkundungsgebietes kann ausschließlich durch technische Methoden vor Ort überprüft werden, zu welchen wir ergänzend raten, sofern eine formelle Kampfmittelfreiheitsbestätigung angestrebt wird. Die vorliegende Auswertung und damit verbundene Aussagen haben ausschließlich für das im Anhang 2 gekennzeichnete Erkundungsgebiet Gültigkeit. Aussagen und Schlussfolgerungen über angrenzende Gebiete sind nicht zulässig.
Das Fazit der Auswertung und die Interpretation der Luftbildaufnahmen basieren auf der in „5. LUFTBILDER“ genannten repräsentativen Auswahl der Aufnahmen und beschränken sich folglich auf diese. Die gesamte Auswertung bezieht sich ausschließlich auf das uns zum Auswertungszeitpunkt vorliegende Luftbildmaterial.“[28]

7.9.2 Westlicher Plangebietsbereich

Seitens der Bericap GmbH & Co. KG wurde für die beabsichtigte Betriebserweiterung im geplanten Gewerbegebiet (GE) sowie im geplanten Industriegebiet (GI) die Kampfmittelortung Welker GmbH, Kirn, mit der Durchführung einer Kampfmittelortung beauftragt. Die Untersuchungen erfolgten auf einer vom Auftraggeber bauseits abgesteckten Untersuchungsfläche mittels Oberflächensondierung durch „Time Domain Electro Magnetics“ (TDEM), computer- und GPS-gestützt (aktives Verfahren), sowie mittels „Geomagnetik“, 4-Kanal-Sondiersystem, ebenfalls computer- und GPS-gestützt (passives Verfahren).
Der Bericht zum passiven Verfahren vom 15.01.2025 sowie der Bericht zum aktiven Verfahren vom 24.01.2025 der Kampfmittelortung Welker GmbH liegen der Gemeindeverwaltung Budenheim vor.

Ergebnis der Kampfmittelortung mittels passivem Verfahren:

„Auf der o. g. Fläche wurden ferromagnetische Störeinflüsse / Anomalien festgestellt, die durch uns mittels sprenggeschütztem Bagger geöffnet und auf Kampfmittel überprüft werden müssen.
Freigabe nicht erteilt!“[29]

[28] Luftbildauswertung zur Überprüfung des Verdachts auf Kampfmittelbelastung von Baugrundflächen inklusive Recherche zu Kampf- & Kriegsdaten zur Luftbildauswahl, Gutachten der UXO PRO Consult vom 03.07.2024, Projekt: 55257 Budenheim, Kirchstraße Gebiet A, Bebauung 212305051338, S. 8 f.
[29] Bericht zur Kampfmittelortung, Bauvorhaben: Budenheim, Bericap GmbH & Co.KG, Kampfmittelortung Welker GmbH vom 15.01.2025, S. 2

Ergebnis der Kampfmittelortung mittels aktivem Verfahren:

„Auf der o. g. Fläche wurden Störeinflüsse / Anomalien festgestellt, die durch uns mittels sprenggeschütztem Bagger geöffnet und auf Kampfmittel überprüft werden müssen.
Freigabe nicht erteilt!“[30]

Darüber hinaus weist die Kampfmittelortung Welker GmbH darauf hin, dass trotz fachgerechter Untersuchung und Beräumung nach dem Stand der Technik sowie unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich auf den untersuchten Flächen weiterhin Kampfmittel befinden. Bei Verdacht auf das Antreffen von Kampfmitteln sind die Bauarbeiten im betroffenen Bereich unverzüglich einzustellen und die zuständige Polizeibehörde zu benachrichtigen.[31]

8. Störfallanlagen

Um die Vorgaben der Seveso III-Richtline im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung angemessen berücksichtigen zu können, ist zu prüfen, ob das Plangebiet „Kirchstraße“ in Nachbarschaft von Betriebsbereichen mit Störfallanlagen i.S.d. § 3 Abs. 5a Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) liegt und entsprechende Sicherheitsabstände nach § 50 BImSchG einzuhalten sind.
Nach Einsichtnahme des Verzeichnisses der Betriebsbereiche in Rheinland-Pfalz kann festgestellt werden, dass sich innerhalb des Plangebiets sowie in dessen unmittelbarem Umfeld keine Betriebsbereiche im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG befinden.
Der nächstgelegene Betriebsbereich mit Störfallanlagen ist die Chemische Fabrik Budenheim Rudolf A. Oetker. Diese befindet sich nördlich der Bahntrasse (Bahnlinie der Trans Regio Deutsche Regionalbahn GmbH; Köln Hbf. – Mainz Hbf.) in einer Entfernung von rund 500 m zum Plangebiet.
Aufgrund der räumlichen Distanz bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die Planung zu Konflikten mit den Anforderungen des § 50 BImSchG hinsichtlich der Wahrung angemessener Sicherheitsabstände führen könnte.

9. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die an das Betriebsgelände der Firma Bericap GmbH & Co. KG direkt angrenzenden Flächen im westlichen Bereich des Plangebietes befinden sich größtenteils im Eigentum des Unternehmens. Dadurch stehen diese Flächen für die beabsichtigte Betriebserweiterung tatsächlich zur Verfügung und eignen sich in besonderem Maße zur Umsetzung dieses eigenständigen städtebaulichen Entwicklungsziels.

Als Grundlage für die geplante Einzelhandelsentwicklung an der Mainzer Landstraße hat die Gemeinde Budenheim im Herbst 2016 die BBE Handelsberatung GmbH, Köln mit einer Einzelhandels-Bedarfsanalyse beauftragt. Mit diesem Gutachten sollte geprüft werden, ob die Tragfähigkeit der projektierten Nutzung aus absatzwirtschaftlicher Sicht gewährleistet und das Entwicklungsareal an der Mainzer Landstraße auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten als Standort weiterer Einzelhandelsbetriebe geeignet ist.
Diese Analyse kam zu dem Ergebnis, dass in der Gemeinde Budenheim ausgeprägte Versorgungslücken bestehen und das Planvorhaben dazu geeignet ist, heute bestehende Angebotsdefizite abzumildern. Darüber hinaus wird aufgezeigt, dass innerhalb des baulichen Bestands der Ortsmitte keine Flächenpotenziale für den geplanten Einzelhandelsbetrieb in marktgerechten Größen vorhanden sind. Die Ergebnisse dieser Analyse haben die Gemeinde Budenheim veranlasst, die Planung fortzuführen.

Das bei der BBE Handelsberatung GmbH in Auftrag gegebene Einzelhandelskonzept empfiehlt die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment am Standort Mainzer Landstraße. Vor diesem Hintergrund wird das Planareal als „Versorgungsbereich Nahversorgung“ ausgewiesen.

[30] Bericht zur Kampfmittelortung, Bauvorhaben: Budenheim, Bericap GmbH & Co.KG, Kampfmittelortung Welker GmbH vom 24.01.2025, S. 1
[31] Bericht zur Kampfmittelortung, Bauvorhaben: Budenheim, Bericap GmbH & Co.KG, Kampfmittelortung Welker GmbH vom 15.01.2025 und vom 24.01.2025, S. 2

Die Ausführungen und Darstellungen der Auswirkungsanalysen der BBE Handelsberatung GmbH zeigen auf, dass infolge der am östlichen Ortseingang von Budenheim geplanten Einzelhandelsentwicklung keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten, beeinträchtigenden Auswirkungen zu erwarten sind.

Aus einer vereinfachten raumordnerischen Prüfung gem. § 18 Landesplanungsgesetz (LPlG) ergab sich, dass für das Vorhaben ein Zielabweichungsantrag zu stellen ist.
Aus regionalplanerischer Sicht wird der geplanten Rewe-Ansiedlung an der Mainzer Landstraße mit Nebenbestimmungen zugestimmt (siehe Teil III, Ziffer 6.3.1).

Aus städtebaulicher Sicht wird der Realisierung des Plangebietes grundsätzlich zugestimmt und vor dem Hintergrund der guten Erschließungssituation und Lage zu bestehenden und geplanten Wohngebieten als sinnvoll erachtet.

Die für das Sondergebiet vorgesehenen Flächen befinden sich überwiegend bereits im Eigentum der REWE-Gruppe. Dadurch bestehen günstige Voraussetzungen für die Umsetzung der geplanten Verlagerung des Lebensmittelmarktes entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde.

Die planungsrechtliche Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ im vorliegenden Bebauungsplan erfolgt u. a. auf Grundlage der im Entwurf des Feuerwehrbedarfsplans enthaltenen, fachlich abgeschlossenen Standortanalyse[32].
Der derzeitige Feuerwehrstandort der Gemeinde Budenheim befindet sich innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets. Im Falle eines Hochwasserereignisses wäre der Standort nicht mehr uneingeschränkt erreichbar. Dies stellt nach den Feststellungen des Gutachtens einen grundlegenden, nicht behebbaren Mangel dar, der die Einhaltung der gesetzlich vorgegebenen Einsatzgrundzeit von acht Minuten und damit die Gewährleistung der öffentlichen Sicherheit gefährdet.
Darüber hinaus weist das bestehende Feuerwehrhaus erhebliche funktionale und bauliche Defizite auf. Insbesondere entsprechen die An- und Abfahrtswege, Alarmwege, Umkleide-, Werkstatt- und Sonderbereiche nicht den heutigen Anforderungen. Zudem ist das vorhandene Grundstück vollständig ausgenutzt, sodass eine bedarfsgerechte Erweiterung oder grundlegende Modernisierung am bisherigen Standort nicht möglich ist.
Im Feuerwehrbedarfsplan wird nach Untersuchung zweier potenzieller Standorte die Standortvariante 'Kirchstraße' aufgrund der günstigeren Fahrzeiterreichbarkeit und der besseren Einhaltung der Einsatzgrundzeiten als Vorzugsstandort empfohlen. Auf Grundlage dieser fachgutachterlichen Bewertung sowie der weiteren planungsrechtlichen und tatsächlichen Rahmenbedingungen gelangt die Gemeinde im Rahmen ihrer bauleitplanerischen Abwägung zu dem Ergebnis, dass die Verlagerung in den östlichen Bereich des Plangebiets die einzig verbleibende sachgerechte Lösung darstellt.
Neben den Ergebnissen der Standortanalyse sprechen hierfür auch die zuvor dargestellten städtebaulichen Entwicklungsziele des Bebauungsplans. Der westliche Plangebietsbereich dient der Erweiterung des ortsansässigen Unternehmens Bericap GmbH & Co. KG, während der mittlere Plangebietsbereich entsprechend den Ergebnissen der Einzelhandels-Bedarfsanalyse und des Einzelhandelskonzepts der BBE Handelsberatung GmbH für die Verlagerung des REWE-Marktes als Sondergebiet „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“ vorgesehen ist. Eine Inanspruchnahme dieser Flächen für den Feuerwehrstandort würde diese eigenständigen städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde beeinträchtigen.
Vor diesem Hintergrund verbleibt für die Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ ausschließlich der östliche Bereich des Plangebiets. Dort können sowohl die Anforderungen des Feuerwehrbedarfsplans hinsichtlich der Fahrzeiterreichbarkeit und der Einhaltung der gesetzlich vorgegebenen Einsatzgrundzeit von acht Minuten als auch die übrigen städtebaulichen Entwicklungsziele der Gemeinde gleichzeitig verwirklicht werden. Damit wird gewährleistet, dass die Freiwillige Feuerwehr Budenheim ihre Aufgaben der Gefahrenabwehr entsprechend den gesetzlichen Anforderungen dauerhaft erfüllen kann. Die Wahl dieses Grundstücks beruht somit auf einer gesamträumlichen städtebaulichen Abwägung.

[32] Feuerwehrbedarfsplan der Gemeinde Budenheim, FORPLAN Forschungs- und Planungsgesellschaft für Rettungswesen, Brand- und Katastrophenschutz m.b.H., vom 11. Juni 2025

Mit der Festsetzung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um einen rechtskonformen und dauerhaft funktionsfähigen Feuerwehrstandort sowie die Sicherstellung des Brandschutzes und der allgemeinen Hilfe dauerhaft zu gewährleisten.

Letztendlich wird das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans „Kirchstraße“ im wirksamen Flächennutzungsplan (1983) der Gemeinde Budenheim als bestehendes Industriegebiet (GI) und Gewerbegebiet (GE) dargestellt, womit die entwickelbare Siedlungsfläche dem Planungsziel des Bebauungsplanes entspricht.

Weitere Standortalternativen mussten vor diesem Hintergrund nicht untersucht werden, da sich im Rahmen der gesamträumlichen städtebaulichen Konzeption sowie der fachlichen Standortanalyse keine gleich geeigneten Alternativen ergeben haben. Die Standortanalyse des Feuerwehrbedarfsplans hat zwei potenzielle Standorte untersucht und den Standort „Kirchstraße“ als Vorzugsstandort bewertet. Darüber hinaus verfügt die Gemeinde Budenheim über keine weiteren gemeindeeigenen Grundstücke, die hinsichtlich Lage, Größe und Zuschnitt die für ein den heutigen fachlichen Anforderungen entsprechendes Feuerwehrgerätehaus mit den erforderlichen Fahrzeughallen, Übungs-, Ausbildungs- und Funktionsflächen notwendigen Voraussetzungen erfüllen. Vor diesem Hintergrund bestehen weder aus fachlicher noch aus tatsächlicher oder städtebaulicher Sicht gleich geeignete Alternativstandorte.

10. Planungsgrundlage

Als kartografische Planungsgrundlage dient eine digitale Grundkarte des automatisierten Liegenschaftskatasters. Der vorliegende Plan wurde unter Einsatz eines geografischen Informationssystems (GIS) digital erstellt. Datengrundlage: © GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2026.

11. Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption baut auf den Ergebnissen der Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse, den Vorgaben der Gemeinde Budenheim und den Planungsabsichten der am Planungsprozess beteiligten Projektentwickler auf:

- Ausweisung eines Gewerbegebietes (GE) zur Erweiterung der bestehenden Betriebsflächen der Firma Bericap GmbH & Co. KG in östlicher Richtung und Sicherstellung der notwendigen Infrastruktur zur Unterstützung der Expansionspläne.
- Ausweisung eines Industriegebietes (GI) mit der Option, die geplante Druckerei der Firma Bericap GmbH & Co. KG im Rahmen der beabsichtigten Betriebserweiterung unterzubringen.
- Ausweisung eines Sonstigen Sondergebiets (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“) zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb in Form eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer Mindestverkaufsfläche von 1.900 m² und einer maximalen Verkaufsfläche von 2.000 m². Ziel ist die langfristige Sicherung und Stärkung der wohnortnahen Lebensmittelversorgung sowie der zentralörtlichen Versorgungsfunktion der Gemeinde Budenheim. Die Festsetzung der Mindestverkaufsfläche ist Bestandteil der städtebaulichen Planungskonzeption und dient der Umsetzung des der Auswirkungsanalyse zugrunde liegenden Nutzungskonzeptes.
- Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf (GF „Feuerwehr“), die ausschließlich der Nutzung durch die Freiwillige Feuerwehr Budenheim dient. Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um den neuen Feuerwehrstandort entsprechend der Bedarfsplanung der Feuerwehr zu realisieren, die Einsatzbereitschaft und Einsatzsicherheit nachhaltig zu gewährleisten sowie den gesetzlichen Vorgaben zur Einsatzgrundzeit Rechnung zu tragen.
- Kreisverkehrsanlage mit zusätzlichen ÖPNV-Haltepunkten und abgehender Planstraße sowie Wendemöglichkeit (ausgelegt für Sattelzüge mit Auflieger bis insgesamt 16,50 m Länge) im Verlauf der auszubauenden Kirchstraße zur Erschließung des Baugebietes.

- Planungsrechtliche Sicherung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung für die Geh- und Radwegeverbindung zum Bahnhof Budenheim, zu den geplanten Bushaltestellen sowie zu den Wohngebieten „Siebenmorgengebiet“ und „Wäldchenloch“ sowie zur westlichen Ortslage.
- Ausweisung von Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser im Nordosten des Plangebietes.
- Landespflegerische Festsetzungen zwecks landschaftsgestalterischen Einbindung und Durchgrünung des Plangebietes.
- Berücksichtigung der bestehenden Gashochdruckleitung mit Ausweisung eines beidseitigen Schutzstreifens.
- Abwasserentsorgung im Trennsystem (Schmutzwasseranschluss an vorhandene Ortskanalisation und Einleitung des überschüssigen Regenwassers in das geplante Regenrückhaltebecken nach Durchlaufen von Rückhaltemaßnahmen auf den privaten Grundstücken).

Zudem werden berücksichtigt die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen und der Baugrunduntersuchungen.

12. Begründung und Erläuterung der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

12.1 Art der baulichen Nutzung

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend wird die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO, Industriegebiet (GI) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 9 BauNVO, Sonstiges Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 3 BauNVO und als Fläche für den Gemeinbedarf (GF „Feuerwehr“) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt.

12.1.1 Gewerbegebiet (GE) und Industriegebiet (GI)

Für die Erweiterungsabsichten der Firma Bericap GmbH & Co. KG wird eine Plangebietsfläche von insgesamt ca. 2,57 ha festgesetzt, davon ca. 2,36 ha als Gewerbegebiet (GE) und ca. 0,21 ha als Industriegebiet (GI).
Zulässig sind im Gewerbegebiet (GE) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie betriebseigene Tankstellen, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und nur den Betriebsangehörigen zur Nutzung offen stehen und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
Zu den betriebseigenen Tankstellen zählen auch die für deren Betrieb erforderlichen Ladeeinrichtungen für Elektrofahrzeuge. Mit der ergänzenden Festsetzung wird klargestellt, dass die betriebliche Energieversorgung von elektrisch betriebenen Fahrzeugen den herkömmlichen Tankstellen funktional gleichgestellt ist.
Die Zulässigkeit beschränkt sich auf dem Gewerbebetrieb zugeordnete Ladeeinrichtungen, die ausschließlich den Betriebsangehörigen dienen und dem Betrieb gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Eigenständige oder öffentlich zugängliche Ladeeinrichtungen werden hierdurch nicht begründet.
Die Festsetzung trägt der fortschreitenden Elektrifizierung betrieblicher Fahrzeugflotten Rechnung und gewährleistet eine zukunftsfähige betriebliche Infrastruktur, ohne den Gebietscharakter des Gewerbegebiets zu verändern.
Um eine gewisse zukünftige Nutzungsflexibilität wahren zu können, sind darüber hinaus ausnahmsweise zulässig Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen - hiervon ausgenommen ist die zuvor genannte zulässige betriebseigene Tankstelle - und Vergnügungsstätten sind unzulässig.

Im Industriegebiet (GI) sind entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung zulässig Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe und analog zur Gewerbegebietsfestsetzung (GE) ausnahmsweise zulässig Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Unzulässig sind Tankstellen.

Der Ausschluss o.g. Nutzungen erfolgt aufgrund ihrer Störintensität, die beeinträchtigende Wirkungen auf die angrenzenden bestehenden und geplanten Wohngebiete haben können. Mit dem Einzelhandelsausschluss wird die Nebenbestimmung Nr. 4 des Zielabweichungsbescheides berücksichtigt (vgl. Teil III, Ziffer 6.3.1).

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO sowohl im Gewerbegebiet (GE) als auch im Industriegebiet (GI) unzulässig, obwohl sie gemäß § 8 Abs. 3 und § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig wären.

Gründe hierfür sind:

- Langfristige städtebauliche Entwicklung
  Der Bebauungsplan „Kirchstraße“ soll im Plangebietsbereich eine nachhaltige, langfristige gewerbliche Entwicklung der Gemeinde sicherstellen. Die Ansiedlung von Wohnungen in Gewerbe- oder Industriegebieten könnte zu einer unkoordinierten Entwicklung führen, da diese Gebiete in der Regel für Arbeitsstätten und nicht für Wohnnutzungen vorgesehen sind. Dies könnte die städtebauliche Ordnung beeinträchtigen.
- Fehlende Flexibilität bei zukünftigen Entwicklungen
  Gewerbe- und Industriegebiete können sich im Laufe der Zeit verändern, etwa durch Erweiterungen oder Umnutzungen. Wenn dort Wohnungen zugelassen werden, könnte dies die Flexibilität der Gebietsentwicklung einschränken und spätere Änderungen der Betriebsnutzung oder -größe behindern.

12.1.2 Sonstiges Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnachversorgung“)

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimenters mit einer Mindestverkaufsfläche von 1.900 m² und einer maximalen Verkaufsfläche von 2.000 m² werden insgesamt rd. 1,57 ha des Plangebietes als Sonstiges Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Mit der Festsetzung verfolgt die Gemeinde das Ziel, die Versorgungsfunktion des Grundzentrums Budenheim langfristig zu sichern und zu stärken sowie eine wohnortnahe und qualitativ hochwertige Lebensmittelversorgung der Bevölkerung dauerhaft zu gewährleisten. Gleichzeitig wird die Einzelhandelsnutzung auf das in der Auswirkungsanalyse untersuchte und städtebaulich verträgliche Nutzungskonzept beschränkt.

Im Sonstigen Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“) ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb in Form eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer Mindestverkaufsfläche von 1.900 m² und einer maximalen Verkaufsfläche von 2.000 m² zulässig. Mindestens 90 % der Verkaufsfläche sind mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Sortimentsliste der Gemeinde Budenheim zu belegen.
Die Festsetzung einer Mindestverkaufsfläche dient der Sicherung der städtebaulichen Planungskonzeption. Sie stellt sicher, dass das der Planung zugrunde liegende Nutzungskonzept eines großflächigen Lebensmittelvollsortimenters entsprechend den Annahmen der Auswirkungsanalyse umgesetzt wird.
Die überbaubare Grundstücksfläche im Sondergebiet beträgt rund 3.615 m². Vor diesem Hintergrund wurde eine Mindestverkaufsfläche von 1.900 m² festgesetzt. Diese gewährleistet, dass das festgesetzte Baufenster entsprechend der planerischen Zielsetzung weitgehend durch den Lebensmittelvollsortimenter ausgeschöpft wird. Dadurch wird verhindert, dass die zulässige Verkaufsfläche auf mehrere selbständige Einzelhandelsvorhaben verteilt und die der Planung zugrunde liegende städtebauliche Konzeption unterlaufen werden kann.
Die Mindestverkaufsfläche verfolgt damit einen eigenständigen städtebaulichen Regelungszweck. Sie dient weder der wirtschaftlichen Steuerung des Vorhabens noch einer bloßen zahlenmäßigen Begrenzung zulässiger Einzelhandelsbetriebe, sondern der dauerhaften Sicherung des der Planung zugrunde liegenden Nahversorgungskonzeptes.

Die Festsetzungen berücksichtigen die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zu Verkaufsflächenbegrenzungen in Sondergebieten (Urteile vom 03.04.2008 – 4 CN 3/07 – und vom 17.10.2019 – 4 CN 8/18). Danach sind gebietsbezogene Verkaufsflächenkontingentierungen grundsätzlich unzulässig. Zulässig sind hingegen Festsetzungen, die sich aus einer schlüssigen städtebaulichen Planungskonzeption ergeben und die zulässige Verkaufsfläche einem konkret bestimmbaren Vorhaben zuordnen.
Diesen Anforderungen wird die vorliegende Planung gerecht. Die Verkaufsflächenregelung erschöpft sich nicht in einer bloßen numerischen Begrenzung der Anzahl zulässiger Betriebe. Vielmehr ist sie Bestandteil einer schlüssigen städtebaulichen Gesamtkonzeption. Erst das Zusammenwirken der Zweckbestimmung des Sondergebietes, der Festsetzungen zur Mindest- und Höchstverkaufsfläche, der Bindung von mindestens 90 % der Verkaufsfläche an nahversorgungsrelevante Sortimente sowie der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen gewährleistet die Umsetzung des planerischen Nutzungskonzeptes. Eine unzulässige gebietsbezogene Verkaufsflächenkontingentierung liegt daher nicht vor.

Darüber hinaus sind die für den Betrieb erforderlichen Nebenräume (z. B. Büros, Aufenthalts-, Technik- und Lagerräume) sowie Ladeeinrichtungen für Elektrofahrzeuge (Ladehubs) einschließlich der hierfür erforderlichen baulichen Anlagen und Nebenanlagen (z. B. Transformatoren, technische Betriebsgebäude, Überdachungen und sonstige technische Einrichtungen) zulässig.
Mit den zulässigen Ladeeinrichtungen für Elektrofahrzeuge (Ladehubs) wird dem steigenden Bedarf an leistungsfähiger Ladeinfrastruktur im Zusammenhang mit dem geplanten Lebensmittelvollsortimenter Rechnung getragen. Im Unterschied zu einzelnen Ladesäulen, die regelmäßig als untergeordnete Nebenanlagen errichtet werden können, handelt es sich bei Ladehubs um eigenständige Anlagen mit mehreren Ladepunkten und der hierfür erforderlichen technischen Infrastruktur, wie Transformatoren, technischen Betriebsgebäuden oder Überdachungen.
Die Festsetzung ermöglicht eine bedarfsgerechte Ausstattung des Nahversorgungsstandortes mit moderner Ladeinfrastruktur und unterstützt die Förderung nachhaltiger Mobilität. Gleichzeitig bleibt die städtebauliche Ordnung gewahrt, da sich die Ladeeinrichtungen funktional in die Stellplatz- und Erschließungsanlagen des Sondergebietes einfügen.

12.1.3 Flächen für den Gemeinbedarf (GF „Feuerwehr“)

Im östlichen Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Kirchstraße“ wird eine Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Die Festsetzung dient ausschließlich dem Zweck, den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses für die Freiwillige Feuerwehr Budenheim einschließlich aller hierzu erforderlichen Gebäude und Anlagen zu ermöglichen. Die im Feuerwehrbedarfsplan der Gemeinde Budenheim enthaltene Standortanalyse bildet hierfür die maßgebliche fachliche Entscheidungsgrundlage. Er beruht auf einer umfassenden Risiko-, Gefährdungs- und Standortanalyse und bewertet insbesondere die Einhaltung der gesetzlichen Einsatzgrundzeit, die Hochwassergefährdung des bestehenden Feuerwehrstandortes sowie die funktionalen, baulichen und flächenbezogenen Anforderungen an einen dauerhaft leistungsfähigen Feuerwehrstandort. Hierzu zählen insbesondere das Feuerwehrgerätehaus mit Fahrzeughallen, Übungsflächen, Ausbildungsräume, notwendige Lagerräume für Gerätetechnik sowie feuerwehrbezogene Ladeeinrichtungen für Elektrofahrzeuge einschließlich der hierfür erforderlichen Nebenanlagen. Die Zulässigkeit der feuerwehrbezogenen Ladeeinrichtungen dient der Sicherstellung einer zukunftsfähigen technischen Infrastruktur für den Betrieb der Freiwilligen Feuerwehr Budenheim. Zulässig sind ausschließlich Ladeeinrichtungen, die unmittelbar dem Feuerwehrbetrieb dienen, insbesondere der Energieversorgung elektrisch betriebener Einsatz-, Dienst- oder Betriebsfahrzeuge. Eigenständige oder öffentlich zugängliche Ladeeinrichtungen werden hierdurch nicht ermöglicht.
Die Festsetzung trägt der fortschreitenden Elektrifizierung kommunaler Fahrzeugflotten Rechnung und gewährleistet, dass die technische Ausstattung des Feuerwehrstandortes an zukünftige Entwicklungen angepasst werden kann, ohne die Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche zu erweitern.
Darüber hinaus sind Anlagen der technischen Ver- und Entsorgung des Plangebiets, insbesondere Transformatorenstationen, zulässig. Die Festsetzung dient der Sicherstellung der leitungsgebundenen Energieversorgung des gesamten Plangebiets. Die Errichtung einer Transformatorenstation kann sowohl der Versorgung der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ als auch der angrenzenden Baugebiete dienen und stellt eine für die Erschließung des

Plangebiets erforderliche technische Infrastruktur dar. Da der konkrete Standort der Transformatorenstation im Zuge der weiteren Erschließungsplanung in Abstimmung mit dem Versorgungsträger festgelegt wird, erfolgt keine eigenständige Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB. Die Zulässigkeit innerhalb der Gemeinbedarfsfläche gewährleistet die erforderliche planerische Flexibilität und ermöglicht eine bedarfsgerechte Umsetzung der Energieversorgung des Plangebiets.
Andere Nutzungen, wie Einzelhandel, Wohnen oder Gewerbe, sind ausgeschlossen, um die langfristige Einsatzbereitschaft und Funktionsfähigkeit der Feuerwehr uneingeschränkt zu gewährleisten. Mit dem Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen wird zugleich der Nebenbestimmung Nr. 3 des Zielabweichungsbescheides Rechnung getragen (vgl. Teil III, Ziffer 6.3.1).

Der bisherige Feuerwehrstandort liegt in einem nach Rechtsverordnung (RVO) festgesetzten Überschwemmungsgebiet (HQ 100-Gebiet) im nördlichen Gemeindebereich. Im Katastrophen- und Hochwasserfall ist dieser Standort nicht anfahrbar und somit nicht nutzbar. Ein Gutachten zur Bedarfsplanung der Feuerwehr (FFW-Bedarfsplanung) hat eindeutig bestätigt, dass der aktuelle Standort weder die Anforderungen an die Erreichbarkeit aller Ortsteile Budenheims noch die gesetzliche Vorgabe einer achtminütigen Einsatzgrundzeit erfüllt. Darüber hinaus weist das bestehende Feuerwehrgerätehaus erhebliche funktionale und bauliche Defizite auf. Nach den Feststellungen des Feuerwehrbedarfsplans entsprechen insbesondere die An- und Abfahrtswege, Alarmwege sowie die Umkleide-, Werkstatt- und Sonderbereiche nicht den heutigen sicherheitstechnischen und funktionalen Anforderungen. Zudem ist das vorhandene Grundstück vollständig ausgenutzt, sodass eine bedarfsgerechte Erweiterung oder grundlegende Modernisierung am bestehenden Standort nicht möglich ist. Ein dauerhaft sicherer und rechtskonformer Feuerwehrbetrieb ist an dieser Stelle somit nicht gewährleistet.
Aufgrund der vorgenannten Einschränkungen musste geprüft werden, welche alternativen Standorte für das Feuerwehrgerätehaus in Frage kommen.
Der Bedarfsplan, auf dem die Begründung des Bebauungsplans aufbaut, enthält eine Gefährdungs- und Risikoanalyse. Diese umfasst u. a. den Abschnitt „Gefährdung durch Hochwasser und Starkregen“ und behandelt damit die von der Kreisverwaltung aufgeworfene Thematik. Darüber hinaus beinhaltet er eine „Standortanalyse Neubau Feuerwehrhaus“ unter Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben.

Im Feuerwehrbedarfsplan wird der Standort „Kirchstraße“ gegenüber einer weiteren untersuchten Standortalternative als Vorzugsstandort bewertet. Nach Auskunft der Gemeinde beziehen sich die noch ausstehenden Arbeiten am Feuerwehrbedarfsplan ausschließlich auf organisatorische Inhalte (insbesondere Personal, Fahrzeuge und Ausstattung). Die fachliche Standortanalyse ist abgeschlossen. Die Gemeinde Budenheim macht sich daher die Ergebnisse der Standortanalyse ausdrücklich zu eigen und legt diese ihrer planerischen Abwägungsentscheidung zugrunde. Der Feuerwehrbedarfsplan war Bestandteil des der Bauleitplanung zugrunde liegenden Abwägungsmaterials und kann bei der Gemeindeverwaltung Budenheim während der allgemeinen Dienststunden eingesehen werden.

Durch die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr im östlichen Plangebietsbereich werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um den Neubau eines modernen und funktionsfähigen Feuerwehrgerätehauses zu ermöglichen. Ziel ist es, die Einsatzbereitschaft der Freiwilligen Feuerwehr Budenheim nachhaltig zu sichern und verbindlich die gesetzlichen Vorgaben zur Einsatzgrundzeit einzuhalten. Die Festsetzung der Fläche für den Gemeinbedarf (GF „Feuerwehr“) richtet sich nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, der die Erfordernisse des allgemeinen öffentlichen Bedarfs berücksichtigt. Die Feuerwehr als Träger der Daseinsvorsorge ist hoheitlich tätig und erfüllt eine unverzichtbare Aufgabe der Gefahrenabwehr. Durch die gezielte Widmung des Grundstücks für den Gemeinbedarf werden Belange des Brand- und Katastrophenschutzes gegenüber anderen Nutzungen vorrangig behandelt.
Die Verlegung des Feuerwehrgerätehauses an den östlichen Plangebietsteil trägt nicht nur der aktuellen Gefährdungssituation (Hochwasser) Rechnung, sondern beseitigt zugleich die erheblichen funktionalen und baulichen Defizite des bisherigen Standortes. Gleichzeitig ermöglicht der neue Standort eine den heutigen und künftigen Anforderungen entsprechende Entwicklung der Freiwilligen Feuerwehr. Aufgrund ausreichender Flächenreserven können zukünftige Anpassungen, etwa zusätzliche Fahrzeugstellplätze, größere Fahrzeughallen oder weitere Ausbildungs- und Übungsflächen, am Standort selbst realisiert werden. Damit wird die Leistungsfähigkeit der Freiwilligen

Feuerwehr Budenheim dauerhaft gesichert und der im Feuerwehrbedarfsplan aufgezeigte Handlungsbedarf nachhaltig umgesetzt.

Unter Berücksichtigung des Starkregenrisikos wird empfohlen, die Zufahrt der Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr über die Planstraße gegenüber der Sondergebietszufahrt zu führen. Die geplante Straßenhöhe (Entwässerungsrinne) liegt in den ersten 5 m des empfohlenen Zufahrtsbereichs zwischen ca. 86,75 m ü. NHN und ca. 86,50 m ü. NHN. Der angrenzende Gehwegbereich (Hinterkante Gehweg) liegt auf ca. 86,95 m ü. NHN bis ca. 86,70 m ü. NHN. Bei einer angenommenen Einstauhöhe von 86,70 m ü. NHN wäre der empfohlene Zufahrtsbereich nicht bzw. nur im äußersten Bereich mit max. 20 cm überflutet. Damit wäre die Gemeinbedarfsfläche für Rettungs- und Einsatzfahrzeuge erreichbar.
Unter Hinweis darauf, dass Schutzmaßnahmen im Rahmen der Objektplanung als Eigenvorsorge gemäß § 5 WHG zu definieren und planerisch zu berücksichtigen sind, hat die Gemeindeverwaltung beim Landesbetrieb Mobilität Worms als Straßenbaulastträger die Zustimmung zu einer Notausfahrt von der geplanten Gemeinbedarfsfläche auf die L 423 (Mainzer Landstraße) angefragt. Die Notausfahrt liegt vollständig außerhalb der Hochwasserbereiche HQ extrem, HQ 100 und HQ 10 und gewährleistet damit, dass das Feuerwehrgerätehaus auch im Hochwasserfall jederzeit sicher angefahren und verlassen werden kann. Hierdurch wird die Einsatzfähigkeit der Freiwilligen Feuerwehr auch bei Hochwasserereignissen sichergestellt. Die Genehmigung einer Notausfahrt von der geplanten Gemeinbedarfsfläche auf die L 423 (Mainzer Landstraße) wurde vom LBM Worms mit Schreiben vom 02.07.2026 in Aussicht gestellt.

12.1.4 Immissionsschutzrechtliche Gliederung (Emissionskontingente)

Die immissionsschutzbezogene Gliederung des Plangebietes erfolgt mittels Festsetzung von Emissionskontingenten im Bebauungsplan (§ 1 Abs. 4 BauNVO). Mit Emissionskontingenten wird festgesetzt, wieviel Schall in den jeweiligen Teilgebieten (Gewerbegebiet, Industriegebiet, Sonstiges Sondergebiet und Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“) je m² Grundfläche emittiert werden darf. Dabei sind für die Gebietsteile GE, GI, SO und GF Emissionskontingente L_{EK} gemäß DIN 45961 in der Form festgesetzt, dass unter Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung durch die angrenzenden gewerblichen Nutzungen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der angrenzenden bestehenden und geplanten schutzbedürftigen Bebauung eingehalten werden können. Dies gilt für das im Flächennutzungsplan dargestellte Mischgebiet zwischen Poststraße und Mainzer Landstraße, bestehendes Wohngebiet „Siebenmorgen“ südlich der Straße „An der Bein“ und das in Realisierung befindliche Wohngebiet südlich der Mainzer Landstraße (Bebauungsplan „Wäldchenloch“).
Für die in der Planzeichnung (Teil I) zum Bebauungsplan „Kirchstraße“ gekennzeichneten Richtungssektoren 1 bis 8 gelten Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ um welche die Emissionskontingente L_{EK} erhöht werden können.
Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind in der Regel die Immissionsrichtwerte der TA Lärm unter Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung entsprechend einzuhalten.

Mit dem im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingenten tags und nachts erreichen die Emissionen der Gebietsteilflächen GE, GI, SO und GF gewerbegebietstypische Werte im Vergleich zu den gebietsartspezifischen Emissionen der DIN 18005.

Der Vorschlag zur Geräusch- und Zusatzkontingentierung im Kapitel 8 der „Schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung“ (Bericht Nr. 224024 / 4) des Ingenieurbüros Greiner wurde in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen (siehe Teil II, Ziffer 1.3). Ebenso die aufgrund der Verkehrsgeräusche zu treffenden Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm (siehe Teil II, Ziffer 1.16).
Die weiteren Hinweise des Ingenieurbüros Greiner wurden entsprechend in Teil II „3. Empfehlungen und Hinweise“, Ziffer 3.17, als solche aufgenommen.

12.1.5 Bestehende Wohnnutzungen im geplanten Gewerbegebiet (GE) und im geplanten Sonstigen Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“)

Planungsrechtliche Situation

Städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes ist es, dem Plangebiet angrenzenden Gewerbebetrieb Erweiterungsmöglichkeiten nach Nordost und Südost durch Ausweisung eines Gewerbegebietes (GE) nach § 8 BauNVO und eines Industriegebietes (GI) nach § 9 BauNVO zu eröffnen.
Ferner ist die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimentmarktes mit einer Mindestverkaufsfläche von 1.900 m² und einer maximalen Verkaufsfläche von 2.000 m² durch Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“) nach § 11 Abs. 3 BauNVO zur Sicherung einer wohnortnahen und qualitativen Versorgung der Bevölkerung als ein weiteres Ziel des Bebauungsplans zu nennen.

Diese Planungen stehen jedoch vor der Herausforderung, dass im geplanten Gewerbegebiet (GE) und im geplanten Sonstigen Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“) bereits genehmigte Wohnnutzungen bestehen, die in den Bebauungsplan „Kirchstraße“ integriert oder anderweitig berücksichtigt werden müssen. Die eigentliche städtebauliche Absicht der Gemeinde besteht darin, primär gewerbliche Nutzungen in den Gebieten zu fördern, was durch die bestehende Wohnnutzung erschwert wird.

Im geplanten Gewerbegebiet (GE) sind die Flst.-Nrn. 26/1, 29/2 und 29/3 mit den Bestandsbauten Haus-Nr. 39 und 41 (Haupt- und Nebengebäude) bebaut. Für diese Wohnnutzungen liegen Baugenehmigungen vor.
Auf dem Grundstück Flst.-Nr. 26/1 wurden zwischenzeitlich sämtliche baulichen Anlagen mit Ausnahme des Wohngebäudes zurückgebaut. Das Wohngebäude Haus-Nr. 41 (Flst.-Nr. 29/3) wird derzeit weiterhin bewohnt. Die zugehörige Nebenanlage befindet sich auf dem Grundstück Flst.-Nr. 29/2.

Im geplanten Sonstigen Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“) sind die Flst.-Nrn. 45/1, 47/6 und 142/3 mit Bestandsgebäuden Haus-Nr. 57 und 59 bebaut und bewohnt. Auch für diese Wohnnutzungen liegen Baugenehmigungen vor.

Gemäß dem aktuellen Stand ist auch künftig von einer Wohnnutzung im geplanten Gewerbegebiet (GE) sowie im sonstigen Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“) auszugehen.

Die Verträglichkeit der angestrebten Gewerbe- und Einzelhandelsnutzung mit den angrenzenden Wohngebieten im Süden sowie mit der bestehenden Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes wurde im Rahmen einer schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche) geprüft und bewertet (siehe Anlage 2 zum Bebauungsplan „Kirchstraße“). Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kirchstraße“ in der Gemeinde Budenheim, sofern die in der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung unter den Punkten 5.3 und 8 genannten Schallschutzmaßnahmen bzw. schalltechnischen Auflagen entsprechend beachtet werden.

Darüber hinaus wurde gutachterlich geprüft, ob durch den Betrieb der geplanten Erweiterung der Firma Bericap die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der bestehenden Wohnbebauung im GE-Gebiet sowie durch den Betrieb des geplanten REWE-Marktes die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der bestehenden Wohnbebauung im SO-Gebiet eingehalten werden können. Die entsprechenden schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchungen (Schallschutz gegen Gewerbelärm) sind dem Bebauungsplan „Kirchstraße“ als Anlagen 7 und 8 beigefügt.
Die Berechnungen haben prinzipiell gezeigt, dass die vorgesehenen Nutzungen in den Gebietsteilen GE, GI und SO aus schalltechnischer Sicht realisierbar sind, ohne Immissionskonflikte mit der bestehenden Wohnbebauung zu verursachen – vorausgesetzt, der jeweils in den schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchungen unter Punkt 4 beschriebene Betriebsablauf wird eingehalten.

§ 1 Abs. 7 BauGB verlangt bei der Aufstellung eines Bebauungsplans die gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander. Im vorliegenden Fall ist das Eigentumsgrundrecht der Eigentümer Fl.-Nrn. 29/2 und 29/3 (Kirchstraße Nr. 41), der Flst.-Nr. 45/1 (Kirchstraße Nr. 57) und der Flst.-Nr. 142/3 (Kirchstraße

Nr. 59) in die Abwägung einzustellen. Zudem ist in die Abwägung einzustellen, dass sich ein Entzug baulicher Nutzungsmöglichkeiten für die Betroffenen (Eigentümer Fl.-Nrn. 45/1 und 142/3; Kirchstraße Nr. 57 und 59 sowie Eigentümer Fl.-Nrn. 29/2 und 29/3; Kirchstraße Nr. 41) wie eine Teilenteignung auswirken könnte und dass dem Bestandsschutz daher ein den von Art. 14 Abs. 3 GG erfassten Fällen vergleichbares Gewicht zukommen würde. Insbesondere bei einer Überplanung von Wohngrundstücken ist die Gemeinde daher in der Regel gezwungen, das Eigentum bei der Aufstellung des Bebauungsplans in hervorgehobener Weise zu berücksichtigen.

Mit erteilten Baugenehmigungen aus den Jahren 1892, 1966, 1971, 1986 und 1990 werden auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 26/1 und 29/3 (Haus-Nr. 39 und 41) nach derzeitigem Kenntnisstand Wohnnutzung (1892), Hauserweiterung (1966), Aufstockung (1971), Wohnhaus-Umbau (1986) und Garage (1990) zugelassen.
Mit erteilten Baugenehmigungen aus den Jahren 1892, 1956, 1972, 1974 und 1977 wird auf den Grundstücken Flst.-Nrn. 45/1 und 142/3 (Haus-Nr. 57 und 59) nach derzeitigem Kenntnisstand Wohnnutzung (1892 und 1956), Garage (1972 und 1977) und Wohnhaus-Erweiterung (1974) zugelassen.

Prinzipiell ist Wohnen im Gewerbegebiet in aller Regel nur ausnahmsweise zulässig, wenn es sich um Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO bzw. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO). „Freies Wohnen“ ist in Gewerbegebieten unzulässig.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO können außer in eigens für sie festgesetzten Sondergebieten auch in Kerngebieten zugelassen werden. Wohnungen sind nach Maßgabe von Festsetzungen eines Bebauungsplans in Kerngebieten ebenfalls zulässig (§ 7 Abs. 2 Nr. 7, Abs. 4 BauNVO). Der Verordnungsgeber der BauNVO hält mithin großflächige Einzelhandelsbetriebe und Wohnungen für miteinander gebietsverträglich. Gemäß § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist es grundsätzlich möglich, im Sondergebiet zu wohnen.

Die Mischung aus Einzelhandel und Wohnnutzung in Kerngebieten gemäß § 7 BauNVO findet sich jedoch typischerweise innerhalb größerer Gebäudekomplexe, bei denen Einzelhandel im Erdgeschoss und Wohnnutzungen in den oberen Geschossen kombiniert werden.

Planungsansätze

Der Planungswille der Gemeinde Budenheim zielt für den westlichen Plangebietsbereich primär auf die Ausweisung eines Gewerbe- und Industriegebiets und für den mittleren Plangebietsbereich primär auf die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebiets „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“ ab. Trotzdem muss die Gemeinde die bestehenden und genehmigten Wohnnutzungen im geplanten Gewerbe- und Sondergebiet in ihre Überlegungen einbeziehen.

Ein Ansatzpunkt war zunächst die Überlegung, ob man die Wohnnutzung im geplanten Gewerbe- und Sondergebiet als „Fremdkörper“ festsetzen könnte. § 1 Abs. 10 BauNVO soll die Überplanung überwiegend bebauter Gebiete erleichtern und Bestandsanlagen schützen. Die Vorschrift setzt voraus, dass bei Festsetzung eines Baugebietes nach den §§ 2 bis 9 BauNVO in überwiegend bebauten Gebieten bestimmte vorhandene bauliche und sonstigen Anlagen unzulässig wären. Dies wurde jedoch verworfen, da das Gebiet nicht überwiegend bebaut ist, was eine solche Festsetzung rechtlich unzulässig macht. Die Festsetzung der Wohnnutzung als „Fremdkörper“ innerhalb des Sonstigen Sondergebiets nach § 11 Abs. 3 BauNVO wurde auch verworfen, da § 1 Abs. 10 BauNVO nur bei Festsetzung eines Baugebietes nach den §§ 2 bis 9 BauNVO anwendbar ist. Zudem liegt das geplante Sonstige Sondergebiet nicht in einem überwiegend bebauten Gebiet.

Auch der Ansatz, das Gewerbegebiet (GE) teilweise als Urbanes Gebiet (MU) festzusetzen, um die Wohnnutzung zu integrieren, wird verworfen. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Die MU-Gebietsfestsetzung im vorliegenden Fall wurde jedoch als ein ungeeigneter städtebaulicher Ansatz eingestuft und verworfen, da die Charakteristik eines Urbanen Gebiets nicht zu den überwiegend gewerblich genutzten Flächen passt. Ein Urbanes Gebiet müsste sich auf das gesamte Gebiet beziehen, aber hier soll die Wohnnutzung lediglich in einem kleinen Teilbereich bestehen bleiben, während

der Rest für gewerbliche Nutzungen vorgesehen ist. Diese Lösung wird als städtebaulich ungeeignet und rechtlich unsicher bewertet, da es nicht im Einklang mit dem städtebaulichen Ziel steht, ein Gewerbegebiet zu schaffen.

Auch der Ansatz, Wohnen im Sonstigen Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“) als zulässig festzusetzen wird verworfen, da dies nicht im Einklang mit dem städtebaulichen Ziel steht, die Versorgungsfunktion des Grundzentrums Budenheim mit Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes „Versorgungsbereich Lebensmittelnachversorgung“ zu sichern und auszubauen sowie eine wohnortnahe und qualitative Versorgung der Bevölkerung zu gewährleisten.

Die bestehende Wohnnutzung im Gewerbegebiet (GE) umfasst lediglich einen sehr kleinen Teil des rund 25.725 m² großen zusammenhängenden Gewerbe- und Industriegebiets. Mit einem Flächenanteil von lediglich etwa 1 % (ca. 270 m² Grundstücksfläche) stellt diese Wohnnutzung daher eine Abwägungsfrage dar.

Ähnlich verhält es sich mit der bestehenden Wohnnutzung im Sonstigen Sondergebiet (SO). Diese beschränkt sich auf einen kleinen Teil des rund 15.740 m² großen zusammenhängenden Sonstigen Sondergebiets. Mit einem Flächenanteil von lediglich 5 % (ca. 790 m² Grundstücksfläche mit Bestandsbebauung) stellt die Wohnnutzung auch hier eine Abwägungsfrage dar.

Der gewählte Lösungsansatz besteht darin, die Wohnnutzungen unter den sogenannten Bestandsschutz zu stellen. Das bedeutet, dass die bestehende Wohnnutzung erhalten bleibt, jedoch keine weitere Wohnbebauung in diesem Gebiet zugelassen wird. Mit dem Stellen auf den Bestandsschutz sichert die Gemeinde die Wohnnutzung ab und stellt zugleich klar, dass keine weiteren Wohnbauten in diesem Gebiet entstehen sollen und die Umsetzung des Gewerbe- und Sondergebiets wichtiges städtebauliches Ziel bleibt.

In diesem Zusammenhang stellt eine Vorkaufsrechtssatzung einen weiteren Lösungsansatz dar. Eine Vorkaufsrechtssatzung würde es der Gemeinde ermöglichen, die betroffenen Grundstücke mit Wohnnutzung langfristig zu erwerben, um eine einheitliche gewerbliche Nutzung zu realisieren. Auf diese Weise könnte das Gewerbegebiet und das Sonstige Sondergebiet zur Lebensmittelnahversorgung ohne Nutzungskonflikte weiterentwickelt werden. Dieser Lösungsansatz wird als besonders geeignet angesehen, da er die Möglichkeit bietet, die Wohnnutzung schrittweise aufzulösen und das Gewerbe- und Sondergebiet langfristig vollständig umzusetzen.
Eine Vorkaufsrechtssatzung kann nicht direkt für künftige Gewerbetreibende ausgerichtet werden, da das öffentlich-rechtliche Vorkaufsrecht ein Instrument ist, das ausschließlich der Gemeinde zur Verfügung steht. Das Vorkaufsrecht ist gesetzlich im Baugesetzbuch (BauGB) geregelt, und nur eine Gemeinde oder ein öffentlicher Träger kann dieses Recht wahrnehmen. Künftige Gewerbetreibende können jedoch indirekt von einer solchen Satzung profitieren. Wenn die Gemeinde Budenheim die Grundstücke durch das Vorkaufsrecht erwirbt, könnte sie diese später gezielt an Gewerbetreibende verkaufen oder verpachten, die in das Konzept des Gewerbe- oder Sondergebiets passen. So kann die Gemeinde sicherstellen, dass die zukünftigen Nutzungen den städtebaulichen Zielen entsprechen.
Den künftigen Gewerbebetreibenden (Bericap GmbH & Co. KG und REWE Group, REWE Markt GmbH) bleibt es unbenommen, die von der Planung betroffenen Wohngrundstücke eigens zu erwerben oder zumindest das Vorkaufsrecht an diesen Grundstücken vertraglich zu sichern. Ein vertraglich vereinbartes Vorkaufsrecht könnte im Grundbuch eingetragen werden.

12.1.6 Eigentumsrecht und Entschädigungsansprüche

Ein Bebauungsplan bestimmt den Inhalt und die Schranken des Eigentums, insbesondere indem er die bauliche Nutzung eines Grundstücks festlegt. Dabei verleiht er dem Eigentum eine „neue Qualität“, indem er die Möglichkeiten der Nutzung begrenzt oder erweitert. Die Gemeinde darf aber auch durch ihre Bauleitplanung die privaten (baulichen) Nutzungsmöglichkeiten gar aufheben.
Die Eigentumsgarantie nach Art. 14 GG schützt zwar das Eigentum, verlangt jedoch keine maximale Ausnutzung. Dies verdeutlichte das OVG Berlin-Brandenburg im Urteil vom 18. Mai 2021 (OVG 10 A 19.17), wonach Grundeigentümer kein Recht auf optimale Nutzung haben. Vielmehr muss die Planung auf städtebaulichen Erwägungen

basieren, und es ist eine methodische Herangehensweise zur Abwägung zwischen Allgemeinbelangen und Eigentumsrechten erforderlich.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchstraße“ bzw. im Rahmen der Abwägung wird hierzu eine dreistufige Prüfung vorgenommen:

1. Feststellung der Eigentumsbeschränkung:

Es wird geprüft, ob der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen das Eigentumsrecht der Eigentümer Fl.-Nrn. 29/2 und 29/3 (Kirchstraße Nr. 41), der Flst.-Nr. 45/1 (Kirchstraße Nr. 57) und der Flst.-Nr. 142/3 (Kirchstraße Nr. 59) einschränkt.
Es wird festgestellt, dass der Bebauungsplan „Kirchstraße“ eine Eigentumsbeschränkung für die bereits genehmigten Wohngebäude im geplanten Gewerbegebiet (GE) sowie im geplanten Sonstigen Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“) entfaltet. Durch die Festlegung dieser Gebiete als Gewerbegebiet und Sonstiges Sondergebiet „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“ wird die Möglichkeit zur weiteren Wohnbebauung eingeschränkt. Bestehende Wohnnutzungen erhalten Bestandsschutz, sodass keine neuen Wohnnutzungen zugelassen werden und die bestehende Wohnnutzung nicht erweitert werden darf. Diese Maßnahme stellt eine Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten des Eigentums dar, da die Nutzung der Grundstücke zu Wohnzwecken nicht mehr als zulässige Erweiterungs- oder Neunutzung vorgesehen ist.

2. Prüfung der Rechtfertigung und Verhältnismäßigkeit:

Eine Eigentumsbeschränkung ist zulässig, wenn sie städtebaulich gerechtfertigt ist und dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz entspricht. Es ist zu fragen, ob das städtebauliche Ziel auch durch mildere Maßnahmen erreicht werden kann.
Die Gemeinde Budenheim strebt mit dem Bebauungsplan „Kirchstraße“ eine klare Trennung zwischen Wohn- und Gewerbenutzung an, was städtebaulich sinnvoll ist, um Nutzungskonflikte zu vermeiden und die Entwicklung eines funktionalen Gewerbe- und Sondergebiets zu fördern. Dies ist städtebaulich gerechtfertigt, da:

- Standortsicherung der Firma Bericap GmbH & Co. KG:
  Die Ausweitung des Gewerbegebiets dient der Expansion der ortsansässigen Firma und trägt zur Sicherung und Stärkung des Wirtschaftsstandorts Budenheim bei. Die Erweiterung von Gewerbeflächen ist ein legitimes öffentliches Interesse, um Arbeitsplätze zu erhalten und zu schaffen sowie den Standort langfristig zu stärken. Hierdurch wird eine wirtschaftliche Grundlage für die gesamte Gemeinde geschaffen und den in Teil III, Ziffer 6.3.2, genannten landes- und regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen Rechnung getragen.

- Schaffung eines Sonstigen Sondergebiets „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“:
  Das Ziel, im Sonstigen Sondergebiet einen Versorgungsbereich für die Lebensmittelnahversorgung zu schaffen, dient der Versorgung der lokalen Bevölkerung und ist ein wichtiger Baustein der städtebaulichen Planung.
  Gemäß dem Einzelhandelskonzept und der Auswirkungsanalyse kann das Grundzentrum Budenheim die ihm zugewiesene Versorgungsfunktion derzeit nicht erfüllen. Eine effiziente Nahversorgung stärkt die Attraktivität der Gemeinde als Wohnort und trägt zur wirtschaftlichen Entwicklung bei.
  Mit Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchstraße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der im Einzelhandelskonzept enthaltenen Handlungsempfehlungen zur künftigen Einzelhandelsentwicklung von Budenheim, unter Berücksichtigung der in Teil III, Ziffer 6.3.1, genannten landesplanerischen Ziele, geschaffen werden.
  Die Entscheidung, keine neue Wohnbebauung zuzulassen und bestehende Wohnnutzungen nur unter Bestandsschutz fortzuführen, ist verhältnismäßig, da die bestehenden Wohnnutzungen unter Bestandsschutz weiterhin bestehen bleiben und die Eigentümer keine wesentlichen Nutzungsbeschränkungen oder Enteignungen erfahren. Lösungsansätze (§ 1 Abs. 10 BauNVO, zulässiges Wohnen im Sonstigen Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO, MU-Gebietsausweisung), mit denen der mit dem vorliegenden Bebauungsplan verfolgten Zweck auch unter weitergehender Schonung des Grundeigentums evtl. erreicht werden könnte, wurden geprüft, bewertet und letztendlich aus genannten Gründen verworfen (siehe Teil III, Ziffer 12.1.5 „Planungsansätze“). Durch die

Begrenzung der Wohnnutzung wird das übergeordnete Ziel eines klar strukturierten Gewerbe- und Sondergebiets gefördert und so die Entwicklung im Sinne der Gemeinde gesteuert.

3. Entschädigungsprüfung:

Bei erheblicher Minderung des Grundstückswertes durch die Planung kann ein Entschädigungsanspruch bestehen. Die Entschädigungspflicht gemäß § 42 BauGB wird durch eine 7-Jahres-Frist begrenzt, nach deren Ablauf keine Entschädigung für eine Grundstückswertminderung, sondern nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangt werden kann (§ 42 Abs. 3 BauGB). Die 7-Jahres-Frist gemäß § 42 Absatz 2 BauGB gilt nach aktueller Rechtsprechung auch bei eigentumsverdrängenden Planungen.

Im vorliegenden Fall ist festzustellen, dass die 7-Jahres-Frist gemäß § 42 Abs. 2 BauGB bereits abgelaufen ist, da die letzten Baugenehmigungen für die betroffenen Wohngebäude im Jahr 1990 erteilt wurden.

Da die geplante Umnutzung der Grundstücke keine Eingriffe in die bereits ausgeübte Wohnnutzung vornimmt und lediglich zukünftige Erweiterungen oder Veränderungen an den bestehenden Wohnnutzungen ausschließt, liegt kein Eingriff in die ausgeübte Nutzung gemäß § 42 Abs. 3 BauGB vor. Nutzungsrechte werden nicht entzogen, der Bestandsschutz der bestehenden Wohnungen bleibt gewahrt, und es wird keine Enteignung vorgenommen.

Aufgrund der durch die angrenzenden gewerblichen Nutzungen, die Mainzer Landstraße und die Bahnlinie Mainz-Ingelheim bedingten Geräuschvorbelastung (Gewerbe- und Verkehrsgeräusche) innerhalb des Plangebietes wird die Umgebung und Lebensqualität im Bereich der bestehenden Wohnnutzungen im geplanten Gewerbegebiet (GE) sowie im geplanten Sonstigen Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“) durch die Planung nicht zusätzlich beeinträchtigt. Eine darüber hinausgehende, planbedingte Beeinträchtigung der bestehenden Wohnnutzung ist nicht erkennbar. Ferner wird gutachterlich bestätigt, dass durch den Betrieb der geplanten Erweiterung der Firma Bericap sowie durch den Betrieb des geplanten REWE-Marktes die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der bestehenden Wohnbebauung im geplanten GE- und SO-Gebiet eingehalten werden können.
Da im vorliegenden Fall keine wesentliche Nutzungseinschränkung oder Enteignung vorliegt und der Bestandsschutz für die bestehende Wohnnutzung gegeben ist, geht die Gemeinde Budenheim davon aus, dass mit Umsetzung des Bebauungsplans „Kirchstraße“ ein Entschädigungsanspruch nicht ausgelöst wird.

12.1.7 Schallschutzrechtliche und städtebauliche Begründung der immissionsschutzrechtlichen und bauplanungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan „Kirchstraße“

Der Bebauungsplan „Kirchstraße“ setzt nördlich der Mainzer Landstraße (L 423) und südlich der Kirchstraße bzw. der Bahnstrecke Mainz-Ingelheim ein Gewerbegebiet (GE), ein Industriegebiet (GI), ein Sonstiges Sondergebiet (SO) sowie eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ (GF „Feuerwehr“) fest. Die geplante Entwicklung ist in das Orts- und Wirtschaftsgefüge der Gemeinde Budenheim eingebettet. Im Umfeld des Plangebiets befinden sich bereits etablierte Gewerbe- und Industriegebiete sowie gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen, wie beispielsweise die Bebauungspläne „Industriegebiet am Main“ und „Siebenmorgengebiet“ belegen. Südlich der Mainzer Landstraße befindet sich zudem das Neubaugebiet „Wäldchenloch“, in dem gegenwärtig ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt wird.
Diese komplexe Mischung aus bestehenden und geplanten Nutzungen unterstreicht die Notwendigkeit einer sorgfältigen schalltechnischen Planung. Die Integration neuer Teilgebiete (GE / GI / SO / GF) in ein derart heterogenes Umfeld erfordert eine differenzierte Betrachtung der Lärmimmissionen, um Konflikte zwischen den verschiedenen Nutzungen zu vermeiden. Eine pauschale Anwendung der Standard-Lärmgrenzwerte für neu ausgewiesene Gewerbe-, Industrie-, Sondergebiete oder Gemeinbedarfsflächen für die Feuerwehr wäre in diesem Kontext nicht ausreichend, da die Schutzbedürftigkeit der angrenzenden und innerhalb der Plangebiete liegenden Wohnbebauung berücksichtigt werden muss.

12.1.7.1 Rechtliche Begründung der Emissionskontingente für das geplante GE-, GI-, SO- und GF-Gebiet unter Nachweis weiterer, nicht kontingentierter GE-/GI-Gebiete in Budenheim

12.1.7.1.1 Grundlagen der Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 und TA Lärm

Die Festsetzung der Geräuschemissionskontingente für die geplanten GE-, GI-, SO- und GF-Gebiete im Bebauungsplan „Kirchstraße“ folgt den detaillierten Verfahren der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ (Dezember 2006) und der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm), um die Immissionsrichtwerte an angrenzenden Wohnbebauungen einzuhalten.

Der Prozess beinhaltet:

- Festlegung der maßgebenden Immissionsorte und Gesamtimmissionswerte
  An schutzbedürftigen Standorten außerhalb des Plangebietes (IP 1, IP 3 - IP 17) werden zulässige Gesamtimmissionswerte definiert, die den Immissionsrichtwerten der TA Lärm entsprechen (vgl. Anlage 2 zum Bebauungsplan, Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Bericht Nr. 224024 / 4, Tabelle 3, S. 13).

- Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung
  Bestehende Lärmquellen in der Umgebung des Plangebietes tragen zur Gesamtlärmbelastung bei. Diese „Geräuschvorbelastung“ wird sorgfältig ermittelt und in die Berechnungen einbezogen, um das verbleibende Lärmbudget für neue Entwicklungen zu bestimmen. Dies umfasst Geräusche aus dem Industriegebiet am Rhein, dem bestehenden Betrieb der Fa. Bericap GmbH & Co. KG, dem Gewerbegebiet „Siebenmorgen“ sowie den gewerblichen Nutzungen östlich des Plangebiets (vgl. Anlage 2 zum Bebauungsplan, Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Bericht Nr. 224024 / 4, Tabellen 4 und 5, S. 14 f.).

- Ableitung der Planwerte (P_{PI})
  Basierend auf den Gesamtimmissionswerten und der Geräuschvorbelastung werden spezifische „Planwerte“ für jeden Immissionsort abgeleitet. Diese stellen die maximal zulässigen Immissionspegel dar, die der neuen Entwicklung zugerechnet werden dürfen (vgl. Anlage 2 zum Bebauungsplan, Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Bericht Nr. 224024 / 4, Tabelle 6, S. 15).

- Festsetzung der Emissionskontingente (L_{EK})
  Für die geplanten GE-, GI-, SO- und GF-Gebiete werden spezifische flächenbezogene Emissionskontingente festgelegt. Diese definieren die maximale Schallleistung, die pro Quadratmeter Grundfläche innerhalb dieser Zonen emittiert werden darf, um die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte an schutzbedürftigen Empfängern zu gewährleisten (vgl. Anlage 2 zum Bebauungsplan, Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Bericht Nr. 224024 / 4, Tabelle 7, S. 16 sowie Teil II „Bauplanungsrechtliche Festsetzungen“, Ziffer 1.3).

- Erläuterung der Immissionskontingente (L_{IK}) und Zusatzkontingente ($L_{EK,zus}$)
  Basierend auf den festgesetzten Emissionskontingenten ergeben sich die resultierenden Immissionskontingente an den angrenzenden Immissionsorten (vgl. Anlage 2 zum Bebauungsplan, Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Bericht Nr. 224024 / 4, Tabelle 8, S. 16 f.). Die Analyse zeigt zudem, dass die Planwerte eingehalten, aber nicht vollständig ausgeschöpft werden, was die Festsetzung von Zusatzkontingenten ermöglicht. Diese erlauben eine potenzielle Erhöhung der Emissionen innerhalb spezifischer Richtungssektoren, während die Einhaltung der Gesamtimmissionsgrenzwerte weiterhin gewährleistet ist (vgl. Anlage 2 zum Bebauungsplan, Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Bericht Nr. 224024 / 4, Tabelle 9, S. 17 sowie Teil II „Bauplanungsrechtliche Festsetzungen“, Ziffer 1.3).

Diese detaillierte, nach DIN-Normen standardisierte Vorgehensweise gewährleistet, dass die Lärmbewertung nicht willkürlich erfolgt, sondern systematisch alle relevanten Faktoren berücksichtigt. Die Anwendung von Worst-Case-Szenarien und konservativen Annahmen schafft zusätzliche Sicherheit. Dass die Planwerte eingehalten, aber nicht vollständig ausgeschöpft werden und Zusatzkontingente vorgesehen sind, zeigt, dass der Plan über einen eingebauten Puffer verfügt.

12.1.7.1.2 Rechtsprechung zu Emissionskontingenten und die Situation in Budenheim

Die Rechtsprechung fordert, dass ein als GE- oder GI-Gebiet typisiertes Areal grundsätzlich alle typischen Nutzungen aufnehmen können muss. Ist ein GE- oder GI-Gebiet in seinem Lärmemissionspotenzial eingeschränkt, muss die Gemeinde ein weiteres, unbeschränktes GE- oder GI-Gebiet zur Verfügung stellen. Das geplante GE/GI-Gebiet im Plangebiet „Kirchstraße“ unterliegt aufgrund angrenzender Wohnbebauung und Vorbelastung Einschränkungen, die höhere Emissionskontingente verhindern. Dies bedeutet, dass das geplante GE/GI-Gebiet nicht für jede Art von Gewerbebetrieb, insbesondere solche mit intensiven Nachtlärmemissionen, geeignet ist.
Diese Planungsentscheidung entspricht jedoch vollständig der aktuellen Rechtsprechung. Die Bedingung, dass mindestens ein Gewerbe- oder Industriegebiet innerhalb der Gemeinde ohne solche Emissionsbeschränkungen zur Verfügung stehen muss, um alle typischen Nutzungen eines GE/GI-Gebietes zu ermöglichen, ist in Budenheim bereits erfüllt. Dies wird durch das Industriegebiet am Rhein gewährleistet. Für die Industrie- und Gewerbegebietsflächen bestehen gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Industriegebiet am Rhein“ keine schalltechnischen Auflagen.
Die Gemeinde Budenheim schafft somit durch einen differenzierten Planungsansatz insgesamt ausreichend Raum für alle Arten von Industrie- und Gewerbeaktivitäten. Während der Bebauungsplan „Kirchstraße“ aufgrund spezifischer örtlicher Gegebenheiten (angrenzende Wohnbebauung, Vorbelastung) differenzierte Lärmkontingente für seine GE/GI-Gebiete vorsieht, wird gleichzeitig sichergestellt, dass die allgemeine bauplanungsrechtliche Typisierung von Gewerbe- und Industriegebieten im Gemeindegebiet insgesamt gewahrt bleibt.

12.1.7.2 Darstellung, dass alle Baugebiete (GE, GI, SO sowie die Fläche für den Gemeinbedarf GF „Feuerwehr“) Teile eines größeren Planungsgebiets sind, dessen Gliederung den Prinzipien des § 1 Abs. 4 BauNVO folgt

§ 1 Abs. 4 BauNVO ermöglicht die innere Differenzierung von Baugebieten (z. B. Wohn-, Misch-, Gewerbe-, Industriegebiete) nach Art der Nutzung oder der Betriebe und deren Eigenschaften. Dies erlaubt Gemeinden, allgemeine Baugebietskategorien zu verfeinern und differenzierte Flächennutzungsmuster zu schaffen.
Die Ausweisung von GE-, GI- und SO-Gebieten sowie der Fläche für den Gemeinbedarf (GF „Feuerwehr“) innerhalb des Bebauungsplans „Kirchstraße“ ist nicht als eine Ansammlung isolierter, voneinander unabhängiger Baugebiete zu verstehen, sondern vielmehr als integrale Bestandteile eines größeren, übergeordneten Entwicklungsgebiets. Dieses Areal „Kirchstraße“ ist als kohärente Einheit konzipiert, innerhalb derer die einzelnen Zonen eine detaillierte innere Gliederung gemäß den Prinzipien des § 1 Abs. 4 BauNVO darstellen.

Im Einzelnen bedeutet dies:

- Anwendung auf GE und GI
  Für das GE- und GI-Gebiet finden die expliziten Bestimmungen des § 1 Abs. 4 BauNVO direkte Anwendung. Die spezifischen Lärmemissionskontingente und andere Nutzungsbeschränkungen innerhalb dieser Zonen dienen deren innerer Differenzierung. Dies ermöglicht einen maßgeschneiderten Ansatz für die gewerbliche und industrielle Entwicklung, der die spezifischen örtlichen Gegebenheiten, insbesondere die Nähe zu schutzbedürftigen Wohnnutzungen, berücksichtigt. Dadurch wird sichergestellt, dass das GE- und GI-Gebiet nicht nur generische Zonen sind, sondern präzise auf ihre Lage innerhalb der Gesamtentwicklung „Kirchstraße“ abgestimmt sind.

- Strategische Einbeziehung des SO-Gebiets
  Obwohl § 1 Abs. 4 BauNVO nicht direkt auf Sondergebiete (SO) anwendbar ist, steht die Planungsabsicht für das SO-Gebiet innerhalb des Plangebiets „Kirchstraße“ im Einklang mit dem Geist der inneren Strukturierung. Das SO-Gebiet, das für Einzelhandelsnutzung „Lebensmittelvollsortimentmarkt“ vorgesehen ist und bestehende Wohnnutzungen einschließt, ist ein wesentlicher Bestandteil des Gesamtentwicklungskonzepts und erfüllt ergänzende Funktionen. Indem das SO-Gebiet als Teil dieses größeren, innerlich differenzierten Planungsgebiets verstanden wird, unterstreicht die Gemeinde den kohärenten und integrierten Charakter der gesamten Entwicklung dieses Gemeindegebietsteils.

- Einbeziehung der Fläche für den Gemeinbedarf (GF „Feuerwehr“)
  Die im östlichen Teil des Plangebiets festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf (GF „Feuerwehr“) ist ebenfalls als integraler Bestandteil dieses übergeordneten Entwicklungsgebiets konzipiert. Ihre Ausweisung dient der Sicherstellung einer kritischen Infrastruktur für die Gemeinde Budenheim, insbesondere zur Gewährleistung der Einsatzbereitschaft und der Einhaltung gesetzlicher Vorgaben zur Einsatzgrundzeit, die am bisherigen Standort aufgrund von Hochwassergefährdung nicht mehr gegeben war. Obwohl Flächen für den Gemeinbedarf nicht direkt unter § 1 Abs. 4 BauNVO fallen, fügt sich ihre Festsetzung nahtlos in das Gesamtkonzept einer differenzierten und bedarfsgerechten städtebaulichen Entwicklung ein, die die verschiedenen Nutzungen innerhalb des Plangebiets harmonisch miteinander verbindet und die Daseinsvorsorge der Bevölkerung sichert.

Diese proaktive Klarstellung stärkt die rechtliche Kohärenz des gesamten Bebauungsplans. Sie verhindert mögliche Argumente bezüglich willkürlicher oder isolierter Baugebietsausweisungen und untermauert das gesamte Planungskonzept als eine einheitliche, wohlüberlegte städtebauliche Entwicklungsstrategie.

12.1.7.3 Erläuterung des Kontingentansatzes und der Zugrundelegung des immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruchs eines Mischgebiets (MI) für bestehende Wohngebäude im geplanten GE- und SO-Gebiet im Kontext von Art. 14 GG

Die Festlegung angemessener Schallschutzstandards für bestehende Wohngebäude im geplanten Gewerbe- und Sondergebiet erfordert eine sorgfältige Abwägung der Interessen, insbesondere im Hinblick auf Eigentumsrechte.

12.1.7.3.1 Ansatz der Kontingente und Schutzstandards

Der übergeordnete Ansatz für den Schallschutz im Bebauungsplan „Kirchstraße“ besteht darin, Lärmemissionskontingente für das neue Gewerbegebiet (GE), Industriegebiet (GI), Sonstige Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“) sowie für die geplante Gemeinbedarfsfläche (GF „Feuerwehr“) so festzulegen, dass die gesetzlich vorgeschriebenen Immissionsrichtwerte an allen schutzbedürftigen Immissionsorten eingehalten werden. Dies stellt sicher, dass neue Entwicklungen nicht zu einer unzumutbaren Lärmbelastung für die umliegende Bevölkerung führen.

12.1.7.3.2 Zuweisung des Mischgebiet-Schutzstandards im Gewerbegebiet (GE) und im Sonstigen Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“)

Innerhalb des geplanten Gewerbegebiets (GE) und des geplanten Sondergebiets (SO) befinden sich bestehende Wohngebäude. Diese Gebäude befinden sich planungsrechtlich nicht innerhalb eines bestehenden Wohn- oder Mischgebiets, sondern im Außenbereich. Sie genießen aufgrund ihrer bestandskräftigen Baugenehmigungen Bestandsschutz. Für ihre immissionsschutzrechtliche Beurteilung ist daher im Rahmen der planerischen Konfliktbewältigung ein angemessener Schutzmaßstab festzulegen. Während Gewerbegebiete (GE) und Sondergebiete (SO) gemäß TA Lärm typischerweise höhere zulässige Lärmimmissionspegel aufweisen (z. B. 65 dB(A) tags / 50 dB(A) nachts für GE; SO-Werte orientieren sich oft an gewerblichen oder gemischten Nutzungen), wurde für diese bestehenden Wohnimmobilien eine abweichende Festlegung getroffen.
Für die bestehenden Wohngebäude innerhalb des geplanten GE-Gebiets (Kirchstraße 39 und 41) sowie des geplanten SO-Gebiets (Kirchstraße 57 und 59) wird im Rahmen der schalltechnischen Beurteilung der immissionsschutzrechtliche Schutzanspruch eines Mischgebiets (MI) zugrunde gelegt. Damit sind an diesen Standorten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts einzuhalten. Unter Berücksichtigung der bestehenden Geräuschvorbelastung werden diese Werte im Rahmen der Geräuschkontingentierung um 6 dB(A) reduziert, sodass für neue gewerbliche Nutzungen Immissionswerte von 54 dB(A) tags und 39 dB(A) nachts maßgeblich sind, was strengere Anforderungen an die neuen gewerblichen Entwicklungen stellt.
Die Entscheidung, für die bestehenden Wohngebäude innerhalb des geplanten GE- und SO-Gebiets im Rahmen der schalltechnischen Beurteilung den immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruch eines Mischgebiets (MI) zugrunde zu legen, beruht auf einer sachgerechten planerischen Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB. Sie trägt dem bauplanungsrechtlichen Rücksichtnahmegebot, dem Bestandsschutz der genehmigten Wohngebäude

sowie den durch Art. 14 GG geschützten Eigentumspositionen der betroffenen Grundstückseigentümer Rechnung. Zugleich gewährleistet sie einen angemessenen Ausgleich zwischen dem öffentlichen Interesse an der Entwicklung des Gewerbe- und Sondergebiets und den schutzwürdigen Belangen der vorhandenen Wohnnutzung. Die hierdurch vorgenommene planerische Konfliktbewältigung trägt dazu bei, unverhältnismäßige Beeinträchtigungen der bestehenden Wohnnutzung zu vermeiden und die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplans rechtssicher umzusetzen.

Die Rechtfertigung dieses Ansatzes stützt sich auf mehrere miteinander verknüpfte Säulen:

- Das Konzept der „Gemengelage“
  Die vorhandenen Wohngebäude befinden sich innerhalb einer durch bestehende Gewerbe- und Industriegebiete geprägten Umgebung. Gleichzeitig bestehen im näheren Umfeld gemischte Nutzungsstrukturen. Es handelt sich damit um eine klassische Gemengelage im Sinne der TA Lärm. Nach Nr. 6.7 TA Lärm kann in solchen Fällen ein Zwischenwert zwischen den Gebietskategorien zugrunde gelegt werden. Der Schutzanspruch eines Mischgebiets stellt hierbei einen sachgerechten Ausgleich zwischen den Belangen der vorhandenen Wohnnutzung und der beabsichtigten gewerblichen Entwicklung dar.
- Bestandsschutz und Rücksichtnahmegebot
  Trotz ihrer faktischen Lage im Außenbereich genießen die Wohngebäude aufgrund ihrer erteilten Baugenehmigungen, zuletzt im Jahr 1990, vollen Bestandsschutz. Das planungsrechtliche Rücksichtnahmegebot verpflichtet die Gemeinde, die Belange dieser bestehenden, rechtmäßigen Wohnnutzung bei der Planung zu berücksichtigen. Gleichzeitig begründet der Bestandsschutz jedoch keinen Anspruch auf eine Erweiterung oder Fortentwicklung der Wohnnutzung. Durch die Zugrundelegung des Schutzanspruchs eines Mischgebiets wird dem Bestandsschutz Rechnung getragen, ohne die angestrebte Entwicklung des Gewerbe- und Sondergebiets unverhältnismäßig einzuschränken.
- Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung
  Die Reduzierung der MI-Richtwerte um 6 dB(A) auf 54 dB(A) tagsüber und 39 dB(A) nachts ist eine präzise Anpassung an die spezifische Lärmsituation vor Ort und berücksichtigt die vorhandene Geräuschvorbelastung durch bestehende gewerbliche Nutzungen. Hierdurch wird sichergestellt, dass auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung keine unzumutbaren zusätzlichen Lärmbeeinträchtigungen für die vorhandenen Wohngebäude entstehen. Gleichzeitig werden an neue gewerbliche Nutzungen strengere Anforderungen gestellt als sie sich allein aus den Richtwerten eines Mischgebiets ergeben würden. Dies demonstriert einen proaktiven und robusten Lärmschutzansatz.
- Einschlägige Rechtsprechung
  Die dargestellte Vorgehensweise entspricht den Grundsätzen der höchstrichterlichen Rechtsprechung zur planerischen Konfliktbewältigung sowie zur Geräuschkontingentierung. Danach darf die Gemeinde im Rahmen ihrer planerischen Gestaltungsfreiheit geeignete Maßnahmen treffen, um bestehende Nutzungskonflikte sachgerecht zu lösen und einen angemessenen Ausgleich zwischen schutzbedürftiger Wohnnutzung und gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten herzustellen.
  Die Tatsache, dass im Gemeindegebiet Budenheim andere Flächen für uneingeschränkte gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen, ermöglicht diese spezifische, strengere Ausgestaltung der Lärmgrenzwerte in GE und SO. Das Urteil des VG München vom 18.02.2022 (M 9 K 20.3101) untermauert zudem explizit die Rechtmäßigkeit der Zwischenwertbildung in Gemengelagen.

Dieser Ansatz steht im Einklang mit der Flexibilität der TA Lärm und den Grundsätzen der höchstrichterlichen Rechtsprechung. Er gewährleistet sowohl die Realisierbarkeit der geplanten gewerblichen und speziellen Nutzungen als auch einen angemessenen und rechtlich abgesicherten Schutz für die bestehende Wohnbebauung. Die Gemeinde berücksichtigt im Rahmen ihrer planerischen Abwägung sowohl das öffentliche Interesse an einer nachhaltigen Entwicklung des Gewerbe- und Sondergebiets als auch die schutzwürdigen Belange der Eigentümer und Bewohner der vorhandenen Wohngebäude. Durch die Zugrundelegung des immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruchs eines Mischgebiets wird den bestehenden Wohnnutzungen ein angemessener Schutz

vor unzumutbaren Lärmimmissionen gewährt, ohne die mit dem Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Ziele unverhältnismäßig einzuschränken. Hierdurch trägt die Gemeinde zugleich den Anforderungen des Art. 14 GG Rechnung und vermeidet unverhältnismäßige Beeinträchtigungen der Eigentumspositionen der betroffenen Grundstückseigentümer. Damit wird ein sachgerechter und rechtlich tragfähiger Ausgleich zwischen den widerstreitenden öffentlichen und privaten Belangen hergestellt.

Die schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchungen bestätigen, dass selbst bei Anwendung dieses strengeren MI-Gebiet-Schutzstandards die berechneten Lärmimmissionen aus den geplanten Entwicklungen (Lebensmittelvollsortimentmarkt, Bericap-Erweiterung) die reduzierten Immissionsrichtwerte einhalten bzw. unterschreiten.
Für das SO-Gebiet werden die reduzierten MI-Werte (54 dB(A) tags / 39 dB(A) nachts) an allen Hausfassaden eingehalten bzw. unterschritten (vgl. Anlage 6 zum Bebauungsplan, Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung - Neubau von Handelsflächen (REWE Markt), Bericht Nr. 225041 / 4, Gebäudelärmkarten Tag und Nacht, S. 11).
Ähnlich werden für das Gewerbegebiet die reduzierten MI-Werte tagsüber um mindestens 1 dB(A) unterschritten und nachts eingehalten (Anlage 7 zum Bebauungsplan, Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung – Werkserweiterung der Firma Bericap, Bericht Nr. 225042 / 2, Gebäudelärmkarten Tag und Nacht, S. 13).

12.1.8 Abwägung und langfristige Ziele

Im Rahmen der Abwägung hat die Gemeinde zu entscheiden, wie sie mit den genehmigten, aber nur vereinzelt vorhandenen Wohngebäuden im geplanten Gewerbegebiet (GE) sowie im geplanten Sonstigen Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“) umgehen will. Diese wurden früher im Außenbereich genehmigt und stellen keine großflächige Wohnbebauung dar. Bei vorliegender Planung handelt sich nicht um eine Umwandlung eines Wohngebiets in ein Gewerbegebiet bzw. Sonstiges Sondergebiet, sondern um die Berücksichtigung dreier Wohngebäude im Kontext eines übergeordneten städtebaulichen Ziels.

Die städtebauliche Planung der Gemeinde Budenheim strebt aus städtebaulicher Sicht eine klare Trennung von Wohn- und gewerblichen Nutzungen an. Um das städtebauliche Ziel eines funktionalen Gewerbegebiets und eines gut zugänglichen Sondergebiets für Lebensmittelnahversorgung nicht zu gefährden, ist es Ziel der Gemeinde, keine weitere Wohnbebauung in diesen Gebieten zuzulassen.

Das geplante Gewerbe- / Industriegebiet soll der Betriebserweiterung der ortsansässigen Firma Bericap GmbH & Co. KG dienen, zur Standortsicherung beitragen und den Wirtschaftsstandort stärken.

Im geplanten Sonstigen Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung) sollen Einrichtungen der Lebensmittelnahversorgung angesiedelt werden, um die lokale Versorgung der Bevölkerung Budenheims zu gewährleisten und die wirtschaftliche Entwicklung zu fördern.

Die bestehenden Wohngebäude genießen unabhängig von der bauplanungsrechtlichen Neufestsetzung Bestandsschutz. Eine weitere Entwicklung der Wohnnutzung ist hingegen mit den planerischen Zielsetzungen des Bebauungsplans nicht vereinbar. Ziel der Gemeinde ist es daher, die bestehende Wohnnutzung auf ihren Bestand zu beschränken und langfristig eine vollständige gewerbliche bzw. sondergebietsspezifische Nutzung des Plangebiets zu ermöglichen. Ein Vorkaufsrecht kann diese langfristige städtebauliche Zielsetzung unterstützen.

<u>Fazit:</u>

Die geplante Nutzungsstruktur des Bebauungsplans „Kirchstraße“ ist im Sinne der Gemeinde Budenheim und unterstützt die städtebaulichen Ziele einer funktionalen Trennung zwischen Gewerbe und Wohnnutzung. Die Entscheidung, bestehende Wohngebäude unter Bestandsschutz zu stellen und keine weiteren Wohnbebauungen zuzulassen, während die Schaffung des Gewerbe- und Sondergebiets für die Zukunft gesichert wird, ist verhältnismäßig und städtebaulich gerechtfertigt. Die schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchungen und das vorgeschlagene Vorkaufsrecht sind weitere Elemente, die helfen, Konflikte zu vermeiden und die Entwicklung des Gebiets langfristig zu sichern.

Die Zugrundelegung des immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruchs eines Mischgebiets für die bestehenden Wohngebäude begründet weder eine bauplanungsrechtliche Einstufung als Mischgebiet noch einen Anspruch auf zukünftige Wohnbebauung oder eine Erweiterung der bestehenden Wohnnutzung. Sie dient ausschließlich der sachgerechten immissionsschutzrechtlichen Konfliktbewältigung im Rahmen der Bauleitplanung.

12.2 Maß der baulichen Nutzung

12.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) sowie durch maximal zulässige Gebäudehöhen bestimmt. Eine Zahl der Vollgeschosse wird nicht festgesetzt, da eine Unterteilung in Geschosse bei Gewerbebauten unzweckmäßig ist.

Um das Ziel einer zweckentsprechenden Grundstücksnutzung mit hierfür erforderlichen Bauflächen abzusichern, wird die Grundflächenzahl (GRZ) für das Gewerbegebiet (GE) sowie für das Sonstige Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“) gemäß den Orientierungswerten nach § 17 BauNVO mit jeweils 0,8 festgesetzt. Überschreitungen der festgesetzten GRZ - auch in geringfügigem Maß i.S.d. § 19 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 2 BauNVO - werden nicht zugelassen, damit mindestens 20 % der Grundstücksflächen unbebaut bleiben. Eine Überschreitung der GRZ reduziert potenziell vorhandene Freiflächen auf Grundstücken, die insbesondere für Begrünung und Wasseraufnahme wichtig sind. Die festgesetzte Obergrenze der Grundflächen baulicher Anlagen schließt die Grundflächen der zulässigen Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten, der Nebenanlagen und unterirdischen Bauteile ein.

Für das Industriegebiet (GI) hingegen wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,9 festgesetzt. Hierdurch werden die Planungsabsichten der Firma Bericap GmbH & Co. KG berücksichtigt. Vor allem aufgrund der Betriebsabläufe und Anlagendimension der geplanten Druckerei sowie des Flächenbedarfs der erforderlichen eingehausten „Verpackungsstraße“ würde es ansonsten zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung kommen.

Für die Gemeinbedarfsfläche (GF „Feuerwehr“) gilt die gleiche Nutzungsziffer wie für das Gewerbegebiet (GE) sowie das Sonstige Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“). Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,8 festgesetzt; eine Überschreitung der festgesetzten GRZ ist auch in diesem Bereich des Plangebiets unzulässig.

12.2.2 Gebäudehöhen

1. <u>Gewerbegebiet (GE) und Industriegebiet (GI)</u>

Für die Höhenangaben der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen im Gewerbegebiet (GE) und im Industriegebiet (GI) wird mit Bezug auf den Referenzpunkt (RP) „Kanaldeckelhöhe (KD)“ der untere Bezugspunkt (UBP1) mit 85,50 m ü. NHN (KD 88,88 m ü. NHN - 3,38 m) festgelegt, der die Gebäudehöhe 0,00 m hat und auf den sich die Höhenangabe Gebäudehöhe (GH max.) bezieht.

Unterer Bezugspunkt und Gebäudehöhenfestsetzungen berücksichtigen die Höhen der bestehenden Bericap-Werkshallen mit bis zu ca. 9,50 m (entspricht ca. 94,80 m ü. NHN), die Gebäudehöhenentwicklung gegenüberliegender Straßenrandbebauung „Auf der Bein“ (Mischgebietsausweisung Bebauungsplan „Siebenmorgengebiet“, maximal 2 Vollgeschosse, vorhandene Gebäudehöhe bis maximal ca. 12,50 m[33]), die Topografie des Plangebietsbereiches sowie die Planungsabsichten der Firma Bericap GmbH & Co. KG und lässt dem Betriebsinhaber noch ausreichend Spielraum für zukünftig ggf. erforderliche bauliche Anpassungen.

Für das Gewerbegebiet (GE), überbaubare Grundstücksfläche GE-üGf1, wird die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 20,00 m festgesetzt (entspricht maximal 105,50 m ü. NHN). Damit liegt sie insgesamt ca. 10 m über der

[33] https://www.rheinland-pfalz-in-3d.rlp.de/

maximalen Gebäudehöhe der angrenzenden Werkshallen der Bericap GmbH & Co. KG. Der Mindestabstand zwischen der bestehenden Mischgebietsbebauung „Auf der Bein“ (Bebauungsplan „Siebenmorgengebiet“) und der künftigen Bebauung im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche GE-üGF1 beträgt ca. 50 m.

Für das Gewerbegebiet (GE), überbaubare Grundstücksfläche GE-üGf2, sowie für das Industriegebiet (GI), überbaubare Grundstücksfläche GI-üGf1, wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 10,00 m festgesetzt. Die künftige maximale Gebäudehöhe auf den überbaubaren Grundstücksflächen GE-üGf2 und GI-üGf1 wird somit mit maximal 95,50 m ü. NHN zwischen etwa 6,80 m und ca. 8,50 m über dem Niveau der L 423 („Mainzer Landstraße“) liegen.

Es ist ein Gebäude mit einem Flachdach oder flachgeneigtem Dach (DN 0° bis 15°) mit maximal 10,00 m bzw. 20,00 m Gebäudehöhe möglich. Die Firma Bericap GmbH & Co. KG benötigt diese Gebäudehöhenfestsetzungen für ihre Anlagen.

Da im geplanten Industriegebiet (GI) ein Abrücken der überbaubaren Grundstücksfläche GI-üGf2 von dem geplanten Geh- und Radweg entlang der Mainzer Landstraße aus betriebstechnischen und -organisatorischen Gründen nicht möglich ist, wird für diesen Bereich unter Berücksichtigung der Straßenrandbebauung „Auf der Bein“ eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 4,50 m festgesetzt. Somit erfolgt eine Staffelung der Gebäudehöhenentwicklung im Übergangsbereich zur südlich gelegenen Mischgebietsbebauung von GH max. 10,00 m (entspricht 95,50 m ü. NHN) bis hin zu GH max. 4,50 m (entspricht 90,00 m ü. NHN). Die maximal mögliche Gebäudehöhe innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche GI-üGf2 wird ca. 1,75 m über dem Niveau der Oberkante des Wartebereichs der Bushaltestelle „Gerhart-Hauptmann-Straße“ (Fahrtrichtung Ortsmitte) liegen.

2. Sonstiges Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“)

Die Höhenangaben für Gebäude und sonstige bauliche Anlagen im Sonstigen Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“) beziehen sich auf den in der Planzeichnung (Teil I) festgelegten unteren Bezugspunkt (UBP2) 86,50 m ü. NHN (geplante Höhe „Fahrbahnrand (Deckenhöhe Straße)“), der die Gebäudehöhe 0,00 m hat.

Unterer Bezugspunkt und Gebäudehöhenfestsetzungen berücksichtigen die örtliche Topografie, Straßenplanung und Planungsabsicht des für die Einzelhandelsentwicklung federführenden Projektentwicklers und lässt der Ausführungsplanung noch ausreichend Spielraum.

Für das Sonstige Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnachversorgung“), überbaubare Grundstücksfläche SO-üGf1, wird die maximal zulässige Gebäudehöhe mit 13,00 m festgesetzt. Eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 9,50 m wird für die überbaubare Grundstücksfläche SO-üGf2 festgesetzt. Diese Gebäudehöhenfestsetzungen werden für die geplante Einzelhandelsentwicklung benötigt und berücksichtigen zugleich die Bestandswohnbebauung im Sonstigen Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnachversorgung“) mit einer Gebäudehöhe von rd. 9,75 m über OK Kirchstraße.

Möglich ist ein Gebäude mit einem Flachdach oder flachgeneigtem Dach (DN 0° bis 15°) mit maximal 13,00 m bzw. 9,50 m Gebäudehöhe.

3. Flächen für den Gemeinbedarf (GF „Feuerwehr“)

Die festgesetzte Gebäudehöhe für Gebäude und sonstige bauliche Anlagen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ bezieht sich auf den in der Planzeichnung (Teil I) festgelegten unteren Bezugspunkt (UBP3) in Höhe von 86,40 m ü. NHN. Dieser entspricht der geplanten Höhe des Fahrbahnrandes (Oberkante Rinnenplatte) und bildet die Bezugshöhe von 0,00 m für die Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe.

Für die Gemeinbedarfsfläche (GF „Feuerwehr“) wird die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 15,00 m festgesetzt. Es ist ein Gebäude mit einem Flachdach oder flachgeneigtem Dach mit einer Dachneigung von 0° bis 15° und /oder mit einem geneigten Dach (DN > 15° bis 30°) mit maximal 15,00 m Gebäudehöhe möglich.

Die Festsetzungen des unteren Bezugspunkts (UBP3) und der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH max.) tragen der Topografie sowie der Straßenplanung Rechnung. In Verbindung mit der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche berücksichtigen sie zudem die Höhen der bis zu 13,20 m hohen[34], östlich angrenzenden Bebauung. Hierdurch wird eine abgestimmte Höhenentwicklung der baulichen Anlagen erreicht, die einen verträglichen Übergang zur bestehenden Nachbarbebauung gewährleistet.
Die Begrenzung der Gebäudehöhe auf 15 m ermöglicht es zugleich, die für den Feuerwehrbetrieb erforderlichen Nutzungen – insbesondere Fahrzeughallen, Übungs- und Lagerräume, Werkstätten, Schulungsräume sowie einen Übungsturm – in einem kompakten Baukörper unterzubringen. Gleichzeitig wird gewährleistet, dass das Gebäude trotz seiner funktionalen Anforderungen die angrenzende Bebauung nicht übermäßig dominiert.

4. Gewerbegebiet (GE), Industriegebiet (GI), Sonstiges Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“) und Flächen für den Gemeinbedarf (GF „Feuerwehr“)

Für die Gebietsteile GE, GI, SO gilt, dass untergeordnete Bauteile und technische Aufbauten wie z. B. Aufzüge, Schornsteine, Lüftungseinrichtungen, Wärmepumpen, Klimatisierungsanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie die im Plangebiet festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH max.) und maximale Wandhöhe (WH) um höchstens 3,00 m überschreiten dürfen.
Die reguläre Überschreitung von 3 m bei technischen Aufbauten im GE- / GI- / SO-Gebiet dient dem Ausgleich zwischen funktionalem Bedarf und städtebaulicher Zurückhaltung.

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf (GF „Feuerwehr“) sind untergeordnete Bauteile und technische Aufbauten wie z. B. turmartige Aufbauten, Übungstürme, Treppenanlagen, Aufzüge, Schornsteine, Lüftungseinrichtungen, Wärmepumpen, Klimatisierungsanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie Mastanlagen für die notwendige Funkkommunikation der Feuerwehr, die die max. Gebäudehöhe (GH max.) überschreiten, zulässig.
Die Freiwillige Feuerwehr Budenheim benötigt für ihren Einsatz- und Übungsbetrieb bauliche Sonderkonstruktionen, die über die reguläre Gebäudehöhe hinausreichen können. Die Zulassung zur Überschreitung der Gebäudehöhe auf der Fläche für den Gemeinbedarf (GF „Feuerwehr“) stellt sicher, dass alle feuerwehrtechnisch erforderlichen Bauwerksteile - insbesondere Übungstürme und Funkmasten - in ihrer Höhe flexibel realisiert werden können.

12.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

12.3.1 Bauweise

Für das Gewerbegebiet (GE), für das Sonstige Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“) sowie für die Gemeinbedarfsfläche (GF „Feuerwehr“) wird eine abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei Gebäudelängen über 50 m auf den entsprechend großen Grundstücken zulässig sind. Mit der festgelegten Bauweise sind Grenzbebauungen, mit Ausnahme nach LBauO dort zulässigen Nebenanlagen, unzulässig.

Für das Industriegebiet (GI) wird eine abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, wonach Gebäudelängen und Längen baulicher Anlagen über 50 m zulässig sind und an die gemeinsame Grundstücksgrenze mit der Flst.-Nr. 1/91 unter Berücksichtigung der Gashochdruckleitung (GHD-LTG) sowie an die gemeinsame Grundstücksgrenze mit den Fl.-Nrn. 1/93 und 27/9 herangebaut werden darf.
Mit der festgelegten Bauweise werden die Planungsabsichten der Firma Bericap GmbH & Co. KG sowie der REWE Group, REWE Markt GmbH, berücksichtigt.

[34] https://www.rheinland-pfalz-in-3d.rlp.de/

12.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die südliche Baugrenze des Gewerbegebiets (GE) verläuft in einem Abstand von 3 m zum geplanten Geh- und Radweg entlang der Mainzer Landstraße und der Binger Straße. Im Bereich der östlichen Gewerbegebietsfläche, die außerhalb der Ortsdurchfahrt liegt (siehe Eintrag „OD“ in der Planzeichnung (Teil I)), verläuft die Baugrenze in einem Abstand von 15 m zum bestehenden bzw. geplanten Fahrbahnrand der Mainzer Landstraße (L 423). Damit wird der vom Landesbetrieb Mobilität (LBM) Worms in Aussicht gestellten Unterschreitung der Bauverbotszone gemäß § 24 LStrG Rheinland-Pfalz auf 15 m Rechnung getragen.
Im Osten verläuft die Baugrenze mit einem zukünftigen Abstand von 5 m zum geplanten Geh- und Radweg, der beidseitig von jeweils 1 m breiten Grünstreifen flankiert wird. Im Norden verläuft die Baugrenze mit einem Abstand von 3 m zum zukünftigen Straßenrand der auszubauenden Kirchstraße und endet im Westen auf Höhe der Bestandsbebauung der Firma Bericap GmbH & Co. KG.

Die überbaubare Grundstücksfläche des Industriegebiets (GI) endet deckungsglich mit gemeinsamer Grundstücksgrenze Flst.-Nrn. 1/91, 1/93 und 27/9. In einem Teilbereich tangiert der Schutzstreifen der Gashochdruckleitung (GHD-LTG) die überbaubare Grundstücksfläche. Die Gashochdruckleitung verläuft parallel zur Mainzer Landstraße, die ca. 1,5 m über OK Industriegebietsfläche liegt. Der Höhenversprung wird bereits heute mit grenzständigen L-Steinen auf dem Firmengelände der Bericap GmbH & Co. KG abgefangen. Spezielle Hinweise des Leitungsbetreibers sind dennoch zu beachten.

Das städtebauliche Konzept für das Sonstige Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“) orientiert sich an der geplanten Gebäudeanordnung des Lebensmittelvollsortimenters. Das durch Baugrenzen festgesetzte Baufenster sowie die weiteren Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sind auf die Realisierung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimenters mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 2.000 m² ausgerichtet. Die Verkaufsflächenobergrenze entspricht den Vorgaben des erteilten Zielabweichungsbescheides. Die Festsetzung einer Mindestverkaufsfläche von 1.900 m² dient der Sicherung der städtebaulichen Planungskonzeption (s. siehe Teil III, Ziffer 12.1.2).

Das Baufenster im Sonstigen Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“) für den geplanten Lebensmittelvollsortimenter erstreckt sich ca. 66,30 m in Ost-West-Richtung und ca. 58,00 m in Nord-Süd-Richtung.

Da die Bestandsbebauung (Wohnnutzung) im geplanten SO-Gebiet auf Bestand gesetzt wird, sind hierfür bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen nicht erforderlich.

Die Baugrenze der Gemeinbedarfsfläche (GF „Feuerwehr“), verläuft im Süden mit einem Abstand von 15 m zum geplanten und im weiteren Verlauf zum bestehenden Straßenrand der Mainzer Landstraße (L 423), womit der vom Landesbetrieb Mobilität (LBM) Worms in Aussicht gestellten Unterschreitung der Bauverbotszone gemäß § 24 LStrG Rheinland-Pfalz Rechnung getragen wird. Im Osten verläuft die Baugrenze mit einem zukünftigen Abstand von 5 m zum geplanten Geh- und Radweg, der einseitig von einem 2 m breiten Grünstreifen begleitet wird. Im Norden und Westen verläuft die Baugrenze jeweils mit einem Abstand von 3 m zum zukünftigen Straßenrand der auszubauenden Kirchstraße sowie zur Planstraße.

Im Plangebiet dürfen die Grundstücksflächen nur innerhalb der Baugrenzen bebaut werden. Hiervon werden die in Teil II, Ziffer 1.9, genannten Ausnahmen zugelassen (s. auch Teil III, Ziffer 12.4). Die vorgegebenen Baugrenzen gewährleisten hier ein Mindestmaß an städtebaulicher Ordnung und Fassung des Straßenraumes bei gleichzeitiger architektonischer Flexibilität. Insgesamt ist die Planung darauf ausgerichtet, die Anforderungen der Gemeinde Budenheim und des Landesbetriebs Mobilität (LBM) Worms mit den Planungsabsichten der Vorhabenträger in Einklang zu bringen und deren Umsetzung zu ermöglichen.

12.4 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen einschließlich Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen sowie Werbeanlagen

Zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Einschränkung, dass Garagen und Carports nur mit einem mindestens 5 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig sind, trägt insbesondere der Verkehrssicherheit Rechnung, da eine bessere Einsehbarkeit der Straße - insbesondere beim Ausparken - geschaffen wird.
Ein- und Ausfahrten, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, wie z. B. E-Ladeeinrichtungen, Luft-Wasser-Wärmepumpen, Klimaanlagen und vergleichbare Einrichtungen, Einrichtungen für Rest- und Wertstoffbehälter, Nebenanlagen und Einrichtungen, die der infrastrukturellen Ver- und Entsorgung des Gebiets dienen sowie fernmeldetechnische Nebenanlagen und Anlagen für erneuerbare Energien sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hierdurch wird i.S. einer zweckentsprechenden Grundstücksnutzung eine bestmögliche Ausnutzung der zukünftigen gewerblich genutzten Flächen gewährleistet.

Darüber hinaus sind im Sonstigen Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“) Stellplätze mit ihren Zufahrten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Auf der Fläche für Stellplätze sind zudem auch Ladeeinrichtungen für Elektrofahrzeuge (Ladehubs) einschließlich der hierfür erforderlichen baulichen Anlagen und Nebenanlagen (z. B. Transformatoren, technische Betriebsgebäude, Überdachungen und sonstige technische Einrichtungen) zulässig.
Die Zulässigkeit von Ladeeinrichtungen für Elektrofahrzeuge (Ladehubs) einschließlich der hierfür erforderlichen baulichen Anlagen und Nebenanlagen auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze dient der funktionalen Ergänzung des geplanten Nahversorgungsstandortes. Ladehubs werden regelmäßig in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang mit Stellplatzanlagen errichtet und setzen die Verfügbarkeit entsprechender Stellflächen für den Ladevorgang voraus.
Durch die ausdrückliche Zulassung auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze wird sichergestellt, dass die Ladeinfrastruktur unabhängig von den überbaubaren Grundstücksflächen bedarfsgerecht angeordnet und an die betrieblichen Anforderungen des Lebensmittelvollsortimenters angepasst werden kann. Dies ermöglicht eine flexible und zukunftsorientierte Ausgestaltung der Stellplatzanlage sowie eine wirtschaftliche Anordnung der erforderlichen technischen Infrastruktur, wie Transformatoren, technische Betriebsgebäude oder Überdachungen.
Die Festsetzung trägt den Anforderungen einer modernen Nahversorgungsinfrastruktur Rechnung, ohne die städtebauliche Ordnung zu beeinträchtigen, da sich die Ladeeinrichtungen funktional in die Stellplatzanlage einfügen und keine eigenständige Hauptnutzung begründen.

Die Fläche für Stellplätze mit ihrer Zufahrt ist in der Planzeichnung (Teil I) dargestellt.

Im Sonstigen Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“) ist maximal eine freistehende Werbeanlage (z. B. Werbepylon) einschließlich Tragkonstruktion bis zu einer Höhe von 15,50 m und einer Breite von 6,00 m innerhalb oder außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Die Festsetzung ermöglicht die Errichtung einer einzelnen freistehenden Werbeanlage, um die Auffindbarkeit und Erkennbarkeit des Nahversorgungsstandortes im Straßenraum sicherzustellen. Gerade großflächige Einzelhandelsbetriebe sind auf eine angemessene Fernwirkung angewiesen, damit Kunden den Standort frühzeitig wahrnehmen und sicher anfahren können.
Die Beschränkung auf eine einzelne freistehende Werbeanlage sowie die Begrenzung ihrer Höhe, Breite und der Ansichtsfläche des Werbeträgers auf maximal 25 m² je Ansichtsseite dienen der Vermeidung einer übermäßigen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass die Werbeanlage ihre Orientierungsfunktion erfüllen kann, ohne den öffentlichen Straßenraum oder das Erscheinungsbild des Gebietes unverhältnismäßig zu dominieren. Die Begrenzung der Ansichtsfläche gewährleistet zudem, dass die Werbewirkung auch bei einem künftigen Betreiberwechsel auf ein städtebaulich verträgliches Maß beschränkt bleibt.

Die Festsetzung eines Mindestabstands von 3,00 m zur Kirchstraße und zur Planstraße dient der Freihaltung des Straßenraums und gewährleistet die Verkehrssicherheit sowie ausreichende Sichtverhältnisse. Soweit sich ein Standort innerhalb der nachrichtlich übernommenen Bauverbotszone gemäß § 22 Abs. 1 Nr. 1 LStrG befindet, bleibt die straßenrechtliche Zustimmung des zuständigen Straßenbaulastträgers unberührt.

Darüber hinaus sind im Gewerbegebiet (GE), im Industriegebiet (GI) sowie im Sonstigen Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“) an der Stätte der Leistung angebrachte Werbeanlagen zulässig.
Die Festsetzung lässt Werbeanlagen ausschließlich an der Stätte der Leistung zu. Hierdurch wird gewährleistet, dass Werbeanlagen ausschließlich der Kennzeichnung und Bewerbung des jeweils auf dem Grundstück ansässigen Betriebes dienen. Fremdwerbung sowie eigenständige Werbeanlagen ohne funktionalen Bezug zur ausgeübten Nutzung werden ausgeschlossen.
Die Regelung trägt dazu bei, das Ortsbild vor einer übermäßigen Werbeansammlung zu schützen und den gewerblichen Charakter des Gebietes zu erhalten. Gleichzeitig wird den ansässigen Betrieben eine angemessene Möglichkeit eingeräumt, auf ihre Nutzung aufmerksam zu machen. Die gestalterischen Anforderungen an Werbeanlagen werden ergänzend durch die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen geregelt (s. Teil II, Ziffer 2.2).

Für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ wird keine Festsetzung zur Zulässigkeit von Werbeanlagen getroffen. Werbeanlagen sind für die Erfüllung der öffentlichen Zweckbestimmung der Fläche städtebaulich nicht erforderlich. Die Feuerwehr dient ausschließlich der Gefahrenabwehr und der Daseinsvorsorge und verfolgt keine gewerblichen oder sonstigen werblichen Zwecke. Ein planerischer Regelungsbedarf zur Zulassung von Werbeanlagen besteht daher nicht. Hiervon unberührt bleiben erforderliche Hinweis- und Kennzeichnungseinrichtungen (z. B. Beschilderungen, Hoheitszeichen oder Funktionskennzeichnungen), die der Identifizierung des Feuerwehrstandortes oder der Betriebsorganisation dienen und keine Werbeanlagen im städtebaulichen Sinne darstellen.

12.5 Aufschüttungen und Abgrabungen zwecks Geländemodellierung und -anpassung

Die Festsetzung ermöglicht innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Gewerbegebiets (GE), des Industriegebiets (GI), des Sonstigen Sondergebiets (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“) sowie der Fläche für den Gemeinbedarf (GF „Feuerwehr“) eine an die geplanten Nutzungen angepasste Geländemodellierung und Geländeanpassung.
Ziel der Festsetzung ist es, die Grundstücke an die topografischen Gegebenheiten sowie an die Erfordernisse der geplanten Bebauung und Erschließung anzupassen. Insbesondere sollen Höhenausgleiche für Gebäude, Stellplatzanlagen, Verkehrsflächen sowie Entwässerungseinrichtungen ermöglicht werden. Gleichzeitig wird durch die Begrenzung der gesamten vertikalen Höhendifferenz auf maximal 2,50 m, bezogen auf das natürliche Bestandsgelände, sichergestellt, dass übermäßige Geländeveränderungen vermieden werden und sich die Geländemodellierungen in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.
Zur Vermeidung einer Umgehung dieser Höhenbegrenzung werden sämtliche Bestandteile der Geländemodellierung und Geländeanpassung in die Berechnung der zulässigen Höhendifferenz einbezogen. Hierzu zählen insbesondere Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen, Bermen sowie alle baulichen Anlagen zur Geländesicherung und Geländestaffelung, wie beispielsweise Gabionen, Stützmauern, Naturstein- und Trockenmauerwerk, Florwallsteine oder Mauerscheiben. Dadurch wird verhindert, dass durch eine Kombination mehrerer Geländesicherungsmaßnahmen größere Geländesprünge entstehen als städtebaulich beabsichtigt.
Die sichtbare Höhe einzelner Böschungssicherungen, Böschungsbefestigungen und Geländeterrassierungen wird auf jeweils maximal 1,00 m begrenzt. Zwischen diesen Anlagen ist jeweils eine mindestens 1,00 m breite Berme anzuordnen. Hierdurch werden hohe, technisch wirkende Geländesicherungen vermieden, eine landschaftsverträgliche Staffelung des Geländes erreicht und gleichzeitig die Standsicherheit der Geländemodellierung verbessert.
Die Festsetzung zulässiger Böschungsneigungen gewährleistet zudem eine standsichere und dauerhaft funktionsfähige Ausbildung der Geländeböschungen sowie eine angemessene Einbindung in das Gelände.

Innerhalb der Bauverbotszone entlang klassifizierter Straßen bleiben die straßenrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Vorgaben des § 22 LStrG Rheinland-Pfalz, unberührt.

Für bereits vor Inkrafttreten des Bebauungsplans rechtmäßig errichtete Geländesicherungsanlagen mit einer sichtbaren Höhe von mehr als 1,00 m wird aus Gründen des Vertrauensschutzes Bestandsschutz eingeräumt. Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie ein Austausch im bisherigen Umfang bleiben weiterhin zulässig. Die erforderlichen Geländemodellierungen und Geländeanpassungen sind im Baugenehmigungsverfahren anhand geeigneter Geländeschnitte und Höhenangaben nachvollziehbar nachzuweisen.

12.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

In der Planzeichnung (Teil I) werden Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Den hierzu getroffenen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB (siehe Teil II, Ziffer 1.10) liegen Bestandsaufnahme, Verkehrskonzept und Planungsabsichten der Gemeinde Budenheim zugrunde.

Das Plangebiet soll über eine neu herzustellende Kreisverkehrsanlage im Zuge der L 423 („Mainzer Landstraße“), die davon abgehende Planstraße sowie die ab der Flurstücks-Nr. 430/6 bis zum Betriebsgelände der Bericap GmbH auszubauende Kirchstraße erschlossen werden. Darüber hinaus soll das Plangebiet über den östlichen Abschnitt der Kirchstraße erreichbar sein. Diese ergänzende Anbindung dient als alternative Zufahrt für die Feuerwehr sowie für Not- und Rettungsdienste und gewährleistet deren Erreichbarkeit auch im Falle einer temporären Sperrung der Hauptzufahrt über die Planstraße.

Die geplante Kreisverkehrsanlage ist mit Querungshilfen und barrierefreien Bushaltestellen konzipiert. Über die daran abgehende Planstraße werden die angrenzende Sondergebietsfläche und die Gemeinbedarfsfläche erschlossen. Die Planstraße ist in einer Regelbreite von 7,00 m vorgesehen und wird beidseitig von einem 1,5 m breiten Gehweg flankiert. Zudem wird die etwa 65 m nördlich gelegene Kirchstraße über die Planstraße in das verkehrstechnische Erschließungssystem eingebunden.
Der Ausbau der Kirchstraße ist im Bereich der Gemeinbedarfsfläche (GF „Feuerwehr“) mit einer Regelbreite von 5,50 m und einem einseitigen, 1,5 m breiten Gehweg und im westlichen Straßenabschnitt mit einer Regelbreite von 7,00 m und einem einseitigen, 1,5 m breiten Gehweg geplant.
Im Übergangsbereich des Sonstigen Sondergebiets (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“) und des Gewerbegebiets (GE) ist eine Wendeanlage dargestellt. Diese Wendeschleife ist für Sattelzüge mit Auflieger bis insgesamt 16,50 m Länge ausgelegt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kirchstraße“ grenzt im Norden an planfestgestellte Betriebsanlagen der Eisenbahn (siehe Abb. 12, schraffierte Fläche) und können von der Bauleitplanung nicht überplant, sondern allenfalls nachrichtlich aufgenommen werden. Bei den überplanten Flächen handelt es sich um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen demnach dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§§ 23 Absatz 1 AEG i. V. m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 BEVVG i. V. m. § 18 AEG).

Die Bahnflächen und Grundstücksgrenzen der bestehenden Wohnbebauung Kirchstraße 57 und 59 stellen Zwangspunkte für die Verkehrsplanung dar. Für diesen Bereich ist eine Reduzierung der Regelbreite der Kirchstraße von 7,00 m auf 3,75 m und der Ausbau als Mischverkehrsfläche geplant. Das Teilstück der Fahrbahnverengung ist etwa 40 m lang. Eine ausreichende Sichtweite auf der geradlinigen Kirchstraße ist im Falle von Begegnungsverkehr somit gewährleistet. Der bevorrechtigte Verkehr ist verkehrsordnungsrechtlich festzulegen.
Aufgrund der planfestgestellten Betriebsanlagen der Deutschen Bahn AG ist der geplante Geh- und Radweg in einem Teilbereich derzeit nur in einer Breite von 2,50 m realisierbar.

Langfristiges Ziel der Gemeinde Budenheim ist der Ausbau der Kirchstraße im Bereich der genannten Zwangspunkte mit einer Fahrbahnbreite von 7,00 m sowie einem einseitigen Gehweg mit einer Breite von 1,50 m (siehe Abb. 12). Zur Umsetzung dieser Planung ist die Inanspruchnahme bahneigener Flächen erforderlich, sodass entsprechende Abstimmungsgespräche mit der Deutschen Bahn AG geführt werden müssen. In diesem Zusammenhang sollte auch die Verbreiterung des straßenbegleitenden Geh- und Radwegs zum Bahnhof Budenheim von derzeit 2,50 m auf 3,50 m einschließlich der hierfür ebenfalls erforderlichen Inanspruchnahme bahneigener Flächen Gegenstand der Verhandlungen sein. Die für diese Planung benötigten bahneigenen Flächen sind in Abb. 12 grün hinterlegt (Hinweis: teilweise befindet sich die Straßenverkehrsfläche „Kirchstraße“ in ihrem aktuell ausgebauten Zustand bereits auf bahneigenen Flächen). Alternativ dazu ist der Ankauf der Grundstücke Fl.-Nrn. 45/1, 47/6 und 142/3 durch die Gemeinde mit einer entsprechenden Änderung der Straßenplanung in Erwägung zu ziehen.

Abb. 12: Lageplan mit möglicher Planungsvariante der Straßenverkehrs-, Geh- und Radwegeführung im Bereich bahneigener Flächen

Die Erschließung des Betriebsgeländes der Firma Bericap GmbH & Co. KG (zusammenhängende Gewerbegebietsfläche (GE) und Industriegebietsfläche (GI)) ist über die Fortführung der Kirchstraße in westlicher Richtung gesichert. Die Bericap-Werkserweiterung ist in mehreren Bauabschnitten geplant. Bereits nach Fertigstellung des ersten Bauabschnitts reduziert sich der LKW-Verkehr, da zwischengelagerte Produktkomponenten, die bisher in einem Außenlager untergebracht waren, direkt vor Ort in einer neuen Lagerhalle gelagert werden. Im zweiten Bauabschnitt wird der Bereich zwischen dem neuen Lagergebäude und den Bestandshallen geschlossen. Die bestehende Werkszufahrt von der Mainzer Landstraße / Binger Straße entfällt, und die neue Werkszufahrt erfolgt über die Kirchstraße. Dadurch wird der Ortseingang erheblich entlastet.

Gemäß den Empfehlungen des Verbands Deutscher Verkehrsunternehmen (VDV) sollte die nächstgelegene Bushaltestelle innerhalb eines Einzugsbereichs von 500 m liegen. Die geplanten barrierefreien Bushaltestellen im Bereich der vorgesehenen Kreisverkehrsanlage werden künftig i. V. m. den geplanten straßenbegleitenden Gehwegen sowie den vorgesehenen Geh- und Radwegen direkt an das geplante Sonstige Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“), an die Gemeinbedarfsfläche (GF „Feuerwehr“) sowie in unmittelbarer Nähe zu den bestehenden Wohngebäuden angebunden sein. Die Gehwegentfernungen betragen ca. 200 m zur Kirchstraße Nr. 57, 260 m zur Kirchstraße Nr. 73 und 320 m zur Kirchstraße Nr. 41.
Zudem werden die Bushaltstellen über einen Geh- und Radweg an das Wohngebiet „Siebenmorgengebiet“ und das Neubaugebiet „Wäldchenloch“ angebunden und sind dadurch von dort aus in etwa 120 m Gehweglänge fußläufig erreichbar.

Mit einem durchgängig 3,50 m breiten geplanten Zweirichtungsgeh- und Radweg soll künftig die westliche und östliche Ortslage an das Plangebiet angeschlossen werden. Hierfür wird die im Bereich der derzeitigen Bericap-Werkszufahrt bestehende Bushaltestelle „Gerhart-Hauptmann-Straße“ zurückgebaut und im Sinne der gemeindlichen ÖPNV-Planung mit einer Bushaltestellenmarkierung auf der Fahrbahn der L 423 („Mainzer Landstraße“) gekennzeichnet. Die dadurch gewonnene Fläche wird für den 3,50 m breiten geplanten Geh- und Radweg in Richtung Ortszentrum verwendet.
Zudem wird mit der vorliegenden Planung eine durchgängige Geh- und Radwegeverbindung zum Bahnhof Budenheim geschaffen. Mit Ausnahme der zuvor genannten Zwangspunkte weist der geplante Geh- und Radweg durchgängig eine Breite von 3,50 m auf. Die fußläufige Verbindung zwischen dem Bahnhof Budenheim und den Wohngebieten „Siebenmorgengebiet“ sowie dem zukünftigen Wohngebiet „Wäldchenloch“ wird durch einen Treppenweg mit Fahrradschiene sowie eine geplante Querungshilfe auf Höhe des zwischen dem Gewerbegebiet (GE) und dem Sonstigen Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“) geplanten Geh- und Radwegs verbessert. Hierdurch verkürzt sich die Gehwegentfernung zwischen den genannten Bereichen.
Ein weiterer, 3,50 m breiter Geh- und Radweg zwischen L 423 („Mainzer Landstraße“) und der Kirchstraße östlich der Gemeinbedarfsfläche (GF „Feuerwehr“) ermöglicht über die Kirchstraße und die bestehende Bahnunterführung eine direkte Radverkehrsverbindung zur geplanten Pendler-Radroute.

12.7 Not-Ein- und -Ausfahrt Feuerwehr

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB eine Not-Ein- und -Ausfahrt zur Anbindung an die Landesstraße 423 (Mainzer Landstraße) zulässig.
Die Festsetzung ist erforderlich, um die dauerhafte Erreichbarkeit sowie die Einsatz- und Ausrückfähigkeit der Freiwilligen Feuerwehr auch unter außergewöhnlichen Bedingungen sicherzustellen. Die Gemeinbedarfsfläche liegt überwiegend innerhalb eines nach § 78b WHG zu berücksichtigenden Risikogebiets außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete. Für Hochwasserereignisse (HQ 100, HQ extrem) ist eine Überflutung des Plangebiets nicht auszuschließen. Hieraus ergibt sich ein potenzielles Risiko der Einschränkung der innergebietlichen Erschließung im Schadens- oder Katastrophenfall.
Zur Gewährleistung einer redundanten und ausfallsicheren Erschließung wird daher eine zusätzliche Anbindung an das übergeordnete Straßennetz vorgesehen. Die Not-Ein- und -Ausfahrt dient der Sicherstellung einer jederzeitigen Erreichbarkeit sowie einer uneingeschränkten Ausrückfähigkeit der Feuerwehr unabhängig von der inneren Erschließungssituation.
Die Maßnahme dient zugleich der Vorsorge im Sinne des § 5 WHG sowie der Konfliktbewältigung im Rahmen der Bauleitplanung. Belange der Verkehrssicherheit sowie des übergeordneten Straßenverkehrs werden durch die Beteiligung des zuständigen Straßenbaulastträgers (LBM Worms) berücksichtigt.
Die genaue Lage und technische Ausgestaltung der Ein- und Ausfahrt werden nicht abschließend im Bebauungsplan festgesetzt, sondern der Objektplanung in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger vorbehalten. Hierdurch wird die erforderliche planerische Flexibilität gewährleistet.
Gegen die vorgesehene Notausfahrt der Feuerwehr auf die L 423 (Mainzer Landstraße) bestehen seitens des LBM Worms keine Bedenken, sofern die Nutzung ausschließlich auf den Einsatzfall beschränkt und baulich gesichert wird (z. B. versenkbare Poller oder Schranke mit Feuerwehrschloss) und die Ausfahrt verkehrsrechtlich entsprechend beschildert und durch durchgezogene Linie sowie Linksabbiegeverbot gesichert wird.
Die Inanspruchnahme der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsflächenbegleitgrün“ sowie des Geh- und Radweges ist zur Herstellung der direkten Anbindung an die Landesstraße 423 erforderlich. Die Belange des nichtmotorisierten Verkehrs sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen und durch geeignete Maßnahmen (z. B. Sichtfelder, gesicherte Querungsbereiche, Beschilderung) zu sichern.
Die Festsetzung ist insgesamt zur Sicherung einer funktionsfähigen, hochwasserangepassten und resilienten Erschließung der Gemeinbedarfsfläche erforderlich und verhältnismäßig.

12.8 Unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen

Das Plangebiet wird von einer Gashochdruckleitung und einer Gasniederdruckleitung der Mainzer Netze GmbH sowie von einer Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsleitung gequert. Die Ver- und Entsorgungsleitungen sowie der beidseitige 2 m breite Schutzstreifen der Gashochdruckleitung sind in der Planzeichnung (Teil I) im Bereich privater Grundstücksflächen eingetragen. Zudem wird auf die Leitungsschutzanweisung des Leitungsbetreibers in Teil II, Ziffer 3.12 hingewiesen, die bei Planung und Bauausführung zu beachten ist.
In der Planzeichnung (Teil I) ist zudem der geplante Schmutz- und Regenwasserkanal eingetragen. Den hierzu getroffenen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB (siehe Teil II, Ziffer 1.12) liegen Entwässerungsplanung der Ingenieurgesellschaft Weiland AG zum Neubaugebiet „Wäldchenloch“ (Ausfertigung Stand 10.09.2024), Kanalplanung und Abwasserbeseitigungskonzept (siehe Anlage 3 zum Bebauungsplan) zugrunde.
Fernmelde- und Stromkabel, die das Plangebiet queren, sind in der Planzeichnung (Teil I) nicht dargestellt. Grundsätzlich ist rechtzeitig vor Baubeginn eine aktuelle Planauskunft bei den jeweils zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen einzuholen.

12.9 Niederschlagswasserbewirtschaftung, Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Im Plangebiet sind verschiedene Maßnahmen vorgesehen, die der Verdunstung und Rückhaltung von Niederschlagswasser, Reduzierung des Oberflächenabflusses, Verbesserung der Wasserdurchlässigkeit, Wiederherstellung des Wasserkreislaufs sowie der Entlastung der Vorfluter, Ortskanalisation und Kläranlage dienen.

Das auf den angeschlossenen öffentlichen Verkehrsflächen anfallende unbelastete bzw. gering belastete Niederschlagswasser ist - sofern es nicht vor Ort verdunstet oder versickert - dem öffentlichen Regenrückhaltebecken in der Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (NSW) zuzuführen (siehe Teil II, Ziffer 1.15.12).
Die Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (NSW) wird generalisiert in der Planzeichnung (Teil I) aufgenommen und mit Teil II, Ziffer 1.13 festgesetzt. Die genaue Flächenabgrenzung sowie die Dimensionierung der Regenwasserrückhalteanlage im Nordosten des Plangebietes ergibt die Ausführungsplanung.
Über ein Drosselbauwerk und eine geplante Regenwasserleitung erfolgt die gedrosselte Einleitung des überschüssigen Niederschlagswassers in die bestehende Regenwasserkanalisation der Mainzer Landstraße nordöstlich des Plangebietes.

Neu zu befestigende Oberflächen auf den Baugrundstücksflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen, sofern betriebliche Belange nicht entgegenstehen (siehe Teil II, Ziffer 1.15.1 und 1.15.2).
Das auf den Baugrundstücksflächen anfallende unbelastete bzw. gering belastete Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken der Verdunstung, Versickerung und/oder Rückhaltung zuzuführen (siehe Teil II, Ziffer 1.15.12). Innerhalb eines Bereichs von 10 m bis 20 m Abstand zur Gleisachse sind Versickerungsanlagen nur zulässig, sofern durch geeignete bauliche und technische Maßnahmen sowie entsprechende Nachweise ausgeschlossen wird, dass hierdurch nachteilige Auswirkungen auf die Bahnanlagen, insbesondere auf Gleisbett und Bahndamm, entstehen.
Die Rückhalteanlagen (z. B. Regenrückhaltebecken, Mulden, abgedichtete Zisternen) sind so zu bemessen, dass ein Rückhaltevolumen von 50 l/m² abflusswirksamer Fläche bereitgestellt werden kann.
Die Niederschlagswasserbewirtschaftung in Form einer extensiven Dachbegrünung (Verdunstung und Rückhaltung) stellt eine weitere Möglichkeit dar und wird als landespflegerische Maßnahme festgesetzt (siehe Teil II, Ziffer 1.15.3). Um das erforderliche Rückhaltevolumen bereitzustellen, können die Rückhalteanlagen mit der Niederschlagswasserbewirtschaftung durch extensive Dachbegrünung kombiniert werden.
Nach dem Durchlaufen der Rückhaltemaßnahmen kann das überschüssige Niederschlagswasser über die geplanten öffentlichen Regenwasserleitungen sowie über die vorgesehene Entwässerungsrinne entlang des westlichen Straßenabschnitts der Kirchstraße dem öffentlichen Regenwasserrückhaltebecken im Nordosten des Plangebietes zugeführt werden.

12.10 Öffentliche Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die öffentlichen Grünflächen ÖG1 bis ÖG5 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung “Verkehrsflächenbegleitgrün (VbG)“ zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Diese Festsetzung / Maßnahme dient der landschaftsgestalterische Einbindung und Durchgrünung des Plangebietes.

Vermeidbare Beeinträchtigungen durch die planerische Konzeption sind zu unterlassen oder zu minimieren. Nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild sowie auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Hierfür werden Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 in Teil II, Ziffer 1.15 getroffen, die in der Planzeichnung (Teil I) entsprechend verortet sind. Zudem werden weitere Empfehlungen und Hinweise in Teil II, Ziffer 3.14 gegeben. Der Bebauungsplan enthält darüber hinaus in Teil II Empfehlungen und Hinweise zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel (siehe Teil II, Ziffer 3.1) sowie zum Artenschutz (siehe Teil II, Ziffer 3.13).

Die Maßnahmen, Empfehlungen und Hinweise dienen der

- naturnahen und landschaftsgerechten Ausbildung der Regenrückhaltefläche,
- Verbesserung der Lebensraumfunktion für Flora und Fauna,
- Schaffung von neuen siedlungsinternen Lebensräumen,
- Erhöhung der siedlungsinternen Biotopstruktur,
- Minderung von Beeinträchtigungen des örtlichen Klimas,
- Durchgrünung des Plangebiets,
- landschaftsgestalterisch verträglichen Ausbildung von Verkehrsflächen,
- gestalterischen Gliederung und Einbindung von Verkehrsflächen,
- Wiederherstellung von Gehölzbeständen und klimawirksamen Elementen,
- Etablierung von klimawirksamen Elementen,
- Reduzierung der Wärmespeicherfähigkeit von baulichen Anlagen,
- landschaftsgerechten Gestaltung von Dachflächen,
- gestalterischen Gliederung und Einbindung von baulichen Anlagen,
- Erhaltung von ökologisch, landschaftsgestalterisch und klimatisch bedeutsamen Gehölzen,
- Erhaltung und dem Schutz ökologisch bedeutsamer Strukturen,
- Reduzierung der Neuversiegelung von biologisch aktiver Fläche,
- Verbesserung der Wasserdurchlässigkeit,
- Wiederherstellung des Wasserkreislaufs,
- Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser,
- Reduzierung und Verzögerung des Oberflächenabflusses,
- Anpassung an den Klimawandel,
- Reduzierung des lokalen CO_2-Ausstoßes,
- Erhöhung der ökologischen Effizienz bei der Niederschlagswasserbewirtschaftung,
- Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG,
- Schaffung von neuen Fortpflanzungs- und Ruhestätten für den Turmfalken,
- Schaffung von neuen Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel und als Quartiersstandorte für Fledermäuse,
- Vermeidung der Beeinträchtigung von Tieren während der Brut und Aufzuchtphase,
- Vermeidung der Beeinträchtigung von Vögeln,
- Sicherstellung der Umsetzung der landespflegerischen Maßnahmen,
- Vermeidung der Beeinträchtigung nachtaktiver Insekten, der Minderung von Lichtverschmutzung sowie der Vermeidung der Beeinträchtigung der Fernwirkung durch Raumaufhellung,
- Bereitstellung eines Ersatzhabitats für die aus dem Plangebiet umzusiedelnden Zauneidechsen,
- ökologischen Aufwertung von Grünland auf sandigen Standorten in Benachbarung zu Schutzgebieten als Teil-Kompensation für den Biotopverlust.

12.11 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

Den Festsetzungen zum Thema Immissionsschutz liegt die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung mit Bericht Nr. 224024 / 4 vom 19.06.2026 des Ingenieurbüros Greiner zum Thema Verkehrs- und Gewerbegeräusche zugrunde (Untersuchungsergebnisse siehe Teil III, Ziffer 7.3.1). Ergänzend zu den Festsetzungen in Teil II, Ziffer 1.3 und Ziffer 1.16 werden in Teil II, Ziffer 3.17 Hinweise gegeben, die bei der weiteren Planung zu beachten sind.

1. Verkehrsgeräusche

Die Situation, die sich aufgrund der Verkehrsgeräusche der Bahnlinie Mainz-Ingelheim und der Mainzer Landstraße innerhalb des Plangebiets ergibt, wird in Teil III, Ziffer 7.3.1 ausführlich beschrieben.
Der Gutachter macht Textvorschläge für die Satzung des Bebauungsplans, die in den Bebauungsplan „Kirchstraße“, Teil II, Ziffer 1.16, aufgenommen wurden. Die fachgutachterlichen Hinweise zu den Verkehrsgeräuschen wurden in Teil II, Ziffer 3.17 als solche aufgenommen.

2. Gewerbegeräusche

Hinsichtlich Gewerbegeräusche wurden vom Gutachter Emissionskontingente gemäß DIN 45691 ermittelt. Die Emissionskontingente werden für das geplante Gewerbegebiet (GE), Industriegebiet (GI), das Sonstige Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“) und für die Gemeinbedarfsfläche (GF „Feuerwehr“) so festgelegt, dass unter Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung durch die angrenzenden gewerblichen Nutzungen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der maßgebenden angrenzenden bestehenden und geplanten Wohnbebauung außerhalb des Plangebietes eingehalten werden können (siehe Teil II, Ziffer 1.3). Für die in der Planzeichnung (Teil I) zum Bebauungsplan „Kirchstraße“ gekennzeichneten Richtungssektoren 1 bis 8 gelten Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ um welche die Emissionskontingente L_{EK} erhöht werden können (siehe Teil II, Ziffer 1.3).
Innerhalb des Plangebietes ist der Nachweis zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß den Regelungen der TA Lärm zu erbringen. Hierfür wurden zwei weitere schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchungen durchgeführt (siehe Anlagen 7 und 8 zum Bebauungsplan). Die Berechnungen haben prinzipiell gezeigt, dass die vorgesehenen Nutzungen im GE-, GI- sowie im SO-Gebiet aus schalltechnischer Sicht realisierbar sind, ohne Immissionskonflikte mit der bestehenden Wohnbebauung zu verursachen.

12.12 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (Verkehrsfläche)

In der Planzeichnung (Teil I) sind die Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, die zur Herstellung des Straßenkörpers (Verkehrsfläche und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) erforderlich sind, eingetragen. Sie liegen auf den privaten Baugrundstücken oder auf den Straßenkörper angrenzenden öffentlichen Grünflächen bzw. auf der öffentlichen Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser. Sie sind - ebenso wie die erforderlichen Flächen für die notwendigen Betonrückstützen der Randeinfassung des Straßenkörpers - von den Grundstückseigentümern zu dulden (siehe Teil II, Ziffer 1.17).

12.13 Zuordnungsfestsetzungen für Ausgleichsflächen und -maßnahmen

In den Bebauungsplan „Kirchstraße“ wird mit Teil II, Ziffer 1.18 eine Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsflächen und -maßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB (§ 9 Abs. 1a BauGB) aufgenommen.
Die Ausgleichsflächen und -maßnahmen sind prozentual dem Gewerbegebiet (GE), dem Industriegebiet (GI), dem Sonstigen Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“), der Gemeinbedarfsfläche (GF „Feuerwehr“) und den öffentlichen Verkehrsflächen zugeordnet.

Die prozentuale Aufteilung der Ausgleichsmaßnahmen stellt sicher, dass die Verpflichtung zur Kompensation fair auf verschiedene Nutzungsarten verteilt wird. Baugrundstücke, Verkehrsflächen und andere Nutzungen tragen somit anteilig die Verantwortung für den Eingriff. Dies verhindert eine Überlastung einzelner Flächen oder Grundstückseigentümer und ermöglicht eine ausgewogene Beteiligung an der Kompensation. Grundstückseigentümer und Projektträger wissen von Beginn an, welche Anteile der jeweiligen Nutzungen für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen sind, was eine präzise und übersichtliche Planungsgrundlage schafft.

12.14 Nachrichtliche Übernahmen

12.14.1 Bauverbotszone entlang der Landesstraße 423 (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Der vom Bebauungsplan „Kirchstraße“ betroffene Abschnitt der L 423 liegt zwar im Verknüpfungsbereich der bestehenden Ortsdurchfahrt der L 423, jedoch nicht in den nach § 22 Abs. 1 LStrG RLP privilegierten Erschließungsteilen der Ortsdurchfahrt. Der Begriff des Verknüpfungsbereichs ist ein verkehrsplanerischer Begriff (vgl. RIN, RASt 06) und entfaltet für sich genommen keine straßenrechtliche Wirkung im Sinne des § 22 LStrG. Die Bauverbotszone nach § 22 LStrG RLP (20 m bei Landesstraßen, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) findet somit weiterhin Anwendung.
Der zuständige Straßenbaulastträger, der Landesbetrieb Mobilität Worms (LBM), stellt jedoch der Gemeinde Budenheim eine Unterschreitung der Bauverbotszone nach § 24 LStrG RLP in Aussicht. Konkret kann seitens des LBM Worms eine Reduzierung der Bauverbotszone bis 15 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn in Aussicht gestellt werden. Hintergrund ist, dass für den betroffenen Abschnitt der L 423 derzeit kein Ausbau und keine Querschnittserweiterung vorgesehen sind und somit auf das Vorhalten der vollen 20-m-Schutzzone zur Sicherung künftiger Baulasträume verzichtet werden kann.
Die reduzierte Bauverbotszone nach § 22 Abs. 1 Nr. 1 LStrG (15 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.
Die Bauverbotszone dient insbesondere der Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sowie der Freihaltung der für den Betrieb und die Unterhaltung der Landesstraße erforderlichen Flächen. Durch die nachrichtliche Übernahme wird die bestehende Rechtslage für Grundstückseigentümer und Bauherren transparent dargestellt; eine eigenständige bauplanungsrechtliche Festsetzung ist damit nicht verbunden.
Für die entlang der L 423 liegende Bauverbotszone gelten die straßenrechtlichen Beschränkungen des § 22 LStrG. Der Bebauungsplan setzt innerhalb der Bauverbotszone eine Not-Ein- und -Ausfahrt für die Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ fest. Diese dient ausschließlich der Sicherstellung der Einsatzfähigkeit der Feuerwehr bei außergewöhnlichen Gefahrenlagen, insbesondere bei Hochwasser- oder Starkregenereignissen, wenn die reguläre Erschließung zeitweise beeinträchtigt sein sollte. Die konkrete Lage und Ausgestaltung der Not-Ein- und -Ausfahrt bleiben der nachfolgenden Objektplanung vorbehalten und sind mit dem Landesbetrieb Mobilität Worms (LBM), abzustimmen. Ihre Herstellung innerhalb der Bauverbotszone bedarf der straßenrechtlichen Zustimmung des Landesbetriebs Mobilität Worms (LBM). Gleiches gilt für die Errichtung unvermeidbarer, nicht verformbarer Hindernisse (z. B. Bäume, Masten oder Mauern) im straßennahen Bereich.
Hierdurch wird den Belangen der Gefahrenabwehr Rechnung getragen, ohne die straßenrechtlichen Anforderungen und die Belange der Verkehrssicherheit zu beeinträchtigen.

12.14.2 Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 9 Abs. 6a BauGB)

Nahezu das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG (HQ extrem). Dieses Gebiet wird gemäß § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen, da sich die Hochwasserrisiken unmittelbar aus den wasserrechtlichen Vorschriften ergeben und keine eigenständige Festsetzung des Bebauungsplans darstellen.
Das Plangebiet liegt zwar nicht innerhalb eines gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets, sodass die Bauverbote des § 78 WHG keine Anwendung finden. Gleichwohl sind bei der Ausweisung neuer Baugebiete gemäß § 78b WHG insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit, die Vermeidung erheblicher Sachschäden sowie eine dem Hochwasserrisiko angepasste Bauweise im Rahmen der planerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Die nachrichtliche Übernahme dient daher der Information über die bestehende Hochwassergefährdung und soll gewährleisten, dass die Belange der Hochwasservorsorge sowohl im Baugenehmigungsverfahren als auch bei der späteren Objektplanung angemessen berücksichtigt werden.
Die Hinweise der zuständigen Wasserbehörde wurden im Bebauungsplan berücksichtigt. Ergänzend zur nachrichtlichen Übernahme enthält der Bebauungsplan in Teil II Hinweise zur Starkregen- und Überflutungsvorsorge sowie zur hochwasserangepassten Bauweise. Darüber hinaus wurde für die Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ eine Not-Ein- und -Ausfahrt vorgesehen, um die Einsatzfähigkeit auch bei außergewöhnlichen Hochwasserereignissen sicherzustellen. Die Entwässerung des Plangebiets wird zudem durch ein auf die aktuellen wasserwirtschaftlichen Anforderungen abgestimmtes Abwasserbeseitigungskonzept ergänzt.

12.15 Dachform und Dachneigung

Mit den getroffenen Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper können zum einen Anlagen für erneuerbare Energien wirtschaftlich eingesetzt werden und zum anderen wird eine abwechslungsreiche Architektur ermöglicht.
Als „städtebauliche Klammer“ wird eine zulässige Dachneigung für Flachdächer und flachgeneigte Dächer von 0° bis 15° und für geneigte Dächer größer 15° bis maximal 30° festgesetzt.
Für Garagen, überdachte Stellplätze und freistehende, untergeordnete Nebenanlagen sind auch andere Dachneigungen zulässig.

12.16 Werbeanlagen

Die örtlichen Bauvorschriften zu Werbeanlagen dienen der Sicherung eines geordneten Orts- und Straßenbildes sowie der Vermeidung optischer Beeinträchtigungen des öffentlichen Raums und benachbarter Nutzungen. Die Begrenzung der Größe von Fassadenwerbeanlagen gewährleistet, dass diese gegenüber der Gebäudegestaltung optisch untergeordnet bleiben. Die Regelungen zur Beleuchtung dienen der Vermeidung von Blendwirkungen und visuellen Störungen sowie der Wahrung der Verkehrssicherheit. Durch den Ausschluss bewegter, blinkender und digital wechselnder Werbeanlagen wird ein städtebaulich verträgliches Erscheinungsbild des Plangebietes sichergestellt.

12.17 Einfriedungen

Die Festsetzungen zu Einfriedungen dienen der Sicherung eines einheitlichen und offenen Ortsbildes innerhalb des Plangebietes. Aus diesem Grund sind ausschließlich transparente Drahtgitter-, Doppelstabmatten- oder vergleichbare durchsichtige Zäune zulässig, während massive Einfriedungsmauern ausgeschlossen werden. Die Begrenzung der Einfriedungshöhe auf 2,00 m gewährleistet einen angemessenen Grundstücksschutz, ohne das Straßen- und Ortsbild nachteilig zu beeinträchtigen. Um überdimensionierte Grundstücksabgrenzungen zu vermeiden, wird zudem festgesetzt, dass die sichtbare Gesamthöhe aus Geländesicherung gemäß Teil II, Ziffer 1.7 und darauf errichteter Einfriedung insgesamt 2,00 m nicht überschreiten darf.

12.18 Notwendige Anzahl von Stellplätzen

Die bauordnungsrechtliche Festsetzung zur Zahl der notwendigen Stellplätze konkretisiert die Anforderungen des § 47 LBauO für das Plangebiet. Grundsätzlich richtet sich die Anzahl der notwendigen Stellplätze nach den Vorgaben der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz sowie der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge.
Abweichend von den Richtzahlen der Verwaltungsvorschrift wird für den im Sonstigen Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“) zulässigen großflächigen Einzelhandelsbetrieb ein Stellplatzschlüssel von einem Stellplatz je 25 m² Verkaufsnutzfläche einschließlich Gastronomiebereich festgesetzt.

Die Verwaltungsvorschrift stellt insoweit lediglich Orientierungswerte dar, von denen im Rahmen der kommunalen Planung bei Vorliegen sachlicher Gründe abgewichen werden kann.
Die Abweichung trägt den standörtlichen Gegebenheiten des Plangebiets Rechnung. Der Standort weist eine gute Erreichbarkeit mit verschiedenen Verkehrsmitteln auf. Er befindet sich in fußläufiger Entfernung zum Ortszentrum, zu bestehenden Wohngebieten sowie zum Bahnhof Budenheim und ist dadurch sowohl für Fußgänger als auch für den öffentlichen Personennahverkehr gut erschlossen. Ein erheblicher Teil der Kunden kann den Markt daher ohne Nutzung eines Kraftfahrzeugs erreichen.
Darüber hinaus wird durch die Festsetzung eine städtebaulich und gestalterisch hochwertige Ausführung der Stellplatzanlage ermöglicht. Die Stellplatzflächen sollen entsprechend dem Freiflächenkonzept des Vorhabenträgers mit großzügigen Grünflächen sowie Baumpflanzungen zwischen den Stellplatzreihen gestaltet werden. Hierdurch werden die Auswirkungen großflächig versiegelter Parkplatzflächen reduziert, die Aufenthaltsqualität verbessert und die Ziele der Klimaanpassung sowie einer angemessenen Durchgrünung des Sondergebietes unterstützt. Eine Anwendung des in der Verwaltungsvorschrift vorgesehenen höheren Stellplatzschlüssels würde diese städtebaulich gewünschte Gestaltung erheblich erschweren. Gleichzeitig wird eine übermäßige Inanspruchnahme von Grundstücksflächen für Stellplätze vermieden.
Die Festsetzung gewährleistet damit einerseits eine ausreichende Versorgung des Vorhabens mit Stellplätzen und unterstützt andererseits die städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich einer flächensparenden Entwicklung, einer qualitätsvollen Freiflächengestaltung sowie einer Reduzierung unnötiger Flächenversiegelungen.

13. Empfehlungen und Hinweise

In den Bebauungsplan „Kirchstraße“ wurden mit Teil II, Ziffer 3.1 ff. Empfehlungen und Hinweise aufgenommen. Diese berücksichtigen u. a. informelle Planungen, Verwaltungsvorschriften sowie Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange und tragen Sachverhalten Rechnung, die bei der Planung zu beachten sind.

14. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Die wesentlichen Auswirkungen der Planung auf die relevanten Schutzgüter von Natur und Landschaft werden im Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz (siehe Teil IV zum Bebauungsplan) wie folgt allgemein verständlich zusammengefasst[35]:
Von dem Planvorhaben sind keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung, keine gesetzlich geschützten Biotope, FFH-Lebensraumtypen und bestandsgefährdeten Biotoptypen betroffen.
Die Planung führt zu einer Beeinträchtigung:

- des Boden- und Wasserhaushaltes,
- des lokalen Klimas durch den Verlust von Kaltluftentstehungsgebieten und die Oberflächenerwärmung,
- der biologischen Vielfalt aufgrund des Verlustes von wertgebenden Biotopen und der Betroffenheit planungsrelevanter Tierarten,
- des Landschaftsbildes infolge der anthropogenen Überprägung eines Offenlandbereichs sowie
- der menschlichen Gesundheit aufgrund von Geräuschemissionen.

Da sich in dem Plangebiet keine Kultur- und sonstigen Sachgüter befinden ergeben sich für dieses Schutzgut keine negativen Auswirkungen.
Vor allem durch Schutzmaßnahmen während der Bauarbeiten (u.a. Maßnahmen zum Boden und Grundwasserschutz, Gehölzschutz, Vogelschutz) sowie durch die Festsetzungen einer Durchgrünung des Baugebietes sollen entstehende Umweltbeeinträchtigungen minimiert bzw. ausgeglichen werden.
Darüber hinaus werden außerhalb des Plangebietes Flächen für externe Schutzmaßnahmen herangezogen, um die entstehenden Beeinträchtigungen des Eingriffs in den Naturhaushalt vollumfänglich kompensieren zu können.

[35] Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan „Kirchstraße“, LF-Plan, Rodenbach, Stand Juli 2026, S. 76.

[Hinweis: Die Festlegung der externen Ausgleichsflächen ist derzeit noch nicht abgeschlossen. Die Angaben zu Maßnahme, Lage, Abgrenzung und Flächenumfang werden nach Abschluss der laufenden Abstimmung ergänzt. Die vollständige Fassung der Begründung wird zur Beteiligung nach §§ 2 Abs. 2, 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vorliegen.]

Zur Abschätzung des Eintretens von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. §44 BNatSchG wurde in Ergänzung zum Umweltbericht eine Artenschutzprüfung durch das Büro BG NATUR durchgeführt. Diese kam zu dem Ergebnis, dass sich durch das Vorhaben Betroffenheiten der Artengruppe der Vögel und Reptilien ergeben. Bei Einhaltung der erarbeiteten Vermeidungs-, Minderungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) kann ein Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden werden.

Mit Hilfe der Umsiedlung der im Plangebiet vorhandenen Reptilien in nahe gelegene, geeignete und vorher durch Anlage essentieller Habitatstrukturen in seinen Lebensraumeigenschaften aufgewertete Flächen können die Verbotstatbestände vermieden werden (CEF-Maßnahme CEF 1 Ö/P).

Die CEF-Maßnahme CEF 2 Ö/P dient der Schaffung von neuen Fortpflanzungs- und Ruhestätten für den Turmfalken und zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG.

Die CEF-Maßnahmen werden teilweise auf einer im Bebauungsplan festgesetzten externen Ausgleichsfläche (Teilgeltungsbereich des Bebauungsplans) und teilweise außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans umgesetzt. Ihre Umsetzung sowie ihre dauerhafte rechtliche Sicherung müssen spätestens bis zum Satzungsbeschluss gewährleistet sein. Die Sicherung kann insbesondere durch einen städtebaulichen Vertrag, einen Gestattungsvertrag, eine dingliche Sicherung oder ein anderes geeignetes rechtliches Sicherungsinstrument erfolgen.

15. Planverwirklichung - erforderliche Maßnahmen

Die technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgung, Verkehr, Information und Kommunikation) ist größtenteils erstmals herzustellen. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens werden die weiteren Schritte (insbesondere Erschließungsplanung, Bodenordnung sowie erforderliche Grunderwerbs- und Genehmigungsverfahren) eingeleitet. Die Gemeinde wird hierbei vorrangig einvernehmliche Lösungen zum Grunderwerb anstreben. Die jeweils in Betracht kommenden bodenordnungsrechtlichen sowie sonstigen privatrechtlichen oder öffentlich-rechtlichen Instrumente werden unter Berücksichtigung der gesetzlichen Voraussetzungen und des dann vorliegenden Sachstands geprüft und – soweit erforderlich – zur Umsetzung des Bebauungsplans eingesetzt.

16. Flächenermittlung

Geltungsbereich (Plangebiet)	ca. 74.000 m²

Gewerbegebiet (GE)	ca. 23.615 m²
Industriegebiet (GI)	ca. 2.110 m²
Sonstiges Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“)	ca. 15.740 m²
Flächen für den Gemeinbedarf (GF „Feuerwehr“)	ca. 9.010 m²

Straßenverkehrsfläche	ca. 10.070 m²
L 423 („Mainzer Landstraße“)	ca. 1.870 m²
L 423 (Binger Straße)	ca. 370 m²
Kreisverkehrsanlage L 423 („Mainzer Landstraße“)	ca. 2.520 m²
Aufweitung L 423 („Mainzer Landstraße“) mit Querungshilfe	ca. 425 m²
Kirchstraße	ca. 3.555 m²
Auf der Bein	ca. 30 m²
Planstraße	ca. 465 m²
Straßenbegleitender Gehweg Kreisverkehrsanlage L 423 („Mainzer Landstraße“)	ca. 65 m²
Straßenbegleitender Gehweg Kirchstraße	ca. 430 m²
Straßenbegleitender Gehweg Planstraße	ca. 195 m²

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca. 3.430 m²
Geh- und Radweg	ca. 3.395 m²
Treppenweg	ca. 35 m²

Aufstellfläche / Querungshilfe Bushaltestelle Kreisverkehrsanlage L 423 („Mainzer Landstraße“)	ca. 470 m²

Öffentliche Grünfläche (Verkehrsflächenbegleitgrün)	ca. 4.915 m²

Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser	ca. 4.785 m²

17. Abwägung

17.1 Abwägungsmaterial

Als Abwägungsmaterial wurden herangezogen und ausgewertet:

- Landesentwicklungsprogramm 2008 (LEP IV) inkl. Teilfortschreibungen
- Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe (ROP 2014) inkl. Teilfortschreibungen
- Flächennutzungsplan (1983) der Gemeinde Budenheim
- Bestandsaufnahmen, Vermessungsbüro VT-Data GmbH und artec Bauprojekte GmbH
- Stellungnahme der Deutschen Bahn AG (Baurecht I, CR.R O41) vom 27.04.2022 zur Anfrage artec Bauprojekte GmbH vom 04.04.2022
- Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan „Kirchstraße“, LF-Plan, Rodenbach, Stand Juli 2026
- Fachbeitrag Artenschutz zum Bebauungsplan „Kirchstraße“, Beratungsgesellschaft NATUR dbR (BG NATUR), Nackenheim, Stand März 2025
- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche) zum Bebauungsplan „Kirchstraße“, Bericht Nr. 224024 / 4, Ingenieurbüro Greiner, Germering, Stand 19.06.2026
- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche) - Neubau von Handelsflächen (REWE Markt), Bericht Nr. 225041 / 4, Ingenieurbüro Greiner, Germering, Stand 03.07.2026
- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche) - Werkserweiterung der Firma Bericap, Bericht Nr. 225042 / 2, Ingenieurbüro Greiner, Germering, Stand 20.05.2025
- Entwässerungsplanung Neubaugebiet „Wäldchenloch“ in der Gemeinde Budenheim, Ingenieurgesellschaft Weiland AG, Zornheim, Ausfertigung Stand 10.09.2024
- Abwasserbeseitigungskonzept, artec Bauprojekte GmbH, Ramstein-Miesenbach, Stand Juli 2026
- Einzelhandels-Bedarfsanalyse für die Gemeinde Budenheim, BBE Handelsberatung GmbH, Köln, Stand November 2016
- Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Budenheim, BBE Handelsberatung GmbH, Köln, Stand Juni 2018

- Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung eines REWE-Marktes in der Gemeinde Budenheim, BBE Handelsberatung GmbH, Köln, Stand Juni 2026
- Geotechnischer Bericht, Projekt-Nr. B24083, Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda und Partner mbH (ICP), Rodenbach, Stand 13.09.2024
- Geotechnischer Untersuchungsbericht – Neubau von Produktions- und Lagerhallen, Bauabschnitt 1 und 2, Kirchstraße 5, 55257 Budenheim (Flurst. 1/98, 16/1, 18/2, 20/2; Flur 1 und 7; Gemarkung Budenheim), Projekt-Nr. 23289, Geotechnik Team Mainz GmbH, Mainz, Stand 28.02.2025
- Luftbildauswertung zur Überprüfung des Verdachts auf Kampfmittelbelastung von Baugrundflächen inklusive Recherche zu Kampf- und Kriegsdaten zur Luftbildauswahl, UXO PRO Consult GmbH, Stand 03.07.2024
- Bericht zur Kampfmittelortung - Bauvorhaben: Budenheim, BERICAP, Oberflächensondierung, Geomagnetik, 4-Kanal-Sondiersystem, Computer- / GPS-gestützt (passives Verfahren), Kampfmittelortung Welker GmbH, Kirn, Stand 15.01.2025
- Bericht zur Kampfmittelortung - Bauvorhaben: Budenheim, BERICAP GmbH & Co.KG, Oberflächensondierung, „Time Domain Electro Magnetics“ (TDEM), Computer- / GPS-gestützt (aktives Verfahren), Kampfmittelortung Welker GmbH, Kirn, Stand 24.01.2025
- Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten für Rheinland-Pfalz, Ministerium für Landwirtschaft, Weinbau, Umwelt und Forsten
- Sturzflutgefahrenkarte des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz
- Feuerwehrbedarfsplan der Gemeinde Budenheim, FORPLAN Forschungs- und Planungsgesellschaft für Rettungswesen, Brand- und Katastrophenschutz m.b.H., Bonn, Stand 11.06.2025
- Planungsunterlagen der Ries + Ries Architekten Ingenieure GmbH, Budenheim
- Planungsunterlagen der Graf + Graf Architektur GmbH, Montabaur

17.2 Abwägungserhebliche Belange

In einem nicht abschließenden Katalog sind in § 1 Abs. 6 BauGB ökonomische, soziale, ökologische und andere Belange aufgeführt, die bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Darüber hinaus sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans sind insbesondere die folgenden Belange und Anforderungen für eine gerechte Abwägung zu beachten.

17.2.1 Belange der Wirtschaft, Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Die wirtschaftlichen Belange sind insbesondere durch ein ausreichendes, den wirtschaftlichen Anforderungen entsprechendes Flächenangebot zu berücksichtigen. Zu den Standortinteressen der Unternehmen zählen auch die effiziente Nutzung des Bestandes, einschließlich der Möglichkeit, Betriebe zu erweitern, zu modernisieren, neue Produkte zu entwickeln und zu produzieren sowie Produktionsprozesse zu optimieren.
Darüber hinaus umfassen die wirtschaftlichen Belange die Interessen der Allgemeinheit an einer zuverlässigen Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, die gut erreichbar sein müssen, sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.
Zur Erfüllung dieser Anforderungen werden die im Flächennutzungsplan (1983) der Gemeinde Budenheim dargestellten Gewerbe- und Industriegebietsflächen herangezogen. Diese dienen der geplanten Betriebserweiterung der Firma Bericap GmbH & Co. KG und der Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimentmarktes.

17.2.2 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Diesen Anforderungen tragen insbesondere Rechnung die immissionsschutzbezogene Gliederung des Gewerbe-, Industrie- und Sonstigen Sondergebiets sowie der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ mittels Emissionskontingenten und Festsetzungen zur baulichen Nutzung, die zu den Grundstücksgrenzen hin offene Bauweise (mit Ausnahme des Industriegebietes (GI)), die Begrünungsmaßnahmen auf den öffentlichen und privaten Grundstücken und die

Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm. Die Lärmschutzfestlegungen basieren auf schalltechnische Untersuchungen eines Fachbüros.
Ein Gutachten zur Überprüfung des Kampfmittelverdachts mittels Luftbildauswertung hat keinen Verdacht der Kontamination für den mittleren und östlichen Plangebietsbereich ergeben.
Die Untersuchungen zur Kampfmittelortung im westlichen Bereich des Plangebiets erfolgten im Wege einer Oberflächensondierung unter Einsatz des aktiven Verfahrens „Time Domain Electro Magnetics“ (TDEM) sowie des passiven Verfahrens „Geomagnetik“ mit einem computer- und GPS-gestützten 4-Kanal-Sondiersystem. Im Zuge der Untersuchungen wurden sowohl im passiven als auch im aktiven Verfahren Anomalien bzw. Störsignale festgestellt. Zur abschließenden Bewertung sind diese mittels eines sprenggeschützten Baggers freizulegen und auf das Vorhandensein von Kampfmitteln zu untersuchen. Bis zum Abschluss dieser Maßnahmen konnte für den untersuchten Bereich keine Kampfmittelfreiheit bescheinigt werden.
Bei einem Feuerwehrneubau darf die Standortwahl nicht zu ungünstigeren Verhältnissen für die Bevölkerung führen. Insbesondere muss gewährleistet sein, dass schnelle Einsatzwege die gesundheitliche Sicherheit der Bewohner verbessern und nicht verschlechtern. Die Verlegung aus dem HQ 100-Gebiet (= Hochwasser- & Überschwemmungsgebiet) in die geplante Fläche für den Gemeinbedarf (GF „Feuerwehr“) im östlichen Plangebietsbereich des Bebauungsplans „Kirchstraße“ steigert tendenziell das Sicherheitsniveau für alle Ortsbereiche der Gemeinde Budenheim.
Zur Gewährleistung einer redundanten und ausfallsicheren Erschließung bei Hochwasserereignissen (HQ 100 und HQ extrem) wird eine zusätzliche Anbindung der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ an das übergeordnete Straßennetz vorgesehen. Die festgesetzte Not-Ein- und -Ausfahrt zur Landesstraße 423 (Mainzer Landstraße) dient der Sicherstellung der jederzeitigen Erreichbarkeit des Feuerwehrstandorts sowie der uneingeschränkten Ausrückfähigkeit der Einsatzkräfte, sofern die reguläre Erschließung infolge eines Hochwasserereignisses oder sonstiger außergewöhnlicher Gefahrenlagen ausfällt oder erheblich beeinträchtigt ist.

17.2.3 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Klimaschutzes

Dem Bebauungsplan ist ein Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz beigefügt (siehe Teil IV des Bebauungsplans), der die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darlegt. Zudem wurde für die Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchstraße“ ein Fachbeitrag Artenschutz (siehe Anlage 1 zum Bebauungsplan „Kirchstraße“) erstellt.
Die Ergebnisse des Umweltberichts und des Fachbeitrags Artenschutz sind in die Festsetzungen des Bebauungsplans eingeflossen: in die Planzeichnung (Teil I), in Teil II „Bauplanungsrechtliche Festsetzungen“ - insbesondere in die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Anpflanzfestsetzungen - sowie in Teil II „Empfehlungen und Hinweise“, Abschnitt „Artenschutz, Naturschutz und Landschaftspflege“.
Im Hinblick auf die Belange der Wasserwirtschaft wurde ergänzend ein Abwasserbeseitigungskonzept erstellt (siehe Anlage 3 zum Bebauungsplan „Kirchstraße“). Zur Beurteilung der Baugrund- und Bodenverhältnisse wurden zudem Baugrunduntersuchungen durchgeführt und entsprechende geotechnische Berichte erstellt.
Die Schallschutztechnische Verträglichkeitsuntersuchung (siehe Anlage 2 zum Bebauungsplan „Kirchstraße“) erfolgte hinsichtlich zu berücksichtigender Lärmschutzmaßnahmen. Zusätzlich wurde mit zwei weiteren schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchungen geprüft, ob durch den Betrieb der geplanten Erweiterung der Firma Bericap die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der bestehenden Wohnbebauung im GE-Gebiet sowie durch den Betrieb des geplanten REWE-Markts die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der bestehenden Wohnbebauung im SO-Gebiet eingehalten werden können. Die entsprechenden schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchungen sind dem Bebauungsplan „Kirchstraße“) als Anlagen 7 und 8 beigefügt.

17.2.4 Private Belange

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB nicht nur die öffentlichen Belange zu berücksichtigen, sondern auch die privaten Belange der betroffenen Grundstückseigentümer und Nutzer. Diese müssen in der Planung abgewogen und in Einklang mit den städtebaulichen Zielen und Anforderungen gebracht werden. Das Eigentum ist durch Art. 14 GG geschützt, jedoch verlangt die Eigentumsgarantie keine unbeschränkte Nutzungsmöglichkeit. Vielmehr ist eine sachgerechte Abwägung erforderlich, bei der sowohl die privaten Interessen als auch die Belange der Allgemeinheit berücksichtigt werden.
Im Rahmen des Bebauungsplans „Kirchstraße“ sind insbesondere die Belange der Eigentümer und Nutzer der betroffenen Grundstücke im geplanten Gewerbegebiet (GE) sowie im geplanten Sonstigen Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“) von Bedeutung. Diese Flächen sind teilweise mit bestehenden Wohnnutzungen belegt. Der Bebauungsplan sieht vor, dass bestehende Wohnnutzungen unter Bestandsschutz gestellt werden, jedoch keine neuen Wohnnutzungen zugelassen und die bestehende Wohnnutzung nicht erweitert werden darf.
Die private Belange der betroffenen Eigentümer wurden im Rahmen der Planung berücksichtigt und abgewogen. Dabei wurde besonders auf die Wahrung des Bestandsschutzes für bestehende Wohnnutzungen geachtet, um den Eigentümern weiterhin eine Nutzung ihrer Grundstücke zu ermöglichen. Zudem wurde geprüft, inwieweit die geplante Nutzung des Gebiets als Gewerbe- und Sondergebiet sowie die geplante Erweiterung der Firma Bericap und der Betrieb des geplanten REWE-Markts zu einer Beeinträchtigung der privaten Interessen führen könnte. Im Ergebnis der Abwägung wurde festgestellt, dass die geplante städtebauliche Struktur mit einer klaren Trennung von Gewerbe- und Wohnnutzung im Einklang mit den privaten Belangen der Eigentümer steht, da keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die bestehenden Wohnnutzungen zu erwarten sind.
Zudem wurden durch die Planungen Maßnahmen getroffen, die etwaige Konflikte zwischen den privaten Interessen der Grundstückseigentümer und den öffentlichen Belangen, wie der Sicherung des Wirtschaftsstandorts und der Schaffung von Versorgungsinfrastrukturen, minimieren. Dazu gehören unter anderem Schallschutzmaßnahmen und Festlegungen zur Begrenzung von Emissionen, die den privaten Belangen der Anwohner Rechnung tragen.
Die Berücksichtigung der privaten Belange der Eigentümer und die Abwägung mit den städtebaulichen Zielen stellen sicher, dass die Eigentumsrechte nicht unverhältnismäßig beeinträchtigt werden. Dabei wurde die Entscheidung, keine weiteren Wohnnutzungen zuzulassen, als verhältnismäßig und notwendig erachtet, um die langfristigen städtebaulichen Ziele der Gemeinde Budenheim zu sichern und eine nachhaltige Nutzung der Flächen zu gewährleisten.

18. Abwägungsvorgang - Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB, § 4 Abs. 1 BauGB und Planabstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

[Einarbeitung erfolgt nach der Gemeinderatssitzung am 26.08.2026. Die vollständige Fassung der Begründung wird zur Beteiligung nach §§ 2 Abs. 2, 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB fertiggestellt und vorgelegt.]

19. Abwägungsergebnis - Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB, § 4 Abs. 1 BauGB und Planabstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

[Einarbeitung erfolgt nach der Gemeinderatssitzung am 26.08.2026. Die vollständige Fassung der Begründung wird zur Beteiligung nach §§ 2 Abs. 2, 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB fertiggestellt und vorgelegt.]

20. Abwägungsvorgang - Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

[Erfolgt nach Verfahrensschritt]

21. Abwägungsergebnis - Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und 4 Abs. 2 BauGB

[Erfolgt nach Verfahrensschritt]

22. Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB

[Erfolgt nach Verfahrensschritt]

Bebauungsplan „Kirchstraße“

der
Gemeinde Budenheim

Teil I
- Planzeichnung - Bebauungsplan „Kirchstraße“ -

Teil II
- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen-
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen-
- Empfehlungen und Hinweise -

Teil III
- Begründung -

Teil IV

Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz als gesonderter Teil der Begründung

Anlagen zum Bebauungsplan
- Anlage 1: Fachbeitrag Artenschutz -
- Anlage 2: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche) -
- Anlage 3: Abwasserbeseitigungskonzept -
- Anlage 4: Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Budenheim -
- Anlage 5: Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung eines REWE-Marktes in der Gemeinde Budenheim -
- Anlage 6: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche) - Neubau von Handelsflächen (Rewe Markt) -
- Anlage 7: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche)
- Werkserweiterung der Firma Bericap -

Leerblatt aus technischen Gründen (Duplex-Druck)

Bebauungsplan „Kirchstraße“

der
Gemeinde Budenheim

Teil I
- Planzeichnung - Bebauungsplan „Kirchstraße“ -

Teil II
- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen-
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen-
- Empfehlungen und Hinweise -

Teil III
- Begründung -

Teil IV
- Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz als gesonderter Teil der Begründung -

Anlagen zum Bebauungsplan

Anlage 1: Fachbeitrag Artenschutz

- Anlage 2: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche) -
- Anlage 3: Abwasserbeseitigungskonzept -
- Anlage 4: Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Budenheim -
- Anlage 5: Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung eines REWE-Marktes in der Gemeinde Budenheim -
- Anlage 6: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche) - Neubau von Handelsflächen (Rewe Markt) -
- Anlage 7: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche)
- Werkserweiterung der Firma Bericap -

Leerblatt aus technischen Gründen (Duplex-Druck)

Bebauungsplan „Kirchstraße“

der
Gemeinde Budenheim

Teil I
- Planzeichnung - Bebauungsplan „Kirchstraße“ -

Teil II
- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen-
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen-
- Empfehlungen und Hinweise -

Teil III
- Begründung -

Teil IV
- Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz als gesonderter Teil der Begründung -

Anlagen zum Bebauungsplan

- Anlage 1: Fachbeitrag Artenschutz -

Anlage 2: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche)

- Anlage 3: Abwasserbeseitigungskonzept -
- Anlage 4: Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Budenheim -
- Anlage 5: Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung eines REWE-Marktes in der Gemeinde Budenheim -
- Anlage 6: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche) - Neubau von Handelsflächen (Rewe Markt) -
- Anlage 7: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche)
- Werkserweiterung der Firma Bericap -

Leerblatt aus technischen Gründen (Duplex-Druck)

Bebauungsplan „Kirchstraße“

der
Gemeinde Budenheim

Teil I
- Planzeichnung - Bebauungsplan „Kirchstraße“ -

Teil II
- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen-
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen-
- Empfehlungen und Hinweise -

Teil III
- Begründung -

Teil IV
- Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz als gesonderter Teil der Begründung -

Anlagen zum Bebauungsplan

- Anlage 1: Fachbeitrag Artenschutz -
- Anlage 2: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche) -

Anlage 3: Abwasserbeseitigungskonzept

- Anlage 4: Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Budenheim -
- Anlage 5: Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung eines REWE-Marktes in der Gemeinde Budenheim -
- Anlage 6: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche) - Neubau von Handelsflächen (Rewe Markt) -
- Anlage 7: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche)
- Werkserweiterung der Firma Bericap -

Leerblatt aus technischen Gründen (Duplex-Druck)

Bebauungsplan „Kirchstraße“

der
Gemeinde Budenheim

Teil I
- Planzeichnung - Bebauungsplan „Kirchstraße“ -

Teil II
- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen-
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen-
- Empfehlungen und Hinweise -

Teil III
- Begründung -

Teil IV
- Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz als gesonderter Teil der Begründung -

Anlagen zum Bebauungsplan

- Anlage 1: Fachbeitrag Artenschutz -
- Anlage 2: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche) -
- Anlage 3: Abwasserbeseitigungskonzept -

Anlage 4: Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Budenheim

- Anlage 5: Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung eines REWE-Marktes in der Gemeinde Budenheim -
- Anlage 6: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche) - Neubau von Handelsflächen (Rewe Markt) -
- Anlage 7: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche)
- Werkserweiterung der Firma Bericap -

Leerblatt aus technischen Gründen (Duplex-Druck)

Bebauungsplan „Kirchstraße“

der
Gemeinde Budenheim

Teil I
- Planzeichnung - Bebauungsplan „Kirchstraße“ -

Teil II
- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen-
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen-
- Empfehlungen und Hinweise -

Teil III
- Begründung -

Teil IV
- Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz als gesonderter Teil der Begründung -

Anlagen zum Bebauungsplan

- Anlage 1: Fachbeitrag Artenschutz -
- Anlage 2: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche) -
- Anlage 3: Abwasserbeseitigungskonzept -
- Anlage 4: Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Budenheim -

Anlage 5: Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung eines REWE-Marktes in der Gemeinde Budenheim

- Anlage 6: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche) - Neubau von Handelsflächen (Rewe Markt) -
- Anlage 7: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche)
- Werkserweiterung der Firma Bericap -

Leerblatt aus technischen Gründen (Duplex-Druck)

Bebauungsplan „Kirchstraße“

der
Gemeinde Budenheim

Teil I
- Planzeichnung - Bebauungsplan „Kirchstraße“ -

Teil II
- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen-
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen-
- Empfehlungen und Hinweise -

Teil III
- Begründung -

Teil IV
- Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz als gesonderter Teil der Begründung -

Anlagen zum Bebauungsplan

- Anlage 1: Fachbeitrag Artenschutz -
- Anlage 2: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche) -
- Anlage 3: Abwasserbeseitigungskonzept -
- Anlage 4: Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Budenheim -
- Anlage 5: Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung eines REWE-Marktes in der Gemeinde Budenheim -

Anlage 6: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche) - Neubau von Handelsflächen (Rewe Markt)

- Anlage 7: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche)
- Werkserweiterung der Firma Bericap -

Leerblatt aus technischen Gründen (Duplex-Druck)

Bebauungsplan „Kirchstraße“

der
Gemeinde Budenheim

Teil I
- Planzeichnung - Bebauungsplan „Kirchstraße“ -

Teil II
- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen-
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen-
- Empfehlungen und Hinweise -

Teil III
- Begründung -

Teil IV
- Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz als gesonderter Teil der Begründung -

Anlagen zum Bebauungsplan

- Anlage 1: Fachbeitrag Artenschutz -
- Anlage 2: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche) -
- Anlage 3: Abwasserbeseitigungskonzept -
- Anlage 4: Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Budenheim -
- Anlage 5: Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung eines REWE-Marktes in der Gemeinde Budenheim -
- Anlage 6: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche) - Neubau von Handelsflächen (Rewe Markt) -

Anlage 7: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche) - Werkserweiterung der Firma Bericap

Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz

BEBAUUNGSPLAN

„Kirchstraße“

Gemeinde Budenheim

Stand: Juli 2026

Bearbeitung:

LF PLAN

Im Heidefeld 3
67688 Rodenbach
Tel: 06374 / 9299019
Mail: lf-plan@t-online.de
www.lf-plan.de

Auftraggeber:

Ortsgemeinde Budenheim
Berliner Straße 3
55257 Budenheim

INHALTSVERZEICHNIS

1 EINLEITUNG 1

1.1 Allgemeines 1
1.2 Inhalte und wichtige Ziele des Bebauungsplanes 2
1.3 Zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes 2

2 BESCHREIBUNG DES PROJEKTES 4

2.1 Angaben über den Standort 4
2.2 Umfang des Vorhabens 5
2.3 Bedarf an Grund und Boden 5

3 DARSTELLUNG DER IN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTEN UMWELTZIELE 7

3.1 Ziele in Fachgesetzen 7
3.2 Anpassung an die Ziele der Raumordnung 7
3.2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) 7
3.2.2 Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe (ROP 2014) 7
3.3 Ziele in Fachplänen 9
3.3.1 Flächennutzungsplan der Gemeinde Budenheim (1983) 9
3.3.2 Bebauungspläne 9
3.3.3 Planung vernetzter Biotopsysteme 10
3.4 Schutzgebiete 10
3.4.1 NATURA 2000 Gebiete 10
3.4.2 Naturschutzgebiete 13
3.4.3 Landschaftsschutzgebiet 13
3.5 Flächen nach §30 BNatSchG und § 15 LNatSchG / Schutzwürdige Biotopkomplexe 14
3.6 Wasserschutzgebiete 15
3.7 Umweltbezogene Zielvorstellungen unabhängig von der geplanten Nutzungsänderung 15

4 SCHUTZGUTBEZOGENE BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG DES UMWELTZUSTANDES SOWIE PROGNOSE ÜBER DIE ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN (KONFLIKTANALYSE) 16

4.1 Bestandsituation 16
4.2 Wirkfaktoren des Vorhabens 20
4.2.1 Baubedingte Wirkfaktoren 20
4.2.2 Anlagebedingte Wirkfaktoren 20
4.2.3 Betriebsbedingte Auswirkungen 20

4.3 Darstellung und Bewertung der Schutzgüter 21
4.4 Artenschutzbelange - Artenschutzprüfung 36
4.5 Auswirkung auf Schutzgebiete 42
4.6 Zusammenfassung der schutzgutbezogenen Eingriffsschwere und Darstellung der auftretenden Konflikte 42
4.7 Entwicklungsprognose für weitere Belange des Umweltschutzes 46
4.7.1 Nutzung natürlicher Ressourcen 46
4.7.2 Art und Menge der Emissionen 46
4.7.3 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung 47
4.7.4 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt 47
4.8 Kumulierung von Auswirkungen 47
4.9 Eingesetzte Stoffe und Techniken 48
4.10 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder (Natur-)Katastrophen und damit verbundene Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter im Plangebiet 48
4.11 Beschreibung der zu erwartenden Wechselwirkungen 48
4.12 Bestandsbewertung nach dem Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes in Rheinland-Pfalz 48

5 ENTWICKLUNGSPROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG 49

6 BESCHREIBUNG DER MASSNAHMEN, MIT DENEN NACHTEILIGE UMWELTAUSWIRKUNGEN VERMIEDEN, VERMINDERT ODER –SOWEIT MÖGLICH – AUSGEGLICHEN WERDEN 49

6.1 Auflistung von Maßnahmen innerhalb des Plangebiets des BBP „Kirchstraße“ sowie CEF-Maßnahme außerhalb des Plangebietes 50
6.1.1 CEF-Maßnahmen 50
6.1.2 Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen im Plangebiet 52
6.1.3 Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet 58
6.2 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebiets 65
6.3 Schutzgutbezogene Erläuterung des Kompensationsbedarfes für erhebliche Beeinträchtigungen besonderer Schwere 65

7 VORSCHLÄGE ZU UMWELTRELEVANTEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN 65

8 PLANUNGSALTERNATIVEN 77

9 ÜBERWACHUNG / MONITORING 77

10 TECHNISCHE VERFAHREN / SCHWERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER UNTERLAGEN 78

11 ZUSAMMENFASSUNG 78

12 LITERATURVERZEICHNIS 80

ANHANG 1: Gehölzliste

ANHANG 2: Ermittlung des Kompensationsbedarfs (vorläufig)

ANLAGE 1: Plan-Nr. 1 – Bestands-, Konfliktplan, M 1 : 1.000

ANLAGE 2: Plan-Nr. 2 – Maßnahmenplan, M 1 : 1.000

1 EINLEITUNG

1.1 Allgemeines

Im Nordosten der verbandsfreien Gemeinde Budenheim im Landkreis Mainz-Bingen ist in einem Bereich zwischen der Kirch- und der Mainzer Landstraße die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kirchstraße“ vorgesehen.

Die vorliegende Planung umfasst eine Gesamtfläche von rd. 7,40 ha und überplant einen reich strukturierten Landschaftsteilraum, der von Kleingarten(-brachen), Grünlandflächen und Gehölzstrukturen charakterisiert wird.

Die Umgebung des Plangebiets wird größtenteils von Industrie- und Siedlungsflächen geprägt. Im Norden und Westen grenzen Gewerbe- und Industriegebiete gefolgt von der Siedlungsstruktur von Budenheim an. Im Südwesten sind Wohngebäude vorzufinden, während im Osten bebaute Flächen von Kleingewerben angrenzen. Im Süden besteht eine Verbindung zur freien Landschaft, welche hier von Offenlandflächen, Gehölzen und den Flächen eines Golfklubs geprägt sind. Das Plangebiet wird von stark befahrenen Verkehrsflächen umringt. Im Norden verläuft die Bahntrasse „Linke Rheinstrecke“ parallel zur Mainzer Landstraße, welche als Zubringer zum hier befindlichen Industriegebiet dient. Im Süden stellt die Mainzer Landstraße eine wichtige Verkehrsader für den Raum Budenheim dar.

Das Plangebiet wird zukünftig über die Mainzer Landstraße (L423) an das lokale und regionale Verkehrsnetz angeschlossen.

Abb. 1: Lage des Plangebiets in der Gemeinde Budenheim (Quelle: LANIS, unmaßstäblich)

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplans (§ 2a BauGB): Er dokumentiert das umweltrelevante Abwägungsmaterial gemäß dem aktuellen Planungsstand und soll die Auswirkung der durch den Bebauungsplan geplanten Vorhaben auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermitteln, beschreiben und bewerten. Er umfasst hierbei die unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen auf:

- Menschen, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt,
- Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie
- die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

Im Umweltbericht werden gleichzeitig die Grundlagen und Festsetzungen der im Planungsgebiet erforderlichen Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) integriert. Dabei wird auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §§ 14 und 17 BNatSchG behandelt.

1.2 Inhalte und wichtige Ziele des Bebauungsplanes

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Kirchstraße“ beabsichtigt die Ortsgemeinde Budenheim die in dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde dargestellten Industrie- und Gewerbegebietsflächen zwischen der Kirchstraße und der Mainzer Landstraße (L 423) weiter zu entwickeln.

Hierbei ist im Westen die Ausweisung eines **Gewerbegebietes (GE)** sowie **eines Industriegebietes (GI)** vorgesehen, um der ortsansässigen Firma Bericap GmbH Co KG Erweiterungsmöglichkeiten nach Nordost und Südost zu eröffnen.

Des weiteren werden planungsrechtliche Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimentsmarktes durch die Ausweisung eines **Sonstigen Sondergebietes (SO "Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung")** geschaffen, um langfristig die Versorgungsfunktion des Grundzentrums Budenheim auszubauen und zu sichern.

In dem östlichen Geltungsbereich erfolgt die Ausweisung einer **Gemeinbedarfsfläche (GF „Feuerwehr“)**, welcher als geeigneter, künftiger Standort für ein neues Feuerwehrgerätehaus vorgesehen ist, da sich der derzeitige Standort in dem durch RVO verbindlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Rheins liegt und im Katastrophen- und Hochwasserfall nicht nutzbar ist.

In diesem Zusammenhang sind auch die **verkehrlichen Anbindungen** planungsrechtlich zu sichern. Hierzu ist die Verkehrssituation der L 423 (Mainzer Landstraße) mit einer Kreisverkehrsanlage und einer davon abzweigenden Planstraße an die zukünftigen Verkehrsverhältnisse anzupassen. Gleichzeitig erfolgt ebenfalls ein Ausbau der Kirchstraße sowie der Geh- und Radwegeverbindungen zum Bahnhof Budenheim, zu den Wohngebieten „Siebenmorgengebiet“ und „Wäldchenloch“ sowie zur westlichen Ortslage.

1.3 Zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Nebenanlagen

Der Bebauungsplan sieht die Ausweisung eines Industriegebietes (GI), eines Gewerbegebietes (GE), eines Sonstigen Sondergebietes (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“), und einer Gemeinbedarfsfläche (GF „Feuerwehr“) vor. Das Maß der baulichen Nutzung für das gesamte Plangebiet wird durch die Festlegung einer Grundflächenzahl bestimmt, die im vorliegenden Bebauungsplan für das Industriegebiet 0.9 und für die übrigen Gebiete 0,8 beträgt. Überschreitungen der GRZ für Nebenanlagen sind nicht zulässig.

Eine Geschoßflächenzahl wird nicht vorgegeben. Die Grundstücksflächen sind bis auf einige Ausnahmen (z.B. Zufahrten, Stellplätze im SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung) nur innerhalb der Baugrenzen bebaubar.

Für alle Gebietsteile gilt eine abweichende Bauweise (gem. § 22 Abs. 4 BauNVO), wonach Gebäudelängen und Längen baulicher Anlagen über 50 m zulässig sind.

Für Hauptgebäude werden folgende Dachformen zugelassen:

- Flachdach und flachgeneigtes Dach mit einer Dachneigung von 0°-15° für Hauptgebäude im GE / GI / SO
- Flachdach und flachgeneigtes Dach mit einer Dachneigung von 0°-15° sowie geneigtes Dach mit einer Dachneigung >15° bis maximal 30° für Hauptgebäude im GF
- Für Garagen, überdachte Stellplätze und freistehende untergeordnete Nebenanlagen sind auch andere Dachneigungen zulässig

Die maximale Gebäudehöhe liegt je nach Gebietstyp zwischen 4,5 m und 20 m.

Aufschüttungen und Abgrabungen

Bezogen auf das natürliche Bestandgelände sind innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen aller Gebietsteile Geländemodellierungen und Geländeanpassungen zulässig. Die hierbei entstehende Höhendifferenz darf unter Berücksichtigung aller hierzu erforderlichen Anlagen bezogen auf das natürliche Bestandsgelände 2,50 m nicht überschreiten.
Böschungssicherungen und Geländeterrassierungen mit baulichen Anlagen sind bis zu einer maximal sichtbaren Höhe von 1,0 m zulässig.
Erforderliche Böschungen sind mit Böschungsneigungen von 1 : 1,5 und 1 : 1 anzulegen.

Werbeanlagen

In dem Sonstigen Sondergebiet (SO "Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung") ist eine Werbeanlage bis zu einer Höhe von 15,50 m und einer Breite von maximal 6,0 m innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unter Berücksichtigung straßentechnischer Abstandsflächen zulässig.

In dem Gewerbegebiet, im Industriegebiet sowie im Sonstigen Sondergebiet sind an der Stätte der Leistung angebrachte Werbeanlagen zulässig.

Verkehrsflächen

Als Verkehrsfläche werden angrenzende Teilabschnitte der Kirchstraße im Norden, der Mainzer Landstraße (L423) im Süden und eine Planstraße sowie Rad- und Gehwege innerhalb des Plangebiets ausgewiesen.

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ ist die Anlage einer Not-Ein- und Ausfahrt mit Anschluss an die Mainzer Landstraße (L 423) mit Querung der öffentlichen Grünfläche ÖG 3 sowie des Geh- und Radweges zulässig.

Unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen
Folgende unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen liegen in dem Geltungsbereich als Bestand vor:

- Gashochdruckleitung („GHD-LTG“ / Bestand),
- Gasniederdruckleitung („G-LTG“ / Bestand),
- Wasserversorgungsleitung (Bestand),
- Mischwasserkanal (Bestand),

Folgende Leitungen sind geplant:

- - Hauptabwasserleitung Schmutzwasserkanal (Planung),
- - Hauptabwasserleitung Regenwasserkanal (Planung).

Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Im Nordosten des Plangebiets ist die Ausweisung von Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser mit einer Größe von ca. 4.785 m² vorgesehen.

Öffentliche Grünflächen

Entlang der Verkehrsflächen werden straßen- und wegebegleitende Grünflächen mit der Zweckbestimmung „ Verkehrsflächenbegleitgrün“ ausgewiesen, für welche je nach Lage und Ausmaß unter Berücksichtigung vorhandener Leitungsverläufe Bepflanzungen in unterschiedlichen Ausprägungen vorgesehen sind.

Einfriedungen

Einfriedungen im GE, GI und SO sind nur als transparente und durchsichtige Zäune mit einer maximalen Höhe von 2,0 m über der fertiggestellten Geländeoberkante zulässig.

Grünordnerische Maßnahmen

Die grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs umfassen folgende Maßnahmen:

- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen hinsichtlich der Baufeldvorbereitung
- vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für Reptilien und Turmfalke
- Erhalt und Schutz von ökologisch bzw. landschaftsgestalterisch relevanten Gehölzen
- Rückbau nicht mehr benötigter befestigter Flächen
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Oberflächenbefestigungen
- Herstellung von Anlagen zur Verdunstung, Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser auf privaten und öffentlichen Flächen
- Verwendung insektenfreundlicher Lampen für die Außenbeleuchtung
- Berücksichtigung des Vogelschutzes für Glaselemente an Gebäuden
- Vorsehen von Nisthilfen für Vögel und Fledermauskästen
- Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Anpflanzung von Gehölzen
- Begrünung von Stellplätzen mit Laubbäumen
- Dach- und Fassadenbegrünung
- Begrünung der verkehrsbegleitenden Grünflächen
- Landschaftsgerechte Gestaltung von Stützmauern

Erforderliche externe Kompensationsmaßnahmen für die Neuversiegelung und den Biotopverlust werden derzeit mit der Gemeinde geklärt und im weiteren Verlauf ergänzt.

2 BESCHREIBUNG DES PROJEKTES

2.1 Angaben über den Standort

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes „Kirchstraße“ liegt im Osten der Gemeinde Budenheim an der L423 (Mainzer Landstraße).

Abb. 2: Lage des Plangebiets in der Gemeinde Budenheim (Quelle: LANIS, unmaßstäblich)

Das Plangebiet wird fast zur Gänze aus Kleingartenflächen gebildet, die teilweise verbracht und verbuscht sind. Im Süden und Norden werden Teilabschnitte der L423 und der Kirchstraße überplant. Im Westen wurden Flächen eines bestehenden Betriebes mit in die Planung einbezogen. Im Norden grenzt die Bahntrasse „Linke Rheinseite“ mitsamt nachgelagertem Industriegebiet an das Plangebiet an. Im Osten, Südwesten und Nordwesten grenzen Siedlungsflächen an (Wohngebiete sowie eine Gewerbefläche), im Süden Offenlandflächen. Im Plangebiet befinden sich außerdem wenige Bestandsgebäude (Wohnhäuser). Diese erhalten Bestandsschutz.

2.2 Umfang des Vorhabens

Das gesamte Gebiet der Planung umfasst eine Fläche von ca. 7,4 ha und beansprucht vollständig die Parzellen 1/93, 11/4, 16/1, 18/2, 20/2, 25/3, 25/5, 26/1, 27/5, 27/8, 27/10, 28/1, 29/2, 29/3, 29/4, 30, 31/1, 32/1, 33/1, 34/1, 36/1, 37/1, 38/1, 39/1, 40/1, 41/9, 41/14, 41/4, 42/1, 43/1, 44/1, 45/1, 47/6, 47/8, 47/9, 136/1, 137/1 ,137/2, 138/1, 138/2, 140/1, 141/3, 142/3, 142/4, 143/1, 145/1, 146/8, 148/6, 148/7, 148/9, 150/1, 151/1, 152/1, 153/1, 154/2, 155/2, 156/5,156/10, 156/15, 156/20, 157/1, 158/1, 159/1, 162/1, 163/1, 164/1, 165/1, 423/2, 242/3 und 242/4 sowie einen Teilbereich der Parzellen 1/91, 1/98, 51/9, 148/26, 430/6 und 665/13 (Flur 1, 7 und 8, Gemarkung Budenheim).

2.3 Bedarf an Grund und Boden

Der Bedarf an Grund und Boden ergibt sich aus den in dem vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsabgrenzungen.

Tabelle 1: Flächenermittlung

B-Plan „Kirchstraße“	Flächengröße (ca.) in m²
Gewerbegebiet (GE)	**23.615**
überbaubare Grundstücksfläche (max. GRZ 0,8)	18.892
nicht überbaubare Grundstücksfläche	4.723

Industriegebiet (GI)	**2.110**
überbaubare Grundstücksfläche (max. GRZ 0,9)	1.900
nicht überbaubare Grundstücksfläche	210
Sondergebiet (SO)	**15.740**
überbaubare Grundstücksfläche (max. GRZ 0,8)	12.592
nicht überbaubare Grundstücksfläche	3.148
Gemeinbedarfsfläche (GF „Feuerwehr“)	**9.010**
überbaubare Grundstücksfläche (max. GRZ 0,8)	7.208
nicht überbaubare Grundstücksfläche	1.802
Straßenverkehrsfläche	**10.070**
L 423 (Mainzer Landstraße)	1.870
L 423 (Binger Straße)	370
Kreisverkehrsanlage L 423 (Mainzer Landstraße)	2.520
Aufweitung L 423 (Mainzer Landstraße) mit Querungshilfe	425
Kirchstraße	3.555
Auf der Bein	30
Planstraße	465
Straßenbegleitender Gehweg Kreisverkehrsanlage L 423 (Mainzer Landstraße)	65
Straßenbegleitender Gehweg Kirchstraße	430
Straßenbegleitender Gehweg Planstraße	195
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	**3.430**
Geh- und Radweg	3395
Treppenweg	35
Aufstellfläche Bushaltestelle	**470**
Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (NSW)	**4.785**
Öffentliche Grünfläche (Verkehrsbegleitgrün)	**4.915**
Geltungsbereich Bebauungsplan	**74.000**

3 DARSTELLUNG DER IN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTEN UMWELTZIELE

3.1 Ziele in Fachgesetzen

Die dem Umweltbericht zugrunde liegenden Umweltziele basieren auf gesetzlich festgelegten Zielsetzungen folgender Fachgesetze, deren Ziele kurz skizziert werden:

Baugesetzbuch (BauGB)	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Vermeidung und Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)	Sicherstellung der wirksamen Umweltvorsorge
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Erhaltung landwirtschaftlicher Strukturen, Erhaltung, Schutz der natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt, Vermeidung und Minimierung schädlicher Umwelteinflüsse, Ausgleich von Beeinträchtigungen der Natur und Landschaft
Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)	Minimierung des Flächenverbrauchs, Vermeidung von dauerhaften Schäden an Natur und Landschaft
Bundes-Bodengesetz (BBodSchG)	Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens, Vermeidung von Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen
Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, Gewährleistung einer nachhaltigen Entwicklung
Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz	Erhaltung von in einem natürlichen oder naturnahen Zustand befindlichen Gewässern, Etablierung eines naturnahen Zustandes bei beeinträchtigten Gewässern, Sicherung der Wasserversorgung
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)	Schutz von Menschen, Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre und Sachgütern vor schädlichen Umweltauswirkungen

3.2 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Kommunen den Zielen der Raumordnung anzupassen.

3.2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)[1]

Gemäß den Darstellungen im Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) des Landes Rheinland-Pfalz befindet sich das Plangebiet in einem hochverdichteten Raum und es sind für das Plangebiet keine Flächen mit Zielen ausgewiesen worden. Die Bahntrasse wird als großräumige Schienenverbindung eingestuft. Entlang des Rheins nördlich des Plangebiets sind Flächen für den Hochwasserschutz ausgewiesen.

3.2.2 Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe (ROP 2014)[2]

Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe wird das überplante Gebiet im Westen (und in einem kleinen Bereich östlich) als Siedlungsfläche und als Industrie- und Gewerbefläche dargestellt. Im Zentrum befindet sich ein kleiner Bereich, der als Siedlungsfläche „Wohnen

[1] RaumInfo.rlp - https://rauminfo.rlp.de/rauminfo/index.php?service=lep_open (Zugriff November 2024)
[2] Rauminformationssystem- http://extern.ris.rlp.de/ (Zugriff November 2024)

– Bestand“, „Industrie u. Gewerbe – Bestand“ dargestellt ist, die weiteren Flächen sind als sonstige Freiflächen und als sonstige Landwirtschaftsflächen deklariert. Die Mainzer Landstraße (L423) wird als regionale Straßenverbindung dargestellt.

Eine zwischenzeitlich dritte Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsplanes Rheinhessen-Nahe (verbindlich seit dem 06.06.2026) umfasst die Sachgebiete Siedlungsentwicklung (Gewerbe), Energieversorgung (Photovoltaik), Freiraumstruktur, Landwirtschaft, Zentrale Orte und Rohstoffsicherung.

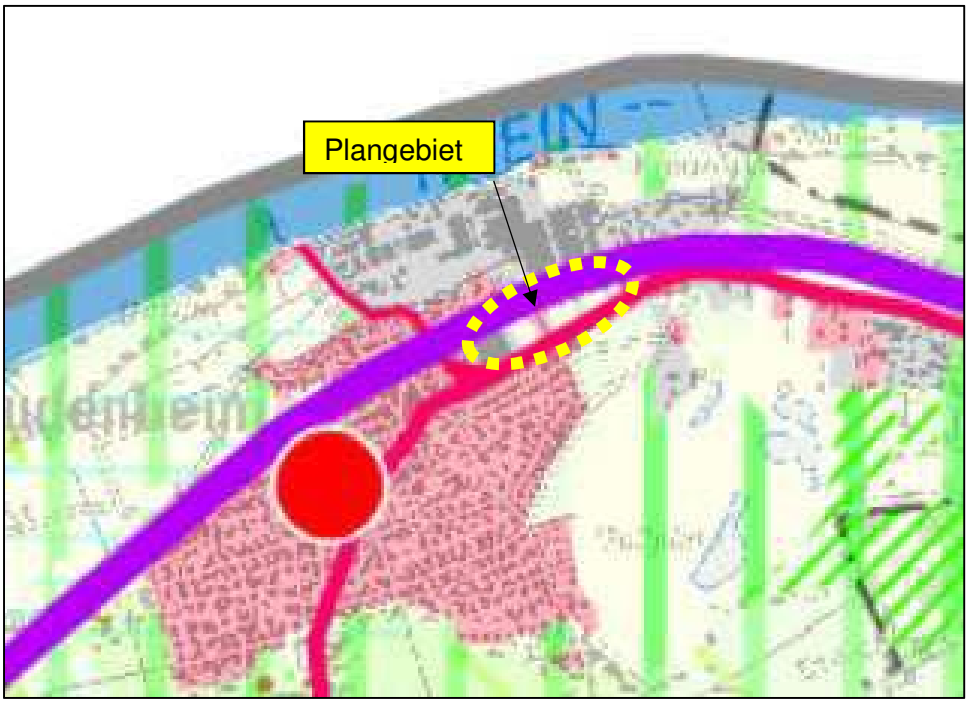


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe (2022)

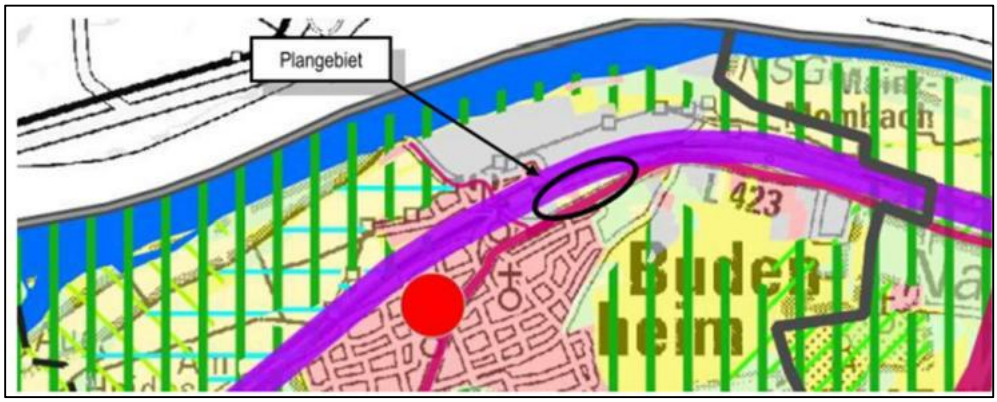


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsplan, 3. Teilfortschreibung 2026

Im Rahmen einer vereinfachten raumordnerischen Prüfung gemäß § 18 Landesplanungsgesetz wurde festgestellt, dass für die geplante Einzelhandelsentwicklung in dem Sondergebiet SO ein Zielabweichungsantrag zu stellen war.

Am 17.11.2023 erfolgte durch die SGD Süd, Neustadt über einen Widerspruchsbescheid die Zulassung einer Abweichung von dem Ziel Z 58 des ROP („Städtebauliches Integrationsgebot“ des Landesentwicklungsprogramms (LEP) IV Rheinland-Pfalz i.V.m. Z_N 43 des Regionalen Raumordnungsplans (RROP) Rheinhessen-Nahe 2014) für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes unter Nebenbestimmungen, denen durch die Festsetzungen in dem Bebauungsplan vollumfänglich entsprochen wird.

3.3 Ziele in Fachplänen

3.3.1 Flächennutzungsplan der Gemeinde Budenheim (1983)

Der Geltungsbereich des Vorhabens befindet sich gem. dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (1993) der verbandsfreien Gemeinde Budenheim innerhalb von ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebieten, Bahnanlagen, der Hauptverkehrsstraße L 423 und öffentlichen Grünflächen.

Da durch das vorliegende Projekt die Ausweisung von anderen Nutzungen als den im FNP zugelassenen erfolgt, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig, welche im Parallelverfahren durchgeführt wird.

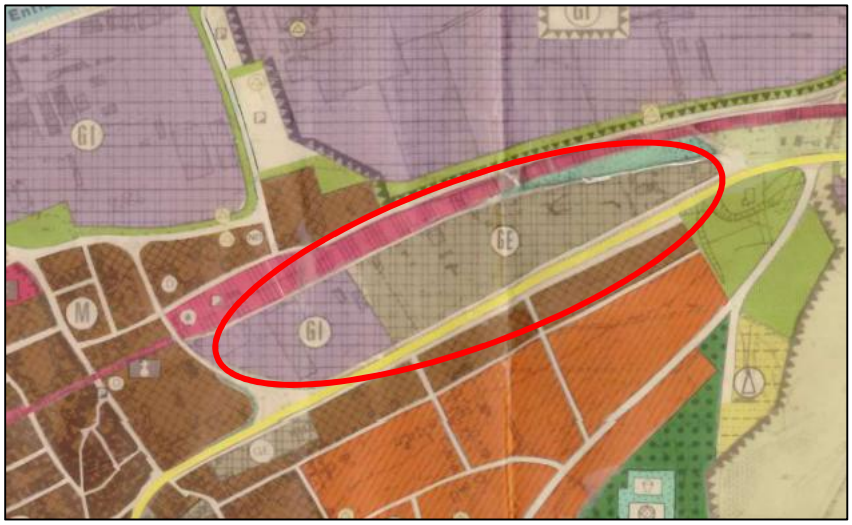


Abb. 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Budenheim (1983)

Der Gemeinderat Budenheim hat in seiner Sitzung vom 24.09.2025 den Vorentwurf zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans (1983) der Gemeinde Budenheim für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kirchstraße“ in der Fassung vom 11.08.2025 als Grundlage für das weitere Verfahren (Vorentwurfsannahme) beschlossen.

3.3.2 Bebauungspläne

Nach dem aktuellen Kenntnisstand liegen für den Geltungsbereich des Plangebiets keine ausgewiesenen Bebauungspläne vor.

Außerhalb des Plangebietes befindet sich nördlich der Bahntrasse das Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Industriegebiet am Rhein“.
Südwestlich der Mainzer Landstraße liegt das Wohngebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans „Siebenmorgengebiet“.
Südöstlich grenzt das Plangebiet des neuen rechtskräftigen Bebauungsplans „Wäldchenloch“ (2023) unmittelbar an das Plangebiet an.

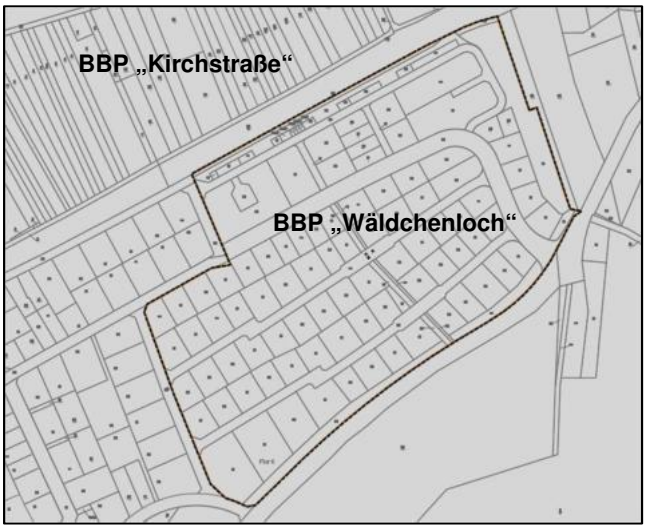


Abb. 6: Lage BBP „Wäldchenloch“

3.3.3 Planung vernetzter Biotopsysteme[3]

In der Bestandskarte der Planung vernetzter Biotopsysteme für den Landkreis Mainz-Bingen sind für das Vorhabengebiet keine Ziele formuliert. Das Gebiet wird als Wiesen und Weiden mittlerer Standorte, als Strauchbestände und als Siedlungsgebiet ausgewiesen.

3.4 Schutzgebiete[4]

3.4.1 NATURA 2000 Gebiete

Im weiteren Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (ca. 1,0 km und ca. 1,5 km) befinden sich sowohl VSG- wie auch FFH-Gebiete:

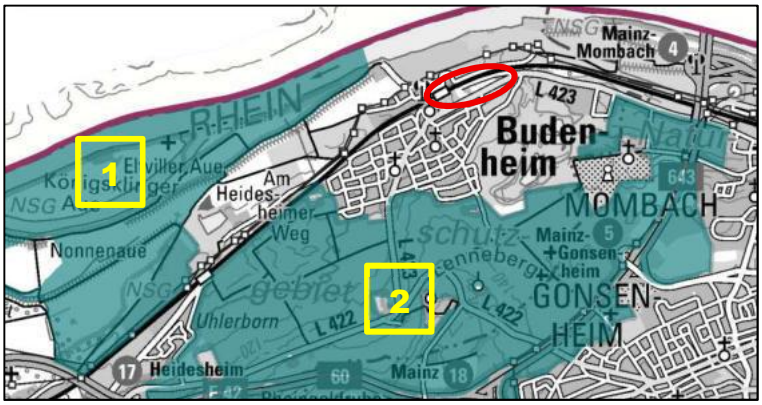


Abb. 7:– Lage der VSG-Gebiete im Umfeld des Bebauungsplanes (rot)
1 – VSG 7000-021 – Rheinaue Bingen-Ingelheim ca. 1,0 km
2 – VSG 7000 -023 – Dünen- und Sandgebiet Mainz-Ingelheim, ca. 1,5 km

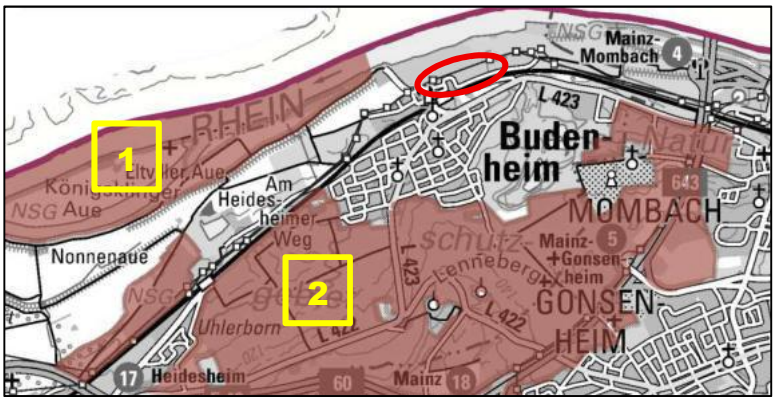


Abb. 8 – Lage der FFH-Gebiete im Umfeld des Bebauungsplanes (rot)
1 – FFH 7000-058 – Rheinniederung Mainz-Bingen ca. 1,0 km
2 – FFH 7000-069 - Kalkflugsandgebiet Mainz – Ingelheim, ca. 1,5 km

[3] https://lfu.rlp.de/de/naturschutz/planungsgrundlagen/planung-vernetzter-biotopsysteme/ (letzter Zugriff Juni 2026)
[4] https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php (letzter Zugriff Juni 2026)

3.4.1.1 VSG „Rheinaue Bingen-Ingelheim“

Gebietsbeschreibung:

Ausgedehnter Rheinstrom mit zahlreichen Flussinseln und im Süden angrenzenden Auen mit einem Gemenge aus kleinen Schilfgebieten, Weichhölzern, Obstbäumen und oftmals überschwemmten Wiesen- und Ackergebieten.
Die auch als Ramsar-Gebiet anerkannte Flussaue zählt zu den bedeutendsten Rast- und Überwinterungsgebieten für Schwimmvögel, Möwen, Seeschwalben und Limikolen in Rheinland-Pfalz. Hier brüten >100 Paare der Graugans, zahlreiche Schwarzmilane und wenige Meter auf hessischem Gebiet große Brutkolonien von Graureiher und Kormoran.

Zielarten der Vogelschutzrichtlinie:

Weißstorch (Ciconia ciconia)

Bekassine (Gallinago gallinago)

Beutelmeise (Remiz pendulinus)

Blaukehlchen (Luscinia svecica)

Eisvogel (Alcedo atthis)

Grauspecht (Picus canus)

Laro-Limikolen

Mittelspecht (Dendrocopos medius)

Schwarzmilan (Milvus migrans)

Schwimmvögel

Wasserralle (Rallus aquaticus)

Wendehals (Jynx torquilla)

Wiedehopf (Upupa epops)

Erhaltungsziele:

Erhaltung oder Wiederherstellung der Auenbereiche mit einem natürlichen Mosaik aus Feuchtwiesen, Röhrichten, Weichholz- und Hartholzauenwald, Flachwasserbereichen, Kies-, Sand- und Schlammflächen als bedeutsames Brut-, Rast- und Überwinterungsgebiet

3.4.1.2 VSG „Dünen- und Sandgebiet Mainz-Ingelheim

Gebietsbeschreibung:

Neben den nicht überbauten Teilen des Naturraums Mainz-Ingelheimer Sand umfasst das Gebiet einen Teil des Ostplateaus des Rheinhessischen Tafel- und Hügellandes (NSG am Rothen Weg - Berggewann). Beide Naturräume sind landwirtschaftlich, insb. durch Obstbau geprägt. Das Gebiet weist ein gut strukturiertes Nutzungsmosaik aus unterschiedlich intensiv genutzten Obstanlagen inkl. Streuobstwiesen im Wechsel mit Ackerflächen und eingestreuten Magerrasen, ergänzt durch Hohlwege, auf.

Die warm-trockene Klimalage und der lockere Boden der teilweise kalkhaltigen Flugsande begünstigen die o. g. Arten. Insbesondere die Heidelerche hat hier einen von 2 landesweiten Verbreitungsschwerpunkten.

Zielarten der Vogelschutzrichtlinie:

Grauspecht (Picus canus)

Heidelerche (Lullula arborea)

Neuntöter (Lanius collurio)

Schwarzspecht (Dryocopus martius)

Wendehals (Jynx torquilla)

Wiedehopf (Upupa epops)

Ziegenmelker (Caprimulgus europaeus)

Erhaltungsziele:
Erhaltung oder Wiederherstellung der Strukturvielfalt durch Sonderkulturen einschließlich der Vernetzung mit Sandrasen, Magerrasen, Dünenflächen, Streuobstwiesen und Steppenheide-Kiefernwäldern.

3.4.1.3 FFH „Rheinniederung Mainz-Bingen“

Gebietsbeschreibung:

Rheinauengebiet mit Altarm und Rheininseln, überflutungsgeprägten Auenwäldern und Feuchtwiesen,

Obstanbau und Grünland, Wasserkörper des Rheins. Der Rhein erfährt hier vor seinem Eintritt ins Rheinische Schiefergebirge am Binger Loch eine Aufweitung des Flussbettes auf bis zu 1 km Breite. Die geringe Fließgeschwindigkeit führt durch die Ablagerung von Geröll zur Bildung von Inseln und Flachwasserzonen. Zwischen Mainz und Bingen liegen heute acht Inseln, und der Bereich ist immer noch ständigen Umlagerungsprozessen unterworfen. Auf der Niederterrasse südlich und nördlich der Ufer lagerten sich Schlick und Schwemmsande ab, die das geologische Material zur Bildung eiszeitlicher Flugsandfelder beziehungsweise rezenter Binnendünen waren.

Lebensraumtypen (Anhang I):

- 3150 Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions
- 3270 Flüsse mit Schlammbänken mit Vegetation des Chenopodion rubri p.p. und des Bidention p.p.
- * 6210 Naturnahe Kalk-Trockenrasen und deren Verbuschungsstadien (Festuco-Brometalia), (* besondere Bestände mit bemerkenswerten Orchideen)
- 6430 Feuchte Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe
- 6510 Magere Flachland-Mähwiesen (Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis)
- * 91E0 Auenwälder mit Alnus glutinosa und Fraxinus excelsior (Alno padion, Alnion incanae, Salicion albae)
- 91F0 Hartholz-Auenwälder mit Quercus robur, Ulmus laevis, Ulmus minor, Fraxinus excelsior oder Fraxinus angustifolia (Ulmenion minoris)

Arten (Anhang II):

- Kamm-Molch (Triturus cristatus)
- Flussneunauge (Lampetra fluviatilis)
- Lachs (Salmo salar)
- Maifisch (Alosa alosa)
- Meerneunauge (Petromyzon marinus)
- Steinbeißer (Cobitis taenia)
- Hirschkäfer (Lucanus cervus)
- Grüne Keiljungfer (Ophiogomphus cecilia)
- Bachmuschel (Unio crassus)

Erhaltungsziele:

Erhaltung oder Wiederherstellung
- der Auenbereiche mit Mäh-, Mager- und Feuchtwiesen sowie Röhrichten,
- von Weichholz- und Hartholzauenwald,
- der Gewässer (einschließlich Altwasser) mit Flachwasserbereichen (einschl. Kies-, Sand- und Schlammflächen) und einer guten Wasserqualität, unter anderem als Laich- und Rasthabitat für Libellen und Fischarten,
- der Durchgängigkeit des Wasserkörpers für Wanderfische

3.4.1.4 FFH „Kalkflugsandgebiet Mainz-Ingelheim“

Gebietsbeschreibung:

Trockenstandorte mit subkontinentalem Charakter auf Kalkflugsand mit Sand- und Halbtrockenrasen, Kiefern-und Mischwaldbeständen
Mitteleuropäisch bedeutsame Trockenlebensräume auf kalkhaltigem Sand, z.B. Sandtrockenrasen,Kieferntrockenwälder.
Reste alter Huteflächen, traditionelle Weinbergslagen mit alten Trockenmauern. Reste von Binnendünen

Lebensraumtypen (Anhang I):

2330 Dünen mit offenen Grasflächen mit Corynephorus und Agrostis
* 6120 Trockene, kalkreiche Sandrasen
* 6210 Naturnahe Kalk-Trockenrasen und deren Verbuschungsstadien (Festuco-Brometalia), (* besondere Bestände mit bemerkenswerten Orchideen)
* 6240 Subpannonische Steppen-Trockenrasen
6430 Feuchte Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe
6510 Magere Flachland-Mähwiesen (Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis)
91U0 Kiefernwälder der sarmatischen Steppe

Arten (Anhang II):

* Spanische Flagge (Euplagia quadripunctaria)
* Sand-Silberscharte (Jurinea cyanoides)

Erhaltungsziele:

Erhaltung oder Wiederherstellung einer Biotop- und Strukturvielfalt mit Sandrasen, Kalkmagerrasen, Silbergrasfluren, artenreichen Wiesen, offenen Dünen und Trockenwäldern, auch für seltene Pflanzen wie die Sand-Silberscharte.

3.4.2 Naturschutzgebiete

Das Plangebiet ist von verschiedenen Naturschutzgebieten umgeben, welche auch gleichzeitig als die o.g. FFH- und VSG-Gebiete ausgewiesen sind:

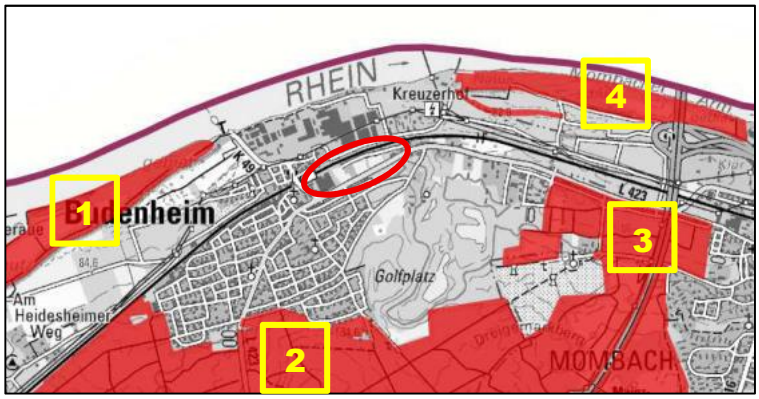


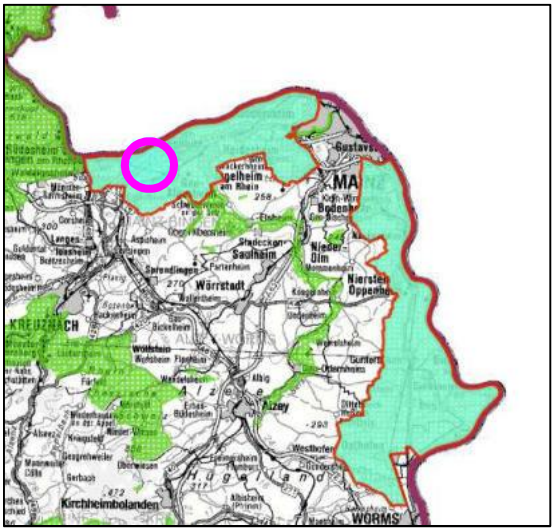
Abb. 9 – Naturschutzgebiete im Umfeld des Bebauungsplanes (rot)
1 – NSG Haderaue-Konigsklinger Aue, ca. 1,0 km
2 – NSG Lennebergwald, ca. 1,0 km
3 – NSG Mainzer Sand Teil II, ca. 1,5 km
4 – NSG Mombacher Rheinufer, ca. 1,0 km

Diese Schutzgebiete werden unter Berücksichtigung der Entfernung zum geplanten Geltungsbereich von der Planung flächenmäßig nicht tangiert.

3.4.3 Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des **Landschaftsschutzgebiets „Rheinhessisches Rheingebiet“** (LSG-7300-002), welches in 2 Teilbereiche aufgeteilt ist und insgesamt eine Fläche von ca. 36.122 ha umfasst.

Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes ist es u.a. die Erhaltung des ausgewogenen Landschaftshaushaltes durch Bewahrung der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Wasser, Luft, etc.



Gemäß § 4 (1) Nr. 1 der Rechtsverordnung ist das Errichten oder Erweitern von baulichen Anlagen aller Art ohne vorherige Genehmigung der Landespflegebehörde nicht zulässig.

Abb. 10 – Landschaftsschutzgebiet „Rheinhessisches Rheingebiet“
Lage des Bebauungsplanes (magenta)

3.5 Flächen nach §30 BNatSchG und § 15 LNatSchG / Schutzwürdige Biotopkomplexe[5]

Flächen nach §30 BNatSchG bzw. §15 LNatSchG oder schutzwürdige Biotopkomplexe sind in dem Plangebiet ebenso wie in der näheren Umgebung in LANIS nicht dargestellt.

In der aktuellen Grünlandkartierung 2021/2022 für den Landkreis Mainz-Bingen wurden innerhalb des Plangebietes zwar Suchräume definiert aber keine schutzwürdigen Grünlandflächen kartiert, was sich auch mit dem Ergebnis der Biotoptypenkartierung aus dem Jahr 2025 deckt.

Abb. 11: Darstellung Suchräume Grünlandkartierung 2021/2022 Landkreis Mainz-Bingen, (Quelle LANIS, Juni 2026)

[5] https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php (Mai 2025)

3.6 Wasserschutzgebiete[6]

Wasserschutzgebiete sind für den Bereich des Plangebiets nicht ausgewiesen.

Der Planungsraum befindet sich größtenteils in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

3.7 Umweltbezogene Zielvorstellungen unabhängig von der geplanten Nutzungsänderung

Für den Untersuchungsraum sind landespflegerische Zielvorstellungen über den anzustrebenden Zustand von Natur und Landschaft sowie die notwendigen Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen ohne und mit dem Planungsvorhaben darzulegen. Diese Zielkonzepte entstehen auf der Grundlage der Bestandsaufnahme und der Bewertung sowie der übergeordneten Planungen.

Die allgemeinen Zielvorstellungen sollen verdeutlichen, welche Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bei der Verwirklichung des Bauvorhabens eintreten und welche Maßnahmen zu deren Kompensation notwendig werden (vgl. Kap. 4 und 5).

Bodenschutz ⇒ der Erhalt und die Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, als Mittler für Energie- und Stoffkreisläufe und als Produktionsfläche. Schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen.

Wasserhaushalt ⇒ die Sicherung und Wiederherstellung intakter, funktionsfähiger Wasserkreisläufe sowie einer unbelasteten Wasserqualität des Grund- und Oberflächenwassers als Lebensgrundlage für Tiere, Pflanzen und Menschen ist von wesentlicher Bedeutung.

Klima und **Luft** ⇒ Sicherung und Wiederherstellung unbelasteter Luftqualität als Lebensgrundlage für Tiere, Pflanzen und Menschen. Hierzu sind auch die bioklimatischen Ausgleichsfunktionen des Mikroklimas zu erhalten und zu fördern.

Arten- und **Biotopschutz** ⇒ die langfristige Sicherung von natürlichen Entwicklungsbedingungen in Biotopsystemen durch Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung naturnaher Lebensräume in ausreichendem Umfang mit vielfältigen Vernetzungen als wesentliches Leitziel.

Landschaftsbild und **Erholung** ⇒ die Erhaltung und Entwicklung natur- und kulturbedingter Strukturen und Elemente, welche zur Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft beitragen und die Erholungsfunktion sichern.

<u>In diesem Zusammenhang werden folgende Zielvorstellungen als Entwicklungsziele für den Planungsraum formuliert:</u>

<u>Boden</u>:

- Reduzierung der durch Bauvorhaben entstehenden Neuversiegelung auf das notwendige Mindestmaß

[6] https://wasserportal.rlp-umwelt.de (Zugriff Juni 2026)

- Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge
- fachgerechter Abtrag, Lagerung und Wiederverwendung von zu beseitigendem Oberboden
- Vermeidung von Schad- und Nährstoffeinträgen

Wasserhaushalt:

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im gesamten Baugebiet
- weitestgehende Rückhaltung des Niederschlagswassers mit der Möglichkeit zur freien Versickerung im Gebiet
- Dachbegrünung

Luft und Klima:

- Etablierung von Vegetationsflächen zur Herstellung von klimatischen Ausgleichsflächen
- Vermeidung von Schadstoffanreicherung
- Fassaden- und Dachbegrünung zur Vermeidung einer Aufheizung der baulichen Anlagen

Arten- und Biotopschutz:

- Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange bei der Baufeldräumung durch Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen
- Entwicklung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere u.a. durch Dach- und Fassadenbegrünung
- Verwendung von standortheimischen und gebietseigenen Gehölzen sowie Saatgut zur Eingrünung des Plangebiets
- Möglichst naturnahe Gestaltung der Retentionsanlagen
- Randeingrünung und Durchgrünung des Gebietes mit möglichst dichten Gehölzstrukturen

Landschaftsbild und Erholung:

- Eingrünung des Plangebiets zur gestalterischen Einbindung in die Landschaft

4 SCHUTZGUTBEZOGENE BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG DES UMWELTZUSTANDES SOWIE PROGNOSE ÜBER DIE ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN (KONFLIKTANALYSE)

4.1 Bestandsituation

Der Planungsraum befindet sich im Nordosten der verbandsfreien Gemeinde Budenheim. Das Plangebiet liegt zwischen der Kirchstraße und der Mainzer Landstraße und grenzt an ein im Westen befindliches, bereits ausgebautes und angeschlossenes Industriegebiet an.

Im Süden bildet die Mainzer Landstraße die Gebietsgrenze. Südwestlich grenzt ein Wohngebiet an. Südöstlich entlang der Mainzer Landstraße ist die Errichtung eines Wohngebietes vorgesehen. Im Osten befindet sich ein kleiner Siedlungsbereich, der von Gewerbe- und Wohnnutzung geprägt ist. Weitere Wohngebäude (die als Bestandsgebäude festgesetzt werden) befinden sich vereinzelt innerhalb des Plangebiets.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsteilraumes „Mainz-Ingelheimer Sand“, bei dem es sich um eine Niedertrasse handelt, die mit Flugsand überdeckt wurde und bereichsweise markante Dünen vorweist. In diesem Landschaftsteilraum dominiert die ackerbauliche Nutzung in Form von Spargel- und Obstanbau, wobei die Siedlungsstrukturen der Ortschaften Budenheim und Heidesheim am Rhein einen Großteil der Fläche einnehmen. Eine Besonderheit stellt der Lennebergwald dar, der das einzige zusammenhängende Waldgebiet im Landschaftsraum ist.

Das Gelände im Plangebiet besitzt ein nach Norden exponiertes geringes Gefälle. Der höchste Punkt des Plangebiets liegt im Süden bei etwa 89 m üb. NN, während der tiefste Punkt im Nordosten unweit der Bahntrasse bei ca. 83 m üb. NN zu verorten ist.

Abb. 12: Topographische Situation des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, Blickrichtung N (Quelle: www.rheinland-pfalz-in-3d.rlp.de)

Das Plangebiet stellt sich als sehr strukturreich dar und wird von zahlreichen Gehölzformationen eingenommen und gegliedert. Diese werden u.a. von Baumgruppen, einzelnen Obst-, Nadel- und Laubbäumen, feldgehölzartigen Baumgruppen und Gebüschen gebildet. Die abwechslungsreiche Prägung des Plangebiets wird neben den Gehölzen des Weiteren von ruderalen und verbuschenden Grünlandflächen charakterisiert, die aus einer ehemaligen Nutzung als Kleingärten entstanden sind. Vereinzelt sind noch aktuell genutzte Kleingartenparzellen vorhanden.

Im Westen gehen die verbrachten Kleingartenflächen in eine baumreiche Grünanlage im Umfeld eines Industriegebietes über. Unmittelbar westlich zu der Grünanlage beginnt das Areal des Industriegebietes, welches hier von Verkehrsflächen (Parkplätze, Zufahrten) geprägt wird.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich kleine isolierte Wohnflächen mitsamt zugehörigen Ziergartenflächen.

Im Osten grenzt ein Wohn- und Gewerbegebiet an.

Abb. 13: Sicht auf eine verbuschte Kleingartenparzelle

Abb. 14: Sicht auf eine verbrachte Kleingartenparzelle

Abb. 15: Sicht auf eine verlassene Kleingartenparzelle mit noch erkennbarer Nutzung

Abb. 16: Sicht auf die Grünanlage im Westen mit den baulichen Anlagen und Verkehrsflächen des Industriegebietes im Hintergrund

Die Bestandssituation ist im beigefügten Bestands- und Konfliktplan (Plan 1) grafisch dargestellt.

4.2 Wirkfaktoren des Vorhabens

4.2.1 Baubedingte Wirkfaktoren

Baubedingte Beeinträchtigungen treten **in der Regel nur temporär** bis zur Fertigstellung der baulichen Anlagen und notwendigen Verkehrsflächen auf und sind daher teilweise vernachlässigbar.

Im Rahmen der Erschließung ist eine starke Modellierung (Bodenauf- und abtrag, Bodenverdichtungen, etc.) der Geländegestalt im Plangebiet notwendig. Darüber hinaus ist für die Verlegung von Leitungen (Strom, Entwässerung) die Anlage von Leitungsgräben während der Bauphase erforderlich. Hiermit ist eine Entfernung der vorliegenden Vegetationsbestände verbunden.

Während der Bauphase kommt es durch die Baustellenfahrzeuge zu stofflichen **Emissionen**. Darüber hinaus sind durch die Bauarbeiten und den damit verbundenen Verkehr, Schall- und Lichtemissionen, Erschütterungen sowie weitere Störungen (menschliche Präsenz) anzunehmen, die einen Vertreibungseffekt für Tiere erzeugen und sich auch auf die Leistungsfähigkeit der Mainzer Landstraße auswirken können.

4.2.2 Anlagebedingte Wirkfaktoren

Die Realisierung des Bauvorhabens wird zu einer **Flächeninanspruchnahme** von etwa 7,4 ha Gehölzstrukturen und ehemaligen Kleingartenflächen durch die Ausweisung als Industrie-, Gewerbe-, Sondergebiet, Gemeinbedarfsfläche und durch die Anlage von Zuwegungen und Regenrückhalteflächen führen.

Durch den hohen Anteil an überbauten und versiegelten Flächen werden sich **lokalklimatische Veränderungen** ergeben. Die Versiegelung wird zu einer **Beeinträchtigung des Boden- und Wasserhaushaltes** führen. Die Planung bedingt einen **Verlust von Grünanlagen und Kleingartenflächen** und auch die **Lebensraumfunktion** des Bodens wird nachhaltig beeinträchtigt sein. Die Überbauung eines strukturreichen Areals mit einer hohen Gehölzdichte wird außerdem zu einer Zerstörung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen führen, sodass **Beeinträchtigungen der biologischen Vielfalt** anzunehmen sind.

Die zukünftigen baulichen Anlagen werden zu einer **Veränderung des gewohnten Landschaftsbildes** führen und aufgrund der Größe des Plangebiets und Höhe der zukünftigen Gebäude kann es zu einer visuellen Störung bzw. Beeinträchtigung bei der Wahrnehmung des Landschaftsraumes kommen. Hierbei ist jedoch die Lage neben einem weiteren Industrie- und Gewerbegebiet, der Bahntrasse und der Mainzer Landstraße zu berücksichtigen.

4.2.3 Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen entstehen insbesondere durch eine **hohe Nutzungsintensität** des Industriegebietes und der weiteren Gewerbe- und Sondergebiete, welche mit einer Erhöhung den damit verbundenen Störungen bzw. akustischen und visuellen Reizen verbunden ist. Darüber hinaus ist mit einer Steigerung des Verkehrs zu rechnen. Hierdurch können Störungen von Menschen in der direkten Nachbarschaft (z.B. Bestandsbebauung, Wohngebiet am Wäldchenloch) die Folge sein.

Durch eine in Industrie- und Gewerbegebieten typische künstliche Beleuchtung können insbesondere Störungen von Fledermäusen und nachtaktiven Insekten auftreten.

Durch eine industrielle und gewerbliche Nutzung des Plangebiets ist auch grundsätzlich von einer Steigerung von Schadstoffen, Lärm und weiteren Reizen auszugehen.

4.3 Darstellung und Bewertung der Schutzgüter

Die Bewertung des aktuellen Umweltzustands und die Beurteilung des Eingriffs erfolgt nach dem Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz und ist in diesem Bericht in der Abhandlung des jeweiligen Schutzgutes integriert. Hierdurch wird ermittelt, ob ein Eingriff bzw. ein Eingriff besonderer Schwere vorliegt.

Tabelle 2: Erläuterung der Matrixtabelle eB und eBS – Zuordnung der Schutzgüter (gem. Praxisleitfaden RLP 2021)

Bedeutung der Funktionen des jeweiligen Schutzgutes nach Wertstufen	**Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen / Wirkungsstufe**		
	I gering	**II mittel**	**III hoch**
1 Sehr gering	**--**	**--**	**eB**
2 Gering	**--**	**eB**	**eB**
3 Mittel	**eB**	**eB**	**eBS**
4 Hoch	**eB**	**eBS**	**eBS**
5 Sehr hoch	**eBS**	**eBS**	**eBS**
6 Hervorragend	**eBS**	**eBS**	**eBS**

-- *keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten, d.h. kein Eingriff*
eB *erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten, d. h. Komp. durch Integrierte Biotopbewertung*
eBS *erhebliche Beeinträchtigung bes. Schwere zu erwarten; ggf. weitere, schutzgutbezogene Komp. erforderlich*

Gemäß den Ausführungen im Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in RLP ist bei Betroffenheit unterschiedlicher Wertstufen der Funktionen innerhalb eines Schutzgutes die jeweils höchste Wertstufe für die Bewertung bei der Bestimmung der Beeinträchtigungsschwere heranzuziehen.

Schutzgut – Boden / Fläche

Beschreibung

<u>Charakteristika der vorliegenden Gegebenheiten:</u>

<u>Aktueller Zustand:</u>

Größtenteils gehölzreiche Kleingartensiedlungsbrache, baumreiche Grünanlage, Wohngrundstücke und Parkplatzflächen und Industriegebietsflächen.

Vorbelastungen: Veränderungen der Bodenstrukturen durch die im Plangebiet befindlichen Nutzungen (insb. Industrie- und Wohngebiete).

Bodengroßlandschaft (BGL): Das Plangebiet befindet sich im Bereich von zwei Bodengroßlandschaften. Im Westen liegt eine Bodenlandschaft der Hochflutlehm-, Terrassensand- und Flussschottergebiete mit Pararendzinen und Braunerden aus cabonatischem Flugsand vor, während im Osten eine Bodenlandschaft mit hohen Anteilen an carbonatischen Gesteinen vorherrscht, in der Rendzinen aus Kalkstein vorkommen.

Bodenart: Lehmiger Sand, kiesige Fein- bis Mittelsande, kalkhaltig

Bodenfunktionsbewertung[7]: Das Ertragspotenzial im Bereich des Planungsareals wird als mittel bewertet, während das Nitratrückhaltevermögen als gering klassifiziert wird. Insgesamt verfügen die Böden im Plangebiet über eine geringe Funktionsbewertung.

Bodenerosionsgefährdung: Die Erosionsgefährdung wird im Plangebiet als sehr gering angegeben. Im Osten befinden sich Flächen mit einer geringen Erosionsgefährdung.

Natürliches und kulturelles Erbe: Keine naturnahen bzw. kultur- und naturhistorisch bedeutsamen Böden vorhanden.

Altlasten: Über Altlastverdachtsflächen liegen zurzeit keine Kenntnisse vor. Es erfolgte in der Vergangenheit jedoch ein Abbau von Gebäuden, sodass Restmaterial im Boden vorhanden sein kann.

Radon: Radonkonzentration rd. 17,8 kBq/m².

Konfliktanalyse

Versiegelung durch gepl. Bebauung und Zuwegungen

Versiegelung durch GE

GE-Fläche: ca. 23.615 m²

GRZ 0,8: ***ca. 18.892 m²***

(nicht bebaubare Fläche) ca. 4.723 m²

Versiegelung durch GI

GI-Fläche: ca. 2.110 m²

GRZ 0,9: ***ca. 1.900 m²***

(nicht bebaubare Fläche) ca. 210 m²

Versiegelung durch SO

SO-Fläche: ca. 15.740 m²

GRZ 0,8: ***ca. 12.592 m²***

(nicht bebaubare Fläche) ca. 3.148 m²

Versiegelung durch GF

GF-Fläche: ca. 9.010 m²

GRZ 0,8: ***ca. 7.208 m²***

(nicht bebaubare Fläche) ca. 1.802 m²

Versiegelung durch Straßenverkehrsflächen	**ca. 9.235 m²**
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	**ca. 4.120 m²**
Aufstellfläche Bushaltestelle	**ca. 470 m²**
Zwischensumme Planung:	**ca. 54.417 m²**
abzüglich bereits versiegelter Fläche im BBP	ca. 15.440 m²
Summe Nettoneuversiegelung:	**ca. 38.977 m²**

Die von der Planung neu versiegelte Fläche beträgt ca. 3,9 ha. Mit dem Plangebiet von 7,4 ha wird somit ein Anteil von ca. 0,7 % der Gesamtfläche der Gemeinde (rd. 1.061 ha) überbaut. Die Realisierung des Vorhabens wird zu einer Erweiterung von etwa 3,0 % der Siedlungsfläche der Gemeinde (ca. 243 ha) führen.

*Gemäß den Angaben des Flächenrechners des Umweltbundesamtes (https://gis.uba.de/maps/resources/apps/flaechenrechner/index.html?lang=de) müsste der Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsflächen für die Gemeinde Buddenheim für den Zeitraum 2024 auf höchstens **1,75 ha** begrenzt werden, um das Ziel der Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung (Flächenverbrauch 30 ha pro Tag begrenzen) einzuhalten*

[7] gem. Landesamt für Geologie und Bergbau RLP

Veränderung der vorliegenden Bodenstrukturen:

Im Zuge der Vorbereitung der Baugrundstücke und der Herstellung des Regenrückhaltebeckens sind umfangreiche Erdarbeiten mit Veränderungen der Bodenstruktur erforderlich. Hierdurch wird der Boden in den betroffenen Bereichen hinsichtlich seiner Bodenfunktionen verändert.

Mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden:

- Beeinträchtigung von biologisch aktiver Fläche durch die Neuversiegelung
- Verlust der natürlichen Bodenfunktionen und Strukturen durch Versiegelungen und Umformung/Modellierungen im Baufeld
- Belastung von Böden durch Baustellenverkehr, Aushub, Aufschüttung, Verdichtung, Lagerung von Baumaterialien

Umweltauswirkungsintensität (Boden):	**hoch**

Bewertung des Schutzguts Bodens / Fläche
Erfassungsgrundlage:

- bereichsweise beeinträchtigte Böden (Nutzung als Kleingarten, Baumschule, bereits versiegelte Flächen), natürliche Funktionen des Boden sind mehrheitlich jedoch noch vorhanden
- geringe Bodenfunktionsbewertung gem. Landesamt für Geologie und Bergbau RLP
- keine Böden mit wissenschaftlicher, naturgeschichtlicher, kulturhistorischer oder landeskundlicher Bedeutung

Bewertungsrahmen der Funktionen des Schutzguts Bodens	**Wertstufe**
- **Natürliche Bodenfunktionen (Bodenfruchtbarkeit, Filter- und Pufferfunktion, Regler- und Speicherfunktion)**	**mittel (3)**
- **Natürliches und kulturelles Erbe (Vielfalt von Bodentypen und Bodenformen sowie von Geotypen)**	**sehr gering (1)**
	Gesamtbewertung: mittel (3)

Bewertung der Umweltauswirkungsintensität (Wirkungsstufe) (siehe oben)	**Erwartete Beeinträchtigung für das Schutzgut Boden / Fläche**
☐ I (gering) ☐ II (mittel) ☒ III (hoch)	☐ **keine** ☐ **erhebliche Beeinträchtigung (eB)** ☒ **erhebliche Beeinträchtigung mit besonderer Schwere (eBS)**

Schutzgut – Wasser
Beschreibung

Schutzgut – Wasser

Charakteristika der vorliegenden Gegebenheiten:

Grundwasser:

Grundwasserlandschaft: Quartäre u. pliozäne Sedimente

Hydrogeologischer Teilraum: Tertiär des Mainzer Beckens

Grundwasserleiter: Kluft-Porengrundwasserleiter

Grundwasserneubildungsrate: 20-61 mm / Jahr

Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung: mittel

Wasser- bzw. Hochwasserschutzgebiete: Das Plagebiet befindet sich nahezu vollständig in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Bei einem HQ 100 oder einem HQ extrem würden Teile bzw. nahezu das gesamte Plangebiet überschwemmt werden.

Standortverhältnisse[8]: Das Gebiet verfügt über eine schwache bis gute Untergrunddurchlässigkeit und ist bereichsweise für eine Versickerung geeignet. An einer Stelle wurde in einer Tiefe von 4,70 m Grund-, Schicht- oder Stauwasser festgestellt. Bei den anderen Standorten der bodenkundlichen Untersuchung wurde kein Grundwasser angetroffen. Der Grundwasser-Flurabstand wird bei 5-7 m Tiefe angenommen.

Oberflächengewässer:

Innerhalb des Plangebiets sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Sturzflutgefahr:

Die für Rheinland-Pfalz vorliegende Sturzflutgefahrenkarte[9] zeigt Fließrichtungen, Fließgeschwindigkeiten und Wassertiefen von oberflächig ablaufendem Wasser bei Starkregenereignissen an. Hierbei werden verschiedene Szenarien unterschieden:

1. ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7). In Rheinland-Pfalz entspricht dies je nach Region einer Regenmenge von ca. 40 - 47 mm (bzw. l/m²) in einer Stunde.
2. ein extremes Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 10). In Rheinland-Pfalz entspricht dies je nach Region einer Regenmenge von ca. 80 - 94 mm in einer Stunde.
3. ein extremes Starkregenereignis mit einer Regendauer von vier Stunden (SRI 10). In Rheinland-Pfalz entspricht dies je nach Region einer Regenmenge von ca. 112 - 136 mm in vier Stunden.

Bezüglich Starkregenereignissen mit Sturzfluten sind im Plangebiet bei einem außergewöhnlichen Starkregen Sturzflut-Entstehungsgebiete zu erwarten.

Die Fließwege verlaufen dabei hauptsächlich von Westen nach Osten in einem breiteren Streifen entlang der Kirchstraße und Bahntrasse im Norden sowie entlang der Mainzer Landstraße im Süden. Vereinzelt existieren auch Fließwege von Süden nach Norden.

Die stärksten Konzentrationen von Fließpfaden liegen im Osten im Bereich der Kreuzung Mainzer Landstraße / Kirchstraße. Hier sind Fließgeschwindigkeiten mit bis zu 2,0 m/s zu erwarten. Im gesamten Gebiet sind dagegen schwache Wasserläufe mit einer Geschwindigkeit zwischen 0,2 bis 1,0 m/s dargelegt.

Ein weiterer Konzentrationsbereich befindet sich unmittelbar westlich der Fa. Bericap, wo sich der Abfluss im Bereich der vorhandenen Entwässerungsmulden sammelt.

---

[8] ICP (2024): Geotechnischer Bericht – B24083

[9] https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte

Schutzgut – Wasser

Die Wassertiefen können bei dem Extremen Starkregenereignis im Plangebiet bis zu 200 cm im Nordosten im Bereich der Kirchstraße erreichen.

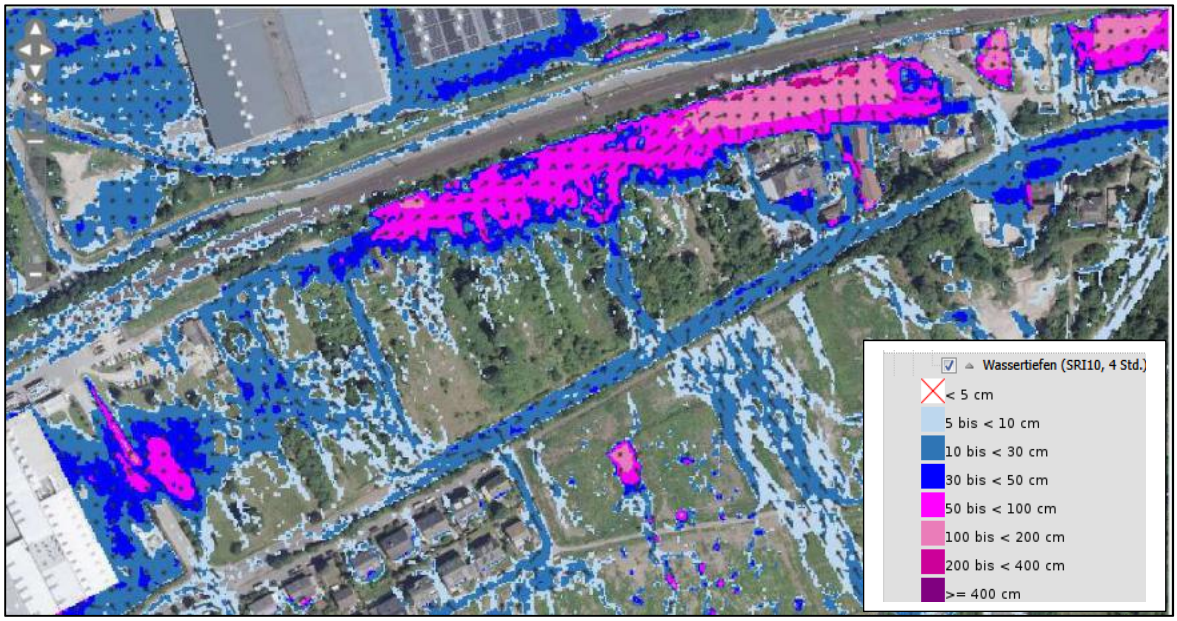


Abb. 17: Sturzflutgefahrenkarte mit Wassertiefe und Fließrichtung bei Extremen Starkregenereignissen (SRI 10) in 4 Stunden (Stand 04.06.2026)

Konfliktanalyse

Durch das Bauvorhaben sind negative Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten, da die Versiegelung zu einer Unterbrechung des Wirkungsgefüges zwischen Boden und Grundwasser sowie zu einer Verringerung von Retentionsraum führen wird. Die Versiegelung bedingt zudem die Verminderung der Grundwasserneubildung und eine Erhöhung des Oberflächenabflusses.

Es geht vom Vorhaben selbst, unter Einhaltung der gängigen Vorschriften und Vorgaben bei Bauphase und Betrieb, keine eminente Grundwassergefährdung durch potenzielle Schadstoffeinträge aus.

Trinkwasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Bei Starkregenereignissen bzw. Rheinhochwasser würde sich eine Betroffenheit des Plangebietes durch Hochwasser ergeben.

Das auf den öffentlichen Flächen anfallende unbelastete bzw. gering belastete Niederschlagswasser ist, sofern es nicht vor Ort verdunstet oder versickert, der öffentlichen Rückhaltefläche zuzuführen. Die genaue Flächenabgrenzung sowie die Dimensionierung der Regenwasserrückhalteanlage im Nordosten des Plangebietes ergibt die Ausführungsplanung. Über ein Drosselbauwerk und eine geplante Regenwasserleitung erfolgt die gedrosselte Einleitung in die bestehende Regenwasserkanalisation der Mainzer Landstraße nordöstlich des Plangebietes.

Das auf den Baugrundstücken anfallende unbelastete bzw. gering belastete Niederschlagswasser ist dort zur Verdunstung / Versickerung / Rückhaltung zu bringen.

<u>Beschreibung der möglich auftretenden Beeinträchtigungen</u>

- Verlust von Versickerungsfläche (Grundwasserneubildung) durch die Versiegelung, Erhöhung des Oberflächenabflusses
- pot. Verschmutzung von Grundwasser durch Schadstoffe von Baumaschinen bzw. Betriebsabläufen
- Gefährdung baulicher Anlagen durch Überflutungen

Schutzgut – Wasser	
Umweltauswirkungsintensität:	**mittel**
Bewertung des Schutzguts Wasser	
Erfassungsgrundlage:	

- mittlere Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung
- geringer Versiegelungsgrad, Versickerungsfähigkeit vorhanden, geringer Oberflächenabfluss aufgrund der vorhandenen Vegetation und Offenlandflächen

Bewertungsrahmen der Funktionen des Schutzguts Wasser	**Wertstufe**
- **Funktionen für den Naturhaushalt, die sich aus der Qualität und Quantität der Oberflächengewässer einschl. der natürl. Selbstreinigungsfähigkeit der Gewässer ergeben**	**gering (2)**
- **Funktionen für den Naturhaushalt, die sich aus der Qualität und Quantität des Grundwassers ergeben**	**mittel (3)**
- **Hochwasserschutzfunktion und Funktionen im Niederschlags-Abfluss-haushalt**	**gering (2)**
	Gesamtbewertung: mittel (3)

Bewertung der Umweltauswirkungintensität (Wirkungsstufe) (siehe oben)	**Erwartete Beeinträchtigung für das Schutzgut Wasser**
☐ I (gering) ☒ II (mittel) ☐ III (hoch)	☐ **keine** ☒ **erhebliche Beeinträchtigung (eB)** ☐ **erhebliche Beeinträchtigung mit besonderer Schwere (eBS)**

Schutzgut – Klima und Luft
Beschreibung

Charakteristika der vorliegenden Gegebenheiten:

mittlere Jahrestemperatur: 10°C

jährliche Niederschlagsmenge: 56 mm

Klimaraum: Stadtrand- / Freilandklima

Klimatischer Wirkungsraum:
Die vorliegenden Offenland- und Gehölzflächen stellen großflächige Frisch- bzw. Kaltluftentstehungsgebiete dar. Die Kleingartenflächen und -brachen sorgen für eine Speicherung von Regenwasser und die Gehölze fungieren als Schattenspender und Schadstofffilter.

Aufgrund der Ortsrandlage liegt eine gewisse Funktion des Plangebiets als Frischluftlieferant für die umliegenden Gemeindeflächen vor. Die Hauptwindrichtung ist für die Ortschaft mit West bzw. Westsüdwest anzunehmen. Hierdurch erfolgt eine Dispersion der Frischluft nach Norden in Richtung des Industrie- und Gewerbegebietes nördlich der Mainzer Landstraße. Bei Nordost- und Ostnordost- und Nordwestwinden liegt eine Versorgung der umliegenden Wohngebiete (im Südwesten und Süden) vor.

Die Bodenfähigkeit, als Treibhausgassenke zu fungieren, wird für die vorhandenen Böden (u.a. Pararendzinen) als gering angegeben.

Vorbelastung:
Aufgrund der Einwirkungen des auf der Mainzer Landstraße vorhandenen starken Verkehrs liegt eine gewisse Vorbelastung der Lufthygiene in Form von Luftschadstoffen (u.a. Stickstoffmonoxid, Feinstaub, etc.) vor.

Konfliktanalyse

Die Umsetzung der Planung wird aus lokalklimatischer Sicht zu einem Verlust von bedeutsamen Flächen und Elementen führen, die als Kaltluftlieferanten und Luftfilter fungieren. Die Versiegelung des Plangebiets bedingt eine Erhöhung der Temperatur und Veränderung des lokalen Klimas (Aufheizung durch die versiegelte Oberfläche - Bildung von Wärmeinseln). Im Plangebiet erfolgt nach Realisierung somit eine langsamere Abkühlung der Bodenschichten in den Nachtstunden mit der Folge, dass eine Kaltluftproduktion unterbleibt.

Aufgrund der Topographie und der vorherrschenden Windrichtung erlangt das Plangebiet nur eine mittlere Bedeutung als Luftkorridor bzw. als Kaltluftentstehungsgebiet mit klimaverbessender Wirkung für den belasteten (Verkehr- und Industrieemissionen) Siedlungsbereich südwestlich der Mainzer Landstraße.

Durch den Mitarbeiter- sowie Anlieferverkehr werden stoffliche Immissionsbelastungen außerhalb der temporär begrenzten Bauphase auftreten. Es ist zudem mit einer projektspezifischen Erhöhung der CO_2-Emissionen, insbesondere bei der Produktion, Heizung und Verkehr zu rechnen. Im Zusammenwirken mit dem benachbarten Industriegebiet werden sich daher mittlere lokale Beeinträchtigungen ergeben.

Beschreibung der möglich auftretenden Beeinträchtigungen

- Reduzierung von großflächigen klimawirksamen Freiflächen und Verdunstungsflächen
- erhöhte Wärmeentwicklung durch versiegelte Oberflächen und Gebäude (Hitzeinseln)
- Erweiterung der Barrierewirkung von baulichen Anlagen
- Erhöhung von verkehrsbedingten Emissionen
- Emission von Staub, Lärm während der Bauphase

Umweltauswirkungsintensität:	**mittel**

Bewertung des Schutzguts Klima / Luft

Erfassungsgrundlage:

- Hohe Funktion der großflächigen Offenlandflächen und Gehölze als Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet
- aufgrund der vorherrschenden Windrichtung ist nur eine mittlere bedeutsame Wirkung für den umliegenden Siedlungsraum als Frischluftlieferant (Luftaustausch) anzunehmen
- durch eine Kumulierung der Wirkungen durch den Freiflächenverlustes des Bebauungsplans „Kirchstraße“ und des Bebauungsplans „Wäldchenloch“ ergibt sich eine hohe lokalklimatische Beeinträchtigung
- geringe Bedeutung der Böden als Treibhausgasspeicher

Bewertungsrahmen der Funktionen des Schutzguts Klima und Luft	**Wertstufe**
- **klimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktion**	**hoch (4)**
- **Klimaschutzfunktionen durch Treibhaussenken / -speicher**	**gering (2)**
	Gesamtbewertung: hoch (4)

Bewertung der Umweltauswirkungsintensität (Wirkungsstufe) (siehe oben)	Erwartete Beeinträchtigung für das Schutzgut Klima / Luft
☐ I (gering) ☐ II (mittel) ☒ III (hoch)	☐ **keine** ☐ **erhebliche Beeinträchtigung (eB)** ☒ **erhebliche Beeinträchtigung mit besonderer Schwere (eBS)**

Schutzgut – Biotopausstattung / biologische Vielfalt
Beschreibung

<u>Charakteristika der vorliegenden Gegebenheiten:</u>

heutige potenzielle natürliche Vegetation: Flattergras-Buchenwald

aktuelle Vegetationsstruktur:

Das Plangebiet wird zum größten Teil von verbrachten und verbuschten Kleingartenparzellen (**HS9**) eingenommen, die sich in strukturreichere und strukturärmere Bereiche differenzieren lassen. Daneben befinden sich zudem noch zwei Bereiche mit einer Wohnnutzung u.a. mit Gebäuden und Hofflächen/Stellplatzflächen (**HN1**) und dazugehörigen Gartenflächen (**HJ1**, **HJ4**).

Ein Großteil der Flächen weist ein fortgeschrittenes Stadium der Sukzession auf und wird von flächigen Gebüschen u.a. aus

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Rose (*Rosa spec.*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Brombeere (*Rubus sectio. rubus*) und Liguster (*Ligustrum vulgare*) eingenommen.

Hierbei sind insbesondere im Osten stellenweise auch feldgehölzähnliche Strukturen vorhanden. Diese werden untergeordnet von Baumarten wie Robinie (*Robinia pseudoacacia*), Eiche (*Quercus robur*), Spitzahorn (*Acer pseudoplatanoides*) und Linde (*Tilia spec.*) bestockt.

Zahlreiche Bereiche sind dagegen noch als Offenland einzustufen und weisen die typische wiesenartige Ausprägung von Freiflächen innerhalb der Kleingartenparzellen auf. Vereinzelt bilden Obstbaumbestände wesentliche Bestandteile der ehemaligen Gartennutzung.

Diese Offenlandflächen werden neben den Gebüschstrukturen noch von flächigen und linearen Hochstaudenfluren (**LB3**), vorwiegend aus Kanadischer Goldrute (*Solidago canadensis*) und punktuell auch von Bambus strukturiert. Im Osten befinden sich zwei noch genutzte strukturreiche Kleingartenflächen (**HS2**).

Vereinzelte Obstbäume sowie Laub- und Nadelbäume sind ebenfalls zahlreich vertreten und bilden bereichsweise vertikale Akzente innerhalb der Kleingartenbrachen. Auf einem der privaten Wohngrundstücke befindet sich im nördlichen Gartenbereich eine prägnante Buche (*Fagus sylvatica*) alter Ausprägung (Stammdurchmesser 90 cm).

Im Nordosten des Plangebiets entlang der Bahntrasse sind vereinzelte strukturarme Kleingartenflächen (**HS1**) anzutreffen, welche erst in der jüngsten Vergangenheit aufgegeben wurden und somit noch einen typischen Gartencharakter aufweisen und nur punktuell eine Verbrachung zeigen. Diese gehen im Westen in einen Bereich über, der von Krautsäumen (**KB1**), Gebüschen aus Brombeere (**BB0**) und Baumgruppen (**BF2**) geprägt ist. In diesem Bereich befindet sich entlang der Kirchstraße ein Restabschnitt einer Trockenmauer (**HN2**).

Im Westen des Plangebiets befinden sich Industrieflächen mit Verkehrsflächen, Lagerplätzen (**HT1**, **HT4**) und Parkplätzen (**HV3**). Die Freiflächen der Industrieanlage sind als baumreiche Grünanlagen (**HM3a**), bestehend aus Rasenfläche und Laub-/Obst- und Nadelbäumen, angelegt, sowie aus strukturarmen Grünanlagen (**HM3**). Außerdem befinden sich Rückhaltemulden (**FS0**) auf einem Teil der Freifläche, die größtenteils naturfern ausgebildet sind. Ein kleiner Abschnitt der Becken ist mit Rohrkolben bewachsen.

Die Mainzer Landstraße wird im Süden von einer Böschungshecke (**BD4**) sowie Einzelbäumen (**BF3** Ahorn) flankiert, während im Norden Gehölzstreifen, Einzelsträucher (**BB1**) sowie artenarme Gräser- und Kräuterfluren (**HC3**) den Straßenseitenraum bilden.

Schutzgut – Biotopausstattung / biologische Vielfalt

Im Plangebiet wurden auf der baumreichen Grünanlage im Westen mehrere Höhlenbäume (**BF3**/**BF4**) kartiert.

Tiere:

Im Plangebiet besteht Lebensraumpotential für Fledermäuse (Jagdhabitat), Reptilien (Fortpflanzungs-/ Ruhestätten), Vögel (Fortpflanzungs-/ Ruhestätten), Amphibien (Landhabitat) und Säugetiere (Fortpflanzungs-/ Ruhestätten von Bilchen in Gebäuden).

Vorkommen von streng geschützten bzw. hochgradig gefährdeten Arten der Käfer, Libellen, Schmetterlinge (Tagfalter/ Nachtfalter) und Heuschrecken sind nicht zu erwarten, eine Übersichtskartierung dieser Tiergruppen erbrachte keine Nachweise.

Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Habitatstruktur und dem damit verbundenen potenziellen Arteninventar wurde für den östlichen Teilbereich des Plangebietes bereits 2016 / 2018 eine erste Abschätzung zum Artenschutz durch das Büro BG NATUR mit einer einmaligen Geländebegehung erstellt[10].

Hierbei wurde die Notwendigkeit von detaillierten, faunistischen Erhebungen zu den Artengruppen Fledermäuse, Vögel, Amphibien und Reptilien formuliert, da Vorkommen von besonders oder streng geschützten Arten, Arten mit einem ungünstigen Erhaltungszustand oder Rote Liste - Arten nicht ausgeschlossen werden konnten.

Diese eingehenden Erhebungen sowie die Artenschutzprüfung wurden dann 2024 für das aktuelle Plangebiet durch das Büro BG NATUR[11] einschließlich einer Baumhöhlen- und Horstkartierung durchgeführt.

Folgende Nachweise wurden für das Plangebiet erbracht:

- Fledermäuse (Zwergfledermaus, Mückenfledermaus, Abendsegler, Kleinabendsegler),
- Reptilien (Mauereidechse, Zauneidechse, Schlingnatter) und
- Vögel (33 Arten davon 10 Brutvogelarten mit Brutverdacht im Untersuchungsgebiet: Amsel, Buchfink, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Nachtigall, Zilpzalp, sowie Nachweis des Turmfalken mit Horst)

Konfliktanalyse

Die Auswirkungen der Planung sind als dauerhaft und nachhaltig einzustufen, da die gesamten Lebensraumstrukturen innerhalb des Plangebiets durch die Überbauung und Versiegelung entfallen werden. Es werden dabei sowohl anthropogen überprägte aber auch strukturreiche Lebensräume (ehemalige Kleingartenanlage) und Biotope mit einer Bedeutung für die biologische Vielfalt beansprucht.

[10] Beratungsgesellschaft Natur (2016): Gemeinde Budenheim, Nutzungsänderung Kirchstraße, Artenschutz, Ersteinschätzung des Arteninventars

[11] Beratungsgesellschaft Natur (2025): Fachbeitrag Artenschutz – Budenheim BPlan „Kirchstraße“

Beschreibung der möglich auftretenden Beeinträchtigungen

Verlust von Biotopstrukturen durch die Planung: **gesamt ca. 5,65 ha**

- Strukturreiche Flächen und Gehölze:

Biotoptyp		Fläche in m²
BB0	Gebüsch, auf ruderalem Standort	135
BB1	Gebüschstreifen, als Gehölzstreifen (BD3) mittlerer Ausprägung ausgebildet	165
BD3	Gehölzstreifen, mittlere Ausprägung	490
BD4	Böschungshecke, mittlere Ausprägung	465
BF2	Baumgruppe, überwiegend autochthone Arten, mittlere Ausprägung	200
BF3	**Einzelbaum (Laubbaum Buche Stamm-durchmesser 90 cm)**	-
FS0	Rückhaltebecken, Graben mit extensiver In-standhaltung (FN3), naturnah	25
HJ2	Nutzgarten	235
HJ4	Gartenbrache (gehölzreich)	650
HM3a	Strukturreiche Grünanlage, mit Höhlenbäumen	8.175
HN2	Trockenmauer	5
HS2	Kleingartenanlage mit hoher struktureller Viel-falt	2.330
HS9	Brachfläche der Kleingartenanlagen (gehölz-reich)	19.000
	Gesamtfläche	**31.875**

- Strukturarme Flächen und Gehölze:

Biotoptyp		Fläche in m²
BD5	Schnitthecke	95
FS0	Rückhaltebecken Graben mit extensiver Instandhaltung (FN3), naturfern	275
HC3	Straßenrand artenarme Krautschicht, Gehölzbestand junger Ausprägung	3.340
HJ1	Ziergarten	1.000
HJ4	Gartenbrache	1.255
HM 3	Strukturarme Grünanlage	460
HM6	Höherwüchsige Grasfläche artenarm	835
HS1	Intensiv genutzte, strukturarme Kleingartenan-lage	2.550
HS9	Brachfläche der Kleingartenanlagen	10.860
HW5	Brachfläche der Gewerbegebiete	3.145
KB1	ruderaler trockener Saum	115
LB3	Neophytenflur	685
	Gesamtfläche	**24.615**

Beeinträchtigung von planungsrelevanten Tiergruppen/-arten durch die Planung:

- Verlust von Lebensräumen (Nahrungshabitate, Fortpflanzungsstätten, usw.) für die lokale Fauna durch die Beanspruchung von Kleingartenanlagen und Grünflächen, sowie Gehölzen
- Lockwirkungen für Insekten durch Beleuchtung
- Tötung und Störung von Individuen bei Baufeldräumung und Bauarbeiten
- Beeinträchtigungen planungsrelevanter Tierarten:
  - Reptilien (Zauneidechse, Mauereidechse, Schlingnatter): Durch die Baumaßnahmen ist eine Tötung streng geschützter Arten ohne Vermeidungsmaßnahmen möglich, außerdem werden Fortpflanzungs- und Ruhestätten in Anspruch genommen
  - Avifauna (10 gebüsch- und baumbrütende Brutvogelarten mit Brutverdacht, sowie Turmfalke mit Horstnachweis): temporäre Störung von Brutstandorten, Tötung von Individuen ohne Vermeidungsmaßnahmen im Zuge der Baufeldfreimachung möglich. Durch die Versiegelung gehen Nahrungshabitate verloren. An Gebäuden ist Vogelschlag möglich
  - Fledermäuse (mehrere Arten: Zwergfledermaus, Mückenfledermaus, Abendsegler, Kleinabendsegler): Verlust von Jagdhabitaten, Störung durch Beleuchtung

Die Auswirkungen auf planungsrelevante Tierarten werden gesondert unter Kapitel 4.4 „Artenschutzbelange - Artenschutzprüfung“ abgehandelt.

Umweltauswirkungsintensität:	**hoch**
Bewertung des Schutzguts biologische Vielfalt	
Erfassungsgrundlage:	

- Ehemals genutzte Kleingartenanlage mit Strukturvielfalt; Grünflächen, Gehölze mit hoher Bedeutung für die biologische Vielfalt
- Einzelbaum autochthoner Art, alter Ausprägung (Laubbaum: Buche STØ 90 cm) mit sehr hoher Wertigkeit
- Wertigkeit der Biotoptypen (*strukturreiche Biotoptypen sind fett gedruckt*):

Biotoptyp	Biotopwert (BW)	Wertstufe
BB 0 Gebüsch, Strauchgruppe	12	3 Mittel
BB 1 Gebüschstreifen, Strauchreihe (Gehölzstreifen)	15	4 Hoch
BD 3 Gehölzstreifen	15	4 Hoch
BD 4 Böschungshecke	15	4 Hoch
BD 5 Schnitthecke	8	2 Gering
BF 2 Baumgruppe	15	4 Hoch
BF 3 Einzelbaum (Laubbaum Buche STØ 90 cm)	18	5 sehr hoch
FS 0 Rückhaltebecken (Graben mit extensiver Instandhaltung (FN3), naturfern)	8	2 Gering
FS 0 Rückhaltebecken (Graben mit extensiver Instandhaltung (FN3), naturnah)	13	4 Hoch
HC 3 Straßenrand	7	2 Gering
HJ 1 Ziergarten	7	2 Gering

HJ 2 Nutzgarten	11	3 Mittel
HJ 4 Gartenbrache	11	3 Mittel
HJ 4 Gartenbrache (gehölzreich)	12	3 Mittel
HM 3 Strukturarme Grünanlage	8	2 Gering
HM 3a Strukturreiche Grünanlage	12	3 Mittel
HM 6 Höherwüchsige Grünfläche	10	3 Mittel
HN 2 Trockenmauer	13	4 Hoch
HS 1 Intensiv genutzte, strukturarme Kleingartenanlage	7	2 Gering
HS 2 Kleingartenanlage mit hoher struktureller Vielfalt	11	3 Mittel
HS 9 Brachfläche der Kleingartenanlagen	11	3 Mittel
HS 9 Brachfläche der Kleingartenanlagen (gehölzreich)	14	4 Hoch
HW 5 Siedlungs-, Industrie- und Verkehrsbrache, artenarm	7	2 Gering
KB 1 ruderaler trockener Saum	8	2 Gering
LB 3 Neophytenflur	3	2 Gering

- Vorkommen streng geschützter Arten (Zauneidechse, Mauereidechse, Schlingnatter, Turmfalke)
- Funktion als Lebensraum (Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Reptilien und Vögel, Nahrungsraum für Reptilien, Vögel und Fledermäuse, Jagdhabitate für Fledermäuse)

Bewertungsrahmen der Funktionen des Schutzguts Klima und Luft	**Wertstufe**
- **Vielfalt von Arten einschließlich der innerlichen Vielfalt (Pflanzen)**	**hoch (4)**
- **Vielfalt von Arten einschließlich der innerlichen Vielfalt (Tiere)**	**Sehr hoch (5)**
- **Vielfalt von Lebensgemeinschaften und Lebensräumen (Biotope)**	**hoch (4)**
	Gesamtbewertung: sehr hoch (5)

Bewertung der Umweltauswirkungsintensität (Wirkungsstufe) (siehe oben)	**Erwartete Beeinträchtigung für das Schutzgut biologische Vielfalt**
☐ I (gering) ☐ II (mittel) ☒ III (hoch)	☐ **keine** ☐ **erhebliche Beeinträchtigung (eB)** ☒ **erhebliche Beeinträchtigung mit besonderer Schwere (eBS)**

Schutzgut – Landschaftsbild und Erholung

Beschreibung

Vorbelastung:

- direkte Umgebung des Plangebiets ist bereits durch die umliegende Siedlungsstruktur sowie insbesondere durch das Industriegebiet im Westen und die Mainzer Landstraße (L423) im Süden gekennzeichnet
- bereits vorliegende anthropogene Überprägung der Erholungsfunktion durch die angrenzenden Verkehrs- und Siedlungsflächen

Beschreibung der vorliegenden Situation

Das Plangebiet wird durch eine strukturreiche, abwechslungsreiche Landschaftszusammensetzung geprägt, die sich durch die hohe Anzahl an verschiedenen Gehölzstrukturen hervorsticht. Die Gehölzkulisse ist in der Lage das nördlich des Plangebiets befindliche Industriegebiet sowie die Bahntrasse zu kaschieren und so den industriellen Charakter dieses Siedlungsteilbereiches zu verringern. Sowohl die Baumhecke im Süden der Mainzer Landstraße als auch die Gehölz- und Offenlandstrukturen im Plangebiet sorgen dafür, dass diesem Stadtteil der Charakter einer Kulturlandschaft zugesprochen werden kann (vgl. auch Schutzgut biologische Vielfalt).

Im Westen sorgen die industriellen Anlagen sowie die dazugehörigen Verkehrsflächen für eine deutliche anthropogene Überprägung des Ortsbildes und bilden eine abrupte Kante zum Ensemble der Gehölze und Offenlandfläche. Der bautechnische Eindruck in diesem Bereich des Plangebiets wird zwar durch die großflächige und mit Einzelbäumen versehene Grünfläche leicht abgemildert, ist aber aufgrund seines Umfanges deutlich wahrnehmbar. Der Gehölzstreifen südlich der Gebäude sorgt jedoch für eine gute Eingrünung des Areals und kann den industriellen Charakter im Bereich der Kreuzung etwas auflockern. Als weitere anthropogene Akzente, die das Ortsbild im Nahbereich leicht negativ beeinflussen sind die vorhandenen Gebäude zu nennen.

Ausgewiesene Wanderwege sind im Bereich des Plangebiets und nahen Umfeld nicht vorhanden. Die Fortführung der Kirchstraße im Norden wird jedoch von den Anwohnern im Osten sowie von externen Besuchern und Hundehaltern als Spazierstrecke genutzt. Eine gewisse Erholungsfunktion ist somit vorhanden.

Konfliktanalyse

Die Errichtung eines kombinierten Industrie- und Gewerbe-, sowie Sondergebietes wird zu einer nachhaltigen Veränderung des Landschaftsbildes führen. Das gewohnte Ortsbild mit dem Aspekt einer strukturreichen Kulturlandschaft (Offenland- und Gehölzflächen) wird durch die Umwandlung in einem stark mit baulichen Anlagen geprägten Siedlungsgebiet erheblich modifiziert, wobei die Einsehbarkeit des Gebietes sich im Wesentlichen auf den Nahbereich und insbesondere den Blick von Süden und Osten beschränkt. Aufgrund der Lage innerhalb der Siedlungsstruktur ist keine wesentliche Beeinträchtigung auf die Fernwirkung gegeben.

Trotz der vorliegenden Vorbelastungen (L423, Industrie- und Gewerbegebiet), die ebenfalls bereits eine negative Wirkung auf den bisherigen Charakter des Landschaftsbildes besitzen, ist die Beeinträchtigung durch das Vorhaben insbesondere aufgrund der Nutzungsarten als hoch zu bewerten.

Beschreibung der möglich auftretenden Beeinträchtigungen

- weitere starke anthropogene und bautechnische Überprägung durch Industrie-, Gewerbe- und Sondergebiete in einem durch Gehölze und Offenlandflächen strukturierten Landschaftsteilbereich

Umweltauswirkungsintensität: hoch

Bewertung des Schutzguts Landschaftsbild und Erholung
Erfassungsgrundlage:

- Plangebiet ist bereits durch vorhandene anthropogene Elemente etwas beeinträchtigt
- hohe Strukturvielfalt und Gehölzanzahl vorhanden und somit Ausbildung eines Kulturlandschaftscharakters
- Vorhandensein einer Eingrünung des Gewerbegebietes im Westen
- geringe Bedeutung für die Naherholung

Bewertungsrahmen der Funktionen des Schutzguts Klima und Luft	**Wertstufe**
- **Vielfalt von Landschaft als Ausdruck des natürlichen und kulturellen Erbes**	**mittel (3)**
- **Funktion im Bereich des Erlebens und Wahrnehmens von Landschaft und Erholung**	**gering (2)**
Gesamtbewertung: mittel (3)	

Bewertung der Umweltauswirkungsintensität (Wirkungsstufe) (siehe oben)	**Erwartete Beeinträchtigung für das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung**
☐ I (gering) ☐ II (mittel) ☒ III (hoch)	☐ **keine** ☐ **erhebliche Beeinträchtigung (eB)** ☒ **erhebliche Beeinträchtigung mit besonderer Schwere (eBS)**

Schutzgut – Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung

Charakteristika der vorliegenden Gegebenheiten:

Kulturgüter in Form von z.B. denkmalgeschützten Elementen oder Bodendenkmälern bzw. sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt.

Als Sachgüter kommen unterschiedliche Leitungen (Wasser, Strom, etc.) in Frage.

Konfliktanalyse

- Bei einer sachgemäßen Durchführung der Bauarbeiten und Einhaltung der gem. der Generaldirektion Kulturelles Erbe – Direktion Landesarchäologie Speyer aufgestellten Vorgaben bzgl. Baustellen sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Umweltauswirkungsintensität: keine

Schutzgut – Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit

Beschreibung

Charakteristika der vorliegenden Gegebenheiten:

Für den Menschen besitzt das Plangebiet aufgrund der vorliegenden Nutzungsart (in den Randbereichen Gewerbe bzw. Industrie) eine wirtschaftliche Bedeutung. Die ehemalige ausgedehnte Kleingarten-Nutzung hat in den zurückliegenden Jahren an Bedeutung verloren, so dass ein großer Teil dieser Flächen

Schutzgut – Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit

mittlerweile brachgefallen ist. Lediglich im Nordosten bzw. im Umfeld der noch vorhandenen Wohnbebauung findet sich noch aktive Kleingartennutzung.

Entlang der Kirchstraße im Norden befinden sich zwei Komplexe mit einer vorhandenen Wohnbebauung.

Darüber hinaus ist bereichsweise eine Wohnnutzung vorhanden.

Im Plangebiet befinden sich keine ausgewiesenen Wanderwege oder sonstigen Strukturen für die Naherholung.

Konfliktanalyse

Umweltauswirkungen, die sich schädigend auf die menschliche Gesundheit während der Bauarbeiten auswirken würden, sind insbesondere bei Einhaltung der gängigen Vorschriften und gesetzlichen Regelungen nicht zu erwarten. Weitere während der Baumaßnahmen auftretenden Störungen sind nur temporärer Natur und werden sich nur kurzfristig auf die umliegenden Nutzungen auswirken.

Aufgrund der Lages des Planungsgebietes im nahen Umfeld von Siedlungsstrukturen bestehen Ansprüche an gesunde Lebensverhältnisse für die umliegenden Anwohner, insbesondere im Hinblick auf die zukünftigen Lärmemissionen.

Eine besondere Betroffenheit der Wohnfunktion ist für die im Plangebiet befindliche Wohnbebauung gegeben. Diese erhalten einen Bestandsschutz, weitere Wohnbebauung wird jedoch nicht mehr zugelassen.

Die Etablierung von weiteren Industrieanlagen, Gewerben und sonstigen Nutzungen wird zu einer Steigerung der hiermit verbundenen Emissionen, insbesondere Schadstoffe, CO_2 und Lärm führen. Es ist des Weiteren mit einer Steigerung der Verkehrsflüsse, in erster Linie durch den Lieferverkehr, zu rechnen. Darüber hinaus wird durch die Errichtung von großflächigen Industrie- und Gewerbeanlagen zu einer Veränderung der gewohnten Landschaft führen, welche negative Auswirkung auf die Wohnqualität der im Süden der Mainzer Landstraße geplanten und bestehenden Wohngebiete zur Folge haben wird.

Abhängig von der sich etablierenden Nutzung kann daher eine starke Nutzung der Mainzer Landstraße erfolgen, ggf. auch in den Nachtstunden. Die hohe Verkehrslast sowie eine mögliche hohe Lärmstörung durch die Betriebsprozesse können Auswirkungen auf die Lebensqualität der im Süden liegenden bestehenden und geplanten Wohngebiete zur Folge haben.

Zur Bewertung der Lärmproblematik wurde ein Schallgutachten in Auftrag gegeben[12]. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass es innerhalb des Plangebiets durch Schallimmissionen zu Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV kommt. Es werden daher für diese Bereiche passive Schallschutzmaßnahmen für zu errichtende Gebäude festgelegt.

Zur Vermeidung einer zusätzlichen Belastung der Lebensqualität in den angrenzenden Wohngebieten wurde eine Emissionskontingentierung vorgeschlagen. Hierdurch wird sichergestellt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der angrenzenden bestehenden und geplanten Wohnbebauung eingehalten werden.

Auch eine intensive Nutzung der Verkehrsinfrastruktur durch den gesteigerten Lieferverkehr kann Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit derselbigen besitzen. Diese stellt eine weitere Zusatzbelastung durch den Verkehr für die Bevölkerung dar.

Zur Klärung, ob durch den Betrieb der geplanten Handelsflächen die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der bestehenden Wohnbebauung im SO-Gebiet eingehalten werden können und ob die festzusetzenden Emissionskontingente (Nachweis der Einhaltung an der umliegenden Wohnbebauung)

[12] Ingenieurbüro Greiner (2024): Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung Bericht Nr. 224024/3

Schutzgut – Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit

ausreichend hoch für die geplanten Nutzungen dimensioniert sind, wurde eine Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung für den Neubau von Handelsflächen (REWE)[13] durchgeführt. Diese ergab, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der bestehenden Wohnbebauung in SO 1 innerhalb des Plangebietes unter Zugrundelegung des im Gutachten genannten Schallemissionsansatzes eingehalten werden können. Daher sind nach derzeitigem Planstand keine weiteren Schallschutzmaßnahmen in Bezug auf die dort bestehende Wohnbebauung erforderlich. Zur Einhaltung der einschlägigen Immissionsrichtwerte bzw. Immissionskontingente sind im weiteren Verfahren bei Vorliegen einer konkreten Eingabeplanung die gegebenenfalls erforderlichen Schallschutzmaßnahmen (Begrenzung der Schallleistungspegel haustechnischer Anlagen, Betriebszeitenbegrenzungen, Schallschutzwände) zu konkretisieren.

Eine weitere Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung wurde zur Werkserweiterung der Firma Bericap[14] durchgeführt. Auch hier zeigten die Berechnungen, dass bei Zugrundelegung des genannten Schallemissionsansatzes für den Betrieb der Firma Bericap (Bestand sowie Erweiterung) die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der bestehenden Wohnbebauung in GE sowie die zur Verfügung stehenden Immissionskontingente an der Bebauung im Umfeld des Plangebietes eingehalten werden. Zur Einhaltung der einschlägigen Immissionsrichtwerte bzw. Immissionskontingente sind im weiteren Verfahren die gegebenenfalls erforderlichen Schallschutzmaßnahmen (Begrenzung der Schallleistungspegel technischer Anlagen, Betriebszeitenbegrenzungen, Schallschutzwände) zu konkretisieren.

Die zu erwartenden negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sind insgesamt als mittel zu bewerten. Es sind daher über die im Schallgutachten vorgeschlagenen Maßnahmen hinausgehende grünordnerische Maßnahmen notwendig um die Störungsintensität und Auswirkung zu reduzieren.

Umweltauswirkungsintensität: mittel

4.4 Artenschutzbelange - Artenschutzprüfung

Rechtliche Grundlagen

Zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten vor Beeinträchtigungen durch den Menschen sind auf gemeinschaftsrechtlicher und nationaler Ebene umfangreiche Vorschriften erlassen worden. In der Neufassung der §§ 44 und 45 des BNatSchG wurden die europarechtlichen Vorgaben zum Artenschutz (Flora-Fauna-Habitat (FFH)- und Vogelschutzrichtlinie VS-RL)) umgesetzt.

Die generellen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des §44 Abs.1 sind folgendermaßen gefasst:

"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,

[13] Ingenieurbüro Greiner (2025): Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Neubau von Handelsflächen, Bericht Nr. 225041/2

[14] Ingenieurbüro Greiner (2025): Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Werkserweiterung Firma Bericap, Bericht Nr. 225042/2

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 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)."

Mit der Erweiterung des § 44 BNatSchG durch den Absatz 5 für Eingriffsvorhaben und für Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 BNatSchG, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, wird eine akzeptable und im Vollzug praktikable Lösung bei der Anwendung der Verbotsbestimmungen des Absatzes 1 erzielt. Demnach ist hier zu prüfen, inwieweit streng geschützte Arten und europäische Vogelarten von dem Vorhaben betroffen sind.

Zu den besonders geschützten Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG gehören:

- Tier- und Pflanzenarten der Anhänge A oder B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 EU-Artenschutzverordnung
- Arten des Anhangs IV der Richtlinie 92/43/EWG „Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie“ 1
- europäische Vogelarten im Sinne des Artikels 1 der Richtlinie 79/409/EWG; „Vogelschutzrichtlinie“
- Arten der Anlage 1 Spalte 2 zu § 1 BArtSchVO „Bundesartenschutzverordnung“

Zu den streng geschützten Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG gehören besonders geschützte Arten:

- des Anhangs A der EG-VO 338/97 EU-Artenschutzverordnung
- des Anhangs IV der Richtlinie 92/43/EWG „Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie“
- der Anlage 1 Spalte 3 zu § 1 BArtSchVO „Bundesartenschutzverordnung“

Artenschutzprüfung

Für das vorliegende Projekt wurde eine Artenschutzprüfung mit zugehörigem Fachbeitrag Artenschutz durch das Büro BG NATUR durchgeführt und erstellt.[15] Im Folgenden sind ist die Prüfung und deren Ergebnisse zusammenfassend beschrieben.

Abschichtung der betroffenen Arten

Die artenschutzrechtliche Prüfung ist für die Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten durchzuführen.

Aus einer Liste der im Untersuchungsraum vorkommenden und potentiell vorkommenden Anhang IV Arten und europäischen Vogelarten, erfolgt die Ermittlung der für das Vorhaben relevanten Arten.

Für die jeweils betroffene Art wird in einzelnen Prüfschritten erarbeitet, ob die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG bei der Verwirklichung des Vorhabens berührt werden (Wirkungsprognose aufgrund der Wirkfaktoren). Wird dies bei allen Verboten verneint, so ist das

[15] Beratungsgesellschaft Natur (2024): Fachbeitrag Artenschutz Bebauungsplan „Kirchstraße“, Budenheim

Vorhaben in Bezug auf das Artenschutzrecht zulässig und damit die artenschutzrechtliche Prüfung abgeschlossen. Werden jedoch

- der Individuenschutz von Pflanzen (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG)
- der Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)
- oder der Individuenschutz der Tiere (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) unvermeidbar im Zusammenhang mit der Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten berührt, schließt sich ein nächster Prüfschritt an.

Dieser resultiert aus dem Wortlaut des § 44 Abs. 5, Sätze 2, 3 und 4 BNatSchG. Danach ist zu prüfen, ob die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang ggf. durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen weiterhin erfüllt wird.

Sofern dies verneint werden muss, bedarf es der Anwendung der Ausnahmeregelung in § 45 Abs. 7 BNatSchG.

Das Ergebnis der Ausnahmeprüfung entscheidet darüber, ob ein Vorhaben zugelassen werden kann.

Relevanzprüfung

Im Rahmen einer Ersteinschätzung des Artinventars im Jahr 2016 wurde aufgrund einer Wirkungsprognose der Untersuchungsumfang für die faunistischen und floristischen Erhebungen bestimmt. Grundlage sind Ortskenntnisse, eigene Untersuchungen im Rahmen von Ortsbegehungen und lokale Naturschutzliteratur.

Die Relevanzprüfung des Büros BG NATUR ergab Potenziale für nachfolgend genannte Arten im Plangebiet[16].

In Tabelle 3 sind die hierbei herausgefilterten Artengruppen fett gedruckt.

Tabelle 3: **Darstellung der abzuprüfenden Artengruppen und Relevanz**

Artengruppe	Begründung
Säugetiere	relevante Vorkommen (streng geschützte bzw. hochgradig gefährdete Arten) sind nicht zu erwarten. Mögliches Vorkommen von Bilchen (Gartenschläfer) in Gebäuden. **Kontrolle auf Besatz vor Abriss/Rodung notwendig**
Fledermäuse	Im Plangebiet ist Quartierpotenzial vorhanden, es wird sehr wahrscheinlich als Jagdgebiet und für Transferflüge durch Fledermäuse genutzt. **Erfassung mit Batcordern**
Vögel	Freiflächen, Einzelbäume, Gebüsche haben Lebensraumpotenzial. Bestandsaufnahme und Bewertung besonders/streng geschützter Arten, bzw. deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

[16] Beratungsgesellschaft Natur (2024): Fachbeitrag Artenschutz Bebauungsplan „Kirchstraße“, Budenheim, Kapitel 13.2

Artengruppe	Begründung
	Erfassung (5 Tages- und 1 Nachtbegehung)
Amphibien	Lebensraumpotential als Landhabitat. **Erfassung (Übersichtskartierung)**
Reptilien	Überprüfung relevanter Vorkommen (streng geschützte bzw. hochgradig gefährdete Arten) ist notwendig. **3 Begehungen insbesondere zur Erfassung der streng geschützten Zauneidechse, Mauereidechse, Schlingnatter**
Käfer, Libellen, Schmetterlinge (Tagfalter/ Nachtfalter)**, Heuschrecken**	Nach der Übersichtskartierung sind relevante Vorkommen (streng geschützte bzw. hochgradig gefährdete Arten) nicht zu erwarten. Potenziell vorkommende Arten sind nicht planungsrelevant.

Bewertung:

Strukturen/ Baumhöhlen-/Horstkartierung:

Einzelbäume mit Baumhöhlen bzw. potenziell quartierbietenden Strukturen wurden im Westen des Geltungsbereichs nachgewiesen (vgl. Karte der Biotoptypen mit Höhlenbäumen im Anhang). Ein Horst wurde in einem Nadelbaum zentral im Untersuchungsgebiet festgestellt.

Aufgrund der Unzugänglichkeit von Gehölzen, insbesondere von Altbäumen, in dicht zugewachsenen Baumhecken kann ein Vorkommen weiterer Einzelbäume mit Baumhöhlen bzw. potenziell quartierbietenden Strukturen im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden.

Fledermäuse:

Im Untersuchungsgebiet konnten keine Quartiere für Fledermäuse gefunden werden und die Rufaufzeichnung der Arten war gering. Es wird lediglich von einer sporadischen Nutzung des Gebietes für Jagd- und Transferflüge ausgegangen. Die Wertigkeit des Untersuchungsgebietes für die Artengruppe der Fledermäuse ist gering.

Folgende Arten (alle streng geschützt) wurden festgestellt:

- Zwergfledermaus *(Pipistrellus pipostrellus)*
- Mücken-Fledermaus *(Pipistrellus pygmaeus)*
- Rauhautfledermaus *(Pipistrellus nathusii)*
- Weißrandfledermaus *(Pipistrellus kuhlii)*
- Großer Abendsegler *(Nyctalus noctula*
- Kleinabendsegler *(Nyctalus leisleri)*

Die regelmäßige Nutzung des Gebiets als Fortpflanzungs- und Ruhestätte laut § 44 Abs.1 Nr.1 und 3 BNatSchG wird damit für die zugänglichen Bereiche ausgeschlossen. Aufgrund teilweise geschlossener Gärten und Grundstücke, sowie bewohnter Häuser konnte nicht alles kontrolliert werden.

Konkrete Flugrouten wurden nicht identifiziert. Nahrungs- und Jagdbereiche sowie Flugrouten und Wanderkorridore unterliegen gemäß LANA (Hinweise Artenschutzdefinitionen 2009) als solche nicht dem Verbot des §44 Abs. Nr. 3 BNatSchG. Eine erhebliche Störung der lokalen

Population von Fledermausarten wird sich in diesem Fall durch das Bauvorhaben nicht ergeben.

Reptilien:

Im Rahmen der Kartierungen wurden folgende Arten festgestellt:

- Zauneidechse (*Lacerta agilis*) – streng geschützt
- Mauereidechse (*Podarcis muralis*) – streng geschützt
- Schlingnatter (*Coronella austriaca*) – streng geschützt
- Blindschleiche (*Anguis fragilis*) – besonders geschützt

Durch die Nähe zur Bahntrasse, die fortschreitende Nutzungsaufgabe und zunehmende Lagerung von Materialien in Verbindung mit dem sandigen Untergrund steigt die Wertigkeit für Reptilien sowie der versteckt lebenden Blindschleiche.

Im Bereich der angrenzenden Bahnstrecke wurde ein ausgewachsenes Exemplar der streng geschützten Schlingnatter gefunden, was auf generell hohe Dichten an Reptilien im Gebiet hindeutet.

Für die vorkommenden streng geschützten Arten ist eine CEF-Maßnahme erforderlich.

Amphibien:

Im Rahmen der Kartierungen wurden keine Hinweise insbesondere in den Gräben im Westen des Geltungsbereichs auf eine Nutzung als Amphibienlebensraum festgestellt.

Der Planungsraum besitzt aktuell eine geringe bis mittlere Wertigkeit für Amphibien. Aufgrund der nicht vollständigen Zugänglichkeit teils eingezäunter Kleingärten, kann ein Vorhandensein temporärer oder anderer Gewässer wie private Kleinteiche nicht ausgeschlossen werden. In den untersuchten zugänglichen Flächen ist aktuell kein Amphibienvorkommen vorhanden und es kommen somit auch keine planungsrelevanten Arten vor.

Avifauna:

Insgesamt wurden 33 **Vogelarten** im Untersuchungsgebiet und nahen Umfeld nachgewiesen, davon haben 10 Arten den Status Brutvogel oder Brutverdacht direkt im Untersuchungsgebiet. Die restlichen Vogelarten nutzen das Gelände zur Nahrungsaufnahme und als Transferzone, bzw. brüten teilweise direkt angrenzend an das Untersuchungsgebiet. Für den Turmfalkenhorst, der im Erfassungszeitraum aktiv genutzt wurde, ist eine CEF-Maßnahme erforderlich.
(Eine Artenliste ist dem Gutachten des Büros BG NATUR zu entnehmen, Kap. 7.6, Seite 19)

Für die avifaunistische Bewertung des Plangebiets ist der Nachweis von Brutvögeln wertgebend. Es gelang jedoch kein Nachweis von Brutvögeln mit einem ungünstigen bis schlechten Erhaltungszustand (Ampelschema: rot und gelb) in Rheinland-Pfalz. Jedoch gelang der Nachweis einer streng geschützten Brutvogelart, dem Turmfalken, im Untersuchungsgebiet. Zum aktuellen Zeitpunkt besitzt das Plangebiet folglich eine geringe bis mittlere Wertigkeit für die Avifauna, vor allem für gebüsch- und baumbrütende Arten. Durch die zeitweise Nutzung der Flächen sowie die anliegenden Verkehrsstraßen bzw. Bahnstrecke sowie Bebauung besteht bereits ein erhöhter Stördruck im Untersuchungsgebiet. Dadurch werden sehr störungsempfindliche Arten dauerhaft vergrämt. Der Gehölzbestand bietet potenzielle Bruthabitate für vor allem störungstolerante Vogelarten der Siedlungen, Parks und Gärten.

Unter den eminenten Arten (streng geschützt, gefährdet oder ungünstiger Erhaltungszustand) brütet lediglich der **Turmfalke** (*Falco tinnunculus*) im Untersuchungsgebiet mit einem Brutpaar. Sollte der Baum entfernt werden müssen, ist vorab eine vorgezogene Ersatzmaßnahme zum Erhalt der ökologischen Funktion, durchzuführen. Details sind dem Kapitel Maßnahmen zu entnehmen.

Das Gebiet stellt aufgrund vorhandener Strukturen ein gutes Nahrungshabitat dar. Auch bei den Vögeln gilt, wie bereits bei den Fledermäusen erwähnt, dass Nahrungs- und Jagdbereiche sowie Flugrouten und Wanderkorridore gemäß LANA (Hinweise Artenschutzdefinitionen 2009) als solche nicht dem Verbot des §44 Abs. Nr. 3 BNatSchG unterliegen.

Artenschutzprüfung

Für die vorkommenden und möglicherweise betroffenen Brutvögel mit günstigem Erhaltungszustand in Rheinland-Pfalz (Ampel = grün) wurde eine vereinfachte Prüfung in tabellarischer Form durchgeführt (siehe Kap. 13.2). Die vorkommende streng geschützte Brutvogelart Turmfalke mit Erhaltungszustand günstig (Ampel = grün) wird dabei einer Einzelartprüfung unterzogen.

Bei dem Star, Erhaltungszustand ungünstig-unzureichend (Ampel = gelb), wird auf die Durchführung einer Einzelartprüfung verzichtet, da die störungstolerante Art außerhalb des Eingriffsbereichs benachbart zum Vorhabengebiet brütet.

Für alle übrigen Gastvögel, auf die die Wirkfaktoren keinen Einfluss haben, ist keine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich.

Für die Gruppe der Reptilien wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung bzw. Art-für-Art-Prüfung durchgeführt.

Vorzusehende artenschutzrechtliche Maßnahmen im Bebauungsplan

Vermeidung- und Minderungsmaßnahmen:

1. Einrichtung einer Umweltbaubegleitung
2. Zeitraum der Baufeldräumung nur vom 1. Oktober bis 28. Februar
3. Erhaltung und Schutz von Gehölzen
4. Untersuchung von Kleingärten bzw. eingezäunten privaten Grundstücken spätestens vor Baubeginn auf Vorkommen planungsrelevanter Tierarten
5. Kontrolle von Höhlenbäumen, Habitatbäumen zeitnah vor Rodungen auf Besatz durch Fledermäuse
6. Schonung von Gehölzen
7. Vermeidung von Vogelschlag in Absprache mit einer / einem Ornithologin/ en; Durchführung entsprechender baulicher Maßnahmen
8. Minimierung von Beleuchtungen, Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen:

9. Anbringen von Nisthilfen für Höhlen- / Nischen- / Halbhöhlenbrüter und Fledermäuse
10. Umsiedlung / Vergrämung von Reptilien mit Neuanlage bzw. Optimierung vorhandener Eidechsenhabitate
11. Neuschaffung von Niststätten für Turmfalken

Bei Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen treten keine Verbotstatbestände des § 44 Absatz 1 Satz 1-3 BNatSchG ein.

4.5 Auswirkung auf Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb des **Landschaftsschutzgebietes** „Rheinhessisches Rheingebiet“. Durch die vollständige Veränderung der Biotopstruktur innerhalb des ca. 7,4 ha großen Plangebiets sind Auswirkungen auf das lokale Orts- bzw. Landschaftsbild zu erwarten.
Da das Plangebiet im kompletten Umfeld bereits größtenteils von Siedlungsflächen mit gewerblichem Charakter und Verkehrsstrukturen umgeben, geprägt und deutlich vorbelastet ist, ist der Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes in diesem östlichen Bereich von Budenheim nur noch bedingt vorhanden.

Wesentlichen Auswirkungen auf den Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes sind daher nicht zu erwarten.

Beeinträchtigungen der in der weiteren Umgebung befindlichen **Naturschutzgebiete sowie FFH- und VSG-Gebiete** sowie deren Erhaltungsziele können aus nachfolgend erläuterten Gründen grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Wirkpfade zwischen dem Vorhaben und den Natura-2000-Gebieten bestehen in diesem Fall nicht, da

- die nächstgelegenen FFH-, VSG- und Naturschutzgebiete mindestens **1,0 km bzw. 1,5 km** entfernt liegen,
- zwischen dem Plangebiet und den Schutzgebieten ausgedehnte Siedlungs- und Gewerbeflächen sowie Verkehrsinfrastrukturen (Bahnstrecke, Straßen) liegen,
- dadurch funktionale Beziehungen (z. B. Wanderkorridore, Austauschbeziehungen oder störungsempfindliche Verbindungen) unterbrochen bzw. nicht vorhanden sind und
- aufgrund der Art des Vorhabens keine relevanten zusätzlichen Wirkungen (z. B. Lärm, Erschütterungen, Schadstoffeinträge, hydrologische Veränderungen oder Lichtimmissionen) bis in die Natura-2000-Gebiete zu erwarten sind,

kann hier begründet werden, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele der Natura-2000-Gebiete von vornherein ausgeschlossen werden können.

4.6 Zusammenfassung der schutzgutbezogenen Eingriffsschwere und Darstellung der auftretenden Konflikte

Die schutzgutbezogene Bewertung der Beeinträchtigung erfolgte nach der Matrixtabelle (S. 6) und wurde bereits bei der Darstellung der Schutzgüter samt Auswirkungen integriert. Die Ermittlung der Beeinträchtigungsschwere kam zu folgendem Ergebnis:

Tabelle 4: Matrixtabelle der Eingriffsbewertung nach Schutzgütern

Schutzgut	Wertstufe	Wirkungsstufe	Erwartete Beeinträchtigungen	Konfliktbezeichnung
Boden	3	III	eBs	K 1
Wasser	3	II	eB	
Klima / Luft	4	III	eBS	K 2
bio. Vielfalt	5	III	eBS	K 3
Landschaftsbild	3	III	eBS	K 4

Schutzgut	Wertstufe	Wirkungsstufe	Erwartete Beeinträchtigungen	Konfliktbezeichnung
Kultur- und sonstige Sachgüter	keine Auswirkungen			
Mensch	mittlere bis hohe Beeinträchtigungen durch Lärm und Veränderung der Wohnqualität			
Schutzgebiete	keine wesentlichen Auswirkungen			

Erläuterung der Tabelle:
Wertstufe: **1** sehr gering, **2** gering, **3** mittel, **4** hoch, **5** sehr hoch, **6** hervorragend
Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen / Wirkungsstufe: **I** gering, **II** mittel, **III** hoch
Erwartete Beeinträchtigungen: **eB**: erhebliche Beeinträchtigung, **eBS**: erhebliche Beeinträchtigung mit besonderer Schwere
Bei Eingriffen mit einer erheblichen Beeinträchtigung besonderer Schwere sind i. d. R. weitere schutzgutbezogene Kompensationsmaßnahmen notwendig.

Nach der Bewertung der Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen wird deutlich, dass eine **erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Wasser** zu erwarten ist. Für die **Schutzgüter Boden, Klima, biologische Vielfalt und Landschaftsbild** ist dagegen aufgrund der großflächigen Versiegelung und anthropogenen Überprägung, sowie des Vorkommens streng geschützter Arten eine **erhebliche Beeinträchtigung mit besonderer Schwere** darzulegen.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung konnte festgestellt werden, dass eine Betroffenheit für die Tiergruppe der Reptilien (Zauneidechse, Mauereidechse, Schlingnatter), Vögel (Turmfalke) und Fledermäuse gegeben ist, welche ebenfalls eine Beeinträchtigung darstellt und unter dem Schutzgut biologische Vielfalt als Konfliktpunkt aufgenommen wird.

Es ergeben sich durch die Planung somit grundsätzlich folgende Konflikte:

➢ **K 1**

Beeinträchtigung des Boden- und Wasserhaushaltes durch die Versiegelung von biologisch aktiver Fläche und der damit verbundenen Änderung der Bodenstrukturen und -funktionen

Neuversiegelung durch gepl. Bebauung und Verkehrsflächen

GE-Fläche (max. GRZ 0,8) ca. 23.615 m² x 0,8 =		ca. 18.892 m²
GI-Fläche (max. GRZ 0,9) ca. 2.110 m² x 0,9 =		ca. 1.900 m²
SO-Fläche (max. GRZ 0,8) ca. 15.740 m² x 0,8 =		ca. 12.592 m²
GF-Fläche (max. GRZ 0,8) ca. 9.010 m² x 0,8 =		ca. 7.208 m²
Verkehrsflächen (Straßen)		ca. 9.235 m²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		ca. 4.590 m²
Summe Neuversiegelung		**ca. 54.417 m²**
abzüglich bereits versiegelter Fläche im BBP	./.	ca. 15.440 m²
Summe Nettoneuversiegelung		**ca. 38.977 m²**

Beeinträchtigungen:

- Beeinträchtigung der Bodenstrukturen und -funktionen
- Erhöhung des Oberflächenabflusses

- Reduzierung der Grundwasserneubildung
- Verlust an Versickerungsfläche
- Verlust an Lebensraum für Fauna und Flora

➢ K 2

Beeinträchtigung des lokalen Klimas durch großflächige Errichtung von klimawirksamen Anlagen (Gebäude und Verkehrsflächen) und die Überbauung von Kaltluftproduktionsflächen

gesamtes Plangebiet

Beeinträchtigungen:

- Reduzierung von klimawirksamen Freiflächen und Verdunstungsflächen
- Erhöhung der Wärmeentwicklung durch versiegelte Oberflächen
- Steigerung der verkehrs- und gewerbebedingten Emissionen
- Verlust von sauerstoffproduzierenden Elementen und Reduzierung von Filterelemente durch die Rodung von Gehölzstrukturen

➢ K 3

Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt durch den Verlust von Biotopstrukturen und die Überplanung von Lebensräumen für Tiere

➢ K 3.1 - Verlust von gehölzreichen Gartenbrachen, Grünflächen und Gehölzen

Gesamt: ca. 5,65 ha

- Strukturreiche Flächen:

Biotoptyp		Fläche in m²
BB0	Gebüsch auf ruderalem Standort	135
BB1	Gebüschstreifen als Gehölzstreifen (BD3) mittlerer Ausprägung ausgebildet	165
BD3	Gehölzstreifen mittlere Ausprägung	490
BD4	Böschungshecke mittlere Ausprägung	465
BF2	Baumgruppe überwiegend autochthone Arten, mittlere Ausprägung	200
FS0	Rückhaltebecken Graben mit extensiver Instandhaltung (FN3), naturnah	25
HJ2	Nutzgarten	235
HJ4	Gartenbrache (gehölzreich)	650
HM3a	Strukturreiche Grünanlage mit Höhlenbäumen	8.175
HN2	Trockenmauer	5
HS2	Kleingartenanlage mit hoher struktureller Vielfalt	2.330
HS9	Brachfläche der Kleingartenanlagen (gehölzreich)	19.000

	Gesamtfläche	**31.875**

Strukturarme Flächen:

Biotoptyp		Fläche in m²
BD5	Schnitthecke	95
FS0	Rückhaltebecken Graben mit extensiver (FN3), naturfern	275
HC3	Straßenrand artenarme Krautschicht, Gehölzbestand junger Ausprägung	3.340
HJ1	Ziergarten	1.000
HJ4	Gartenbrache	1.255
HM3	Strukturarme Grünanlage	460
HM6	Höherwüchsige Grasfläche artenarm Instandhaltung	835
HS1	Intensiv genutzte, strukturarme Kleingartenanlage	2.550
HS9	Brachflächen der Kleingartenanlagen	10.860
HW5	Brachfläche der Gewerbegebiete	3.145
KB1	ruderaler trockener Saum	115
LB3	Neophytenflur	685
	Gesamtfläche	**24.615**

- Einzelbaum**:** 1 Laubbaum alter Ausprägung (Buche mit Stammdurchmesser von ca. 90 cm)
- Höhlenbäume: 13 St., ∅ 30 - 50 cm

- Es werden keine geschützten Biotope betroffen - .

- **K 3.2 - Beeinträchtigung von planungsrelevanten Tierarten durch die Neubauvorhaben**

- Reptilien (Zauneidechse, Mauereidechse, Schlingnatter)
- Vögel (10 Gebüsch- und baumbrütende Brutvogelarten mit Brut bzw. Brutverdacht im Gebiet: Turmfalke (streng geschützt), Amsel, Blaumeise, Buchfink, Girlitz, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Nachtigall, Ringeltaube, Zilpzalp)
- Fledermäuse (mehrere Arten: Zwergfledermaus, Mückenfledermaus, Abendsegler, Kleinabendsegler)

Beeinträchtigungen:

- Verlust von Lebensräumen wie Nahrungshabitate, Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die lokale Fauna durch Rodung und Überbauung
- Beeinträchtigungen folgender planungsrelevanter Tierarten:

- **Avifauna**: temporäre Störung von Brutstandorten, Tötung von Individuen ohne Vermeidungsmaßnahmen im Zuge der Baufeldfreimachung möglich, durch Versiegelung gehen Nahrungshabitate verloren, Vogelschlag an Gebäuden möglich
- **Reptilien**: Tötung streng geschützter Arten ohne Vermeidungsmaßnahmen durch Baumaßnahmen möglich, Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden in Anspruch genommen
- **Fledermäuse**: Verlust von Jagdhabitaten, potenzielle Quartiersverluste

➢ **K 4**

Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die bautechnische Überprägung

Beeinträchtigungen:

- Vollständige Überprägung des Geländes mit technisch-konstruktiven Elementen
- Vollständige Veränderung der Eigenart des Planungsraumes durch die zukünftige bauliche Überformung
- Erhöhung von Störungen (Lärm, Abgase, etc.)

➢ **K 5**

Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit durch Lärmemissionen

Beeinträchtigungen:

- Lärmemissionen durch erhöhten Verkehrslärm (Bahntrasse und Mainzer Landstraße)

4.7 Entwicklungsprognose für weitere Belange des Umweltschutzes

4.7.1 Nutzung natürlicher Ressourcen

Die Umsetzung der vorliegenden Planung wird zu einer Nutzung der natürlichen Ressourcen der Schutzgüter Fläche, biologische Vielfalt, Boden- und Wasserhaushalt und Landschaft führen, da eine dauerhafte Beanspruchung des Bodenaufbaus und ein Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen erfolgt.

Die Festsetzung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen trägt aber dazu bei, die Erheblichkeit der Eingriffe zu reduzieren.

4.7.2 Art und Menge der Emissionen

Während der Baumaßnahme werden Schall-, Luftschadstoff-, Geruchs- und Lichtemissionen auftreten, die zu punktuellen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Fauna, Klima und Luft führen können. Diese baubedingten Emissionen sind aber nur von temporärer Natur und werden keine Ausmaße annehmen, die zu einer nachteiligen Auswirkung auf die Schutzgüter führen würden.

Im Rahmen des Betriebs ist mit projektspezifischen Zusatzbelastungen durch Schadstoffe, evtl. Gerüche, Verkehrsemissionen, Produktionslärm, Belichtung usw. zu rechnen. Der Standort befindet sich in einem durch Verkehrsbelastung (Mainzer Landstraße) und Gewerbe bereits geprägten Raum. Aus diesem Grund erfolgt eine Kumulierung der Störungen durch Emissionen. Es sind daher passive Schallschutzmaßnahmen gegen Lärm umzusetzen sowie eine Emissionskontingentierung festzulegen, um die Auswirkungen zu reduzieren.

4.7.3 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Im Rahmen der Bauphase ist mit einem Anfallen von typischen Bauabfällen und auch von Erdmaterial auszugehen. Diese werden in der Regel entsprechend den gesetzlichen Regelungen und Anforderungen sachmäßig entsorgt. Es ist hinsichtlich der baubedingten Abfälle nicht mit relevanten Auswirkungen zu rechnen.

Auf einen sparsamen Umgang mit Ressourcen und die ordnungsgemäße Entsorgung von Abfällen im Rahmen der Bauarbeiten wird dennoch aufmerksam gemacht. Hier sind die gültigen Rechtsvorschriften zu beachten.

Die Ansiedlung von weiteren Industrieanlagen bzw. Gewerben wird zu einer Steigerung der erzeugten Abfallmenge führen. Die Anlagen werden jedoch an das örtliche Abfallentsorgungssystem angeschlossen, auch an die Schmutzwasserkanalisation. Somit sind die Regeln der Kreislaufwirtschaft und Gesetze zur Abfallbeseitigung zu beachten. Erhebliche Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten.

4.7.4 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Bei dem vorliegenden Vorhaben handelt es sich um die Entwicklung eines Industrie- und Gewerbegebietes sowie von Einzelhandelsflächen (Sondergebiet) und einer Gemeinbedarfsfläche (Feuerwehr). Zwar ist mit der Ansiedlung von Industrie- und Gewerbeanlagen eine Erhöhung der mit der Produktion und Verkehr verbundenen Stoffe anzunehmen, diese werden jedoch durch allgemein gültige Vorschriften zum Umweltschutz (u.a. Bundes-Immissionsschutzgesetz, Umweltschadensgesetz, TA-Luft) geregelt und somit werden die Schadstoffemissionen aus dem Betrieb im Genehmigungsverfahren und bei Einhaltung der Schallschutzmaßnahmen gem. BBP auf das gesetzlich zulässige Maß beschränkt.

Hierdurch können grundsätzlich Umweltrisiken ausgeschlossen werden. Erhebliche Risiken für die menschliche Gesundheit sowie die Umwelt sind somit nicht zu erwarten.

4.8 Kumulierung von Auswirkungen

Kumulierende Auswirkungen liegen dann vor, wenn die Auswirkungen von benachbarten Vorhaben in Verbindung stehen. Dies kann dazu führen, dass die Schwelle der Erheblichkeit überschritten wird, selbst wenn einzelne Vorhaben für sich alleine betrachtet keine erheblich negativen Umweltauswirkungen bedingen.

Südlich des Plangebiets ist die Errichtung eines Allgemeinen Wohngebietes (Bebauungsplan „Wäldchenloch“, ca. 6,4 ha) vorgesehen. Die baurechtliche Grundlage dafür wurde durch das Inkrafttreten des Bebauungsplanes geschaffen (2023). Der Bebauungsplan wird zu einer Versiegelung in Höhe von ca. 3,4 ha führen. Insgesamt führen beide Bebauungspläne zu einer Versiegelung von über 7 ha im engen räumlichen Zusammenhang. Dies trifft ebenfalls auf die sonstigen Schutzgüter zu. Durch die Entfernung von Gehölzbeständen in beiden Plangebieten und die Überbauung und Zerstörung von Gehölzbeständen werden ebenfalls Auswirkungen auf Klima, biologische Vielfalt und Landschaftsbild auftreten. Insbesondere die lokalklimatische Wirkung wird durch die hohe Neuversiegelung verstärkt.

Da die Beeinträchtigung der für kumulierende Wirkungen relevanten Schutzgüter für beide Gebiete jeweils als erheblich eingestuft sind, werden diese Auswirkungen bereits im Rahmen des jeweiligen Bebauungsplanverfahrens abgehandelt und durch Maßnahmen innerhalb sowie außerhalb der Geltungsbereiche kompensiert.

Weitere geplante Vorhaben liegen im Umfeld des Plangebiets nicht vor.

4.9 Eingesetzte Stoffe und Techniken

Negative Umweltauswirkungen, die durch die Nutzung bestimmter Stoffe und Techniken entstehen können, sind bei dem vorliegenden Vorhaben nicht zu erwarten.

Bei Gewährleistung der gängigen Normen, Verfahren und Gesetze und einer fachgerechten Entsorgung der Mittel können die verursachten Auswirkungen als vernachlässigbar gelten.

4.10 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder (Natur-)Katastrophen und damit verbundene Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter im Plangebiet

Unter diesem Punkt erfolgt eine Erfassung von Umwelteinwirkungen, welche die Folge von Unfällen oder Katastrophen sind, die von dem vorliegenden Bauleitplan ausgehen können bzw. denen der Bauleitplan ausgesetzt ist.

Das Plangebiet liegt innerhalb von Überflutungsbereichen (bei HQ 100 – 100-jähriges Hochwasserereignis), sodass Gefährdungen durch Hochwasser grundsätzlich nicht auszuschließen sind. Die Auswirkungen können aber durch eine angepasste Bauweise reduziert werden (siehe auch Hinweise und Empfehlungen).

Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Je nach Art der sich im Plangebiet ansiedelnden Betriebe bzw. Industrieanlagen kann sich der bei Brandfällen entstehende Rauch zu einer Gefahr für sich im Umfeld befindliche Menschen oder Tiere und Pflanzen entwickeln. Auch Havarien in Folge von Unfällen können einen Schadensfall auslösen.

Anzunehmen ist auch, dass durch Löscharbeiten oder durch Havarien (Leckagen) verunreinigtes Lösch- oder Schmutzwasser in das Grundwasser oder in die Regenrückhaltebecken im Norden gelangen können und zu einem Umweltschaden führen können.

4.11 Beschreibung der zu erwartenden Wechselwirkungen

Die Wechselwirkungen wurden bereits im Rahmen der Abhandlung der Auswirkung auf die einzelnen Schutzgüter thematisiert. Als zu erwartende Wechselwirkungen sind bei dem projektierten Vorhaben zu beschreiben:

- Die Planung führt aufgrund der Versiegelung durch Zuwegungen und bauliche Anlagen zu Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes (Verringerung der Grundwasserneubildung, Zerstörung des Bodengefüges). Dies führt darüber hinaus zum Verlust von Lebensraum sowie zu Beeinträchtigungen der lokalen Flora und Fauna.
- Die Nutzung des Plangebiets als Industrie- und Gewerbegebiet sowie als Einzelhandel und Fläche für den Gemeinbedarf wird durch die entstehenden Emissionen u. U. zu einer Verschlechterung der Wohnqualität der umliegenden Wohngebiete führen.
- Durch die bautechnische Überprägung des Plangebiets ist zudem mit einer lokalen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu rechnen und sie trägt zu einer Erwärmung des lokalen Klimas bei.

4.12 Bestandsbewertung nach dem Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes in Rheinland-Pfalz

Die Bewertung des Ist-Zustandes des Plangebiets wird nach dem Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes in RLP des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie

und Mobilität durchgeführt (Stand Mai 2021). Hierbei wird der Ist-Zustand des Eingriffsbereiches dem später angestrebten Planungszustand gegenübergestellt und in Form von Biotopwertpunkten (BPW) wiedergegeben.

Das Ergebnis des Bewertungsverfahrens zum aktuellen Zustand der Eingriffsfläche ist im Anhang 2 dargestellt und wird hier zusammenfassend wiedergegeben:

Ermittlung des Biotopwertes vor dem Eingriff:	**646.039 BWP**

5 ENTWICKLUNGSPROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Es ist davon auszugehen, dass ohne eine Realisierung der vorliegenden Bebauungsplans die vorliegenden Strukturen in ihrer Gänze mittelfristig so verbleiben würden. Ob eine Nutzung der Flächen als Kleingartensiedlung möglich wäre, ist fraglich. Eine Wiederkehr zur alten Nutzung würde aber zu einem Verlust der Gehölzstrukturen führen.

Bei einer fehlenden Nutzung werden die bereits vorhandenen Gehölzstrukturen im Rahmen der Sukzession an Fläche hinzugewinnen und das Gebiet würde mittel- bis langfristig mit Gehölzen bewachsen sein.

6 BESCHREIBUNG DER MASSNAHMEN, MIT DENEN NACHTEILIGE UMWELTAUSWIRKUNGEN VERMIEDEN, VERMINDERT ODER – SOWEIT MÖGLICH – AUSGEGLICHEN WERDEN

Auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 15 Abs. 1 BNatSchG sind die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die geplante Bebauungsplanung zu vermeiden, auszugleichen oder zu ersetzen. Zwar stellt die Bauleitplanung selbst keinen Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild dar, sondern bereitet diesen lediglich vor. Dennoch sind vermeidbare Beeinträchtigungen durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild sowie auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Das vorliegende Maßnahmenkonzept wird in den Bebauungsplan in Form von landespflegerischen Festsetzungen u.a. gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a, b BauGB integriert.

In nachfolgenden Text erfolgt eine Übersicht der zur Kompensation vorgesehenen Maßnahmen sowie deren Zuordnung zu den durch das projektierte Vorhaben zu erwartenden Eingriffen (Eingriff-Ausgleichsbilanz). Die verwendeten Zeichen haben folgende Bedeutung:

K 1	Nummer eines Konfliktschwerpunktes
CEF	Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (*measures that ensure the continued ecological functionality*)
V	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme
A	Ausgleichsmaßnahme
... 1	Nummer einer Maßnahme
Ö	Öffentliche Maßnahme
P	Private Maßnahme

6.1 Auflistung von Maßnahmen innerhalb des Plangebiets des BBP „Kirchstraße“ sowie CEF-Maßnahme außerhalb des Plangebietes

6.1.1 CEF-Maßnahmen

Nr. der Maßnahme	Eingriffszuordnung
CEF 1 Ö/P	*K 3*

Beschreibung der Maßnahme:

Umsiedlung/Vergrämung von Reptilien vor Baufeldräumung in geeignete externe Ersatzhabitate

Im Zeitraum von April bis Mitte Juni sind die Zaun- und Mauereidechsen sowie ggf. Schlingnatter durch Vergrämung kombiniert mit Umsiedlung in vorher angelegte, geeignete Habitatflächen vor einer potenziellen Individuentötung zu schützen.

Vor und während der Umsiedlungen müssen verbuschte/zugewachsene Bereiche im Plangebiet teilweise freigestellt/ Schneisen gemäht werden, um den Fang der Tiere zu ermöglichen. (Januar bis Ende Februar)

Es ist hierbei eine Umsiedlung von Mauereidechse und Schlingnatter auf eine gemeinsame Fläche möglich, während für die Zauneidechse separate Flächen benötigt werden, um eine Konkurrenz unter den Arten zu vermeiden.

Die Ersatzhabitate sowie die Flächen, die von Tieren freigehalten werden müssen, sind mit einem Reptilienschutzzaun (Kunststoff, glatt, Höhe min. 50 cm über dem Boden) zu umgeben (März).

Die exakte Vorgehensweise ist im Vorfeld mit einer ökologischen Baubegeleitung bzw. einem Biologen abzustimmen:

Die gewählten Standorte der Ersatzhabitate wurden in Absprache mit dem Büro BG NATUR, Herr Tauchert, festgelegt.

1. Ersatzhabitat für Mauereidechse und Schlingnatter:

Ausgleichsfläche für das NBG „Wäldchenloch“ Budenheim, östlich des Plangebietes.

Eidechsenbiotop „ Kleiner Berg“, Gemeinde Budenheim, Flur 6, Parzelle 221/8 (20.557 m²), ca. 400 m südlich Plangebiet. Die Fläche wurde ursprünglich für die Zauneidechse angelegt, ist aber zwischenzeit von der Mauereidechse besiedelt.

Ersatzhabitat für Mauereidechse und Schlingnatter durch vorherige Aufwertung und Optimierung der Fläche mit zusätzlichen Habitatstrukturen (Stein- Holz- und Sandstrukturen), Freistellen verbuschter Bereiche sowie Entwicklung von Extensiv-Grünland; Anlage von mindestens 5 Habitatstrukturen.

2. Ersatzhabitat für Zauneidechse

Gemeinde Budenheim, Flur 3, Parzellen 22 bis 24, (2.788 m²) ca. 2,0 km östlich des Plangebietes.

Lage im Landschaftsschutzgebiet und südlich eines Naturschutzgebietes und Vogelschutz-gebietes sowie in einem extensiv genutztem Bereich mit bereits verschiedenen ausgewiesenen Flächen für naturschutzfachliche Maßnahmen.

Fläche: Brachgefallenes Grünland mit Bäumen auf sandigem Standort

Maßnahme: Entwicklung von Magergrünland / Sandrasen durch Beweidung oder Mahd als Lebensraum für Zauneidechse. Ergänzung von Strukturelementen wie Totholz, Steinhaufen.

Diese Flächen sind vor einer Umsiedlung durch eine ökologische Baubegleitung / einen Biologen auf eine bereits bestehende Besiedlung zu prüfen. Abhängig davon sind die Anzahl und Größe erforderlicher Lebensraumstrukturen festzulegen.

Regelmäßige Kontrolle und Pflege der Zäune sowie der Ersatzhabitate.

Abb. 18 -. Eidechsenhabitat „Kleiner Berg“ (rote Umrandung), Gemarkung Budenheim, Flur 6, Parzelle 221/8

Abb. 19 - Potenzielles Zauneidechsen-Ersatzhabitat, Gemarkung Budenheim, Flur 3, Parz. 22 bis 24

Mit Hilfe einer Umsiedlung in nahe gelegene geeignete und vorher durch Anlage essentieller Habitatstrukturen in seinen Lebensraumeigenschaften aufgewertete Flächen können die Verbotstatbestände vermieden werden. Für eine Umsiedlung von Tieren ist aktuell keine Ausnahme gem. § 45 (7) Nr. 5 BNatSchG notwendig.

Die Umsetzung sowie die dauerhafte rechtliche Sicherung der CEF-Maßnahmen müssen spätestens bis zum Satzungsbeschluss gewährleistet sein. Die Sicherung kann insbesondere durch einen städtebaulichen Vertrag, einen Gestattungsvertrag, eine dingliche Sicherung oder ein anderes geeignetes rechtliches Sicherungsinstrument erfolgen.

§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 44 ff. BNatSchG

Begründung der Maßnahme:

Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG

CEF 2 Ö/P	*K 3*

Beschreibung der Maßnahme:

Anbringen von Turmfalken-Nistkästen an Gebäuden oder Bäumen zur Neuschaffung von Niststätten für Turmfalken im Umfeld des Geltungsbereichs

Da eine Besiedlung eines Horstes, einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte, durch streng geschützte Vogelarten, hier den Turmfalken, vorliegt, müssen im Vorfeld der Entfernung des Nestes durch eine Rodung / Fällung des Baumes 2 Nisthilfen in Form von Turmfalken-Kästen (z.B. Turmfalkennisthöhle Nr.28 von Schwegler oder vergleichbar) im Einzugsbereich des aktuellen Nestes installiert werden. Hierzu können Bäume, aber auch Gebäudefassaden im Umfeld genutzt werden. Bevorzugt sollten die Nisthilfen an Bäume oder Gebäude in mehr als 5 m Höhe im Bereich des Gewerbegebietes (GE) oder der Fläche für den Gemeinbedarf (GF) angebracht werden.

Der Standort der Nistkästen ist mit der ökologischen Baubegleitung abzustimmen.

Gesamtanzahl: **2 St.**

§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 44 ff. BNatSchG

Begründung der Maßnahme:

Schaffung von Ersatzlebensräumen / Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG

6.1.2 Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen im Plangebiet

V 1 Ö/P *Schutzgut biolog. Vielfalt*	*K 3*

Beschreibung der Maßnahme:

Durchführung der Gehölzrodungen und Baufeldräumungen (Abräumung der Vegetationsschicht und Abschieben des Oberbodens) nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtphase heimischer Tierarten

Die erforderliche Rodung der Gehölzbestände sowie die Baufeldräumung ist nur in der Schonzeit, im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar (außerhalb der Brut- und Aufzuchtphase von heimischen Tierarten) durchzuführen.

§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 39 und § 44 ff. BNatSchG

Begründung der Maßnahme:

Vermeidung der Beeinträchtigung von Wildtieren während der Brut- und Aufzuchtphase / Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG

V 2 Ö/P - *Schutzgut biolog. Vielfalt*	*K 3*

Beschreibung der Maßnahme:

Überprüfung von Kleingärten und Privatgrundstücken vor Baufeldfreimachung bzw. Gehölzrodung auf Vorkommen planungsrelevanter Tierarten

Kleingärten bzw. eingezäunte private Grundstücke sind nach Nutzungsaufgabe, spätestens jedoch rechtzeitig im Vorfeld der Baufeldräumung und Gehölzrodungen, nach Strukturen zu untersuchen,

die von planungsrelevanten Tierarten (z.B. Amphibien, Bilche, Reptilien) genutzt werden könnten. Ein Ausschluss der Betroffenheit nach §44 BNatSchG ist mithilfe einer fachkundigen Person wie Biologe oder vergleichbar notwendig.

§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 39 und § 44 ff. BNatSchG

Begründung der Maßnahme:

Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG

V 3 Ö/P - *Schutzgut biolog. Vielfalt*	*K 3*

Beschreibung der Maßnahme:

Untersuchen von Höhlenbäumen/Einzelbäumen mit quartierbietenden Strukturen auf Besatz von Fledermäusen im Winterhalbjahr vor Rodungen

Die durch die Baumaßnahme entfallenden Habitatbäume im Westen des Geltungsbereichs sind zeitnah vor den Rodungen auf einen Besatz durch Fledermäuse hin zu kontrollieren, um eine Tötung oder Verletzung von Tieren zu vermeiden.
(Da die Rodungen grundsätzlich im Winterhalbjahr stattfinden (siehe Maßnahme V 1), ist nicht mit Fortpflanzungsstätten von Vögeln zu rechnen).
Ist das untersuchte Quartier gut einsehbar und mit Sicherheit nicht besetzt, so ist der Eingang zu verschließen, damit sich zwischen Kontrolle und Rodung kein Tier mehr darin ansiedelt.
Bei einem Besatz muss das weitere Vorgehen individuell von der ökologischen Baubegleitung beurteilt werden.

Vorgefundene Höhlen sind durch Nist- oder Quartierhilfen auszugleichen (Ausgleich 1:2), auch wenn sie zum Zeitpunkt der Kontrolle nicht besetzt sind (siehe Maßnahme A 2).

Sollten weitere Bäume mit Baumhöhlen bzw. potenziell quartierbietenden Strukturen im Rahmen der Maßnahme V 2 nachgewiesen werden, die gefällt werden sollen, so ist ebenfalls ein adäquater Ausgleich (Ausgleich 1:2) für den damit verbundenen Verlust von Niststätten für höhlenbrütender Vogelarten bzw. für den Verlust potenziell quartierbietender Strukturen für Fledermäuse zu erbringen.

§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 39 und § 44 ff. BNatSchG

Begründung der Maßnahme:

Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG

V 4 Ö/P - *Schutzgut biolog. Vielfalt / Landschaftsbild*	*K 3 / K 4*

Beschreibung der Maßnahme:

Erhalt von ökologisch bedeutsamen Gehölzbeständen auf einem Privatgrundstück sowie im Bereich des Straßenbegleitgrüns an der Mainzer Landstraße

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Gehölzbestände auf dem Privatgrundstück (Buche Stammdurchmesser 90 cm) im Norden sowie entlang der Mainzer Landstraße (17 Laubbäume mit Stammdurchmesser von 10-40 cm und Teilabschnitte einer Böschungshecke) sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang nachzupflanzen.

(10 Ahorn STU 20 – 25 cm, 1 Eiche STU 40 cm, 1 Esche STU 10 cm, 5 Feld-Ahorn STU 20 – 30 cm)

Gesamtanzahl Bäume:	**18 St.**
Gesamtfläche Böschungshecke :	**305 m²**

Öffentlich: § 9 Abs. 25b BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO / Privat: (Empfehlung) § 9 Abs. 25b BauGB

Begründung der Maßnahme:

Erhalt von ökologisch und landschaftsgestalterisch sowie klimatisch bedeutsamen Strukturen / Erhalt von gebietsinternen Biotopstrukturen als Lebensraum für die Fauna

V 5 Ö - *Schutzgut biolog. Vielfalt*	*K 3*

Beschreibung der Maßnahme:

Schutz von Gehölzen während des Baubetriebs

Die zur Erhaltung und Schutz gekennzeichneten Gehölze sind gemäß DIN 18 920 und der R SSB 2023 während des Baubetriebes zu schützen. Als Schutzmaßnahmen sind in erster Linie zu berücksichtigen:

- keine Abgrabungen und Aufschüttungen im unmittelbaren Wurzelbereich,
- Vermeidung von Bodenverdichtungen im unmittelbaren Wurzelbereich,
- ggf. Schutz der Bäume durch die Aufstellung eines Bauzaunes während der Bauphase,
- Schutz des Stammes und des Astwerkes bei Bauarbeiten im unmittelbaren Umfeld, ggf. durch Abmarkierung bzw. Anbringung eines Schutzzaunes.

Entfallende Gehölze sind durch Neupflanzungen von standortgerechten Gehölzen in der nächstmöglichen Pflanzperiode (weitestgehend) gleichwertig und gleichartig zu ersetzen.

Gesamtanzahl Bäume:	**18 St.**
Gesamtfläche Böschungshecke :	**305 m²**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO

Begründung der Maßnahme:

Vermeidung der Beschädigung von Bäumen durch Bauarbeiten

V 6 Ö/P - *Schutzgut Boden*	*K 1*

Beschreibung der Maßnahme:

Beachtung des Bodenschutzes bei Bauarbeiten (u.a. DIN 18 915 und 19 731)

Die Bodenarbeiten sind nach den einschlägigen Vorschriften der DIN 18 915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“) sowie der DIN 19 731 („Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut“) durchzuführen. Die vorhandenen Oberböden sind abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern und an den zu begrünenden Freiflächen wieder einzubauen. Überschüssiger Oberboden ist an anderer Stelle zu verwerten.

Für die Verwertung von überschüssigem Bodenmateriel auf landwirtschaftlichen Flächen ist eine separate Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich, welche gesondert zu beantragen ist.

§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 202 BauGB

Begründung der Maßnahme:

Schutz von Oberboden

V 7.1 Ö/P - *Schutzgut Boden / Wasser* *K 1*

Beschreibung der Maßnahme:

Verwendung von versickerungsfähigen Belägen für Oberflächenbefestigungen im GE, GI und GF

Im Gewerbegebiet (GE), im Industriegebiet (GI) sowie auf Flächen für den Gemeinbedarf (GF) „Feuerwehr“) sind neu zu befestigende Oberflächen (z.B. Wege, Lagerplätze, Park- und Stellplätze) mit wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien anzulegen (z.B. Rasenfugenpflaster, Dränpflaster, Schotterrasen oder gleichwertiger Aufbau), sofern betriebliche Belange nicht entgegenstehen.

Bituminöse, betonierte oder sonst wie befestigte Oberflächen sind ausschließlich für Fahrbahnen, Grundstücks- und Gebäudezufahrten wie auch für Lager-, Aufstell-, Abstell- und Sammelflächen zulässig, sofern betriebliche Belange dies erfordern.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO

Begründung der Maßnahme:

Minderung der Neuversiegelung / Reduzierung des Oberflächenabflusses / Schutz von Bodenfunktionen und des Wasserhaushaltes

V 7.2 P - *Schutzgut Boden / Wasser* *K 1*

Beschreibung der Maßnahme:

Verwendung von versickerungsfähigen Belägen für Oberflächenbefestigungen im SO

Im Sonstigen Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“), sind erstmalig hergestellte Stellplätze mit wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien anzulegen (z.B. Rasenfugenpflaster, Dränpflaster, Schotterrasen oder gleichwertiger Aufbau), sofern betriebliche Belange nicht entgegenstehen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO

Begründung der Maßnahme:

Minderung der Neuversiegelung / Reduzierung des Oberflächenabflusses / Schutz von Bodenfunktionen und des Wasserhaushaltes

V 7.3 Ö/ P - *Schutzgut Boden / Wasser* *K 1*

Beschreibung der Maßnahme:

Rückbau nicht mehr benötigter befestigter Flächen zu Vegetationsflächen

Nicht mehr benötigte befestigte Flächen insbesondere im Umfeld der Mainzer Landstraße sind zu Vegetationsflächen zurückzubauen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO

Begründung der Maßnahme:

Minderung der Neuversiegelung / Reduzierung des Oberflächenabflusses / Schutz von Bodenfunktionen und des Wasserhaushaltes

V 8 Ö/P - *Schutzgut Wasser / biolog. Vielfalt*	*K 1 / K 3*

Beschreibung der Maßnahme:

Verdunstung / Versickerung / Rückhaltung von Niederschlagswasser auf Baugrundstücken
Das im Gewerbegebiet (GE), Industriegebiet (GI), Sonstigen Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“), sowie auf der Fläche für den Gemeinbedarf (GF „Feuerwehr“) anfallende unbelastete bzw. gering belastete Niederschlagswasser ist dort zur Verdunstung / Versickerung / Rückhaltung zu bringen.
Die erforderlichen Verdunstungs- / Versickerungs- / Rückhalteflächen in Erdbauweise sind mit einer krautreichen, standortgerechten Regio-Saatgutmischung (mindestens 30 % Kräuteranteil) zu begrünen.
Die Rückhalteanlagen (z. B. Regenrückhaltebecken, Mulden, abgedichtete Zisternen) sind so zu bemessen, dass ein Rückhaltevolumen von 30 l/m² abflusswirksamer Fläche bereitgestellt werden kann. Entsprechende Nachweise sind im Rahmen der Genehmigungs- / Ausführungsplanungen zu bringen.
Über den Notüberlauf und Regenwasserhausanschluss kann das Niederschlagswasser - sofern es nicht als Brauchwasser genutzt wird (siehe Teil II, Ziffer 3.3) - nach Durchlaufen der Rückhaltemaßnahme der öffentlichen Regenwasserleitung bzw. der Regenwasserrinne in der Kirchstraße zugeleitet werden, mit anschließender Einleitung in die öffentliche Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser.
Zur Bereitstellung des erforderlichen Rückhaltevolumens können die Rückhalteanlagen mit der Niederschlagswasserbewirtschaftung per extensiver Dachbegrünung kombiniert werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO

Begründung der Maßnahme:

Wasserrückhaltung und Verdunstung des anfallenden Regenwassers / Reduzierung und Verzögerung des Oberflächenabflusses als Regenwassermanagement

V 9 Ö/P - *Schutzgut biolog. Vielfalt*	*K 3*

Beschreibung der Maßnahme:

Verwendung von Lampen mit geeignetem Farbton im insektenfreundlichen Spektralbereich für die Außenbeleuchtung im gesamten Plangebiet

Zur Minimierung beleuchtungsbedingter Lockeffekte auf Nachtinsekten und Fledermäuse ist im Plangebiet bei wesentlichen Änderungen und / oder bei Neuinstallationen der öffentlichen und privaten Außenbeleuchtung (Beleuchtungen an Straßen und Wegen - ebenso wie Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke und beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen) die Verwendung von energiesparenden, blendfreien, streulichtarmen sowie tierfreundliche Lampen vorzusehen und auf das notwendige Maß zu reduzieren.

Zulässig sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die eine gebündelte Abstrahlung des Lichts zum Boden besitzen und mit einem wirkungsarmen Spektrum (geschlossene warmweiß getönte LED mit Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin) versehen sind. Die Begrenzung auf **3.000 K** orientiert sich an den Empfehlungen des Bundesamtes für Naturschutz (BfN).

Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahlende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind nicht zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. Nr. 24 BauGB

Begründung der Maßnahme:

Vermeidung der Beeinträchtigung nachtaktiver Tiere / Minderung von Lichtverschmutzung

V 10 Ö/P - *Schutzgut biolog. Vielfalt*	*K 3*

Beschreibung der Maßnahme:

Berücksichtigung des Vogelschutzes bei der Planung und Herstellung von Gebäuden und Glaselementen

Zur Minimierung des Vogelschlags erfolgt eine fachgerechte Ermittlung und Bewertung der Signifikanzhöhe des Kollisionsrisikos durch eine/n Ornithologin/en (oder vergleichbar) auf Grundlage der baulichen Eigenschaften von Bestandsgebäuden bzw. in Planung befindlicher Neubauten und deren Umgebung, um in einem zweiten Schritt die Notwendigkeit zur Umsetzung von Maßnahmen zu formulieren. Bei einer Verwendung großer Glasflächen und bei Glasflächen mit Risiko für Vogelschlag sind zur Vermeidung von Vogelschlag an Glas Maßnahmen auszuführen:

- Einsatz mattierter, geriffelter, gerippter, sandgestrahlter, o.ä. Materialien.
- Einsatz transluzenter Gläser, z.B. Gussglas, Glasbausteine, Stegplatten.
- Einsatz eingefärbter (unter Berücksichtigung des Reflexionsgrades) oder undurchsichtiger Materialien.
- Einsatz reflexionsarmer Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von < 8 %, bzw. < 15%, je nach Scheibengröße (ggf. sind ergänzende Maßnahmen erforderlich).
- Bedrucken der Glasoberfläche mit einem als hochwirksam nachgewiesenen Punkt-/Streifenmuster
- Vorgelagerte Konstruktionen, z.B. Rankgitterbegrünungen oder Rahmenkonstruktionen.
- Einsatz von nicht transparentem Glas in Bereichen, wo vor Fenstern eine Brüstung bzw. Absturzsicherung errichtet wird, zur Verringerung der sichtbaren Glasfläche.

Es wird auf den Beschluss der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (Stand: Februar 2021) zur „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas“ hingewiesen. Es wird auf die in Tests nachgewiesen hochwirksamen Muster aus Rössler & Doppler (2022) „Vogelanprall an Glasflächen - Geprüfte Muster“ (Wiener Umweltanwaltschaft Prüfanlage der Biologischen Station Hohenau-Ringelsdorf) hingewiesen.

Als Planungshilfe dient zudem die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ von Rössler, M., W. Doppler, R. Furrer, H. Haupt, H. Schmid, A. Schneider, K. Steiof & C.Wegworth (2022), 3., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach.

§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 39 und § 44 ff. BNatSchG

Begründung der Maßnahme:

Vermeidung der Beeinträchtigung von Vögeln / Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG

V 11 P - *Schutzgut Mensch*	*K 5*

Beschreibung der Maßnahme:

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen auf die menschliche Gesundheit durch Lärmemissionen durch passiven Lärmschutz

Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Aufgrund der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche sind Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen. Die Anforderungen an den passiven Schallschutz gemäß der DIN 4109-1:2018-01, entsprechend den aktuellen Technischen Baubestimmungen VV TB RP sind einzuhalten.

Zur Voreinschätzung der erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R´w,ges der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 sind in der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung die höchsten zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel La im Plangebiet für schutzbedürftige Aufenthaltsräume aufgrund der Verkehrsgeräusche dargestellt.

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Begründung der Maßnahme:

Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Geräusche / Vermeidung der Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit durch Lärm

V 12 Ö/P - *Schutzgut biolog. Vielfalt*	*K 3*

Beschreibung der Maßnahme:

Beauftragung einer ökologischen Baubegleitung

Die zertifizierte Umweltbaubegleitung, d.h. eine zertifizierte fachkundige Person ist rechtzeitig vor Baubeginn in die Planung des Bauablaufs einzubinden. Wesentliche Bestandteile der Arbeit der ökologischen Baubegleitung sind u.a. die Abstimmungen zu allen arten- und naturschutzfachlich relevanten Maßnahmen und Durchführungszeiten, die Konkretisierung und Optimierung von Maßnahmen (z.B. Rodungszeitpunkte, Bautabuzonen, Baufeldbegrenzung) und die fachliche Begleitung des Baugeschehens durch regelmäßige Zustandsberichte, Begehungen, Berichterstattung etc. Die UBB dokumentiert die Umsetzung der getroffenen Maßnahmen, wie z.B. die Vorbereitung und Begleitung der Baustelleneinrichtung, und unterstützt den Bauablauf bei der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände.

Begründung der Maßnahme:

Kontrolle der Einhaltung der aufgestellten Maßnahmen und der Einhaltung der Gesetze zum besonderen Artenschutz

6.1.3 Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet

A 1 Ö - *Schutzgut Wasser / Klima / biolog. Vielfalt / Landschaftsbild*	*K 1 / K 2 / K 3 / K 4*

Beschreibung der Maßnahme:

Anlage einer Rückhaltefläche für Niederschlagswasser in naturnaher Ausbildung und mit landschaftsgestalterischer Einbindung durch Gehölzanpflanzungen

Die geplante Retentionsanlage ist möglichst naturnah in Erdbauweise, unregelmäßigen Randausbildung und wechselnden Böschungsneigungen auszubilden.

Die Fläche zur Rückhaltung von Niederschlagswasser ist zu mind. 10 % mit heimischen und standortgerechten Strauchgruppen, Einzelsträuchern und Laubbäumen II.Ordnung zu bepflanzen.

Für Gehölzpflanzungen ist die regionale Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ (VkG 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (BMU, Januar 2012) sicherzustellen.

Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Bereiche der Retentionsfläche sind mit einer krautreichen, standortgerechten heimischen Regio-Saatgutmischung (mindestens 30 % Kräuteranteil) zu begrünen.

Die Pflege der Retentionsanlagen erfolgt extensiv und ist auf das technisch unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Gesamtfläche:	**ca. 4.785 m²**
Gehölze:	ca. 480 m²
Gräser- und Kräuterflur:	ca. 4.305 m²

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO

Begründung der Maßnahme:

naturnahe und landschaftsgerechte Ausbildung der Rückhaltefläche / Verbesserung der Lebensraumfunktion für Flora und Fauna

A 2 Ö/P - *Schutzgut biolog. Vielfalt*	*K 3*

Beschreibung der Maßnahme:

Anbringung von Nisthilfen für Höhlen-/Nischen/Halbhöhlenbrüter und Fledermauskästen an Neubauten oder in verbleibendem Baumbestand

Als Ersatzmaßnahme für den Verlust von Höhlenbäumen sind mindestens 26 Nistkästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter sowie Fledermäuse in dem verbleibenden Baumbestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu befestigen (z.B. Fa. Schwegler Typ 1B, 2HW, 1N oder vergleichbar). Ist dies nicht möglich, sind Kästen für Höhlen- /Halbhöhlen/Nischenbrüter sowie Fledermäuse an neuen Fassaden anzubringen oder in die neuen Fassaden zu integrieren (z.B. Fa. Schwegler Kasten Nist- und Einbaustein Typ 24 und Typ 26 und 1HE oder vergleichbar).

Gesamtanzahl: 26 St.

§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 39 und § 44 ff. BNatSchG

Begründung der Maßnahme:

Schaffung von neuen Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel und Fledermäuse / Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG

A 3 Ö/P - *Schutzgut Klima / biolog. Vielfalt / Landschaftsbild*	*K 2 / K 3 / K 4*

Beschreibung der Maßnahme:

Begrünung und gärtnerische Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im gesamten Plangebiet

Im gesamten Plangebiet sind die nicht überbaubaren, unbefestigten Grundstücksflächen der Neubauten, die keine Funktion als Zuwegung, zulässige Nebenanlagen, Rangierflächen oder Ein- und Ausfahrten übernehmen, als Vegetationsflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Eine struktur- und artenreiche Gestaltung der Vegetationsflächen ist anzustreben.

Bei einer gärtnerischen Neugestaltung der nicht bebaubaren Flächen sind mindestens 10 % der nicht überbaubaren Flächen im Industriegebiet (GI), im Gewerbegebiet (GE) und auf der Fläche für den Gemeinbedarf (GF) sowie mind. 20 % im Sonstigen Sondergebiet (SO "Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung") mit einer standortgerechten Gehölzbepflanzung gemäß Gehölzliste in Form von Hecken oder Einzelsträuchern anzulegen.

Die zu pflanzenden Gehölze müssen der Mindestqualität, der Gütebestimmung und dem Vorkommensgebiet gemäß den Vorgaben zur Pflanzqualität entsprechen.
Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und entsprechend zu pflegen. Die Anpflanzungen gem. A 4 (Stellplatzbegrünung) können hierbei mit angerechnet werden.

Zudem ist in dem Gewerbegebiet (GE), dem Sonstigen Sondergebiet (SO "Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung") sowie der Fläche für den Gemeinbedarf (GF) je angefangener 1.000 m² Grundstücksfläche 1 Laubbaum-Hochstamm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (ca. 48.365 m²/ 1000 m² = 48 St.).

Die Baumstandorte haben die Mindestanforderungen der DIN 18916 zu erfüllen, die eine offene Baumscheibe von mind. 6 m² und 12 m³ Wurzelraum mit einer Tiefe von mind. 0,8 m verlangt.

Artenarme, großflächig mit Materialschüttungen (Kies, Steine, Schotter oder ähnliche Materialien mit gleicher Beschaffenheit) bedeckte Flächen mit wenig oder ohne Bepflanzung (s.g. Schottergärten), sofern sie gärtnerisch angelegt wurden und keine Verkehrsfläche oder Aufenthaltsbereiche (z.B. Terrasse) darstellen, sind unzulässig.

Gesamtfläche nicht überbaubarer Grundstücksfläche :	**ca. 9.884 m²**
Gesamtanzahl Laubbäume:	ca. 48 St.
Strauchpflanzung:	ca.1.305 m²

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO

Begründung der Maßnahme:

Landschaftsgestalterische Durchgrünung des Plangebiets / Minderung von Beeinträchtigungen des örtlichen Klimas durch Schaffung von klimawirksamen Elementen (Verschattung, hitzemindernde Funktion)

A 4 Ö/P - *Schutzgut Klima / biolog. Vielfalt / Landschaftsbild*	*K 2 / K 3 / K 4*

Beschreibung der Maßnahme:

Begrünung von Stellplätzen mit Laubbäumen

Bei der Neuerstellung von Stellplätzen innerhalb des Plangebietes ist für je vier Stellplätze bei einreihiger und je acht Stellplätze bei zweireihiger Anordnung der Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum-Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm gem. Gehölzliste in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die offene Fläche um den Stamm herum muss mindestens 6 m² betragen. Die Pflanzgrube ist mit einem Volumen von mind. 12 m³ aus luft- und wasserdurchlässigem Material gem. der aktuellen Fassung der FFL-Richtlinie (Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2) auszubilden.

Die Bäume sind gegen Anfahren und die Wurzelscheibe gegen Überfahren ortsfest mit entsprechenden Vorrichtungen zu sichern.

Die offenen Baumscheiben sind mit einer Vegetationsdecke aus Bodendeckern oder einer Gräser- und Kräuterflur zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Die Baumpflanzungen können auf die Maßnahme A 3 angerechnet werden.

*(Auf Grundlage des vorliegenden Gestaltungskonzepts für den REWE-Markt werden insgesamt **209 Stellplätze** vorgesehen, davon **90 Stellplätze in einreihiger** und **119 Stellplätze in zweireihiger Anordnung**. Hieraus ergibt sich entsprechend den Festsetzungen ein Erfordernis zur Pflanzung von **37 Stellplatzbäumen**.*
*Unter Berücksichtigung der im Sondergebiet (SO) im Rahmen der **Maßnahme A 3** bereits festgesetzten **16 Baumpflanzungen** ergibt sich ein zusätzlicher Pflanzbedarf von **21 Bäumen**.)*

Anzahl: 21 Laubbaum-Hochstämme

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO

Begründung der Maßnahme:

Landschaftsbild verträgliche Gliederung und Gestaltung von Verkehrsflächen / Minderung von Beeinträchtigungen des örtlichen Klimas durch Schaffung von klimawirksamen Elementen (Verschattung, hitzemindernde Funktion)

A 5 Ö/P *Schutzgut Wasser / Klima / biolog. Vielfalt / Landschaftsbild*	*K 1 / K 2 / K 3 / K 4*

Beschreibung der Maßnahme:

Begrünung von Dachflächen

Flache und flach geneigte, neu hergestellte Dächer der Hauptgebäude, Nebenanlagen und Garagen mit einer Dachneigung bis 15° sind unter Berücksichtigung von technischen Anlagen sowie der brandschutztechnischen Bestimmungen zu mind. 90% dauerhaft mit einer extensiven Dachbegrünung anzulegen.
Die durchwurzelbare Mindestsubstratstärke hat 10 cm zu betragen. Es ist klimaangepasstes, gebietsheimisches Pflanz- und Saatgut zu verwenden. Zur Gestaltung der Dachbegrünung sind die Bestimmungen der Dachbegrünungsrichtlinie der FLL zu beachten.

Eine Kombination der Dachbegrünung mit Photovoltaikanlagen ist zulässig. In solch einem Fall sind aufgeständerte Photovoltaikanlagen zu verwenden, die Pflicht zur Begrünung entfällt hierdurch nicht.
Auf eine Dachbegrünung kann auf Teilflächen verzichtet werden, soweit Dachwegen auf begehbaren Dachflächen sowie technische Ein- und Aufbauten, insbesondere solche zur Belüftung und Belichtung, dem entgegenstehen.
(Für die Flächenberechnung wurde jeweils 90 % der überbaubaren Grundstücksfläche und davon 50 % als mögliche Dachbegrünung zugrunde gelegt).

Gesamtfläche: ca. 14.227 m²

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO

Begründung der Maßnahme:

Wasserrückhaltung und Verdunstung des anfallenden Regenwassers / Reduzierung und Verzögerung des Oberflächenabflusses als Regenwassermanagement / Reduzierung der Wärmespeicherfähigkeit von baulichen Anlagen durch Verschattung / In Kombination mit Photovoltaik Ermöglichung der erneuerbaren Energiegewinnung / Schaffung von siedlungsinternen Lebensräumen und Erhöhung der gebietsinternen Biotopstruktur / Landschaftsgerechte Gestaltung von Dachflächen

A 6 Ö/P - *Schutzgut Klima / biolog. Vielfalt / Landschaftsbild / Mensch*	*K 2 / K 3 / K 4 / K 5*

Beschreibung der Maßnahme:

Fassadenbegrünung

Im gesamten Plangebiet sind baulich geschlossene Fassadenabschnitte von Gebäuden, deren Fenster-, Tür-, Lüftungsöffnungsabstand o. Ä. mehr als 5 m beträgt und die mehr als 30 m² umfassen, mit Kletter- oder Schlingpflanzen zu begrünen.
Als Richtwert gilt eine Rank- oder Kletterpflanze pro 2 m Wandlänge. Es ist zu gewährleisten, dass die luft- und wasserdurchlässige Pflanzscheibe mindestens 0,5 m² groß und mindestens 0,5 m tief ist. Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens 1 m³ betragen. Gegebenenfalls sind entsprechende Rankhilfen / Ranksysteme vorzusehen. Die hierfür bautechnisch erforderlichen Vorkehrungen sind bei der Planung zu berücksichtigen.
Die Fassadenbegrünung hat fachgerecht mit klimaangepassten und heimischen Pflanzen zu erfolgen. Bezüglich geeigneter Pflanzen wird auf die Gehölzliste in Anhang 1 verwiesen.

Unter Umständen ist zum Schutz der Dachbegrünung zu gewährleisten, dass die Klettergerüste der Fassadenbegrünung einen Mindestabstand von 1,50 m zur Attika einhalten. Deshalb sind selbsthaftende Kletterpflanzen wie Efeu oder Wilder Wein ggf. nicht zu verwenden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO

Begründung der Maßnahme:
Gestalterische Gliederung von baulichen Anlagen / Erhöhung der gebietsinternen Biotopstruktur und Schaffung von neuen Lebensräumen / Reduzierung der Wärmespeicherfähigkeit von baulichen Anlagen durch Verschattung / CO_2-Absorption / Reduzierung der Lärmwahrnehmung

A 7 Ö - *Schutzgut Klima / biolog. Vielfalt / Landschaftsbild* *K 2 / K 3 / K 4*

Beschreibung der Maßnahme:

Begrünung der öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung Verkehrsflächenbegleitgrün

A 7.1 Begrünung der nordwestlichen öffentlichen Grünfläche (ÖG 1)

Die Grünflächen im Nordwesten des Plangebiets entlang der Bahntrasse sind entsprechend der Plandarstellung zu gestalten. Die westliche Teilfläche (ca. 80 m²) ist mit bodendeckenden Sträuchern sowie drei Solitärsträuchern zu bepflanzen. Die östliche Teilfläche (ca. 495 m²) ist auf mindestens 30 % ihrer Fläche mit mindestens zweireihigen Strauchgruppen aus standortgerechten, heimischen Straucharten zu bepflanzen.
Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Die verbleibenden, nicht mit Gehölzen bepflanzten Flächen sind mit einer maximal 10 cm starken Oberbodenschicht herzustellen und durch Ansaat einer gebietsheimischen, standortgerechten und krautreichen Saatgutmischung mit einem Kräuteranteil von mindestens 50 % als magere Krautflur zu entwickeln. Die Flächen sind dauerhaft extensiv zu pflegen; hierzu ist jährlich eine einmalige Mahd im Spätsommer durchzuführen.

Gesamtfläche:	**ca. 575 m²**
Bodendecker:	ca. 80 m²
Solitärsträucher:	ca. 3 St.
Strauchhecken.	ca. 155 m²
Krautflur:	ca. 340 m²

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO

A 7.2 Begrünung der öffentlichen Grünfläche zwischen dem Industriegebiet (GI) und dem Geh- u. Radweg entlang der Mainzer Landstraße (ÖG 2)

Die Verkehrsbegleitflächen zwischen dem Industriegebiet (GI) und dem Geh- und Radweg entlang der Mainzer Landstraße im Süden des Plangebietes sind zu 40 % mit einreihigen Strauchgruppen und bodendeckenden Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die nicht mit Gehölzen bestandenen Flächen sind mittels Ansaat einer gebietsheimischen, standortgerechten und krautreichen Saatgutmischung (mind. 30 % Kräuteranteil) dauerhaft zu begrünen.

Gesamtfläche:	**ca. 130 m²**
Strauchgruppen:	ca. 40 m²
Bodendecker:	ca. 20 m²
Gräser- u. Kräuterflur:	ca. 70 m²

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO

A 7.3 Begrünung der straßenbegleitenden öffentlichen Grünflächen beiderseits der Mainzer Landstraße unter Berücksichtigung von vorhandenem Gehölzbestand (ÖG 3)

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ entlang der Mainzer Landstraße und dem parallel verlaufenden Geh- und Radweg sowie entlang des Geh- und Radweges zwischen dem Gewerbegebiet (GE) und dem Sondergebiet (SO 2) sind unter Berücksichtigung des vorhandenen Gehölzbestandes sowie vorhandener Leitungen mit Laubbaum- Hochstämmen, Strauchgruppen und -reihen, bodendeckenden Sträuchern dauerhaft zu bepflanzen.

Die nicht mit Gehölzen bestandenen Flächen sind mittels Ansaat einer gebietsheimischen, standortgerechten und krautreichen Saatgutmischung (mind. 30 % Kräuteranteil) dauerhaft zu begrünen.

Gesamtfläche:	**ca. 3.800 m²**
Vorhandener Gehölzbestand:	ca. 305 m²
Laubbäume:	ca. 4 St.
Strauchgruppen (ca. 5 %) :	ca. 200 m²
Bodendecker (mind. ca. 20 %):	ca. 465 m²
Gräser- und Kräuterflur:	ca. 2.830 m²

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO

A 7.4 Begrünung der östlichen öffentlichen Grünfläche entlang eines Fuß- und Radweges (ÖG 4)

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ entlang des östlichen Geh- und Radweges ist mit einer einreihigen, durchgehenden Strauchhecke aus gebietsheimischen standortgerechten Straucharten dauerhaft zu bepflanzen.

Die nicht mit Gehölzen bestandenen Flächen sind mittels Ansaat einer gebietsheimischen, standortgerechten und krautreichen Saatgutmischung (mind. 30 % Kräuteranteil) dauerhaft zu begrünen.

Gesamtfläche:	**ca. 150 m²**
Strauchhecke:	ca. 100 m²
Gräser- und Kräuterflur:	ca. 50 m²

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO

Begründung der Maßnahme:

Gestalterische Gliederung und Einbindung von Verkehrsflächen / Etablierung von Gehölzbeständen / Schaffung von klimawirksamen Elementen (Verschattung, hitzemindernde Funktion)

A 7.5 Begrünung der öffentlichen Grünflächen entlang eines Fuß- und Radweges zwischen dem GE und dem SO (ÖG 5)

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ entlang des Gewerbegebietes (GE) und dem Sonstigen Sondergebiet (SO "Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung") ist mit bodendeckenden Sträuchern und/oder mittels Ansaat einer standortgerechten und krautreichen Saatgutmischung (mind. 50 % Kräuteranteil) dauerhaft zu begrünen und extensiv zu pflegen.

Gesamtfläche: ca. 260 m²

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO

Begründung der Maßnahme:

Gestalterische Gliederung und Einbindung von Verkehrsflächen / Etablierung von Gehölzbeständen / Schaffung von klimawirksamen Elementen (Verschattung, hitzemindernde Funktion)

A 8 Ö/P *Landschaftsbild*	*K 4*

Beschreibung der Maßnahme:

Landschaftsgerechte Gestaltung von Stützmauern

Erforderliche Stützmauern im Bereich der nicht überbaubaren Flächen sind in einer möglichst landschaftsverträglichen Form auszuführen (z.B. Sichtmauerwerk, Trockenmauern, Gabionen). Sichtbetonmauern sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Hierbei sind je 2,0 m Mauerlänge jeweils eine Kletterpflanze vorzusehen. Die Pflanzscheibe muss mindestens 0,5 m groß und mindestens 0,5 m tief sein. Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens 1,0 m³ betragen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Begründung der Maßnahme:

Gestalterische Gliederung und Einbindung von baulichen Anlagen

6.1.4 Externe Ausgleichsmaßnahmen

A 9 Ö *Arten- und Biotopschutz, Boden*	*K 1, K 3*

Beschreibung der Maßnahme:

Entwicklung von Magergrünland

Die vorhandenen Grünlandbrachen mit Gehölzbestand auf sandigen Standorten, gemeindeeigene Parzellen 22, 23 und 24, Flur 3, Gemarkung Budenheim sind durch eine regelmäßige extensive Beweidung, alternativ durch eine einmalige Mahd pro Jahr mit Entsorgung des Mähgutes zu einem Magergrünland zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten sowie zu pflegen. Vorhandene einzelne Gehölze in den Flächen sind zu erhalten.
Die Fläche befindet sich unmittelbar südlich eines Naturschutzgebietes sowie FFH- und VSG-Gebietes. Innerhalb der Flächen ist die Ausbildung von essentiellen Habitatstrukturen als Ersatzhabitat für die aus dem Plangebiet umzusiedelnden Zauneidechsen in Form von sonnenexponierten Holz-/Steinhaufen und Sandhaufen in Abstimmung mit einem Fachgutachter vorzusehen.

Gesamtfläche: 2.788 m²

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Begründung der Maßnahme:

Bereitstellung eines Ersatzhabitates für die aus dem Plangebiet umzusiedelnden Zauneidechsen. Ökologische Aufwertung von Grünland auf sandigen Standorten in Benachbarung zu Schutzgebieten als Teil-Kompensation für den Biotopverlust.

Weitere Maßnahmen werden nach Abstimmung mit der Gemeinde festgelegt.

Bestimmung des Biotopwertes nach dem Eingriff im Bereich des BBP

Bei der Berechnung des Planungszustandes werden die formulierten landschaftspflegerischen Maßnahmen bzw. Festsetzungen (siehe oben), die innerhalb des Eingriffsbereiches umgesetzt werden, berücksichtigt.

Die **vorläufigen Ergebnisse** des Bewertungsverfahrens zum Planungszustand der Eingriffsfläche ist im Anhang 2 dargestellt und werden hier zusammenfassend wiedergegeben:

Ermittlung des Biotopwertes nach dem Eingriff:	**319.527 BWP**

Im Vergleich mit der Ist-Bewertung (Anhang 2 – Ermittlung des Biotopwerts vor dem Eingriff) wird sich ein zu kompensierendes **ökologisches Defizit** ergeben. Die Subtraktion der Werte vor und nach dem Eingriff (646.039 BWP – 319.527 BWP) ergibt ein Defizit von rd. **– 326.512 BWP**.

6.2 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebiets

Wird im weiteren Verlauf ergänzt.

Es werden derzeit noch weitere Flächenverfügbarkeiten und Eignungen in Abstimmung mit der Gemeinde geprüft.

6.3 Schutzgutbezogene Erläuterung des Kompensationsbedarfes für erhebliche Beeinträchtigungen besonderer Schwere

Gemäß den Aussagen des Praxisleitfadens zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes in RLP als maßgebliches Werkzeug zur Darlegung der Auswirkung eines Vorhabens auf die Umwelt stellen **Bodenversiegelungen** in der Regel eine Beeinträchtigung besonderer Schwere dar, die immer funktionsspezifisch zu kompensieren sind.

Zur Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Boden sind folgende Maßnahmen vorgesehen:
Wird im weiteren Verlauf ergänzt
Die Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen besonderer Schwere der Schutzgüter Klima, biologische Vielfalt und Landschaftsbild kann im Rahmen der integrierten Biotopbewertung mit entsprechender Maßnahmenfestlegung und -umsetzung im Plangebiet sowie auf externen Ausgleichsflächen erfolgen. (im weiteren Verlauf zu konkretisierenden

<u>Abschließende Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung</u>

Wie bereits in den vorangegangenen Kapiteln dargestellt, können die Eingriffe in Natur und Landschaft mit den beschriebenen Maßnahmen vermieden und gemindert werden. Nachfolgend wird die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz (nach dem aktuellen Verfahrensstand) in einer Übersicht dargestellt.

Wird im weiteren Verlauf ergänzt

7 VORSCHLÄGE ZU UMWELTRELEVANTEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN

1. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und § 88 Abs. 1 Nr. 1 und 3 LBauO)

1.1 Verwendung wasserdurchlässiger Flächenbeläge

Im Gewerbegebiet (GE), im Industriegebiet (GI) sowie auf Flächen für den Gemeinbedarf (GF) „Feuerwehr“) sind neu zu befestigende Oberflächen (z.B. Wege, Höfe, Lagerplätze, Park- und Stellplätze) mit wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien anzulegen (z.B.

Rasenfugenpflaster, Dränpflaster, Schotterrasen oder gleichwertiger Aufbau), sofern betriebliche Belange nicht entgegenstehen (V 7.1 Ö/P).

Bituminöse, betonierte oder sonst wie befestigte Oberflächen sind ausschließlich für Fahrbahnen, Grundstücks- und Gebäudezufahrten wie auch für Lagerflächen zulässig, die für den Schwerlastverkehr zugänglich sind.

Im Sonstigen Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“), sind erstmalig hergestellte Stellplätze mit wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien anzulegen (z.B. Rasenfugenpflaster, Dränpflaster, Schotterrasen oder gleichwertiger Aufbau), sofern betriebliche Belange nicht entgegenstehen (V 7.2 P).

Eine Ausnahme von der Festsetzung ist nur dann zulässig, wenn durch betriebliche Abläufe oder durch sonstige Prozesse eine Handhabung mit gefährlichen oder umwelttoxischen Stoffen erfolgt und besondere Schutzvorrichtungen, welche eine Versiegelung des Bodens bedingen, notwendig sind. Die Ausnahme ist zu begründen.

Diese mit **V 7.1 und 7.2** gekennzeichneten Maßnahmen dienen der Reduzierung der Neuversiegelung von biologisch aktiver Fläche sowie der Reduzierung des Oberflächenabflusses.

1.2 Renaturierung versiegelter Flächen

Nicht mehr benötigte befestigte Flächen, insbesondere im Umfeld der Mainzer Landstraße, sind zu Vegetationsflächen zurückzubauen.

Diese mit **V 7.3** gekennzeichnete Maßnahme dient der Reduzierung der Neuversiegelung von biologisch aktiver Fläche sowie der Reduzierung des Oberflächenabflusses.

1.3 Niederschlagswasserbehandlung

Das im Gewerbegebiet (GE), Industriegebiet (GI), Sonstigen Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“) sowie auf der Fläche für den Gemeinbedarf (GF „Feuerwehr“) anfallende unbelastete bzw. gering belastete Niederschlagswasser ist dort zur Verdunstung / Versickerung / Rückhaltung zu bringen.
Die erforderlichen Verdunstungs- / Versickerungs- / Rückhalteflächen in Erdbauweise sind mit einer krautreichen, standortgerechten Regio-Saatgutmischung (mindestens 30 % Kräuteranteil) zu begrünen.
Die Rückhalteanlagen (z. B. Regenrückhaltebecken, Mulden, abgedichtete Zisternen) sind so zu bemessen, dass ein Rückhaltevolumen von 50 l/m² abflusswirksamer Fläche bereitgestellt werden kann. Entsprechende Nachweise sind im Rahmen der Genehmigungs- / Ausführungsplanungen zu bringen.
Über den Notüberlauf und Regenwasserhausanschluss kann das Niederschlagswasser - sofern es nicht als Brauchwasser genutzt wird (siehe Teil II, Ziffer 3.3) – nach dem Durchlaufen der Rückhaltemaßnahme der öffentlichen Regenwasserleitung bzw. der Entwässerungsrinne in der Kirchstraße zugeleitet werden, mit anschließender Einleitung in die öffentliche Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser.
Zur Bereitstellung des erforderlichen Rückhaltevolumens können die Rückhalteanlagen mit der Niederschlagswasserbewirtschaftung per extensiver Dachbegrünung kombiniert werden.

Diese mit **V 8** gekennzeichnete Maßnahme dient der Reduzierung des Oberflächenabflusses.

1.3 Außenbeleuchtung

Zur Minimierung beleuchtungsbedingter Lockeffekte für Insekten ist im Plangebiet bei wesentlichen Änderungen und / oder bei Neuinstallationen der öffentlichen und privaten Außenbeleuchtung (Beleuchtungen an Straßen und Wegen - ebenso wie Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke und beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen) die Verwendung von energiesparenden, blendfreien, streulichtarmen sowie tierfreundliche Lampen vorzusehen und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die eine gebündelte Abstrahlung des Lichts zum Boden besitzen und mit einem wirkungsarmen Spektrum (geschlossene warmweiß getönte LED mit Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin, bevorzugt 2.500 K) versehen sind. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahlende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind nicht zulässig.

Diese mit **V 9** gekennzeichnete Maßnahme dient der Vermeidung der Beeinträchtigung nachtaktiver Insekten und der Minderung von Lichtverschmutzung (Streulicht in den Himmel und Umgebung) sowie der Beeinträchtigung der Fernwirkung durch Raumaufhellung.

1.4 Regenrückhaltebecken

Die geplante Retentionsanlage ist naturnah in Erdbauweise mit unregelmäßigen Randausbildungen und wechselnden Böschungsneigungen auszubilden.

Die Fläche zur Rückhaltung von Niederschlagswasser ist zu mind. 10 % mit heimischen und standortgerechten Strauchgruppen, Einzelsträuchern und Laubbäumen II.Ordnung zur bepflanzen.

Für Gehölzpflanzungen ist die regionale Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ (VkG 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (BMU, Januar 2012) sicherzustellen.

Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Bereiche der Retentionsfläche sind mit einer krautreichen, standortgerechten heimischen Regio-Saatgutmischung (mindestens 30 % Kräuteranteil) zu begrünen.

Die Pflege der Retentionsanlagen erfolgt extensiv und ist auf das technisch unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Diese mit **A 1** gekennzeichnete Maßnahme dient der naturnahen und landschaftsgerechten Ausbildung der Rückhaltefläche und der Verbesserung der Lebensraumfunktion für Flora und Fauna.

Externe Ausgleichsflächen

1.5 Magergrünland Parzellen 22-24, Flur 3, Nebelwiese

Die vorhandenen Grünlandbrachen mit Gehölzbestand auf sandigen Standorten, gemeindeeigene Parzellen 22, 23 und 24, Flur 3, Gemarkung Budenheim sind durch eine regelmäßige extensive Beweidung, alternativ durch eine einmalige Mahd pro Jahr mit Entsorgung des Mähgutes zu einem Magergrünland zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten sowie zu pflegen. Vorhandene einzelne Gehölze in den Flächen sind zu erhalten. Innerhalb der Flächen ist die Ausbildung von essentiellen Habitatstrukturen als Ersatzhabitat für die aus dem Plangebiet umzusiedelnden Zauneidechsen in Form von sonnenexponierten Holz-/Steinhaufen und Sandhaufen in Abstimmung mit einem Fachgutachter vorzusehen.

Diese mit **A 9** gekennzeichnete Maßnahme dient der Bereitstellung eines Ersatzhabitates für die aus dem Plangebiet umzusiedelnden Zauneidechsen. Ökologische Aufwertung von Grünland auf sandigen Standorten in Benachbarung zu Schutzgebieten als Teil-Kompensation für den Biotopverlust.

Weitere Maßnahmen werden nach derzeitiger Abstimmung mit der Gemeinde noch ergänzt

2. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 25a BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

2.1 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Im gesamten Plangebiet sind die nicht überbaubaren, unbefestigten Grundstücksflächen der Neubauten, die keine Funktion als Zuwegung, zulässige Nebenanlagen, Rangierflächen oder Ein- und Ausfahrten übernehmen, als Vegetationsflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Eine struktur- und artenreiche Gestaltung der Vegetationsflächen ist anzustreben.

Bei einer gärtnerischen Neugestaltung der nicht bebaubaren Flächen sind mindestens 10 % der nicht überbaubaren Flächen im Gewerbegebiet (GE), im Industriegebiet (GI), und auf der Fläche für den Gemeinbedarf (GF) sowie mind. 20 % im Sondergebiet (SO 1-2) mit einer standortgerechten Gehölzbepflanzung in Form von Hecken oder Einzelsträuchern anzulegen.

Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und entsprechend zu pflegen. Die Anpflanzungen gem. A 4 (Stellplatzbegrünung) können hierbei mit angerechnet werden.

Zudem ist in dem Gewerbegebiet (GE), der Fläche für den Gemeinbedarf (GF) sowie dem Sondergebiet (SO) je angefangener 1.000 m² Grundstücksfläche 1 Laubbaum-Hochstamm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Artenarme, großflächig mit Materialschüttungen (Kies, Steine, Schotter oder ähnliche Materialien mit gleicher Beschaffenheit) bedeckte Flächen mit wenig oder ohne Bepflanzung (s.g. Schottergärten), sofern sie gärtnerisch angelegt wurden und keine Verkehrsfläche oder Aufenthaltsbereiche (z.B. Terrasse) darstellen, sind unzulässig.

Diese mit **A 3** gekennzeichnete Maßnahme dient der Schaffung von neuen Lebensräumen, Erhöhung der Biotopstruktur, Minderung von Beeinträchtigungen des örtlichen Klimas und der Durchgrünung des Plangebiets.

2.2 Stellplatzbegrünung

Bei der Neuerstellung von Stellplatzanlagen innerhalb des Gewerbegebietes (GE), des Industriegebietes (GI), der Fläche für den Gemeinbedarf (GF) sowie dem Sondergebiet (SO) ist für je vier Stellplätze bei einreihiger und je acht Stellplätze bei zweireihiger Anordnung der Stellplätze ein Laubbaum-Hochstamm 2. Ordnung gem. Gehölzliste in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die offene Fläche um den Stamm hat mindestens 6 m² zu betragen. Die Pflanzgrube ist mit einem Volumen von mindestens 12 m³ aus luft- und wasserdurchlässigem Material gem. der aktuellen Fassung der FLL-Richtlinie (Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2) auszubilden.

Die Bäume sind gegen Anfahren und die Wurzelscheibe gegen Überfahren zu sichern.

Die offenen Baumscheiben sind mit einer Vegetationsdecke aus Bodendeckern oder einer Gräser- und Kräuterflur zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Diese mit **A 4** gekennzeichnete Maßnahme dient einer landschaftsgestalterisch verträglichen Ausbildung von Verkehrsflächen sowie der Etablierung von klimawirksamen Elementen.

2.3 Dachbegrünung

Im gesamten Plangebiet sind neu hergestellte Dächer der Hauptgebäude, der Nebenanlagen und Garagen mit einer Dachneigung bis 15° unter Berücksichtigung technischer Anlagen sowie der brandschutztechnischen Bestimmungen im gesamten Plangebiet zu mind. 90% dauerhaft mit einer extensiven Dachbegrünung auszubilden.
Die durchwurzelbare Mindestsubstratstärke hat 10 cm zu betragen. Es ist klimaangepasstes, gebietsheimisches Pflanz- und Saatgut zu verwenden. Zur Gestaltung der Dachbegrünung sind die Bestimmungen der Dachbegrünungsrichtlinie der FLL zu beachten.

Eine Kombination der Dachbegrünung mit Photovoltaikanlagen ist zulässig. In solch einem Fall sind aufgeständerte Photovoltaikanlagen zu verwenden, die Pflicht zur Begrünung entfällt hierdurch nicht.

Diese mit **A 5** gekennzeichnete Maßnahme dient der Reduzierung und Verzögerung des Oberflächenabflusses, der Rückhaltung und Verdunstung des Niederschlagswassers, der Schaffung von siedlungsinternen Lebensräumen sowie der Reduzierung der Wärmespeicherfähigkeit von baulichen Anlagen durch Vegetation und trägt zur landschaftsgerechten Gestaltung von Dachflächen bei.

2.4 Fassadenbegrünung

Im gesamten Plangebiet sind baulich geschlossene Fassadenabschnitte von Gebäuden, deren Fenster-, Tür-, Lüftungsöffnungsabstand o. Ä. mehr als 5 m beträgt und die mehr als 30 m² umfassen, mit Kletter- oder Schlingpflanzen zu begrünen. Als Richtwert gilt eine Rank- oder Kletterpflanze pro 2 m Wandlänge. Es ist zu gewährleisten, dass die luft- und wasserdurchlässige Pflanzscheibe mindestens 0,5 m² groß und mindestens 0,5 m tief ist. Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens 1 m³ betragen. Gegebenenfalls sind entsprechende Rankhilfen / Ranksysteme vorzusehen. Die hierfür bautechnisch erforderlichen Vorkehrungen sind bei der Planung zu berücksichtigen.
Die Fassadenbegrünung hat fachgerecht mit klimaangepassten und heimischen Pflanzen zu erfolgen. Bezüglich geeigneter Pflanzen wird auf die Gehölzliste in Anhang 1 verwiesen.

Diese mit **A 6** gekennzeichnete Maßnahme dient der gestalterischen Gliederung von baulichen Anlagen, der Erhöhung der siedlungsinternen Biotopstruktur, der Schaffung von neuen Lebensräumen sowie der Reduzierung der Wärmespeicherfähigkeit von baulichen Anlagen durch Vegetation.

2.5 Die **öffentlichen Grünflächen ÖG 1 bis ÖG 5** mit der Zweckbestimmung „Verkehrsflächenbegleitgrün“ im Plangebiet sind folgendermaßen zu begrünen:

A 7.1 Begrünung der nordwestlichen öffentlichen Grünfläche (ÖG 1)

Die Grünflächen im Nordwesten des Plangebietes entlang der Bahntrasse sind entsprechend der Plandarstellung zu gestalten.
Die westliche Teilfläche ist mit bodendeckenden Sträuchern sowie 3 Solitär-Sträuchern zu bepflanzen.
Die östliche Teilfläche ist auf mindestens 30 % der Fläche mit mindestens zweireihigen Strauchgruppen aus standortgerechten, heimischen Straucharten zu bepflanzen.

Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen.
Die verbleibenden, nicht mit Gehölzen bepflanzten Flächen sind mit einer maximal 10 cm starken Oberbodenschicht herzustellen und durch Ansaat einer gebietsheimischen, standortgerechten und krautreichen Saatgutmischung mit einem Kräuteranteil von mind. 50 % als magere Krautflur zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Hierzu ist eine einmalige Mahd im Spätsommer durchzuführen

A 7.2 Begrünung der öffentlichen Grünfläche zwischen dem Industriegebiet (GI) und dem Geh- u. Radweg entlang der Mainzer Landstraße (ÖG 2)

Die Verkehrsbegleitflächen zwischen dem Industriegebiet (GI) und dem Geh- und Radweg entlang der Mainzer Landstraße im Süden des Plangebietes sind zu 40 % mit einreihigen Strauchgruppen und bodendeckenden Sträuchern zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die nicht mit Gehölzen bestandenen Flächen sind mittels Ansaat einer gebietsheimischen, standortgerechten und krautreichen Saatgutmischung (mind. 30 % Kräuteranteil) dauerhaft zu begrünen und extensiv zu pflegen.

A 7.3 Begrünung der straßenbegleitenden öffentlichen Grünflächen beiderseits der Mainzer Landstraße unter Berücksichtigung von vorhandenem Gehölzbestand (ÖG 3)

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ entlang der Mainzer Landstraße und dem parallel verlaufenden Geh- und Radweg sind unter Berücksichtigung des vorhandenen Gehölzbestandes sowie vorhandener Leitungen mit Laubbaum- Hochstämmen, Strauchgruppen und -reihen, bodendeckenden Sträuchern dauerhaft zu bepflanzen.

Die nicht mit Gehölzen bestandenen Flächen sind mittels Ansaat einer gebietsheimischen, standortgerechten und krautreichen Saatgutmischung (mind. 30 % Kräuteranteil) dauerhaft zu begrünen und extensiv zu pflegen.

A 7.4 Begrünung der östlichen öffentlichen Grünfläche entlang eines Fuß- und Radweges (ÖG 4)

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ entlang des östlichen Geh- und Radweges ist mit einer einreihigen, durchgehenden Strauchhecke aus gebietsheimischen, standortgerechten Straucharten dauerhaft zu bepflanzen.

Die nicht mit Gehölzen bestandenen Flächen sind mittels Ansaat einer gebietsheimischen, standortgerechten und krautreichen Saatgutmischung (mind. 30 % Kräuteranteil) dauerhaft zu begrünen und zu pflegen

A 7.5 Begrünung der öffentlichen Grünfläche entlang eines Fuß- und Radweges (ÖG 5)

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ entlang des Geh- und Radweges zwischen dem zwischen dem Gewerbegebiet (GE) und dem Sondergebiet (SO) ist mit bodendeckenden Sträuchern und / oder mittels Ansaat einer gebietsheimischen, standortgerechten und krautreichen Saatgutmischung (mind. 50 % Kräuteranteil) dauerhaft zu begrünen und extensiv zu pflegen.

Diese mit **A 7.1 bis A 7.5** gekennzeichnete Maßnahme dient der gestalterischen Gliederung und Einbindung von Verkehrsflächen, Wiederherstellung von Gehölzbeständen und klimawirksamen Elementen.

2.6 Stützmauern

Erforderliche Stützmauern im Bereich der nicht überbaubaren Flächen sind in einer möglichst landschaftsverträglichen Form auszuführen (z.B. Sichtmauerwerk, Trockenmauern, Gabionen).
Sichtbetonmauern sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Hierbei sind je 2,0 m Mauerlänge jeweils eine Kletterpflanze vorzusehen. Die Pflanzscheibe muss mindestens 0,5 m groß und mindestens 0,5 m tief sein. Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens 1,0 m³ betragen.

Diese mit **A 8** gekennzeichnete Maßnahme dient der gestalterischen Gliederung und Einbindung von baulichen Anlagen.

3. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen; Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 25b BauGB)

3.1 Erhaltung von Gehölzen

Die im Bebauungsplan (Planzeichnung, Teil I) gekennzeichneten Gehölzbestände auf einem Privatgrundstück Parzellennummer 142/3 sowie entlang der Mainzer Landstraße im Süden des Plangebietes sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang nachzupflanzen.

Diese mit **V 4** gekennzeichnete Maßnahme dient dem Erhalt von ökologisch, landschaftsgestalterisch und klimatisch bedeutsamen Gehölzen.

3.2 Schutz vorhandener Gehölze während des Baubetriebs

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Gehölze sind gemäß DIN 18 920 und der R SSB 2023 während des Baubetriebes zu schützen. Als Schutzmaßnahmen sind in erster Linie zu berücksichtigen:

- keine Abgrabungen und Aufschüttungen im unmittelbaren Wurzelbereich,
- Vermeidung von Bodenverdichtungen im Wurzelbereich,
- ggf. Schutz der Bäume durch die Aufstellung eines Bauzaunes während der Bauphase,
- Schutz des Stammes und des Astwerkes bei Bauarbeiten im unmittelbaren Umfeld, ggf. durch Abmarkierung bzw. Anbringung eines Schutzzaunes.

Entfallende Gehölze sind durch Neupflanzungen von standortgerechten Gehölzen in der nächstmöglichen Pflanzperiode (weitestgehend) gleichwertig und gleichartig zu ersetzen.

Diese mit **V 5** gekennzeichnete Maßnahme dient der Erhaltung und dem Schutz ökologisch bedeutsamer Strukturen.

4. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Aufgrund der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche sind Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen. Die Anforderungen an den passiven Schallschutz gemäß der DIN 4109-1:2018-01, entsprechend den aktuellen Technischen Baubestimmungen VV TB RP sind einzuhalten.

Zur Voreinschätzung der erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 sind in der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung die höchsten zu

erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel L_a im Plangebiet für schutzbedürftige Aufenthaltsräume aufgrund der Verkehrsgeräusche dargestellt (s. Anlage 2 zum Bebauungsplan „Kirchstraße“ Anhang A , S. 1).

Diese mit **V 11** gekennzeichnete Maßnahme dient dem Schutz der menschlichen Gesundheit.

5. Pflanzgröße / Pflanzdichte

Vorschläge für die zu verwendenden Gehölzarten sind der Gehölzliste im Anhang zu entnehmen.

Im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, und im Bereich der Anpflanzungsflächen gem. Plandarstellung sowie des RRB ist gebietsheimisches (zertifiziertes Regio-Saatgut der Herkunftsregion 9 – Oberrheingraben und Saarpfälzer Bergland) und standortgerechtes Pflanzmaterial zu verwenden.

Zur schnellen Begrünung der Böschungsflächen des RRB und zur Vermeidung des Aufkommens von unerwünschter Begleitvegetation sollte die Ansaatmischung mindestens 10 g/m² Schnellbegrüner beinhalten.

Baum- und Strauchware ist aus dem Vorkommensgebiet 4 (VkG 4) „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ zu beziehen.

Die anzupflanzenden Gehölze müssen den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung-Landschaftsbau e.V. (FLL) entsprechen.

Bei Dachbegrünung sind die Bestimmungen der Dachbegrünungsrichtlinie der FLL zu beachten.

Die Mindestqualität der zu pflanzenden Gehölze beträgt:

- Laubbaum-Hochstämme - 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 16 – 18 cm mit Ballen
- Obstbaum-Hochstämme - 3 x verpflanzt mit Ballen, STU 10-12 cm
- Heister - 2 x verpflanzt, Höhe 150 – 200 cm
- Sträucher - 2 x verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm

Die Baumstandorte haben die Mindestanforderungen der DIN 18 916 / der FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 und 2, zu erfüllen, die eine offene Baumscheibe von mind. 6 m² und 12 m³ Wurzelraum mit einer Tiefe von mind. 0,8 m verlangt.

Pflanzabstände

Sträucher sind in einem Abstand von 1,50 m untereinander und 1,0 m in der Reihe zu pflanzen.

Zeitpunkt der Pflanzungen

Alle festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken sind spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit der Baukörper vorzunehmen.

Die Pflanzungen im Bereich der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Erschließung und nach Beendigung der Erdarbeiten

durchzuführen. Entfallende Gehölze sind spätestens in der nächstmöglichen Pflanzperiode (weitestgehend) gleichwertig und gleichartig zu ersetzen.

Grenzabstände für Pflanzen:

Bei der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die Grenzabstände für Pflanzen gemäß § 44 ff. Nachbarrechtsgesetz von Rheinland-Pfalz zu beachten. Zu öffentlichen Flächen können diese Abstände in Abstimmung mit der Gemeinde unterschritten werden.

6. Hinweise und Empfehlungen

Artenschutzrechtliche Erfordernisse gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 39 und § 44 ff. BNatSchG

6.1 Umsiedlung / Vergrämung von Reptilien (CEF-Maßnahme)

1. Herstellung von Reptilien-Ersatzhabitaten in Abstimmung mit einem Fachgutachter durch Optimierung bereits vorhandener Habitate mit zusätzlichen Habitatstrukturen auf der Parzelle 221/8, Flur 6, Gemarkung Budenheim (für Mauereidechse und Schlingnatter) bzw. durch Neuanlage durch Entwicklung von brachgefallenem Grünland zu Magergrünland durch Beweidung oder Mahd auf den Parzellen 22, 23 und 24, Flur 3, Gemarkung Budenheim (für Zauneidechse).

2. Einzäunung von Flächen, die von Reptilien freigehalten werden sollen, vor Beginn der Umsetzung und während des Baubetriebs mit einem Reptilienschutzzaun aus Kunststoff mit glatter Oberfläche, Höhe über dem Boden mind. 50 cm.

3. Im Zeitraum von April bis Mitte Juni, sind die im Plangebiet vorkommenden Reptilien durch Vergrämung bzw. Umsiedlung in die vorher angelegten, oben genannten Habitatflächen vor einer potenziellen Individuentötung zu schützen.

4. Die Schutzzäune sind während des Baubetriebs regelmäßig auf einen ordnungsgemäßen Zustand zu kontrollieren, ggf. zu reparieren und von Aufwuchs freizuhalten.

5. Nach Beendigung der Bauarbeiten ist der Reptilienschutzzaun wieder zurückzubauen.

Mit Hilfe der Umsiedlung der im Plangebiet vorhandenen Reptilien in nahe gelegene, geeignete und vorher durch Anlage essentieller Habitatstrukturen in seinen Lebensraumeigenschaften aufgewertete Flächen können die Verbotstatbestände vermieden werden.

Diese mit **CEF 1** gekennzeichneten Maßnahmen dienen der Vermeidung des Eintretens von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG.

6.2 Ersatz eines Turmfalken Nestes (CEF-Maßnahme)

Im Vorfeld der Entfernung des Turmfalken-Nestes durch Rodung / Fällung des Baumes sind 2 Nisthilfen in Form von Turmfalken-Kästen (z.B. Turmfalkennisthöhle Nr.28 von Schwegler oder vergleichbar) im Einzugsbereich des aktuellen Nestes zu installieren. Hierzu können Bäume, aber auch Gebäudefassaden im Umfeld genutzt werden. Bevorzugt sollten die Nisthilfen an geeignete Bäume oder Gebäude in Abstimmung mit einer/m Biologe/in in mehr als 5 m Höhe im Umfeld des Plangebietes angebracht werden.

Diese mit **CEF 2** gekennzeichnete Maßnahme dient der Schaffung von neuen Fortpflanzungs- und Ruhestätten für den Turmfalken und zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG.

6.3 Rodungszeiten

Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 dürfen in der „Schonzeit vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres keine Eingriffe in Gehölzbestände (Verbot Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen) erfolgen.

Dies gilt ebenfalls für die Baufeldherstellung mit Abräumung der Vegetationsschichten und Abschieben des Oberbodens.

Zwar gilt 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 (in Gehölz Vögel bzw. Fledermäuse) dürfen nicht beeinträchtigt werden, noch dürfen deren Nistplätze / Zufluchtsstätten zerstört werden. Vor einem Gehölzeingriff in der „biologisch aktiven Jahreszeit“ ist durch eine Begutachtung durch eine fachlich qualifizierte Person (z. B. Biologe o. ä.) der Tötungstatbestand auf jeden Fall auszuschließen.

Diese mit **V 1** gekennzeichnete Maßnahme dient der Vermeidung der Beeinträchtigung von Tieren während der Brut- und Aufzuchtphase und der Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG.

6.4 Faunistische Prüfung vor Baubeginn

Kleingärten bzw. eingezäunte private Grundstücke sind nach Nutzungsaufgabe, spätestens jedoch rechtzeitig im Vorfeld der Baufeldräumung und Gehölzrodungen, nach Strukturen zu untersuchen, die von planungsrelevanten Tierarten (z.B. Amphibien, Bilche, Reptilien) genutzt werden könnten. Ein Ausschluss der Betroffenheit nach §44 BNatSchG ist mithilfe einer fachkundigen Person wie Biologe oder vergleichbar notwendig.

Diese mit **V 2** gekennzeichnete Maßnahme dient der Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG

6.5 Besatzprüfung von Höhlenbäumen

Bereiche mit potenziellen Habitat- / Höhlenbäumen sind zeitnah vor den Rodungen auf einen Besatz durch Fledermäuse hin zu kontrollieren, um eine Tötung oder Verletzung von Tieren zu vermeiden. Ist das untersuchte Quartier gut einsehbar und mit Sicherheit nicht besetzt, so ist der Eingang zu verschließen, damit sich zwischen Kontrolle und Rodung kein Tier mehr darin ansiedelt. Sollte ein Besatz festgestellt werden, muss das weitere Vorgehen individuell von der Umweltbaubegleitung beurteilt werden.
Vorgefundene Höhlen sind durch Nist- oder Quartierhilfen auszugleichen (Ausgleich 1:2), auch wenn sie zum Zeitpunkt der Kontrolle nicht besetzt sind.

Diese mit **V 3** gekennzeichnete Maßnahme dient der Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG.

6.6 Glaseinbauten

Zur Minimierung des Vogelschlags erfolgt eine fachgerechte Ermittlung und Bewertung der Signifikanzhöhe des Kollisionsrisikos durch eine/n Ornithologin/en (oder vergleichbar) auf Grundlage der baulichen Eigenschaften von Bestandsgebäuden bzw. in Planung befindlicher Neubauten und deren Umgebung, um in einem zweiten Schritt die Notwendigkeit zur Umsetzung von Maßnahmen zu formulieren. Bei einer Verwendung

großer Glasflächen und bei Glasflächen mit Risiko für Vogelschlag sind zur Vermeidung von Vogelschlag an Glas Maßnahmen auszuführen:

- Einsatz mattierter, geriffelter, gerippter, sandgestrahlter, o.ä. Materialien.
- Einsatz transluzenter Gläser, z.B. Gussglas, Glasbausteine, Stegplatten.
- Einsatz eingefärbter (unter Berücksichtigung des Reflexionsgrades) oder undurchsichtiger Materialien.
- Einsatz reflexionsarmer Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von < 8 %, bzw. < 15%, je nach Scheibengröße (ggf. sind ergänzende Maßnahmen erforderlich).
- Bedrucken der Glasoberfläche mit einem als hochwirksam nachgewiesenen Punkt-/Streifenmuster
- Vorgelagerte Konstruktionen, z.B. Rankgitterbegrünungen oder Rahmenkonstruktionen.
- Einsatz von nicht transparentem Glas in Bereichen, wo vor Fenstern eine Brüstung bzw. Absturzsicherung errichtet wird, zur Verringerung der sichtbaren Glasfläche.

Es wird auf den Beschluss der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (Stand: Februar 2021) zur „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas“ hingewiesen. Es wird auf die in Tests nachgewiesen hochwirksamen Muster aus Rössler & Doppler (2022) „Vogelanprall an Glasflächen - Geprüfte Muster“ (Wiener Umweltanwaltschaft Prüfanlage der Biologischen Station Hohenau-Ringelsdorf) hingewiesen.

Als Planungshilfe dient zudem die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ von Rössler, M., W. Doppler, R. Furrer, H. Haupt, H. Schmid, A. Schneider, K. Steiof & C.Wegworth (2022), 3., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach.

Diese mit **V 10** gekennzeichnete Maßnahme dient der Vermeidung der Beeinträchtigung von Vögeln und der Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG.

6.7 Nistkästen

Als Ersatzmaßnahme für den Verlust von Höhlenbäumen sind mindestens 26 Kästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter in verbleibenden Baumbeständen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu befestigen (z.B. Fa. Schwegler Typ 1B, 2HW, 1N oder vergleichbar). Ist dies nicht möglich, sind als Ersatzmaßnahme Kästen für Höhlen- / Halbhöhlen- / Nischenbrüter bzw. Fledermauskästen in bzw. an die neuen Fassaden oder an Bäumen im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereichs anzubringen (z.B. Fa. Schwegler Kasten Nist- und Einbaustein Typ 24 und Typ 26 und 1HE oder vergleichbar).

Diese mit **A 2** gekennzeichnete Maßnahme dient der Schaffung von neuen Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel und als Quartierstandorte für Fledermäuse zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG.

Naturschutzrechtliche Hinweise

6.8 Beleuchtungsdauer

Zur Minimierung von Auswirkungen auf Nachtinsekten und Fledermäuse sollte im Plangebiet die Dauer der Außenbeleuchtung durch die Verwendung von entsprechenden technischen Methoden (z.B. Schaltuhren, Bewegungsmelder, etc.) auf die tatsächliche benötigte Nutzungsdauer begrenzt werden.

Ökologische Baubegleitung

6.9 Die Umsetzung der festgesetzten naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist für die Dauer der Bauarbeiten durch eine ökologische Baubegleitung zu betreuen und sicherzustellen.

Die zertifizierte Umweltbaubegleitung, d.h. eine zertifizierte fachkundige Person ist rechtzeitig vor Baubeginn in die Planung des Bauablaufs einzubinden. Wesentliche Bestandteile der Arbeit der ökologischen Baubegleitung sind u.a. die Abstimmungen zu allen arten- und naturschutzfachlich relevanten Maßnahmen und Durchführungszeiten, die Konkretisierung und Optimierung von Maßnahmen (z.B. Rodungszeitpunkte, Bautabuzonen, Baufeldbegrenzung) und die fachliche Begleitung des Baugeschehens durch regelmäßige Zustandsberichte, Begehungen, Berichterstattung etc. Die UBB dokumentiert die Umsetzung der getroffenen Maßnahmen, wie z.B. die Vorbereitung und Begleitung der Baustelleneinrichtung und unterstützt den Bauablauf bei der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände.

Diese mit **V 12** gekennzeichnete Maßnahme dient der Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG und zur Sicherstellung der Umsetzung der landespflegerischen Maßnahmen.

Bodenschutzrechtliche Hinweise

6.10 Die Bodenarbeiten sind nach den einschlägigen Vorschriften der DIN 18 915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“) sowie der DIN 19 731 („Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut“) durchzuführen. Die vorhandenen Oberböden sind abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern und an den zu begrünenden Freiflächen wieder einzubauen. Überschüssiger Oberboden sind an anderer Stelle zu verwerten.

Diese mit **V 6** gekennzeichnete Maßnahme dient dem Schutz des Oberbodens

Sonstige Hinweise

6.11 Grenzabstände von Pflanzungen und Einfriedungen

Für die Abstände von Einfriedungen, Bäumen und Sträuchern zu den Grenzen von Nachbargrundstücken, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind die §§ 42, 44 und 46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz zu beachten. Dies gilt nicht für Anpflanzungsmaßnahmen, die vom Bebauungsplan vorgegeben werden.

7. Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsflächen und -maßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB (gem. § 9 Abs. 1a BauGB) anhand des Eingriffsumfanges (Versiegelung)

Die Aufteilung der Kosten für die Kompensationsmaßnahmen auf die einzelnen Nutzungen werden auf der Basis der ermittelten Neuversiegelung bemessen:

Summe der Gesamt-Neuversiegelung	**ca. 38.977 m²**	**100 %**
Anteil **GI u. GE** abzügl. vorhandener Versiegelung	ca. 12.050 m²	**31 %**
Anteil **SO** abzügl. vorhandener Versiegelung	ca. 12.470 m²	**32 %**
Anteil **GF**	ca. 7.208 m²	**18,50 %**
Anteil **öffentlicher Verkehrsflächen** abzügl. vorhandener Versiegelung	ca. 7.249 m²	**18,50 %**

8 PLANUNGSALTERNATIVEN

Die an das Betriebsgelände der Firma Bericap GmbH & Co. KG direkt angrenzenden Flächen im westlichen Bereich des Plangebietes befinden sich größtenteils im Eigentum des Unternehmens und eignen sich für die geplante Betriebserweiterung.

Als Grundlage für die geplante Einzelhandelsentwicklung an der Mainzer Landstraße hat die Gemeinde Budenheim im Herbst 2016 die BBE Handelsberatung GmbH, Köln mit einer Einzelhandels-Bedarfsanalyse beauftragt. Mit diesem Gutachten sollte geprüft werden, ob die Tragfähigkeit der projektierten Nutzung aus absatzwirtschaftlicher Sicht gewährleistet und das Entwicklungsareal an der Mainzer Landstraße auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten als Standort weiterer Einzelhandelsbetriebe geeignet ist.

Diese Analyse kam zu dem Ergebnis, dass in der Gemeinde Budenheim ausgeprägte Versorgungslücken bestehen und das Planvorhaben dazu geeignet ist, heute bestehende Angebotsdefizite abzumildern. Darüber hinaus wird aufgezeigt, dass innerhalb des baulichen Bestands der Ortsmitte keine Flächenpotenziale für den geplanten Einzelhandelsbetrieb in marktgerechten Größen vorhanden sind. Die Ergebnisse dieser Analyse haben die Gemeinde Budenheim veranlasst, die Planung fortzuführen.

Das bei der BBE Handelsberatung GmbH in Auftrag gegebene Einzelhandelskonzept empfiehlt die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment am Standort Mainzer Landstraße. Vor diesem Hintergrund wird das Planareal als „Versorgungsbereich Nahversorgung“ ausgewiesen.

Die Ausführungen und Darstellungen der Auswirkungsanalysen der BBE Handelsberatung GmbH zeigen auf, dass infolge der am östlichen Ortseingang von Budenheim geplanten Einzelhandelsentwicklung keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten, beeinträchtigenden Auswirkungen zu erwarten sind.

Aus einer vereinfachten raumordnerischen Prüfung gem. § 18 Landesplanungsgesetz (LPlG) ergab sich, dass für das Vorhaben ein Zielabweichungsantrag zu stellen ist. Aus regionalplanerischer Sicht wird der geplanten Rewe-Ansiedlung an der Mainzer Landstraße mit Nebenbestimmungen zugestimmt (s. Teil III, Ziffer 4.3.1).

Aus städtebaulicher Sicht wird der Realisierung des Plangebietes grundsätzlich zugestimmt und vor dem Hintergrund der guten Erschließungssituation und Lage zu bestehenden und geplanten Wohngebieten als sinnvoll erachtet.

Letztendlich wird das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans „Kirchstraße“ im wirksamen Flächennutzungsplan (1983) der Gemeinde Budenheim als bestehendes Industriegebiet (GI) und Gewerbegebiet (GE) dargestellt, womit die entwickelbare Siedlungsfläche dem Planungsziel des Bebauungsplanes entspricht.

Daher wurden im Rahmen der vorliegenden B-Planaufstellung keine weiteren Standortalternativen geprüft.

9 ÜBERWACHUNG / MONITORING

9.1 Erhebliche Umweltauswirkungen der Planung sind nach § 4c BauGB zu überwachen, um erhebliche unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen im Rahmen der Durchführung der Planung festzustellen und gegebenenfalls Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können. Die Fachbehörden sind zudem nach § 4 (3) BauGB verpflichtet, im Rahmen bestehender Überwachungssysteme die Gemeinden über unvorhergesehene Umweltauswirkungen zu unterrichten.

Die Realisierung der festgelegten landschaftspflegerischen Maßnahmen ist zwingend erforderlich. Erfolgt keine Umsetzung der Maßnahmen oder nur unzureichend, sind erhebliche negative Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erwarten.

Eine Überwachung findet zudem in der Kontrolle der Festsetzungen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren und im Rahmen der Kontrollen der Bauaufsicht statt. Die Umsetzung der landschaftspflegerisch relevanten Bebauungsplan-Festsetzungen auf den Bauflächen wird im Rahmen des Bauantragsverfahren bzw. der Bauabnahme kontrolliert.

9.2 Eine Überprüfung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen und -flächen auf das Erreichen der dargelegten Ziele ist durch eine Fachperson im 1. und 3. Jahr nach Beendigung der Baumaßnahmen durchzuführen (**ökologisches Monitoring**). Die Ergebnisse des Monitorings sind in Schriftform darzulegen.

10 TECHNISCHE VERFAHREN / SCHWERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER UNTERLAGEN

Für die Zusammenstellung des Umweltberichts wurden die Ergebnisse des geotechnischen Berichts der Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda und Partner mbH (2024) und drei schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchungen des Ingenieurbüro Greiner (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche: Bericht Nr. 224024/3 vom 10.12.2024 sowie Schallschutz gegen Gewerbegeräusche: Bericht Nr. 225041/2 vom 02.05.2025 (Neubau von Handelsflächen) und Bericht Nr. 225042/2 vom 20.05.2025 (Werkserweiterung der Firma Bericap)) herangezogen. Zudem wurde der Fachbeitrag Artenschutz der Beratungsgesellschaft Natur (BG Natur 2025) integriert.

Die Auswertung übergeordneter fachplanerischer Unterlagen sowie die vor Ort erhobenen Daten waren zudem ausreichend. Schwierigkeiten gab es bei der Suche von geeigneten Ausgleichsflächen.

11 ZUSAMMENFASSUNG

Im Nordosten der verbandsfreien Gemeinde Budenheim im Landkreis Mainz-Bingen ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kirchstraße“ vorgesehen. Dieser beinhaltet die Planung von einem Gewerbe- und Industriegebiet, sowie von Sondergebieten und einer Gemeinbedarfsfläche. Weitere Bestandteile sind die Anlage einer Erschließungsstraße sowie einer Rückhalteflächen von Niederschlagswasser.

Die vorliegende Planung umfasst eine Gesamtfläche von rd. 7,4 ha und überplant einen reich strukturierten Landschaftsteilraum, die von Kleingarten(-brachen), Grünlandflächen und Gehölzstrukturen charakterisiert wird.

Die Umgebung des Plangebiets wird größtenteils von Industrie- und Siedlungsflächen geprägt. Im Norden und Westen grenzen Gewerbe- und Industriegebiete gefolgt von der Siedlungsstruktur von Budenheim an. Im Südwesten sind Wohngebäude vorzufinden, im Osten bebaute Flächen von Kleingewerben und im Süden besteht eine Verbindung zur freien Landschaft, welche hier von Offenlandflächen, Gehölzen und den Flächen eines Golfklubs geprägt sind. Das Plangebiet wird von stark befahrenen Verkehrsflächen umringt. Im Norden verläuft die Bahntrasse „Linke Rheinstrecke“ parallel zur Mainzer Landstraße, welche als Zubringer zum hier befindlichen Industriegebiet dient. Im Süden stellt die Mainzer Landstraße eine wichtige Verkehrsader für den Raum Budenheim dar. Das Plangebiet wird zukünftig über die Mainzer Landstraße (L423) an das lokale und regionale Verkehrsnetz angeschlossen.

Von dem Planvorhaben sind keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung, keine gesetzlich geschützten Biotope, FFH-Lebensraumtypen und bestandsgefährdeten Biotoptypen betroffen.

Die Planung führt zu einer Beeinträchtigung:

- des Boden- und Wasserhaushaltes,
- des lokalen Klimas durch den Verlust von Kaltluftentstehungsgebieten und die Oberflächenerwärmung,
- der biologischen Vielfalt aufgrund des Verlustes von wertgebenden Biotopen und der Betroffenheit planungsrelevanter Tierarten,
- des Landschaftsbildes infolge der anthropogenen Überprägung eines Offenlandbereichs sowie
- der menschlichen Gesundheit aufgrund von Geräuschemissionen.

Da sich in dem Plangebiet keine Kultur- und sonstigen Sachgüter befinden ergeben sich für dieses Schutzgut keine negativen Auswirkungen.

Vor allem durch Schutzmaßnahmen während der Bauarbeiten (u.a. Maßnahmen zum Boden und Grundwasserschutz, Gehölzschutz, Vogelschutz), sowie durch die Festsetzungen einer Durchgrünung des Baugebietes sollen entstehende Umweltbeeinträchtigungen minimiert bzw. ausgeglichen werden.

Darüber hinaus werden außerhalb des Plangebietes Flächen für externe Ausgleichsmaßnahmen herangezogen, um die entstehenden Beeinträchtigungen des Eingriffs in den Naturhaushalt vollumfänglich kompensieren zu können. (*Werden im weiteren Verlauf ergänzt*)

Zur Abschätzung des Eintretens von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. §44 BNatSchG wurde in Ergänzung zum Umweltbericht eine Artenschutzprüfung durch das Büro BG NATUR durchgeführt. Diese kam zu dem Ergebnis, dass sich durch das Vorhaben Betroffenheiten der Artengruppe der Vögel und Reptilien ergeben. Bei Einhaltung der erarbeiteten Vermeidungs-, Minderungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) kann ein Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden werden.

Aufgestellt: Rodenbach, Juli 2026
Dipl.-Ing. (FH) M. Achtel

12 LITERATURVERZEICHNIS

Gesetze

BAUGB, Baugesetzbuch, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in seiner aktuellen Fassung

BBODSCHG: GESETZ ZUM SCHUTZ DES BODENS, in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), in der aktuellen Fassung

BNATSCHG, Gesetz über Naturschutz und Landespflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.Juli 2009 (BGBl. I, S.2542), in seiner aktuellen Fassung

LNATSCHG, Landesnaturschutzgesetz des Landes Rheinland-Pfalz, in der Fassung vom 06.10.2015, in seiner aktuellen Fassung

LKompVO, Landeskompensationsverordnung, vom 12.06.2018

Literatur und sonstige Quellen

ARTENANALYSE (zuletzt aufgerufen Januar 2025) unter: https://www.artenanalyse.net/arten-analyse/.

ARTDATENPORTAL (zuletzt aufgerufen Januar 2025) unter: https://map-final.rlp-umwelt.de/kartendienste/index.php?service=artdatenportal&lang=de.

ARTeFAKT- Fakten zu Arten in Rheinland-Pfalz (zuletzt aufgerufen Februar 2025): unter „http://artefakt.rlp.de/“, herausgegeben vom Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht.

BERATUNGSGESELLSCHAFT NATUR (2025): Fachbeitrag Artenschutz – Budenheim BPlan „Kirchstraße“.

BUSHART, M. ET AL. (1989): Rote Liste der bestandsgefährdeten Biotoptypen von Rheinland-Pfalz, Hrsg. Ministerium für Umwelt, Mainz.

FINCK, P. ET AL. (2017): Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands, Hrsg. Bundesamt für Naturschutz, Bonn.

INGENIEURBÜRO GREINER (2024): Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche), Bericht Nr. 224024/3 vom 10.12.2024.

INGENIEURBÜRO GREINER (2025): Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche), Neubau von Handelsflächen, Bericht Nr. 225041/2 vom 02.05.2025.

INGENIEURBÜRO GREINER (2025): Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche), Werkserweiterung Firma Bericap, Bericht Nr. 225042/2 vom 20.05.2025.

INGENIEURGESELLSCHAFT PROF. CZURDA UND PARTNER MBH (2024): Geotechnischer Bericht – B24083 vom 13.09.2024.

LANIS-RLP (LANDSCHAFTSINFORMATIONSSYSTEM RHEINLAND-PFALZ) (zuletzt aufgerufen Februar 2025): Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Internet-Daten Dienst, unter „https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php“, herausgegeben vom Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz.

KARTENDIENSTE DES LANDESAMT FÜR UMWELT RLP (zuletzt aufgerufen Februar 2025): Heutige potentielle natürliche Vegetation, unter: https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=hpnv.

KARTENDIENSTE DES LANDESAMT FÜR UMWELT RLP (zuletzt aufgerufen Juni 2025): Planung vernetzter Biotopsysteme, unter: https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=vbs.

KARTENWERKE DES LANDESAMT FÜR UMWELT (zuletzt aufgerufen Mai 2025): Klimafolgenanpassung, unter: https://www.klimawandel.rlp.de/Kartenwerke_Klimaanpassung/#17/49.48993/7.33124.

KARTENVIEWER DES LANDESAMT FÜR GEOLOGIE UND BERGBAU (zuletzt aufgerufen Mai 2025): unter: https://mapclient.lgb-rlp.de//?app=lgb&view_id=4.

METEOBLUE AG (zuletzt aufgerufen Juni 2025): https://www.meteoblue.com/de/wetter/historyclimate/climatemodelled/budenheim_deutschland_2942087.

MINISTERIUM DES INNERN UND FÜR SPORT (zuletzt aufgerufen Januar 2025): Landesentwicklungsprogramm 2008 (LEP IV), unter „https://rauminfo.rlp.de/rauminfo/index.php?service=lep_open“.

RIS RAUMINFORMATIONSSYSTEM (zuletzt aufgerufen Februar 2025): unter „www.regionale-raumordnungsplaene.rlp.de“, herausgegeben vom Ministerium des Inneren und für Sport

WASSERPORTAL DES LANDESAMT FÜR UMWELT RLP: GEOEXPLORER (zuletzt aufgerufen Juni 2025), unter: „https://wasserportal.rlp-umwelt.de/geoexplorer“, herausgegeben vom Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz.

WASSERPORTAL DES LANDESAMT FÜR UMWELT RLP: STURZFLUTKARTE (zuletzt aufgerufen Juni 2025), unter: https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte, herausgegeben vom Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz.

GEHÖLZLISTE ANHANG 1

Die hier aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl geeigneter und überwiegend einheimischer Arten.

Die Verwendung von Kultivaren der vorliegenden Arten und Ziersträuchern innerhalb der Bauflächen ist statthaft.

A – Bäume für private Grünflächen

Baumarten II. Ordnung (Klein-/Schmalkronige Bäume)

Acer campestre i. V. Sorten	-	Feld-Ahorn
Acer plat. ‘Columnare’	-	Säulen-Spitzahorn
Acer plat. ‘Emerald Queen’	-	Spitzahorn
Acer. plat ‘Globosum’	-	Kugelahorn
Carpinus bet. ‘Fastigiata’	-	Säulen-Hainbuche
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Crataegus ‘Paul’s Scarlet’	-	Rotdorn
Sorbus aria	-	Mehlbeere

B – Bäume für Randbegrünung und öffentliche Grünflächen

Baumarten I. und II. Ordnung

Acer campestre	-	Feldahorn
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Malus sylvestris	-	Wildapfel
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Sorbus aria	-	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere
Tilia cordata	-	Winter-Linde

C - Sträucher

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Euonymus europaea	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Rosa spec.	-	Wildrose
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball

D - bodendeckende Sträucher / Stauden

Euonymus fortunei	-	Kriechspindel
Geranium macorrhizum	-	Storchschnabel
Hedera helix	-	Efeu
Lavandula angustifolia	-	Lavendel
Lonicera nitida ‘Maiigrün’	-	Heckenkirsche
Potentilla fruticosa	-	Fünffingerstrauch
Rosa spec.	-	bodendeckende Rose
Symphoricarpos chenaulthii ‘Hancock’	-	Korallenbeere
Vinca minor	-	Immergrün

E - Pflanzen für Fassadenbegrünung:

Einheimische Arten sind grundsätzlich für beschattete, geschützte Fassaden geeignet, da sie an das halbschattigen Waldklima angepasst sind. Für besonnte Fassaden sind gebiets-fremde aber robustere Arten geeignet.

Selbstklimmer:

Parthenocissus tricuspidata Veitchii'	-	Wilder Wein
Hedera helix	-	Efeu

Gerüstkletterpflanzen:

Clematis Hybr.	-	Waldrebe
Jasminum nudiflorum	-	Winter-Jasmin
Lonicera heckrottii	-	Geißblatt
Lonicera periclymenum	-	Waldgeißblatt
Polygonum aubertii	-	Knöterich
Rosa spec.	-	Kletterrosen
Wisteria spec.	-	Blauregen

Bestandeserfassung und Bewertung der Eingriffsfläche (integrierte Biotopwertung)

Ermittlung des Biotopwerts vor dem Eingriff

Biotoptyp		Eigenschaft	Grund-Wert [BW/m²]	Auf-/Abwertung & Zu-/Abschlag: Eigenschaft	Auf-/Abwertung & Zu-/Abschlag: Wert [BW/m²]		Fläche [m²]	Biotopwert gesamt [BW]
BB0	Gebüsch	auf ruderalem Standort	12				135	**1.620**
BB1	Gebüschstreifen	mittlerer Ausprägung ausgebildet	15				165	**2.475**
BD3	Gehölzstreifen	mittlere Ausprägung	15				490	**7.350**
BD4	Böschungshecke	mittlere Ausprägung	15				1.180	**17.700**
BD5	Schnitthecke	nicht autochtone Arten	8				95	**760**
BF2	Baumgruppe	überwiegend autochthone Arten, mittlere Ausprägung	15				200	**3.000**
FS0	Rückhaltemulden,Graben mit extensiver Instandhaltung (FN3)	naturfern	8				275	**2.200**
FS0	Rückhaltemulden, Graben mit extensiver Instandhaltung (FN3)	naturnah	13				25	**325**
HC3	Straßenrand	artenarme Krautschicht, Gehölzbestand junger Ausprägung	7				3.685	**25.795**
HJ1	Ziergarten	strukturarm	7				1.000	**7.000**
HJ2	Nutzgarten	strukturreich	11				235	**2.585**
HJ4	Gartenbrache		11				1.255	**13.805**
HJ4	Gartenbrache		11	gehölz- und strukturreich	**1**	12	650	**7.800**
HM3	Strukturarme Grünanlage		8				460	**3.680**
HM3a	Strukturreiche Grünanlage	mit Höhlenbäumen	12				8.175	**98.100**
HM6	Höherwüchsige Grasfläche	artenarm	7				835	**5.845**
HN1	Gebäude mitsamt internen Verkehrsflächen		0				455	**0,00**
HN2	Trockenmauer		13				5	**65**
HS1	Intensiv genutzte, strukturarme Kleingartenanlage		7				2.550	**17.850**
HS2	Kleingartenanlage mit hoher struktureller Vielfalt		11				2.330	**25.630**
HS9	Brachfläche der Kleingartenanlagen		11				10.860	**119.460**
HS9	Brachfläche der Kleingartenanlagen		11	gehölz- und strukturreich	**2**	13	19.000	**247.000**
HT1	Hofplatz mit hohem Versiegelungsgrad		0				755	**0,00**
HT4	Lagerplatz, versiegelt		0				7.555	**0,00**
HV3	Parkplatz	versiegelt	0				930	**0,00**
HW5	Brachfläche der Gewerbegebiete	artenarme Ausprägung	7				3.145	**22.015**
KB1	ruderaler trockener Saum	sonstige Standorte	8				115	**920**

Biotoptyp		Eigenschaft	Grund-Wert [BW/m²]	Auf-/Abwertung & Zu-/Abschlag Eigenschaft	Wert [BW/m²]	Fläche [m²]	Biotopwert gesamt [BW]
LB3	Neophytenflur		3			685	**2.055**
VA2	Landesstraße		0			4.065	**0,00**
VA3	Gemeindestraße		0			2.415	**0,00**
VB5	Rad-/Fußweg	gepflastert	0			275	**0,00**
					Summe:	**74.000**	**635.035**

Sonderfall - Einzelbäume

Biotoptyp		Eigenschaft	Grundwert Wert [BW/cm]	Auf-/Abwertung & Zu-/Abschlag Eigenschaft	Wert [BW/cm]		Stammum-fang [cm]	Biotopwert gesamt [BW]
BF3	Laubbaum 1x, Buche autochthon, alte Ausprägung = Stamm- Ø ca. 90	Stammumfang (Stamm- Ø 90 cm x 3,14) = 283 cm entspricht Fläche von 283 m²	18				283	5.094
BF3	Laubbaum 5x, Ahorn autochthon, mittlere Ausprägung = Stamm- Ø ca. 20	Stammumfang (Stamm- Ø 20 cm x 3,14) = 63 cm entspricht Fläche von 315 m²	15				315	4.725
BF3	Laubbaum 1x, Ahorn autochthon, mittlere Ausprägung = Stamm- Ø ca. 25	Stammumfang (Stamm- Ø 25 cm x 3,14) = 79 cm entspricht Fläche von 79 m²	15				79	1.185
					Summe:			**11.004**

Summe gesamt Biotopwertpunkte Bestand:	**646.039**

Bestandeserfassung und Bewertung der Eingriffsfläche (integrierte Biotopwertung)

Ermittlung des Biotopwerts nach dem Eingriff

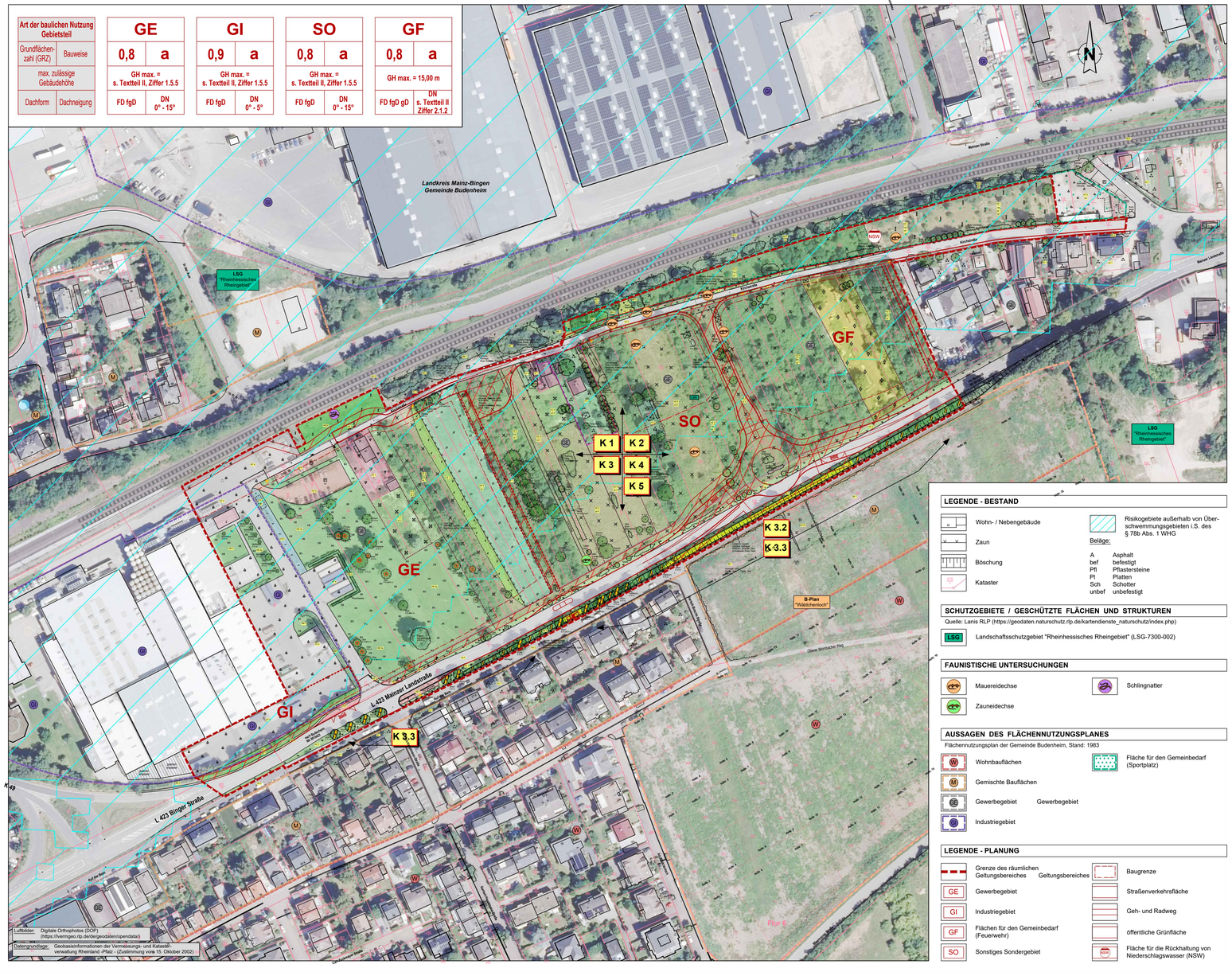
	Grundwert			Auf-/Abwertung & Zu-/Abschlag				
Biotoptyp		Eigenschaft	Wert [BW/m²]	Eigenschaft	Wert [BW/m²]		Fläche [m²]	Biotopwert gesamt [BW]
Bauflächen ca. 50.475 m²								
HN1	Gebäude (GE abzüglich Freiflächen und Dachbegrünung)	GRZ 0,8	0				10.391	0,00
HN1	Gebäude (GI abzüglich Freiflächen und Dachbegrünung)	GRZ 0,9	0				1.045	0,00
HN1	Gebäudefläche (SO Gebäude abzüglich Dachbegrünung)	GRZ 0,8	0				1.988	0,00
HN1	Gebäude (GF abzüglich Freiflächen und Dachbegrünung)	GRZ 0,8	0				3.964	0,00
HV3	Parkplatz SO	befestigt	0				8.977	0,00
A 3 - nicht überbaubare Grundstücksflächen								
HJ1	Grünfläche (Freiflächen GE)	mit Laubbäumen und Strauchpflanzungen	7		1	8	4.723	37.784
HJ1	Grünfläche (Freiflächen GI)	mit Strauchpflanzungen	7		1	8	210	1.680
HJ1	Grünfläche (Freiflächen SO)	mit Laubbäumen und Strauchpflanzungen	7		1	8	3.148	25.184
HJ1	Grünfläche (Freiflächen GF)	mit Laubbäumen und Strauchpflanzungen	7		1	8	1.802	14.416
A 5 - Dachbegrünung								
HN1	Gebäude (Dachbegrünung GE, GF, GI, SO)	mit extensiver Dach-begrünung (50% von 90% der bebaubaren Fläche)	7				14.227	99.587
Verkehrsflächen								
VA2 / VA3	Verkehrsflächen / Bushaltestelle	versiegelt	0				9.235	0,00
VB5	Rad- / Fußweg	versiegelt	0				4.590	0,00

	Grundwert			Auf-/Abwertung & Zu-/Abschlag				
Biotoptyp		Eigenschaft	Wert [BW/m²]	Eigenschaft	Wert [BW/m²]		Fläche [m²]	Biotopwert gesamt [BW]
Verkehrsbegleitgrün (ÖG1 bis ÖG 5) - 4.915 m²								
A 7.1 Verkehrsbegleitgrün (ÖG 1) - 575 m²								
HM 5	**Pflanzbeet (Bodendecker)**		6				80	480
BD 2	**Strauchhecken, 3 Einzelsträucher**	mittlere Ausprägung	15	**Time-lag 1,5**			158	1.580
KB 1	**ruderaler trockener Saum**	magere Gräser- und Kräuterflur, anthropogen geprägter Standort	16				337	5.392
A 7.2 Verkehrsbegleitgrün (ÖG 2) - 130 m²								
HM 5	**Pflanzbeet (Bodendecker)**		6				20	120
BD 2	**Strauchhecken**	mittlere Ausprägung	15	**Time-lag 1,5**			40	400
HC4	**Verkehrsrasenfläche**		7				70	490
A 7.3 Verkehrsbegleitgrün (ÖG 3) - 3.800 m²								
BD 4	Böschungshecke (Bestand)		11				305	3355
HM 5	**Pflanzbeet (Bodendecker)**		6				465	2790
BD 2	**Strauchhecken**	mittlere Ausprägung	15	**Time-lag 1,5**			200	2.000
HC 3	**Mittelstreifen**	Gräser- / Kräuterflur	3				105	315
HC4	**Verkehrsrasenfläche (Bestand / Planung)**		7				2.725	19075
A 7.4 Verkehrsbegleitgrün (ÖG 4) - 150 m²								
BD 2	**Strauchhecken**	mittlere Ausprägung	15	**Time-lag 1,5**			100	1.000
HC4	**Verkehrsrasenfläche**		7				50	350
A 7.5 Verkehrsbegleitgrün (ÖG 5) - 260 m²								
HC4	**Verkehrsrasenfläche**		7				260	1820
A 1 - Regenrückhaltebecken - 4.785 m²								
BB1	**Strauchgruppen (Regenrückhaltebecken 10%)**	mittlere Ausprägung	15	**Time-lag 1,5**			480	4.800
KA2	**ruderal. frischer Saum (RRB)**	naturfern	8				4.305	34.440
				Summe Biotopwertpunkte Planung:			**74.000**	**257.058**

	Grundwert			Auf-/Abwertung & Zu-/Abschlag			Fläche [m²]	Biotopwert gesamt [BW]
Biotoptyp		**Eigenschaft**	**Wert [BW/m²]**	**Eigenschaft**	**Wert [BW/m²]**			
Sonderfall Einzelbäume (Bestand/Planung)								
			Grundwert	**Auf-/Abwertung & Zu-/Abschlag**			**Stammum-fang [cm]**	**Biotopwert gesamt [BW]**
Biotoptyp		**Eigenschaft**	**Wert [BW/cm]**	**Eigenschaft**	**Wert [BW/cm]**			
BF3	Laubbaum 1x, Buche autochthon, alte Ausprägung = Stamm- Ø ca. 90	Stammumfang (Stamm- Ø 90 cm x 3,14) = 283 cm entspricht Fläche von 283 m²	18				283	5.094
BF3	Laubbaum 5x, Ahorn autochthon, mittlere Ausprägung = Stamm- Ø ca. 20	Stammumfang (Stamm- Ø 20 cm x 3,14) = 63 cm entspricht Fläche von 315 m²	15				315	4.725
BF3	Laubbaum 1x, Ahorn autochthon, mittlere Ausprägung = Stamm- Ø ca. 25	Stammumfang (Stamm- Ø 25 cm x 3,14) = 79 cm entspricht Fläche von 79 m²	15				79	1.185
BF3	**Anpflanzung Laubbaum Hochstamm, Pflanzgröße = STU 16 - 18 cm Zielzustand mittlere Ausprägung = Stamm- Ø ca. 30 cm nach 25 Jahren / Timelag Faktor (:2) da Entwicklungszeit > 30 Jahre (A 3, A 7.3)**	73 St. Stammumfang = 94 cm entspricht Fläche von 94 m² x 48 = 6.862 m²	15	**Time-lag = 2**		7,5	6862	51.465
					Summe:	**7.539**		**62.469**
					Summe gesamt Planung:			**319.527**

Ermittlung des Kompensationsbedarfs	(Bewertung vor dem Eingriff - Bewertung nach dem Eingriff)	**Ergebnis: - 326.512**

Art der baulichen Nutzung Gebietsteil		GE		GI		SO		GF	
Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise	0,8	a	0,9	a	0,8	a	0,8	a
max. zulässige Gebäudehöhe		GH max. = s. Textteil II, Ziffer 1.5.5		GH max. = s. Textteil II, Ziffer 1.5.5		GH max. = s. Textteil II, Ziffer 1.5.5		GH max. = 15,00 m	
Dachform	Dachneigung	FD fgD	DN 0° - 15°	FD fgD	DN 0° - 5°	FD fgD	DN 0° - 15°	FD fgD gD	DN s. Textteil II Ziffer 2.1.2



Luftbilder: Digitale Orthophotos (DOP) (https://vermgeo.rlp.de/de/geodaten/opendata/)

Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland -Pfalz - (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)

LEGENDE - BESTAND

- Wohn- / Nebengebäude
- Zaun
- Böschung
- Kataster
- Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten i.S. des § 78b Abs. 1 WHG

Beläge:

A	Asphalt
bef	befestigt
Pfl	Pflastersteine
Pl	Platten
Sch	Schotter
unbef	unbefestigt

SCHUTZGEBIETE / GESCHÜTZTE FLÄCHEN UND STRUKTUREN

Quelle: Lanis RLP (https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php)

- LSG Landschaftsschutzgebiet "Rheinhessisches Rheingebiet" (LSG-7300-002)

FAUNISTISCHE UNTERSUCHUNGEN

- Mauereidechse
- Zauneidechse
- Schlingnatter

AUSSAGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Flächennutzungsplan der Gemeinde Budenheim, Stand: 1983

- W Wohnbauflächen
- M Gemischte Bauflächen
- GE Gewerbegebiet — Gewerbegebiet
- GI Industriegebiet
- Fläche für den Gemeinbedarf (Sportplatz)

LEGENDE - PLANUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches — Geltungsbereiches
- GE Gewerbegebiet
- GI Industriegebiet
- GF Flächen für den Gemeinbedarf (Feuerwehr)
- SO Sonstiges Sondergebiet
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- Geh- und Radweg
- öffentliche Grünfläche
- Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (NSW)

BIOTOPTYPEN

gem. Biotoptypenkatalog des Ministeriums für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz (Stand 10/2013)

B - KLEINGEHÖLZE

- BA 1 Feldgehölz aus einheimischen Baumarten
- BD 3 Gehölzstreifen, Gehölzhecke
- BD 6 Baumhecke
- BF 2 Baumgruppe
- BB 0 Gebüsch
- BB 1 Gebüschstreifen, Strauchreihe
- BD 2 Strauchhecke
- BD 4 Böschungshecke
- BB 2 Einzelstrauch, Laubgehölz
- BD 5 Schnitthecke
- BF 1 Baumreihe
- BF 3 Einzelbaum, Laubbaum
- BF 3 Baum mit Höhle
- BF 3 mehrstämmiger Baum
- BF 3 Einzelbaum, Nadelbaum
- BF 4 Obstbaum
- BL 0 Totholz (stehend)

F - GEWÄSSER — F - GEWÄSSER

- FS 0 Rückhaltebecken

H - WEITERE ANTHROPOGEN GEPRÄGTE BIOTOPE

- HC 3 Halbruderale Gräser- und Kräuterfluren der Böschungen und Bankette mäßig trockener bis frischer Standorte
- HD 0 Gleisanlage
- HJ 1 Ziergarten
- HJ 2 Nutzgarten
- HJ 4 Gartenbrache
- HJ 10 Freizeitgrundstück
- HM 3 Strukturarme Grünanlage, Baumbestand nahezu fehlend
- HM 3a Strukturreiche Grünanlage
- HM 6 höherwüchsige Grasfläche
- HN 2 Trockenmauer
- HS 1 Intensiv genutzte, strukturarme Kleingartenanlage
- HS 2 Kleingartenanlage mit hoher struktureller Vielfalt
- HS 9 Brachfläche der Kleingartenanlagen
- HT 1 Hofplatz mit hohem Versiegelungsgrad
- HT 3 Lagerplatz, unversiegelt
- HT 4 Lagerplatz, versiegelt
- HV 3 Parkplatz
- HW 5 Brachfläche der Gewerbegebiete

K - SAUM BZW. LINIENHAFTE HOCHSTAUDENFLUR

- KB 1 Ruderaler frischer Saum

L - ANNUELLENFLUREN, FLÄCHENHAFTE HOCHSTAUDENFLUR — ANNUELLENFLUREN, FLÄCHENHAFTE HOCHSTAUDENFLUR

- LB 3 Neophytenflur

V - VERKEHRS- UND WIRTSCHAFTSWEGE

- VA 2 Bundes, Landes, Kreisstraße
- VA 3 Gemeindestraße
- VB 5 Rad-, Fußweg

Zusatzmerkmale:

- **oa** strauchreich
- **oa 1** baumreich
- **oe** grasreich
- **stl** ungenutzt, brachgefallen
- **wk** Röhrichtsaum
- **xd3** strukturreich
- **xd4** strukturarm

KONFLIKTE

Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Wasser

- **K 1** Versiegelung von biologisch aktiver Fläche durch die geplante Erschließung
- Versiegelung von biologisch aktiver Fläche durch die geplante Bebauung

Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima

- **K 2** Beeinträchtigung des lokalen Klimas durch Errichtung von klimawirksamen Anlagen (Gebäude und Verkehrsflächen) und die Überbauung von Kaltluftproduktionsflächen

K 3 - Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt

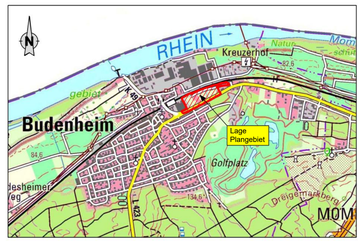
- **K 3.1** Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt durch die vollständige Überbauung von Biotopen sowie von Lebensräumen von heimischen Tierarten
- **K 3.2** Verlust von Gehölzbeständen
- **K 3.3** Gefährdung von Gehölzstrukturen während des Baubetriebs
- **K 3.4** Potenzielle Beeinträchtigung der Fauna in Rahmen von Rodungsmaßnahmen

Beeinträchtigung des Landschaftsbildes

- **K 4** Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die bautechnische Überprägung

Beeinträchtigung Mensch

- **K 5** Beeinträchtigung der Anwohner durch erhöhte Lärmbelastungen



ÜBERSICHTSKARTE — M. 1 : 25 000

PLANUNGSBÜRO FÜR LANDSCHAFTSÖKOLOGIE UND FREIRAUMGESTALTUNG

LF·PLAN

Im Heidefeld 3
67688 Rodenbach
Tel. 06374 / 9299019
Fax 06374 / 9299024
e-mail lf-plan@t-online.de

Projekt:

Bebauungsplan "Kirchstraße" OG Budenheim

FACHBEITRAG NATURSCHUTZ

Bestands- / Konfliktplan

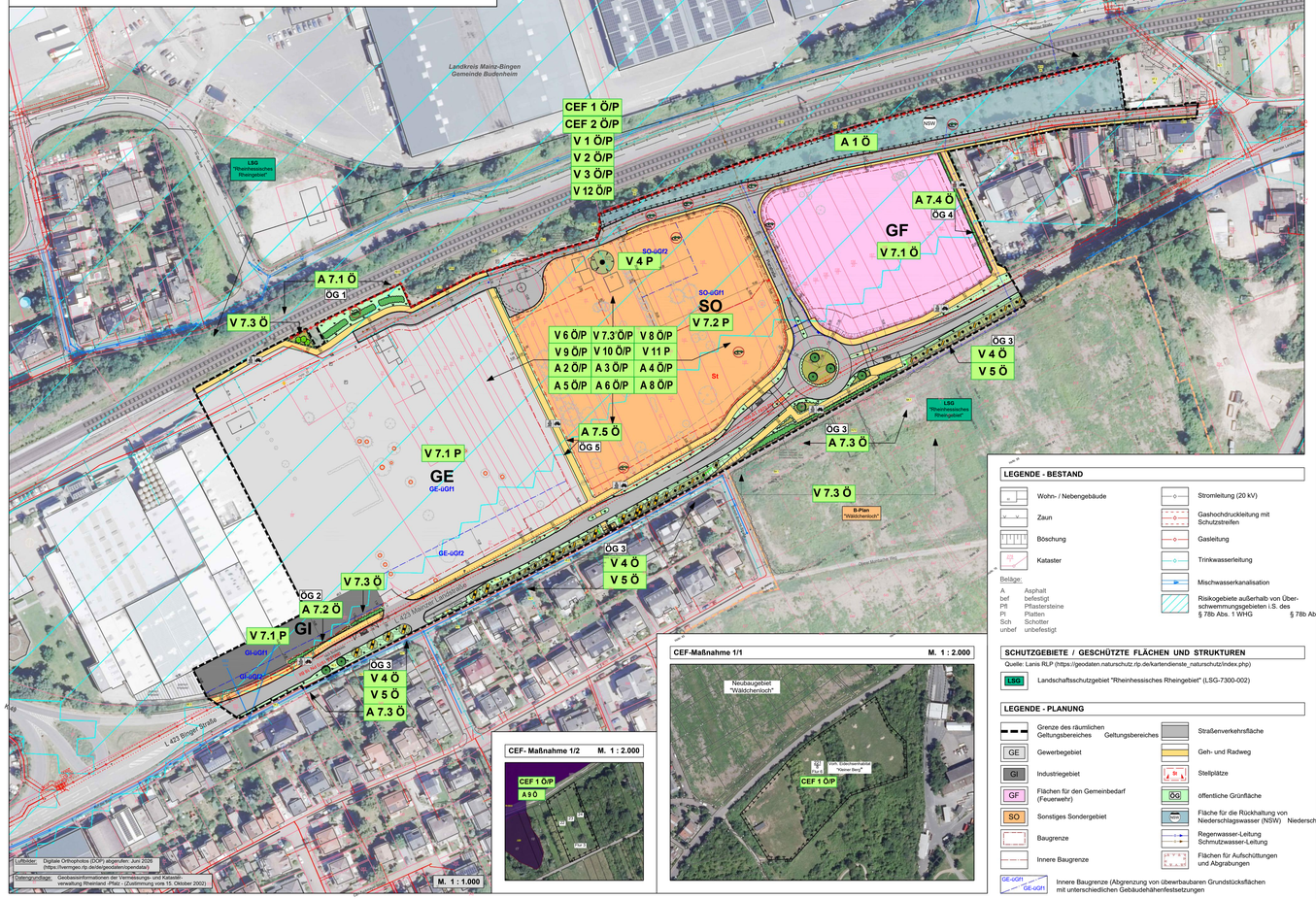
Auftraggeber:

Ortsgemeinde Budenheim
Berliner Straße
55257 Budenheim

Bearbeitet:	Achtel / Mi / St	Maßstab:	Plan-Nr.:
Datum:	Juli 2026	1 : 1.000	1
Proj.-Nr.:	1109 / 24		

113.5 / 59.4

Art der baulichen Nutzung Gebietsteil		GE	GI	SO	GF
Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise	0,8 a	0,9 a	0,8 a	0,8 a
max. zulässige Gebäudehöhe		GH max. = s. Textteil II, Ziffer 1.5.5	GH max. = s. Textteil II, Ziffer 1.5.5	GH max. = s. Textteil II, Ziffer 1.5.5	GH max. = 15,00 m
Dachform	Dachneigung	FD fgD DN 0° - 15°	FD fgD DN 0° - 5°	FD fgD DN 0° - 15°	FD fgD gD DN s. Textteil II Ziffer 2.1.2



Luftbilder: Digitale Orthophotos (DOP) abgeraten: Juni 2026 (https://lvermgeo.rlp.de/de/geodaten/opendata)

Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland -Pfalz - (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)

CEF-Maßnahme 1/1 M. 1 : 2.000

CEF- Maßnahme 1/2 M. 1 : 2.000

LEGENDE - BESTAND

- Wohn- / Nebengebäude
- Zaun
- Böschung
- Kataster
- Stromleitung (20 kV)
- Gashochdruckleitung mit Schutzstreifen
- Gasleitung
- Trinkwasserleitung
- Mischwasserkanalisation
- Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten i.S. des § 78b Abs. 1 WHG — § 78b Abs. 1 WHG

Beläge:

A	Asphalt
bef	befestigt
Pfl	Pflastersteine
Pl	Platten
Sch	Schotter
unbef	unbefestigt

SCHUTZGEBIETE / GESCHÜTZTE FLÄCHEN UND STRUKTUREN

Quelle: Lanis RLP (https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php)

- LSG — Landschaftsschutzgebiet "Rheinhessisches Rheingebiet" (LSG-7300-002)

LEGENDE - PLANUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches / Geltungsbereiches
- GE — Gewerbegebiet
- GI — Industriegebiet
- GF — Flächen für den Gemeinbedarf (Feuerwehr)
- SO — Sonstiges Sondergebiet
- Baugrenze
- Innere Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- Geh- und Radweg
- Stellplätze
- ÖG — öffentliche Grünfläche
- Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (NSW) — Niederschlagswasser
- Regenwasser-Leitung / Schmutzwasser-Leitung
- Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen
- GE-oGf1 / GE-uGf1 — Innere Baugrenze (Abgrenzung von überwbaubaren Grundstücksflächen mit unterschiedlichen Gebäudehöhenfestsetzungen

BIOTOPTYPEN

gem. Biotoptypenkatalog des Ministeriums für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz (Stand 10/2013)

B - KLEINGEHÖLZE

- BA 1 Feldgehölz aus einheimischen Baumarten
- BD 3 Gehölzstreifen, Gehölzhecke
- BD 6 Baumhecke
- BF 2 Baumgruppe
- BB 0 Gebüsch
- BB 1 Gebüschstreifen, Strauchreihe
- BD 2 Strauchhecke
- BD 4 Böschungshecke
- BB 2 Einzelstrauch, Laubgehölz
- BD 5 Schnitthecke
- BF 1 Baumreihe
- BF 3 Einzelbaum, Laubbaum
- BF 3 Baum mit Höhle
- BF 3 mehrstämmiger Baum
- BF 3 Einzelbaum, Nadelbaum
- BF 4 Obstbaum
- BL 0 Totholz (stehend)

F - GEWÄSSER

- FS 0 Rückhaltebecken

H - WEITERE ANTHROPOGENE NICHT BESONDERS GEPRÄGTE BIOTOPE

- HC 3 Halbruderale Gräser- und Kräuterfluren der Böschungen und Bankette mäßig trockener bis frischer Standorte
- HD 0 Gleisanlage
- HJ 1 Ziergarten
- HJ 2 Nutzgarten
- HJ 4 Gartenbrache
- HJ 10 Freizeitgrundstück
- HM 3 Strukturarme Grünanlage, Baumbestand nahezu fehlend
- HM 3a Strukturreiche Grünanlage
- HM 6 höherwüchsige Grasfläche
- HN 2 Trockenmauer
- HS 1 Intensiv genutzte, strukturarme Kleingartenanlage
- HS 2 Kleingartenanlage mit hoher struktureller Vielfalt
- HS 9 Brachfläche der Kleingartenanlagen
- HT 1 Hofplatz mit hohem Versiegelungsgrad
- HT 3 Lagerplatz, unversiegelt
- HT 4 Lagerplatz, versiegelt
- HV 3 Parkplatz
- HW 5 Brachfläche der Gewerbegebiete

K - SAUM BZW. LINIENHAFTE HOCHSTAUDENFLUR

- KB 1 Ruderaler frischer Saum

L - ANNUELLENFLUREN, FLÄCHENHAFTE HOCHSTAUDENFLUR

- LB 3 Neophytenflur

V - VERKEHRS- UND WIRTSCHAFTSWEGE

- VA 2 Bundes, Landes, Kreisstraße
- VA 3 Gemeindestraße
- VB 5 Rad-, Fußweg

Zusatzmerkmale:

- **oa** strauchreich
- **oa 1** baumreich
- **oe** grasreich
- **stl** ungenutzt, brachgefallen
- **xd1** strukturreich
- **xd3** strukturreich
- **xd4** strukturarm

LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE MASSNAHMEN

CEF Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme Artenschutz

V Vermeidungs- / Minderungsmaßnahme | **A** Ausgleichsmaßnahme

Ö Maßnahme auf öffentlicher Fläche | **P** Maßnahme auf privater Fläche

... 1 Nummer einer landschaftspflegerischen Maßnahme

Artenschutzrechtliche Maßnahmen zum Schutz von Reptilien gem. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB i.V. mit § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG)

- Vergrämung und Umsiedlung von Eidechsen und Schlingnatter
- Einzäunung der von Reptilien freizuhaltenden Flächen mit einem reptilienseichern Zaun.
- Temporärer Reptilienschutzzaun während des Baubetriebs, Festlegung des genauen Standortes in Abstimmung mit Fachgutachter

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Entsiegelung befestigter Flächen

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

- Anpflanzung von Laubbaum-Hochstämmen
- Anpflanzung standortheimischer und ortstypischer Strauchhecken
- Anpflanzung von Bodendeckern — Anpflanzung von Bodendeckern
- Ansaat von krautreichen Gräser- / Kräuterfluren — Ansaat von krautreichen Gräser- / Kräuterfluren

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

- dauerhaft zu erhaltender Gehölzbestand
- während des Baubetriebes gem. DIN 18 920 und R SSB 2023 zu schützender Gehölzbestand
- Entwicklung eines neuen Gehölzrandes durch fachgerechten Rückschnitt

ERLÄUTERUNG DER LANDSCHAFTSPFLEGERISCHEN MASSNAHMEN

VORGEZOGENE AUSGLEICHSMASSNAHMEN

CEF 1 Ö/P Vergrämung bzw. Umsiedlung von Reptilien vor Baufeldräumung in geeignete externe Ersatzhabitate (Gemeinde Budenheim, Flur 6, Parz. 221/8 sowie Flur 3 Parzellen 22 bis 24). Die Ersatzhabitate sind im Vorfeld durch Entwicklungsmaßnahmen herzustellen bzw. zu optimieren.
Errichten von reptiliensicheren Schutzzäunen entlang der von Reptilien freizuhaltenden Flächen.

CEF 2 Ö/P Anbringen von Turmfalken-Nistkästen an Gebäuden oder Bäumen im Umfeld des Geltungsbereichs zur Neuschaffung von Nistplätzen für Turmfalken

VERMEIDUNGS- / MINDERUNGSMASSNAHMEN

V 1 Ö/P Gehölzrodungen und Baufeldräumungen nur zwischen dem 1.10. und dem 28.02. außerhalb der Brut- und Aufzuchtphase heimischer Tierarten

V 2 Ö/P Überprüfung von Kleingärten und Privatgrundstücken auf Vorkommen von planungsrelevanten Tierarten vor der Baufeldfreimachung bzw. Gehölzrodung

V 3 Ö/P Untersuchen von Höhlenbäumen/Einzelbäumen mit quartierbietenden Strukturen im Winterhalbjahr vor der Rodung auf Besatz von Fledermäusen

V 4 Ö/P Erhalt von ökologisch bedeutsamen Gehölzbeständen auf dem Grundstück und im Bereich des Straßenbegleitgrüns an der Mainzer Straße

V 5 Ö Schutz von Gehölzen vor Beschädigungen während des Baubetriebs gem. DIN 18 920 und R SBB 2013

V 6 Ö/P Berücksichtigung des Bodenschutzes bei Bauarbeiten (u.a. DIN 18 915 und 19 731)

V 7.1 P/ V 7.2 P Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Oberflächenbefestigungen im GE, GI, GF und im SO

V 7.3 Ö/P Entsiegelung befestigter Flächen und Verwendung von versickerungsfähigen Belägen für Oberflächenbefestigungen

V 8 Ö/P Verdunstung / Versickerung / Verwendung von Niederschlagswasser auf Baugrundstücken

V 9 Ö/P Verwendung von Lampen mit geeignetem Farbton im insektenfreundlichen Spektralbereich für die Außenbeleuchtung im gesamten Plangebiet

V 10 Ö/P Begrünung des Vogelschutzes bei der Planung und Herstellung von Gebäuden und Glaselementen

V 11 P Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Außenlärm) auf die menschliche Gesundheit durch passiven Lärmschutz

V 12 Ö/P Beauftragung einer ökologischen Baubegleitung

AUSGLEICHSMASSNAHMEN

A 1 Ö Anlage einer Retentionsmulde für Niederschlagswasser in naturnaher Ausbildung und mit landschaftsgestalterischer Einbindung durch Gehölzanpflanzungen

A 2 Ö/P Anbringung von Nisthilfen für Höhlen-/Nischen/Halbhöhlenbrüter und Fledermauskästen an Neubauten, in verbleibenden Baumbestand oder an geeigneten Strukturen im Umfeld des Geltungsbereichs

A 3 Ö/P Begrünung und gärtnerische Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im gesamten Plangebiet

A 4 Ö/P Begrünung von Stellplätzen mit Laubbäumen

A 5 Ö/P Begrünung von Dachflächen

A 6 Ö/P Fassadenbegrünung

A 7 Ö Begrünung der öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung Verkehrsflächenbegleitgrün

A 7.1 Begrünung der nordwestlichen öffentlichen Grünflächen (**ÖG 1**) mit Strauchgruppen und bodendeckenden Sträuchern

A 7.2 Begrünung der öffentlichen Grünfläche entlang des Industriegebietes und der Mainzer Landstraße (**ÖG 2**) mit Strauchhecken und bodendeckenden Sträuchern und Gräser- und Kräuterfluren.

A 7.3 Begrünung der straßenbegleitenden öffentlichen Grünflächen und der Innenfläche des Kreisverkehrs (**ÖG 3**) beidseitig entlang der Mainzer Landstraße unter Berücksichtigung des vorhandenen Gehölzbestandes mit Strauchhecken, bodendeckenden Sträuchern und Gräser- und Kräuterfluren

A 7.4 Begrünung der östlichen öffentlichen Grünfläche zwischen der Fläche für Gemeinbedarf und dem Fuß- und Radweg (**ÖG 4**) mit einer durchgehenden Strauchhecke.

A 7.5 Begrünung der öffentlichen Grünfläche entlang des Fuß- und Radweges entlang des GE und dem SO (**ÖG 5**) mit bodendeckenden Strüchern und / oder mittels Ansaat einer standortgerechten und krautreichen Saatgutmischung mit mind. 50 % Kräutern

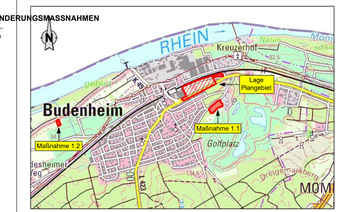
A 8 Ö/P Erforderliche Stützmauern im Bereich der nicht überbaubaren Flächen sind in einer möglichst landschaftsbildverträglichen Form auszuführen. Sichtbetonmauern sind mit Kletterpflanzen zu begrünen — mit Kletterpflanzen zu begrünen

EXTERNE AUSGLEICHSMAßNAHMEN

A 9 Ö Entwicklung von Magergrünland auf den Parzellen 22 bis 24, Flur 3, Gemarkung Budenheim mit Anlage von Habitatstrukturen für die Zauneidechse

xxxx **xxxx**

optimieren.



ÜBERSICHTSKARTE M. 1 : 25 000

PLANUNGSBÜRO FÜR LANDSCHAFTSÖKOLOGIE UND FREIRAUMGESTALTUNG

LF+PLAN

Im Heidefeld 3
67688 Rodenbach
Tel. 06374 / 9299019
Fax 06374 / 9299024
e-mail: F.plan@t-online.de

Projekt:

Bebauungsplan "Kirchstraße" OG Budenheim

FACHBEITRAG NATURSCHUTZ

Maßnahmenplan

Auftraggeber:

Gemeinde Budenheim
Berliner Straße 3
55257 Budenheim

Bearbeitet:	Achtel / St	Maßstab:	Plan-Nr.:
Datum:	Juli 2026	1 : 1.000 1 . 2.0001 . 2.000	2
Proj.-Nr.:	1109 / 24		

132.0 / 59.4

Fachbeitrag Artenschutz

Budenheim

BPlan „Kirchstraße“

BG NATUR
Beratungsgesellschaft NATUR dbR
Dipl.-Biol. Jens TAUCHERT
Alemannenstraße 3
55299 Nackenheim

Sämtliche Inhalte, Texte, Fotos, Karten und Abbildungen der folgenden Seiten sind urheberrechtlich geschützt. Sie dürfen ohne vorherige schriftliche Genehmigung weder ganz, noch auszugsweise kopiert, verändert, vervielfältigt oder veröffentlicht werden.

Projektbearbeitung:

Dipl.-Agrar Ing. Christina Schmitt

Dipl.-Biol. Susanna Schmidt-Groh

M. Sc. Lök. Nadine Zeuner

Dipl.-Biol. Jens Tauchert

Beratungsgesellschaft NATUR dbR

Dr. Lukas Dörr · Malte Fuhrmann ·Jens Tauchert · Dr. Gabi Wiesel-Dörr

Alemannenstraße 3

D-55299 Nackenheim

Tel.: 0 61 35 - 85 44 · Fax: 0 61 35 - 95 08 76

mailto:Tauchert@BGNATUR.de www.BGNATUR.de

Nackenheim, im März 2025

Inhalt

1 ANLASS 1

2 RECHTLICHE GRUNDLAGEN 3

3 UNTERSUCHUNGSGEBIET 5

4 RELEVANZPRÜFUNG 2016/ERGÄNZUNG 2024 6

5 BEGEHUNGSTERMINE 2024 7

6 METHODEN BESTANDSAUFNAHMEN 8

6.1 BIOTOPTYPEN 8
6.2 STRUKTUREN/ BAUMHÖHLEN-/HORSTKARTIERUNG 8
6.3 FLEDERMÄUSE 8
6.4 REPTILIEN 8
6.5 AMPHIBIEN 9
6.6 AVIFAUNA 9

7 ERGEBNISSE BESTANDSAUFNAHMEN 10

7.1 BEWERTUNG DER BIOTOPAUSSTATTUNG 10
7.2 STRUKTUREN/ BAUMHÖHLEN-/HORSTKARTIERUNG 10
7.3 FLEDERMÄUSE 10
7.4 REPTILIEN 13
7.5 AMPHIBIEN 18
7.6 AVIFAUNA 19

8 ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG 24

8.1 ABSCHICHTUNG DER BETROFFENEN ARTEN 24
8.2 ERMITTLUNG UND BESCHREIBUNG DER WIRKFAKTOREN DES VORHABENS ANHAND DES KATALOGS MÖGLICHER WIRKFAKTOREN[9] 25
8.3 BAUBEDINGTE AUSWIRKUNGEN 28
8.4 ANLAGEBEDINGTE AUSWIRKUNGEN 28
8.5 BETRIEBSBEDINGTE AUSWIRKUNGEN 29
8.6 HINWEIS ZUR ARTENSCHUTZRECHTLICHEN PRÜFUNG 30

9 MAßNAHMEN 31

10 ZUSAMMENFASSUNG 38

12 LITERATUR 40

12.1 GESETZE, NORMEN UND RICHTLINIEN 40
12.2 VERWENDETE UND/ODER ZITIERTE LITERATUR ÜBERPRÜFEN AUF AKTUALITÄT 41

ANHANG **43**

13 ..... **43**

13.1 KARTE BIOTOP- UND NUTZUNGSTYPEN **43**
13.2 TABELLARISCHE PRÜFUNG **1**
13.3 ART-FÜR-ART-PRÜFUNG GRUPPE DER REPTILIEN **9**
13.4 ZAUNEIDECHSE, MAUEREIDECHSE, SCHLINGNATTER **9**
13.5 MAUEREIDECHSE **10**
13.6 EINZELARTPRÜFUNG TURMFALKE **18**

1 Anlass

Die Gemeinde Budenheim plant den Bau eines Gewerbegebietes im Bereich der bestehenden Kleingartenanlage zwischen Mainzer Landstraße und Kirchstraße.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes „Kirchstraße" ist die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Betriebserweiterung der ortsansässigen Firma Bericap GmbH & Co. KG durch Ausweisung eines Industriegebietes (GI) nach § 9 BauNVO zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimentmarktes durch Ausweisung eines Sondergebietes (SO) nach § 11 Abs. 3 BauNVO zur Sicherung einer wohnortnahen und qualitativen Versorgung der Bevölkerung. Darüber hinaus soll zur Deckung des Gewerbeflächenbedarfs mit einer Gewerbegebietsausweisung (GE) nach § 8 BauNVO beigetragen werden. Ferner soll die verkehrliche Anbindung an die L 423 Mainzer Landstraße sowie die Geh- und Radwegeverbindung zum Ortszentrum, zum Bahnhof Budenheim sowie zu den umliegenden Wohngebieten planungsrechtlich gesichert werden.

Im Vorhabengebiet und nahen Umfeld sind Strukturen vorhanden, die von planungsrelevanten Tierarten genutzt werden oder Potenzial als Lebensraum bzw. Teillebensraum besonders oder streng geschützter Arten oder Arten mit ungünstigem Erhaltungszustand haben. Das Untersuchungsgebiet könnte z.B. als Brut- und Niststätte durch besonders oder streng geschützte Vogelarten, sowie Säugetiere (z.B. Fledermäuse) genutzt werden. Vor der geplanten Bebauung sind eine artenschutzrechtliche Betrachtung und der Ausschluss der Betroffenheit nach §44 BNatSchG notwendig.

Im Rahmen einer Ersteinschätzung des Artinventars durch die BG Natur 2016/ 2018 wurde die Notwendigkeit von faunistischen Erhebungen der Artengruppen Fledermäuse, Vögel, Amphibien und Reptilien sowie einer detaillierten Artenschutzprüfung, inwieweit eine Betroffenheit durch das Vorhaben tatsächlich gegeben ist, welche einzelne Arten betroffen sind und wie erheblich die vorhabenbedingte Eingriffswirkung jeweils einzuschätzen ist, formuliert. Im Jahr 2024 erfolgten durch die BG Natur faunistische Erhebungen.

Im vorliegenden Bericht wurden die Ergebnisse der faunistischen Erhebungen 2024 dokumentiert und das Planvorhaben unter artenschutzrechtlichen Aspekten bewertet und ggf. die Notwendigkeit zur Umsetzung von Vermeidungsmaßnahmen, Minderungsmaßnahmen, vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen und/oder Ersatzmaßnahmen formuliert.

Abbildung 1: Hauptuntersuchungsgebiet entspricht Geltungsbereich des Bebauungsplans Kirchstraße (rot markiert) in Budenheim plus artindividuelle Wirkbereiche [eigene Karte unmaßstäblich, Kartengrundlage Luftbild DOP 20 ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP <2025>, dl-de/by-2-0, www.lverm-geo.rlp.de].)

2 Rechtliche Grundlagen

Zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten vor Beeinträchtigungen durch den Menschen sind auf gemeinschaftsrechtlicher und nationaler Ebene umfangreiche Vorschriften erlassen worden. In der Neufassung der §§ 44 und 45 des BNatSchG wurden die europarechtlichen Vorgaben zum Artenschutz (Flora-Fauna-Habitat (FFH)- und Vogelschutzrichtlinie VS-RL)) umgesetzt.

Die generellen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des §44 Abs.1 sind folgendermaßen gefasst:

"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 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)."

Mit der Erweiterung des §44 BNatSchG durch den Absatz 5 für Eingriffsvorhaben und für Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 BNatSchG, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, wird eine akzeptable und im Vollzug praktikable Lösung bei der Anwendung der Verbotsbestimmungen des Absatzes 1 erzielt. Demnach ist hier zu prüfen, inwieweit streng geschützte Arten und europäische Vogelarten von dem Vorhaben betroffen sind.

Zu den **besonders** geschützten Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG gehören:

- Tier- und Pflanzenarten der Anhänge A oder B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 EU-Artenschutzverordnung
- Arten des Anhangs IV der Richtlinie 92/43/EWG „Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie“[1]

[1] Die FloraFaunaHabitat-Richtlinie 92/43/EWG enthält drei Anhänge mit zu schützenden Arten:

Anhang II beinhaltet "Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse, für deren Erhaltung besondere Schutzgebiete ausgewiesen werden müssen"; darunter befinden sich prioritäre Pflanzen-

- europäische Vogelarten im Sinne des Artikels 1 der Richtlinie 79/409/EWG; „Vogelschutzrichtlinie“ [2]
- Arten der Anlage 1 Spalte 2 zu § 1 BArtSchVO „Bundesartenschutzverordnung“

Zu den **streng** geschützten Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG gehören besonders geschützte Arten:

- des Anhangs A der EG-VO 338/97 EU-Artenschutzverordnung
- des Anhangs IV der Richtlinie 92/43/EWG „Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie“
- der Anlage 1 Spalte 3 zu § 1 BArtSchVO „Bundesartenschutzverordnung“

---

und Tierarten, die so bedroht sind, dass der Europäischen Gemeinschaft für deren Erhaltung "besondere Verantwortung" zukommt. Ihre Habitate sind neben den Anhang I-Lebensraumtypen essenzielle Bestandteile des europäischen Netzes NATURA 2000.

Anhang IV enthält "streng zu schützende Arten von gemeinschaftlichem Interesse" und bezieht sich auf die "Artenschutz"-Artikel 12 und 13 FFH-RL, wobei zahlreiche Arten gleichzeitig auch in Anhang II enthalten sind.

In Anhang V sind Arten aufgelistet, für die nach Artikel 14 FFH-RL Entnahme und Nutzung zu regeln sind. Vor allem die im Wasser lebenden "nutzbaren" Arten (Seehund, Robben, div. Fische, Flussperlmuschel, Krebse) stehen meist auch schon im Anhang II.

Zentrales Element der FFH-RL ist das Verschlechterungsverbot nach Art. 6 Abs. 2:

Die Mitgliedstaaten treffen die geeigneten Maßnahmen, um in den besonderen Schutzgebieten die Verschlechterung der natürlichen Lebensräume und der Habitate der Arten sowie Störungen von Arten, für die die Gebiete ausgewiesen worden sind, zu vermeiden, sofern solche Störungen sich im Hinblick auf die Ziele dieser Richtlinie erheblich auswirken könnten."

[2] Die Vogelschutzrichtlinie betrifft (Artikel 1):

(1) …die Erhaltung sämtlicher wildlebenden Vogelarten, die im europäischen Gebiet der Mitgliedstaaten, auf welches der Vertrag Anwendung findet, heimisch sind. Sie hat den Schutz, die Bewirtschaftung und die Regulierung dieser Arten zum Ziel und regelt die Nutzung dieser Arten.

(2) Sie gilt für Vögel, ihre Eier, Nester und Lebensräume.

3 Untersuchungsgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kirchstraße" der Gemeinde Budenheim hat eine Größe von ca. 7,8 ha und ist umgeben von der Bahntrasse im Norden, westlich von Gewerbe (Bericap), angrenzende Wohnbebauung im Osten und der Mainzer Landstraße als Begrenzung im Süden. Das Hauptuntersuchungsgebiet entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kirchstraße“ (s. Abbildung 1, rot umrandet), liegt auf Flurstücken der Gemeinde Budenheim (Flur 8) und wird begrenzt durch folgende Flurstücke:

Im Norden durch Teilbereich der Fl.-Nr. 51/10 (Flur 7), die FI.-Nr. 141/2 (Flur 8) und durch Teilbereich der Fl.-Nr. 123/8 (Flur 8) - im Osten durch Teilbereich der F1.-Nr. 123/8, durch Teilbereich der Kirchstraße mit der Fl.-Nr. 148/2 1, durch Teilbereich der FL-Nr. 206/6 sowie durch die F1.-Nm. 206/8, 206/7, 206/4, 175/1, 172/13, 172/12, 172/2, 172/11, durch Teilbereich der Fl.-Nr. 430/6 und durch Teilbereich der L 423 Mainzer Landstraße mit der Fl.-Nr. 148/26 (alle Flur 8) im Süden durch Teilbereich der Fl.-Nr. 148/10 (Flur 8), der Gemeindestraße „Auf der Bein" mit der Fl.-Nr. 243 (Flur 7) und durch Teilbereich der Gemeindestraße „Auf der Bein" mit der F1.-Nr. 1/90 (Flur 1) - im Westen durch Teilbereiche der L 423 Binger Straße mit der F1.-Nr. 665/13 (Flur 1), der K 49 mit der F1.-Nr. 1/91, der FI.-Nm. 1/98 (Flur 1) und der Fl.-Nr. 51/9 (Flur 7).

4 Relevanzprüfung 2016/Ergänzung 2024

Im Rahmen der Ersteinschätzung des Artinventars im Jahr 2016 wurde aufgrund einer Wirkungsprognose (Welche Artengruppen könnten im Wirkraum [3] vorkommen? Wären diese durch Wirkungen des Vorhabens betroffen?) der Untersuchungsumfang für die faunistischen und floristischen Erhebungen bestimmt. Grundlage sind Ortskenntnisse, eigene Untersuchungen im Rahmen von Ortsbegehungen und lokale Naturschutzliteratur. In **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** sind die hierbei herausgefilterten Artengruppen **fett** gedruckt. Im Rahmen der Kartierungen im Jahr 2024 wurde das Artinventar auf das Vorkommen von Mauereidechsen und Schlingnattern ergänzt. Auch ein Vorkommen von besonders geschützten Säugetieren (z.B. Gartenschläfer) in leer stehenden Gebäuden/Schuppen ist nicht auszuschließen. (Ergänzungen **fett** gedruckt)

Tabelle 1: Übersicht planungsrelevanter Artengruppen und Prüfung, ob vor Ort Potenziale für die Artengruppen vorhanden sind 2016 (Erweiterung 2024 fett gedruckt)

Artengruppe	**Untersuchungsrahmen Eingriffsgebiet**
Biotoptypen	**Erfassung Biotoptypen**
Fauna	
Säugetiere	relevante Vorkommen (streng geschützte bzw. hochgradig gefährdete Arten) sind nicht zu erwarten Mögliches Vorkommen von Bilchen (Gartenschläfer) in Gebäuden **Kontrolle auf Besatz vor Abriss/Rodung notwendig**
Fledermäuse	Im Plangebiet ist Quartierpotenzial vorhanden, es wird sehr wahrscheinlich als Jagdgebiet und für Transferflüge durch Fledermäuse genutzt. **Erfassung mit Batcordern**
Vögel	Freiflächen, Einzelbäume, Gebüsche haben Lebensraumpotenzial Bestandsaufnahme und Bewertung besonders/streng geschützter Arten, bzw. deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten. **Erfassung (5 Tages- und 1 Nachtbegehung)**
Amphibien	Lebensraumpotential als Landhabitat **Erfassung (Übersichtskartierung)**
Reptilien	Überprüfung relevanter Vorkommen (streng geschützte bzw. hochgradig gefährdete Arten) ist notwendig **3 Begehungen insbesondere zur Erfassung der streng geschützten Zauneidechse, Mauereidechse, Schlingnatter**
Käfer, Libellen, Schmetterlinge Tagfalter/Nachtfalter Heuschrecken	Nach der Übersichtskartierung sind relevante Vorkommen (streng geschützte bzw. hochgradig gefährdete Arten) nicht zu erwarten. Potenziell vorkommende Arten sind nicht planungsrelevant

[3] Der Wirkraum umfasst den durch den Eingriff betroffenen Raum, in dem sich anlage-, bau- und betriebsbedingte Wirkungen im Sinn des § 14 Abs. 1 BNatSchG ergeben können.

5 Begehungstermine 2024

Tabelle 2: Übersicht über die Begehungstermine im Erfassungsjahr 2024

Datum	Witterung	Tätigkeit
04.03.2024	8°C, trocken, bedeckt, leichter Wind	Übersichtsbegehung, Transekteinteilung, Amphibien, Avifauna (Tagbegehung 1/5)
05.04.2024	9°C, trocken, wolkig, windstill	Strukturkartierung, Horstsuche, Erfassung Höhlenbäume, Avifauna (Tagbegehung 2/5), Biotoptypen (1/1)
30.04.2024	9°C, trocken, sonnig, fast windstill	Avifauna (Tagbegehung 3/5)
10.05.2024	10°C, trocken, sonnig	Avifauna (Tagbegehung 4/5)
28.05.2024	16°-19°C, bedeckt, leichter Wind	Reptilien (1/3), Avifauna (Nachtbegehung 1/1), Fledermäuse (Detektorgang 1/3), Amphibien
05.06.2024	13°C, trocken	Avifauna (Tagbegehung 5/5)
22.07.2024	24°C, sonnig, leichter Wind	Reptilien (2/3)
12.09.2024	21°-23°C, teils wolkig, leichter Wind	Reptilien (3/3), Fledermäuse (Detektorgang 2/3), Amphibien
22.09.2024	19°C, leicht bewölk , windstill	Fledermäuse (Detektorgang 3/3)

6

6 Methoden Bestandsaufnahmen

6.1 Biotoptypen

Für die Nutzungs- und Biotoptypenkartierung wurden zunächst die Nutzungstypen innerhalb der ca. 7,8 ha großen Untersuchungsfläche aus dem Luftbild abgegrenzt und anschließend eine Begehung durchgeführt. Die Biotop-- und Nutzungskartierung wurde gemäß der Biotopkartieranleitung für Rheinland-Pfalz[5] erstellt.

6.2 Strukturen/ Baumhöhlen-/Horstkartierung

Die Erhebung der Baumhöhlen und Spalten im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kirchstraße“ erfolgte durch Sichtkontrolle vom Boden aus in der laubfreien Zeit, sofern dies möglich war. Der Fokus lag auf älteren Gehölzbeständen, insbesondere älteren Obstgehölzen. Bei positivem Befund erfolgte die ungefähre Verortung der Bäume im Luftbild. Eine Notiz der Art der Baumhöhle bzw. der potenziell quartierbietenden Struktur bzw. eine Besatzkontrolle hat nicht stattgefunden. Altbäume in teils dicht zugewachsenen Baumhecken konnten aufgrund der Unzugänglichkeit nicht untersucht werden.

Die Horstkartierung erfolgte während der 1.Tagbegehung der avifaunistischen Erfassung Anfang April 2024. Im Verlauf der Erfassungsperiode wurde während weiterer Begehungen eine Horstkontrolle durchgeführt.

6.3 Fledermäuse

Vor Beginn der Erhebungen wurden in einer Übersichtsbegehung Transekte festgelegt sowie quartierbietende Strukturen und geeignete Standorte zur Anbringung der stationären Systeme (Batcorder) ermittelt. Aufgrund fehlender Möglichkeiten zur Anbringung der Geräte wurde die Anzahl der geplanten stationären Systeme (Batcorder) auf 1 reduziert und die Anzahl der Detektorbegehungen auf 3 erhöht.

Die Ermittlung der Flugrouten und des Artenspektrums erfolgte mittels Detektorbegehungen und Sichtbeobachtungen entlang der in der Übersichtsbegehung festgelegten Transekte. Hierbei wurde immer die gleiche Strecke abgegangen. Außerdem wurde ein stationäres System zur Untersuchung der Fledermausaktivität angebracht. Die Auswertung der aufgezeichneten Fledermausrufe erfolgte am PC mittels Sonagrammen (Fa. EcoObs BCAdmin 4).

6.4 Reptilien

Zu Beginn der Kartierungen wurden im Frühjahr an sonnenexponierten Stellen mit Habitatpotenzial sogenannte künstliche Verstecke (KV) zur leichteren Erfassung der Reptilien im Untersuchungsgebiet verteilt. Diese erwärmen sich bei Sonneneinstrahlung sehr schnell und werden von den Reptilien sowohl als Verstecke als auch zum Sonnen gerne angenommen. Die künstlichen Verstecke wurden bei jeder Begehung auf darauf und darunter sitzende Tiere hin kontrolliert.

[5] online abrufbar unter https://naturschutz.rlp.de/de/downloads-und-services/downloads/

Die Erfassungen erfolgten bei trockenwarmen Witterungsbedingungen, sowie nach längeren Regenperioden.

Bei der Kartierung wurden insbesondere sonnenexponierte Kleinstrukturen wie Säume, Gebüschränder, Wege und Straßen auf aktive Individuen abgesucht. Zudem wurden typische Versteckplätze (z.B. Steine, Müllablagerungen z.B. Reifen) kontrolliert.

6.5 Amphibien

Die Erfassung der Amphibien erfolgte im Rahmen der Übersichtsbegehung sowie im Rahmen anderer Begehungen.

Während der Begehungen wurden potenzielle Versteckplätze von Amphibien (z.B. Baumstubben, aufliegende Totholzstrukturen, Steinhaufen) kontrolliert.

Im Rahmen der Fledermausdetektorgänge wurde die Suche durch nächtliches Ableuchten des Bodens ergänzt.

Außerdem wurde bei allen Begehungen temporäre Gewässer als mögliche Laichablageplätze kontrolliert.

6.6 Avifauna

Zur Erfassung der Vögel wurden im Erfassungszeitraum März bis Juni 2024 im Untersuchungsraum 5 Tagbegehungen und 1 Nachtbegehung durchgeführt. Dabei wurden die Termine so gewählt, dass ein repräsentativer Einblick über die Avifauna im Untersuchungsgebiet dargestellt werden kann. Die Begehungen erfolgten bei Tageslicht, Dämmerung und Nacht bei günstiger Witterung (niederschlagsfrei und windstill). Die Avifauna des Untersuchungsgebietes wurde flächendeckend während der Begehungen verhört und teils mittels Fernglases erfasst. Für spezielle Arten, Spechte und Eulen, wurden artspezifische Klangattrappen eingesetzt. Diese wurden auch bei der Nachtbegehung verwendet.

Bei der Erfassung der Vogelarten lag der Fokus auf streng geschützten (Artikel 4(2) der Vogelschutzrichtlinie) und Rote Liste - Arten (Anhang I) - sowie Arten, die im Bundesland einen ungünstigen-unzureichenden (Ampel = „gelb“) bzw. einen ungünstig-schlechten Erhaltungszustand (Ampel = „rot“) haben. Bei Methodik, Definition und Bewertung einer Brut wurden für die Untersuchungen die gängigen Methodenstandards und Kriterien von Südbeck et al. 2005 verwendet.

7 Ergebnisse Bestandsaufnahmen

7.1 Bewertung der Biotopausstattung

Das Plangebiet ist stark anthropogen überformt und besteht zum größten Teil aus brachliegenden Kleingartenanlagen, die teilweise als Lagerplatz dienen, sowie Flächen die ehemals für Obst- und Gemüseanbau genutzt wurden. Daneben befinden sich noch Wohnhäuser mit anschließenden Gärten bzw. Gartenbrachen sowie Baumhecken. Zur Mainzer Landstraße hin unterliegt ein ehemaliger Feldweg der Sukzession.

Es fehlen streng geschützte Farn- und Blütenpflanzen und Biotoptypen, die gemäß § 30 BNatSchG geschützt sind.

Eine Karte zu der Nutzungs-/Biotoptypenkartierung gemäß der Kartieranleitung Rheinland-Pfalz im Geltungsbereich des BPlan Budenheim „Kirchstraße“ ist im Anhang zu finden.

7.2 Strukturen/ Baumhöhlen-/Horstkartierung

Einzelbäume mit Baumhöhlen bzw. potenziell quartierbietenden Strukturen wurden im Westen des Geltungsbereichs des BPlans nachgewiesen (vgl. Karte der Biotoptypen mit Höhlenbäumen im Anhang). Ein Horst wurde in einem Nadelbaum zentral im Untersuchungsgebiet nachgewiesen.

7.2.1 Bewertung

Aufgrund der Unzugänglichkeit von Gehölzen, insbesondere von Altbäumen, in dicht zugewachsenen Baumhecken kann ein Vorkommen weiterer Einzelbäume mit Baumhöhlen bzw. potenziell quartierbietenden Strukturen im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden.

7.3 Fledermäuse

Im Rahmen der Erfassungen wurden nur sehr vereinzelt Rufe der Zwergfledermaus *Pipistrellus pipistrellus* und deren Schwesterart Mückenfledermaus *Pipistrellus pygmaeus*, sowie des Abendseglers *Nyctalus noctula* oder Kleinabendseglers *Nyctalus leisleri* registriert, wodurch lediglich eine sporadische Nutzung des Untersuchungsgebiets als Jagd- oder Transferflugraum nachgewiesen werden konnte.

Tabelle 3: Erfasste Fledermausarten im Geltungs- und Wirkbereich „Kirchstraße“.

Detektierte Arten ⇨ / Erfassungstermine ⇩	*Zwergfledermaus* *Pipistrellus pipistrellus*	*Mückenfledermaus* *Pipisstrellus pygmaeus*	*Rauhautfledermaus* *Pipisstrellus nathusii*	*Weißrandfledermaus* *Pipistrellus kuhlii*	*Großer Abendsegler* *Nyctalus noctula*	*Kleiner Abendsegler* *Nyctalus leisleri*
28.05.2024	X		X		X	
12.09.2024	X	X		X		
22.09.2024	X	X		X		X

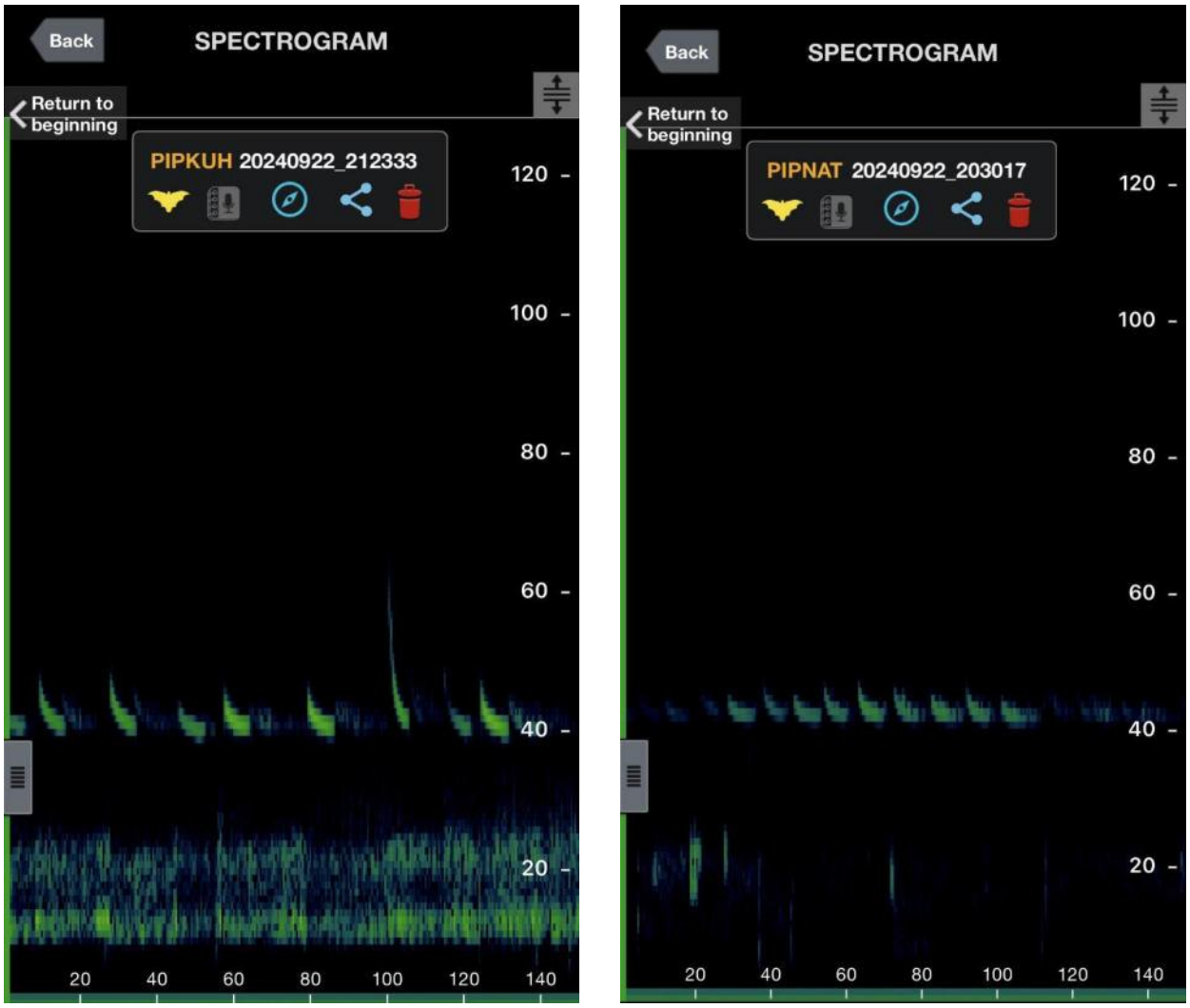


Abbildung 2: Spectogramme Beispiel Weißrandfledermaus und (Pipistrellus kuhlii) Zwergfledermaus und (*Pippistrellus pippistrellus*)

7.3.1 Bewertung

Im Untersuchungsgebiet konnten keine Quartiere für Fledermäuse gefunden werden. Die Wertigkeit des Untersuchungsgebietes für die Artengruppe der Fledermäuse ist gering.

Die regelmäßige Nutzung des Gebiets als Fortpflanzungs- und Ruhestätte laut § 44 Abs.1 Nr.1 und 3 BNatSchG wird damit für die zugänglichen Bereiche ausgeschlossen. Aufgrund teilweise geschlossenen Gärten und Grundstücken, sowie bewohnter Häuser konnte nicht alles kontrolliert werden.

Konkrete Flugrouten wurden nicht identifiziert. Nahrungs- und Jagdbereiche sowie Flugrouten und Wanderkorridore unterliegen gemäß LANA (Hinweise Artenschutzdefinitionen 2009) als solche nicht dem Verbot des §44 Abs. Nr. 3 BNatSchG. Eine erhebliche Störung der lokalen Population von Fledermausarten wird sich in diesem Fall durch das Bauvorhaben nicht ergeben.

7.4 Reptilien

Im Rahmen der Kartierungen wurde die streng geschützte Zauneidechse (*Lacerta agilis*) und die ebenfalls streng geschützte Mauereidechse (*Podarcis muralis*) nachgewiesen.

Das Untersuchungsgebiet bietet mit seinen unterschiedlichen Strukturen und Nutzungsformen sowohl verbuschte Bereiche mit hohem Totholzanteilen wie auch strukturärmere Bereiche und angelegte Kleingärten mit Lebensraumpotenzial.

Die Zauneidechse wurde nur am ersten Kartierungstermin, im südlichen Bereich des Untersuchungsgebietes nachgewiesen (1x adultes Männchen), die Mauereidechse wurde an jedem Termin nachgewiesen, wobei insbesondere die künstlichen Verstecke in Wegnähe bei den meisten Kontrollen positive Befunde zeigten.

Die direkte Nähe zur Bahntrasse begünstigt das Vorkommen der Mauereidechse.

Im Juni 2024 wurde im direkt an das Untersuchungsgebiet angrenzenden Bereich an der Bahntrasse ein adultes Exemplar der Schlingnatter (*Coronella austriaca*) gesichtet.

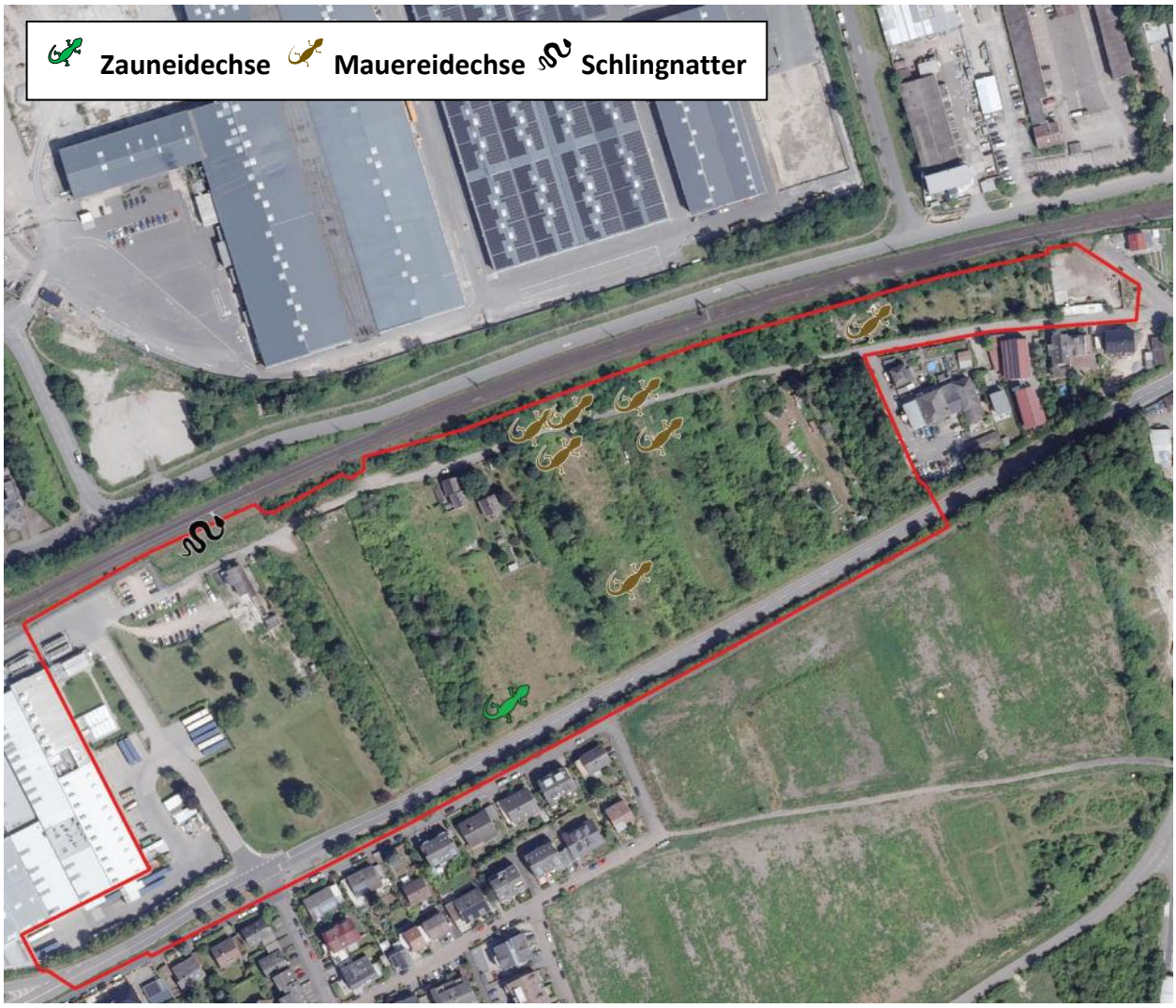


Abbildung 3: Sichtnachweise Reptilien im Erfassungsjahr 2024, Geltungsbereich des Bebauungsplans Kirchstraße (rot markiert) in Budenheim [eigene Karte unmaßstäblich, Kartengrundlage Luftbild DOP 20 ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP <2025>, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de].)

Abbildung 4: Mauereidechse auf Zaunpfosten im Süden des UG (Foto: BG Natur)

Abbildung 5: Schlingnatter in Steinhaufen an der Bahntrasse am 22.07.2024 (Foto: BG Natur)

Abbildung 6: Mauereidechse unter KV (Foto: BG Natur).

Tabelle 4: Artenliste der in Budenheim „Kirchstraße“ nachgewiesenen Reptilienarten.

Artname	Artname (wissenschaftlich)	Status	RL RLP	RL D	Schutz	FFH-Anhang[6]
Blindschleiche	*Anguis fragilis*	potenziell			b	
Schling- oder Glattnatter	*Coronella austriaca*	X		3	s	IV
Zauneidechse	*Lacerta agilis*	X		V	s	IV
Mauereidechse	*Podarcis muralis*	X		V	s	IV

RL D 2020: Rote-Liste-Gremium Amphibien und Reptilien (2020): Rote Liste und Gesamtartenliste der Reptilien (Reptilia) Deutschlands. – Naturschutz und Biologische Vielfalt 170 (3): 64 S..

3 = gefährdet, V = Vorwarnliste

Erhaltungszustand EHZ:
EHZ rot = ungünstig-schlechter Erhaltungs-zustand; EHZ gelb = ungünstig-unzureichender Erhaltungszustand;
EHZ grün = günstiger Erhaltungszustand

RL RLP 1996: BITZ, A. & L. SIMON (1996): Die neue „Rote Liste der bestandsgefährdeten Lurche und Kriechtiere in Rheinland-Pfalz“ (Stand: Dezember 1995). – pp. 615-618 in BITZ, A. et al. (Hrsg.): Die Amphibien und Reptilien in Rheinland-Pfalz, 2, Landau.

Status:

Potenziell: Vorkommenspotenzial ist vorhanden
X: kommt im Untersuchungsgebiet vor

Schutz nach Bundesnaturschutzgesetz b = besonders geschützte Art, s = besonders und streng geschützte Art

[6] Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie, vom 21. Mai 1992, 92/43/EWG) Anhang II ist die Sammlung der Tier- und Pflanzenarten, für die Schutzgebiete im NATURA 2000-Netz eingerichtet werden müssen. Anhang IV ist eine Liste von Tier- und Pflanzenarten, die europaweit durch die FFH-Richtlinie unter Schutz stehen, weil sie in ganz Europa und damit auch in den jeweiligen Mitgliedsstaaten, in denen sie vorkommen, gefährdet und damit schützenswert sind.

7.4.1 Bewertung

Durch die fortschreitende Nutzungsaufgabe und zunehmende Lagerung von Materialien in Verbindung mit den sandige Untergrund steigt die Wertigkeit für Reptilien, vorwiegend Zaun- und Mauereidechse, sowie der versteckt lebenden Blindschleiche. Im Bereich der angrenzenden Bahnstrecke wurde ein ausgewachsenes Exemplar der streng geschützten Schlingnatter gefunden, was auf generell hohe Dichten an Reptilien im Gebiet deutet.

7.5 Amphibien

Im Rahmen der Kartierungen konnten keine Hinweise auf eine Nutzung des Untersuchungsgebietes als Amphibienlebensraum oder Fortpflanzungsstätte festgestellt werden. Die Gräben im Westen des Untersuchungsgebietes waren an den untersuchten Terminen ohne Rufaktivität und Nachweise von Tieren (Laich, Kaulquappen oder adulte Tiere).

Durch den sandigen Boden sind länger wasserführende Senken auch nicht zu erwarten.

Abbildung 7: Keine Nachweise von Amphibien im Bereich der wasserführenden Gräben im Westen des Geltungsbereichs des BPlans.

7.5.1 Bewertung

Der Planungsraum besitzt aktuell eine geringe bis mittlere Wertigkeit für Amphibien. Aufgrund der nicht vollständigen Zugänglichkeit teils eingezäunter Kleingärten, kann ein Vorhandensein temporärer oder anderer Gewässer wie private Kleinteiche nicht ausgeschlossen werden. In den untersuchten zugänglichen Flächen ist aktuell kein

Amphibienvorkommen vorhanden und es kommen somit auch keine planungsrelevanten Arten vor.

7.6 Avifauna

In fünf Tagesbegehungen und einer Nachtbegehung zur Erfassung der Brutvögel im Untersuchungsgebiet wurden insgesamt 33 Vogelarten festgestellt. Davon haben 10 Arten den Status „Brutvogel“ im Untersuchungsraum. Die genaue Auflistung ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Direkt im Untersuchungsgebiet wurden in der Brutsaison mehrere Arten mit günstigem (grünem) Erhaltungszustand in Rheinland-Pfalz als brütend oder mit Brutverdacht dokumentiert: Amsel *Turdus merula*, Blaumeise *Cyanistes caeruleus*, Buchfink *Fringilla coelebs*, Girlitz *Serinus serinus*, Kohlmeise *Parus major,* Mönchsgrasmücke *Sylvia atricapilla*, Nachtigall *Luscinia megarhynchos*, Ringeltaube *Columba palumbus* und Zilpzalp *Phylloscopus collybita* nisteten in verschiedenen Gehölzbereichen, Sträuchern und Bäumen, im Untersuchungsgebiet. Es wurde außerdem ein Horst eines Turmfalken *Falco tinnunculus* (Abbildung 8) mit einem Brutpaar verzeichnet. Diese Art weist ebenfalls einen günstigen (grünen) Erhaltungszustand in Rheinland-Pfalz auf, gilt aber auch als streng geschützt gemäß § 7 (2) 14. BNatSchG. Der Horst befindet sich in einem Baum zentral bis leicht südlich auf der Fläche 146/6 (Flur 8).

Die meisten der aufgetretenen Arten nutzen das Untersuchungsgebiet lediglich zur Nahrungsaufnahme oder als Transferzone. Von diesen „Gastarten“ weisen der Kuckuck *Cuculus canorus* und die Türkentaube *Streptopelia decaocto* einen ungünstig unzureichenden (gelben) Erhaltungszustand in Rheinland-Pfalz auf. Der Haussperling *Passer domesticus* und der Pirol *Oriolus oriolus* besitzen einen ungünstig-schlechten (roten) Erhaltungszustand in Rheinland-Pfalz. Die Heidelerche *Lullula arborea* ist neben dem ungünstig-schlechten (roten) Erhaltungszustand in Rheinland-Pfalz zusätzlich streng geschützt gemäß § 7 (2) 14. BNatSchG. Nicht direkt in, aber in unmittelbarer Nähe des Untersuchungsgebiets, brütet der Star *Sturnus vulgaris* mit ungünstig-unzureichendem (gelbem) Erhaltungszustand und der Hausrotschwanz *Phoenicurus ochruros* mit günstigem (grünen) Erhaltungszustand in Rheinland-Pfalz.

Abbildung 8: Turmfalke (*Falco tinnunculus)*, ein Individuum des Brutpaares, in der Nähe des Horstes [Fotos: BGNatur].

Tabelle 5: Artenliste der nachgewiesenen Vögel im Geltungsbereich des BPlans „Kirchstraße“ in Budenheim.

Artname	**Artname (wissenschaftlich)**	**Status Brut-Gast**	**Häufigkeit Brutpaare (Anzahl Ex.)**	**Schutz BNatSchG**	**EHZ RLP**	**RL D 2020**	**RL RLP 2014**
Amsel	*Turdus merula*	BV	1	b			
Blaumeise	*Parus caeruleus*	B	1	b			
Buchfink	*Fringilla coelebs*	BV	1	b			
Dorngrasmücke	*Sylvia communis*	G	(1)	b			
Eichelhäher	*Garrulus glandarius*	G	(1)	b			
Elster	*Pica pica*	G	(1)	b			
Fitis	*Phylloscopus trochilus*	G	(2)	b			
Gartengrasmücke	*Sylvia borin*	G	(1)	b			
Girlitz	*Serinus serinus*	BV	1	b			
Graugans	*Anser anser*	G	(2)	b			
Graureiher	*Ardea cinerea*	G	(1)	b			
Halsbandsittich	*Psittacula krameri*	G	(4)	b			*n.b.*
Hausrotschwanz	*Phoenicurus ochruros*	B-Rand	2+	b			
Haussperling	*Passer domesticus*	G	(3)	b			*3*
Heidelerche	*Lullula arborea*	G	(1)	s		*V*	*1*
Höckerschwan	*Cygnus olor*	G	(1)	b			
Kernbeißer	*Coccothraustes coc-cothraustes*	G	(1)	b			
Kohlmeise	*Parus major*	BV	2	b			
Kuckuck	*Cuculus canorus*	G	(1)	b		*3*	*V*
Mönchsgrasmücke	*Sylvia atricapilla*	BV	3	b			
Nachtigall	*Luscinia megarhynchos*	BV	1	b			
Nilgans	*Alopochen aegyptiaca*	G	(2)	b			*n.b.*
Orpheusspötter	*Hippolais polyglotta*	G	(1)	b			
Pirol	*Oriolus oriolus*	G	(1)	b		*V*	*3*
Rabenkrähe	*Corvus corone*	G	(2)	b			
Ringeltaube	*Columba palumbus*	B	1	b			
Rotkehlchen	*Erithacus rubecula*	G	(1)	b			
Star	*Sturnus vulgaris*	B-Rand	1+	b		*3*	*V*
Stieglitz	*Carduelis carduelis*	G	(1)	b			

Artname	Artname (wissenschaftlich)	Status Brut-Gast	Häufigkeit Brutpaare (Anzahl Ex.)	Schutz BNatSchG	EHZ RLP	RL D 2020	RL RLP 2014
Straßentaube	*Columba livia* f. *domestica*	G	(2)				*n.b.*
Türkentaube	*Streptopelia decaocto*	G	(1)	b			
Turmfalke	*Falco tinnunculus*	B	1	s			
Zilpzalp	*Phylloscopus collybita*	BV	3	b			

RL D 2020:T. Ryslavy, H.-G. Bauer, B. Gerlach, O. Hüppop, J. Stahmer, P. Südbeck & C. Sudfeldt (2020): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands, 6. Fassung, 30. September 2020. Ber. Vogelschutz 57: 13-112
RL RLP 2014: Simon, L. et al. (2014): Rote Liste der Brutvögel in RheinlandPfalz; Hrsg. : Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Ernährung, Weinbau und Forsten Rheinland-Pfalz, Mainz

Status:

B: Brutvogel im Geltungsbereich des BPlan

BV: Brutverdacht im Geltungsbereich des BPlan

B-Rand (B-R), BV-Rand: Brut im weiteren Umfeld, Brutverdacht im weiteren Umfeld außerhalb des Geltungsbereichs des BPlans

G (Nahrungsgast), D (Durchzügler)

Rote Liste Gefährdungskategorien:

0 = ausgestorben
1 = vom Aussterben bedroht
2 = stark gefährdet
3 = gefährdet
V = Arten der Vorwarnliste
* = ungefährdet
n.b. = nicht bewertet

Erhaltungszustand EHZ: EHZ rot = ungünstig-schlechter Erhaltungs-zustand; EHZ gelb = ungünstig-unzureichender Erhaltungszustand;EHZ grün = günstiger Erhaltungszustand
Schutz nach Bundesnaturschutzgesetz b = besonders geschützte Art, s = besonders und streng geschützte Art

7.6.1 Bewertung

Für die avifaunistische Bewertung des Plangebiets ist der Nachweis von Brutvögeln wertgebend. Es gelang jedoch kein Nachweis von Brutvögeln mit einem ungünstigen bis schlechten Erhaltungszustand (Ampelschema: rot und gelb) in Rheinland-Pfalz. Jedoch gelang der Nachweis eines streng geschützten Brutvogelart, dem Turmfalken, im Untersuchungsgebiet. Zum aktuellen Zeitpunkt besitzt das Plangebiet folglich eine geringe bis mittlere Wertigkeit für die Avifauna, vor allem für gebüsch- und baumbrütende Arten. Durch die zeitweise Nutzung der Flächen sowie die anliegenden Verkehrsstraßen bzw. Bahnstrecke sowie Bebauung besteht bereits ein erhöhter Stördruck im Untersuchungsgebiet. Dadurch werden sehr störungsempfindliche Arten dauerhaft vergrämt. Der Gehölzbestand bietet potenzielle Bruthabitate für vor allem störungstolerante Vogelarten der Siedlungen, Parks und Gärten.

Unter den eminenten Arten (streng geschützt, gefährdet oder ungünstiger Erhaltungszustand) brütet lediglich der Turmfalke *Falco tinnunculus* im Untersuchungsgebiet mit einem Brutpaar. Sollte der Baum entfernt werden müssen, ist vorab eine vorgezogene Ersatzmaßnahme zum Erhalt der ökologischen Funktion, durchzuführen. Details sind dem Kapitel Maßnahmen zu entnehmen.

Das Gebiet stellt aufgrund vorhandener Strukturen ein gutes Nahrungshabitat dar. Auch bei den Vögeln gilt, wie bereits bei den Fledermäusen erwähnt, dass Nahrungs-

und Jagdbereiche sowie Flugrouten und Wanderkorridore gemäß LANA (Hinweise Artenschutzdefinitionen 2009) als solche nicht dem Verbot des §44 Abs. Nr. 3 BNatSchG unterliegen.

8

8 Artenschutzrechtliche Prüfung

Aufbau, Methodik und Vorgehensweise der vorliegenden artenschutzrechtlichen Prüfung orientieren sich am Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen (HMUELV, 2015) und des Artenschutzleitfadens des LBM Rheinland-Pfalz (LBM, 2020).

8.1 Abschichtung der betroffenen Arten

Die artenschutzrechtliche Prüfung ist für die Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten durchzuführen.

Aus einer Liste der im Untersuchungsraum vorkommenden und potentiell vorkommenden Anhang IV Arten und europäischen Vogelarten, erfolgt die Ermittlung der für das Vorhaben relevanten Arten.

Für die jeweils betroffene Art wird in einzelnen Prüfschritten erarbeitet, ob die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG bei der Verwirklichung des Vorhabens berührt werden (Wirkungsprognose aufgrund der Wirkfaktoren Tabelle 6). Wird dies bei allen Verboten verneint, so ist das Vorhaben in Bezug auf das Artenschutzrecht zulässig und damit die artenschutzrechtliche Prüfung abgeschlossen.

Werden jedoch

- der Individuenschutz von Pflanzen (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG)
- der Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)
- oder der Individuenschutz der Tiere (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) unvermeidbar im Zusammenhang mit der Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten

berührt, schließt sich ein nächster Prüfschritt an.

Dieser resultiert aus dem Wortlaut des § 44 Abs. 5, Sätze 2, 3 und 4 BNatSchG. Danach ist zu prüfen, ob die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang ggf. durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen weiterhin erfüllt wird.

Sofern dies verneint werden muss, bedarf es der Anwendung der Ausnahmeregelung in § 45 Abs. 7 BNatSchG.

Das Ergebnis der Ausnahmeprüfung entscheidet darüber, ob ein Vorhaben zugelassen werden kann.

Gemäß dem hessischen Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung (HMUELV, 2015) werden Arten nicht berücksichtigt, die

- ihr natürliches Verbreitungsgebiet nicht im Wirkbereich des geplanten Vorhabens haben (Zufallsfunde, Irrgäste),
- nicht im Wirkraum des geplanten Vorhabens vorkommen,
- die gegenüber den Wirkfaktoren des Vorhabens nach gesicherten Erkenntnissen keine Empfindlichkeit aufweisen.

Ein Schema des Ablaufs der artenschutzrechtlichen Prüfung für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe, sowie nach §§ 30, 33, 34 BauGB zulässige Vorhaben hat HMUELV (2011) zusammengestellt (Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen Hilfen für den Umgang mit den Arten des Anhangs IV der FFH-RL und den europäischen Vogelarten in Planungs- und Zulassungsverfahren, online abrufbar unter https://umwelt.hessen.de/umwelt-natur/naturschutz/eingriff-kompensation/eingriffsregelung). Dabei werden für die betroffenen Tierarten in einzelnen Schritten die Verbotstatbestände des Bundesnaturschutzgesetzes sowie die Notwendigkeit der Ausnahmeregelung und damit die artenschutzrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens geprüft.

8.2 Ermittlung und Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens anhand des Katalogs möglicher Wirkfaktoren[7]

Tabelle 6: Katalog möglicher Wirkfaktoren[7] und deren Wirkung im Projekt.

Wirkfaktorgruppen	Wirkfaktoren Katalog	Wirkung im Projekt
1 Direkter Flächenentzug	1-1 Überbauung / Versiegelung	Verlust von teils bisher nicht versiegelter Fläche durch geplante Überbauung; keine geschützten Biotope oder Lebensraumtypen im geplanten Eingriffsbereich
2 Veränderung der Habitatstruktur/ Nutzung	2-1 Direkte Veränderung von Vegetations- / Biotopstrukturen	Verlust von Bäumen und Gehölzen (Hecken, Sträucher), Nutzungsänderungen (Auf- und Abwertung) von Biotopen
	2-2 Verlust / Änderung charakteristischer Dynamik	-
	2-3 Intensivierung der land-, forst- oder fischereiwirtschaftlichen Nutzung	-
	2-4 Kurzzeitige Aufgabe habitatprägender Nutzung / Pflege	-

[7] LAMBRECHT, H. & TRAUTNER, J. (2007): Fachinformationssystem und Fachkonventionen zur Bestimmung der Erheblichkeit im Rahmen der FFH-VP – Endbericht zum Teil Fachkonventionen, Schlussstand Juni 2007.

Wirkfaktorgruppen	Wirkfaktoren Katalog	Wirkung im Projekt
	2-5 (Länger) andauernde Aufgabe habitatprägender Nutzung / Pflege	-
3 Veränderung abiotischer Standortfaktoren	3-1 Veränderung des Bodens bzw. Untergrundes	Neuversiegelung des Bodens auf bisher kaum überbauten Flächen
	3-2 Veränderung der morphologischen Verhältnisse	
	3-3 Veränderung der hydrologischen / hydrodynamischen Verhältnisse	Veränderung (Verdichtung) von Oberflächenwasserabflüssen Ggf. baubedingte temporäre Grundwasserabsenkungen
	3-4 Veränderung der hydrochemischen Verhältnisse (Beschaffenheit)	-
	3-5 Veränderung der Temperaturverhältnisse	Mikroklimabeeinflussung durch die höheren Versiegelungsgrade
	3-6 Veränderung anderer standort-, vor allem klimarelevanter Faktoren (z. B. Belichtung, Verschattung)	Künstliche Beleuchtung (Wege/Gebäude)
4 Barriere- oder Fallenwirkung / Individuenverlust	4-1 Baubedingte Barriere- oder Fallenwirkung / Individuenverlust	Tötung von Individuen bei Rodungs- oder Tiefbauarbeiten, wenn keine Schutzmaßnahmen ergriffen werden.
	4-2 Anlagebedingte Barriere- oder Fallenwirkung / Individuenverlust	Vogelschlag bei Verwendung größerer Glasflächen (Erhöhung des Kollisionsrisikos)
	4-3 Betriebsbedingte Barriere- oder Fallenwirkung / Individuenverlust	Lockwirkungen für Insekten durch Licht
5 Nichtstoffliche Einwirkungen	5-1 Akustische Reize (Schall)	Durch Baumaßnahmen (Fahrzeuge etc.) kann es temporär zur zusätzlichen Lärmentwicklung kommen.
	5-2 Bewegung / Optische Reizauslöser (Sichtbarkeit, ohne Licht)	Bewegungsunruhe, Silhouettenwirkung durch den Baubetrieb
	5-3 Licht (auch: Anlockung)	Anlockung von Insekten
	5-4 Erschütterungen / Vibrationen	Erschütterungen durch Baustellenfahrzeuge
	5-5 Mechanische Einwirkung (z. B. Tritt, Luftverwirbelung, Wellenschlag)	Mechanische Einwirkung bei Tiefbauarbeiten

Wirkfaktorgruppen	Wirkfaktoren Katalog	Wirkung im Projekt
6 Stoffliche Einwirkungen	6-1 Stickstoff- u. Phosphatverbindungen / Nährstoffeintrag	-
	6-2 Organische Verbindungen	-
	6-3 Schwermetalle	-
	6-4 Sonstige durch Verbrennungs- u. Produktionsprozesse entstehende Schadstoffe	-
	6-5 Salz	-
	6-6 Depositionen mit strukturellen Auswirkungen (Staub / Schwebstoffe u. Sedimente)	-
	6-7 Olfaktorische Reize (Duftstoffe, auch: Anlockung)	-
	6-8 Arzneimittelrückstände u. endokrin wirkende Stoffe	-
	6-9 Sonstige Stoffe	Eintrag von Betriebs- und Schmiermittel während der Bauphase in Böden
7 Strahlung	7-1 Nichtionisierende Strahlung / Elektromagnetische Felder	-
	7-2 Ionisierende / Radioaktive Strahlung	-
8 Gezielte Beeinflussung von Arten und Organismen	8-1 Management gebietsheimischer Arten	
	8-2 Förderung / Ausbreitung gebietsfremder Arten	-
	8-3 Bekämpfung von Organismen (Pestizide u. a.)	-
	8-4 Freisetzung gentechnisch neuer bzw. veränderter Organismen	-
9 Sonstiges	9-1 Sonstiges	-

8.3 Baubedingte Auswirkungen

Avifauna

Durch Baumaßnahmen während der Brutzeit können benachbarte Brutstandorte temporär gestört werden. Dies betrifft überwiegend allgemein häufige Arten mit günstigem Erhaltungszustand. Auch ist baubedingt im Zuge der Baufeldfreimachung (= Rodung der vorhandenen Einzelbäume und Gebüsche im Eingriffsbereich und das Abschieben des Oberbodens) ohne Vermeidungsmaßnahmen eine Tötung von Individuen am Nest möglich, darunter auch der streng geschützte Turmfalke, möglich.

Fledermäuse

Keine

Reptilien

Durch Baumaßnahmen kann es ohne Vermeidungsmaßnahme zur Tötung streng geschützter Reptilien kommen.

Amphibien

Durch Baumaßnahmen kann es ohne Vermeidungsmaßnahme zur Tötung ungefährdeter Amphibien kommen.

8.4 Anlagebedingte Auswirkungen

Avifauna

Anlagebedingt sind negative Auswirkungen auf aktuell im Gebiet vorkommende Vogelarten zu erwarten. Versiegelte oder bebaute Flächen stellen eine wesentliche Veränderung zum aktuellen Status dar, Gehölzbrüter können sich im Gebiet schwerer wieder ansiedeln. Ehemals unversiegelte Fläche steht nicht mehr als Nahrungshabitat für zahlreiche Vogelarten zur Verfügung.

Bei einer geplanten Verwendung größerer Glaselemente (Glasbrüstungen an Balkonen, etc.) kann sich das Risiko für Vogelschlag an Glas erhöhen.

Fledermäuse

keine

Reptilien

Anlagebedingt werten Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Reptilien auf Dauer in Anspruch genommen.

Amphibien

keine

8.5 Betriebsbedingte Auswirkungen

Avifauna

Mit Inbetriebnahme ist mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens und Emissionen zu rechnen. Da das Plangebiet bereits aktuell einem Stördruck durch angrenzende Straßen, die Bahnlinie und Gewerbe- sowie Wohnbebauung unterliegt, werden die künftigen Beeinträchtigungen nicht als erheblich eingestuft. Von einer erhöhten betriebsbedingten Mortalität ist nicht auszugehen.

Fledermäuse

Keine

Reptilien

Keine

Amphibien

keine

8.6 Hinweis zur artenschutzrechtlichen Prüfung

Für die vorkommenden und möglicherweise betroffenen Brutvögel mit günstigem Erhaltungszustand in Rheinland-Pfalz (Ampel = grün) wird gemäß dem aktuellen Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen (HMUELV, 2015) bzw. gemäß des Artenschutzleitfadens in Rheinland-Pfalz (LBM, 2020) die vereinfachte Prüfung in tabellarischer Form durchgeführt (siehe Anhang). Die vorkommende streng geschützte Brutvogelart Turmfalke mit Erhaltungszustand günstig (Ampel = grün) wird einer Einzelartprüfung unterzogen.

Bei dem Star, Erhaltungszustand ungünstig-unzureichend (Ampel = gelb), wird auf die Durchführung einer Einzelartprüfung verzichtet, da die störungstolerante Art außerhalb des Eingriffsbereichs benachbart zum Vorhabengebiet brütet.

Für alle übrigen Gastvögel, auf die die Wirkfaktoren keinen Einfluss haben, ist keine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich.

Für die Gruppe der Reptilien wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung bzw. Art-für-Art-Prüfung durchgeführt.

9 Maßnahmen

Bezüglich der zu erwartenden Auswirkungen auf örtliche Lebensgemeinschaften schützenswerter Tiere bzw. einzelner Arten werden folgende projektbezogene Maßnahmen (V Vermeidung, M Minderung, CEF/E Ersatz, FCS Sicherung des derzeitigen Erhaltungszustandes der Population) vorgeschlagen, die Belange des Artenschutzes abdecken und auf geltendes Naturschutzrecht aufmerksam machen, das unabhängig von den Regelungen dieses Bebauungsplanes in jedem Fall zu beachten ist und z.T. erhebliche Sanktionen nach sich ziehen kann. Artenschutzrechtliche Betroffenheiten durch das Planvorhaben treten bei Durchführung der genannten Maßnahmen keine ein.

Tabelle 7: Projektbezogene Maßnahmen, die bei den geplanten Bauarbeiten einzuhalten sind, zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie, sodass ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vermieden wird

V0: Einrichtung einer Umweltbaubegleitung (UBB) Natur- und Artenschutz *bauvorbereitend, baubegleitend*	Die zertifizierte **Umweltbaubegleitung**, d.h. eine zertifizierte fachkundige Person Biolog*in oder vergleichbar, ist rechtzeitig vor Baubeginn in die Planung des Bauablaufs einzubinden. Wesentliche Bestandteile der Arbeit der ökologischen Fachbauleitung/Umweltbaubegleitung sind u.a. die Abstimmungen zu allen arten- und naturschutzfachlich relevanten Maßnahmen und Durchführungszeiten, die Konkretisierung und Optimierung von Maßnahmen (z.B. Rodungszeitpunkte, Bautabuzonen, Baufeldbegrenzung) und die fachliche Begleitung des Baugeschehens durch regelmäßige Zustandsberichte, Begehungen, Berichterstattung etc. Die UBB dokumentiert die Umsetzung der getroffenen Maßnahmen, wie z.B. die Vorbereitung und Begleitung der Baustelleneinrichtung, und unterstützt den Bauablauf bei der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände.
V1: Zeitraum Baufeldräumung, Baumfällungen und Rodungen von Gehölzen, Abschieben des Oberbodens *bauvorbereitend, baubegleitend*	Der Zeitraum der Baufeldräumung und damit einhergehend notwendigen **Beräumung der Ackerflächen, Baumfällungen, Rodungen von Gehölzen und das Abschieben des Oberbodens**, also der Beginn der Bautätigkeiten, dürfen nur in der Zeit von 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden. Nur in ausreichend begründeten Ausnahmefällen kann von diesen Zeiten abgewichen werden, wenn eine ökologische Baubegleitung oder Umweltbaubegleitung (UBB) die auszuführenden Maßnahmen begutachtet, die Naturschutzbehörde informiert ist und die Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes ausgeschlossen werden können (§ 44 Abs.

	1 BNatSchG, u.a. Tötung, Verletzung von besonders geschützten Tieren).
V2: Gehölze zum Erhalt ober- und unterirdisch schützen *bauvorbereitend, baubegleitend*	Allgemein gelten die Regularien der DIN 18920, die den Schutz der oberirdischen und unterirdischen Bereiche eines Baumes, der zum Erhalt vorgesehen ist, abdecken. Die beteiligten Baufirmen sind hierüber in Kenntnis zu setzen.
V3: Ausschluss Betroffenheit nach §44 BNatSchG *Kleingärten bzw. eingezäunte private Grundstücke betreffend*	**Kleingärten bzw. eingezäunte private Grundstücke** sind **nach Nutzungsaufgabe**, spätestens jedoch rechtzeitig im Vorfeld der Durchführung der Maßnahme V1, nach Strukturen zu untersuchen, die von planungsrelevanten Tierarten (z.B. Amphibien, Bilche, Reptilien) genutzt werden könnten. Ein Ausschluss der Betroffenheit nach §44 BNatSchG ist mithilfe einer fachkundigen Person wie Biologe oder vergleichbar notwendig.
V4: Suche nach Höhlenbäumen/Einzelbäumen mit quartierbietender Strukturen im Winterhalbjahr *rodungvorbereitend, ggf. rodungsbegleitend* *Kleingärten bzw. eingezäunte private Grundstücke betreffend* *dicht zugewachsene Baumhecken betreffend*	**Bereiche mit potenziellen Habitatbäumen** sind **zeitnah vor den Rodungen auf einen Besatz durch Fledermäuse hin zu kontrollieren**, um eine Tötung oder Verletzung von Tieren zu vermeiden. Da die Rodungen grundsätzlich im Winterhalbjahr stattfinden (siehe Maßnahme V1), ist nicht mit Fortpflanzungsstätten von Vögeln zu rechnen. Ist das untersuchte Quartier gut einsehbar und mit Sicherheit nicht besetzt, so ist der Eingang zu verschließen, damit sich zwischen Kontrolle und Rodung kein Tier mehr darin ansiedelt. Sollte ein Besatz festgestellt werden, muss das weitere Vorgehen individuell von der Umweltbaubegleitung (siehe Maßnahme V0) beurteilt werden. Vorgefundene Höhlen sind durch Nist- oder Quartierhilfen auszugleichen (Ausgleich 1:2), auch wenn sie zum Zeitpunkt der Kontrolle nicht besetzt sind (siehe Maßnahme E1).
M1: Schonung von Gehölzen *vorbereitend Baufeldfreimachung, bauvorbereitend, baubegleitend*	Der vorhandene Gehölzbestand soll soweit möglich geschont werden, um ggf. wiederkehrend genutzte Vogelnistplätze weitgehend zu erhalten.
M2: Minimierung Vogelschlag *planungsbegleitend, bauvorbereitend*	Zur Minimierung des Vogelschlags erfolgt eine fachgerechte Ermittlung und Bewertung der Signifikanzhöhe des Kollisionsrisikos durch eine/n Ornithologin/en (oder vergleichbar) auf Grundlage der baulichen Eigenschaften von Bestandsgebäuden bzw. in Planung befindlicher Neubauten und deren Umgebung, um in einem zweiten Schritt die Notwendigkeit zur Umsetzung von Maßnahmen zu formulieren. Bei einer Verwendung großer Glasflächen und bei Glasflächen mit Risiko für Vogelschlag sind zur Vermeidung von Vogelschlag an Glas Maßnahmen auszuführen: ▪ Einsatz mattierter, geriffelter, gerippter, sandgestrahlter, o.ä. Materialien.

	▪ Einsatz transluzenter Gläser, z.B. Gussglas, Glasbausteine, Stegplatten. ▪ Einsatz eingefärbter (unter Berücksichtigung des Reflexionsgrades) oder undurchsichtiger Materialien. ▪ Einsatz reflexionsarmer Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von < 8 %, bzw. < 15%, je nach Scheibengröße (ggf. sind ergänzende Maßnahmen erforderlich). ▪ Bedrucken der Glasoberfläche mit einem als hochwirksam nachgewiesenen Punkt-/Streifenmuster ▪ Vorgelagerte Konstruktionen, z.B. Rankgitterbegrünungen oder Rahmenkonstruktionen. ▪ Einsatz von nicht transparentem Glas in Bereichen, wo vor Fenstern eine Brüstung bzw. Absturzsicherung errichtet wird, zur Verringerung der sichtbaren Glasfläche. *Es wird auf den Beschluss der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (Stand: Februar 2021) zur „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas“ hingewiesen.* *Es wird auf die in Tests nachgewiesen hochwirksamen Muster aus Rössler & Doppler (2022) „Vogelanprall an Glasflächen - Geprüfte Muster“ (Wiener Umweltanwaltschaft Prüfanlage der Biologischen Station Hohenau-Ringelsdorf) hingewiesen.* *Als Planungshilfe dient zudem die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ von Rössler, M., W. Doppler, R. Furrer, H. Haupt, H. Schmid, A. Schneider, K. Steiof & C. Wegworth (2022), 3., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach.*
M3: Minimierung beleuchtungsbedingter Lockeffekte Entomofauna *baubegleitend*	Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (geschlossene warmweiß getönte LED [Lichttemperatur max. 3.000 K, bevorzugt 2.500 K, Abstrahlwinkel von max. 70°zur Vertikalen] mit gerichtetem, nur zum Boden abstrahlendem Licht)

Es sind vorgezogene Ersatzmaßnahmen für den Verlust von Lebensräumen und potenzieller Lebensstätten notwendig:

E1: Anbringung von Nisthilfen für Höhlen-/Nischen-/Halbhöhlenbrüter und Fle-	Im Westen des Geltungsbereichs des BPlans wurden Höhlenbäume bzw. Bäume mit potenziell quartierbietenden Strukturen (Stand März 2025: 13) nachgewiesen. Ist eine Fällung dieser vorgesehen, so ist ein adäquater Ausgleich (Ausgleich 1:2) für den damit verbundenen Verlust von Niststätten für

dermauskästen an Neubauten oder in verbleibenden Baumbestand *planungsbegleitend, vor Abschluss der Neubaumaßnahme*	höhlenbrütende Vogelarten bzw. für den Verlust potenziell quartierbietender Strukturen für Fledermäuse zu erbringen. Sollten weitere Bäume mit Baumhöhlen bzw. potenziell quartierbietenden Strukturen im Rahmen der Maßnahme V4 nachgewiesen werden, die gefällt werden sollen, so ist ebenfalls ein adäquater Ausgleich (Ausgleich 1:2) für den damit verbundenen Verlust von Niststätten für höhlenbrütende Vogelarten bzw. für den Verlust potenziell quartierbietender Strukturen für Fledermäuse zu erbringen. Als Ersatzmaßnahme für den Verlust von Lebensräumen sind 26 Kästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter in den verbleibenden Baumbestand im Geltungsbereich des BPlans zu befestigen (z.B. Fa. Schwegler Typ 1B, 2HW, 1N oder vergleichbar). Ist dies nicht möglich, sind als Ersatzmaßnahme für den Verlust von Lebensräumen Kästen für Höhlen- /Halbhöhlen/Nischenbrüter in die neuen Fassaden zu integrieren (z.B. Fa. Schwegler Kasten Nist- und Einbaustein Typ 24 und Typ 26 und 1HE oder vergleichbar).
E2: Ersatz des Verlusts von Gehölzen (insb. flächiger Baumhecken) als naturschutzfachlicher Ausgleich *planungsbegleitend, vor Abschluss der Neubaumaßnahme*	Da mit einem überwiegenden Verlust der Gehölze im Geltungsbereich des BPlans zu rechnen ist und folglich wichtige Brut- und Nahrungsgehölze, sowie schutzbietende Gehölze für Tierarten verloren gehen werden, ist allgemein ein adäquater Ausgleich zu erbringen. Dafür sind strukturreiche Gehölzbestände zu entwickeln. Auch eine Neupflanzung von Gehölzen in Lücken zwischen Bestandsgehölzen ist möglich.

Es sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahme gem. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG bzw. CEF-Maßnahme notwendig, um Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden:

CEF1: Umsiedlung/Vergrämung Reptilien *bauvorbereitend*	Im Zeitraum von April bis Mitte Juni, sind die Zaun- und Mauereidechsen durch Vergrämung kombiniert mit Umsiedlung in vorher angelegte, geeignete Habitatflächen vor einer potenziellen Individuentötung zu schützen.
Vergrämung **Umsiedlung**	Die Durchführung einer Vergrämung setzt voraus, dass direkt benachbarte und geeignete Flächen zur Verfügung stehen. Im vorliegenden Fall ist der Eingriffsbereich im Norden begrenzt durch die Mainzer Landstraße, östlich durch Gewerbegebiet südlich verläuft die Bahntrasse und westlich … Mit Hilfe einer Umsiedlung in nahe gelegene geeignete und vorher durch Anlage essentieller Habitatstrukturen in seinen Lebensraumeigenschaften aufgewertete Flächen können die

	Verbotstatbestände vermieden werden. Für eine Umsiedlung von Tieren ist aktuell keine Ausnahme gem. §45(7)1 Nr. 5 BNatSchG notwendig. Dies sollte unbedingt frühzeitig mit der zuständigen Naturschutzbehörde vorabgestimmt werden. Vor und während der Umsiedlungen müssen verbuschte/zugewachsene Bereich teilweise freigestellt/ Schneisen gemäht werden, um den Fang der Tiere zu ermöglichen. Außerdem muss die Zugänglichkeit zu allen Grundstücken gewährleistet sein (Zaunabbau).
Ersatzflächen	Für eine Umsiedlung werden geeignete Flächen benötigt, die im Bereich des lokalen Vorkommens liegen. Die Umsiedlung der Mauer- und Zauneidechsen, sowie ggfs. Schlingnatter muss auf voneinander getrennten Flächen erfolgen, um eine Konkurrenz unter den Arten zu vermeiden. Es empfiehlt sich hierbei die gemeinsame Umsiedlung von Mauereidechse und Schlingnatter. Die Maßnahme wird als vorgezogene Vermeidungsmaßnahme notwendig. **Neuanlage bzw. Optimierung vorhandener Eidechsenhabitate (CEF)** Die zukünftige Habitatflächen müssen zum Zeitpunkt der Besiedlung die Kapazität für die Anzahl der betroffenen Individuen aufweisen. Hierfür bieten sich folgende Maßnahmen an: • Entbuschung/Freistellung von Flächen die zugewachsen sind und Entwicklung in offene Biotoptypen (Ruderalflächen, Halbtrockenrasen etc.) und dauerhafte Pflege • Extensivierung von Grünlandflächen und dauerhafte Pflege • Entwicklung von Waldrändern • Anlage von essentiellen Habitatstrukturen wie sonnenexponierte Holz-/Steinhaufen und Sandhaufen für Eiablage, Überwinterung, Tagesversteck, Sonnenbad/Thermoregulation. • Optimierung offener Standorte mittels massiver Anreicherung mit essentiellen Habitatstrukturen

	Da die Tiere gefangen und ausgesetzt werden und somit die Zielfläche nicht aus eigenem Antrieb besiedeln, ist die Aussetzungsfläche gegen ziellose Flucht mit einem geeigneten Reptilienschutzzaun zu umgeben. Ebenso ist der Eingriffsbereich vor Beginn der Umsiedlungen zur Bahntrasse hin mit einem reptiliensicheren Zaun abzugrenzen. Hierbei empfiehlt sich ein Zaunsystem mit einseitiger Übersteighilfe, wodurch schon während der Umsiedlungen Tiere den Eingriffsbereich verlassen können, jedoch den Zaun von der anderen Seite nicht wieder überwinden können. Weiterhin wird dadurch die Einwanderung von Tieren aus dem Bereich der Bahntrasse während der Bauphase verhindert. **Optimierung vorhandener Eidechsenhabitate** Im Rahmen des Bebauungsplans Wäldchenloch wurden Ausgleichsflächen für die **Zauneidechse** angelegt, welche nach der Umsiedlung Wäldchenloch noch Kapazität für die Aufnahme weiterer Tiere aufweist. Durch eine Aufwertung mit zusätzlichen Habitatstrukturen (insbesondere Totholzstrukturen) und Freistellung verbuschter Bereiche kann die Aufnahmekapazität zusätzlich erhöht werden. Die Fläche wurde im Frühjahr 2024 mit einem Reptilienschutzzaun zur Wiesmoorer Straße hin abgegrenzt, in alle übrigen Richtungen ist keine Abgrenzung vorhanden und damit eine weitere Ausbreitung /Besiedlung der umgebenen Flächen möglich. Die während der Umsiedlung Wäldchenloch gefangenen **Mauereidechsen** wurden auf die gemeindeeigenen, im Rahmen des Bebauungsplans 2. Anbindungsbrücke angelegten Ausgleichsflächen ausgesetzt. Auch hier könnte durch eine Aufwertung zusätzlicher Strukturen und Pflege verbuschter Bereiche die Aufnahmekapazität zusätzlich erhöht werden. Der Reptilienschutzzaun wurde im Frühjahr 2024 abgebaut, eine Besiedlung der umgebenen Kleingärten sowie der Böschung der neuen Brücke ist somit möglich.
CEF2: Neuschaffung von Niststätten für Turmfalken *bauvorbereitend*	Da eine Besiedlung eines Horstes, eine Fortpflanzungs- und Ruhestätte, durch streng geschützte Vogelarten, hier den Turmfalken, vorliegt, muss im Vorfeld der Entfernung des Nestes durch eine Rodung / Fällung des Baumes, 2 Nisthilfen, Turmfalken-Kästen (z.B. Turmfalkennisthöhle Nr.28 von Schwegler oder vergleichbar), im Einzugsbereich des aktuellen Nestes installiert werden. Hierzu können Bäume, aber auch Gebäudefassaden im Umfeld genutzt werden.

Darüber hinaus werden folgende Hinweise gegeben.

Tabelle 8: Planungshinweise.

H1: Hinweise an die Baufirmen *bauvorbereitend*	Die ausführenden Baufirmen sind über das Vorkommen besonders und streng geschützter Tierarten im Baufeld (z.B. Vögel) bei bauvorbereitenden Begehungen zu informieren und für Hinweise auf deren Versteckplätze zu sensibilisieren (z. B. Kotfunde, Piepslaute etc.). Es ist darauf hinzuwirken, dass Funde geschützter Tierarten unverzüglich der Naturschutzbehörde gemeldet werden, um das weitere Vorgehen abzustimmen und eventuell erforderliche Rettungsumsiedlungen fachgerecht vornehmen zu können.
H2: Neuschaffung von geeigneten Niststätten für Gehölzbrüter bzw. Fruchtholzbeständen *baubegleitend, vor Abschluss der Baumaßnahme*	Zur langfristig ökologischen Aufwertung des Bauvorhabens kann eine Neupflanzung von heimischen Frucht-/Gehölzen vorgenommen werden. Neupflanzungen sollten mit einheimischen, ökologisch hochwertigen Arten stattfinden, um neben Nistmöglichkeiten auch in der Umgebung lebenden Tierarten Unterschlupf- und Nahrungsressourcen (z.B. Weißdorn für Vögel) zu bieten.
H3: Anbringung von Nisthilfen für Höhlen- und Nischenbrüter, Gebäudebrüter, Quartiere für Fledermäuse zur ökologischen Aufwertung *baubegleitend, vor Abschluss der Baumaßnahme*	Ebenfalls zur ökologischen Aufwertung des Bauvorhabens können Nistmöglichkeiten für Nischen-/ Höhlenbrüter (z.B. Halbhöhle 2HW und Nischenbrüterhöhle 1N) im Außenbereich aufgehängt werden. Es ist empfehlenswert, die Kästen im funktionalen Umfeld in ausreichendem Abstand zu den Eingriffsflächen mit Alunägeln an Einzelbäumen zu befestigen. Ebenso können Nistmöglichkeiten im Anschluss an den Bau an Gebäuden oder im Zuge der Bautätigkeit in Fassaden integriert angebracht werden, um typischen Gebäudebrütern und Fledermäusen ein größeres Quartierpotential zu bieten. Artifizielle Nistmöglichkeiten können auch von anderen gefährdeten Tierarten (Insekten, Säugetieren…) besiedelt werden und stellen daher immer einen ökologischen Mehrwert dar!

10 Zusammenfassung

Das Untersuchungsgebiet (UG) wurde auf einen aktuellen Besatz von besonders und / oder streng geschützten Tierarten nach § 44 BNatSchG, sowie nach potenziell nutzbaren quartierbietenden Strukturen auf dem Gelände, hin untersucht.

Bei den **Fledermaus** Detektorgängen konnten nur wenige Tiere detektiert werden, die das UG als Jagd- und Transferzone nutzten.

Hinweise auf die Nutzung des Untersuchungsgebietes durch **Amphibien** wurden im Rahmen der Kartierungen nicht festgestellt.

Aufgrund der nicht vollständigen Zugänglichkeit teils eingezäunter Kleingärten bzw. privater Grundstücke, müssen diese Flächen nach Abbau der Zäune bzw. nach Nutzungsaufgabe, rechtzeitig vor Baubeginn ebenfalls auf Vorkommen planungsrelevanter Tiere (Amphibien, Fledermäuse etc.) geprüft werden.

Die Kartierungen der **Reptilien** ergaben das Vorkommen der streng geschützten Zaun- und Mauereidechse, sowie am Rand des Untersuchungsgebietes die ebenfalls streng geschützte Schlingnatter. Vor Beginn der Bauphase muss eine Umsiedlung der Reptilien in geeignete Ersatzhabitate erfolgen, da eine Vergrämung im vorliegenden Fall nur bedingt möglich ist. Eine Inanspruchnahme vorhandener Ausgleichsflächen der Gemeinde Budenheim ist durch entsprechende Aufwertungsmaßnahmen möglich.

Insgesamt wurden 33 Vogelarten im Untersuchungsgebiet und nahen Umfeld nachgewiesen, davon haben 10 den Status Brutvogel oder Brutverdacht direkt im Untersuchungsgebiet. Die restlichen Vogelarten nutzen das Gelände zur Nahrungsaufnahme und als Transferzone, bzw. brüten teilweise direkt angrenzend an das Untersuchungsgebiet. Für den Turmfalkenhorst, der im Erfassungszeitraum aktiv genutzt wurde, ist eine CEF-Maßnahme beschrieben worden.

Bei Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen treten keine Verbotstatbestände des § 44 Absatz 1 Satz 1-3 BNatSchG ein.

Nackenheim, im März 2025

Diplombiologe Jens Tauchert

Tabelle 8: Schematischer Zeitablauf für die allgemeine Bearbeitung des Artenschutzes für Zauneidechse im Vorfeld einer Baumaßnahme.

Planfeststellungs-beschluss	Quartal	Zeitraum	Tätigkeit
		Frühzeitig zu Planungsbeginn Möglichst mindestens 1 Jahr vor Baubeginn	Suche und Sicherung von Flächen Entwicklung von CEF-, Ersatz-, Ausgleichs-, Aussetzungshabitate („Kompensationsflächen“) falls in der Artenschutzprüfung als notwendig erachtet Funktionskontrolle der CEF-Flächen
Vorliegen bis 1. Januar	Winter	1. Januar bis 28. Februar	Entfernen von Gehölzen bei potenziell besiedelten Flächen ohne Rodung der Wurzelstöcke! -> nur oberflächennahes Abschneiden von Sträuchern und Bäumen (motomanuell)!
		01. Januar bis 31. März	Mulchen/Mahd (ggf. motomanuell) von Flächen die nicht besiedelt werden sollen oder von denen vergrämt werden soll
	Frühling	März	Zäunungen von Aussetzungsflächen und Flächen, die von Tieren freigehalten werden müssen
		ca. Mitte April bis Mitte Juni	Vergrämung und/oder Umsiedlung von adulten/subadulten Zauneidechsen vor der Eiablage; ggf. zusätzliches Abdecken freigefangener Flächen mit Folie
	Sommer	Mitte Juni bis Anfang Juli	Freigabe eidechsenfreier Flächen
		Mitte April bis Ende Oktober	Funktionskontrolle auf den Kompensationsflächen Regelmäßige Kontrolle der Zäune, Folien, Abfangflächen etc.
	Herbst	Anfang November	Abbau der Zäunung Aussetzungsfläche (frühestens sechs Wochen nach Beendigung der Umsiedlung); bei mehrjähriger Bautätigkeit Beibehalten der Zäunung von Flächen, die von Tieren freigehalten werden müssen, Pflegebedarf beachten (z.B. Freischneiden der Zäune)
	2. Jahr		Bei mehrjähriger Bautätigkeit: Beginn wie bei Winter Bei Abschluss der Bautätigkeit: Monitoring wie im Planfeststellungsbeschluss dargelegt

12 Literatur

12.1 Gesetze, Normen und Richtlinien

Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) –Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten. Vom 16. Februar 2005 (BGBl. I Nr. 11 vom 24.2.2005 S.258; ber. 18.3.2005 S.896) Gl.-Nr.: 791-8-1

Bundesnaturschutzgesetz vom 29.Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.

Richtlinie des Rates 92/43/EWG vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie); ABl. Nr. L 206 vom 22.07.1992, zuletzt geändert durch die Richtlinie des Rates 97/62/EG vom 08.11.1997 (ABl. Nr. 305)

Richtlinie 97/62/EG des Rates vom 27. Oktober 1997 zur Anpassung der Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen an den technischen und wissenschaftlichen Fortschritt. - Amtsblatt Nr. L 305/42 vom 08.11.1997.

Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie); kodifizierte Fassung; Amtsblatt der Europäischen Union L 20/7 vom 26.1.2010

12.2 Verwendete und/oder zitierte Literatur überprüfen auf Aktualität

Albrecht, K., Hör, T., Henning, F.W., Töpfer-Hofmann, G. & Grünfelder, C. (2015): Leistungsbeschreibung für faunistische Untersuchungen im Zusammenhang mit landschaftsplanerischen Fachbeiträgen und Artenschutzbeitrag. FE 02.0332/2011/LRB – Schriftenreihe „Forschung Straßenbau und Straßenverkehrstechnik“ Heft 1115: 306 S. - Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur, Bonn.

Bauer, H.-G., Bezzel, E. & Fiedler, W., (2005): Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas. Bände 1 – 3. - 2. Auflage, Wiesbaden.

BfN / Bundesanstalt für Naturschutz (1998): Das Europäische Schutzgebietssystem Natura 2000. Bonn – Bad Godesberg.

BfN / Bundesanstalt für Naturschutz (2003): Bewertung des Erhaltungszustandes für die Arten der Anhänge II, IV und V der FFH-Richtlinie in Deutschland.

BfN / Bundesanstalt für Naturschutz (2005): Methoden zur Erfassung von Arten der Anhänge IV und V der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie; Naturschutz und Biologische Vielfalt, Heft 20; Bonn-Bad Godesberg.

Boye, P., Hutterer, R. & Benke, H. (1998): Rote Liste der Säugetiere (Mammalia). – In: Bundesamt für Naturschutz (Hrsg.): Rote Liste gefährdeter Tiere Deutschlands. Münster (Landwirtschaftsverlag) – Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz 55: S. 33-39.

Doerpinghaus, A., Eichen, C., Gunnemann, H., Leopold, P., Neukirchen, M., Petermann, J. & Schröder, E. (Bearb.) (2005): Methoden zur Erfassung von Arten der Anhänge IV und V der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie. – Naturschutz und Biologische Vielfalt 20, 449 S.

EU-Kommission (2007): Leitfaden zum strengen Schutzsystem für Tierarten von gemeinschaftlichem Interesse im Rahmen der FFH-Richtlinie 92/43/EWG“; dt. Übersetzung „Guidance document on the strict protection of animal species of community interest provided by the Habitats Directive 92/43/EEC (endgültige

Flade, M. (1994): Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands. Eching.

Glutz, von Blotzheim & Bauer, Kurt M. (1987): Handbuch der Vögel Mitteleuropas. Band 9. Akademische Verlagsgesellschaft, Frankfurt am Main 1966 ff., Aula-Verlag, Wiesbaden 1987. (2. Auflage).

Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUELV) (2011): Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen. 1. Fassung vom Mai 2011. Siehe auch Onlinelink des Ablaufs der artenschutzrechtlichen Prüfung für nach §15 BNatSchG zulässige Eingriffe, sowie nach §§ 30, 33, 34 BauGB zulässige Vorhaben https://umweltministerium.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/leitf_artsch_2_fassung_2011_16mai2011.pdf, Seite 12.

Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUELV) (2015): Musterbogen für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen. 3. Fassung vom Dezember 2015.

Kerkmann, J. (Hrsg.) (2007): Naturschutzrecht in der Praxis. Lexxion Verlagsgesellschaft mbH Berlin.

LANA Länderarbeitsgemeinschaft Naturschutz (2010): Hinweise zu zentralen unbestimmten Rechtsbegriffen des Bundesnaturschutzgesetzes.

LBM, Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz (2020): Leitfaden Artenschutz - Fachbeitrag Artenschutz (Mustertexte) bei Straßenbauvorhaben in Rheinland-Pfalz.

Louis, H. W. (2008): Die kleine Novelle zur Anpassung des BNatSchG an das europäische Recht. In: Natur und Recht (2008) 30: 65 - 69.

Petersen, B. et al. (2003): Das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000, Ökologie und Verbreitung von Arten der FFH-Richtlinie in Deutschland, Band 1: Pflanzen und Wirbellose, BfN Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz, Heft 69/Band 1. Bonn Bad Godesberg.

Petersen, B. et al. (2004): Das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000, Ökologie und Verbreitung von Arten der FFH-Richtlinie in Deutschland, Band 2: Wirbeltiere, BfN Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz, Heft 69/Band 2. Bonn Bad Godesberg.

Ryslavy, T., Bauer, H.-G., Gerlach, B., Hüppop, O., Stahmer, J., Südbeck, P., Sudfeldt, C. (2020): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands – 6. Fassung. Berichte zum Vogelschutz, (57), 13–112.

Simon, L., Braun, M., Grunwald, T., Heyne, K.-H., Isselbächer, T. & Werner, M. (2014): Rote Liste der Brutvögel in Rheinland-Pfalz; Hrsg. : Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Ernährung, Weinbau und Forsten Rheinland-Pfalz, Mainz.

Sobotta, C. (2007): Artenschutz in der Rechtssprechung des Europäischen Gerichtshofs. In: Natur und Recht (2007) 29: 642 – 649.

Ssymank, A., U. Hauke, C. Rückriem & E. Schröder (Bearb.) (1998): Das europäische Schutzgebietssystem NATURA 2000. BfN-Handbuch zur Umsetzung der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie und der Vogelschutz-Richtlinie. - Bundesamt für Naturschutz (BfN) (Hrsg.) 1998 - Schriftenr. Landschaftspfl. u. Naturschutz, Heft 53, Bonn-Bad Godesberg.

Stubbe, M. et al. (1998): Ökologie und Schutz des Feldhamsters - Ecology and protection of the common hamster: Materialien des 5. Internationalen Workshops Grundlagen zur Ökologie und zum Schutz des Feldhamsters / Veranst.: Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg, Fachbereich Biologie, Institut für Zoologie. 480 S. Halle/Saale.

Südbeck, P.; Andretzke, H.; Fischer, S.; Gedeon, K.; Schikore, T.; Schröder, K.; Sudfeld, C. Hrsg., 2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfszell.

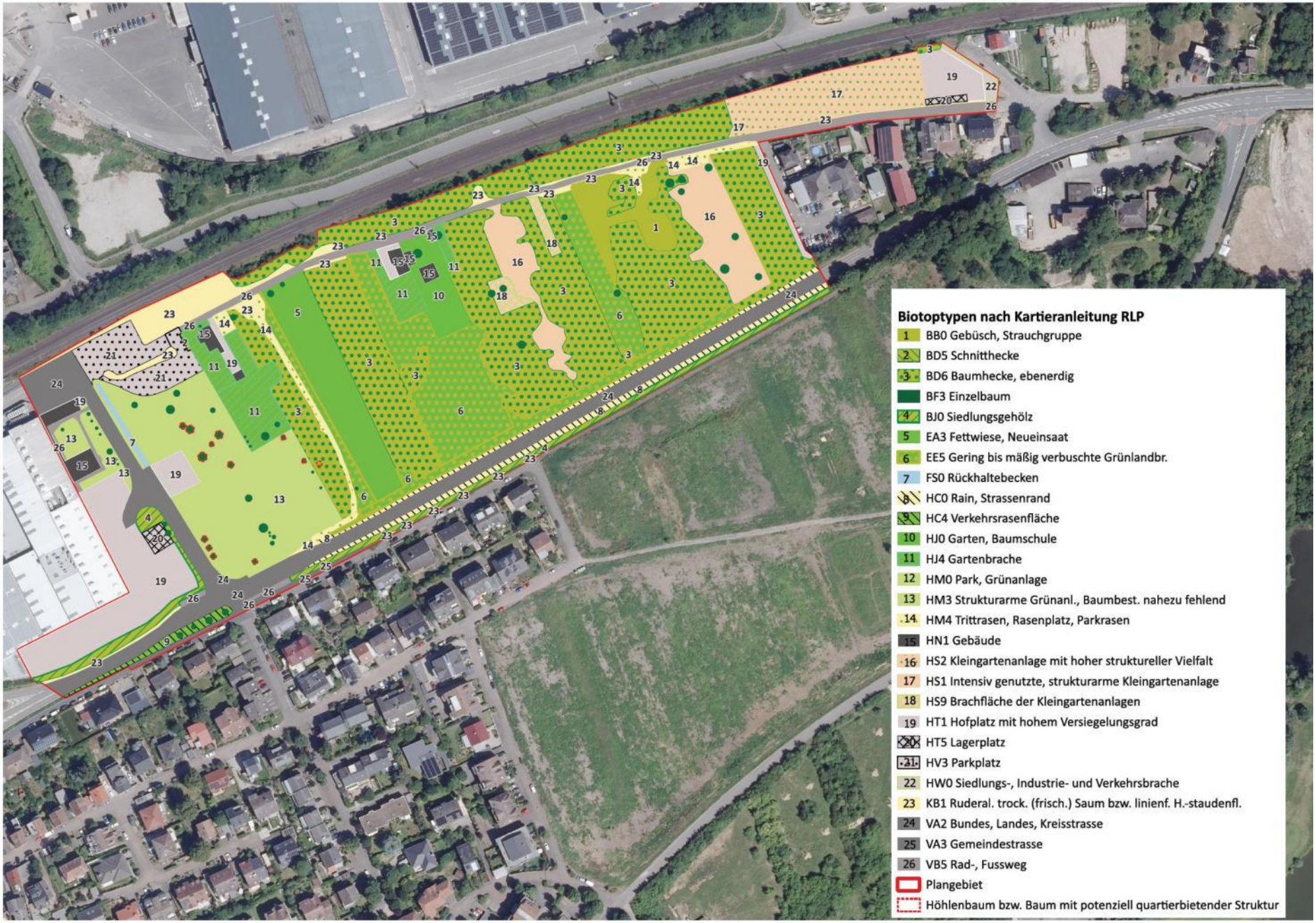
Trautner, J.; Kockelke, K.; Lambrecht, H.; Mayer, J. (2006): Geschützte Arten in Planungs- und Zulassungsverfahren – Books on Demand GmbH, Norderstedt.

Weinhold, U. & Kayser, A. (2006): Der Feldhamster – Die neue Brehm-Bücherei Bd. 625, Westarp Wissenschaften, Hohenwarsleben.

13 Anhang

13.1 Karte Biotop- und Nutzungstypen

Nächste Seite


Biotoptypen nach Kartieranleitung RLP
1 BB0 Gebüsch, Strauchgruppe
2 BD5 Schnitthecke
3 BD6 Baumhecke, ebenerdig
BF3 Einzelbaum
4 BJ0 Siedlungsgehölz
5 EA3 Fettwiese, Neueinsaat
6 EE5 Gering bis mäßig verbuschte Grünlandbr.
7 FS0 Rückhaltebecken
8 HC0 Rain, Strassenrand
9 HC4 Verkehrsrasenfläche
10 HJ0 Garten, Baumschule
11 HJ4 Gartenbrache
12 HM0 Park, Grünanlage
13 HM3 Strukturarme Grünanl., Baumbest. nahezu fehlend
14 HM4 Trittrasen, Rasenplatz, Parkrasen
15 HN1 Gebäude
16 HS2 Kleingartenanlage mit hoher struktureller Vielfalt
17 HS1 Intensiv genutzte, strukturarme Kleingartenanlage
18 HS9 Brachfläche der Kleingartenanlagen
19 HT1 Hofplatz mit hohem Versiegelungsgrad
20 HT5 Lagerplatz
21 HV3 Parkplatz
22 HW0 Siedlungs-, Industrie- und Verkehrsbrache
23 KB1 Ruderal. trock. (frisch.) Saum bzw. linienf. H.-staudenfl.
24 VA2 Bundes, Landes, Kreisstrasse
25 VA3 Gemeindestrasse
26 VB5 Rad-, Fussweg
Plangebiet
Höhlenbaum bzw. Baum mit potenziell quartierbietender Struktur

13.2 Tabellarische Prüfung

Tabelle 9: Tabellarische Prüfung

Artenschutzrechtliche Prüfung für die potenziell von der Planung betroffenen Arten der allgemein häufigen und ungefährdeten Vögel. Für die aufgeführten Arten sind die Verbotstatbestände in der Regel nicht zutreffend, da aufgrund ihrer Häufigkeit und Anpassungsfähigkeit davon ausgegangen werden kann, dass die ökol. Funktion ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang (bezogen auf § 44 Abs.1 Nr.1 und 3 BNatSchG) weiterhin gewahrt wird bzw. keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population eintritt (bezogen auf § 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG). Daher müssen diese häufigen Arten keiner ausführlichen Einzelartprüfung unterzogen werden – da keine größere Anzahl Individuen/Brutpaare betroffen ist (vgl. Kap. 4.3 Leitfaden Hessen, da vergleichbare Vorgaben aus RLP bisher fehlend). Der Übersicht wegen wurden alle erfassten Vogelarten nochmals aufgelistet. Auf Gastvögel (Status = G) haben Wirkfaktoren des Vorhabens keinen Einfluss. Angaben zu artspezifischen Effekt- bzw. Fluchtdistanzen nach Garniel & Mierwald (2010) werden herangezogen, um zu prüfen, ob die Wirkfaktoren des Vorhabens einen Einfluss auf die Art haben.

Artname	**Artname wissen.**	**Status Brut-Gast**	**Häufigkeit Brutpaare (Anzahl Ex.)**	**RL D 2020**	**Schutz BNatSchG**	**EHZ RLP**	**GARNIEL& MIERWALD**	Bodenbrüter/bodennahe Vegetation	Nisthilfen	Halbhöhlen- und Nischenbrüter	Baumhöhlen	an/in Gebäuden/ anthropog. Strukturen	Freibrüter/Gehölzbrüter	Mastenbrüter	Schwimmnest/Nest umgeben von Wasser/über-	Erdhöhlen	Felswand,Felshöhlen, Steinbruch	Höhle in Steilhang/Sandhang	**potenzi-ell be-troffen nach § 44 Abs.1 Nr.1 BNatSch G**	**potenzi-ell be-troffen nach § 44 Abs.1 Nr.2 BNatSch G**	**potenzi-ell be-troffen nach § 44 Abs.1 Nr.3 BNatSch G**	**Erläuterung zur Betroff-fenheit**	**Hinweis**
Amsel	*Turdus merula*	*BV*	*1*		b		100m					*x*	*x*						*x*		*x*		*V1, E2, M1, M2, M3*
Blaumeise	*Cyanis-tes cae-ruleus*	*B*	*1*		b		100m		*x*		*x*	*x*							*x*		*x*		*V1, E1, M2, M3*

Artname	Artname wissen.	Status Brut-Gast	Häufigkeit Brutpaare (Anzahl Ex.)	RL D 2020	Schutz BNatSchG	EHZ RLP	GARNIEL& MIERWALD	Bodenbrüter/bodennahe Vegetation	Nisthilfen	Halbhöhlen- und Nischenbrüter	Baumhöhlen	an/in Gebäuden/ anthropog. Strukturen	Freibrüter/Gehölzbrüter	Mastenbrüter	Schwimmnest/Nest umgeben von Wasser/über-	Erdhöhlen	Felswand,Felshöhlen, Steinbruch	Höhle in Steilhang/Sandhang	potenzi-ell be-troffen nach § 44 Abs.1 Nr.1 BNatSch G	potenzi-ell be-troffen nach § 44 Abs.1 Nr.2 BNatSch G	potenzi-ell be-troffen nach § 44 Abs.1 Nr.3 BNatSch G	Erläuterung zur Betrof-fenheit	Hinweis
Buchfink	*Fringilla coelebs*	*BV*	*1*		b		100m						*x*						*x*		*x*		*V1, E2,M1, M2, M3*
Dorngras-mücke	*Sylvia commu-nis*	*G*	*(1)*		b		200m						*x*									*keine Betrof-fenheit, da Gastvogel*	*M2, M3*
Eichelhäher	*Garrulus gland-arius*	*G*	*(1)*		b		100m		*x*		*x*	*x*	*x*									*keine Betrof-fenheit, da Gastvogel*	*M2, M3*
Elster	*Pica pica*	*G*	*(1)*		b		100m						*x*	*x*								*keine Betrof-fenheit, da Gastvogel*	*M2, M3*
Fitis	*Phyl-loscopus trochilus*	*G*	*(2)*		b		200m	x														*keine Betrof-fenheit, da Gastvogel*	*M2, M3*

Artname	Artname wissen.	Status Brut-Gast	Häufigkeit Brutpaare (Anzahl Ex.)	RL D 2020	Schutz BNatSchG	EHZ RLP	GARNIEL& MIERWALD	Bodenbrüter/bodennahe Vegetation	Nisthilfen	Halbhöhlen- und Nischenbrüter	Baumhöhlen	an/in Gebäuden/ anthropog. Strukturen	Freibrüter/Gehölzbrüter	Mastenbrüter	Schwimmnest/Nest umgeben von Wasser/über-	Erdhöhlen	Felswand,Felshöhlen, Steinbruch	Höhle in Steilhang/Sandhang	potenzi-ell be-troffen nach § 44 Abs.1 Nr.1 BNatSch G	potenzi-ell be-troffen nach § 44 Abs.1 Nr.2 BNatSch G	potenzi-ell be-troffen nach § 44 Abs.1 Nr.3 BNatSch G	Erläuterung zur Betrof-fenheit	Hinweis
Gartengras-mücke	*Sylvia borin*	*G*	*(1)*		b		100m						*x*									*keine Betrof-fenheit, da Gastvogel*	*M2, M3*
Girlitz	*Serinus serinus*	*BV*	*1*		b		200m						*x*						*x*		*x*		*V1, E2, M1, M2, M3*
Graugans	*Anser anser*	*G*	*(2)*		b		100m	x					*x*									*keine Betrof-fenheit, da Gastvogel*	*M2, M3*
Graureiher	*Ardea ci-nerea*	*G*	*(1)*		b		200m						*x*									*keine Betrof-fenheit, da Gastvogel*	*M2, M3*
Halsbandsit-tich	*Psitta-cula kra-meri*	*G*	*(4)*		b		o.A.		*x*		*x*											*keine Betrof-fenheit, da Gastvogel*	*M2, M3*

Artname	Artname wissen.	Status Brut-Gast	Häufigkeit Brutpaare (Anzahl Ex.)	RL D 2020	Schutz BNatSchG	EHZ RLP	GARNIEL& MIERWALD	Bodenbrüter/bodennahe Vegetation	Nisthilfen	Halbhöhlen- und Nischenbrüter	Baumhöhlen	an/in Gebäuden/ anthropog. Strukturen	Freibrüter/Gehölzbrüter	Mastenbrüter	Schwimmnest/Nest umgeben von Wasser/über-	Erdhöhlen	Felswand,Felshöhlen, Steinbruch	Höhle in Steilhang/Sandhang	potenzi-ell be-troffen nach § 44 Abs.1 Nr.1 BNatSch G	potenzi-ell be-troffen nach § 44 Abs.1 Nr.2 BNatSch G	potenzi-ell be-troffen nach § 44 Abs.1 Nr.3 BNatSch G	Erläuterung zur Betroff-fenheit	Hinweis
Hausrot-schwanz	*Phoeni-curus ochruros*	*B-Rand*	*2+*		b		100m			*x*		*x*					*x*					*störungstole-rante Art der Siedlungen, Brut außer-halb Eingriffs-bereich*	*M2, M3*
Haussperling	*Passer domesti-cus*	*G*	*(3)*		b		100m		*x*	*x*		x	*x*									*keine Betrof-fenheit, da Gastvogel*	*M2, M3*
Heidelerche	*Lullula arborea*	*G*	*(1)*	*V*	**s**		300m	x														*keine Betrof-fenheit, da Gastvogel*	*M2, M3*
Höcker-schwan	*Cygnus olor*	*G*	*(1)*		b		100m	x														*keine Betrof-fenheit, da Gastvogel*	*M2, M3*

Artname	Artname wissen.	Status Brut-Gast	Häufigkeit Brutpaare (Anzahl Ex.)	RL D 2020	Schutz BNatSchG	EHZ RLP	GARNIEL& MIERWALD	Bodenbrüter/bodennahe Vegetation	Nisthilfen	Halbhöhlen- und Nischenbrüter	Baumhöhlen	an/in Gebäuden/ anthropog. Strukturen	Freibrüter/Gehölzbrüter	Mastenbrüter	Schwimmnest/Nest umgeben von Wasser/über-	Erdhöhlen	Felswand,Felshöhlen, Steinbruch	Höhle in Steilhang/Sandhang	potenzi-ell be-troffen nach § 44 Abs.1 Nr.1 BNatSch G	potenzi-ell be-troffen nach § 44 Abs.1 Nr.2 BNatSch G	potenzi-ell be-troffen nach § 44 Abs.1 Nr.3 BNatSch G	Erläuterung zur Betrof-fenheit	Hinweis
Kernbeißer	*Coc-cothraus tes coc-cothraus tes*	*G*	*(1)*		b		100m						*x*									*keine Betrof-fenheit, da Gastvogel*	*M2, M3*
Kohlmeise	*Parus major*	*BV*	*2*		b		100m		*x*		*x*	*x*							*x*		*x*		*V1, E1, M2, M3*
Kuckuck	*Cuculus canorus*	*G*	*(1)*	*3*	b		300m						*(x)*									*keine Betrof-fenheit, da Gastvogel*	*M1, M2, M3*
Mönchsgras-mücke	*Sylvia atri-capilla*	*BV*	*3*		b		200m						*x*						*x*		*x*		*V1, E2, M1, M2, M3*
Nachtigall	*Luscinia megar-hynchos*	*BV*	*1*		b		200m	x											*x*		*x*		*V1, M2, M3*
Nilgans	*Alopo-chen aegypti-aca*	*G*	*(2)*		b		o.A.	x			*x*		*x*	*x*								*keine Betrof-fenheit, da Gastvogel*	*M2, M3*

Artname	Artname wissen.	Status Brut-Gast	Häufigkeit Brutpaare (Anzahl Ex.)	RL D 2020	Schutz BNatSchG	EHZ RLP	GARNIEL& MIERWALD	Bodenbrüter/bodennahe Vegetation	Nisthilfen	Halbhöhlen- und Nischenbrüter	Baumhöhlen	an/in Gebäuden/ anthropog. Strukturen	Freibrüter/Gehölzbrüter	Mastenbrüter	Schwimmnest/Nest umgeben von Wasser/über-	Erdhöhlen	Felswand,Felshöhlen, Steinbruch	Höhle in Steilhang/Sandhang	potenzi-ell be-troffen nach § 44 Abs.1 Nr.1 BNatSch G	potenzi-ell be-troffen nach § 44 Abs.1 Nr.2 BNatSch G	potenzi-ell be-troffen nach § 44 Abs.1 Nr.3 BNatSch G	Erläuterung zur Betroff-fenheit	Hinweis
Orpheusspötter	*Hippo-lais poly-glotta*	*G*	*(1)*		b		200m						*x*									*keine Betroff-fenheit, da Gastvogel*	*M2, M3*
Pirol	*Oriolus oriolus*	*G*	*(1)*	*V*	b		400m / 58db A						*x*									*keine Betroff-fenheit, da Gastvogel*	*M2, M3*
Rabenkrähe	*Corvus corone*	*G*	*(2)*		b		200m					*x*	*x*	*x*			*x*					*keine Betroff-fenheit, da Gastvogel*	*M2, M3*
Ringeltaube	*Columba palum-bus*	*B*	*1*		b		100m					*(x)*	*x*						*x*		*x*		*V1, E2, M1, M2, M3*
Rotkehlchen	*Eritha-cus ru-becula*	*G*	*(1)*		b		100m	x				*(x)*										*keine Betroff-fenheit, da Gastvogel*	*M2, M3*

Artname	Artname wissen.	Status Brut-Gast	Häufigkeit Brutpaare (Anzahl Ex.)	RL D 2020	Schutz BNatSchG	EHZ RLP	GARNIEL& MIERWALD	Bodenbrüter/bodennahe Vegetation	Nisthilfen	Halbhöhlen- und Nischenbrüter	Baumhöhlen	an/in Gebäuden/ anthropog. Strukturen	Freibrüter/Gehölzbrüter	Mastenbrüter	Schwimmnest/Nest umgeben von Wasser/über-	Erdhöhlen	Felswand,Felshöhlen, Steinbruch	Höhle in Steilhang/Sandhang	potenzi-ell be-troffen nach § 44 Abs.1 Nr.1 BNatSch G	potenzi-ell be-troffen nach § 44 Abs.1 Nr.2 BNatSch G	potenzi-ell be-troffen nach § 44 Abs.1 Nr.3 BNatSch G	Erläuterung zur Betroff-fenheit	Hinweis
Star	*Sturnus vulgaris*	*B-Rand*	*1+*	*3*	b		100m				*x*	*x*										*störungstolerante Art der Siedlungen, Brut außerhalb Eingriffsbereich*	*M2, M3*
Stieglitz	*Carduelis carduelis*	*G*	*(1)*		b		100m						*x*									*keine Betroffenheit, da Gastvogel*	*M2, M3*
Straßen-taube	*Columba livia* f. *domestica*	*G*	*(2)*				o.A.					*x*										*keine Betroffenheit, da Gastvogel*	*M2, M3*
Türkentaube	*Streptopelia decaocto*	*G*	*(1)*		b		100m					*x*	*x*									*keine Betroffenheit, da Gastvogel*	*M2, M3*
Turmfalke	*Falco tinnunculus*	*B*	*1*		**s**		100m		*x*			*x*	*x*	*x*			*x*		*s. Einzelartprüfung*				

Artname	Artname wissen.	Status Brut-Gast	Häufigkeit Brutpaare (Anzahl Ex.)	RL D 2020	Schutz BNatSchG	EHZ RLP	GARNIEL& MIERWALD	Bodenbrüter/bodennahe Vegetation	Nisthilfen	Halbhöhlen- und Nischenbrüter	Baumhöhlen	an/in Gebäuden/ anthropog. Strukturen	Freibrüter/Gehölzbrüter	Mastenbrüter	Schwimmnest/Nest umgeben von Wasser/über-	Erdhöhlen	Felswand,Felshöhlen, Steinbruch	Höhle in Steilhang/Sandhang	potenzi-ell be-troffen nach § 44 Abs.1 Nr.1 BNatSch G	potenzi-ell be-troffen nach § 44 Abs.1 Nr.2 BNatSch G	potenzi-ell be-troffen nach § 44 Abs.1 Nr.3 BNatSch G	Erläuterung zur Betrof-fenheit	Hinweis
Zilpzalp	*Phyl-loscopus collybita*	*BV*	*3*		b		200m	x											*x*		*x*		*V1, M2, M3*

13.3 Art-für-Art-Prüfung Gruppe der Reptilien

13.4 Zauneidechse, Mauereidechse, Schlingnatter

Allgemeine Angaben zur Art

1. Durch das Vorhaben betroffene Art

Zauneidechse
(*Lacerta agilis*)

2. Schutzstatus und Gefährdungsstufe Rote Listen

☒	FFH-RL- Anh. IV - Art	V	RL Deutschland
☐	Europäische Vogelart	V	RL Rheinland-Pfalz

3 Erhaltungszustand

Bewertung nach Ampel-Schema	**günstig**	**ungünstig - unzureichend**	**ungünstig - schlecht**
	GRÜN	GELB	ROT
EU : kontinentale Region	☐	☒	☐
(http://biodiversity.eionet.europa.eu/article17)			
Deutschland: kontinentale Region	☐	☒	☐
(http://www.bfn.de/0316_bewertung_arten.html)			
Rheinland-Pfalz	☐	☒	☐

4. Charakterisierung der betroffenen Art

4.1 Lebensraumansprüche und Verhaltensweisen

Die Zauneidechse besiedelt offene bis halboffene Flächen, wie z.B. Brachen und Böschungen. Zur Eiablage werden offene und grabbare Bodenstellen benötigt. Die Überwinterung (ca. September bis April) erfolgt im Boden. Als Tagesverstecke dienen unterschiedliche Strukturen wie z.B. Holzhaufen, Erdlöcher etc..

Die Größe der individuellen Aktionsräume ist sehr unterschiedlich, beträgt aber für erwachsene Tiere durchschnittlich ca. 150 m². Als Mindestfläche für eine Population werden ca. 3-4 ha angenommen, wobei letztlich die Habitatqualität entscheidend ist. Die Art ist oft durch Bauvorhaben betroffen, durch die ihre Lebensräume inklusive Fortpflanzungs- und Ruhestätten zerstört werden können.

4.2 Verbreitung

Die Art ist in Europa, Deutschland und auch in Rheinland-Pfalz noch weit verbreitet und stellenweise häufig zu finden.

13.4	**Zauneidechse, Mauereidechse, Schlingnatter**
	Vorhabensbezogene Angaben
5. Vorkommen der Art im Untersuchungsraum	
	☒ nachgewiesen ☐ potenziell Die Zauneidechse besiedelt fast alle Offenlandflächen, d.h. alle Flächen, die gepflegt werden oder durch Nutzung offengehalten werden. Ein Großteil (ca. 70 %) des Untersuchungsgebiets ist allerdings durch Sukzession schon stark verbuscht bzw. bewaldet oder auch durch Gebäude versiegelt, so dass auf diesen Flächen keine Besiedlung möglich ist. Vermutlich war die Art im Untersuchungsgebiet früher wesentlich weiter verbreitet. Die Art wird zu den Verlierern des Klimawandels gezählt. Ein kleiner Anteil des von der sehr weit zu fassenden lokalen Population genutzten Areals ist von der Planung direkt betroffen. Da es sich um ganzjährig genutzte Lebensräume der Art handelt, sind neben Jagdhabitaten auch Fortpflanzungs- und Ruhestätten betroffen.
13.5	**Mauereidechse**
	Allgemeine Angaben zur Art
	1. Durch das Vorhaben betroffene Art
	Mauereidechse (*Podarcis muralis*)
	2. Schutzstatus und Gefährdungsstufe Rote Listen
	☒ FFH-RL- Anh. IV - Art RL Deutschland (2009): V ☐ Europäische Vogelart RL Hessen (2010): 3
	3 Erhaltungszustand
	Bewertung nach Ampel-Schema:

	unbekannt	günstig	ungünstig unzureichend	ungünstig schlecht
EU : kontinentale Region	☐	☒	☐	☐

(http://biodiversity.eionet.europa.eu/article17)

13.4	Zauneidechse, Mauereidechse, Schlingnatter				
	Deutschland: kontinentale Region	☐	☐	☒	☐
	(http://www.bfn.de/0316_bewertung_arten.html)				
	Rheinland-Pfalz	☐	☒	☐	☐
	(Erste Einschätzung des Erhaltungszustandes durch LBM 2011)				

4. Charakterisierung der betroffenen Art

4.1 Lebensraumansprüche und Verhaltensweisen

Ursprüngliche Lebensräume der Mauereidechse waren sonnenexponierte Felsen, Abbruchkanten, Geröllhalden, gerölldurchsetzte Trockenrasen, lichte Steppenheidewälder sowie Kiesbänke entlang mäandrierender Flüsse. Da diese im Laufe der Entwicklung zur heutigen Kulturlandschaft vielfach verloren gingen, stellen anthropogen-geprägte (Sekundär-)Biotope mit südlicher Exposition momentan die bevorzugt besiedelten Lebensräume dar: Weinbergsmauern, (Burg-)Ruinen, Garten- und Friedhofsmauern, Bahndämme (Gleisschotter), Ruderalfächen auf Industriebrachen, Steinbrüche und Kiesgruben sowie Uferplasterungen, Stützmauern und Steinschüttungen, gelegentlich so-gar Holzstapel. Neben Sonnplätzen sind tiefe Fels- und Mauerspalten von ausschlaggebender Bedeutung. Bei einem optimalen Deckungsgrad von 10–40% finden die Tiere Plätze zum Aufheizen, zum Verstecken sowie zu Nahrungssuche.

4.2 Verbreitung

Verbreitung in Europa: Das Verbreitungsareal der Art reicht vom Schwarzen Meer (Rumänien und Nordwestanatolien) bis nach Mittelspanien und von Kalabrien (Süditalien) bis zur französischen Kanalküste. Die Nordgrenze verläuft sehr wellenförmig von der Normandie über den südlichen Teil von Belgien und den Niederlanden bis nach Südwestdeutschland, umfasst die Schweiz, Österreich und den nördlichen Balkan.

Verbreitung in Deutschland: In Deutschland liegt der Schwerpunkt des Vorkommens in den Bundesländern Rheinland-Pfalz, Saarland und im westlichen Baden-Württemberg. Eher randständig werden Nordrhein-Westfalen und Hessen besiedelt und auch in Bayern liegt ein kleines Vorkommensgebiet bei Oberaudorf mit Anschluss an österreichische Populationen im oberen Inntal. Aufgrund verschiedener Einwanderungswege aus Südwest und Süd werden bis zu drei Unterarten in Deutschland als autochthon angesehen. Die bundesweit bedeutendsten und individuenreichsten Populationen finden sich in den klimabegünstigten Tallagen rheinland-pfälzischer Flüsse (Saar, Mosel, Ahr, Nahe, Rhein und Lahn) sowie in Baden-Württemberg in der Rheinebene und entlang des Neckars.

13.4	**Zauneidechse, Mauereidechse, Schlingnatter**
	Vorhabensbezogene Angaben
	5. Vorkommen der Art im Untersuchungsraum
	☒ nachgewiesen ☐ sehr wahrscheinlich anzunehmen Die Mauereidechse wurde an verschiedenen Stellen im Plangebiet gefunden. Die Fundpunkte konzentrieren sich an sonnenexponierten Saumstrukturen, offene Bereiche und steinigen Bereichen an den Gleisen. Andere Bereiche wie stark verschattete oder zugewachsene Flächen haben nur eine geringe Habitateignung. Die unmittelbar angrenzenden Gleisbereiche bieten ebenfalls hochwertige Mauereidechsenhabitate. Hier besteht eine Verbindung zu den Vorkommen entlang der Gleisanlagen. Ein Einwandern von Individuen aus dieser Richtung ist wahrscheinlich. Das Mauereidechsenvorkommen im Plangebiet ist als Teilvorkommen der Mauereidechsenpopulation in Budenheim einzustufen. Die Mauereidechse ist Gewinner des Klimawandels einzustufen und breitet sich zunehmend aus. .

13.4 Zauneidechse, Mauereidechse, Schlingnatter

6. Prognose und Bewertung der Tatbestände nach § 44 BNatSchG

Summarisch für alle Reptilien, aufgrund der gleichen Betroffenheiten

6.1 Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

a) Können Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden? ☒ ja ☐ nein

(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt)

Ein Teil des durch die lokale Population genutzten Lebensraums mit den vorhandenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten geht durch die Baumaßnahmen (direkte Zerstörung durch Baumaschineneinsatz) auf einer Fläche von ca. 2,6 ha dauerhaft verloren.

b) Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich? ☐ ja ☒ nein

c) Sind vorgezogene Ausgleichs-Maßnahmen (CEF) möglich? ☒ ja ☐ nein

Auf einer Fläche von ca. 1,5 ha sind neue Zauneidechsenlebensräume zu entwickeln, die auch die wichtigen Fortpflanzungs- und Ruhestätten beinhalten. Hierfür können bereits individuenschwach besiedelte aber sonst sehr gut geeignete Flächen optimiert und neue Strukturen angelegt werden, um die Kapazität für Zauneidechsenindividuen zu erhöhen. Als Fortpflanzungsstätten werden insbesondere Sandhaufen, als Ruhestätten (Überwinterungsquartiere, Tagesverstecke, Sonnstrukturen) werden Totholzhaufen angelegt.

d) Wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang gewahrt (§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG)? ☒ ja ☐ nein

Die notwendigen neue Habitate mit den neuen Fortpflanzungs- und Ruhestätten entsprechen den typischen bis optimalen Strukturen, die von der Zauneidechse genutzt werden. Sie liegen im Bereich des lokalen Vorkommens der Population, so dass der räumliche Zusammenhang gegeben ist. Durch die frühzeitige Anlage und die Umsiedlung kommt es zu einer zeitnahen Besiedelbarkeit der Fläche und Nutzung der Strukturen.

Der Verbotstatbestand „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten" tritt ein. ☐ **ja** ☒ **nein**

6.2 Fang, Verletzung, Tötung wild lebender Tiere (§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)

a) Können Tiere gefangen, verletzt oder getötet werden)? ☒ ja ☐ nein

Je nach Durch die Baumaßnahme kann es zu einer direkten Tötung bzw. Verletzung von ca. 53 - 153 Zauneidechsenindividuen kommen.

13.4	Zauneidechse, Mauereidechse, Schlingnatter
	b) Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich)? ☒ ja ☐ nein Zur Vermeidung von baubedingten Tötungen/Verletzungen von Reptilienindividuen muss eine Umsiedlung durchgeführt werden. Zusätzlich ist gegen eine Wiedereinwanderung von Individuen ins Baufeld eine Abzäunung (Reptilienschutzzaun) zu installieren. c) Werden unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen im Zusammenhang mit der „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten" Tiere gefangen, verletzt oder getötet? ☒ ja ☐ nein Rückwanderungsversuche einzelner Tiere, das Übersehen einzelner Tiere und die Einwanderung einzelner standortfremder Tiere können nicht 100%ig ausgeschlossen werden. Auch kann die verkehrsbedingte Tötung von Einzeltieren nicht 100%ig ausgeschlossen werden. d) Wenn JA – kann die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erfüllt werden (§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG)? siehe Pkt. 6.1.d ☒ ja ☐ nein **Wenn JA – kein Verbotstatbestand!** e) Werden unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen wildlebende Tiere gefangen, verletzt oder getötet – ohne Zusammenhang mit der „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten“? ☐ ja ☒ nein siehe Pkt. 6.2.c Das **bau- und betriebsbedingte Tötungs- und Verletzungsrisiko** beschränkt sich allerdings auf einzelne Tiere der lokalen Population und stellt sich im Ergebnis als **nicht signifikant** dar. **Der Verbotstatbestand „Fangen, Töten, Verletzen" tritt ein.** ☐ **ja** ☒ **nein**
	6.3 Störungstatbestand (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) a) Können wild lebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten gestört werden? ☒ ja ☐ nein Durch die Baumaßnahme käme es (neben einer direkten Tötung bzw. Verletzung von Zauneidechsenindividuen) auch zu Störungen während der Fortpflanzungs-, Eiablage- und Schlupfzeiten. b) Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich? ☒ ja ☐ nein Durch den oberflächennahen Schnitt der Gehölze im Winter und der Umsiedlung vor der Eiablage werden die Auswirkungen minimiert.

13.4	**Zauneidechse, Mauereidechse, Schlingnatter**
	c) Wird der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert (= erhebliche Störung)? ☐ ja ☒ nein Da die Ersatzflächen dauerhaft für die Zauneidechse entwickelt und gepflegt werden, ist eine erhebliche Störung nicht zu befürchten. **Der Verbotstatbestand „erhebliche Störung" tritt ein.** ☐ **ja** ☒ **nein**
Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich?	
	Tritt einer der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG ein? ☐ ja ☒ nein (Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen) Wenn JA – Ausnahme gem. § 45 Abs.7 BNatSchG, ggf. i. V. mit Art. 16 FFH-RL erforderlich! **Wenn NEIN – Prüfung abgeschlossen**
7.Prüfung der Ausnahmevoraussetzungen -entfällt- § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. i. V. mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL	
	7.1 Ausnahmegründe Liegt ein Ausnahmegrund nach § 45 Abs. 7 S. 1 Nr.1- 5 BNatSchG vor? ☐ ja ☐ nein Die zwingenden Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art werden durch die Vorhabensträger und deren Planer dargestellt. Wenn NEIN – keine Ausnahme möglich! **7.2 Prüfung von Alternativen** Gibt es eine zumutbare Alternative? ☐ ja ☐ nein Die Prüfung von Alternativen ist in den Planunterlagen durch die Planer darzulegen. **7.3 Prüfung der Verschlechterung des Erhaltungszustandes** a) Erhaltungszustand der lokal betroffenen Population vor dem Eingriff Genaue Daten zum Erhaltungszustand der lokalen Population, deren Abgrenzung sehr weit gefasst werden kann, liegen nicht vor. Die Zauneidechse kommt aber auch in Offenlandflächen vor, die an das geplante Baugebiet angrenzen, wie z.B. im Steinbruch und in den Flächen zwischen Steinbruch und Ortslage. Weiterhin wird das Budenheimer Unterfeld besiedelt; diese Gebiete sind jedoch durch die stark befahrene Landstraße von den Vorkommen im Baugebiet getrennt. b) Erhaltungszustand in Rheinland-Pfalz, Deutschland/kontinentale Region, der EU

13.4	Zauneidechse, Mauereidechse, Schlingnatter
	Der Erhaltungszustand der Art wird in Rheinland-Pfalz, in Deutschland und in der EU als ungünstig eingestuft. c) Kann sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern ☐ ja ☐ nein Dank der vorgesehenen Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen wird sich der Erhaltungszustand der lokalen Population nicht verschlechtern. Die hochwertigen Lebensraumstrukturen stehen den Tieren rechtzeitig zur Verfügung und werden erfahrungsgemäß auch umgehend angenommen. Durch das Angebot von neuen Eiablage- und Überwinterungsstätten wird zum einen die Reproduktionswahrscheinlichkeit erhöht und zum anderem die Wintermortalität (vor allem im ersten Jahr) reduziert. Mit diesen beiden Stellschrauben wird sich die populationsökologisch wichtige Reproduktionsrate erhöhen und damit eventuelle nicht vermeidbare baubedingte Verluste kompensiert. d) Kann sich der Erhaltungszustand der Populationen auf Landes-/Bundes-/biogeographischer Ebene verschlechtern? ☐ ja ☐ nein Wie in 7.3c) dargelegt wird sich der Erhaltungszustand der lokalen Population nicht verschlechtern, so dass die Populationen auf Landes-/Bundes-/biogeographischem Niveau nicht in Mitleidenschaft gezogen werden. e) Sind Maßnahmen zur Wahrung des günstigen Erhaltungszustandes der Populationen möglich (FCS-Maßnahmen)? ☐ ja ☐ nein Durch weitere geeignete habitatverbessernde Maßnahmen könnte, falls notwendig zusätzlich gewährleistet werden, dass der Erhaltungszustand der FFH-Anhang IV-Art günstig bleibt. f) Kann der Erhaltungszustand der Populationen auf Landes-/ Bundes-/ biogeographischem Niveau aufgrund von FCS-Maßnahmen erhalten werden? ☐ ja ☐ nein Erfahrungsgemäß werden die im Vorfeld und begleitend zur Verfügung gestellten neuen Lebensraumstrukturen umgehend angenommen, so dass es bereits auf kleinräumig lokaler Ebene zu keiner Beeinträchtigung des Erhaltungszustands der Art kommt. g) Falls Anhang IV-Art mit ungünstigem Erhaltungszustand betroffen: Kann die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustands ungehindert erfolgen? ☐ ja ☐ nein siehe 7a-d und f Verschlechtert sich der Erhaltungszustand der Populationen? ☐ ja ☐ nein Wenn JA – keine Ausnahme möglich!

13.4 Zauneidechse, Mauereidechse, Schlingnatter

Zusammenfassung

Folgende fachlich geeigneten und zumutbaren Maßnahmen sind in den Planunterlagen dargestellt und berücksichtigt worden:

- ☒ Vermeidungsmaßnahmen
- ☒ CEF-Maßnahmen zur Funktionssicherung im räumlichen Zusammenhang
- ☐ FCS-Maßnahmen zur Sicherung des derzeitigen Erhaltungszustandes der Population über den örtlichen Funktionsraum hinaus
- ☐ Für die oben dargestellten Maßnahmen werden in den Planunterlagen Funktionskontrolle/Monitoring und Risikomanagement verbindlich festgelegt und in die Zulassung aufgenommen

Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen

- ☒ **tritt kein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 ein, so dass <u>keine Ausnahme</u> gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. in Verbindung mit Art. 16 FFH-RL <u>erforderlich</u> ist**
- ☐ **<u>liegen die Ausnahmevoraussetzungen</u> vor gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL**
- ☐ **sind die Ausnahmevoraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL <u>nicht erfüllt</u>!**

13.6 Einzelartprüfung Turmfalke

Turmfalke

Allgemeine Angaben zur Art

1. Durch das Vorhaben betroffene Art

Turmfalke
(*Falco tinnunculus*

2. Schutzstatus und Gefährdungsstufe Rote Listen

☐	FFH-RL- Anh. IV - Art	RL Deutschland (2020): ungefährdet
☒	Europäische Vogelart	RL Rheinland-Pfalz (2014): ungefährdet

Simon, L. et al. (2014): Rote Liste der Brutvögel in RheinlandPfalz; Hrsg. : Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Ernährung, Weinbau und Forsten Rheinland-Pfalz, Mainz

Ryslavy, T., Bauer, H.-G., Gerlach, B., Hüppop, O., Stahmer, J., Südbeck, P., Sudfeldt, C. (2020): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands – 6. Fassung. Berichte zum Vogelschutz, (57), 13–112.

3 Erhaltungszustand

Bewertung nach Ampel-Schema:	unbekannt	günstig	ungünstig-unzureichend	ungünstig-schlecht
EU : kontinentale Region (http://bd.eionet.europa.eu/activities/Reporting/Article 17/)	☒	☐	☐	☐
Deutschland: kontinentale Region (http://www.bfn.de/0316_bewertung_arten.html)	☒	☐	☐	☐
Rheinland-Pfalz (Simon et al. 2014)	☐	☒	☐	☐

4. Charakterisierung der betroffenen Art

4.1 Lebensraumansprüche und Verhaltensweisen

Der Turmfalke bewohnt halboffene und offene Landschaften aller Art mit Angebot von Nistplätzen in Feldgehölzen, Baumgruppen, auf Einzelbäumen, im Randbereich angrenzender Wälder. Im Siedlungsbereich kommt er überwiegend an hohen Gebäuden (Kirchen, Hochhäuser, Industrieanlagen, Schonrsteinen, große Brückenbauwerke, Gittermasten). Der Turmfalke ist ein Gebäude-, Baum-(Gittermast)- und Felsenbrüter und brütet in Halbhöhlen und mehr oder weniger geschlossenen Nistkästen (z.B. Schleiereulen). Zudem ist er Nachnutzer von Krähen- und Elsternestern. Bei entsprechendem Nistplatz- und Nahrungsangebot auch in „lockeren Kolonien“ (Südbeck et al. 2005).

Turmfalke

4.2 Verbreitung

Nach RL 2014 sind in Rheinland-Pfalz ca. 3500-5000 Brutpaare der Art vorhanden. Der Erhaltungszustand in Rheinland-Pfalz ist günstig.

Vorhabenbezogene Angaben

5. Vorkommen der Art im Untersuchungsraum

☒ nachgewiesen ☐ sehr wahrscheinlich anzunehmen

Der Turmfalke brütet zentral im Baumbestand des Geltungsbereiches des BPlans Kirchstraße in Budenheim. Der Turmfalke ist streng geschützt und nutzt angrenzende Flächen regelmäßig zur Nahrungsaufnahme.

6. Prognose und Bewertung der Tatbestände nach § 44 BNatSchG

6.1 Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

a) Können Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden? ☒ ja ☐ nein

(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt)

Durch die Baufeldfreimachung geht eine Fortpflanzungs- und Ruhestätte des Turmfalken verloren.

b) Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich? ☒ ja ☐ nein

Der Zeitraum der Baufeldräumung und damit einhergehend notwendigen Beräumung der Ackerflächen, Baumfällungen, Rodungen von Gehölzen und das Abschieben des Oberbodens, also der Beginn der Bautätigkeiten, dürfen nur in der Zeit von 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden. Nur in ausreichend begründeten Ausnahmefällen kann von diesen Zeiten abgewichen werden, wenn eine ökologische Baubegleitung oder Umweltbaubegleitung (UBB) die auszuführenden Maßnahmen begutachtet, die Naturschutzbehörde informiert ist und die Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes ausgeschlossen werden können (§ 44 Abs. 1 BNatSchG, u.a. Tötung, Verletzung von besonders geschützten Tieren) [vgl. Maßnahme V1 in Kapitel 9].

c) Wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang ohne vorgezogene Ausgleichs-Maßnahmen (CEF) gewahrt (§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG)?

☐ ja ☒ nein

(Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt)

Turmfalke

d) Wenn Nein - kann die ökologische Funktion durch vorgezogene Ausgleichs-Maßnahmen (CEF) gewährleistet werden? ☒ ja ☐ nein

Da eine Besiedlung eines Horstes, eine Fortpflanzungs- und Ruhestätte, durch streng geschützte Vogelarten, hier den Turmfalken, vorliegt, müssen im Vorfeld der Entfernung des Nestes durch eine Rodung / Fällung des Baumes, 2 Nisthilfen, Turmfalken-Kästen (z.B. Turmfalkennisthöhle Nr.28 von Schwegler oder vergleichbar), im Einzugsbereich des aktuellen Nestes installiert werden. Hierzu können Bäume, aber auch Gebäudefassaden im Umfeld genutzt werden.

Der Verbotstatbestand „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten" tritt ein. ☐ ja ☒ nein

6.2 Fang, Verletzung, Tötung wild lebender Tiere (§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)

a) Können Tiere gefangen, verletzt oder getötet werden? ☒ ja ☐ nein

(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt)

Baubedingt können Individuen getötet/verletzt werden.

b) Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich? ☒ ja ☐ nein

Der Zeitraum der Baufeldräumung und damit einhergehend notwendigen Beräumung der Ackerflächen, Baumfällungen, Rodungen von Gehölzen und das Abschieben des Oberbodens, also der Beginn der Bautätigkeiten, dürfen nur in der Zeit von 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden. Nur in ausreichend begründeten Ausnahmefällen kann von diesen Zeiten abgewichen werden, wenn eine ökologische Baubegleitung oder Umweltbaubegleitung (UBB) die auszuführenden Maßnahmen begutachtet, die Naturschutzbehörde informiert ist und die Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes ausgeschlossen werden können (§ 44 Abs. 1 BNatSchG, u.a. Tötung, Verletzung von besonders geschützten Tieren) [vgl. Maßnahme V1 in Kapitel 9].

c) Verbleibt unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen ein signifikant erhöhtes Verletzungs- oder Tötungsrisiko? ☐ ja ☒ nein

(Wenn JA - Verbotsauslösung!)

Turmfalke
Der Verbotstatbestand „Fangen, Töten, Verletzen" tritt ein. ☐ ja ☒ nein
6.3 Störungstatbestand (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) a) Können wild lebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört werden? ☐ ja ☒ nein Von der Umsetzung des Bebauungsplans geht keine populationswirksame Störung aus. Im Umfeld des aktuellen Nistplatzes bleiben ausreichend Brutmöglichkeiten erhalten, die dem Brutplatzanspruch des Turmfalken entsprechen und zum Ausweichen geeignet sind. b) Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich? ☐ ja ☐ nein c) Wird eine erhebliche Störung durch die o.g. Maßnahmen vollständig vermieden? ☐ ja ☐ nein Der Verbotstatbestand „erhebliche Störung" tritt ein. ☐ ja ☒ nein
Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich?
Tritt einer der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1- 4 BNatSchG ein? ☒ ja ☐ nein (Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen) **Wenn NEIN – Prüfung abgeschlossen** **Wenn JA – Ausnahme gem. § 45 Abs.7 BNatSchG, ggf. i. V. mit Art. 16 FFH- RL erforderlich!** → weiter unter Pkt. 7 „Prüfung der Ausnahmevoraussetzungen“

Turmfalke
Zusammenfassung **Folgende fachlich geeigneten und zumutbaren Maßnahmen sind in den Planunterlagen dargestellt und berücksichtigt worden:** ☒ Vermeidungsmaßnahmen ☒ CEF-Maßnahmen zur Funktionssicherung im räumlichen Zusammenhang ☐ FCS-Maßnahmen zur Sicherung des derzeitigen Erhaltungszustandes der Population über den örtlichen Funktionsraum hinaus ☐ Gegebenenfalls erforderliches Monitoring und Risikomanagement für die oben dargestellten Maßnahmen werden in den Planunterlagen verbindlich festgelegt **Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen** ☒ tritt kein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1- 4 ein, so dass **keine Ausnahme** gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. in Verbindung mit Art. 16 FFH-RL erforderlich ist ☐ **liegen die Ausnahmevoraussetzungen** gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG **vor** ggf. in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL ☐ sind die **Ausnahmevoraussetzungen** des § 45 Abs. 7 BNatSchG in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL **nicht erfüllt!**

Ingenieurbüro Greiner

Beratende Ingenieure für Schallschutz PartG mbB

Ingenieurbüro Greiner
Beratende Ingenieure PartG mbB
Otto-Wagner-Straße 2a
82110 Germering

Telefon 089 / 89 55 60 33 - 0
Email info@ibgreiner.de
Internet www.ibgreiner.de

Gesellschafter:
Dipl.-Ing. (FH) Rüdiger Greiner
Dipl.-Ing. Dominik Prišlin
Dipl.-Ing. Robert Ricchiuti

Akkreditiertes Prüflaboratorium
D-PL-19498-01-00
nach ISO/IEC 17025:2018
Ermittlung von Geräuschen;
Modul Immissionsschutz

Messstelle nach § 29b BImSchG
auf dem Gebiet des Lärmschutzes

Deutsche Gesellschaft für Akustik e.V.
(DEGA)

Bayerische Ingenieurekammer-Bau

Dipl.-Ing. (FH) Rüdiger Greiner
Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger
der Industrie und Handelskammer
für München und Oberbayern
für „Schallimmissionsschutz“

Aufstellung des Bebauungsplanes „Kirchstraße“ nördlich der Mainzer Landstraße (Ausweisung eines GI-, GE-, SO- und GF-Gebietes) 55257 Budenheim

Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung
(Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche)
Bericht Nr. 224024 / 4 vom 19.06.2026

Auftraggeber: artec Bauprojekte GmbH
Ottostraße 5
66877 Ramstein-Miesenbach

Bearbeitet von: Dipl.-Ing. Dominik Prišlin
M.Eng. Andreas Voelcker

Datum: 19.06.2026

Berichtsumfang: Insgesamt 31 Seiten:
21 Seiten Textteil
6 Seiten Anhang A
4 Seiten Anhang B

Inhaltsverzeichnis

1.	**Situation und Aufgabenstellung**	**3**
2.	**Grundlagen**	**3**
3.	**Anforderungen an den Schallschutz**	**4**
3.1.	Verkehrsgeräusche	4
3.2.	Gewerbegeräusche	6
4.	**Durchführung der Berechnungen**	**7**
5.	**Verkehrsgeräusche**	**8**
5.1.	Schallemissionen	8
5.2.	Schallimmissionen	10
5.3.	Schallschutzmaßnahmen	10
6.	**Geräuschkontingentierung**	**12**
6.1.	Allgemeines	12
6.2.	Immissionsorte / Gesamtimmissionswerte	13
6.3.	Geräuschvorbelastung	13
6.4.	Planwerte P_{Pl}	15
6.5.	Emissionskontingente L_{EK}	16
6.6.	Immissionskontingente L_{IK}	16
6.7.	Zusatzkontingente L_{IK}	17
7.	**Qualität der Prognose**	**18**
8.	**Textvorschlag für die Satzung des Bebauungsplanes**	**18**
9.	**Zusammenfassung**	**20**

Anhang A:	**Abbildungen**
Anhang B:	**Eingabedaten (Auszug) und Berechnungsergebnisse**

1. Situation und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Budenheim plant die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kirchstraße“ für das Areal nördlich der Mainzer Landstraße (L 423) und südlich der Kirchstraße bzw. der Bahnlinie Mainz-Ingelheim. Innerhalb des Plangebietes soll ein GI-Gebiet, GE-Gebiet, SO-Gebiete und ein GF-Gebiet ausgewiesen werden.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich Gewerbe- und Industriegebiete bzw. gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen (Bebauungspläne „Industriegebiet am Rhein“, „Siebenmorgengebiet“). Südlich der Mainzer Straße ist Wohnbebauung in einem WA-Gebiet (Bebauungsplan „Wäldchenloch“) geplant (vgl. Übersichtsplan Anhang A, Seite 2).

Aufgabe der schalltechnischen Untersuchung im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes im Einzelnen ist:

<u>Gewerbegeräusche:</u>

Für die geplanten GI-, GE-, SO- und GF-Gebiete sind Emissionskontingente gemäß der DIN 45691 in der Form festzusetzen, dass unter Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung durch die angrenzenden gewerblichen Nutzungen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der maßgebenden angrenzenden bestehenden und geplanten Wohnbebauung eingehalten werden können.

<u>Verkehrsgeräusche:</u>

Es sind die Verkehrsgeräuschimmissionen aufgrund der Mainzer Landstraße und der Bahnlinie Mainz-Ingelheim innerhalb des Plangebietes zu ermitteln und anhand der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zu beurteilen.

Hierauf basierend sind die maßgebenden Außenlärmpegel zu berechnen und die Anforderungen an den Schallschutz gemäß der DIN 4109-1:2018-01 (für geplante Büroräume, Betriebsleiterwohnungen, bestehende Wohnbebauung) sowie die Anforderungen an Belüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer zu nennen.

Es erfolgt die Ausarbeitung eines Textvorschlages für die Satzung des Bebauungsplanes zum Thema Immissionsschutz (Gewerbegeräusche / Verkehrsgeräusche).

Die Darstellung der Untersuchungsergebnisse erfolgt in einem verständlichen Bericht zur Vorlage bei den genehmigenden Behörden.

Die Bearbeitung erfolgt in enger Abstimmung mit den Planungsbeteiligten.

2. Grundlagen

Diesem Bericht liegen zugrunde:

[1] Planunterlagen:
- Bebauungsplan „Kirchstraße“ Entwurf vom 05.06.2026; artec Bauprojekte GmbH, Ramstein-Miesenbach
- Digitales Geländemodell (DGM1 - Gitterweite 1m ASCII-Daten (x,y,z)) sowie 3D-Gebäudemodell (LoD2); Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (Juli 2024)

[2] Ortsbesichtigung am 13.02.2024 in Budenheim

[3] DIN 18005:2023-07 „Schallschutz im Städtebau – Grundlagen und Hinweise für die Planung“ mit DIN 18005 Bbl 1:2023-07 „Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“

[4] Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998, GMBl 1998, Nr. 26, S. 503 mit Änderung vom 01. Juni 2017

[5] DIN 45691 „Geräuschkontingentierung"; Dezember 2006

[6] Bebauungspläne der Gemeinde Budenheim
- Bebauungsplan „Wäldchenloch" vom 08.11.2023
- Bebauungsplan „Siebenmorgengebiet" vom 15.12.1989
- Bebauungsplan „Industriegebiet am Rhein" vom 04.04.1989

[7] Besprechung mit der Gemeinde Budenheim (Herr Menjoulet) vom 05.08.2024 zu dem Bebauungsplan „Kirchstraße", den maßgebenden gewerblichen Nutzungen und angrenzenden Bebauungsplänen und dem anzusetzenden Schutzanspruch der umliegenden Bebauung

[8] Besprechung mit der Firma Bericap GmbH & Co. KG (Herr Theiß) vom 07.08.2024 zum vorgenommenen Emissionsansatz (Vorbelastung der Fa. Bericap)

[9] Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS-19: Ausgabe 2019; Zweite Verordnung zur Änderung der 16. BImSchV vom 04. November 2020

[10] Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990; BGBl. I, S. 1036 – 1052 mit Anlage 2 der 16. BImSchV „Berechnung des Beurteilungspegels für Schienenwege (Schall 03 – 2014)"

[11] Aktuelle Bekanntgabe der Zugzahlenprognose 2030 DT (KW 11/2024) des Bundes der Strecke 3510 (Bereich Budenheim); Deutsche Bahn AG

[12] Verkehrsstärkenkarte gemäß Mobilitätsatlas RLP (Mainzer Landstraße - DTV aus dem Jahr 2021); LBM Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz

[13] Bekanntmachung der Technischen Baubestimmungen (VV TB RP) Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 02. Oktober 2025 (4519) mit Anlagen

[14] DIN 4109-1:2018-01: Schallschutz im Hochbau - Teil 1 (Mindestanforderungen) vom Juli 2018 (bauaufsichtlich eingeführt in Bayern seit 01.04.2021)

[15] DIN 4109-2:2018-01: Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen

[16] VDI-Richtlinie 2719: Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen, August 1987

[17] DIN ISO 9613-2: Akustik - Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien. Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren. Oktober 1999

3. Anforderungen an den Schallschutz

3.1. Verkehrsgeräusche

DIN 18005

Die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau" [3] enthält in Bezug auf Verkehrsgeräusche u.a. folgende schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, deren Einhaltung oder Unterschreitung wünschenswert ist, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen:

Die schalltechnischen Orientierungswerte (OW) für Verkehrsgeräusche betragen:

MD / MDW / MI / MU-Gebiete	tags	60 dB(A)
	nachts	50 dB(A)
GE-Gebiete	tags	65 dB(A)
	nachts	55 dB(A)

Für die Beurteilung ist in der Regel tags der Zeitraum von 06.00 - 22.00 Uhr und nachts von 22.00 - 06.00 Uhr zugrunde zu legen.

DIN 18005 enthält folgende Anmerkungen:

"Bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich."

- Der Belang des Schallschutzes ist bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung der Belange als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen - z. B. dem Gesichtspunkt der Erhaltung überkommener Stadtstrukturen - zu verstehen. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange - insbesondere in bebauten Gebieten - zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen.
- Die Beurteilungspegel der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehr, Industrie und Gewerbe, Freizeit) sollen jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert werden.
- In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen - insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.
- Überschreitungen der Orientierungswerte und entsprechende Maßnahmen zum Erreichen ausreichenden Schallschutzes sollen in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben und ggf. in den Plänen gekennzeichnet werden.

16. BImSchV

Die 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) [10] gilt für den Neubau sowie die wesentliche Änderung von Straßen- bzw. Schienenverkehrswegen. Für den vorliegenden Fall der Ausweisung von Bauflächen an bestehenden Verkehrswegen gilt die 16. BImSchV nicht. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sind jedoch ein gewichtiges Indiz dafür, wann mit schädlichen Umwelteinwirkungen durch die Verkehrsgeräusche zu rechnen ist.

Die Immissionsgrenzwerte (IGW) betragen in:

Misch- und urbanen Gebieten:	tags	64 dB(A)
	nachts	54 dB(A)
Gewerbegebieten:	tags	69 dB(A)
	nachts	59 dB(A)

Die Art der Anlagen und Gebiete ergibt sich aus den Festsetzungen in Bebauungsplänen. Liegt kein Bebauungsplan vor, sind die Anlagen entsprechend ihrer Schutzbedürftigkeit zu beurteilen. Wird die zu schützende Nutzung nur am Tage oder nur in der Nacht ausgeübt, so ist nur der Immissionsgrenzwert für diesen Zeitraum anzuwenden.

Grundrechtsschwelle der obergerichtlichen Rechtsprechung

Gemäß der einschlägigen Rechtsprechung liegt die Grundrechtsschwelle (bzw. enteignungsrechtliche bzw. verfassungsrechtliche Zumutbarkeitsschwelle) für Verkehrsgeräuschimmissionen für Wohnnutzungen bei 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts.

3.2. Gewerbegeräusche

Die Beurteilung von gewerblichen Anlagen nach BImSchG ist nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) [4] vorzunehmen. Sie enthält u.a. folgende Immissionsrichtwerte abhängig von der Gebietsnutzung:

WA-Gebiete, Kleinsiedlungsgebiete	tags	55 dB(A)
	nachts	40 dB(A)
MI/MD/MK-Gebiete	tags	60 dB(A)
	nachts	45 dB(A)
MU-Gebiete	tags	63 dB(A)
	nachts	45 dB(A)
GE-Gebiete	tags	65 dB(A)
	nachts	50 dB(A)
GI-Gebiete	tags	70 dB(A)
	nachts	70 dB(A)

Einzelne, kurzzeitige Pegelspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte tags um nicht mehr als 30 dB(A), nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten ("Maximalpegelkriterium").

Die Immissionsrichtwerte beziehen sich auf folgende Zeiträume:

tags	06.00 - 22.00 Uhr
nachts	22.00 - 06.00 Uhr

Unter Umständen kann die Nachtzeit bis zu einer Stunde hinausgeschoben oder vorverlegt werden. Maßgebend für die Beurteilung der Nacht ist die volle Nachtstunde mit dem höchsten Beurteilungspegel, zu dem die zu beurteilende Anlage relevant beiträgt. Eine achtstündige Nachtruhe der Nachbarschaft im Einwirkungsbereich der Anlage ist sicherzustellen.

Für folgende Zeiten ist ein Ruhezeitenzuschlag in Höhe von 6 dB(A) anzusetzen:

an Werktagen:	06.00 - 07.00 Uhr
	20.00 - 22.00 Uhr
an Sonn- und Feiertagen	06.00 - 09.00 Uhr
	13.00 - 15.00 Uhr
	20.00 - 22.00 Uhr

Für Immissionsorte in MI/MD/MK-Gebieten sowie Gewerbe- und Industriegebieten ist dieser Zuschlag nicht zu berücksichtigen.

Die Immissionsrichtwerte beziehen sich auf die Summe aller auf einen Immissionsort einwirkenden Geräuschimmissionen gewerblicher Schallquellen. Geräuschimmissionen anderer Arten von Schallquellen (z.B. Verkehrsgeräusche, Sport- und Freizeitgeräusche) sind getrennt zu beurteilen.

Die TA Lärm enthält weiterhin u. a. folgende „besondere Regelungen“ und Hinweise:

- **Seltene Ereignisse**

Können bei selten auftretenden betrieblichen Besonderheiten (an nicht mehr als 10 Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und an nicht mehr als zwei aufeinanderfolgenden Wochenenden) auch bei Einhaltung des Standes der Technik zur Lärmminderung die Immissionsrichtwerte nicht eingehalten werden, kann eine Überschreitung zugelassen werden. Die Höhe der zulässigen Überschreitung kann einzelfallbezogen festgelegt werden; folgende Immissionshöchstwerte dürfen dabei nicht überschritten werden:

tagsüber	70 dB(A)
nachts	55 dB(A)

Einzelne Geräuschspitzen dürfen diese Werte in Kur-, Wohn- und Mischgebieten tags um nicht mehr als 20 dB(A), nachts um nicht mehr als 10 dB(A) überschreiten.

- **Berücksichtigung von Verkehrsgeräuschen (anlagenbezogener Verkehr)**

Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück sowie bei der Ein- und Ausfahrt, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage entstehen, sind der zu beurteilenden Anlage zuzurechnen. Geräusche des An- und Abfahrverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 Metern von dem Betriebsgrundstück sollen in Kur-, Wohn- und Mischgebieten durch organisatorische Maßnahmen soweit wie möglich vermindert werden, wenn

- sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen,
- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und
- die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden.

Der Beurteilungspegel für den Straßenverkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen ist nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS-90 zu berechnen.

- **Gemengelagen**

Wenn gewerblich genutzte Gebiete und Wohngebiete aneinandergrenzen, können die Immissionsrichtwerte für die Wohngebiete auf einen Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden.

Die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete sollen dabei nicht überschritten werden. Es ist vorauszusetzen, dass der Stand der Lärmminderungstechnik eingehalten wird.

4. Durchführung der Berechnungen

Die Berechnung der Geräuschimmissionen erfolgt für die Verkehrsgeräusche gemäß der Schall 03 [10] bzw. den RLS-19 [9] und für die Gewerbegeräusche nach DIN ISO 9613-2 [17]. Die für die schalltechnischen Berechnungen maßgeblichen Eingangsdaten des eingesetzten Berechnungsprogramms "Cadna A" (Version 2026 MR1) sind:

- Straßen, Schienen, Ampelanlagen (bzw. Kreisverkehr)
- Flächenschallquellen
- Abschirmkanten
- Höhenlinien
- bestehende und geplante Gebäude; sie werden einerseits als Abschirmkanten berücksichtigt; zum anderen wirken die Fassaden schallreflektierend (Reflexionsverlust 0,5 bzw. 1 dB).

- Immissionsorte

IP 1 – 4	MI-Gebiet (Bebauungsplan „Industriegebiet am Rhein“)
IP 5	GI-Gebiet (Bebauungsplan „Industriegebiet am Rhein“)
IP 6	GE-Gebiet (Bebauungsplan „Industriegebiet am Rhein“)
IP 7	Außenbereich (Schutzanspruch MI-Gebiet)
IP 8 – 11	WA-Gebiet (Bebauungsplan „Wäldchenloch“)
IP 12 – 17	MI-Gebiet (Bebauungsplan „Siebenmorgengebiet“)

Das Untersuchungsgebiet ist modelliert. Die Höhenangaben wurden entsprechend dem Geländemodell [1] angesetzt und im Zuge der Ortsbesichtigung ergänzt. Das Berechnungsprogramm hat hieraus ein digitales Geländemodell entwickelt, welches die Basis für die Ausbreitungsberechnungen ist.

Bei der Ausbreitungsrechnung werden die Pegelminderungen durch Abstandsvergrößerung und Luftabsorption, Boden- und Meteorologiedämpfung und Abschirmung berücksichtigt.

Die Pegelzunahme durch Reflexionen an den eingegebenen Gebäuden wird bis zur 3. Reflexion berücksichtigt. Die Eingabedaten sind in Anhang B zusammengefasst und in den Abbildungen im Anhang A grafisch dargestellt.

Emissionskontingentierung:

Die Berechnungen zur Emissionskontingentierung werden bei Ansatz von Flächenschallquellen mit dem Umgriff gemäß der Abbildung auf Seite 6, Anhang A nach dem Verfahren der DIN 45691 [5] durchgeführt. Es wird mit freier Schallausbreitung unter alleiniger Berücksichtigung der Pegelabnahme aufgrund der geometrischen Abstandsverhältnisse mit $10 \lg (4 \pi s^2)$ bei einer Mittenfrequenz von f = 500 Hz gerechnet. Bei Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente ist dieses Verfahren zu berücksichtigen.

Ergebnisdarstellung

Die Darstellung der berechneten Geräuschimmissionen an der bestehenden schutzbedürftigen Bebauung innerhalb des Plangebietes erfolgt anhand von Gebäudelärmkarten. Entlang der Gebäudefassaden werden Immissionspunkte gewählt. Die Berechnungen werden für alle Geschosse für die Tages- und Nachtzeit durchgeführt. Die Höhe der berechneten Beurteilungspegel wird in den Pegelsymbolen angegeben.

Zum anderen erfolgt eine Darstellung der berechneten Schallimmissionen anhand von Rasterlärmkarten. Die Abbildungen enthalten eine Farbtabelle, aus der die Zuordnung der Beurteilungspegel erfolgt. Die Abstufung zwischen farblich abgegrenzten Bereichen der Rasterlärmkarten beträgt 5 dB(A). Innerhalb dieser Bereiche sind Abstufungen von 1 dB(A) mit dünnen Linien gekennzeichnet.

5. Verkehrsgeräusche

5.1. Schallemissionen

Straßenverkehrsgeräusche

Der längenbezogene Schallleistungspegel L_W' einer Straße wird nach den RLS-19 [9] aus der Durchschnittlichen Täglichen Verkehrsstärke DTV und den Lkw-Anteilen p1, p2 in % sowie Zu- und Abschlägen für unterschiedliche Höchstgeschwindigkeiten, Straßenoberflächen und Steigungen $>$ 5% berechnet.

Die Eingangsdaten für die schalltechnischen Berechnungen werden gemäß dem Mobilitätsatlas RLP [12] (Zählung 2021) angesetzt. Für das Prognosejahr 2035 wird ein Zuschlag von 14 % vergeben. Die zulässige Geschwindigkeit aus der Mainzer Landstraße (L 423) beträgt 50 km/h. Der geplante Kreisverkehr wird bei der Berechnung berücksichtigt.

Die Emissionskenndaten der maßgebenden Straßenabschnitte sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst (vgl. Übersichtsplan, Anhang A, Seite 2 und Eingabedaten, Anhang B, Seite 2):

Tabelle 1: Emissionskenndaten der Straßen, Prognose 2035

Bezeichnung	L_W'		Prognosedaten 2035			Lkw-/Krad-Anteile						Geschwindigkeit
	Tag	Nacht	DTV	M		p1 (%)		p2 (%)		pmc (%)		km/h
	dB(A)	dB(A)	Kfz/24 h	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	
L 423 ost	82,0	74,4	10.413	599	104	-	-	4	4	-	-	50
Kreisverkehr	76,2	68,6	5.207	299	52	-	-	4	4	-	-	30
L 423 west	82,0	74,4	10.413	599	104	-	-	4	4	-	-	50

Es bedeuten:

$L_W'_{,T}$	längenbezogener Schallleistungspegel für die Tageszeit von 06.00 bis 22.00 Uhr in dB(A)
$L_W'_{,N}$	längenbezogener Schallleistungspegel für die Nachtzeit von 22.00 bis 06.00 Uhr in dB(A)
DTV	Durchschnittliche Tägliche Verkehrsmenge in Kfz/24h
M	Maßgebende stündliche Verkehrsmenge in Kfz/h
Lkw-Anteil p1	prozentualer Anteil Lastkraftwagen ohne Anhänger mit einer zulässigen Gesamtmasse über 3,5 t und Busse
Lkw-Anteil p2	prozentualer Anteil Lastkraftwagen mit Anhänger bzw. Sattelkraftfahrzeuge (Zugmaschinen mit Auflieger) mit einer zulässigen Gesamtmasse über 3,5 t
Krad-Anteil pmc	prozentualer Anteil Motorräder

Anmerkung:

Für die Straßen wird als Deckschicht „nicht geriffelter Gussasphalt“ ($D_{SD,SDT,FzG}(v)$ = 0 dB) angesetzt.

Schienenverkehrsgeräusche

Der Schallleistungspegel $L`_{WA,eq}$ von Schienenwegen wird nach SCHALL 03-2014 [10] berechnet. Die hierfür benötigten Angaben haben wir von der Deutsche Bahn AG [11] erhalten. Hinzu kommen Zuschläge für die Streckenbeschaffenheit (z.B. Art der Schwellen, besonders überwachtes Gleis) sowie für Bahnübergänge, Brücken und enge Kurven.

Für das Prognosejahr 2030 ist auf der Strecke 3510 von folgenden Zugzahlen auszugehen:

206 / 84 Züge tags / nachts

davon

22 / 54 Güterzüge tags / nachts

28 / 10 ICE tags / nachts

156 / 20 Regionalzüge tags / nachts

Die Schallleistungspegel sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst (vgl. Übersichtsplan, Anhang A, Seite 2 und Eingabedaten, Anhang B, Seite 2):

Tabelle 2: Schallleistungspegel der Schienenverkehrswege

Strecke	**$L`_{WA,eq}$ in dB(A)**	
	Tag	**Nacht**
Strecke 3510 - Gleis 1	87,0	89,4
Strecke 3510 - Gleis 2	87,0	89,4

5.2. Schallimmissionen

Die Berechnungen der Geräuschimmissionen zeigen innerhalb des Plangebietes folgende Ergebnisse (vgl. Anhang A, Seite 3 und 4):

- Im nördlichen Bereich des Plangebiets an der Bahnlinie sowie an der dort bestehenden Wohnbebauung ergeben sich Beurteilungspegel in Höhe von bis zu etwa 70 dB(A) tags und 72 dB(A) nachts.
- Im südlichen Bereich des Plangebiets an der Mainzer Landstraße kommt es zu Beurteilungspegeln in Höhe von bis zu etwa 70 dB(A) tags und 65 dB(A) nachts.

Der Vergleich der berechneten Beurteilungspegel mit den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 für MI-Gebiete (60 / 50 dB(A) tags / nachts) – diese Werte gelten für die bestehende Wohnbebauung - bzw. für GE-Gebiete (65 / 55 dB(A) tags / nachts) zeigt folgende Ergebnisse:

- Die Orientierungswerte für MI-Gebiete werden insbesondere im nördlichen Bereich des Plangebietes um bis zu 10 dB(A) tags und 22 dB(A) nachts überschritten.
- Die Orientierungswerte für GE-Gebiete werden um bis zu 5 dB(A) tags und 17 dB(A) nachts überschritten.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete (64 dB(A) tags / 54 dB(A) nachts) bzw. für Gewerbegebiete (69 dB(A) tags / 59 dB(A) nachts) als Indiz für schädliche Umwelteinwirkungen werden ebenfalls im gesamten Bebauungsplangebiet tags und nachts überschritten.

Auch die Grundrechtsschwelle (bzw. enteignungsrechtliche bzw. verfassungsrechtliche Zumutbarkeitsschwelle) für Verkehrsgeräuschimmissionen für Wohnnutzungen in Höhe von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts wird in großen Bereichen des Plangebietes insbesondere nachts überschritten.

Aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung sind die nachfolgend unter Punkt 5.3 beschriebenen Schallschutzmaßnahmen zu beachten.

5.3. Schallschutzmaßnahmen

Die DIN 18005 [3] enthält die Anmerkung, dass der Belang des Schallschutzes bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung der Belange als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen - z. B. dem Gesichtspunkt der Erhaltung überkommener Stadtstrukturen - zu verstehen ist. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange - insbesondere in bebauten Gebieten - zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen.

<u>Passive Schallschutzmaßnahmen</u>

Die DIN 4109-2:2018-01 (Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen) [15] enthält unter Punkt 4.4.5 Festlegungen zur rechnerischen Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen in Wohnungen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) ergeben sich nach folgender Gleichung gemäß Punkt 7.1 der DIN 4109-1:2018-01:

$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$

mit

L_a maßgeblicher Außenlärmpegel gemäß Punkt 4.4.5 der DIN 4109-2:2018-01

$K_{Raumart}$ = 35 dB für Büros

$K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräumen in Wohnungen

Im Zuge des Nachweises der Anforderungen sind zudem gemäß DIN 4109-2:2018-01 Sicherheitsbeiwerte und Korrekturen unter Berücksichtigung der Flächenverhältnisse der Räume (Außenfläche zu Grundfläche) zu berücksichtigen.

Der pauschale Anwendungsbereich der DIN 4109-1:2018-01 [13] gilt bis zu einer Obergrenze des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a von 80 dB(A).

Der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-1:2018-01, ergibt sich

- für den Tag aus dem zugehörigen Beurteilungspegel (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr),
- für die Nacht aus dem zugehörigen Beurteilungspegel (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) plus Zuschlag zur Berücksichtigung der erhöhten nächtlichen Störwirkung (größeres Schutzbedürfnis in der Nacht); dies gilt für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können.

Maßgeblich ist die Lärmbelastung derjenigen Tageszeit, die die höhere Anforderung ergibt.

Beträgt die Differenz der Beurteilungspegel zwischen Tag minus Nacht weniger als 10 dB(A), so ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel zum Schutz des Nachtschlafes aus einem 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel für die Nacht und einem Zuschlag von 10 dB(A).

Aufgrund der Frequenzzusammensetzung von Schienenverkehrsgeräuschen in Verbindung mit dem Frequenzspektrum der Schalldämm-Maße von Außenbauteilen ist bei der Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel der Beurteilungspegel für Schienenverkehr pauschal um 5 dB zu mindern.

<u>Anforderungen im vorliegenden Fall (Verkehrsgeräusche)</u>

In der Rasterlärmkarte im Anhang A auf der Seite 5 sind die höchsten zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegeln L_a im Plangebiet für tags schutzbedürftige Aufenthaltsräume (z.B. Büroräume) dargestellt. Diese Gebäudelärmkarte dient zur Voreinschätzung der zu erwartenden Anforderungen an den Schallschutz aufgrund der Verkehrsgeräusche.

Im vorliegenden Fall ergibt sich nach obiger Gleichung beispielsweise für einen geplanten Aufenthaltsraum (Büronutzung) an der Mainzer Landstraße mit der höchsten Belastung folgende Anforderung für Aufenthaltsräume in Wohnungen (Schlafraum):

$R'_{w,ges}$ = 35 dB (L_a 70 dB(A) gemäß Gebäudelärmkarte – 35 dB für $K_{Raumart}$).

Im Zuge des Nachweises der Erfüllung der Anforderungen sind Angaben zur Raumart und zu Flächenverhältnissen der Räume (Außenfläche zu Grundfläche), etc. erforderlich.

Daher ist das Verfahren der DIN 4109 sinnvollerweise erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. des Bauvollzuges anzuwenden.

Im vorliegenden Fall ist im gesamten Bebauungsplangebiet ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen in Wohnungen nach DIN 4109-1:2018-01 erforderlich.

Hinweis zur bestehenden Wohnbebauung

Innerhalb des Plangebietes ist eine Ausweisung weiterer Wohnbebauung nicht zulässig bzw. geplant. Für die bestehende Wohnbebauung sollten gegebenenfalls bei möglichen Umbauten folgende Maßnahmen beachtet werden:

<u>Schallschutzkonzept am Gebäude</u>

Grundsätzlich sollten an Fassaden, an denen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, als Indiz für schädliche Umwelteinwirkungen, überschritten werden, besondere Schallschutzmaßnahmen in Betracht gezogen werden.

An diesen Fassaden mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte wird die Umsetzung eines Schallschutzkonzeptes (Grundrissorientierungen bzw. zusätzliche Maßnahmen) für schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) empfohlen.

Dort sollten keine Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, sondern lediglich Nebenräume wie Bäder, Küchen, Treppenhäuser, etc. situiert werden.

Alternativ wären die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume mittels in ihrer Wirkung vergleichbarer Schallschutzkonzepte zu schützen. An den betroffenen Fassadenabschnitten können für schutzbedürftige Aufenthaltsräume zum Beispiel verglaste Vorbauten bzw. Wintergärten oder in ihrer Wirkung gleichwertige Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden. Somit können auch die Außenwohnbereiche (Terrassen / Balkone / Loggien) vor den Verkehrsgeräuschimmissionen geschützt werden.

Passive Schallschutzmaßnahmen

Für nachts schutzbedürftige Aufenthaltsräume ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens eine Ermittlung der maßgebenden maßgeblichen Außenlärmpegel L_a basierend auf den Beurteilungspegeln für die Nachtzeit durchzuführen.

Fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen

Die Norm DIN 18005 [3] enthält den Hinweis, dass bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) - selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster - ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist. Die VDI-Richtlinie 2719 [16] nennt einen Pegel von 50 dB(A).

Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse wird der Einbau von schallgedämmten Belüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer bei nächtlichen Beurteilungspegeln über 49 dB(A) (Überschreitung des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV für Wohngebiete) empfohlen, sofern die Räume nicht über schallabgewandte Fassaden belüftet werden können. Sofern Wert auf sehr guten Schallschutz gelegt wird, können die Belüftungseinrichtungen bereits ab einem nächtlichen Beurteilungspegel von 45 dB(A) vorgesehen werden.

Bereiche mit Überschreitungen der Beurteilungspegel sind in der Rasterlärmkarte für die Nachtzeit im Anhang A auf der Seite 4 ersichtlich.

6. Geräuschkontingentierung

6.1. Allgemeines

Nach der TA Lärm sind die Immissionsrichtwerte auf die Summe der Schallimmissionen von allen gewerblichen Anlagen anzuwenden, die auf einen Immissionsort einwirken.

Für Gewerbe- und Industriegebiete (im vorliegenden Fall auch SO-Gebiete) kann bereits im Bebauungsplan in Form von Emissionskontingenten festgesetzt werden, wieviel Schall in ihnen je Quadratmeter Grundfläche emittiert werden darf, ohne dass die Immissionsrichtwerte in der Umgebung überschritten werden. Hierbei ist die Geräuschvorbelastung durch bereits bestehende sowie zukünftige gewerbliche Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes zu berücksichtigen.

Bei Neuansiedlungen oder der Erweiterung bestehender Betriebe kann ein Unternehmer nach Einsicht in den Bebauungsplan - ggf. mit fachlicher Unterstützung - feststellen, ob das für ihn zur Verfügung stehende Emissionskontingent für seinen Betrieb ausreicht.

Im Zuge des Genehmigungsverfahrens kann die Immissionsschutzbehörde dann prüfen, ob die beabsichtigte Nutzung verträglich ist.

Für die geplanten GI-, GE- und SO-Gebiete werden daher Emissionskontingente in der Form festgelegt, dass der zukünftigen Nutzung einerseits ein entsprechendes Lärmemissionsvermögen zur Verfügung gestellt wird und zum anderen der Schutzanspruch der umliegenden Bebauung bzw. Gebiete sichergestellt wird. Die Durchführung der Geräuschkontingentierung erfolgt nach der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ [5].

Hierzu sind folgende Verfahrensschritte vorzunehmen:

- Festlegung der maßgebenden Immissionsorte sowie der zulässigen Gesamt-Immissionswerte, die in der Regel den Immissionsrichtwerten der TA Lärm entsprechen (vgl. Punkt 3.2).
- Festlegung von Planwerten unter Berücksichtigung der gewerblichen Geräuschvorbelastung.
- Bestimmung der Emissionskontingente und gegebenenfalls von Zusatzkontingenten, sodass die Planwerte eingehalten werden.

6.2. Immissionsorte / Gesamtimmissionswerte

Die zur Beurteilung der schalltechnischen Situation maßgebenden Immissionsorte außerhalb des Plangebietes (IP 1, IP 3 – IP 17) sind in der Abbildung im Anhang A auf der Seite 2 ersichtlich. Folgende Immissionsrichtwerte bzw. Gesamtimmissionswerte werden für die maßgebenden Immissionsorte im Zuge der Emissionskontingentierung zugrunde gelegt (vgl. Punkt 4):

Tabelle 3: Gesamtimmissionswerte in dB(A) tags / nachts

Immissionsort	Gebietseinstufung / Schutzanspruch	Gesamtimmissionswerte in dB(A)	
		tags	nachts
IP 1, 3, 4	MI	60	45
IP 5	GI	70	70
IP 6	GE	65	50
IP 7	MI	60	45
IP 8 – 11	WA	55	40
IP 12 – 17	MI	60	45

Hinweise:

Die Emissionskontingentierung wird für die maßgebenden Immissionsorte außerhalb des Plangebietes (IP 1, IP 3 – IP 17) durchgeführt.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind in der Regel die Immissionsrichtwerte der TA Lärm unter Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung entsprechend einzuhalten.

Für den Immissionsort IP 7 im Außenbereich (mit gewerblicher Nutzung) wird der Schutzanspruch eines MI-Gebietes zugrunde gelegt.

6.3. Geräuschvorbelastung

Die bestehende Geräuschvorbelastung wird überschlägig wie folgt angesetzt:

<u>Industriegebiet am Rhein</u>

Für das Industriegebiet am Rhein bestehen gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan keine schalltechnischen Auflagen. Das GI-Gebiet ist im westlichen Bereich bereits durch das dort bestehende MI-Gebiet (vgl. IP 1 – 4) in seinem Emissionsvermögen eingeschränkt. Für die angesetzten Teilflächen „GI am Rhein (Teilfläche 9.1)“ bzw. „GI am Rhein (Teilflächen 9.1 / 9.2 / 9.3)“ werden daher hilfsweise flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) in der Form angesetzt,

dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für MI-Gebiete in dem angrenzenden MI-Gebiet (insbesondere IP 2) gerade eingehalten werden können.

Für die weiter östlich gelegene Teilfläche „GE am Rhein (Teilfläche 8.1)“, die dort ein Gewerbegebiet ausweist, werden für Gewerbegebiete übliche (bzw. erhöhte) flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) angesetzt.

Die Geräuschvorbelastung durch die Firma Bericap wird ebenfalls in Form von hilfsweise angesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegeln (IFSP) berücksichtigt. Die Firma Bericap muss derzeit schon die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der im Süden gelegenen Wohnbebauung im MI-Gebiet (vgl. IP 12 – 17) sowie in dem im Norden gelegenen MI-Gebiet (vgl. IP 1, 3, 4) einhalten. Hierzu werden für die Fa. Bericap zwei Flächenschallquellen in der Form gewählt, dass die Immissionsrichtwerte an der der maßgebenden angrenzenden Bebauung (IP 1 im Norden / IP 17 im Süden) nahezu ausgeschöpft werden.

Für das Gewerbegebiete Siebenmorgen sowie die im Osten bestehende gewerbliche Nutzung (IP 7) werden ebenfalls flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) in für Gewerbegebiete üblicher Höhe angesetzt.

Die Geräuschvorbelastung wird wie folgt berücksichtigt (vgl. Abbildung im Anhang A, Seite 2 sowie Eingabedaten im Anhang B, Seite 2):

Tabelle 4: Vorbelastung in dB(A) je m² Grundfläche

Teilflächen	IFSP in dB(A) je m²	
	tags	nachts
Industriegebiet am Rhein		
GI am Rhein (9.1)	62	47
GI am Rhein (9.1 / 9.2 / 9.3)	64	49
GE am Rhein (8.1)	62	47
Fa. Bericap		
Bericap nord	69	54
Bericap süd	65	50
Bplan Siebenmorgen		
GE Siebenmorgen	60	45
gewerbliche Nutzung im Osten		
MI ost	60	45

Hieraus ergibt sich eine Geräuschvorbelastung in folgender Höhe (vgl. Berechnungsergebnisse, Anhang B, Seite 3):

Tabelle 5: Geräuschvorbelastung in dB(A) tags und nachts

Immissionsort	L_{Vor} in dB(A)	
	tags	nachts
IP 1	58,9	43,9
IP 2	59,9	44,9
IP 3	57,0	42,0
IP 4	56,1	41,1
IP 5	- *	- *
IP 6	- *	- *

IP 7	52,7 **	37,7 **
IP 8	52,4	37,4
IP 9	51,5	36,5
IP 10	51,2	36,2
IP 11	50,7	35,7
IP 12	51,1	36,1
IP 13	50,9	35,9
IP 14	51,1	36,1
IP 15	52,6	37,6
IP 16	56,7	41,7
IP 17	58,5	43,5

* Im GI- bzw. GE-Gebiet am Rhein besteht keine maßgebliche Geräuschvorbelastung (Eigenimmissionen)

** ohne Berücksichtigung der Eigenimmissionen (Flächenschallquelle MI ost – vgl. Tabelle 4))

6.4. Planwerte P_{PI}

Aufgrund der angesetzten Geräuschvorbelastung ergeben sich an den maßgebenden Immissionsorten der angrenzenden Bebauung folgende Planwerte (vgl. Anhang B, Seite 4).

Tabelle 6: Geräuschvorbelastung, Immissionsrichtwerte und Planwerte in dB(A) tags / nachts

Immissionsort	Geräuschbelastung L_{VOR} in dB(A)		Immissionsrichtwert in dB(A)		Planwert L_{PI} in dB(A)	
	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts
IP 1	58,9	43,9	60	45	53,5	38,5
IP 2 *	59,9	44,9	60	45	50,0 *	35,0 *
IP 3	57,0	42,0	60	45	57,0	42,0
IP 4	56,1	41,1	60	45	57,7	42,7
IP 5	-	-	70	70	70,0	70,0
IP 6	-	-	65	50	65,0	50,0
IP 7	52,7	37,7	60	45	59,1	44,1
IP 8	52,4	37,4	55	40	51,5	36,5
IP 9	51,5	36,5	55	40	52,4	37,4
IP 10	51,2	36,2	55	40	52,7	37,7
IP 11	50,7	35,7	55	40	53,0	38,0
IP 12	51,1	36,1	60	45	59,4	44,4
IP 13	50,9	35,9	60	45	59,4	44,4
IP 14	51,1	36,1	60	45	59,4	44,4
IP 15	52,6	37,6	60	45	59,1	44,1
IP 16	56,7	41,7	60	45	57,3	42,3
IP 17	58,5	43,5	60	45	54,7	39,7

* Der Immissionsort IP 2 ist für die Emissionskontingentierung ohne Relevanz. Es werden als Planwert die um 10 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte der TA Lärm angesetzt.

6.5. Emissionskontingente L_{EK}

In der folgenden Tabelle sind für die geplanten Teilflächen des Bebauungsplangebietes die angesetzten Emissionskontingente L_{EK} für die Tageszeit (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) und Nachtzeit (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) genannt (vgl. Anhang A, Seite 2 und Anhang B, Seite 2):

Tabelle 7: Emissionskontingente L_{EK} in dB(A) je m² Grundfläche

Teilflächen	Fläche	L_{EK} in dB	
	m²	tags	nachts
GI	2.110	62	47
GE	23.615	61	46
SO	15.740	59	44
GF	9.010	60	45

Hinweis:

Im Sinne der aktuellen Rechtsprechung zur Geräuschkontingentierung von Gewerbegebieten (z.B. BVerG 4 CN 8/19 vom 29.06.2021, BayVGH 2 N 21.184 vom 29.03.2022) ist das Plangebiet nicht geeignet, jeden Gewerbebetrieb aufzunehmen. Insbesondere für Betriebe mit Nachtbetrieb (22:00 bis 06:00 Uhr) sind gemäß der Rechtsprechung nachts deutlich höhere Emissionskontingente (≥ 50 dB(A)/m²) erforderlich.

Im vorliegenden Fall ist eine Festlegung von höheren Emissionskontingenten aufgrund des Schutzanspruches der angrenzenden Wohnbebauung und der Vorbelastung durch die umliegenden Industriegebiete und Gewerbegebiete nicht möglich.

Gemäß der Rechtsprechung ist es für eine korrekte Geräuschkontingentierung jedoch ausreichend, wenn zumindest ein Gewerbe- bzw. Industriegebiet im Gemeindegebiet keine Emissionsbeschränkungen bei typisierender Betrachtungsweise der zulässigen Nutzungen aufweist. Diese Bedingung ist bereits durch Teilflächen des Industriegebietes am Rhein bzw. die Firma Bericap erfüllt.

6.6. Immissionskontingente L_{IK}

Aufgrund der festgesetzten Emissionskontingente (vgl. Tabelle 7) ergeben sich an der angrenzenden maßgebenden Bebauung folgende Immissionskontingente während der Tages- und Nachtzeit (vgl. Anhang B, Seite 4):

Tabelle 8: Immissionskontingente L_{IK} sowie Planwerte

Immissionsort	Planwerte L_{PI}		Immissionskontingente L_{IK}	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)
IP 1	53,5	38,5	50,4	35,4
IP 2	50,0	35,0	47,8	32,8
IP 3	57,0	42,0	52,4	37,4
IP 4	57,7	42,7	52,6	37,6
IP 5	70,0	70,0	49,7	34,7
IP 6	65,0	50,0	45,7	30,7
IP 7	59,1	44,1	54,3	39,3
IP 8	51,5	36,5	51,2	36,2

IP 9	52,4	37,4	52,1	37,1
IP 10	52,7	37,7	52,4	37,4
IP 11	53,0	38,0	52,6	37,6
IP 12	59,4	44,4	54,3	39,3
IP 13	59,4	44,4	55,0	40,0
IP 14	59,4	44,4	55,4	40,4
IP 15	59,1	44,1	55,2	40,2
IP 16	57,3	42,3	54,0	39,0
IP 17	54,7	39,7	51,7	36,7

6.7. Zusatzkontingente L_{IK}

Die Berechnungen zeigen, dass aufgrund der festgesetzten Emissionskontingente die Planwerte an allen Immissionsorten eingehalten aber nicht ausgeschöpft werden.

In der folgenden Tabelle sind Zusatzkontingente $L_{EK,\ zus}$ in dB(A) je m² Grundfläche für Immissionsorte innerhalb der Richtungssektoren 1 bis 8 (RS 1 bis RS 8) genannt, um deren Wert die in der Tabelle 7 genannten Emissionskontingente erhöht werden können. Rein informativ sind in der folgenden Tabelle auch die Immissionsorte außerhalb des Plangebietes genannt, für welche die Richtungssektoren gelten (vgl. Abbildung im Anhang A, Seite 6).

Der Immissionsort IP 2 ist für die Emissionskontingentierung ohne Relevanz und bleibt im Weiteren unberücksichtigt.

Aufgrund der folgend genannten Zusatzkontingente ergeben sich an den maßgebenden Immissionsorten folgende Immissionskontingente L_{IK} (gerundet) während der Tages- und Nachtzeit (vgl. Anhang B, Seite 6):

Tabelle 9: Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ in dB(A) je m² Grundfläche für Immissionsorte innerhalb der Richtungssektoren 1 bis 8

Immissionsort	Richtungs-sektor	Zusatzkontingente $L_{EK,\ zus}$		Immissionskontingente L_{IK} inkl. $L_{EK,zus}$		Planwerte	
		Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
		dB	dB	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)
IP 1	1	2	2	52,4	37,4	53,5	38,5
IP 3	2	4	4	56,4	41,4	57,0	42,0
IP 4	3	5	5	57,6	42,6	57,7	42,7
IP 5	4	10	10	59,7	44,7	70,0	70,0
IP 6				55,7	40,7	65,0	50,0
IP 7	5	4	4	58,3	43,3	59,1	44,1
IP 8	6	0	0	51,2	36,2	51,5	36,5
IP 9				52,1	37,1	52,4	37,4
IP 10				52,4	37,4	52,7	37,7
IP 11				52,6	37,6	53,0	38,0
IP 12	7	4	4	58,3	43,3	59,4	44,4
IP 13				59,0	44,0	59,4	44,4
IP 14				59,4	44,4	59,4	44,4
IP 15	8	3	3	58,2	43,2	59,1	44,1
IP 16				57,0	42,0	57,3	42,3
IP 17				54,7	39,7	54,7	39,7

Im Bebauungsplangebiet sind somit Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche an keinem der in der obigen Tabelle angegebenen Immissionsorten die für ihn festgesetzten Immissionskontingente L_{IK} überschreitet.

7. Qualität der Prognose

Im vorliegenden Gutachten wurden konservative Emissionsansätze im Zuge einer „worst-case"-Betrachtung (Berücksichtigung eines Prognosehorizontes / auf der sicheren Seite liegender Emissionsansatz in Bezug auf die anzusetzenden Emissionsdaten und Berechnungsparameter, etc.) gewählt.

Durch die vorgenommenen rechentechnischen Einstellungen im Berechnungsprogramm CadnaA (Version 2026 MR1) werden die Schallimmissionen auf der sicheren Seite liegend berechnet.

Somit ist von einer Überschätzung der prognostizierten Beurteilungspegel auszugehen. Mit den berechneten Beurteilungspegeln wird somit im Regelfall die obere Vertrauensgrenze abgebildet.

8. Textvorschlag für die Satzung des Bebauungsplanes

Die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 224024 / 4 vom 19.06.2026 (Ingenieurbüro Greiner) ist Grundlage der schalltechnischen Auflagen des Bebauungsplanes und zu beachten.

Wir empfehlen, die folgenden Punkte sinngemäß in die Satzung des Bebauungsplanes aufzunehmen:

Festsetzungen durch Planzeichen

In der Planzeichnung sind die Umgriffe der emittierenden Flächen GI, GE, SO und GF sowie die Richtungssektoren RS 1 bis RS 8 entsprechend der Abbildung im Anhang A, Seite 6 zu kennzeichnen.

Festsetzungen durch Text

<u>Gewerbegeräusche:</u>

(1) Auf den Teilflächen GI, GE, SO und GF sind nur Vorhaben zulässig (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten:

Teilflächen	Fläche	L_{EK} in dB	
	m^2	tags	nachts
GI	2.110	62	47
GE	23.615	61	46
SO	15.740	59	44
GF	9.010	60	45

Für die in der Abbildung im Anhang A, Seite 6 gekennzeichneten Richtungssektoren 1 bis 8 gelten Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ um welche die Emissionskontingente L_{EK} erhöht werden können:

Immissionsort (informativ)	Richtungs-sektor	Zusatzkontingente $L_{EK,\ zus}$	
		Tag	Nacht
		dB	dB
IP 1	1	2	2
IP 3	2	4	4
IP 4	3	5	5
IP 5	4	10	10
IP 6			
IP 7	5	4	4
IP 8	6	0	0
IP 9			
IP 10			
IP 11			
IP 12	7	4	4
IP 13			
IP 14			
IP 15	8	3	3
IP 16			
IP 17			

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist der Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm zu führen.

<u>Verkehrsgeräusche:</u>

(2) Aufgrund der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche sind Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen. Die Anforderungen an den passiven Schallschutz gemäß der DIN 4109-1:2018-01, entsprechend den aktuellen Technischen Baubestimmungen VV TB RP sind einzuhalten.

Zur Voreinschätzung der erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 sind in o.g. Untersuchung die höchsten zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel L_a aufgrund der Verkehrsgeräusche dargestellt.

Hinweis:

Auf eine allgemeine Festsetzung der schalltechnischen Anforderungen (erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01) gemäß den aktuellen Technischen Baubestimmungen (VV TB RP) (in Kraft getreten am 01.09.2023) kann gegebenenfalls verzichtet werden. Die Technischen Baubestimmungen sind im Bauvollzug grundsätzlich einzuhalten, sodass eine gesonderte Festsetzung hierzu nicht zwingend erforderlich ist.

9. Zusammenfassung

Die Gemeinde Budenheim plant die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kirchstraße“ für das Areal nördlich der Mainzer Landstraße (L 423) und südlich der Kirchstraße bzw. der Bahnlinie Mainz-Ingelheim. Innerhalb des Plangebietes soll ein GI-, GE-, SO- und GF-Gebiet ausgewiesen werden.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich Gewerbe- und Industriegebiete bzw. gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen (Bebauungspläne „Industriegebiet am Rhein“, „Siebenmorgengebiet“). Südlich der Mainzer Straße ist Wohnbebauung in einem WA-Gebiet (Bebauungsplan „Wäldchenloch“) geplant (vgl. Übersichtsplan Anhang A, Seite 2).

Aufgabe der schalltechnischen Untersuchung im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes im Einzelnen ist:

- Für die geplanten GI-, GE-, SO- und GF-Gebiete sind Emissionskontingente gemäß der DIN 45691 in der Form festzusetzen, dass unter Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung durch die angrenzenden gewerblichen Nutzungen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der maßgebenden angrenzenden bestehenden und geplanten Wohnbebauung eingehalten werden können.
- Zudem ist die Verkehrsgeräuschbelastung aufgrund der Mainzer Landstraße und der Bahnlinie Mainz-Ingelheim innerhalb des Plangebietes zu berechnen und anhand der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV innerhalb zu beurteilen. Hierauf basierend sind die maßgebenden Außenlärmpegel zu berechnen und die Anforderungen an den Schallschutz gemäß der DIN 4109-1:2018-01 für schutzbedürftige Aufenthaltsräume (z.B. Büroräume) zu nennen.

Untersuchungsergebnisse

Verkehrsgeräusche

Aufgrund der Verkehrsgeräusche der Bahnlinie Mainz-Ingelheim und der Mainzer Landstraße ergeben sich innerhalb des Plangebietes im Nördlichen Bereich Beurteilungspegel in Höhe von bis zu etwa 70 dB(A) tags und 72 dB(A) nachts. Im südlichen Bereich des Plangebiets an der Mainzer Landstraße kommt es zu Beurteilungspegeln in Höhe von bis zu etwa 70 dB(A) tags und 65 dB(A) nachts.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für MI-Gebiete (60 / 50 dB(A) tags / nachts – diese Werte gelten für die bestehende Wohnbebauung) werden im nördlichen Bereich des Plangebietes um bis zu 10 dB(A) tags und 22 dB(A) nachts überschritten. Die Orientierungswerte für GE-Gebiete (65 / 55 dB(A) tags / nachts) werden um bis zu 5 dB(A) tags und 17 dB(A) nachts überschritten.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete (64 dB(A) tags / 54 dB(A) nachts) bzw. für Gewerbegebiete (69 dB(A) tags / 59 dB(A) nachts) als Indiz für schädliche Umwelteinwirkungen werden ebenfalls im gesamten Bebauungsplangebiet tags und nachts überschritten.

Aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung sind die unter Punkt 5.3 beschriebenen Schallschutzmaßnahmen zu beachten.

Emissionskontingentierung

Für die geplanten Teilflächen (GI / GE / SO / GF) des Bebauungsplangebietes wurden Emissionskontingente gemäß der DIN 45691 in der Form festgelegt, dass unter Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung durch die angrenzenden gewerblichen Nutzungen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der maßgebenden angrenzenden bestehenden und geplanten Wohnbebauung außerhalb des Plangebietes eingehalten werden können.

Fazit

Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kirchstraße“ in der Gemeinde Budenheim, sofern die unter Punkt 5.3 und 8 genannten Schallschutzmaßnahmen bzw. schalltechnischen Auflagen entsprechend beachtet werden.

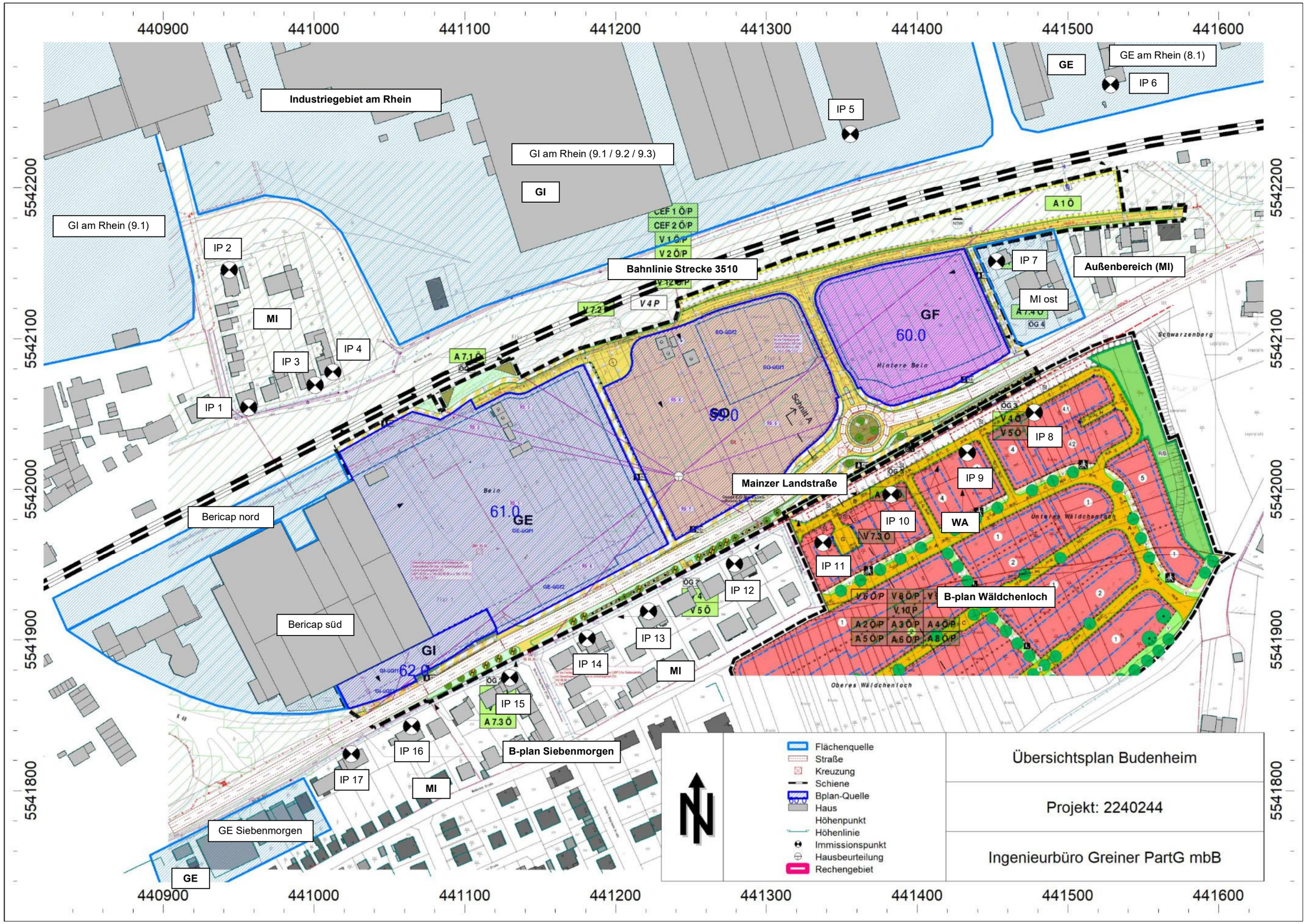
Dipl.-Ing. Dominik Prišlin M.Eng Andreas Voelcker

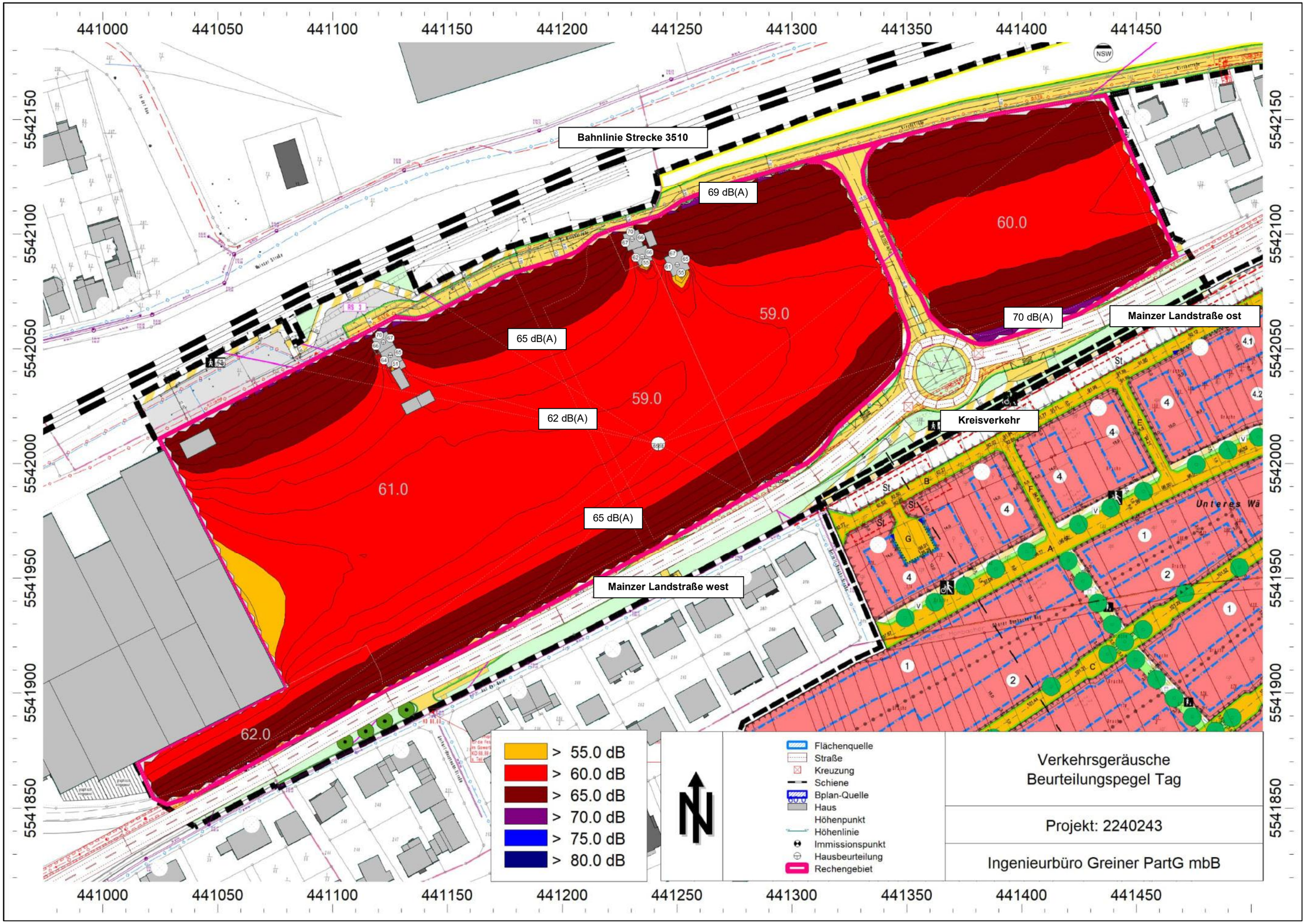
DAkkS
Deutsche
Akkreditierungsstelle
D-PL-19498-01-00

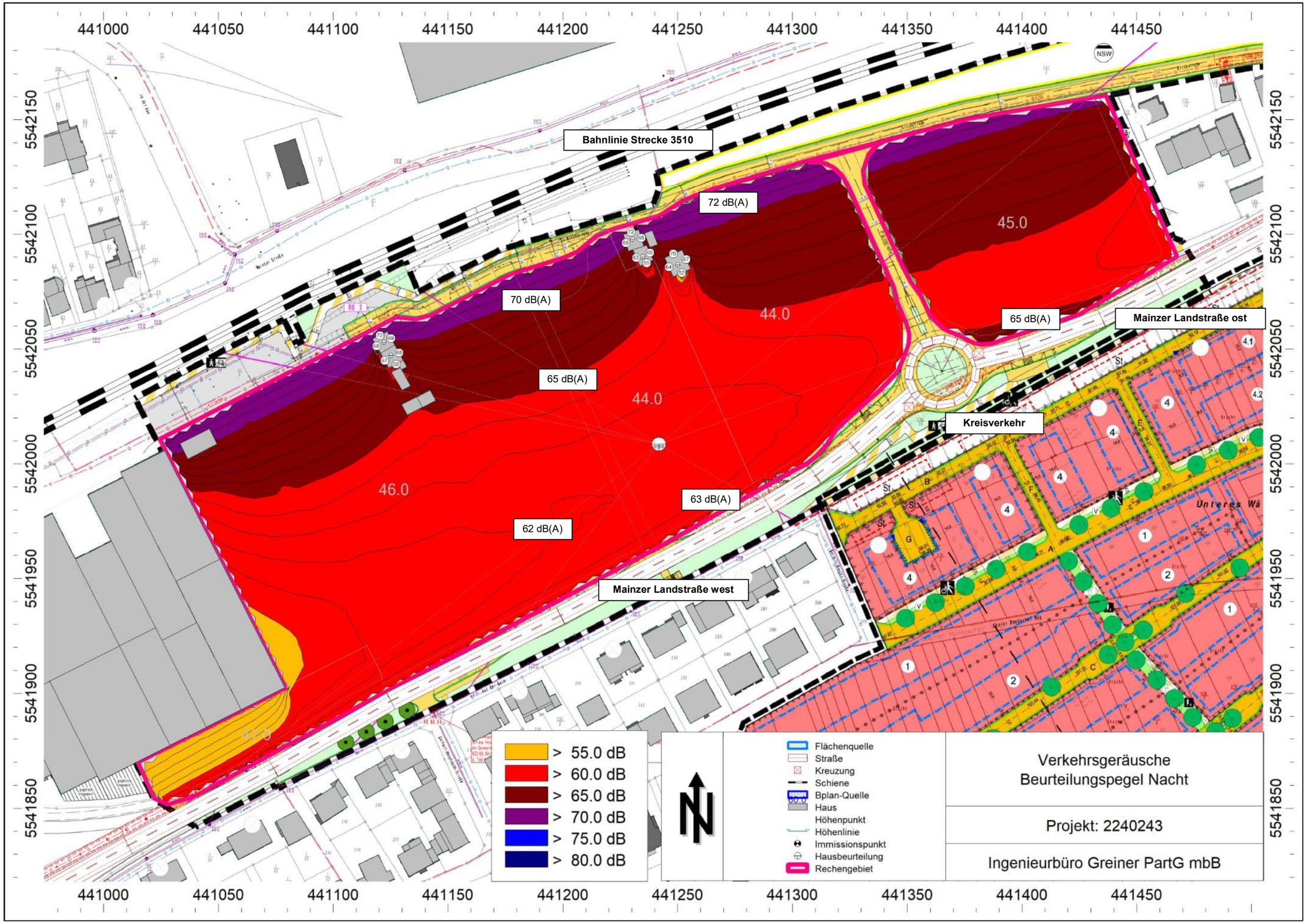
Durch die DAkkS Deutsche Akkreditierungsstelle GmbH
nach DIN EN ISO/IEC 17025 akkreditiertes Prüflaboratorium.
Die Akkreditierung gilt für die in der Urkunde aufgeführten Prüfverfahren.

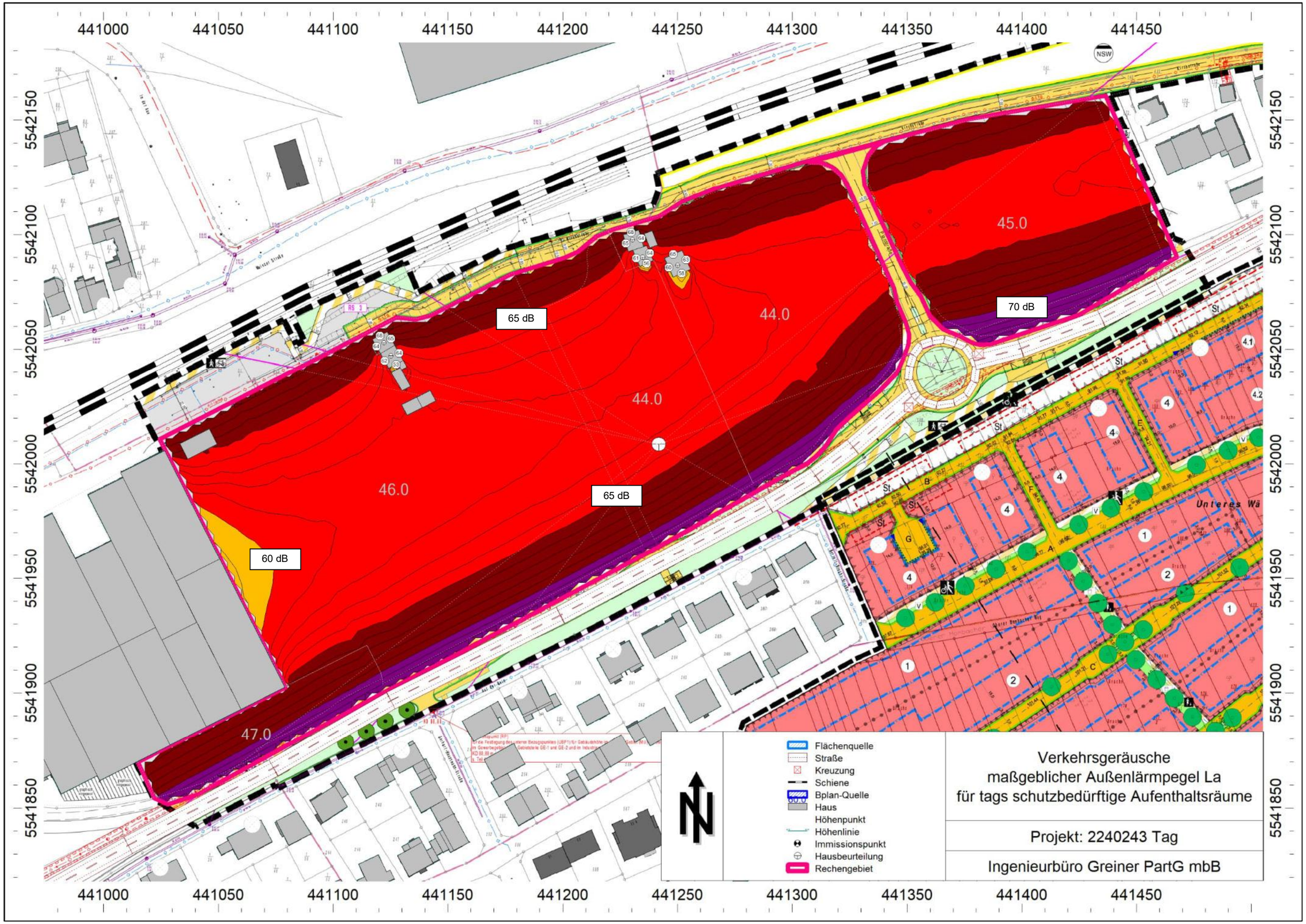
Anhang A

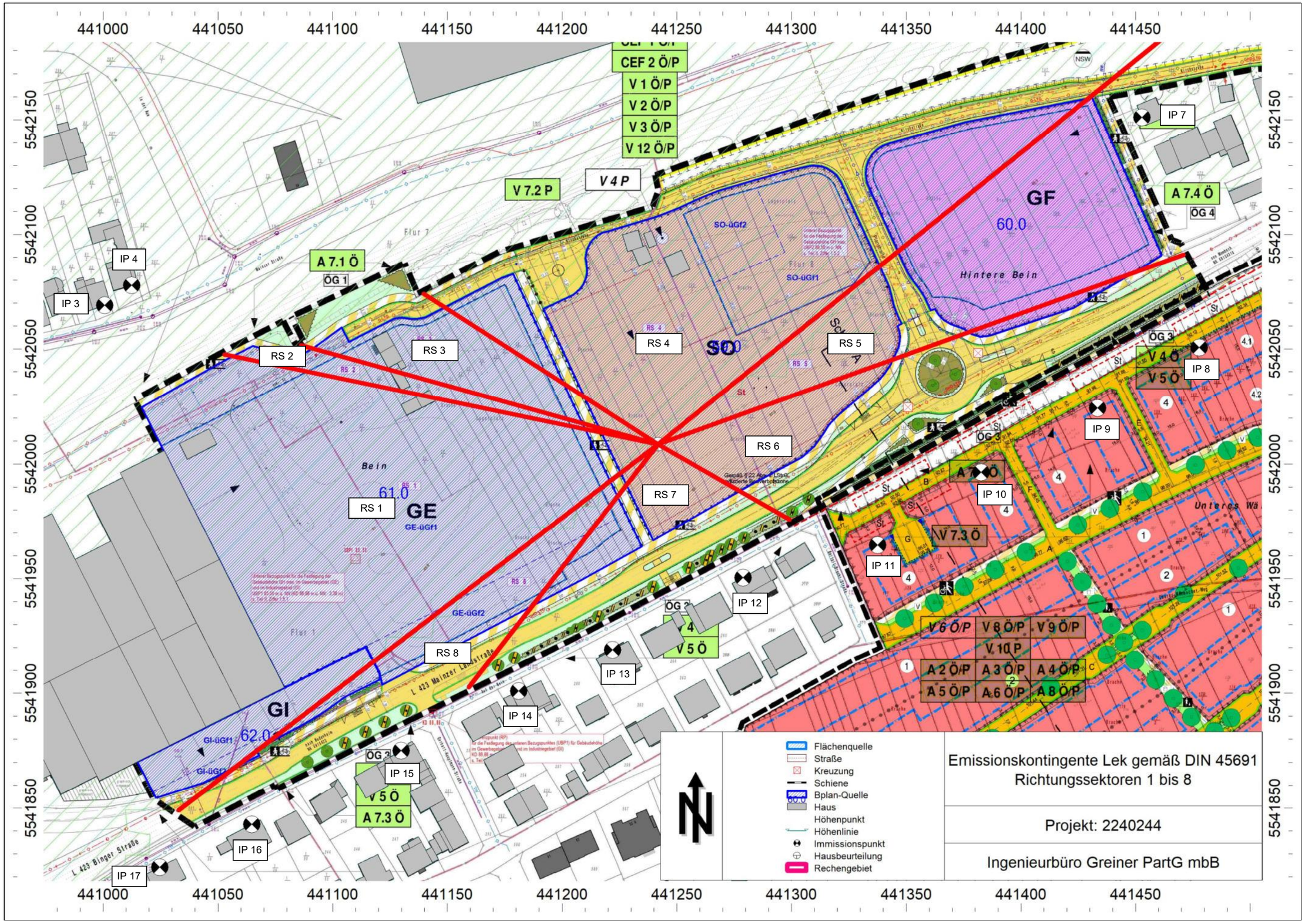
Abbildung


440900
441000
441100
441200
441300
441400
441500
441600
5542200
5542100
5542000
5541900
5541800
Industriegebiet am Rhein
GI am Rhein (9.1 / 9.2 / 9.3)
GI
GI am Rhein (9.1)
GE
GE am Rhein (8.1)
IP 1
IP 2
IP 3
IP 4
IP 5
IP 6
IP 7
IP 8
IP 9
IP 10
IP 11
IP 12
IP 13
IP 14
IP 15
IP 16
IP 17
MI
MI ost
Außenbereich (MI)
Bahnlinie Strecke 3510
GF
60.0
Hintere Bela
SO
59.0
Mainzer Landstraße
WA
B-plan Wäldchenloch
Unteres Wäldchenloch
Oberes Wäldchenloch
Schwarzenberg
Bericap nord
Bericap süd
GE
61.0
GI
62.0
B-plan Siebenmorgen
GE Siebenmorgen
Flächenquelle
Straße
Kreuzung
Schiene
Bplan-Quelle
Haus
Höhenpunkt
Höhenlinie
Immissionspunkt
Hausbeurteilung
Rechengebiet
Übersichtsplan Budenheim
Projekt: 2240244
Ingenieurbüro Greiner PartG mbB


441000
441050
441100
441150
441200
441250
441300
441350
441400
441450
5542150
5542100
5542050
5542000
5541950
5541900
5541850
Bahnlinie Strecke 3510
69 dB(A)
60.0
59.0
65 dB(A)
70 dB(A)
Mainzer Landstraße ost
59.0
62 dB(A)
Kreisverkehr
61.0
65 dB(A)
Mainzer Landstraße west
62.0
> 55.0 dB
> 60.0 dB
> 65.0 dB
> 70.0 dB
> 75.0 dB
> 80.0 dB
Flächenquelle
Straße
Kreuzung
Schiene
Bplan-Quelle
Haus
Höhenpunkt
Höhenlinie
Immissionspunkt
Hausbeurteilung
Rechengebiet
Verkehrsgeräusche
Beurteilungspegel Tag
Projekt: 2240243
Ingenieurbüro Greiner PartG mbB


441000
441050
441100
441150
441200
441250
441300
441350
441400
441450
5542150
5542100
5542050
5542000
5541950
5541900
5541850
Bahnlinie Strecke 3510
72 dB(A)
70 dB(A)
65 dB(A)
63 dB(A)
62 dB(A)
45.0
44.0
44.0
46.0
65 dB(A)
Mainzer Landstraße ost
Kreisverkehr
Mainzer Landstraße west
> 55.0 dB
> 60.0 dB
> 65.0 dB
> 70.0 dB
> 75.0 dB
> 80.0 dB
Flächenquelle
Straße
Kreuzung
Schiene
Bplan-Quelle
Haus
Höhenpunkt
Höhenlinie
Immissionspunkt
Hausbeurteilung
Rechengebiet
Verkehrsgeräusche
Beurteilungspegel Nacht
Projekt: 2240243
Ingenieurbüro Greiner PartG mbB


441000
441050
441100
441150
441200
441250
441300
441350
441400
441450
5542150
5542100
5542050
5542000
5541950
5541900
5541850
65 dB
70 dB
60 dB
65 dB
44.0
44.0
45.0
46.0
47.0
Flächenquelle
Straße
Kreuzung
Schiene
Bplan-Quelle
Haus
Höhenpunkt
Höhenlinie
Immissionspunkt
Hausbeurteilung
Rechengebiet
Verkehrsgeräusche
maßgeblicher Außenlärmpegel La
für tags schutzbedürftige Aufenthaltsräume
Projekt: 2240243 Tag
Ingenieurbüro Greiner PartG mbB


441000
441050
441100
441150
441200
441250
441300
441350
441400
441450
5542150
5542100
5542050
5542000
5541950
5541900
5541850
CEF 2 Ö/P
V 1 Ö/P
V 2 Ö/P
V 3 Ö/P
V 12 Ö/P
V 7.2 P
V 4 P
A 7.1 Ö
ÖG 1
A 7.4 Ö
ÖG 4
GF
60.0
Hintere Bein
SO-üGf2
SO-üGf1
SO
RS 1
RS 2
RS 3
RS 4
RS 5
RS 6
RS 7
RS 8
IP 1
IP 2
IP 3
IP 4
IP 7
IP 8
IP 9
IP 10
IP 11
IP 12
IP 13
IP 14
IP 15
IP 16
IP 17
Bein
61.0
GE
GE-üGf1
GE-üGf2
GI
62.0
GI-üGf1
GI-üGf2
L 423 Mainzer Landstraße
L 423 Binger Straße
ÖG 3
V 4 Ö
V 5 Ö
A 7.3 Ö
V 7.3 Ö
V 6 Ö/P
V 8 Ö/P
V 9 Ö/P
V 10 P
A 2 Ö/P
A 3 Ö/P
A 4 Ö/P
A 5 Ö/P
A 6 Ö/P
A 8 Ö/P
Unteres Wä
Flächenquelle
Straße
Kreuzung
Schiene
Bplan-Quelle
Haus
Höhenpunkt
Höhenlinie
Immissionspunkt
Hausbeurteilung
Rechengebiet
Emissionskontingente Lek gemäß DIN 45691
Richtungssektoren 1 bis 8
Projekt: 2240244
Ingenieurbüro Greiner PartG mbB

Anhang B

Eingabedaten (Auszug) und Berechnungsergebnisse

Bericht (2240244.cna)

CadnaA Version 2026 MR 1 (64 Bit)

Flaechenquellen

Bezeichnung	Sel.	M.	ID	Schallleistung Lw		Schallleistung Lw''		Lw / Li			Korrektur		Schalldämmung		Dämpfung	K0	Freq.
				Tag	Nacht	Tag	Nacht	Typ	Wert	norm.	Tag	Nacht	R	Fläche			
				(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)			dB(A)	dB(A)	dB(A)		(m²)		(dB)	(Hz)
Bericap nord		~	vor	106,2	91,2	69,0	54,0	Lw''	69		0,0	-15,0				0,0	500
Bericap süd		~	vor	108,1	93,1	65,0	50,0	Lw''	65		0,0	-15,0				0,0	500
GI am Rhein 1 (9.1)		~	vor	110,7	95,7	62,0	47,0	Lw''	62		0,0	-15,0				0,0	500
GI am Rhein (9.1 / 9.2 / 9.3)		~	vor	115,9	100,9	64,0	49,0	Lw''	64		0,0	-15,0				0,0	500
GE am Rhein (8.1)		~	vor	108,3	93,3	62,0	47,0	Lw''	62		0,0	-15,0				0,0	500
MI ost		~	vor	95,4	80,4	60,0	45,0	Lw''	60		0,0	-15,0				0,0	500
GE Siebenmorgen		~	vor	96,8	81,8	60,0	45,0	Lw''	60		0,0	-15,0				0,0	500

Emissionskontingente

Bezeichnung	Sel.	M.	ID	Zeitraum Tag						Zeitraum Nacht						Fläche
				Lw''	Lw	Lmin	Lmax	Lknick	Kknick	Lw''	Lw	Lmin	Lmax	Lknick	Kknick	
				(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(%)	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(%)	(m²)
GI			I	62,0	95,3	55,0	65,0	60,0	80	47,0	80,3	55,0	65,0	60,0	80	2048,28
GE			I	61,0	104,8	55,0	65,0	60,0	80	46,0	89,8	55,0	65,0	60,0	80	23632,22
SO			I	59,0	101,0	55,0	65,0	60,0	80	44,0	86,0	55,0	65,0	60,0	80	15772,64
GF			I	60,0	99,6	55,0	65,0	60,0	80	45,0	84,6	55,0	65,0	60,0	80	9009,75

Schienen

Bezeichnung	Sel.	M.	ID	Lw'		Zugklassen	Vmax
				Tag	Nacht		
				(dBA)	(dBA)		(km/h)
Gleis 2 - 3510		~	v	87,0	89,4	G2___3510	160
Gleis 1 - 3510		~	v	87,0	89,4	G1___3510	160

Zugklassen

Bezeichnung	Sel.	M.	ID	Lw,eq'		Zugklassen								Vmax
				Tag	Nacht	Gatt.	Anzahl Züge			v	nAchs	Lw,eq,i' (dBA)		
				(dBA)	(dBA)		Tag	Abend	Nacht	(km/h)		Tag	Nacht	(km/h)
Gleis 2 - 3510		~	v	87,0	89,4	ELOK_SB	6	0	22	100	4	63,6	72,2	160
						GW_KSK	180	0	675	100		78,0	86,8	
						KW_KSK	48	0	180	100		72,7	81,4	
						ELOK_SB	1	0	2	120	4	56,6	62,6	
						GW_KSK	30	0	75	120		71,4	78,4	
						KW_KSK	8	0	20	120		66,0	73,0	
						ELOK_SB	4	0	2	100	4	61,8	61,8	
						GW_KSK	40	0	20	100		71,5	71,5	
						ELOK_SB	7	0	2	200	4	68,9	66,5	
						RZW_SB	84	0	24	200		79,5	77,1	
						HGV_NZ	14	0	6	230		78,2	77,5	
						SBAHN_RS	93	0	11	160	12	81,1	74,8	
						DTZ	63	0	9	140	12	80,7	75,2	
						DTZ	31	0	4	140	8	75,9	70,0	
Gleis 1 - 3510		~	v	87,0	89,4	ELOK_SB	6	0	23	100	4	63,6	72,4	160
						GW_KSK	180	0	675	100		78,0	86,8	
						KW_KSK	48	0	180	100		72,7	81,4	
						ELOK_SB	1	0	3	120	4	56,6	64,4	
						GW_KSK	30	0	75	120		71,4	78,4	
						KW_KSK	8	0	20	120		66,0	73,0	
						ELOK_SB	4	0	2	100	4	61,8	61,8	
						GW_KSK	40	0	20	100		71,5	71,5	
						ELOK_SB	7	0	2	200	4	68,9	66,5	
						RZW_SB	84	0	24	200		79,5	77,1	
						HGV_NZ	14	0	6	230		78,2	77,5	
						SBAHN_RS	93	0	11	160	12	81,1	74,8	
						DTZ	63	0	9	140	12	80,7	75,2	
						DTZ	32	0	5	140	8	76,1	71,0	

Strassen

Bezeichnung	Sel.	M.	ID	Lw'		Zähldaten		genaue Zähldaten								zul. Geschw.		RQ	Straßenoberfl.	Steig.
				Tag	Nacht	DTV	Str.gatt.	M		p1 (%)		p2 (%)		pmc (%)		Pkw	Lkw	Abst.	Art	
				(dBA)	(dBA)			Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	(km/h)	(km/h)			(%)
L 432 ost (9134 / 4% - 2021)		~	v	82,0	74,4			598,7	104,1	0,0	0,0	4,0	4,0	0,0	0,0	50		w8		0,0
L 432 Kreisverkehr		~	v	76,2	68,6			299,0	52,0	0,0	0,0	4,0	4,0	0,0	0,0	30		w3		0,0
L 432 west (9134 / 4% - 2021)		~	v	82,0	74,4			598,7	104,1	0,0	0,0	4,0	4,0	0,0	0,0	50		w8		0,0

Geräuschvorbelastung

Bezeichnung	ID	Pegel Lr		Richtwert		Höhe		Koordinaten		
		Tag	Nacht	Tag	Nacht			X	Y	Z
		(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(m)		(m)	(m)	(m)
IP 01	io	58,9	43,9	60,0	45,0	7,80	r	440956,76	5542054,23	93,32
IP 02	io	59,9	44,9	60,0	45,0	6,00	r	440943,75	5542145,50	90,01
IP 03	io	57,0	42,0	60,0	45,0	5,00	r	441000,63	5542069,07	90,22
IP 04	io	56,1	41,1	60,0	45,0	5,00	r	441012,39	5542077,82	90,16
IP 05	io	68,7	53,7	70,0	70,0	5,00	r	441355,72	5542235,66	89,60
IP 06	io	66,7	51,7	65,0	50,0	5,00	r	441528,30	5542268,38	89,36
IP 07	io	63,3	48,3	60,0	45,0	5,00	r	441452,64	5542151,11	90,32
IP 08	io	52,4	37,4	55,0	40,0	5,00	r	441477,63	5542050,77	97,91
IP 09	io	51,5	36,5	55,0	40,0	5,00	r	441433,30	5542024,31	97,82
IP 10	io	51,2	36,2	55,0	40,0	5,00	r	441382,60	5541996,47	98,35
IP 11	io	50,7	35,7	55,0	40,0	5,00	r	441337,43	5541964,71	99,89
IP 12	io	51,1	36,1	60,0	45,0	5,00	r	441278,82	5541950,47	96,26
IP 13	io	50,9	35,9	60,0	45,0	5,00	r	441221,92	5541919,07	95,57
IP 14	io	51,1	36,1	60,0	45,0	5,00	r	441181,05	5541900,95	95,24
IP 15	io	52,6	37,6	60,0	45,0	5,00	r	441129,78	5541875,03	94,47
IP 16	io	56,7	41,7	60,0	45,0	5,00	r	441064,74	5541842,90	92,93
IP 17	io	58,5	43,5	60,0	45,0	7,80	r	441024,68	5541824,20	95,11

Hinweis:

IP 5 bis IP 7 mit Geräuschbelastung aus eigener Grundstücksfläche

Immissionskontingente L_{IK} ohne Zusatzkontingente

Bezeichnung	ID	Pegel Lr		Richtwert		Höhe		Koordinaten		
		Tag	Nacht	Tag	Nacht			X	Y	Z
		(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(m)		(m)	(m)	(m)
IP 01	io	50,4	35,4	60,0	45,0	7,80	r	440956,76	5542054,23	93,32
IP 02	io	47,8	32,8	60,0	45,0	6,00	r	440943,75	5542145,50	90,01
IP 03	io	52,4	37,4	60,0	45,0	5,00	r	441000,63	5542069,07	90,22
IP 04	io	52,6	37,6	60,0	45,0	5,00	r	441012,39	5542077,82	90,16
IP 05	io	49,7	34,7	70,0	70,0	5,00	r	441355,72	5542235,66	89,60
IP 06	io	45,7	30,7	65,0	50,0	5,00	r	441528,30	5542268,38	89,36
IP 07	io	54,3	39,3	60,0	45,0	5,00	r	441452,64	5542151,11	90,32
IP 08	io	51,2	36,2	55,0	40,0	5,00	r	441477,63	5542050,77	97,91
IP 09	io	52,1	37,1	55,0	40,0	5,00	r	441433,30	5542024,31	97,82
IP 10	io	52,4	37,4	55,0	40,0	5,00	r	441382,60	5541996,47	98,35
IP 11	io	52,6	37,6	55,0	40,0	5,00	r	441337,43	5541964,71	99,89
IP 12	io	54,3	39,3	60,0	45,0	5,00	r	441278,82	5541950,47	96,26
IP 13	io	55,0	40,0	60,0	45,0	5,00	r	441221,92	5541919,07	95,57
IP 14	io	55,4	40,4	60,0	45,0	5,00	r	441181,05	5541900,95	95,24
IP 15	io	55,2	40,2	60,0	45,0	5,00	r	441129,78	5541875,03	94,47
IP 16	io	54,0	39,0	60,0	45,0	5,00	r	441064,74	5541842,90	92,93
IP 17	io	51,7	36,7	60,0	45,0	7,80	r	441024,68	5541824,20	95,11

Geräuschvorbelastung / Immissionsrichtwerte / Planwerte

Bezeichnung	bietseinstufu	Pegel Lr		Eigenimmission		Vorbelastung		Immissionsrichtwert		Planwert	
		Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
		(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)
IP 01	MI	58,9	43,9			58,9	43,9	60	45	53,5	38,5
IP 02	MI	59,9	44,9			59,9	44,9	60	45	50,0	35,0
IP 03	MI	57,0	42,0			57,0	42,0	60	45	57,0	42,0
IP 04	MI	56,1	41,1			56,1	41,1	60	45	57,7	42,7
IP 05	GI	68,7	53,7	68,7	53,7	0	0	70	70	70,0	70,0
IP 06	GE	66,7	51,7	66,7	51,7	0	0	65	50	65,0	50,0
IP 07	MI	63,3	48,3	62,9	47,9	52,7	37,7	60	45	59,1	44,1
IP 08	WA	52,4	37,4			52,4	37,4	55	40	51,5	36,5
IP 09	WA	51,5	36,5			51,5	36,5	55	40	52,4	37,4
IP 10	WA	51,2	36,2			51,2	36,2	55	40	52,7	37,7
IP 11	WA	50,7	35,7			50,7	35,7	55	40	53,0	38,0
IP 12	MI	51,1	36,1			51,1	36,1	60	45	59,4	44,4
IP 13	MI	50,9	35,9			50,9	35,9	60	45	59,4	44,4
IP 14	MI	51,1	36,1			51,1	36,1	60	45	59,4	44,4
IP 15	MI	52,6	37,6			52,6	37,6	60	45	59,1	44,1
IP 16	MI	56,7	41,7			56,7	41,7	60	45	57,3	42,3
IP 17	MI	58,5	43,5			58,5	43,5	60	45	54,7	39,7

Planwerte / Immissionskontingente / Zusatzkontingente / Immissionskontingente inkl. Zusatzkontingente / Richtungssektoren

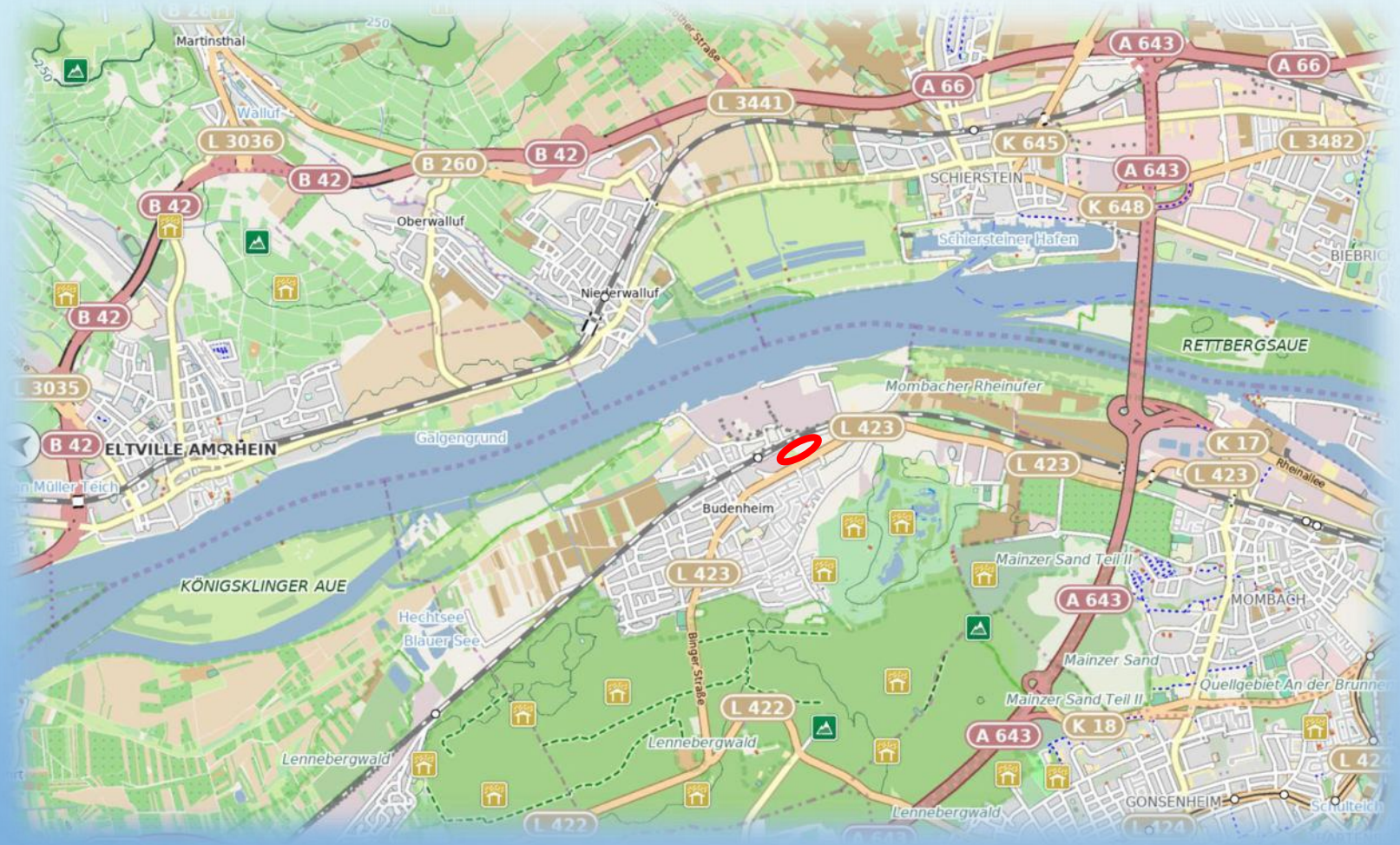
Bezeichnung	bietseinstufu	Planwert		Immissinskontingent		Zusatzkontingent		Immissinskontingent		RS
		Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	
		(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)	
IP 01	MI	53,5	38,5	50,4	35,4	2	2	52,4	37,4	1
IP 02	MI	50,0	35,0	47,8	32,8	2	2	49,8	34,8	
IP 03	MI	57,0	42,0	52,4	37,4	4	4	56,4	41,4	2
IP 04	MI	57,7	42,7	52,6	37,6	5	5	57,6	42,6	3
IP 05	GI	70,0	70,0	49,7	34,7	10	10	59,7	44,7	4
IP 06	GE	65,0	50,0	45,7	30,7	10	10	55,7	40,7	
IP 07	MI	59,1	44,1	54,3	39,3	4	4	58,3	43,3	5
IP 08	WA	51,5	36,5	51,2	36,2	0	0	51,2	36,2	6
IP 09	WA	52,4	37,4	52,1	37,1	0	0	52,1	37,1	
IP 10	WA	52,7	37,7	52,4	37,4	0	0	52,4	37,4	
IP 11	WA	53,0	38,0	52,6	37,6	0	0	52,6	37,6	
IP 12	MI	59,4	44,4	54,3	39,3	4	4	58,3	43,3	7
IP 13	MI	59,4	44,4	55	40	4	4	59,0	44,0	
IP 14	MI	59,4	44,4	55,4	40,4	4	4	59,4	44,4	
IP 15	MI	59,1	44,1	55,2	40,2	3	3	58,2	43,2	8
IP 16	MI	57,3	42,3	54	39	3	3	57,0	42,0	
IP 17	MI	54,7	39,7	51,7	36,7	3	3	54,7	39,7	

Abwasserbeseitigungskonzept

Projekt :

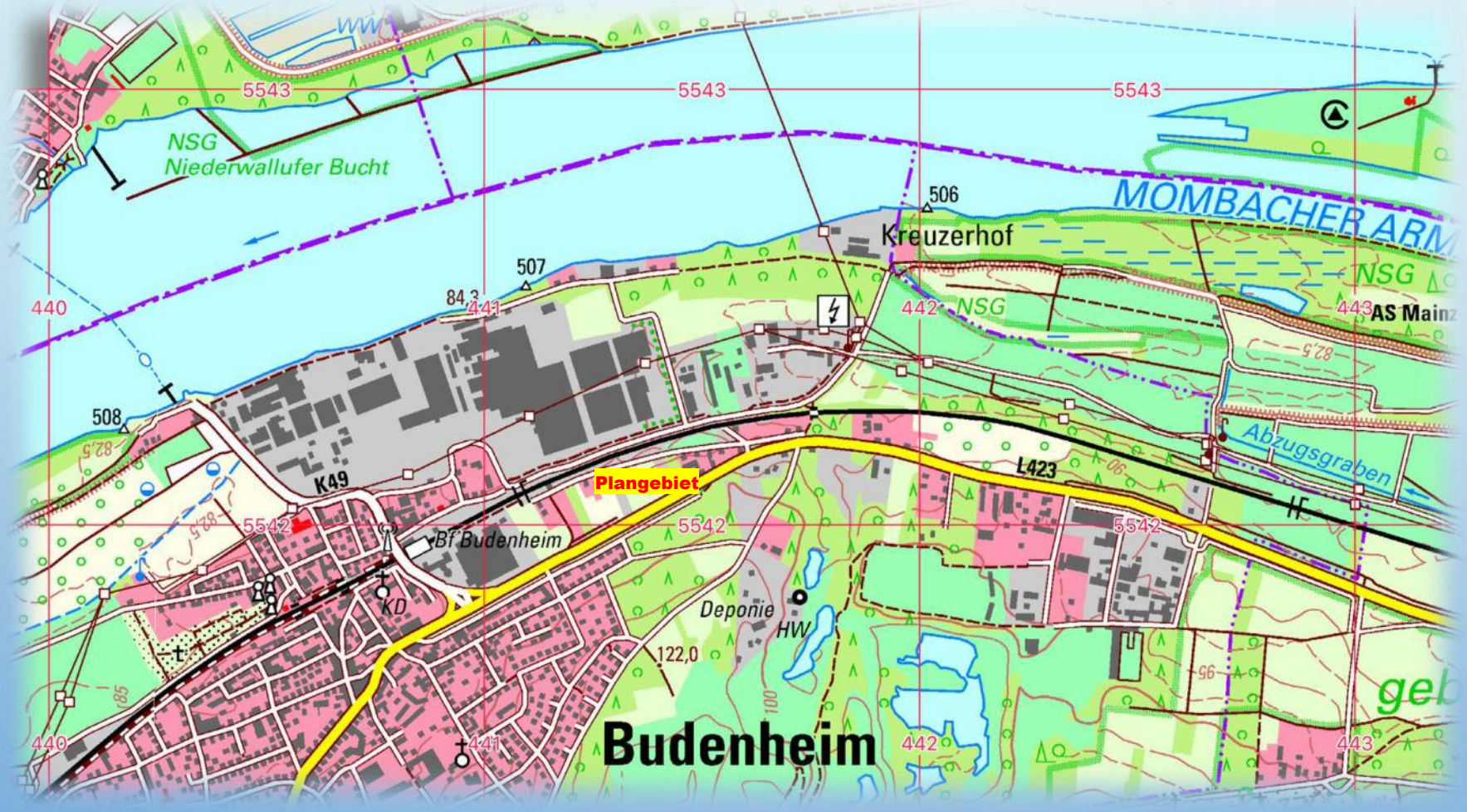
Bebauungsplan „ Kirchstraße “
Gemeinde Budenheim

ÜBERSICHTSPLAN



Plangebiet

TOPOGRAPHISCHE ÜBERSICHTSKARTE

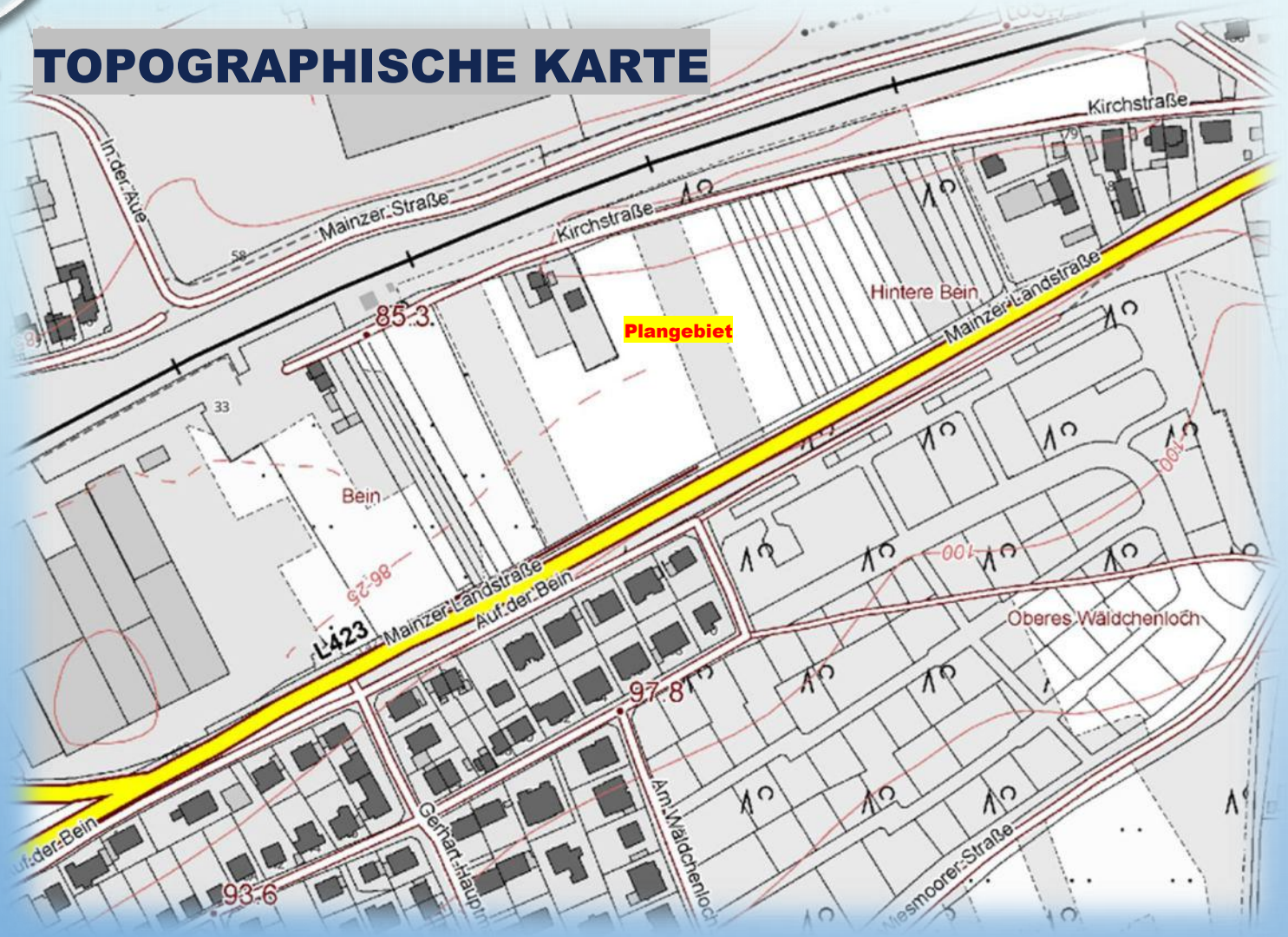


ORTSPLAN

Plangebiet
Am Rhein
Kreuzerhof
Steinweg
Backhauswiese
Mainzer Straße
Kirchstraße
L 423
In der Aue
Uferstraße
Poststraße
Mainzer Landstraße
Schwarzenbergweg
Klosterstraße
Bericap GmbH & Co. KG
Rheinstraße
Auf der Bein
Hauptstraße
Mombacher Straße
Am Waldchenlisch
Wiesmoorer Straße
Mainzer Golfplatzweg
Driving-Ra
Entsorgungszentr
Stefanstraße
Bergstra
Rudenbergstraße

LUFTBILD

TOPOGRAPHISCHE KARTE



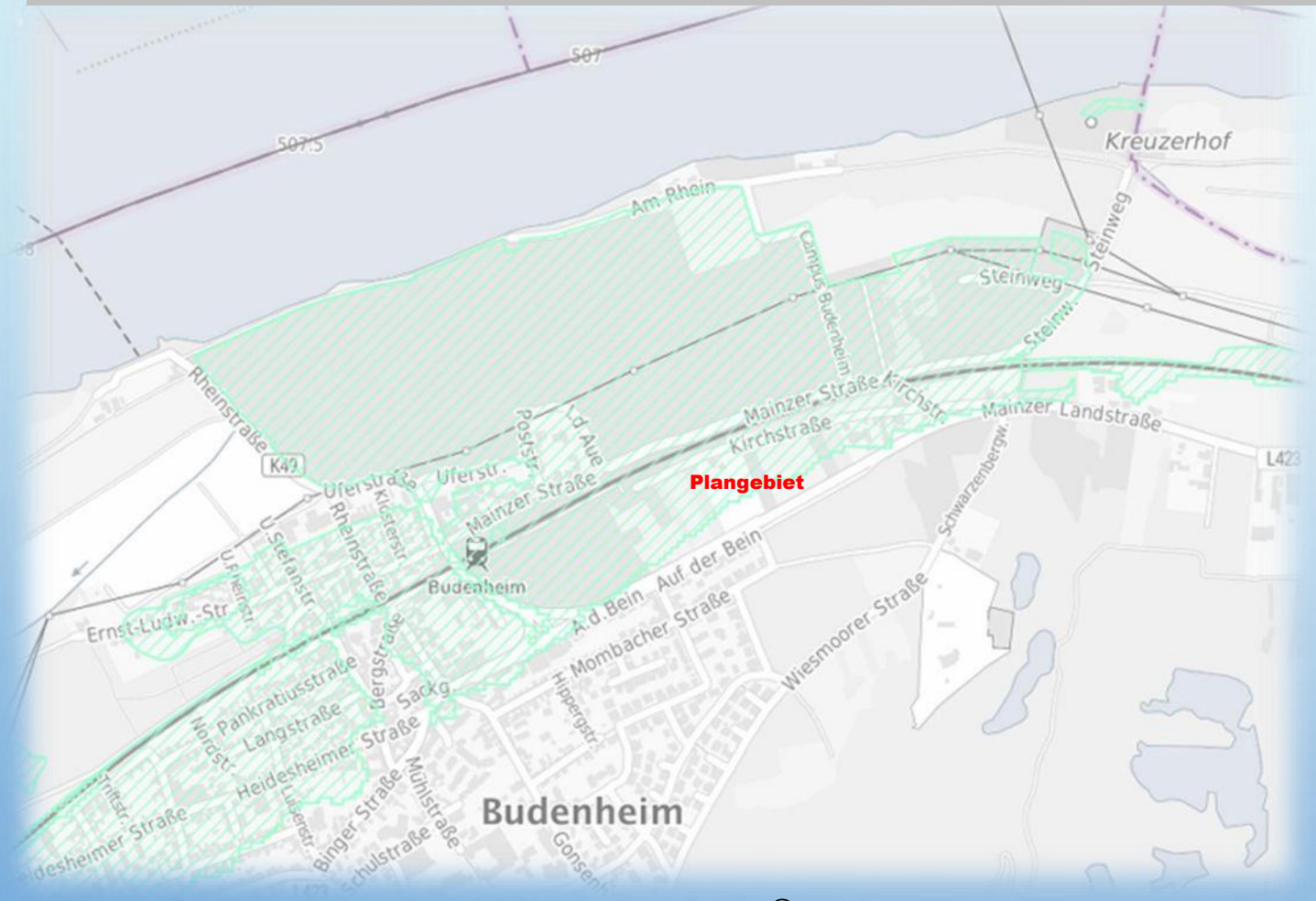
GRUNDWASSERMESSSTELLEN

Messstellennummer	Messstellenart		
2515122200	**Grundwasserstände**		
Messstellenbezeichnung	Messstelle aktiv		
2207 Budenheim, GW7	**nein**		
Landkreis/Gemeinde	TK-Blatt-Nr		
Budenheim	**5915**		
Rechts-/Hochwert	Geländehoehe		
440619 / 5542322	**84,51**		
Tiefe (m unter MPH)	FOK/FUK (m unter MPH)	Messpunkthöhe (MPH) (NN+m)	Quantitative Beobachtung
12,1	**4,1 / 12,1**	**84,37**	**- bis -**

Messstellennummer	Messstellenart		
2515121100	**Grundwasserstände**		
Messstellenbezeichnung	Messstelle aktiv		
2206 Budenheim, GW6	**nein**		
Landkreis/Gemeinde	TK-Blatt-Nr		
Budenheim	**5915**		
Rechts-/Hochwert	Geländehoehe		
441308 / 5542342	**83,92**		
Tiefe (m unter MPH)	FOK/FUK (m unter MPH)	Messpunkthöhe (MPH) (NN+m)	Quantitative Beobachtung
16,1	**4,1 / 16,1**	**84,69**	**- bis -**

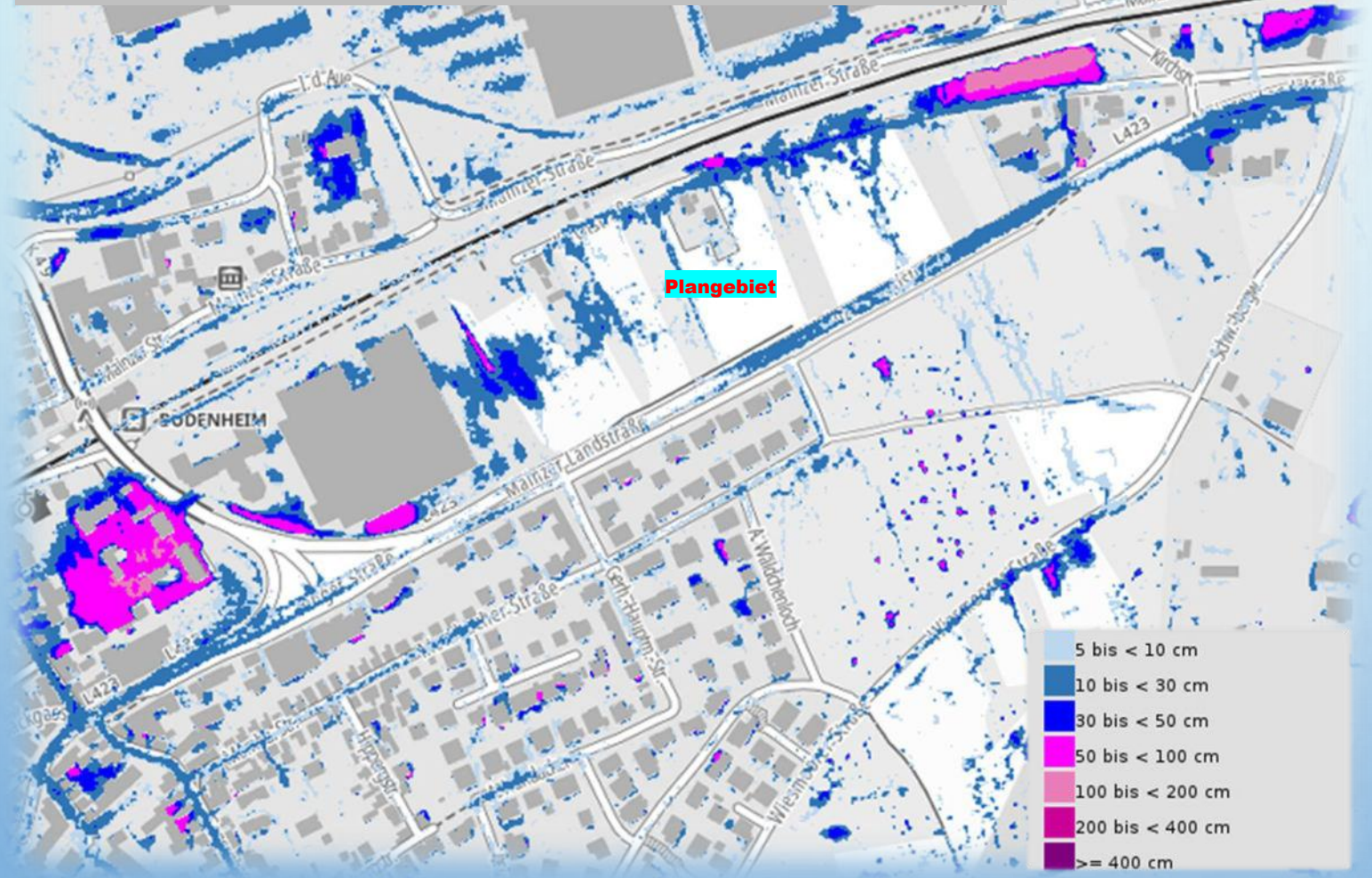
GESETZLICHE ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIETE

RISIKOGEBIETE AUßERHALB VON ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIETEN

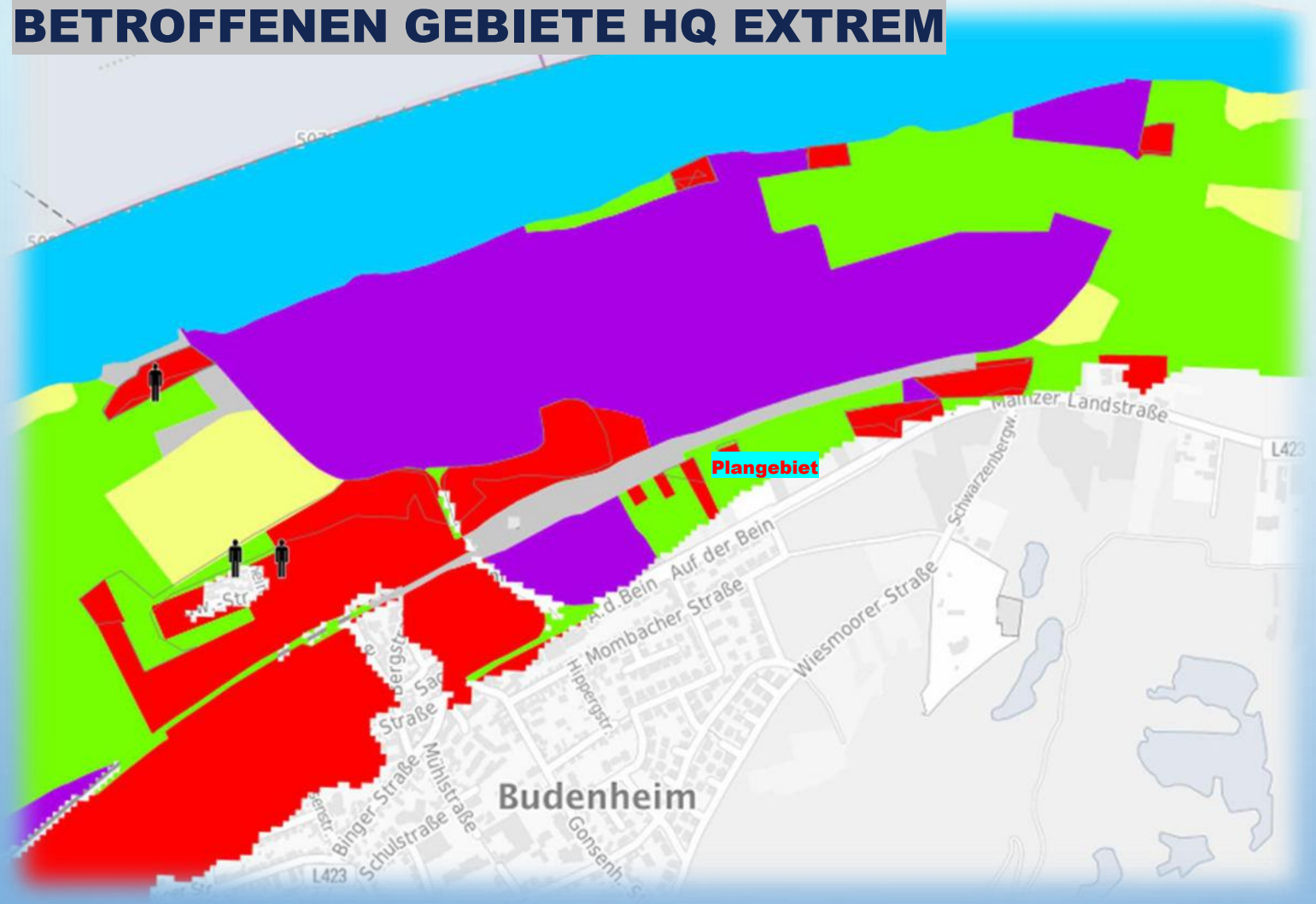


STURZFLUTEN EXTREMER STARKREGEN

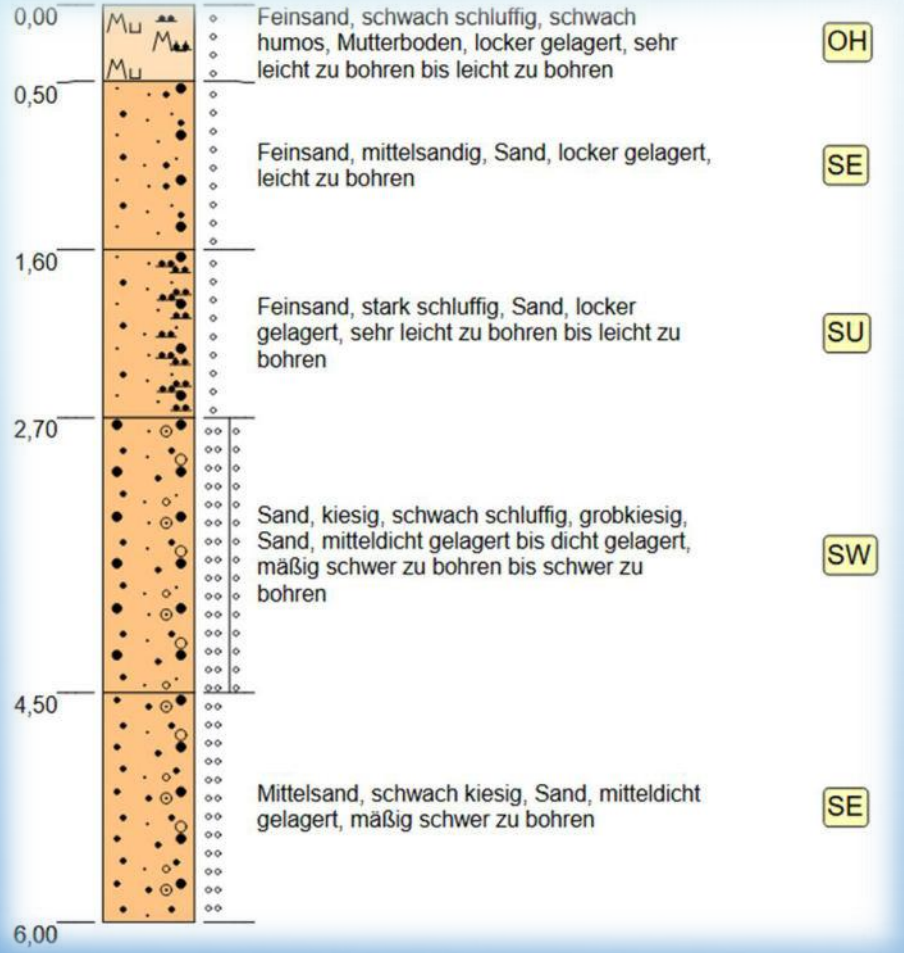
AUßERGEWÖHNLICHER STARKREGEN



BETROFFENEN GEBIETE HQ EXTREM

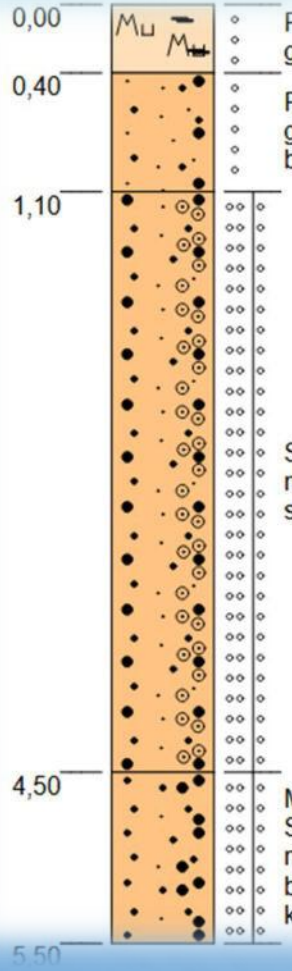


BAUGRUND



0,00 m – max. ca. 0,55 m unter GOK	<u>Mutterboden (OH):</u> Sand und Schluff, humos überwiegend locker gelagert
0,25 m – 6,00 m u GOK	<u>Sand (SE-SU):</u> Mittelsand und Feinsand, z.T. schwach kiesig, maximal schwach schluffig oberflächennah locker – in tieferen Lagen dicht gelagert
	<u>Sand (SU):</u> Mittelsand und Feinsand, z.T. schwach kiesig, mindestens schluffig oberflächennah locker – in tieferen Lagen dicht gelagert
0,30 m – 6,00 m u. GOK	<u>Auelehm:</u> Schluff-Ton, feinsandig - kiesig steife - halbfeste Konsistenz

BAUGRUND



Feinsand, humos, Mutterboden, locker gelagert, leicht zu bohren — OH

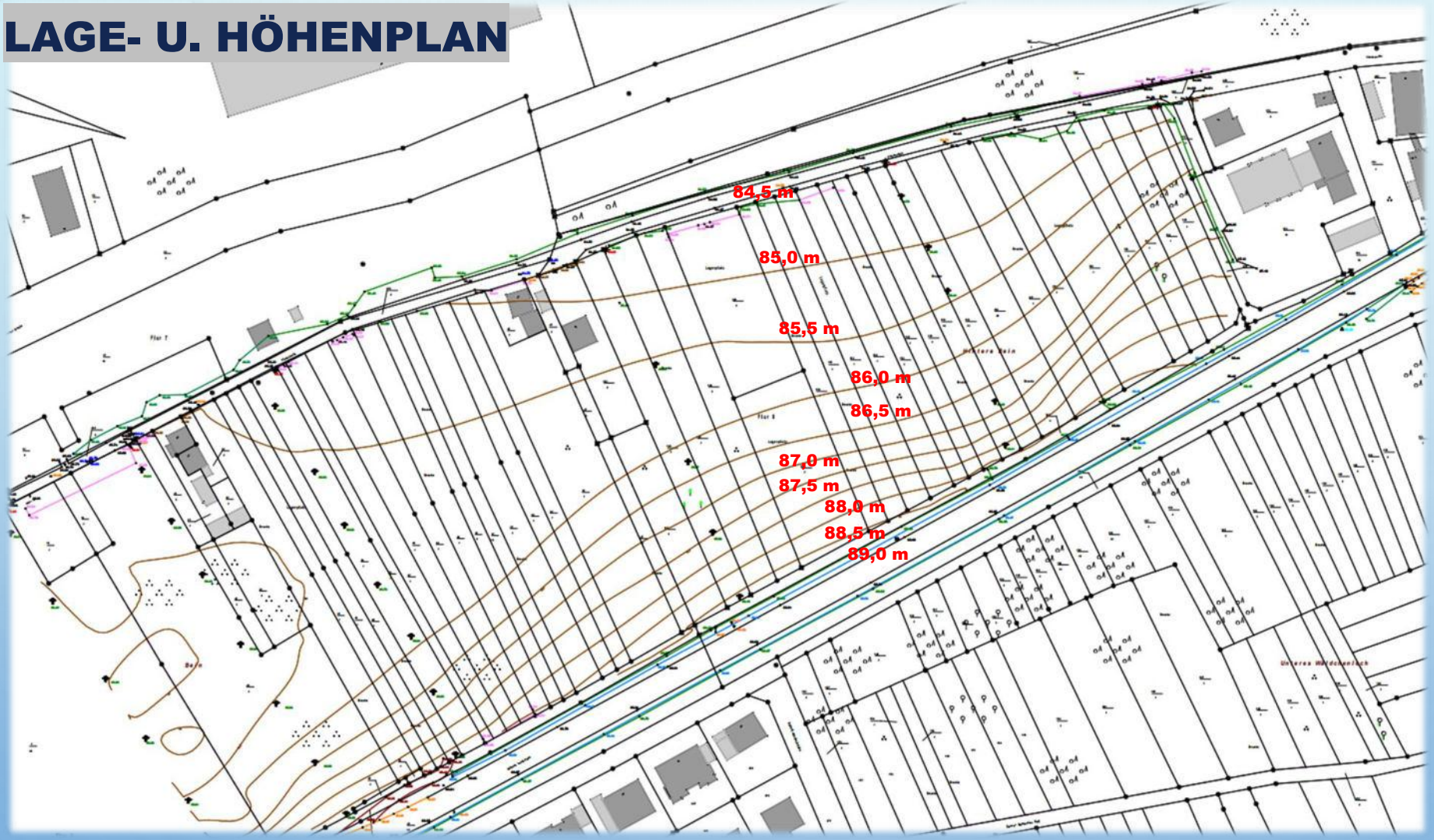
Feinsand, schwach mittelsandig, schwach grobkiesig, Sand, locker gelagert, leicht zu bohren — SE

Sand, stark grobkiesig, stark kiesig, Sand, mitteldicht gelagert bis dicht gelagert, mäßig schwer zu bohren bis schwer zu bohren — SW

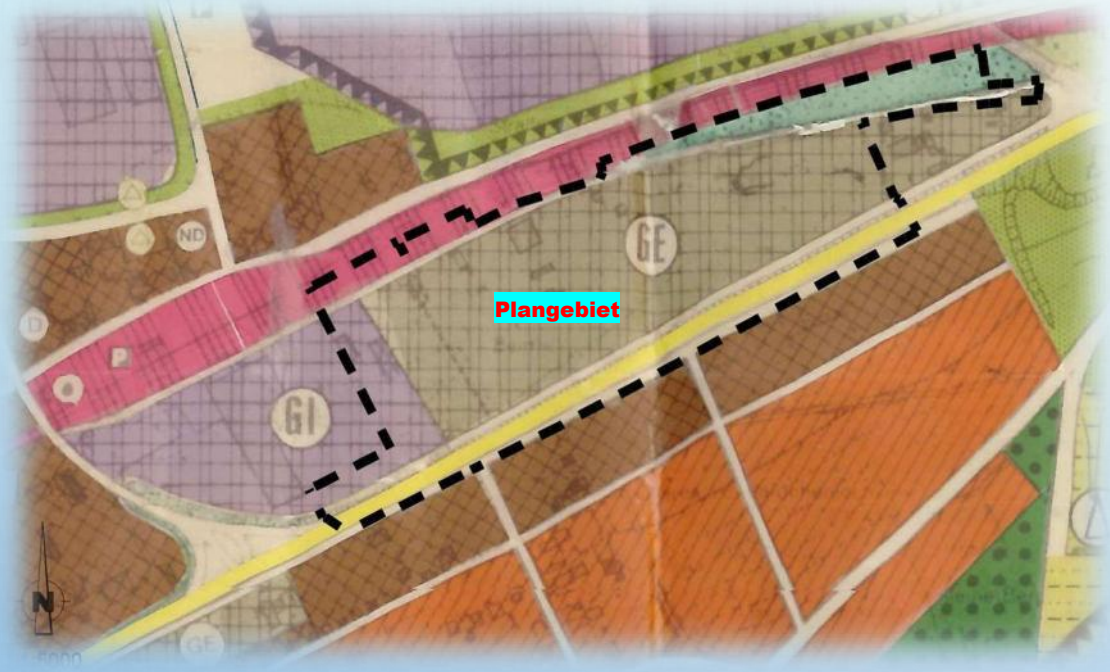
Mittelsand, grobsandig, schwach kiesig, Sand, mitteldicht gelagert bis dicht gelagert, mäßig schwer zu bohren bis schwer zu bohren, Abbruch wegen Hindernis (Steine), kein Bohrfortschritt! — SE-SW

Kenngröße \ Schicht	Austauschboden (Sand)	Sand	Sand	Auelehm
	Sand-Kies-Gemische, schwach schluffig	Feinsand - Mittelsand, schwach schluffig	Feinsand - Mittelsand, schluffig bis stark schluffig	Schluff – Ton, sandig
Ingenieurgeologische Angaben				
Konsistenz / Lagerungsdichte	- /mitteldicht	- /locker - mitteldicht	- / locker - mitteldicht	steif-halbfest /-
Bodengruppe nach DIN 18196	z.B. SW	SE - SU	SU	SU*
Bodenklasse nach DIN 18300	3	3	3	4
Wasserempfindlichkeit	gering	gering	mäßig	ausgeprägt
Verdichtbarkeitsklasse nach ZTV A - StB 94	V 1	V 1	V 2	V 3
Frostempfindlichkeit nach ZTVE - StB 94	F 1	F 1	F 2	F 3
Bodenmechanische Kenngrößen				
Wichte feuchter Boden cal. γ [kN/m³]	19	17 - 18	17 - 18	21,5 - 22
Wichte unter Auftrieb cal. γ' [kN/m³]	11	9 - 10	9 - 10	11,5 - 12
Reibungswinkel cal. φ' [°]	32,5	32,5	32,5	27,5
Kohäsion cal. c' [kN/m²]	-	-	-	2 - 5
Steifemodul cal. Es [MN/m²]	40 - 60	20 - 60	20 - 60	10 - 30
Durchlässigkeit cal k_f [m/s]	10^{-3} - 10^{-5}	ca. 10^{-5}	ca. 10^{-5} - 10^{-6}	< 10^{-6}

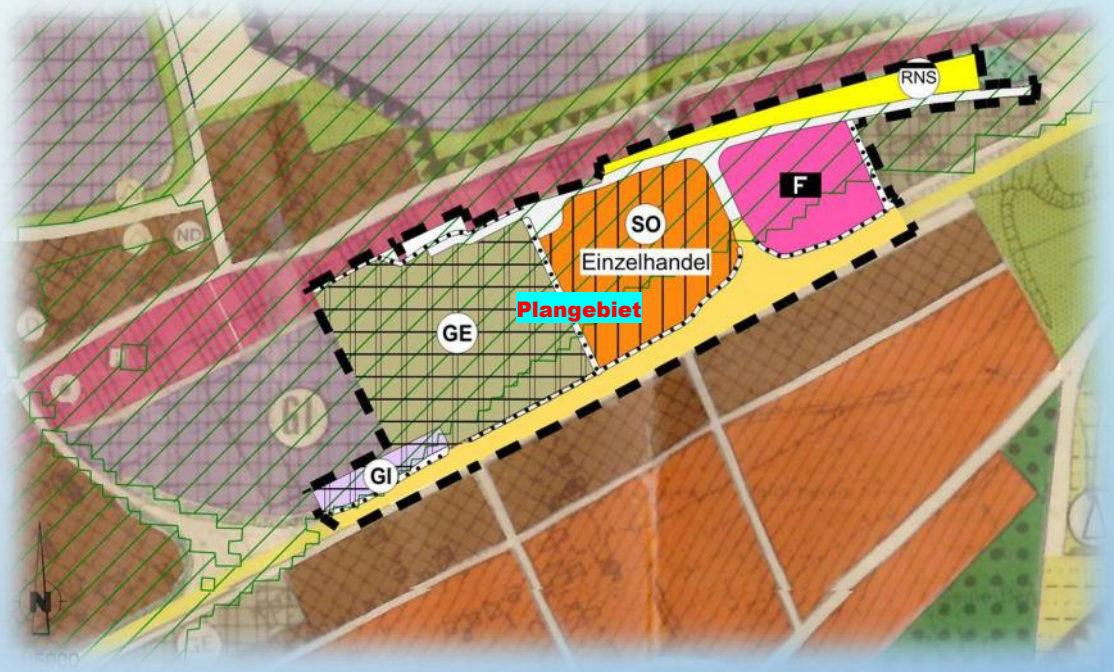
LAGE- U. HÖHENPLAN



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Budenheim (ohne Maßstab)
[Daten bearbeitet: Ausschnitt ergänzt mit dem Plangebiet des Bebauungsplans „Kirchstraße“]



Auszug aus dem Entwurf zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans (1983) der Gemeinde Budenheim für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kirchstraße“ (Stand Juli 2026)

BEBAUUNGSPLAN

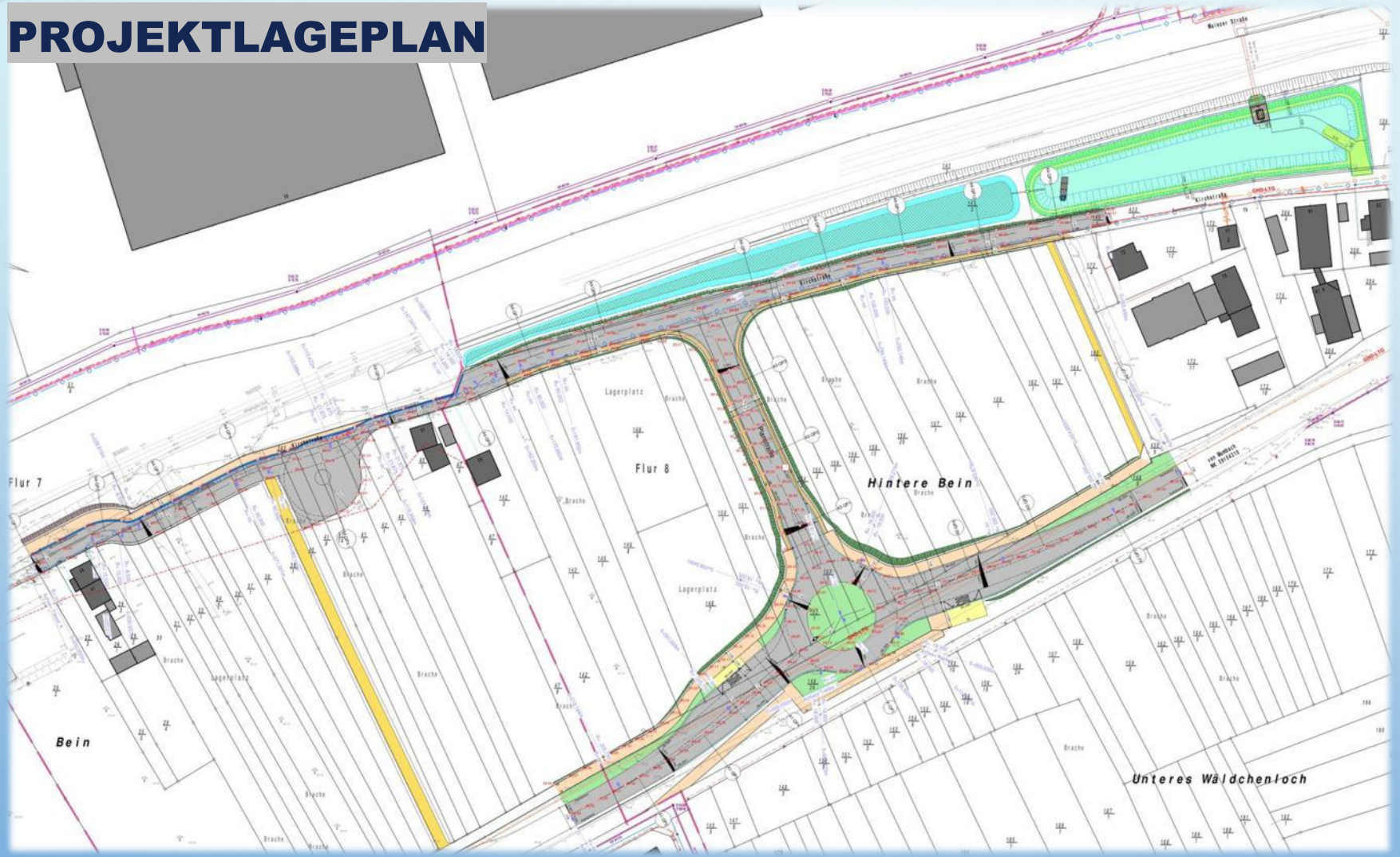
Auszug aus dem Bebauungsplanentwurf „Kirchstraße“ der Gemeinde Budenheim (Stand Juli 2026)

FLÄCHENBILANZ GELTUNGSBEREICH BEBAUUNGSPLAN

Geltungsbereich (Plangebiet)	ca. 74.000 m²
Gewerbegebiet (GE)	ca. 23.615 m²
Industriegebiet (GI)	ca. 2.110 m²
Sonstiges Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung")	ca. 15.740 m²
Flächen für den Gemeinbedarf (GF „Feuerwehr")	ca. 9.010 m²

Straßenverkehrsfläche	ca. 10.070 m²
L 423 („Mainzer Landstraße")	ca. 1.870 m²
L 423 (Binger Straße)	ca. 370 m²
Kreisverkehrsanlage L 423 („Mainzer Landstraße")	ca. 2.520 m²
Aufweitung L 423 („Mainzer Landstraße") mit Querungshilfe	ca. 425 m²
Kirchstraße	ca. 3.555 m²
Auf der Bein	ca. 30 m²
Planstraße	ca. 465 m²
Straßenbegleitender Gehweg Kreisverkehrsanlage L 423 („Mainzer Landstraße")	ca. 65 m²
Straßenbegleitender Gehweg Kirchstraße	ca. 430 m²
Straßenbegleitender Gehweg Planstraße	ca. 195 m²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca. 3.430 m²
Geh- und Radweg	ca. 3.395 m²
Treppenweg	ca. 35 m²
Aufstellfläche / Querungshilfe Bushaltestelle Kreisverkehrsanlage L 423 („Mainzer Landstraße")	ca. 470 m²
Öffentliche Grünfläche (Verkehrsflächenbegleitgrün)	ca. 4.915 m²
Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser	ca. 4.785 m²

PROJEKTLAGEPLAN



ABWASSERBESEITIGUNG

Trennsystem

Schmutzwasser zur Ortskanalisation

Im Plangebiet Freispiegelleitungen (Kirchstraße u. Planstraße)

Anschluss Ortskanalisation unter Bahntrasse mit Spülbohrung

Regenwasserbewirtschaftung:

RW - Abflussvermeidung, Verdunstung, Versickerung

RW - Gründächer

RW - Wasserdurchlässige Beläge

RW - Rückhalteräume

RW - Nutzung als Brauchwasser

RW - Rückhaltebecken, -mulden und -gräben

RW - Drossel, Notüberlauf und Notwasserwege zum Rhein

FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN

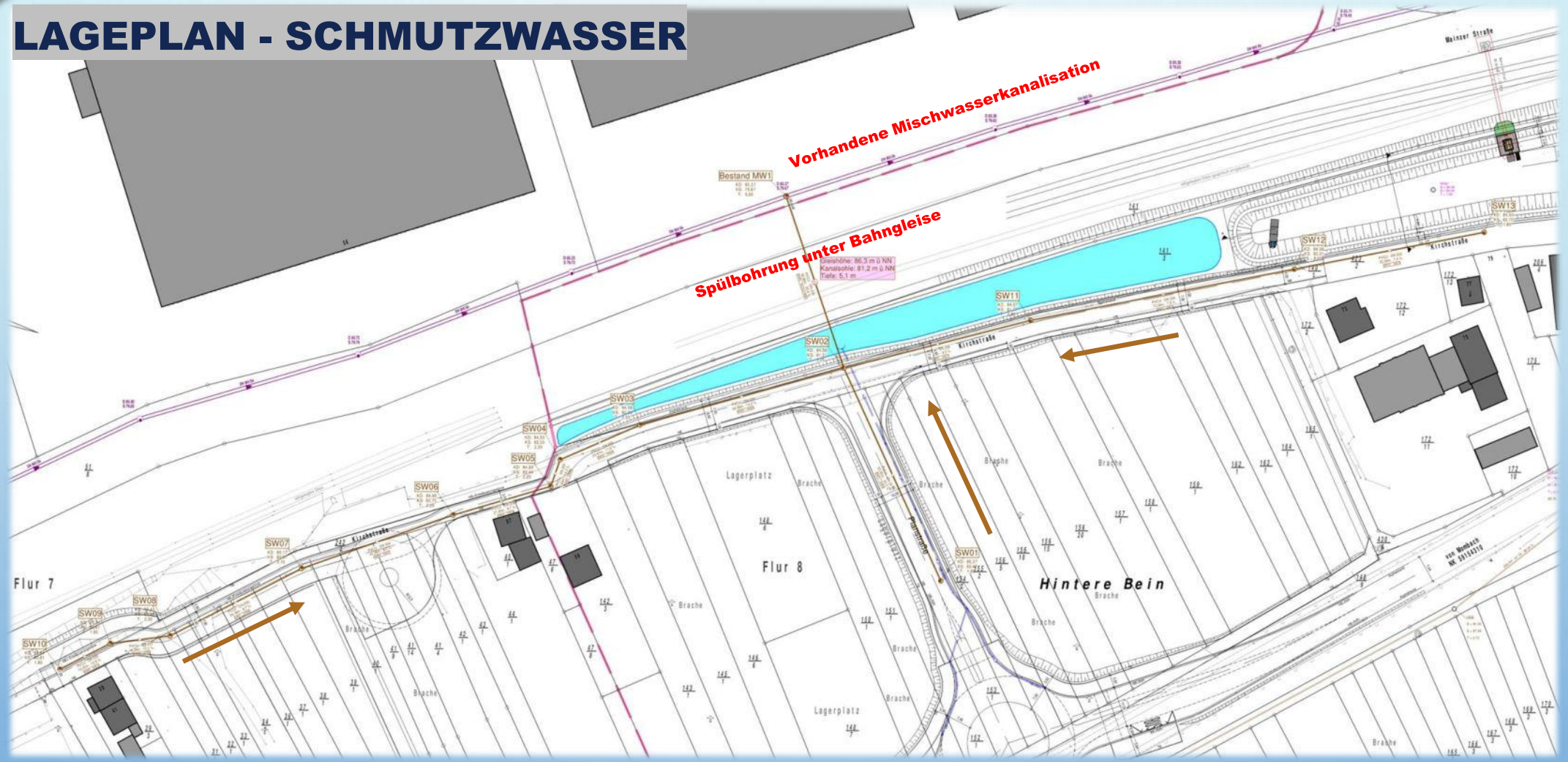
- **Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

- **Dachbegrünung der Hauptgebäude und der Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

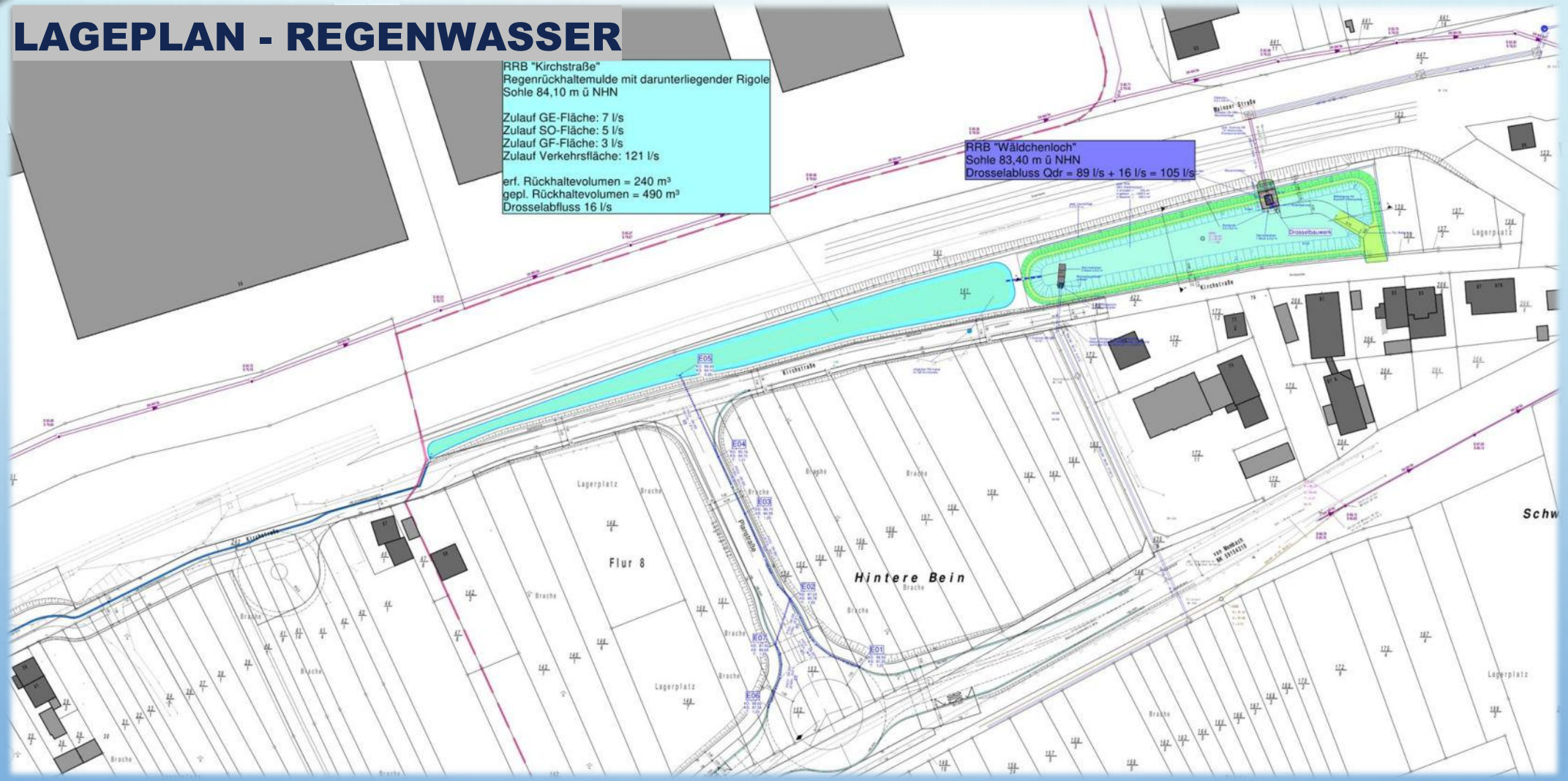
- **Oberflächenbefestigung im GE-, GI-, SO-Gebiet**
  und auf der Fläche für den Gemeinbedarf (GF „Feuerwehr“) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- **Verdunstung / Versickerung / Rückhaltung von Niederschlagswasser im GE-, GI-, SO-Gebiet**
  und auf der Fläche für den Gemeinbedarf (GF „Feuerwehr“) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

LAGEPLAN - SCHMUTZWASSER



LAGEPLAN - REGENWASSER



EINZUGSGEBIETE BERECHNUNGEN

RRB "Kirchstraße"
Regenrückhaltemulde mit darunterliegender Rigole
Sohle 84,10 m ü NHN

Zulauf GE-Fläche: 7 l/s
Zulauf SO-Fläche: 5 l/s
Zulauf GF-Fläche: 3 l/s
Zulauf Verkehrsfläche: 121 l/s

erf. Rückhaltevolumen = 240 m³
gepl. Rückhaltevolumen = 490 m³
Drosselabfluss 16 l/s

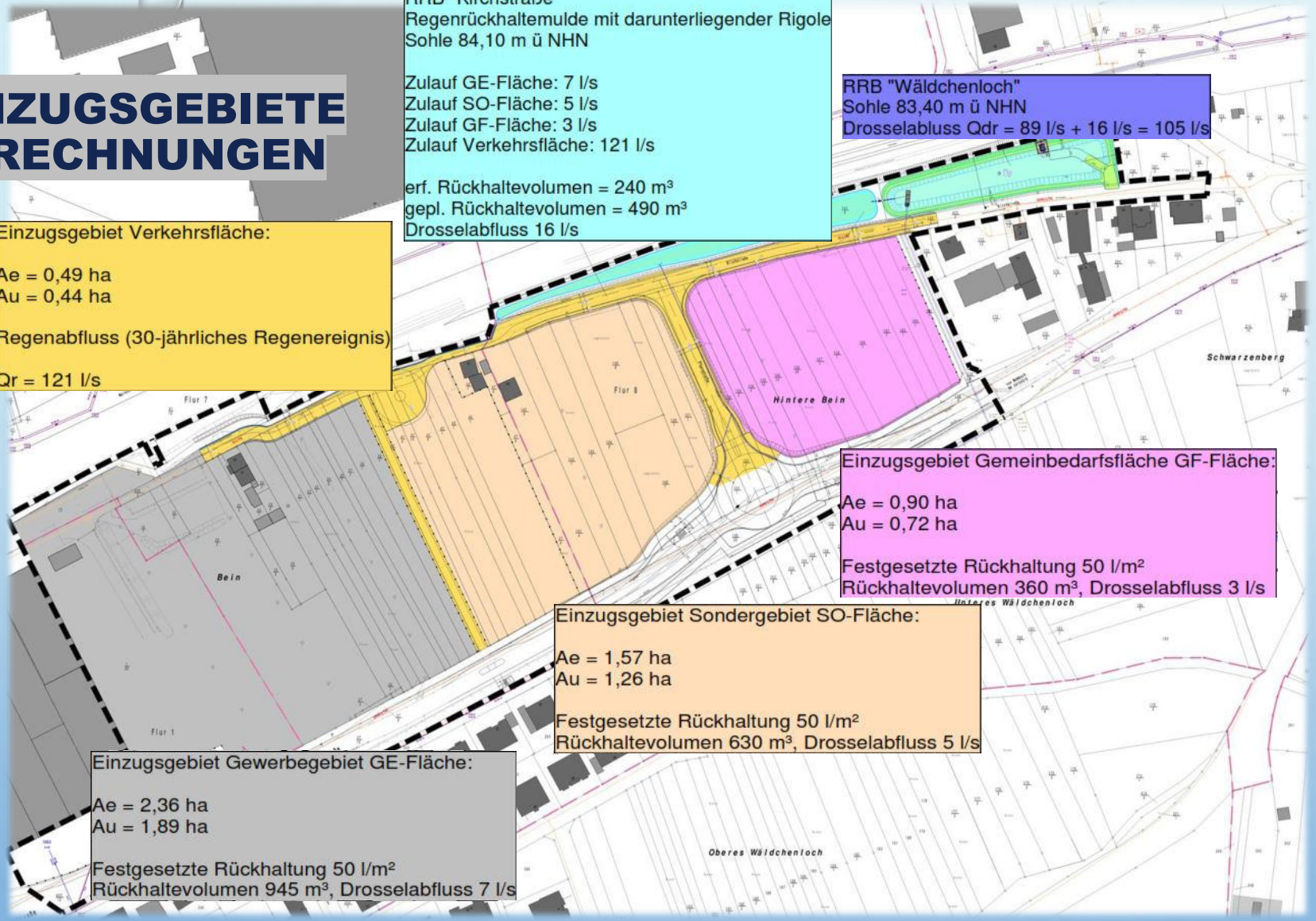
RRB "Wäldchenloch"
Sohle 83,40 m ü NHN
Drosselabluss Qdr = 89 l/s + 16 l/s = 105 l/s

Einzugsgebiet Verkehrsfläche:

Ae = 0,49 ha
Au = 0,44 ha

Regenabfluss (30-jährliches Regenereignis)

Qr = 121 l/s



Einzugsgebiet Gemeinbedarfsfläche GF-Fläche:

Ae = 0,90 ha
Au = 0,72 ha

Festgesetzte Rückhaltung 50 l/m²
Rückhaltevolumen 360 m³, Drosselabfluss 3 l/s

Einzugsgebiet Sondergebiet SO-Fläche:

Ae = 1,57 ha
Au = 1,26 ha

Festgesetzte Rückhaltung 50 l/m²
Rückhaltevolumen 630 m³, Drosselabfluss 5 l/s

Einzugsgebiet Gewerbegebiet GE-Fläche:

Ae = 2,36 ha
Au = 1,89 ha

Festgesetzte Rückhaltung 50 l/m²
Rückhaltevolumen 945 m³, Drosselabfluss 7 l/s

ANLAGE

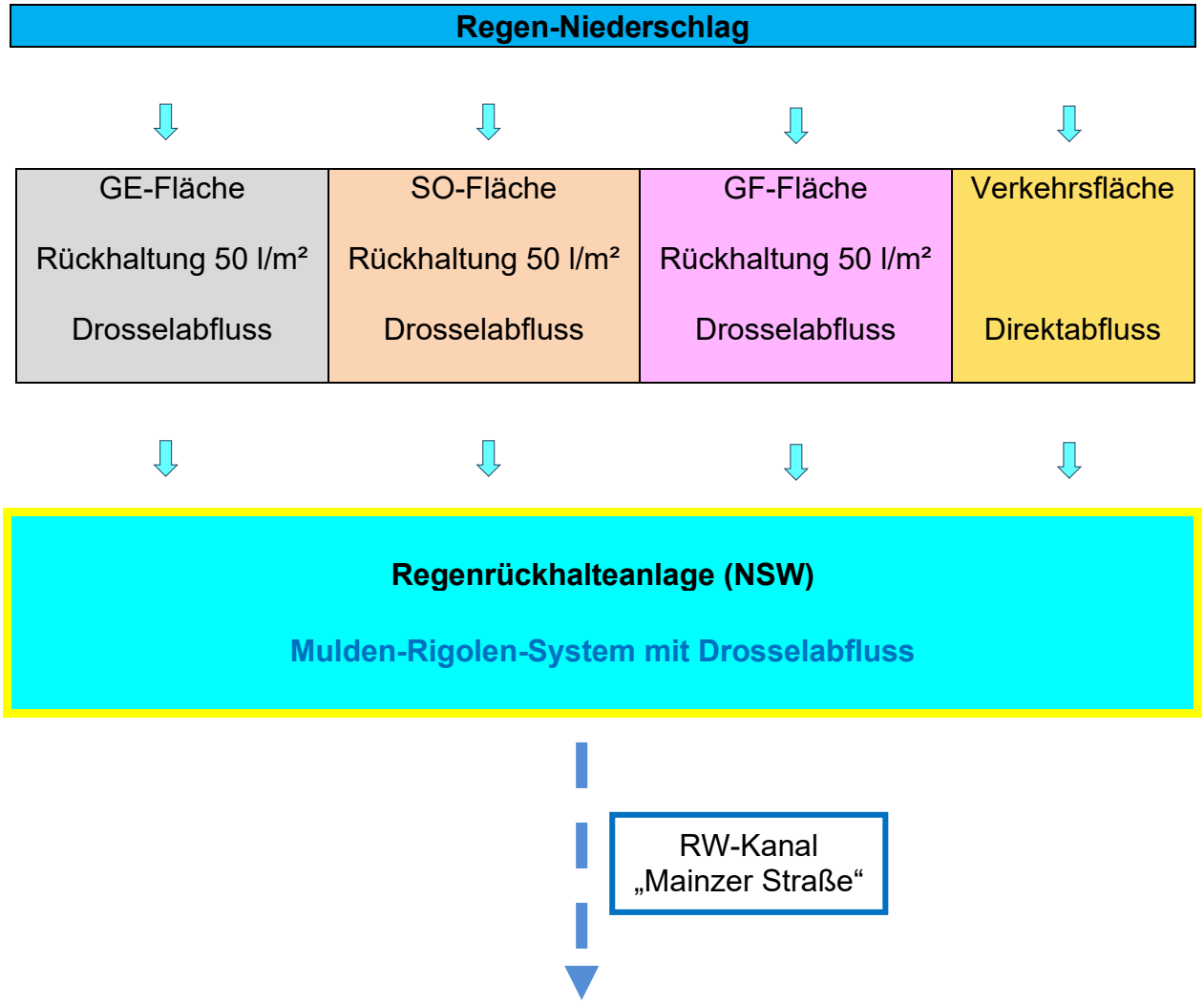
ENTWÄSSERUNGSKONZEPT NIEDERSCHLAGSWASSER (VORDIMENSIONIERUNG)

4 SEITEN

Entwässerungskonzept Niederschlagswasser

Im Plangebiet sind verschiedene Maßnahmen vorgesehen, die der Verdunstung und Rückhaltung von Niederschlagswasser, Reduzierung des Oberflächenabflusses, Verbesserung der Wasserdurchlässigkeit, Wiederherstellung des Wasserkreislaufs sowie der Entlastung der Vorfluter, Ortskanalisation und Kläranlage dienen.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes wurde die Fläche „NSW“ zur Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers festgesetzt. Diese Fläche dient ebenfalls zur Bewirtschaftung des ankommenden Niederschlagswassers aus dem südöstlich gelegenen Neubaugebiet „Wäldchenloch“. Für die beiden Gebiete wird jeweils eine Regenwasserrückhalteanlage, die miteinander verbunden sind, geplant. Im weiteren Verlauf wird das Niederschlagswasser über ein Drosselbauwerk und einer geplanten Regenwasserleitung in der Mainzer Straße und dem Steinweg dem Vorflutgraben des Rheines zugeführt.



Beschreibung der Regenwasserbewirtschaftungsanlage „Kirchstraße“

Das anfallende Niederschlagswasser wird im Plangebiet mit den Komponenten Rückhaltung, Verdunstung und gedrosselter Abfluss in Richtung Vorflutgraben des Rheins bewirtschaftet. Eine Versickerung in den Untergrund ist nicht gestattet. Aus diesem Grunde wurde eine zentrale Regenrückhalteanlage, bestehend aus einer Regenrückhaltemulde mit darunterliegender Rigole geplant. Die Regenrückhaltemulde wird in der öffentlichen Grünfläche, entlang der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereiches, parallel zu den Bahngleisen, angelegt. Diese Fläche wurde im Bebauungsplan zur Niederschlagswasserbewirtschaftung ausgewiesen.

Das im Gewerbegebiet (GE), im Industriegebiet (GI), im Sonstigen Sondergebiet (SO), sowie auf der Fläche für den Gemeinbedarf (GF „Feuerwehr“) anfallende unbelastete bzw. gering belastete Niederschlagswasser ist dort vor Ort mit den Komponenten Verdunstung, Versickerung und Rückhaltung zu bewirtschaften. Die Rückhalteanlagen sind so zu bemessen, dass ein Rückhaltevolumen von 50 l/m² abflusswirksamer Fläche bereitgestellt werden kann. Das überschüssige Niederschlagswasser wird gedrosselt zur zentralen Regenrückhalteanlage abgeleitet.

Dies stellt sich auf den oben genannten Flächen wie folgt dar:

Gewerbegebiet GE-Fläche:

A_E = 23.620 m² Abflussbeiwert = 0,8 A_u = 18.896 m²

Erforderliches Rückhaltevolumen bei 50 l/m² 945 m³
Berechnung 30-jährliches Regenereignis Drosselabfluss 7 l/s

Sonstiges Sondergebiet SO-Fläche:

A_E = 15.740 m² Abflussbeiwert = 0,8 A_u = 12.592 m²

Erforderliches Rückhaltevolumen bei 50 l/m² 630 m³
Berechnung 30-jährliches Regenereignis Drosselabfluss 5 l/s

Fläche Gemeinbedarf GF-Fläche:

A_E = 9.010 m² Abflussbeiwert = 0,8 A_u = 7.208 m²

Erforderliches Rückhaltevolumen bei 50 l/m² 360 m³
Berechnung 30-jährliches Regenereignis Drosselabfluss 3 l/s

Die geplanten Verkehrsflächen entwässern direkt, mittels Rohrleitungen, in die zentrale Regenrückhalteanlage.

A_E = 4.850 m² Abflussbeiwert = 0,9 A_u = 4.365 m²

Bemessung der Regenrückhalteanlage:

Die Bemessung des Regenrückhalteraumes erfolgt nach DWA Arbeitsblatt A 117 „Einfaches Verfahren“

Wiederkehrhäufigkeit (30-jährliches Ereignis)

n = 0,03

Drosselabfluss

Q_{Dr} = 16 l/s

Zuschlagsfaktor

f_Z = 1,15

Angeschlossene Flächen und vorgeschaltete Drosselabflüsse

	Verkehrsfläche (Pflaster)	4.850 m²
	mittl. Abflussbeiwert [Psi]	0,90
	abflusswirksame Fläche	4.365 m²
	GE – Fläche (GRZ 0,8)	
	Drosselabfluss	7 l/s
	SO – Fläche (GRZ 0,8)	
	Drosselabfluss	5 l/s
	GF – Fläche (GRZ 0,8)	
	Drosselabfluss	3 l/s

Weitere Details sind dem folgenden „Bemessungsnachweis“ zu entnehmen.

EINGABE				
Wiederkehrzeit	T	=	30	a
Überschreitungshäufigkeit	n	=	0,03	1/a
Undurchlässige Fläche	A_u	=	0,437	ha
Drosselabfluss des Rückhalteraumes	Q_{Dr}	=	16	l/s
Drosselabfluss von vorgeschalteten RRR	$Q_{Dr,V}$	=	15	l/s
Trockenwetterabfluss	$Q_{T,d,aM}$	=	0	l/s
Drosselabflussspende	$q_{Dr,R,u}$	=	2,29	l/(s·ha)
Fließzeit	t_f	=	5	min
Abminderungsfaktor	f_A	=	1,000	-
Zuschlagsfaktor	f_Z	=	1,15	-

ERGEBNIS				
Maßgebende Regenspende	$r_{D(n)}$	=	9,7	l/(s·ha)
Maßgebende Regendauer	D	=	1080	min
Spezifisches Volumen	$V_{s,u}$	=	552,2	m³/ha
Erforderliches Rückhaltevolumen	V	=	**241,3**	**m³**

Dauer-stufe D [min]	Regen-spende $r_{D(n)}$ [l/(s·ha)]	spezifisches Speichervolumen $V_{s,u}$ [m³/ha]
5	583,3	200,4
10	368,3	252,5
15	276,7	283,9
20	223,3	304,9
30	164,4	335,5
45	120,4	366,6
60	96,4	389,5
90	70	420,4
120	55,8	443,0
180	40,5	474,5
240	32,2	495,2
360	23,3	521,8
540	16,8	540,6
720	13,4	551,9
1080	9,7	552,2
1440	7,7	537,6
2880	4,4	419,5
4320	3,2	271,7

Berechnung geplantes Rückhaltevolumen:

Entwässerungsmulde: V = 360 m³

Mittl. Fläche 1.200 m²
Tiefe 0,30 m

Rigole: V = 130 m³

Fläche 880 m²
Dicke 0,50 m
Porenanteil 0,3

Ergebnisse:

erforderliches Rückhaltevolumen ca. 240 m³

---

geplantes Rückhaltevolumen ca. 490 m³

Einzelhandelskonzept

für die Gemeinde Budenheim

Auftraggeberin:
Gemeindeverwaltung Budenheim
Berliner Straße 3
55257 Budenheim

Ihre Ansprechpartner
Wirtschaftsgeograph Joachim Schulte, M.A.
(Projektleitung)

Dipl.-Geogr. Rainer Schmidt-Illguth
(Niederlassungsleitung)

BBE Handelsberatung GmbH
Goltsteinstraße 87 a
50968 Köln
Deutschland

Tel +49 221 789 41 160
Fax +49 221 789 41 169
E-Mail schulte@bbe.de

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

Wissen schafft Zukunft.

München - Hamburg - Köln - Leipzig - Münster - Erfurt

Köln, im Juni 2018

Inhaltsverzeichnis

1 Aufgabenstellung und Auftragsdurchführung 4

1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung 4

1.2 Vorgaben der Landesplanung für kommunale Einzelhandelskonzepte 5

1.3 Methodische Vorgehensweise 9

2 Makrostandort 10

2.1 Lage und zentralörtliche Funktion 10

2.2 Erreichbarkeit und Verkehr 12

2.3 Siedlungsstruktur und Bevölkerungsdaten 12

2.4 Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen in der Gemeinde Budenheim 14

3 Einzelhandelssituation im Gemeindegebiet von Budenheim 16

3.1 Einzelhandelsausstattung nach Standortlagen 16

3.2 Einzelhandelsausstattung nach Sortimenten 19

3.3 Einzelhandelszentralität 20

3.4 Fazit der Angebots- und Nachfrageanalyse 22

4 Potenzialstandorte des großflächigen Einzelhandels 24

5 Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Budenheim und Handlungsempfehlungen 27

5.1 Handlungsempfehlungen zu der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung und Standortkonzept 27

5.2 Sortimentsliste der Gemeinde Budenheim 30

6 Abschließende Empfehlungen 35

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage im Raum und zentralörtliche Funktion 11
Abbildung 2: Einwohnerentwicklung in Budenheim und Vergleichsräumen 2008 – 2015 (2008 = 100 %) 13
Abbildung 3: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in der Gemeinde Budenheim und in umliegenden Kommunen 14
Abbildung 4: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten 15
Abbildung 5: Lebensmittelmärkte der Gemeinde Budenheim (Fotos) 16
Abbildung 6: Nutzungsstrukturen in der Gemeinde Budenheim 17
Abbildung 7: Verkaufsflächen und Umsätze in der Gemeinde Budenheim nach Sortimenten 19
Abbildung 8: Umsatz-Kaufkraft-Relation im Überblick 20
Abbildung 9: Umsatz-Kaufkraft-Relation und Kaufkraftsaldo nach Warengruppen 21
Abbildung 10: Prüfstandorte 25
Abbildung 11: Versorgungsbereich Nahversorgung Mainzer Landstraße 29
Abbildung 12: Sortimentsliste der innenstadt- und nahversorgungsrelevanten und nicht-innenstadtrelevanten Sortimente der Gemeinde Budenheim 33

1 Aufgabenstellung und Auftragsdurchführung

1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Die Gemeinde Budenheim plant, ein heute mindergenutztes Areal an der Mainzer Landstraße für eine größere Einzelhandelsentwicklung zu überplanen. Investor des Vorhabens ist die REWE Group, die den an der Binger Straße in Budenheim ansässigen Supermarkt auf das Entwicklungsareal verlagern und noch weitere nahversorgungsrelevante Fachmärkte auf dem Gelände errichten möchte.

Vor dem Hintergrund dieses Planvorhabens wurde die BBE Handelsberatung im Herbst 2016 von der Gemeinde Budenheim mit einer Einzelhandels-Bedarfsanalyse beauftragt. Mit diesem Gutachten sollte geprüft werden, ob die Tragfähigkeit der projektierten Nutzungen aus absatzwirtschaftlicher Sicht gewährleistet und das Entwicklungsareal an der Mainzer Landstraße auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten als Standort weiterer Einzelhandelsbetriebe geeignet ist.

Diese Analyse zeigte auf, dass in der Gemeinde Budenheim ausgeprägte Versorgungslücken bestehen und die projektierten Nutzungen dazu geeignet sind, heute bestehende Angebotsdefizite abzumildern. Darüber hinaus wurde aufgezeigt, dass innerhalb des baulichen Bestands der Ortsmitte keine Flächenpotenziale vorhanden sind, weitere Einzelhandelsbetriebe in marktgerechten Größen anzusiedeln.

Die Ergebnisse dieser Analyse haben die Gemeinde Budenheim veranlasst, die Planung fortzuführen und zur Vorbereitung des notwendigen Genehmigungsverfahrens ein Planungsgespräch mit der Unteren Landesplanungsbehörde des Landkreises Mainz-Bingen zu führen. Dieses Gespräch führte zu dem Ergebnis, dass als Grundlage für die landesplanerische Beurteilung des Vorhabens ein kommunales Einzelhandelskonzept erforderlich wird. Dabei sind – den Zielen des Landesentwicklungsprogramms Rheinland-Pfalz (LEP IV) folgend –

- zentrale Versorgungsbereiche räumlich festzulegen und damit diejenigen Standortbereiche zu definieren, die für eine Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten infrage kommen,
- Ergänzungsstandorte für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten festzulegen und es ist
- mittels einer „Budenheimer Sortimentsliste“ planungsrechtlich verbindlich festzulegen, welche Einzelhandelsbranchen in Budenheim als innenstadt- bzw. nicht-innenstadtrelevant zu betrachten sind.[1]

Die BBE Handelsberatung GmbH ist mit der Erstellung des kommunalen Einzelhandelskonzepts beauftragt worden. Die Ergebnisse werden im Folgenden dargelegt.

---

[1] Der landesplanerische Steuerungsrahmen für den großflächigen Einzelhandel (LEP IV), der wichtige Determinanten für das kommunale Einzelhandelskonzept vorgibt, wird im Folgenden detailliert in seinen Eckpunkten vorgestellt (siehe Kapitel 1.2).

1.2 Vorgaben der Landesplanung für kommunale Einzelhandelskonzepte

Das Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Budenheim verfolgt insbesondere das Ziel, unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Besonderheiten und Problemlagen des Planungsraumes, zielgerichtete Vorschläge für eine Ausgestaltung der landes- und regionalplanerischen Steuerungsansätze zu entwickeln.

Dabei bildet das **Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz** (LEP IV), das am 25. November 2008 in Kraft getreten ist, den Orientierungsrahmen, da es u. a. die wesentlichen Grundsätze und Ziele der Einzelhandelsentwicklung in Rheinland-Pfalz formuliert. Das LEP IV greift aktuelle Praxiserfahrungen der Steuerung von Einzelhandelsvorhaben auf und präzisiert bzw. ergänzt mit weitgehenden Neuformulierungen die Vorgaben des früheren LEP III:

- **Grundsatz Daseinsvorsorge in zentralen Orten (Grundsatz 56)**

  „Die Sicherung einer wohnortnahen und qualitativen Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen und privaten Einrichtungen und Dienstleistungen der Daseinsvorsorge soll durch die zentralen Orte in den Mittelbereichen und in Aufgabenteilung in den mittelzentralen Verbünden wahrgenommen werden."

- **Zentralitätsgebot (Ziel 57)**

  „Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig. Betriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht".

  In der Gemeinde Budenheim als Grundzentrum können somit großflächige Einzelhandelsvorhaben realisiert werden, sofern diese eine Verkaufsfläche von 2.000 m² nicht überschreiten.

- **Städtebauliches Integrationsgebot (Ziel 58)**

  „Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, d. h. in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig. Die städtebaulich integrierten Bereiche sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen.

  Neben der räumlichen Abgrenzung dieser städtebaulich integrierten Bereiche ist gleichzeitig eine ortsspezifische Sortimentsliste zur Definition innenstadt- bzw. nicht-innenstadtrelevanter Sortimente festzulegen."

- **Ergänzungsstandorte (Ziel 59)**

  „Die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten ist auch an Ergänzungsstandorten der zentralen Orte zulässig. Diese sind ebenfalls von den Gemeinden in Abstimmung mit der Regionalplanung festzulegen und zu begründen. Innenstadtrelevante Sortimente sind als Randsortimente auf eine innenstadtverträgliche Größenordnung zu begrenzen."

- **Nichtbeeinträchtigungsgebot (Ziel 60)**

  „Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden. Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten."

- **Agglomerationsverbot (Ziel 61)**

  „Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche ist durch Verkaufsflächenbegrenzungen in der Bauleitplanung entgegenzuwirken. Haben sich bereits Agglomerationsbereiche außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche gebildet, so sind diese als Sondergebiete des großflächigen Einzelhandels in der Bauleitplanung auszuweisen und in ihrem Bestand festzuschreiben."

- **Grundsatz ÖPNV-Einbindung von Ergänzungsstandorten (Grundsatz 62)**

  „Die Ergänzungsstandorte, die außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche eines zentralen Ortes liegen, sollen in örtliche bzw. regionale ÖPNV-Netze eingebunden werden."

- **Grundsatz Versorgungssicherung im ländlichen Raum (Grundsatz 63)**

  „Um wesentliche Versorgungsschwächen im ländlichen Raum zu vermeiden, sollen Modelle erprobt werden und bei erfolgreichem Einsatz fortgesetzt werden, die den Einzelhandel mit Zusatzfunktionen Post/ Bank/ Dienstleistungen) – auch als mobile Einrichtungen – verknüpfen."

Die Grundsätze und Ziele der Einzelhandelsentwicklung in Rheinland-Pfalz werden durch den LEP IV ausführlich erläutert und begründet. Von besonderer Bedeutung für das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Budenheim sind die Ausführungen zu den Zielen 57 bis 60:

- **zu Ziel 57:** „Das Zentralitätsgebot sichert die vorrangige Zuordnung der großflächigen Einzelhandelsbetriebe in den zentralen Orten und betrifft sowohl Betriebe, die ganz oder teilweise der Deckung des örtlichen Bedarfs dienen, als auch alle sonstigen Betriebe des großflächigen Einzelhandels.

  Die Deckung der Grundversorgung, insbesondere an Nahrungs- und Genussmitteln, soll möglichst wohnungsnah und barrierefrei erfolgen können.

  Deshalb soll zur Sicherung der Grundversorgung im Nahbereich in größeren Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung oder in größeren Gemeindeteilen von Mittel- und Oberzentren im Bereich des Angebots an Nahrungs- und Genussmitteln ein Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben bis zu einer Größenordnung von 1.600 m² Verkaufsfläche möglich sein, sofern dies an einem integrierten Standort stattfindet und keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen benachbarter zentraler Orte zu erwarten sind. Die Notwendigkeit sollte aus einem kommunalen Einzelhandelskonzept zum Beispiel auf Ebene der

Verbandsgemeinde abgeleitet werden und vorrangig Betriebe mit einem dauerhaft breiten Sortimentsangebot (Lebensmittelvollsortimenter mit den nahversorgungsrelevanten Sortimenten wie Lebensmittel, Getränke, Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren) berücksichtigen.

Die Grundversorgung umfasst insbesondere Waren des täglichen, kurzfristigen Bedarfs (zum Beispiel Nahrungsmittel, Drogeriewaren/ Kosmetikartikel sowie Haushaltswaren/ Glas/ Porzellan).“

- **zu Ziel 58**: „Der großflächige Einzelhandel leistet einen wesentlichen Beitrag zur Funktionsfähigkeit und Attraktivität der zentralen Orte. Die städtebauliche Integration des Einzelhandels soll spürbare Schwächen von Innenstadtfunktionen vermeiden.

  Bei der Abgrenzung der städtebaulich integrierten Bereiche ist sowohl die Nahversorgung als auch ein angemessenes Verhältnis der Größenordnung von Verkaufsflächen zwischen integrierten und Ergänzungsstandorten (Sondergebiete großflächiger Einzelhandel gemäß BauNVO) sicherzustellen und in kommunalen bzw. regionalen Einzelhandelskonzepten zu begründen.

  Dies gilt insbesondere für Ober- und Mittelzentren, kann aber auch im Einzelfall für die Ansiedlung von Nahversorgungszentren in Grundzentren eine erforderliche Grundlage darstellen.

  Auch die Ergänzungsstandorte sind analog zu den städtebaulich integrierten Bereichen aus einem kommunalen bzw. regionalen Einzelhandelskonzept abzuleiten, das kommunalspezifische Aussagen zur Zentrenrelevanz des Sortiments enthalten muss (kommunale Sortimentsliste).

  Zu den innenstadtrelevanten Sortimenten zählen insbesondere folgende Sortimente:

  Nahrungsmittel, Drogeriewaren/ Kosmetikartikel, Haushaltswaren/ Glas/ Porzellan, Bücher/ Zeitschriften, Papier/ Schreibwaren, Büroartikel, Kunst/ Antiquitäten, Baby-/ Kinderartikel, Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, Unterhaltungselektronik/ Computer, Hifi/ Elektroartikel, Foto/ Optik, Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Teppiche, Textilien/ Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe, Musikalienhandel, Uhren/ Schmuck, Spielwaren, Sportartikel, Blumen, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Mofas, Zooartikel, Tiernahrung und Tiere.

  Im Rahmen von kommunalen Einzelhandelskonzepten kann im begründeten Einzelfall eine Erweiterung bzw. eine Reduzierung dieses Katalogs vorgenommen werden.“

- **zu Z 59**: „Zur Steuerung der Entwicklung außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche soll auch eine Ausweisung von Ergänzungsstandorten erfolgen. Diese betreffen insbesondere die Standorte auf der „grünen Wiese“. Innenstadtrelevante Randsortimente sollen dort in der Regel nicht mehr als zehn Prozent der Verkaufsflächen umfassen. Eine Begrenzung der absoluten Größenordnung ist im Rahmen der raumordnerischen Prüfung von Vorhaben vor dem Hintergrund möglicher Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche der Standortgemeinde zu prüfen.“

- **zu Z 60**: „Darüber hinaus haben die planenden Standortgemeinden die übergemeindliche Abstimmung von Planung und Ansiedlung, Erweiterung oder Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen sicherzustellen (interkommunales Abstimmungsgebot). Dabei sind auch die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu berücksichtigen (im Sinne des § 2 Abs. 2 BauGB und des § 34 Abs. 3 BauGB). Zentrale Versorgungsbereiche können sich insbesondere aus entsprechenden Darstellungen und Festlegungen in Bauleitplänen und Raumordnungsplänen ergeben.

Sie können sich auch aus sonstigen städtebaulichen Konzeptionen wie zum Beispiel städtischen Zentren- oder Einzelhandelskonzepten oder auch aus den tatsächlichen Verhältnissen ergeben. Als Anhaltspunkt für die Beschränkung innenstadtrelevanter Sortimente als Randsortimente kann zu Beispiel die Schwelle der Großflächigkeit dienen. Darüber hinaus sollen Randsortimente in einem inhaltlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptsortiment stehen.

Soweit noch nicht vorhanden, wird den Gemeinden empfohlen, auch interkommunal abgestimmte Einzelhandelskonzepte zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in den betreffenden Gemeinden bzw. im betreffenden Teilraum aufzustellen. Hierbei ist insbesondere dem Aspekt der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung Rechnung zu tragen."

Da sich die Gemeinde Budenheim innerhalb des Geltungsbereiches des **Regionalen Raumordnungsplanes Rheinhessen-Nahe** befindet, sind zudem folgende Ziele und Grundsätze des Regionalen Raumordnungsplanes zu beachten:

G 41 Bevölkerung und Wirtschaft in allen Teilen der Region sollen bedarfsgerecht mit Waren und Dienstleistungen versorgt werden. Hierbei soll die Deckung des täglichen Bedarfs soweit wie möglich wohnortnah erfolgen. Dies gilt vor allem für den dünn besiedelten ländlichen Raum. Die Zentrenerreichbarkeit spielt dabei eine wichtige Rolle.

ZN 42 Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig (Zentralitätsgebot). Betriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht. Ausnahmsweise sind in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion, mit mehr als 3.000 Einwohnerinnen und Einwohnern, großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu insgesamt 1.600 m² Verkaufsfläche zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung erforderlich ist.[2]

ZN 43 Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig (städtebauliches Integrationsgebot). Die städtebaulich integrierten Bereiche (»zentrale Versorgungsbereiche« im Sinne des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.[3]

ZN 44 Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde, noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich

---

[2] vgl. LEP IV, Kap. 3.2.3, Z 57, S. 96, einschließlich Begründung/Erläuterung (S. 97)

[3] vgl. LEP IV, Kap. 3.2.3, Z 58, S. 96, einschließlich Begründung/Erläuterung (S. 98

beeinträchtigt werden (Nichtbeeinträchtigungsgebot). Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten.[4]

Z 45 Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist auf Industrie- und Gewerbeflächen nicht gestattet. Hierfür sollen die planerischen Voraussetzungen (Sondergebiete) geschaffen werden, in denen die Zweckbestimmung und Art der Nutzung geregelt ist (§ 11 BauNVO).

1.3 Methodische Vorgehensweise

Die Untersuchung basiert auf folgenden Erhebungen und Datenquellen:

Betriebsstättenerhebung in der Gemeinde Budenheim

Im September 2016 ist von der BBE eine Vollerhebung aller im Gemeindegebiet vorhandenen Einzelhandelsbetriebe[5] durchgeführt worden. Dabei wurden die Verkaufsflächen der Betriebe nach 31 Warengruppen differenziert erhoben. Darüber hinaus sind im Mai 2017 in der Ortsmitte von Budenheim die sonstigen zentrenkompatiblen Nutzungen (private Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen) erfasst worden.

Unter Beachtung der standortbezogenen Rahmenbedingungen sowie der branchen- und betriebsformenspezifischen Leistungskennziffern wurde die Umsatzleistung der Einzelhandelsbetriebe eingeschätzt.

Weitere Grundlagen

Das Kaufkraftpotenzial basiert auf IfH-Daten zum Branchenumsatz (Brancheninformationssystem Datenstand: Dezember 2015), aus dem die Pro-Kopf-Ausgaben berechnet werden. Zur Regionalisierung des Kaufkraftniveaus werden die sortimentsbezogenen Kaufkraftkennziffern aus der aktuellen Veröffentlichung[6] der „MB-Research-Kaufkraft 2016“ zugrunde gelegt.

Für die Konzeptentwicklung wurde auf relevante Daten aus sekundärstatistischen Quellen sowie einzelhandelsbezogene Kenndaten der BBE Marktforschung zurückgegriffen.

---

4 vgl. LEP IV, Kap. 3.2.3, Z 60, S. 96, einschließlich Begründung/Erläuterung (S. 99)

5 Als Einzelhandelsbetriebe werden die Betriebe bezeichnet, die Waren ausschließlich oder überwiegend an Endverbraucher in Verkaufsräumen verkaufen. Dabei werden auch Ladenhandwerksbetriebe (Bäckereien, Konditoren, Metzgereien) und Apotheken berücksichtigt. Aus der Betrachtung ausgeklammert werden die Betriebe des Kfz-Handels/ -Handwerks, des Handels mit Mineralölerzeugnissen (außer größere Verkaufsräume in Tankstellen) und ähnlichen Waren.

6 Die regionalisierten Kaufkraftkennziffern werden von MB Research alle zwei Jahre aktualisiert.

2 Makrostandort

2.1 Lage und zentralörtliche Funktion

Die rheinland-pfälzische Gemeinde Budenheim liegt in Rheinhessen an der Landesgrenze zu Hessen. Die Gemeinde ist die einzige verbandsfreie Gemeinde des Landkreises Mainz-Bingen, die keinen Stadtstatus hat. Die Nachbargemeinden von Budenheim sind im Westen die Gemeinde Heidesheim am Rhein und im Osten/ Südosten die Landeshauptstadt Mainz. Im Norden grenzt Budenheim – durch den Rhein getrennt – an den Rheingau-Taunus Kreis (Hessen) bzw. an die Landeshauptstadt Wiesbaden sowie die Gemeinden Eltville am Rhein und Walluf.

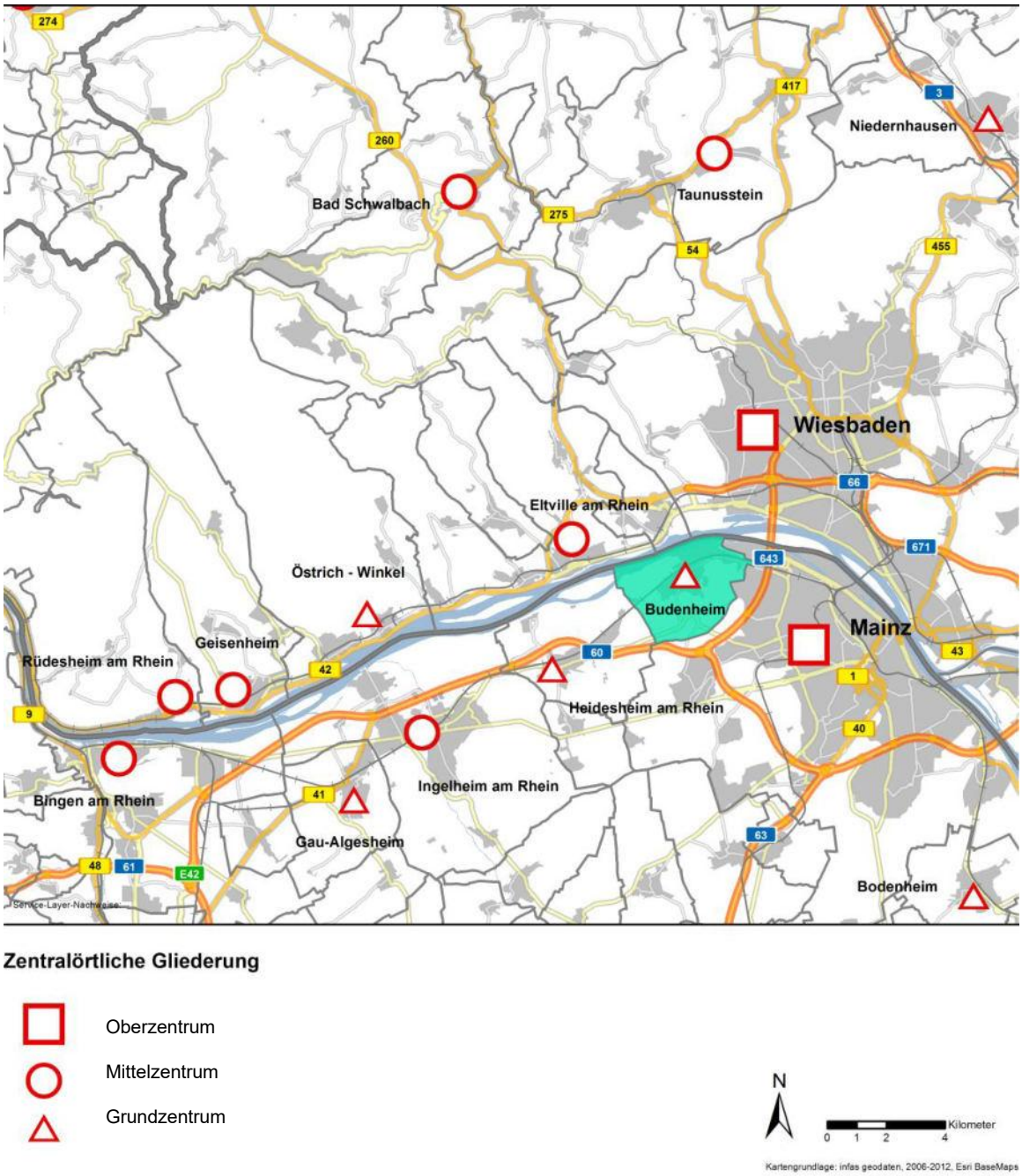
Im Regionalen Raumordnungsbericht Rheinhessen-Nahe wird der Gemeinde Budenheim die Funktion eines Grundzentrums im hochverdichteten Raum um Mainz zugewiesen. Die Gemeinde übernimmt damit keine überörtlichen Versorgungsfunktionen.

Die Entfernung zu den nächstgelegenen Oberzentren Mainz und Wiesbaden ist gering, da diese an das Gemeindegebiet von Budenheim anschließen (vgl. Abbildung 1). So ist die Innenstadt von Mainz in ca. 9 km, die Innenstadt von Wiesbaden in ca. 15 km zu erreichen. Darüber hinaus befinden sich mehrere dezentrale Agglomerationsstandorte nahe Budenheim (v. a. Industrie- und Gewerbegebiet Rheinallee in Mainz-Mombach und Äppelallee in Wiesbaden Biebrich), so dass sich der Einzelhandelsstandort Budenheim in einer intensiven Wettbewerbsbeziehung mit sehr attraktiven Einzelhandelsstandorten in räumlicher Nähe befindet.

Im Untersuchungszusammenhang ist weiterhin darauf hinzuweisen, dass der Gemeinde insbesondere durch die beiden größten örtlichen Industriebetriebe Chemische Fabrik Budenheim und Fa. Bericap, die sich auf Kunststoffverschlüsse spezialisiert hat, als Arbeitsstandort mit rd. 2.300 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten eine größere Bedeutung zukommt. Dennoch weist die Erwerbsbevölkerung der Gemeinde Budenheim im Saldo eine Außenorientierung auf. Mit 1.972 Einpendlern und 2.977 Auspendlern ergibt sich ein negativer Pendlersaldo von 1.005 Erwerbspersonen, was v. a. auf die hohen Arbeitsplatzzentralitäten der Oberzentren Mainz und Wiesbaden und des Mittelzentrums Ingelheim zurückzuführen ist.[7]

[7] Quelle: Bundesagentur für Arbeit: Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte nach Wohn- und Arbeitsort mit Pendlerdaten, Stand: 30.06.2015

Abbildung 1: Lage im Raum und zentralörtliche Funktion



Quelle: BBE Handelsberatung

2.2 Erreichbarkeit und Verkehr

Das Gemeindegebiet von Budenheim wird fast ausschließlich durch die Landstraße L 423 (Binger Straße bzw. Mainzer Landstraße) in Richtung Mainz-Mombach und Heidesheim an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Dabei stellt die L 423 als Hauptverkehrsachse eine das Gemeindegebiet zentral querende Erschließungsstraße dar. Darüber hinaus verläuft im Süden der Gemeinde die L 422, die eine Anbindung an Mainz-Gonsenheim und ebenfalls an Heidesheim gewährleistet. Die übrigen Straßen im Gemeindegebiet dienen ausschließlich der inneren Erschließung der Wohn- und Gewerbegebiete.

Eine Autobahnanbindung an die Bundesautobahnen A 60 (Bingen - Mainz) und die A 643 (Wiesbaden - Mainz) ist in rd. fünf bzw. acht Kilometern Entfernung vorhanden.

Budenheim verfügt über einen Haltepunkt, der die Gemeinde durch die Linie RB 32 (Koblenz - Bingen - Mainz - Frankfurt) an den schienengebundenen Nahverkehr anschließt. Mit diesem Linienverkehr ist beispielsweise das Oberzentrum Mainz in ca. 8 Minuten zu erreichen, wo ein Fernverkehrsanschluss besteht. Ergänzt wird der öffentliche Personennahverkehr durch die Buslinien 68 (Laubenheim - Budenheim) und 620 (Ingelheim - Mainz) aus dem Gebiet des Rhein-Nahe-Nahverkehrsverbundes, die Budenheim auch an die umliegenden Gemeinden anbinden.

2.3 Siedlungsstruktur und Bevölkerungsdaten

Der Siedlungskörper der Gemeinde Budenheim ist sehr kompakt und wird im Norden begrenzt durch das Fabrikgelände der Chemischen Fabrik Budenheim und die Bahntrasse, die durch das Gemeindegebiet in Südwest-Nordost-Richtung führtt und eine klare Zäsur bildet. Im Osten schließt das Gemeindegebiet an das Gelände des Mainzer Golfclubs und im Süden und Westen an den Lennebergwald an.

Die räumliche Ausdehnung des Siedlungskörpers ist mit max. 800 Metern in Nord-Süd-Richtung und max. 1.500 Metern in West-Ost-Richtung vergleichsweise gering. Gleichzeitig ist die Topographie des Gemeindegebietes weitgehend eben und die Erschließung mit Fuß- und Radwegen ist als gut zu bewerten, so dass ein großer Teil der Bevölkerung fast jeden Standort innerhalb der Gemeinde auch ohne Pkw erreichen kann.

Die Gemeinde Budenheim weist 8.681 Einwohner auf.[8] Dabei zeigte die Gemeinde im Zeitraum von 2008 bis 2015 eine insgesamt konstante Bevölkerungsentwicklung. Die Bevölkerungszahl der Gemeinde ist in den letzten Jahren dabei jedoch deutlichen Schwankungen unterlegen, wobei sich die Einwohnerzahl im Zeitraum von 2008 bis 2011 zunächst negativ entwickelt hat. Im Zeitraum von 2012 bis 2015 ist die Einwohnerzahl dann wieder auf das Niveau des Basisjahres angestiegen (vgl. Abbildung 2).

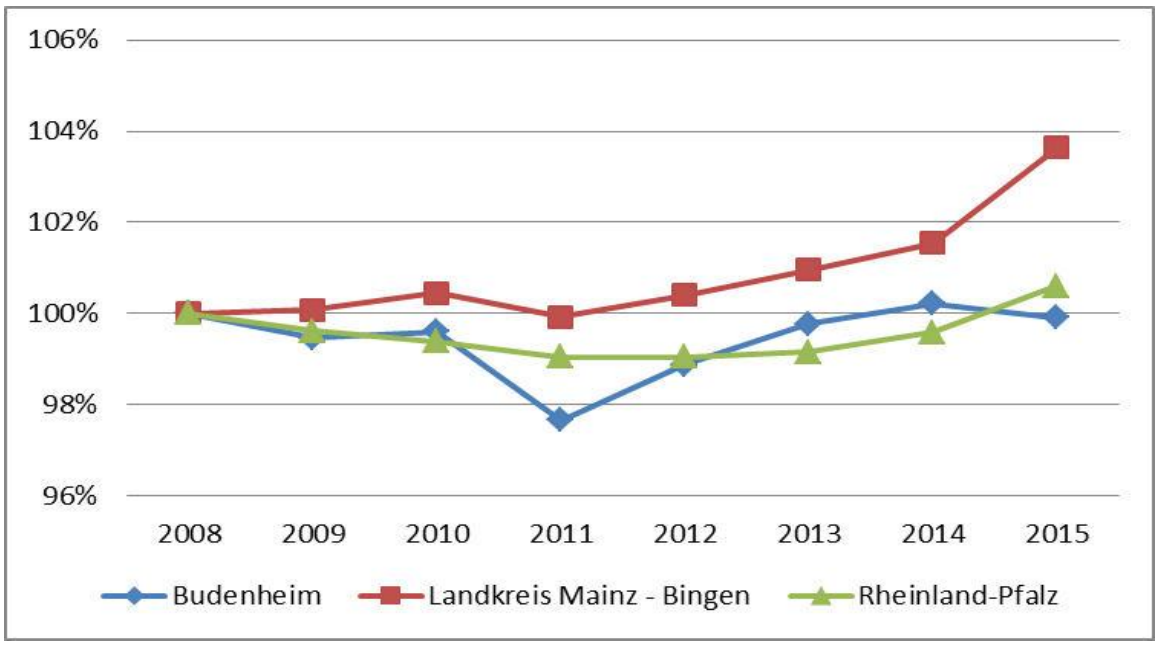
Die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Budenheim verläuft damit auf ähnlichem Niveau wie die des Landes Rheinland-Pfalz. Im Gegensatz dazu weist jedoch der gesamte Landkreis Mainz-Bingen in den letzten Jahren eine sehr positive Bevölkerungsentwicklung auf.

---

8 Quelle: Einwohnermeldeamt der Gemeinde Budenheim, Stand: 30.09.2016 (nur Hauptwohnsitze)

Bis zum Jahr 2020 wird der Gemeinde Budenheim vom Statistischen Landesamt Rheinland-Pfalz ein geringfügiger Einwohnerrückgang auf rd. 8.500 Einwohner prognostiziert. Im Hinblick auf die zukünftige Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Budenheim ist allerdings darauf hinzuweisen, dass nach der Gemeindemodellrechnung zur zukünftigen Bevölkerungsentwicklung die Gesamteinwohnerzahl in Budenheim auf rd. 9.000 Einwohner steigen wird. Bei dieser Prognose wurden die aktuellen Wohnbauland-Ausweisungen der Gemeinde bedacht, die an zwei Standorten insgesamt rd. 170 Wohneinheiten aufzeigen. So befindet sich am südöstlichen Siedlungsgebiet das Wohngebiet „Wiesmoorer Straße/ Gonsenheimer Straße“ mit rd. 70 Grundstücken derzeit im Bau. Darüber hinaus befindet sich ein weiteres Wohngebiet („Wäldchenloch“, rd. 100 Grundstücken) am östlichen Ortsrand von Budenheim in Planung.

Abbildung 2: Einwohnerentwicklung in Budenheim und Vergleichsräumen 2008 – 2015 (2008 = 100 %)



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz; eigene Darstellung

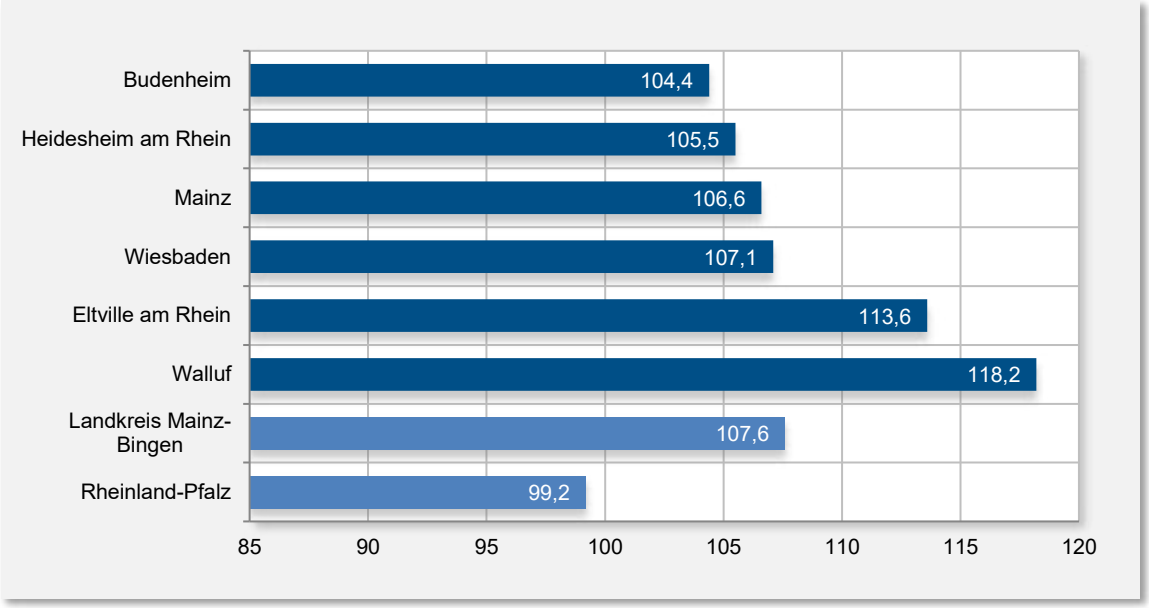
2.4 Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen in der Gemeinde Budenheim

Zur Berechnung des einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumens werden die privaten Verbrauchsausgaben zugrunde gelegt, die wiederum aus dem verfügbaren Einkommen abzüglich der Sparquote resultieren. Von den privaten Verbrauchsausgaben im gesamten Bundesgebiet sind demnach aktuell pro Jahr und Kopf insgesamt 6.222 € einzelhandelsrelevant.[9]

Um die Marktgebiet-spezifischen Ausgabebeträge zu ermitteln, wird der Durchschnittswert mit der sortimentsspezifischen Kaufkraftkennziffer (BBE!MB-Research) gewichtet. Die Höhe der Kaufkraftkennziffer wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Die Kennziffer gibt unabhängig von der Gemeindegröße das verfügbare Netto-Einkommen pro Einwohner im Verhältnis zum Gesamt-Einkommen der Bundesrepublik an, welches für die Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht.

Die sortimentsspezifische Kaufkraftkennziffer der Gemeinde Budenheim liegt mit 104,4 % oberhalb des Bundesdurchschnitts (= 100,0). Im Landkreis Mainz-Bingen und in den Nachbarkommunen liegen noch höhere Kaufkraftkennziffern vor, während lediglich die Kaufkraftkennziffer von Rheinland-Pfalz unter dem Bundesdurchschnitt liegt (vgl. Abbildung 3).

Abbildung 3: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in der Gemeinde Budenheim und in umliegenden Kommunen



Quelle: MB-Research-Kaufkraftkennziffern

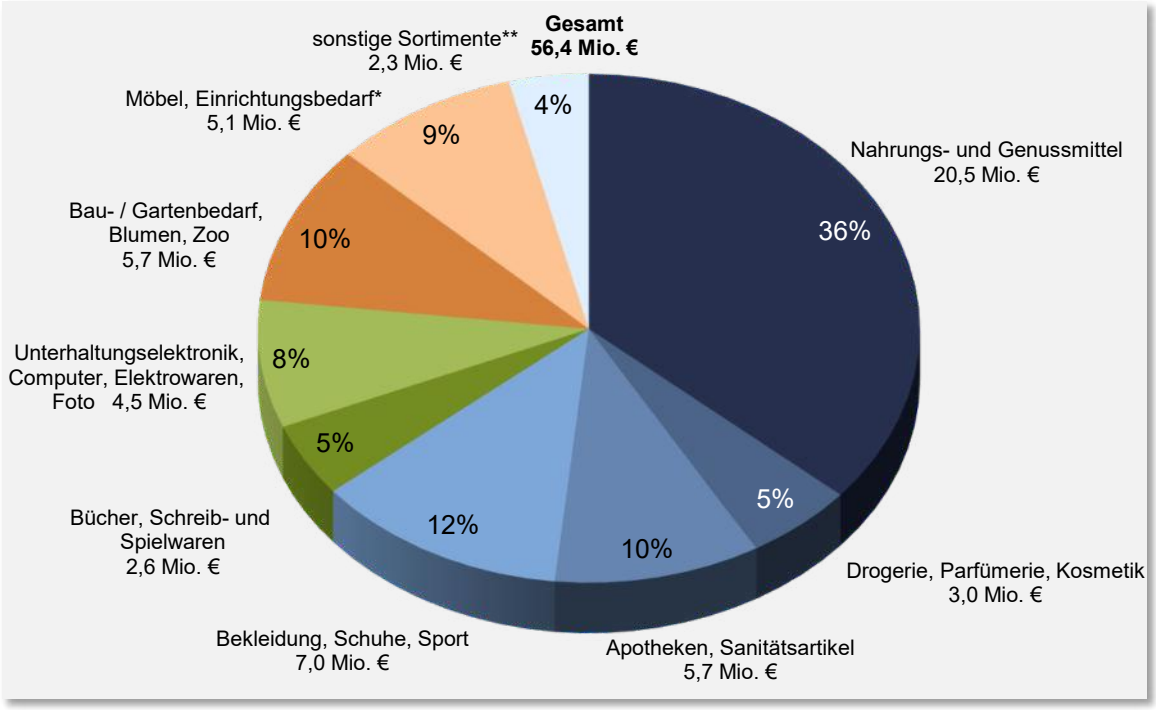
9 Quelle: Institut für Handelsforschung; Ergänzungen und Berechnungen der BBE Handelsberatung GmbH. Datengrundlage: Marktvolumina 2015

Für die Gemeinde Budenheim ergeben sich unter Beachtung des überdurchschnittlichen Kaufkraftniveaus jährliche Pro-Kopf-Ausgaben in Höhe von rd. 6.502 €. Multipliziert mit der Einwohnerzahl (8.681 EW) lässt sich ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in der Gemeinde Budenheim in Höhe von aktuell rd. 56,4 Mio. € errechnen.

Mit rd. 36 % (rd. 20,5 Mio. €) entfällt ein großer Teil des Kaufkraftpotenzials auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Addiert man die Sortimente Drogerie-, Parfümeriewaren sowie Apotheken und Sanitätsartikel hinzu, entfällt mehr als die Hälfte des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzials (rd. 29,2 Mio. €) auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente.

Für die Leitbranchen Bekleidung / Schuhe und Sport, Bücher / Schreib- und Spielwaren sowie Unterhaltungselektronik / Elektrowaren stehen im Gemeindegebiet insgesamt ca. 14,1 Mio. € (ca. 25 %) zur Verfügung. Die jährlichen Ausgaben für Bau- und Gartenbedarf sowie Möbel und Einrichtungszubehör summieren sich auf ca. 10,8 Mio. € (ca. 19 %), die sonstigen Warengruppen umfassen ca. 2,3 Mio. € Kaufkraft bzw. ca. 4 % des Gesamtvolumens.

Abbildung 4: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten



* Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltsgegenstände, Haus- und Heimtextilien / Gardinen, Bettwaren, Leuchten, Lampen
** Optik, Uhren, Schmuck, Fahrräder, Autozubehör, Kinderwagen, Kunst
Quelle: BBE-Berechnungen auf Grundlage von Daten des Institutes für Handelsforschung; Ergänzungen und Berechnungen der BBE Handelsberatung GmbH. Datengrundlage: Marktvolumina 2015

3 Einzelhandelssituation im Gemeindegebiet von Budenheim

3.1 Einzelhandelsausstattung nach Standortlagen

Im Rahmen einer Betriebsstättenerhebung im September 2016 wurden die Verkaufsflächen aller in der Gemeinde Budenheim ansässigen Einzelhandels- und Ladenhandwerksbetriebe[10] einschließlich der Apotheken und Tankstellen-Convenience-Shops[11] differenziert nach Warengruppen erfasst.

Demnach gibt es im Gemeindegebiet Budenheim derzeitig insgesamt

- 22 Einzelhandels- und Ladenhandwerksbetriebe, die zusammen über eine
- Verkaufsfläche von rd. 2.460 m² verfügen und nach eigener Prognose einen
- Gesamtumsatz von rd. 12,0 Mio. € erwirtschaften.

Setzt man die Einzelhandelsverkaufsfläche in Relation zur Einwohnerzahl, ergibt sich ein Dichtewert (Arealitätsziffer) von 0,3 m² je Einwohner. Damit liegt die Flächenausstattung deutlich unter dem deutschen Durchschnittswert von 1,5 m² je Einwohner.

Abbildung 5: Lebensmittelmärkte der Gemeinde Budenheim (Fotos)

Quelle: eigene Fotos

Als größte Einzelhandelsbetriebe sind ein Rewe-Supermarkt (Binger Straße 1, rd. 800 m² VKF) und ein Netto-Lebensmitteldiscountmarkt (Heidesheimer Straße 22, rd. 800 m² VKF) hervorzuheben. Wie bereits

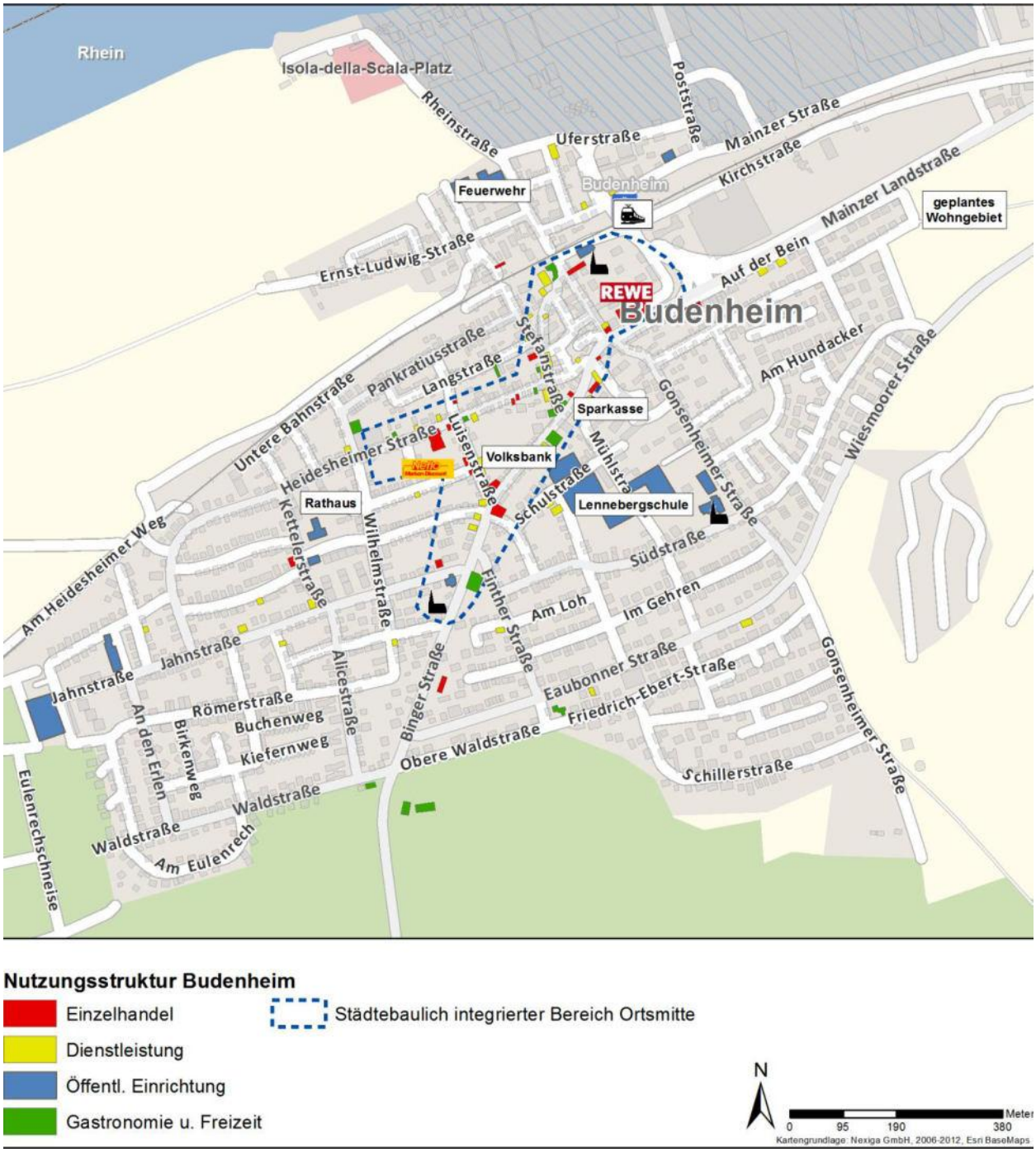
[10] Als Einzelhandelsbetriebe werden hier und im Folgenden diejenigen Betriebe bezeichnet, die Waren ausschließlich oder überwiegend an letzte Verbraucher in Verkaufsräumen verkaufen. Der Gruppe der Ladenhandwerksbetriebe sind die Betriebe des Bäckerei- und Konditorenhandwerks sowie die Metzgereien zuzuordnen. Aus der Betrachtung ausgeklammert werden die Betriebe des Kfz-Handwerks, des Handels mit Mineralölerzeugnissen (außer größeren Verkaufsräumen in Tankstellen) und ähnlichen Waren.

[11] Als Tankstellen-Convenience-Shops werden diejenigen Verkaufsstellen der Tankstellenbetriebe erfasst, die Einzelhandelswaren in Verkaufsräumen anbieten.

dargelegt, ist für den Rewe-Supermarkt eine Verlagerung an die Mainzer Landstraße und eine Verkaufsflächenvergrößerung geplant.

Die übrigen Einzelhandelsbetriebe sind überwiegend sehr klein strukturiert, weshalb die durchschnittliche Betriebsgröße mit rd. 112 m² Verkaufsfläche je Betrieb auch sehr gering ausfällt.

Abbildung 6: Nutzungsstrukturen in der Gemeinde Budenheim



Nutzungsstruktur Budenheim

- Einzelhandel
- Dienstleistung
- Öffentl. Einrichtung
- Gastronomie u. Freizeit
- Städtebaulich integrierter Bereich Ortsmitte

N

0 95 190 380 Meter

Kartengrundlage: Nexiga GmbH, 2006-2012, Esri BaseMaps

Quelle: BBE Handelsberatung

Wie die vorstehende Abbildung 6 illustriert, befinden sich die Einzelhandelsbetriebe alle innerhalb des Kernortes Budenheim.

Ergänzt werden die Einzelhandelsnutzungen im Kernort von Budenheim durch eine größere Anzahl von Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten (u. a. Sparkasse, Volksbank, Restaurants, Pizzerien, Friseure, Fußpflege, Ärzte, Physiotherapeut, Fahrschule, Versicherungsbüros).

Mit dem Rathaus sowie einer Grund- und Realschule sind auch wesentliche öffentliche Einrichtungen innerhalb des Siedlungskörpers der Gemeinde Budenheim konzentriert.

Ein kompakter Geschäftsbereich ist im gesamten Kernort nicht vorhanden; nur im Bereich Binger Straße/ Heidesheimer Straße zwischen den beiden Lebensmittelmärkten Rewe und Netto findet sich ein leicht verdichteter Streubesatz. Allerdings können diese beiden Märkte aufgrund der geringen Dichte an Einzelhandelsbetrieben in ihrem Standortumfeld nur begrenzt als Frequenzbringer für den übrigen lokalen Einzelhandel fungieren. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass sich die meisten öffentlichen Einrichtungen (z. B. Rathaus, Bürgerhaus, Polizei und Feuerwehr) außerhalb dieses Bereiches befinden.

Weder von der Gemeinde Budenheim noch von der Regionalplanung wurde bislang ein zentraler Versorgungsbereich abgegrenzt. Allenfalls entlang der Binger Straße zwischen Rewe-Supermarkt und Abzweigung Luisenstraße sowie entlang der Heidesheimer Straße bis zur Abzweigung Wilhelmstraße/ Elisabethenstraße kann ein Bereich identifiziert werden, der als städtebaulich integrierter Bereich Ortsmitte charakterisiert werden kann.

Die Standortanalyse der BBE Handelsberatung führt somit zu dem Ergebnis, dass die Gemeinde Budenheim über keine Einzelhandelslage verfügt, die als vollwertiger zentraler Versorgungsbereich eingestuft werden könnte. Zu begründen ist dies insbesondere mit der insgesamt zu geringen Anzahl an Handelsnutzungen sowie der fehlenden Bündelung von Einzelhandelsbetrieben und Komplementärnutzungen in einer zusammenhängenden Geschäftslage. Die Frage, ob im Kernort von Budenheim die Möglichkeit besteht, einen vollwertigen zentralen Versorgungsbereich zu entwickeln, ist im weiteren Verlauf der Analyse zu beantworten.

In Gewerbegebietslagen bzw. außerhalb des Siedlungsgebietes sind in Budenheim derzeit keine Einzelhandelsbetriebe ansässig.

3.2 Einzelhandelsausstattung nach Sortimenten

Die Einzelhandelsausstattung der Gemeinde Budenheim weist ihren Angebotsschwerpunkt eindeutig bei der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel auf. Auf diese Warengruppe entfallen mit rd. 1.660 m² fast 70 % der gesamten Verkaufsfläche. Die wesentlichen Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln sind ein Rewe-Supermarkt und ein Netto-Lebensmitteldiscountmarkt. Ergänzt wird die Lebensmittelversorgung durch kleinteilige Anbieter (Bäckereien, Hofhandel).

Abbildung 7: Verkaufsflächen und Umsätze in der Gemeinde Budenheim nach Sortimenten

	Verkaufsfläche		Umsatz	
Sortiment	**in m²**	**in %**	**in Mio. €**	**in %**
Nahrungs- und Genussmittel	1.660	67	7,3	61
Drogerie-, Parfümerie, Kosmetikwaren, Apothekenwaren, Sanitätsartikel	240	10	3,4	28
Bekleidung, Schuhe, Sport	60	2	0,1	1
Bücher, Schreib- und Spielwaren	100	4	0,4	3
Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrowaren, Foto	50	2	0,2	2
Bau-/ Gartenbedarf, Blumen, Zoo, Autozubehör	70	3	0,2	2
Möbel, Einrichtungsbedarf*	280	11	0,4	3
Gesamt	**2.460**	**100**	**12,0**	**100**

* Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltsgegenstände, Haus- und Heimtextilien/ Gardinen, Bettwaren, Leuchten, Lampen
Quelle: BBE-Erhebungen (Rundungsdifferenzen möglich)

Die übrigen Warengruppen werden jeweils nur von wenigen, überwiegend kleinstrukturierten Betrieben repräsentiert.

In der Warengruppe Drogerie-, Parfümerie, Kosmetik-, Apothekenwaren, Sanitätsartikel kommen neben zwei Apotheken auch die Drogerieabteilungen der beiden Lebensmittelmärkte zum Tragen.

Weitere Nahversorgungsbetriebe der Gemeinde Budenheim sind ein Tankstellenshop und ein Blumengeschäft sowie einzelne Anbieter von Zeitschriften bzw. Schreibwaren.

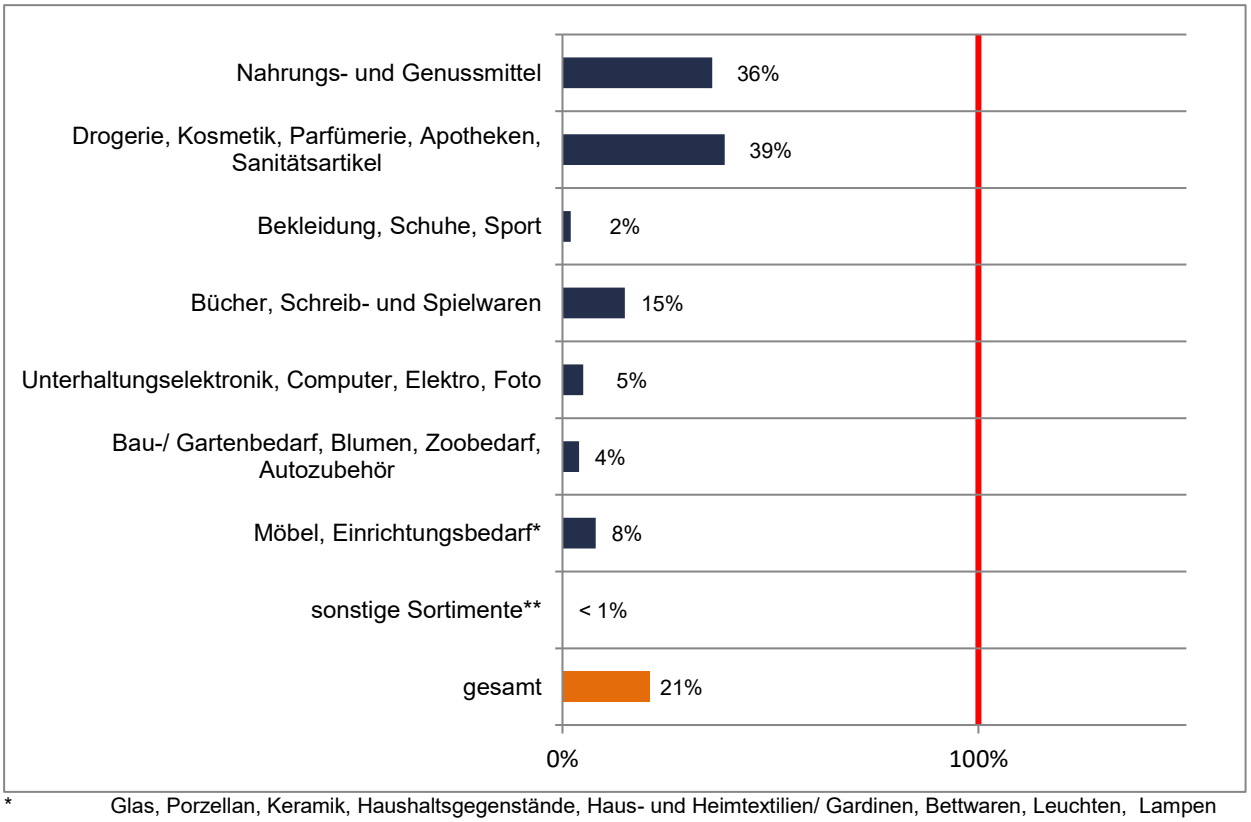
Über die Nahversorgung hinaus gibt es ein Bekleidungsgeschäft sowie Fachgeschäfte für Telekommunikation, Bettwaren, Haushaltsgeräte bzw. Sanitärbedarf, Kücheneinrichtungen und Seglerbedarf.

3.3 Einzelhandelszentralität

Im Rückgriff auf die Ergebnisse der Strukturanalyse lässt sich die funktionale Bedeutung des Einzelhandels mit Hilfe von Zentralitätskennziffern bewerten, die auch Aussagen zur Versorgungsbedeutung des Einzelhandels zulassen. Die Umsatz-Kaufkraft-Relation stellt das Verhältnis zwischen den erwirtschafteten Umsätzen des Budenheimer Einzelhandels und dem Kaufkraftpotenzial der Budenheimer Bevölkerung dar.

Stellt man diese Kaufkraftgröße den Umsätzen des ortsansässigen Einzelhandels gegenüber, ergibt sich ein Messwert für die Einzelhandelszentralität der Gemeinde. Ein Wert von 100 bedeutet, dass der Einzelhandelsumsatz genauso groß ist wie das lokal vorhandene Kaufkraftpotenzial, während Abweichungen über den Basiswert auf Kaufkraftzuflüsse bzw. Abweichungen unterhalb des Basiswertes auf Kaufkraftabflüsse hinweisen.

Abbildung 8: Umsatz-Kaufkraft-Relation im Überblick



* Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltsgegenstände, Haus- und Heimtextilien/ Gardinen, Bettwaren, Leuchten, Lampen
** Optik, Uhren, Schmuck, Fahrräder, Kinderwagen, Kunst
Quelle: Eigene Berechnungen

Bei einem jährlichen Umsatz von nur rd. 12,0 Mio. € und einem Kaufkraftpotenzial von rd. 56,4 Mio. € weist die Gemeinde Budenheim eine Einzelhandelszentralität von insgesamt rd. 21 % auf. Dies sagt aus, dass der Gesamtumsatz rd. 79 % unter dem vor Ort vorhandenen Kaufkraftpotenzial liegt und somit per Saldo Kaufkraftabflüsse in Höhe von rd. 44,4 Mio. € festzustellen sind. Eine Einzelhandelszentralität von rd. 21 % ist ein äußerst niedriger Wert. Vor allem unter Berücksichtigung der grundzentralen Versorgungsfunktion, die der Gemeinde Budenheim im Regionalen Raumordnungsbericht Rheinhessen-Nahe

zugewiesen wird und einer Bevölkerungszahl von rd. 8.680 Einwohnern, ist die Ausstattung und Leistungsfähigkeit des Einzelhandels der Gemeinde Budenheim als sehr gering zu bewerten. So sollte ein Grundzentrum insbesondere die Grundversorgung der eigenen Bevölkerung gewährleisten.

Es ist davon auszugehen, dass der größte Teil der gemeindebezogenen Kaufkraft in die nahegelegenen Oberzentren Mainz und Wiesbaden abfließt. Von diesen Kaufkraftabflüssen werden nicht nur die Innenstädte und sonstigen zentralen Versorgungsbereiche der beiden Städte profitieren; vielmehr ist davon auszugehen, dass umfangreiche Kaufkraftabflüsse durch dezentrale Angebotsstandorte in Mainz (v. a. Industrie- und Gewerbegebiet Rheinallee in Mombach) und Wiesbaden (v. a. Äppelallee in Biebrich) generiert werden.

Betrachtet man die Umsatz-Kaufkraft-Relationen nach Sortimenten, so lassen sich Rückschlüsse auf Stärken und Schwächen des Einzelhandelsangebotes in der Gemeinde Budenheim ziehen.

Abbildung 9: Umsatz-Kaufkraft-Relation und Kaufkraftsaldo nach Warengruppen

	Umsatz	Kaufkraft	Umsatz-Kaufkraft-Relation	
Sortiment	**in Mio. €**	**in Mio. €**	**in %**	**in Mio. €**
Nahrungs- und Genussmittel	7,3	20,5	36	- 13,2
Drogerie-, Parfümerie, Kosmetikwaren, Apothekenwaren, Sanitätsartikel	3,4	8,7	39	-5,3
Bekleidung, Schuhe, Sport	0,1	7,0	2	-6,9
Bücher, Schreib- und Spielwaren	0,4	2,6	15	-2,2
Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrowaren, Foto	0,2	4,5	5	-4,3
Bau- / Gartenbedarf, Blumen, Zoo, Autozubehör	0,2	5,7	4	-5,5
Möbel, Einrichtungsbedarf*	0,4	5,1	8	-4,7
sonstiger Einzelhandel**	< 0,1	2,3	< 1	-2,3
Gesamt	**12,0**	**56,4**	**21**	**-44,4**

* Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltsgegenstände, Haus- und Heimtextilien/ Gardinen, Bettwaren, Leuchten, Lampen
** Optik, Uhren, Schmuck, Fahrräder, Kinderwagen, Kunst
Quelle: BBE-Marktforschung; eigene Erhebungen und Berechnungen, ggf. Rundungsdifferenzen

Im Bereich der **Nahrungs- und Genussmittel** weist der Einzelhandel in der Gemeinde Budenheim bei einem Zentralitätswert von rd. 36 % per Saldo deutliche Abflüsse auf. Die hohen Kaufkraftabflüsse von rd. 13 Mio. € lassen insbesondere Rückschlüsse auf das Fehlen eines größeren, modernen Lebensmittelmarktes zu.

In der Warengruppe **Drogerie-, Parfümerie, Kosmetikwaren, Apothekenwaren, Sanitätsartikel** ist mit einer Umsatz-Kaufkraft-Relation von rd. 39 % noch der höchste Wert zu konstatieren, was insbesondere auf zwei Apotheken zurückzuführen ist, die im Gemeindegebiet ansässig sind. Jedoch ist auch eine Umsatz-Kaufkraft-Relation von rd. 39 % für ein Grundzentrum als sehr niedriger Wert anzusehen, so dass auch in dieser Warengruppe umfangreiche Kaufkraftabflüsse von mehr als 5 Mio. € vorliegen.

Bei den **sonstigen Sortimenten** fallen die Kaufkraftsalden noch negativer aus. Die Kaufkraftbindungsquoten bewegen sich hier mit Werten von weniger als 1% bis zu 15 % auf einem äußerst niedrigen Niveau. Die einzelnen sonstigen Sortimente sind hierbei maximal nur ausschnittweise vertreten.

3.4 Fazit der Angebots- und Nachfrageanalyse

Aus Einzelhandelssicht sind für die Gemeinde Budenheim zusammenfassend folgende Punkte festzuhalten:

- Die Gemeinde Budenheim ist ein Grundzentrum mit einem Einwohnerpotenzial von rd. 8.680 Einwohnern. Perspektivisch ist aufgrund aktueller Wohnbauland-Ausweisungen von einem Bevölkerungswachstum auszugehen.
- Bei einem überdurchschnittlichen Kaufkraftniveau verfügt die Gemeinde über ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Höhe von aktuell rd. 56,4 Mio. €.
- Unter Beachtung der ausgeprägten regionalen Wettbewerbssituation und der eingeschränkten verkehrlichen Erreichbarkeit von Budenheim ist zu unterstellen, dass das Einzugsgebiet des Budenheimer Einzelhandels maßgeblich auf das Gemeindegebiet selbst begrenzt ist. Darüber hinaus sind insbesondere aufgrund von Einpendlern aus den umliegenden Städten und Gemeinden in nachgeordnetem Maße zusätzlich Kunden von außerhalb zu erwarten. Dieses zusätzliche Kundenaufkommen ist aufgrund der geringen Verflechtungsintensität allerdings nicht dem Einzugsgebiet zuzurechnen, so dass es sich hierbei lediglich um sogenannte „diffuse Umsatzzuflüsse“ handelt.
- Unter quantitativen Gesichtspunkten handelt es sich bei der Gemeinde Budenheim um einen schwach ausgeprägten Einzelhandelsstandort. Bei einer Umsatz-Kaufkraft-Relation von rd. 21 % verzeichnet die Gemeinde per Saldo Kaufkraftabflüsse in einer Größenordnung von rd. 44,4 Mio. €. In diesem Zusammenhang sind insbesondere die nahegelegenen Oberzentren Mainz und Wiesbaden zu nennen.
- Defizite sind selbst auf Ebene der wohnungsnahen Grundversorgung zu verzeichnen. So sind bei den Warengruppen Nahrungs- und Genussmitteln sowie Drogerie-, Parfümerie, Kosmetikwaren, Apothekenwaren und Sanitätsartikel Kaufkraftabflüsse von insgesamt rd. 18,5 Mio. € festzustellen. Hier spiegeln sich Angebotslücken wie beispielsweise das Fehlen eines großen modernen Lebensmittelmarktes und eines Drogeriemarktes wider.
- Auch in den sonstigen Sortimenten ist das Angebot quantitativ selbst für ein Grundzentrum wie Budenheim als unzureichend und nicht angemessen zu bewerten. Dies gilt insbesondere für die Warengruppen Bekleidung, Schuhe, Sport, für die zusammen per Saldo ein Kaufkraftabfluss von rd. 6,9 Mio. € zu verzeichnen ist.
- Unter qualitativen Gesichtspunkten ist auf einen Einzelhandelsbesatz hinzuweisen, der v. a. von wenig leistungsstarken und zum Teil nicht mehr zeitgemäßen Kleinbetrieben dominiert wird. Aufgrund der insgesamt geringen Zahl an Einzelhandelsbetrieben und deren Streuung innerhalb des Gemeindegebietes verspricht selbst eine Lage innerhalb des Siedlungsschwerpunktes kaum Agglomerationsvorteile.

- Auch die beiden ansässigen Lebensmittelmärkte weisen suboptimale Standortbedingungen auf. So verfügt der Netto-Discountmarkt nur über eine sehr eingeschränkte Zahl eigener Kundenparkplätze und der Rewe-Markt weist mit rd. 800 m² eine Verkaufsfläche auf, die nicht mehr der heute üblichen Größe moderner Supermärkte entspricht. Die in Deutschland ansässigen Rewe-Supermärkte weisen aktuell eine Durchschnittsgröße von etwa 1.510 m² Verkaufsfläche auf.[12]
- Eine Einkaufslage, die als zentraler Versorgungsbereich eingestuft werden könnte, besteht in der Gemeinde Budenheim aufgrund einer fehlenden Bündelung von Einzelhandelsbetrieben und Komplementärnutzungen sowie einer insgesamt geringen Anzahl an Handelsnutzungen nicht.
- Vor dem Hintergrund der vorhandenen Angebotssituation und der sehr hohen Kaufkraftabflüsse kann das Grundzentrum Budenheim die ihm zugewiesene Versorgungsfunktion derzeit nicht erfüllen.
- Insgesamt ist der Ausstattungsgrad des Budenheimer Einzelhandels vor allem unter Berücksichtigung der grundzentralen Versorgungsfunktionen als sehr gering zu bewerten, so dass sich in den meisten Warengruppen ein deutlicher Arrondierungsbedarf ergibt.

---

12 Quelle: Hahn Real Estate Report 2016/ 2017, Seite 26.

4 Potenzialstandorte des großflächigen Einzelhandels

Wie im Rahmen der Angebots- und Nachfrageanalyse ausführlich dargelegt, ist der Ausstattungsgrad des Budenheimer Einzelhandels als sehr gering zu bewerten, so dass das Grundzentrum Budenheim die ihm zugewiesene Versorgungsfunktion derzeit nicht erfüllen kann. Vor diesem Hintergrund ergibt sich in den meisten Warengruppen ein deutlicher Arrondierungsbedarf.

In Abstimmung mit der Gemeinde Budenheim werden nachfolgend zwei Standorte im Hinblick auf ihre Standorteignung für Einzelhandelsnutzungen bewertet, um Flächen für die Weiterentwicklung des Budenheimer Einzelhandels identifizieren zu können. In diesem Zusammenhang ist zu untersuchen, ob es Alternativstandorte für einen modernen Lebensmittelmarkt und weitere Fachmärkte in der Gemeinde Budenheim gibt.

In zentraler Lage des Siedlungskörpers der Gemeinde Budenheim ist mit einer Fläche von max. 2.000 m² das **Grundstück Heidesheimer Straße 79**, das sich im Kreuzungsbereich der Heidesheimer Straße mit der Elisabeth- bzw. Wilhelmstraße befindet, noch als größte Potenzialfläche hervorzuheben. Auf diesem Grundstück befindet sich derzeit ein mehrgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus. Das Erdgeschoss, das bis vor einigen Jahren noch durch einen Lebensmittelmarkt (Tengelmann) belegt war, ist zum Teil vermietet (Imbiss, Spielhalle) oder steht leer. Die Grundfläche der Ladenlokale umfasst rd. 1.155 m², was einer Verkaufsfläche von rd. 855 m² entspricht. Aufgrund des begrenzten Flächenpotenzials und der geringen Anzahl an Pkw-Stellplätzen ist das Grundstück für die Ansiedlung eines modernen großflächigen Einzelhandelsbetriebes nicht geeignet. Darüber hinaus weist das Objekt Defizite im Flächenzuschnitt auf.

In der Ortsmitte von Budenheim sind somit keine Potenzialflächen verfügbar, die für die Ansiedlung zusätzlicher Einzelhandelsbetriebe geeignet sind. Vor diesem Hintergrund wird im Folgenden der **Standort Mainzer Landstraße** auf seine Standorteignung für den Einzelhandel geprüft.

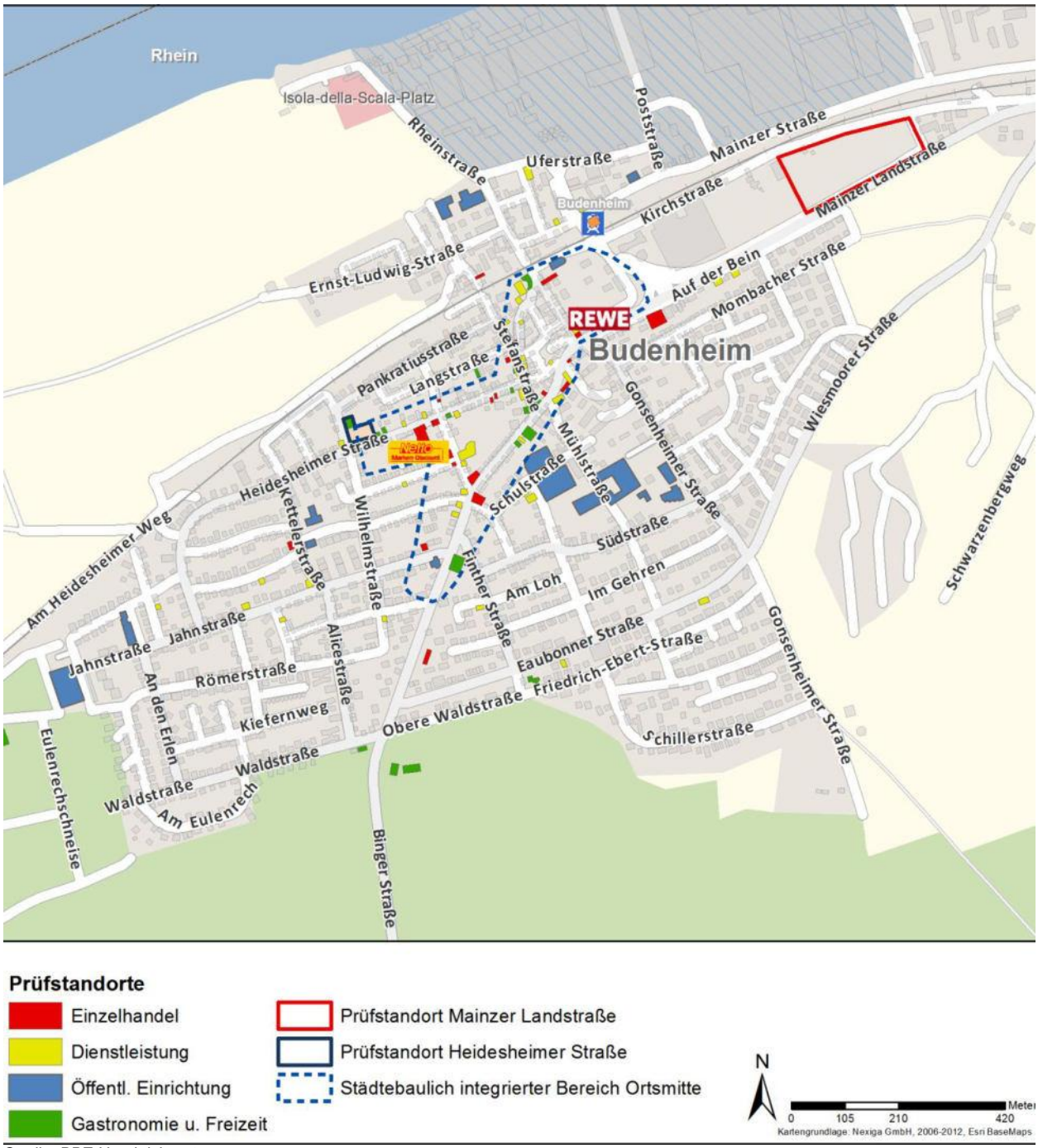
Das nördlich gelegene Areal verfügt insgesamt über eine Größe von ca. 3,8 ha und ist heute von verwilderten Gartenparzellen sowie Gebäuden bzw. Lagerflächen eines ehemaligen Baustoffhandels belegt. Im Westen liegt die Produktionsstätte der Bericap GmbH & Co. KG. Der bestehende Rewe-Supermarkt befindet sich in Sichtbeziehung in rd. 500 Metern Entfernung.

Im Süden schließt sich das Wohngebiet „Siebenmorgengebiet“ an. Im östlichen Anschluss hieran soll bis zum Jahr 2020 das Wohngebiet „Wäldchenloch“ mit rd. 100 Grundstücken realisiert werden. Somit handelt es sich bei diesem Potenzialstandort, auch wenn dieser nicht zentral innerhalb des Siedlungskörpers gelegen ist, um einen siedlungsintegrierten Standort.

Durch seine Lage an der Mainzer Landstraße (L 423) ist der Mikrostandortbereich verkehrlich gut erreichbar. Die Außenwirkung und Einsehbarkeit des Entwicklungsstandortes ist aufgrund der Verbindungsfunktion der Mainzer Landstraße, die im weiteren Verlauf zur Binger Straße wird, als gut zu bewerten.

Mit dem ÖPNV ist das Areal durch einen Bushaltepunkt („Gerhart-Hauptmann-Straße“) in fußläufiger Entfernung gut angebunden. Die fußläufige Erreichbarkeit für die umgebende Wohnbevölkerung ist durch straßenbegleitende Fußgänger- und Fahrradwege gesichert.

Abbildung 10: Prüfstandorte



Prüfstandorte

- Einzelhandel
- Dienstleistung
- Öffentl. Einrichtung
- Gastronomie u. Freizeit
- Prüfstandort Mainzer Landstraße
- Prüfstandort Heidesheimer Straße
- Städtebaulich integrierter Bereich Ortsmitte

N

0 105 210 420 Meter

Kartengrundlage: Nexiga GmbH, 2006-2012, Esri BaseMaps

Quelle: BBE Handelsberatung

Insgesamt ist festzuhalten, dass in zentraler Lage des Siedlungskörpers von Budenheim keine Potenzialstandorte für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe zur Verfügung stehen. So sind die zur Verfügung stehenden Grundstücke allesamt zu klein für eine umfangreichere Einzelhandelsentwicklung. Entsprechend besteht aus Sicht der BBE Handelsberatung nicht die Möglichkeit, innerhalb des Siedlungskörpers von Budenheim einen vollwertigen zentralen Versorgungsbereich zu entwickeln.

Vor diesem Hintergrund ist dem Areal an der Mainzer Landstraße die Standorteignung für den (großflächigen) Einzelhandel zuzusprechen.

5 Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Budenheim und Handlungsempfehlungen

5.1 Handlungsempfehlungen zu der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung und Standortkonzept

Hauptziel der Einzelhandelsentwicklung der Gemeinde Budenheim sollte es sein, die Versorgungsfunktionen des Einzelhandels des Grundzentrums zu sichern und zu stärken. So muss die Gemeinde Budenheim als Grundzentrum gemäß regionalem Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe insbesondere die Grundversorgung für seine Einwohner gewährleisten. Hierbei ist zu betonen, dass der Ausstattungsgrad des Budenheimer Einzelhandels als sehr gering zu bewerten ist, so dass das Grundzentrum Budenheim die ihm zugewiesene Versorgungsfunktion derzeit nicht erfüllen kann. Hieraus ergibt sich in den meisten Warengruppen ein deutlicher Arrondierungsbedarf.

Im Hinblick auf die dringend erforderliche Ansiedlung von (großflächigen) Einzelhandelsbetrieben insbesondere mit nahversorgungs- und innenstadtrelevanten Sortimenten ist darauf hinzuweisen, dass seitens der Gemeinde Budenheim oder der Regionalplanung bislang kein zentraler Versorgungsbereich abgegrenzt wurde. Auch ist aufgrund des geringen Besatzes von Einzelhandelsbetrieben und Komplementärnutzungen sowie der breiten räumlichen Streuung der Handelsnutzungen keine Einkaufslage zu identifizieren, die als zentraler Versorgungsbereich eingestuft werden könnte.

Zudem stehen in zentraler Lage des Siedlungskörpers von Budenheim keine Potenzialstandorte für die Ansiedlung größerer Einzelhandelsbetriebe zur Verfügung, so dass in diesem Bereich auch nicht die Möglichkeit besteht, einen vollwertigen zentralen Versorgungsbereich zu entwickeln.

Eine Erweiterung der bestehenden Lebensmittelmärkte Rewe und Netto an ihren heutigen Standorten ist aufgrund der baulichen Gegebenheiten ebenfalls nicht möglich.

Unter Berücksichtigung der vorab dargelegten Analyseergebnisse werden die **Handlungsempfehlungen** zu der künftigen Einzelhandelsentwicklung von Budenheim wie folgt konkretisiert:

- Oberstes Ziel der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung ist die **Aufrechterhaltung der Versorgungsfunktion des Grundzentrums** und vor dem Hintergrund der derzeit defizitären Angebotssituation insbesondere der **Ausbau der Versorgungsfunktionen**.

  Hierbei ist besonderes Augenmerk auf die Angebote der Grundversorgung und ergänzender Angebotsstrukturen zu legen. Somit sollte insbesondere bei den Grundbedarfsgütern Nahrungs- und Genussmitteln, Drogerie- und Apothekerwaren, Blumen sowie Zeitschriften, Zeitungen und Schreibwaren eine adäquate Versorgung bestehen. Die Angebote der Grundversorgung gilt es auszubauen bzw. marktgerecht aufzustellen, um auch perspektivisch eine umfangreiche (Basis-) Versorgung gewährleisten zu können.

  Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels sollten hierbei nur Standorte mit einem Wohngebietsbezug für den Ausbau der nahversorgungsrelevanten Angebotsstrukturen in Betracht gezogen werden.

- Die Potenzialflächenanalyse belegt, dass innerhalb des **städtebaulich integrierten Bereichs der Ortsmitte** (siehe Abbildung 10) keine Potenzialflächen zur Entwicklung eines vollwertigen zentralen Versorgungsbereichs vorhanden sind. Möglichkeiten zur Ergänzung des Einzelhandelsbesatzes ergeben sich allenfalls dann, wenn der bestehende Rewe-Supermarkt an einen alternativen Standort verlagert.

- Wie dargelegt, ist dem **Entwicklungsbereich Mainzer Landstraße** die Standorteignung zur Aufnahme nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbetriebe zuzusprechen. Denn das Areal befindet sich in siedlungsintegrierter Lage und ist zudem ausreichend groß, um Einzelhandelsformate in marktgängiger Größendimensionierungen aufzunehmen. Hinzu kommt, dass sich dieser Entwicklungsbereich in direkter Nachbarschaft zu den Wohngebieten „Siebenmorgengebiet“ (Bestand) und „Wäldchenloch“ (Entwicklung von rd. 100 Grundstücken bis 2020) befindet und auch über eine zufriedenstellende ÖPNV-Anbindung verfügt (siehe Abbildung 11).

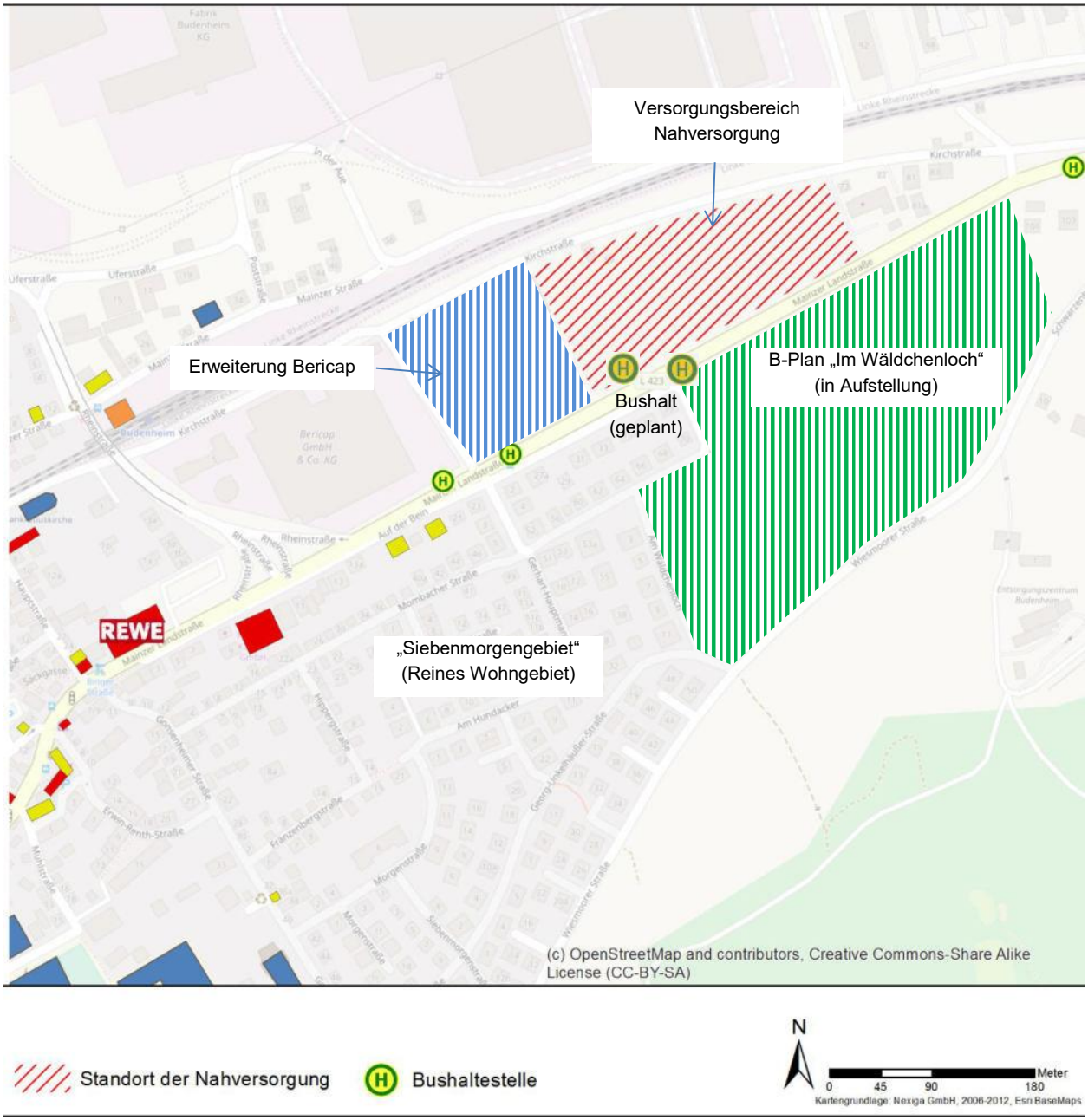
  Vor diesem Hintergrund wird vorgeschlagen, diesen Standort als „Versorgungsbereich Nahversorgung“ in das Einzelhandelskonzept aufzunehmen.

  Für das Areal wurde zwischenzeitlich bereits eine konkrete Planung der Rewe Group vorgelegt. Diese sieht vor, den an der Binger Straße in Budenheim ansässigen Supermarkt auf das Entwicklungsareal zu verlagern und ggf. noch einen Drogeriemarkt als ergänzende nahversorgungsrelevante Nutzung auf dem Gelände zu realisieren.

  Vor dem Hintergrund der oben aufgezeigten Analyseergebnisse, auf deren Grundlage insbesondere der Ausbau der Grundversorgungsangebote empfohlen wird, ist die Ansiedlung eines **Supermarktes** mit rd. 2.000 m² Verkaufsfläche und ergänzender nahversorgungsrelevanter Nutzungen aus Sicht der BBE grundsätzlich zu befürworten. Als Nutzer des Supermarktes ist der heute am Standort Binger Straße 1 ansässige Rewe-Markt (rd. 800 m² VKF), der verlagert werden soll, vorgesehen. Durch die Ansiedlung eines modernen Vollsortimenters mit einem umfassenden Lebensmittelsortiment und ergänzenden Nonfood-Artikeln sowie eines modernen Drogeriemarktes kann ein wesentlicher Beitrag zur Grundversorgung geleistet werden.

  Auch die Abrundung des Lebensmittelsegmentes durch weitere nahversorgungsrelevante Nutzungen wird unter Berücksichtigung der derzeit defizitären Angebotssituation als sinnvoll erachtet, um die wohnungsnahe Grundversorgung in der Gemeinde Budenheim zu verbessern.

Abbildung 11: Versorgungsbereich Nahversorgung Mainzer Landstraße



Quelle: Eigene Darstellung

- Im Hinblick auf die **Steuerung des Einzelhandels mit nicht-innenstadtrelevanten Kernsortimenten** ist festzuhalten, dass für die Entwicklung von großflächigem Einzelhandel mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten in der Gemeinde Budenheim keine umfangreichen Perspektiven gesehen werden. Wenn sich dennoch ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten im Gemeindegebiet ansiedeln möchte, ist im Einzelfall zu prüfen, ob das avisierte Grundstück als Ergänzungsstandort für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten als geeignet anzusehen ist. Gemäß LEP

IV, Ziel 59 ist es möglich, diese Betriebe auch außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche zu realisieren.

Die oben aufgeführten Fachmärkte mit nicht-innenstadtrelevanten Kernsortimenten – Tierfachmarkt, kleinerer Bau- und Gartenfachmarkt, Werkzeugspezialist und Möbel- und Einrichtungsfachmarkt (vgl. hierzu folgendes Kapitel) – sind in jeden Fall auch auf dem Planareal an der Mainzer Landstraße als Ergänzungsangebote geeignet.

5.2 Sortimentsliste der Gemeinde Budenheim

Zur Steuerung des Einzelhandels soll mit dem vorliegenden Einzelhandelskonzept auch die „Sortimentsliste für die Gemeinde Budenheim“ zur Definition der nahversorgungsrelevanten, innenstadtrelevanten und nicht-innenstadtrelevanten Sortimente beschlossen werden.

Grundsätzlich werden dabei folgende Unterscheidungsmerkmale zugrunde gelegt:

- **Innenstadtrelevante Sortimente** zeichnen sich dadurch aus, dass sie für das Einzelhandelsangebot einer Innenstadt, einer Ortsmitte bzw. eines Stadtteilzentrums prägend und daher für starke und intakte Versorgungszentren bedeutsam sind. Als innenstadtrelevant sind somit grundsätzlich diejenigen Sortimente anzusehen, deren Ansiedlung in peripheren Lagen zu Funktionsverlusten durch nennenswerte Umsatzumlenkungen und daraus resultierenden Verdrängungseffekten in zentralen Versorgungsbereichen führen können.
- Dagegen sind als **nicht-innenstadtrelevant Sortimente** einzustufen, die nicht oder nur in geringem Umfang in der Innenstadt bzw. in den Stadtteilzentren vertreten sind und für das innerstädtische Angebotsspektrum keine bzw. nur geringe Synergieeffekte hervorrufen. Vielfach können diese Sortimente aufgrund ihrer Beschaffenheit und der besonderen Standortanforderungen der auf sie spezialisierten Betriebe (z. B. großer ebenerdiger Flächenbedarf, starke Pkw-Orientierung, Sperrigkeit der Waren) kaum in innerstädtische Bereiche integriert werden.
- Die **Nahversorgungsrelevanz von Sortimenten** ergibt sich aus den in sehr kurzen Abständen wiederkehrenden Versorgungsvorgängen, die insbesondere auch für weniger mobile Verbraucher ohne eigenen Pkw durch ein am Wohnstandort und damit verbrauchernah gelegenes Angebot gewährleistet werden sollen. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind grundsätzlich auch innenstadtrelevant.

Im LEP IV wird darauf verzichtet, allgemeine und verbindliche Vorgaben hinsichtlich einer Definition der innenstadtrelevanten Sortimente zu machen. Es wird zwar explizit auf die Innenstadtrelevanz bestimmter

Sortimente hingewiesen[13], es bleibt aber ausdrücklich den Kommunen durch die Erstellung von kommunalen Einzelhandelskonzepten überlassen, hier im begründeten Einzelfall eine Erweiterung bzw. Reduzierung der Sortimentslisten vorzunehmen.

Unter Berücksichtigung der strukturellen Gegebenheiten und der Marktentwicklung ist die Innenstadt- und Nahversorgungsrelevanz der Sortimente in der Gemeinde Budenheim wie folgt zu bewerten:

- Die Nahversorgung wird aufgrund der Einkaufshäufigkeit nach wie vor durch die Sortimente **Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Drogerie-, Parfümerie-, Kosmetikartikel sowie Apothekenwaren** sichergestellt. Die strukturprägenden Lebensmittelanbieter Rewe und Netto befinden sich in der Gemeinde Budenheim in zentraler Lage des Siedlungskörpers. Die Hauptanbieter der übrigen Sortimente befinden sich – sofern vorhanden – ebenfalls alle in zentraler Lage der Gemeinde Budenheim. Insgesamt sind diese für die Nahversorgung bedeutsamen Sortimente als **innenstadtrelevant und gleichzeitig auch als nahversorgungsrelevant** zu bewerten.
- **Bekleidung/ Lederwaren/ Schuhe, Uhren/ Schmuck, Foto/ Optik, Glas/ Porzellan/ Keramik (GPK), Hausrat, Geschenkartikel** erfüllen in hohem Maße die Kriterien der Innenstadtrelevanz. Auch wenn diese Sortimente aktuell nur durch einzelne kleinteilige Anbieter in der Gemeinde Budenheim vertreten sind, stellen diese Sortimente ohne Ausnahme wichtige Leitsortimente des innerstädtischen Einzelhandels dar, so dass die Innenstadtrelevanz dieser Sortimente als unstrittig anzusehen ist.
- Die Sortimente **Papier-, Büro-, Schreibwaren/ Zeitschriften/ Bücher und Büroartikel** erfüllen in hohem Maße die oben aufgeführten Kriterien der Innenstadtrelevanz. Aus diesem Grund sind diese Sortimente als innenstadtrelevant zu bewerten.
- Die Sortimentsbereiche **Spielwaren/ Hobby-Zubehör, Glas/ Porzellan/ Keramik, Haushaltswaren, Haushaltstextilien**, **Kunst, Bilder, -Rahmen sowie Sanitätsartikel** zeichnen sich durch ein relativ kleinteiliges Sortiment („Handtaschensortiment“) aus, das hinsichtlich des Flächenbedarfs und der Leistungsfähigkeit (Flächenproduktivität) in die zentralen Versorgungsbereiche integrierbar ist. Gegenwärtig besteht in diesen Sortimenten kein bzw. nur ein geringes Angebot in zentraler Lage der Gemeinde Budenheim. Eine Weiterentwicklung in diesen Sortimenten ist jedoch wünschenswert, da diese die Frequenz in den Zentren erhöhen kann, so dass diese Sortimente als innenstadtrelevant einzustufen sind.
- Waren der **Unterhaltungselektronik, Computer, Computerzubehör** und auch **Telekommunikationsgeräte** sind hinsichtlich ihrer frequenzschaffenden Wirkung uneingeschränkt den innenstadtrelevanten Sortimenten zuzuordnen, wohingegen im Bereich der **Elektrohaushaltswaren** grundsätzlich zwischen **Elektrogroßgeräten** und sonstigen **elektrischen Haushaltsgeräten** unterschieden werden kann. Während Elektrogroßgeräte (nur Großgeräte wie Herde, Kühlschränke,

---

13 Hierzu zählen: Nahrungsmittel, Drogeriewaren/ Kosmetikartikel, Haushaltswaren/ Glas/ Porzellan, Bücher/ Zeitschriften, Papier/ Schreibwaren, Büroartikel, Kunst/ Antiquitäten, Baby-/ Kinderartikel, Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, Unterhaltungselektronik/ Computer, HiFi/ Elektroartikel, Foto/ Optik, Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Teppiche, Textilien/ Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe, Musikalienhandel, Uhren/ Schmuck, Spielwaren, Sportartikel, Blumen, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Mofas, Zooartikel, Tiernahrung und Tiere.

Spülmaschinen und Waschmaschinen; sog. „Weiße Ware“) mit Möbeln vergleichbare Standortanforderungen stellen und deshalb als nicht-innenstadtrelevant angesehen werden sollten, sind Elektrokleingeräte generell den innenstadtrelevanten Sortimenten zuzuweisen.

- Aufgrund der flächenintensiven Warenpräsentation und des großen Flächenbedarfs der Artikel sind die Sortimente **Bau- und Gartenbedarf** (inkl. Farben, Tapeten, Bodenbeläge, Pflanzen) sowie **Möbel/ Küchen** sowie **Holz-, Flecht- und Korbwaren** in der Gemeinde Budenheim als **nicht-innenstadtrelevant** zu bewerten. Für die Angebotssegmente ist eine Entwicklungsfähigkeit in zentraler Lage der Gemeinde Budenheim nicht zu erwarten bzw. nicht wünschenswert.
- Beim Sortiment „**Blumen**“ wird ebenfalls eine differenzierende Betrachtung empfohlen. Während **Schnittblumen** zumeist über Blumenfachgeschäfte verkauft werden und daher als innenstadtrelevantes Sortiment anzusehen sind, werden Waren des Gartenbedarfes (z. B. Erde, Torf), Gartenhäuser, Gartengeräte, Pflanzen und Pflanzgefäße vor allem über Gartenmärkte verkauft, die aufgrund ihrer geringen Flächenproduktivität und des hohen Flächenbedarfes in integrierten Lagen in der Regel nicht rentabel zu betreiben sind. **Gartenmarktspezifische Sortimente** werden daher als nicht-innenstadtrelevant eingestuft.
- **Heimtierzubehör und lebende Tiere** sollten in der Gemeinde Budenheim ebenfalls als nicht-innenstadtrelevant eingestuft werden. Das Segment wird in der Gemeinde lediglich als Randsortiment von Lebensmittelmärkten geführt. Aufgrund des Flächenanspruchs eines modernen Fachmarktkonzeptes ist eine Integration in zentraler Lage der Gemeinde Budenheim nicht zu erwarten, so dass auch Heimtierzubehör und lebende Tiere als **nicht-innenstadtrelevant** eingestuft werden.
- Das Sortiment **Lampen/ Leuchten** wird in der Gemeinde Budenheim derzeit nicht angeboten. Aufgrund der betriebswirtschaftlichen Aspekte wird es sich auch zukünftig nicht als prägendes Sortiment für die Zentren entwickeln, so dass empfohlen wird, diese Warengruppe als **nicht-innenstadtrelevant** einzustufen.
- Die Angebotsstrukturen für **Fahrräder und Zubehör** werden in der Gemeinde Budenheim nicht durch einen Fachanbieter abgedeckt. Der zunehmende Flächenbedarf und die geringe Flächenproduktivität in diesem Angebotssegment lassen eine Zentrenintegration nicht erwarten. Das Sortiment ist als **nicht-innenstadtrelevant** zu bewerten.
- Ebenfalls als **nicht-innenstadtrelevant** sollten mit der Sortimentsliste der Gemeinde Budenheim auch **Campingartikel, Sportgroßgeräte, Reitsport, Angel- und Bootsbedarf** eingestuft werden. Dagegen sind **Sportbekleidung und Sportschuhe** sowie **kleinteilige Sportartikel** grundsätzlich als innenstadtrelevante Leitsortimente anzusehen.
- Die Spezialsortimente **Baby- und Kinderartikel** (u. a. Kinderwagen, Kindersitze, ohne Spielwaren, Bekleidung) werden in der Gemeinde Budenheim nicht angeboten. Aufgrund der betriebswirtschaftlichen Aspekte werden sie sich auch zukünftig nicht als prägende Sortimente für die Zentren entwickeln. Es wird empfohlen, diese Spezialsortimente zukünftig als nicht-innenstadtrelevant einzustufen, soweit es sich dabei nicht um Angebote aus innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Warengruppen handelt (z. B. Bekleidung, Spielwaren, Haustextilien, Drogerieartikel).

Unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben und der spezifischen Gegebenheiten am Einzelhandelsstandort wird für die Gemeinde Budenheim folgende Sortimentsliste vorgeschlagen, die nahversorgungsrelevante, innenstadtrelevante Warengruppen und nicht-innenstadtrelevante Sortimente genau unterscheidet. Die Bezeichnung der Warengruppen stützt sich auf die vom Statistischen Bundesamt herausgegebene Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008).[14]

Abbildung 12: Sortimentsliste der innenstadt- und nahversorgungsrelevanten und nicht-innenstadtrelevanten Sortimente der Gemeinde Budenheim

Definition innenstadt- und nahversorgungsrelevanter Sortimente		Definition nicht-innenstadtrelevanter Sortimente	
WZ	**Bezeichnung**	**WZ**	**Bezeichnung**
nahversorgungsrelevante Sortimente			
47.2	Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Getränke, Tabakwaren		
47.73	Apotheken		
47.75	Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel		
aus 47.78.9	Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel		
innenstadtrelevante Sortimente		**nicht-innenstadtrelevante Sortimente**	
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software		
47.42	Telekommunikationsgeräte		
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik		
aus 47.51	Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche		
		aus 47.51	Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken)
		47.52.1	Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Eisenwaren, Bauartikel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Werkzeuge, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Rasenmäher)
		47.52.3	Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf
		47.53	Vorhänge, Teppiche, Bodenbeläge und Tapeten
aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)	aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte wie Herd, Waschmaschine)
		47.59.1	Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
47.59.2	keramische Erzeugnisse und Glaswaren		
		47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien
aus 47.59.9	Haushaltsgegenstände (u. a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)	aus 47.59.9	Holz-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen)

[14] Veränderungen gegenüber der vorherigen Sortimentsliste ergeben sich aus der aktuellen Bewertung der Sortimente Baby- und Kinderartikel (u. a. Kinderwagen, Autositze, ohne Spielwaren, Bekleidung, Hygieneartikel) als nicht-innenstadtrelevant.

Definition innenstadt- und nahversorgungsrelevanter Sortimente		Definition nicht-innenstadtrelevanter Sortimente	
WZ	**Bezeichnung**	**WZ**	**Bezeichnung**
		aus 47.59.9	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
		aus 47.59.9	sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfsartikel für dem Garten, Garten- und Campingmöbel, Grillgeräte)
47.61.0	Bücher		
47.62.1	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen		
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel		
47.63	Ton- und Bildträger		
Fortsetzung auf folgender Seite			
		47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
aus 47.64.2	Sportartikel (inkl. Sportbekleidung, -schuhe, -geräte)	aus 47.64.2	Sportgroßgeräte, Campingartikel, Reitsport, Angel- und Bootsbedarf
47.65	Spielwaren und Bastelartikel		
47.71	Bekleidung		
47.72	Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck		
47.74	medizinische und orthopädische Artikel		
aus 47.76.1	Schnittblumen	aus 47.76.1	Pflanzen, Sämereien und Düngemittel
		47.76.2	zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Futtermittel für Haustiere)
47.77	Uhren und Schmuck		
47.78.1	Augenoptiker		
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse		
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel		
		47.79	Antiquitäten und Gebrauchtwaren
		45.32	Kraftwagenteile und -zubehör

Quelle: BBE-Zusammenstellung im Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008)

6 Abschließende Empfehlungen

Die vorliegende Untersuchung soll einer geordneten, städtebaulich verträglichen Einzelhandels- und Standortentwicklung der Gemeinde Budenheim im Rahmen der Bauleitplanung dienen. Um die notwendige Rechtssicherheit für die kommunale Planung herzustellen und zugleich den Investoren und Betreibern des Einzelhandels Planungssicherheit zu geben, ist ein Selbstbindungsbeschluss des Rates über die Grundzüge des Einzelhandelskonzeptes Budenheim erforderlich.

In Anlehnung an das Verfahren nach § 3 Baugesetzbuch sollte der Öffentlichkeit die Gelegenheit gegeben werden, Bedenken und Anregungen in die Planung einzubringen. Alle abwägungsrelevanten Eigentümer- und Betreiberbelange sollten intensiv geprüft und abgewogen werden. Besonders zu beachten sind dabei konkret angezeigte Planungsabsichten zur Erweiterung oder Neuerrichtung von Einzelhandelsbetrieben.

Köln, im Juni 2018

BBE Handelsberatung GmbH

i. V. Joachim Schulte

i. V. Rainer Schmidt-Illguth

BBE

Wissen schafft Zukunft.

Auswirkungsanalyse

zur geplanten Verlagerung eines REWE-Marktes in der Gemeinde Budenheim

Auftraggeber:

REWE Markt GmbH
Raiffeisenstraße 5-9
61191 Rosbach v.d.H

Köln, im Juni 2026

Ihre Ansprechpartner:

Wirtschaftsgeogr. Anna Heynen, M.A.
(Senior Consultant)

Dipl.-Geogr. Rainer Schmidt-Illguth
(Senior Advisor)

BBE Handelsberatung GmbH

Jakob-Kaiser-Straße 13
50858 Köln

Tel +49 221 789 41 164
E-Mail heynen@bbe.de

Inhaltsverzeichnis

1	**Ausgangssituation und methodische Vorgehensweise**	**2**
2	Einordnung des Ansiedlungsvorhabens in die Marktentwicklung	5
3	Standortseitige Rahmenbedingungen	9
4	Wettbewerbssituation	15
5	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	28
6	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	32
7	Umsatzumlenkungseffekte	41
8	Städtebauliche Bewertung und Fazit der Analyse	54

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Planung: Verlagerung und Erweiterung eines REWE-Marktes an die Mainzer Straße in Budenheim

Ausgangssituation

- Die Gemeinde Budenheim plant, ein heute mindergenutztes Areal an der Mainzer Landstraße einer Einzelhandelsnutzung zuzuführen. Träger des Vorhabens ist die REWE Group, die den am Standort Binger Straße 1 in Budenheim ansässigen Supermarkt auf das Entwicklungsareal verlagern möchte.
- Im Zuge der Verlagerung soll der Supermarkt von derzeit ca. 800 m² auf ca. 2.000 m² Verkaufsfläche erweitert werden.
- Die geplante Ansiedlung erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Kirchstraße“.

- Ursprünglich war die Errichtung eines REWE-Marktes mit maximal 2.000 m² Verkaufsfläche und eines 800 m² großen Drogeriemarktes vorgesehen. Laut den im Rahmen der in der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingereichten Stellungnahmen stehen diesem Vorhaben jedoch raumordnerische Ziele entgegen.
- Einer den Maßgaben des Zielabweichungsbescheides i. V. m. dem Widerspruchsbescheid entsprechenden ausschließlichen Verlagerung und Erweiterung des REWE-Marktes mit einer maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 2.000 m² stehen hingegen keine raumordnerischen Ziele entgegen. Im weiteren Bebauungsplanverfahren soll der Drogeriemarkt deshalb ausgeklammert werden.
- Vor diesem Hintergrund wird auch die Aktualisierung der im November 2025 erstellten Auswirkungsanalyse erforderlich, in die neben dem Supermarkt auch der Drogeriemarkt einbezogen wurde.

- In der vorliegenden Ausarbeitung werden die Ergebnisse der Aktualisierung zusammengefasst. Auftragsgemäß wird dabei geprüft, ob im Zuge der Projektrealisierung negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung in Budenheim und in den Nachbarkommunen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden können.

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Datengrundlagen der Untersuchung

Methodische Vorgehensweise

Vor-Ort-Recherchen

- Durchführung von Vor-Ort-Recherchen zur Bewertung des Mikro-standortes und der örtlichen Einzelhandels-strukturen.

Erhebung relevanter Anbieter

- Hierzu gehören vor allem strukturprägende Lebensmittelmärkte (v. a. Lebensmitteldiscounter, Super-/ Verbrauchermärkte) sowie Drogeriemärkte im Untersuchungsgebiet.

Umsatzschätzung

- Umsatzschätzung für die erfassten Einzelhandels-betriebe unter Berück-sichtigung der standort-bezogenen Rahmen-bedingungen sowie branchen- und betriebs-formenspezifischer Leistungskennziffern.

Nutzung sekundär-statistischer Daten

- Verwendung von aktuellen Datenmaterialien der BBE-Marktforschung (z. B. Kaufkraftkennziffern auf Gemeindeebene und sortimentsspezifische Pro-Kopf-Ausgaben).
- Aufbereitung relevanter sekundärstatistischer Daten und Informationsquellen (u. a. soziodemografische Kennzahlen, Einzelhandels-konzept für die Gemeinde Budenheim 2018).

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und methodische Vorgehensweise	2
2	**Einordnung des Ansiedlungsvorhabens in die Marktentwicklung**	**5**
3	Standortseitige Rahmenbedingungen	9
4	Wettbewerbssituation	15
5	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	28
6	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	32
7	Umsatzumlenkungseffekte	41
8	Städtebauliche Bewertung und Fazit der Analyse	54

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

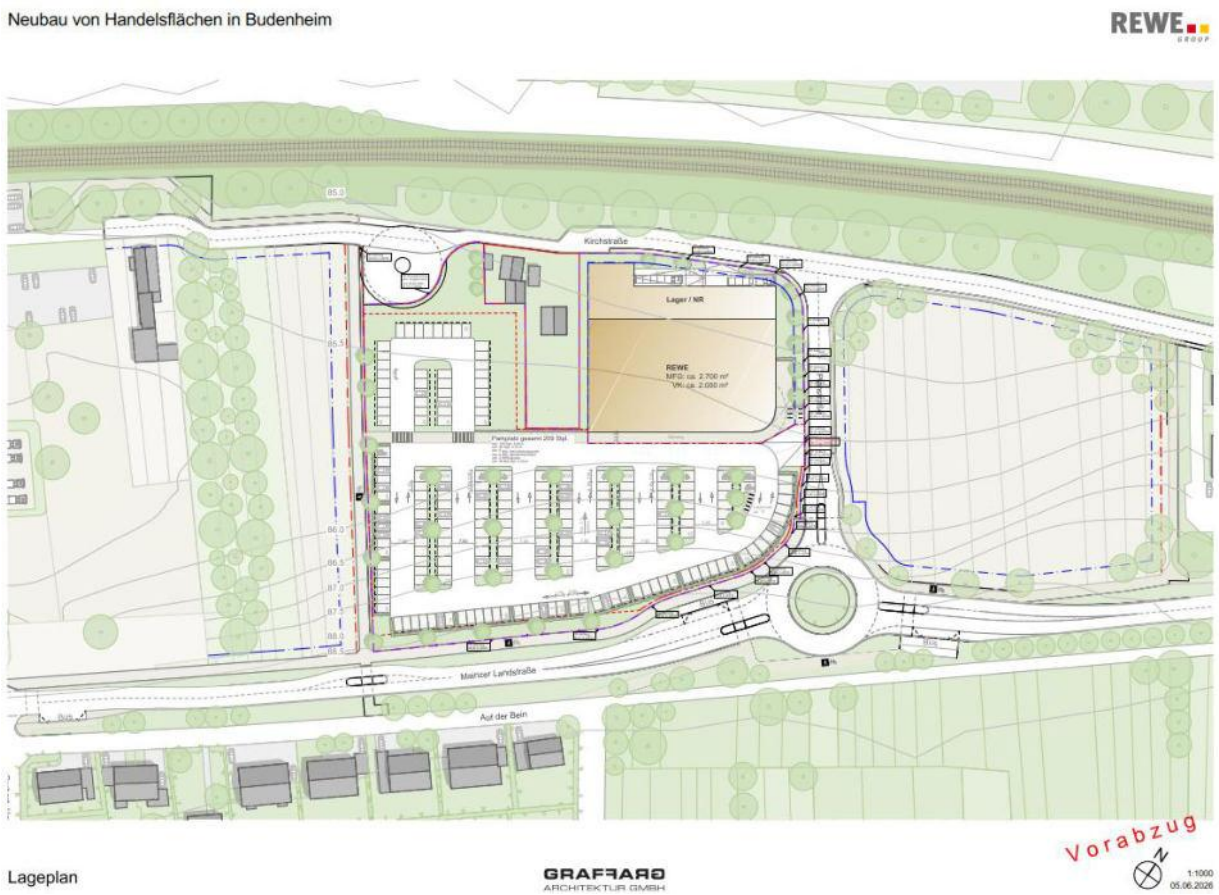
Marktentwicklung des Lebensmitteleinzelhandels

- Der Lebensmitteleinzelhandel wird im Wesentlichen durch Supermärkte und Lebensmitteldiscounter geprägt. So stehen in Deutschland ca. 16.000 Discounter mit einer durchschnittlichen Verkaufsfläche von ca. 840 m² ca. 12.200 Supermärkten mit einer durchschnittlichen Verkaufsfläche von ca. 1.360 m² gegenüber (vgl. EHI, 2024).
- Die Supermärkte konnten ihren Umsatz in den letzten Jahren kontinuierlich und deutlich steigern (2016 - 2023: + 43 % nominal), während die Anzahl der Betriebe nur leicht zunahm (+ 2 %). Die Flächenleistung liegt aktuell bei rd. 5.200 € je m² Verkaufsfläche und konnte gegenüber dem Jahr 2016 deutlich um rd. 26 % gesteigert werden.
- Auch die Lebensmitteldiscounter konnten ihre Umsatzleistung im gleichen Zeitraum erheblich steigern. Ihre Anzahl ist seit 2016 leicht rückläufig (- 0,3 %), die Verkaufsfläche (+ 8 %), der Umsatz (+ 32 %) und die Flächenleistung (+ 22 %) sind jedoch deutlich gestiegen.
- Beide Betriebstypen haben ihr Angebot und ihr Erscheinungsbild kontinuierlich weiterentwickelt. Die Sortimente sind breiter und tiefer geworden. Die Supermärkte setzen verstärkt auf Bio-Produkte, Regionalität und Gesundheit, die Discounter haben ihr Frische- und Markenangebot ausgebaut.
- Um die notwendige Sortiments- und Servicekompetenz zu vermitteln, zeigen Marktbeobachtungen, dass Discounter der neuesten Generation in der Regel über eine Verkaufsfläche von mindestens 1.100 bis 1.500 m² verfügen. Filialen mit 800 m² werden demgegenüber nur noch in Ausnahmefällen umgesetzt.
- Bei Supermärkten sind heute Verkaufsflächengrößen von 1.500 - 3.000 m² üblich.

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Die projektierte Verlagerung und Erweiterung von Rewe folgt den aktuellen Entwicklungstrends

Projektplanung



- Der zu verlagernde Rewe-Markt soll auf rd. 2.000 m² Verkaufsfläche erweitert werden. Die geplante Verkaufsfläche liegt im Mittelbereich neu errichteter Supermärkte. Die im Vergleich zum Bestandsobjekt erweiterte Verkaufsfläche dient vor allem einer Abrundung des Frischesortiments, einer kundenfreundlichen Warenpräsentation und der Verbesserung der innerbetrieblichen Abläufe.

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

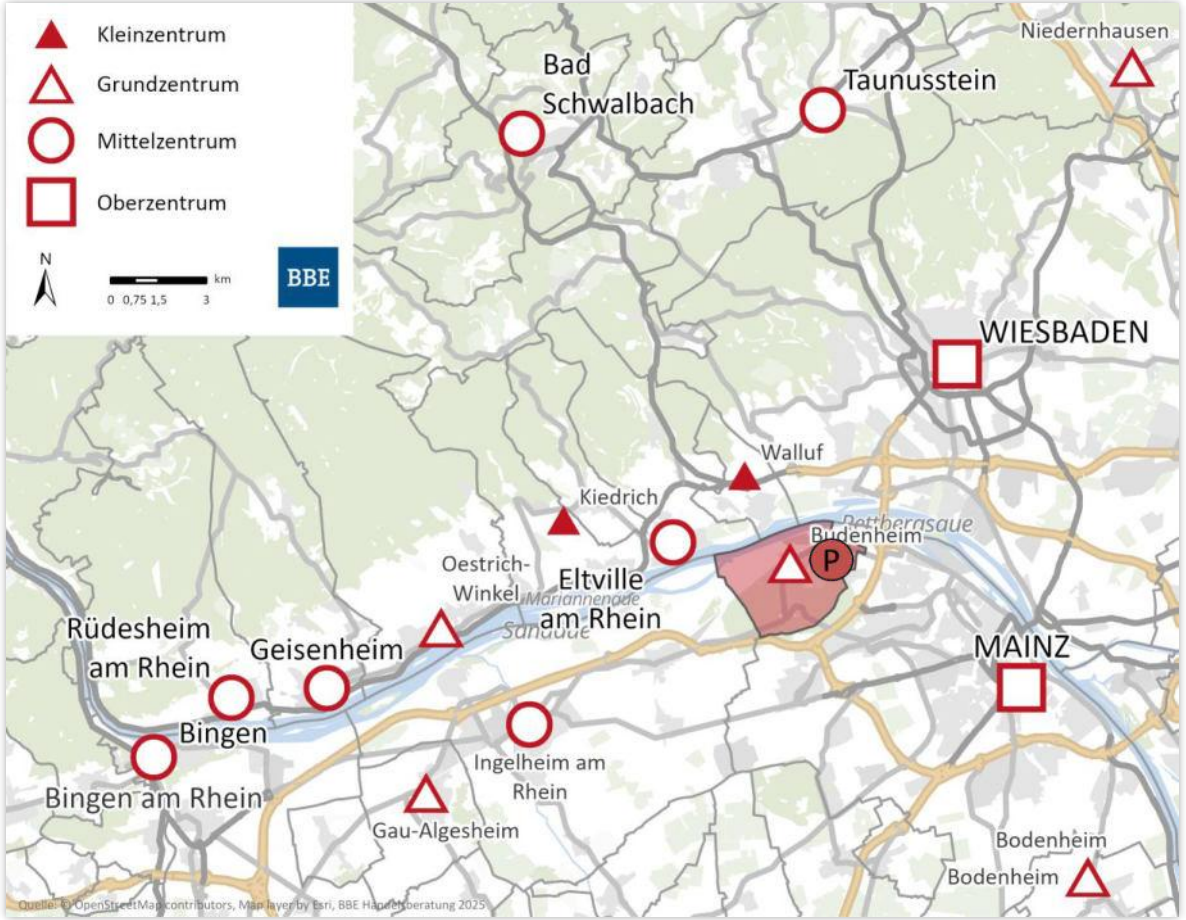
Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und methodische Vorgehensweise	2
2	Einordnung des Ansiedlungsvorhabens in die Marktentwicklung	5
3	**Standortseitige Rahmenbedingungen**	**9**
4	Wettbewerbssituation	15
5	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	28
6	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	32
7	Umsatzumlenkungseffekte	41
8	Städtebauliche Bewertung und Fazit der Analyse	54

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Lage im östlichen Gemeindegebiet von Budenheim

Makrostandort (I)



- Die rheinland-pfälzische Gemeinde Budenheim liegt an der Landesgrenze zu Hessen. Im Westen grenzt Budenheim an die Stadt Ingelheim, im Osten und Südosten an die Landeshauptstadt Mainz. Im Norden grenzt Budenheim, durch den Rhein getrennt, an den Rheingau-Taunus-Kreis (Hessen) bzw. an die Landeshauptstadt Wiesbaden sowie an die Gemeinden Eltville am Rhein und Walluf.
- Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe wird Budenheim die Funktion eines Grundzentrums im hochverdichteten Raum um Mainz zugewiesen.
- Die Entfernung zu den nächstgelegenen Oberzentren Mainz und Wiesbaden ist gering. So beträgt die Entfernung zu den Innenstädten von Mainz und Wiesbaden nur ca. 9 bzw. 15 km. Darüber hinaus befinden sich mehrere dezentrale Agglomerationsstandorte in der Nähe von Budenheim, beispielsweise das Industrie- und Gewerbegebiet Rheinallee in Mainz-Mombach und die Äppelallee in Wiesbaden-Biebrich. Somit steht der Einzelhandelsstandort Budenheim in einem intensiven Wettbewerb mit sehr attraktiven Einzelhandelsstandorten in räumlicher Nähe.

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Derzeit leben rd. 8.690 Einwohner in Budenheim – Durch die Wohnbaurealisierung wird die Einwohnerzahl um bis zu 1.600 Einwohner steigen

Makrostandort (II)

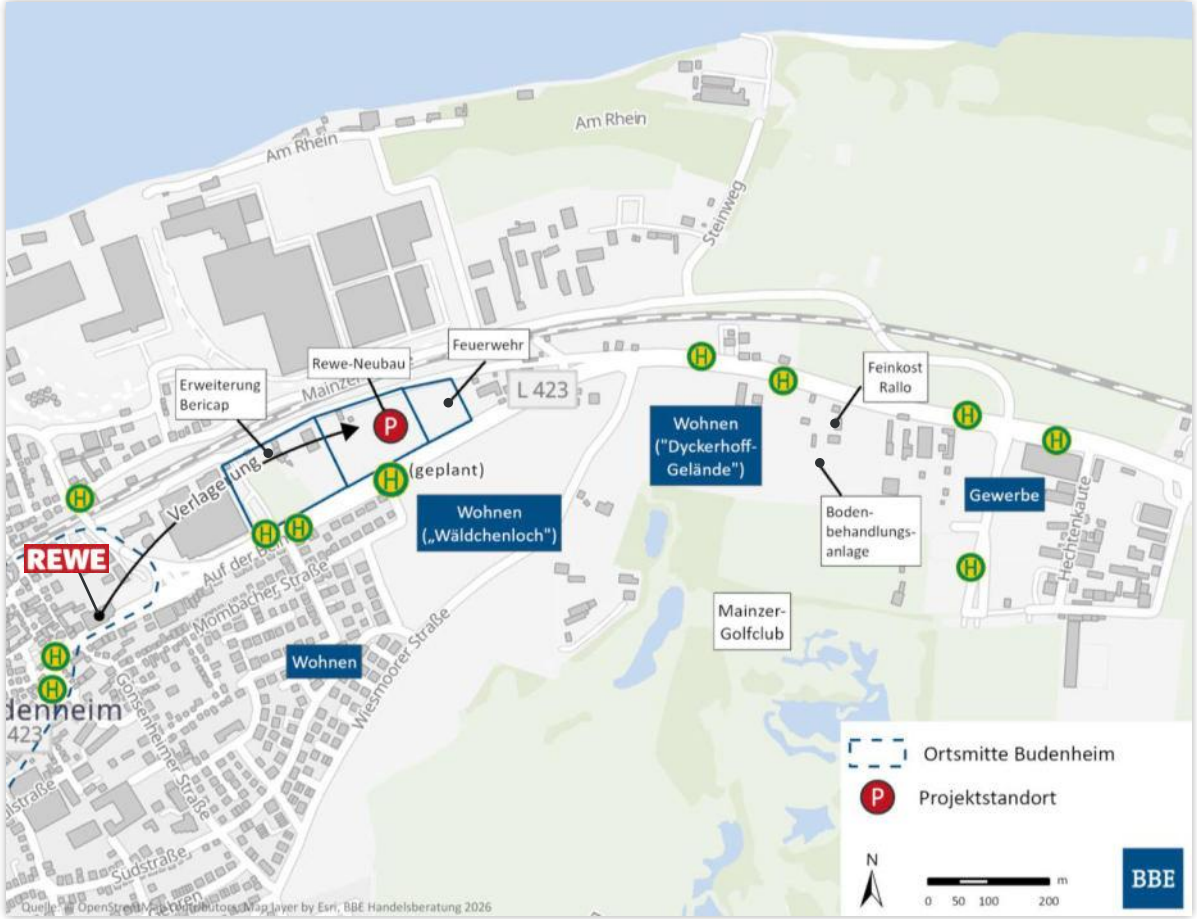
- Der wichtigste Verkehrsträger in Budenheim ist die Landstraße L 423 (Binger Straße bzw. Mainzer Landstraße am Vorhabenstandort), die nicht nur die verkehrliche Erschließung des Kernortes gewährleistet, sondern auch nach Osten in Richtung Mainz-Mombach und nach Süden zur L 422 führt. Letztere Straße verbindet Budenheim wiederum mit Mainz-Gonsenheim und dem zu der Nachbarstadt Ingelheim gehörenden Stadtteil Heidesheim. Über die Kreisstraßen K 33 bzw. K 10 besteht zudem Anschluss an das rund 6 km südlich gelegene Mainz-Finthen.
- Eine Autobahnanbindung ist über die Bundesautobahnen A 60 (Bingen – Mainz) und A 643 (Wiesbaden – Mainz) in rund 5 bzw. 8 Kilometern Entfernung gegeben.
- Der Siedlungskörper der Gemeinde Budenheim, die aktuell rund 8.690 Einwohner* zählt, ist sehr kompakt. Im Norden wird er durch das Werksgelände der Chemischen Fabrik Budenheim und die Bahntrasse begrenzt, die das Gemeindegebiet in Südwest-Nordost-Richtung durchquert und eine deutliche Zäsur bildet. Im Osten grenzt das Siedlungsgebiet an das Gelände des Mainzer Golfclubs, im Süden und Westen an den Lennebergwald.
- Mit maximal 800 Metern in Nord-Süd-Richtung und maximal 1.500 Metern in West-Ost-Richtung ist die räumliche Ausdehnung des Siedlungskörpers vergleichsweise gering. Gleichzeitig ist die Topografie des Gemeindegebiets weitgehend eben und die Erschließung durch Fuß- und Radwege gut.
- Hinsichtlich des Bevölkerungspotenzials ist zu berücksichtigen, dass auf dem ehem. „Dyckerhoff-Gelände"** und dem Areal „Wäldchenloch"*** derzeit größere Wohnbauprojekte realisiert werden, die ein Bevölkerungswachstum von bis zu 1.600 Einwohnern erwarten lassen.
- Demnächst ist daher mit einer wachsenden Einwohnerzahl bzw. einem wachsenden Kaufkraftpotenzial zu rechnen, auf das auch die geplanten Einzelhandelsbetriebe zugreifen können.

* Quelle: KommWis, Gesellschaft für Kommunikation und Wissenstransfer mbH; Gemeindestatistik; Verbandsfreie Gemeinde Budenheim; Stand:31.05.2026; nur Einwohner mit Hauptwohnung
** Auf dem Dyckerhoff-Gelände soll Wohnraum für ca. 1.120 Einwohner entstehen.
*** Auf dem Areal „Wäldchenloch" entstehen ab 2026 ca. 200 neue Wohneinheiten für ca. 480 Einwohner.

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Verlagerungsstandort in siedlungsintegrierter Lage mit guter Erreichbarkeit

Mikrostandort



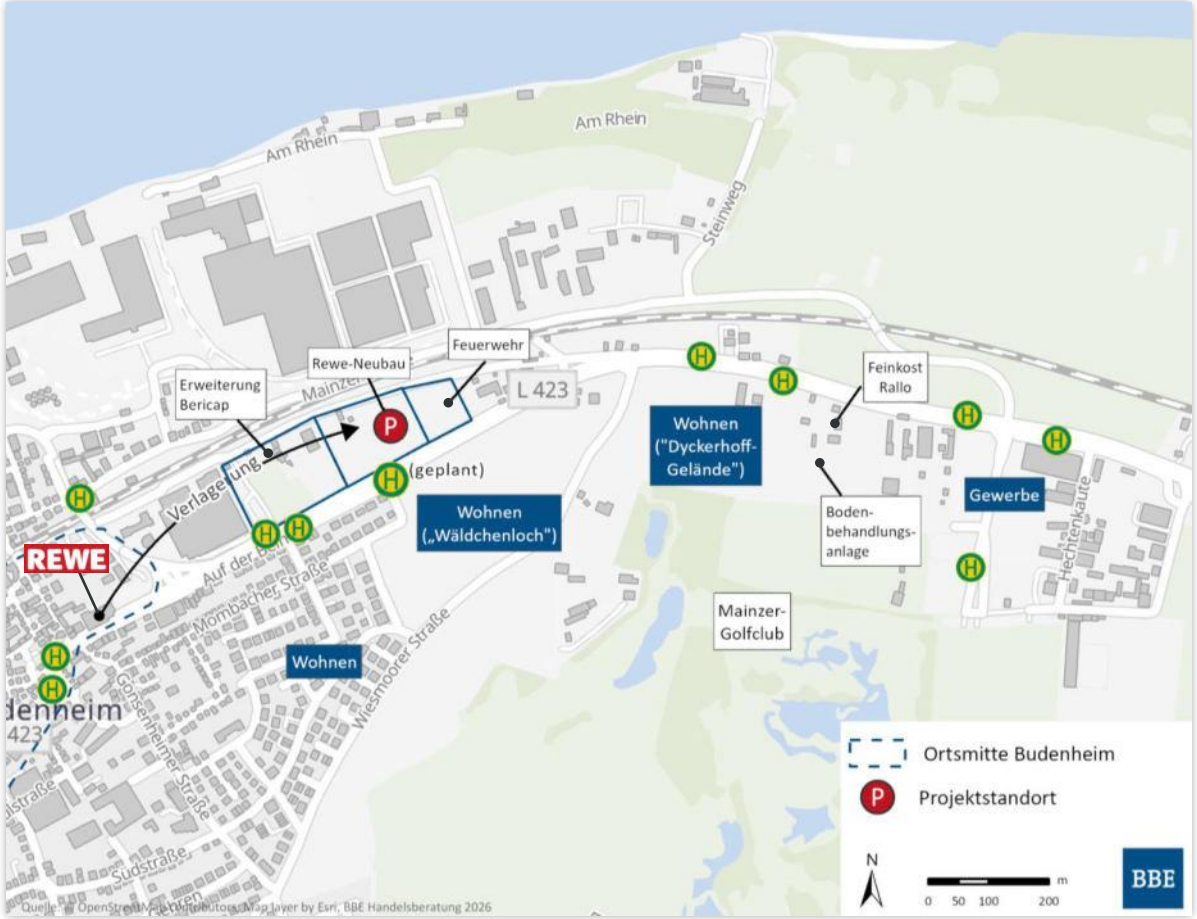
- Das Vorhabengrundstück liegt an der Mainzer Landstraße im Osten von Budenheim.
- Auf dem Areal befinden sich derzeit überwiegend verwilderte Gartenparzellen sowie Lagergebäude bzw. Lagerflächen eines ehemaligen Baustoffhandels. Im Westen grenzt an das Planareal die Erweiterungsfläche der Produktionsstätte der Firma Bericap. Das östlich des Projektstandortes gelegene Gelände soll als Gemeinbedarfsfläche für eine neue Feuerwache genutzt werden.
- Südlich des Projektstandortes sind Wohnnutzungen prägend, an die sich östlich die derzeit in Erschließung befindliches Wohngebiet „Wäldchenloch“ anschließt. Hier entstehen ab 2026 ca. 200 neue Wohneinheiten für ca. 480 Einwohner.
- Weiter östlich des Projektstandortes ist auf dem „Dyckerhoff-Gelände“ ein weiteres Wohngebiet für ca. 1.120 Einwohner in der Entstehung.
- Auf dem „Dyckerhoff-Areal“ wurde im Januar 2026 zudem ein kleinflächiger Lebensmittelmarkt des Betreibers Feinkost Rallo eröffnet*. Dieses Unternehmen hat seinen Standort aus Mainz-Mombach nach Budenheim verlagert.
- Somit wird die nähere Umgebung des Projektstandortes zukünftig mit Wohnnutzungen nachverdichtet. Infolgedessen wird der Vorhabenstandort einen siedlungsintegrierten Standort mit ausgeprägtem Wohngebietsbezug einnehmen.
- Die Rewe-Bestandsfiliale liegt in Sichtweite rd. 500 Metern westlich des Projektstandortes.

* Das Marktgebäude des Anbieters „Rallo“ ist aktuell noch im Bau, weshalb der Markt vorübergehend in einem Containerfläche betrieben wird.

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Verlagerungsstandort in siedlungsintegrierter Lage mit guter Erreichbarkeit

Mikrostandort



- Die verkehrliche Erschließung des Vorhabenstandortes erfolgt über die Mainzer Landstraße (L 423), die als Hauptverkehrsachse der Gemeinde Budenheim dient.
- Über die rd. 150 m westlich des Projektstandortes gelegene Bushaltestelle „Gerhart-Hauptmann-Straße“ ist das Vorhaben zudem sehr gut an den lokalen ÖPNV angebunden. Durch einen geplanten Bushaltepunkt in unmittelbarer Nähe des Planvorhabens soll die ÖPNV-Anbindung des Planvorhabens weiter verbessert werden.
- Die fußläufige Erreichbarkeit des Vorhabenstandorts aus den umliegenden Wohngebieten ist durch straßenbegleitende Fußgänger- und Fahrradwege gesichert. Die Überquerung der Mainzer Landstraße soll durch Querungshilfen, die sich bereits in der Umsetzungsplanung befinden, erleichtert werden.

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Projektstandort im Einzelhandelskonzept als zu entwickelnder „Versorgungsbereich Nahversorgung“ definiert

Einzelhandelskonzept

- Die Gemeinde Budenheim verfügt über ein Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2018.
- Im Hinblick auf die Einzelhandelsentwicklung der Gemeinde Budenheim wurde im Einzelhandelskonzept die Handelsempfehlung ausgesprochen, die Versorgungsfunktionen des Einzelhandels des Grundzentrums zu sichern und zu stärken.
- Da in der Gemeinde Budenheim derzeit keine Einkaufslage besteht, die als zentraler Versorgungsbereich eingestuft werden kann und in zentraler Lage des Siedlungskörpers von Budenheim auch keine Potenzialflächen zur Entwicklung eines vollwertigen zentralen Versorgungsbereiches vorhanden sind, empfiehlt das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Budenheim, die Ansiedlung (großflächiger) nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbetriebe am Standort Mainzer Landstraße. Dieses Areal wird als zu entwickelnder „Versorgungsbereich Nahversorgung“ eingestuft, da sich das Standortareal in siedlungsintegrierter Lage befindet und zudem ausreichend groß ist, um Einzelhandelsformate in marktgängiger Größendimensionierungen aufzunehmen.

Quelle: Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Budenheim (2018); S. 29

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und methodische Vorgehensweise	2
2	Einordnung des Ansiedlungsvorhabens in die Marktentwicklung	5
3	Standortseitige Rahmenbedingungen	9
4	**Wettbewerbssituation**	**15**
5	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	28
6	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	32
7	Umsatzumlenkungseffekte	41
8	Städtebauliche Bewertung und Fazit der Analyse	54

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Supermärkte, SB-Warenhäuser sowie Lebensmitteldiscounter als wesentliche Wettbewerber

Wettbewerbssituation

- Zu den Wettbewerbern des zu verlagernden Rewe-Marktes zählen vor allem Supermärkte, SB-Warenhäuser sowie Lebensmitteldiscounter. Diese weisen eine hohe Sortimentsüberschneidung mit dem Rewe-Markt auf.
- Das Lebensmittelhandwerk oder spezialisierte Lebensmittelfachgeschäfte (z. B. Obst- und Gemüsehandel) bzw. der sonstige Fachhandel stehen demgegenüber aufgrund einer anderen Angebotsausrichtung bzw. Kundenansprache nur in einem untergeordneten Wettbewerb mit dem Rewe-Markt.

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Lokaler Untersuchungsraum mit nur wenigen Anbietern in Budenheim, allerdings zahlreichen Versorgungsmöglichkeiten im Umland

Wettbewerbssituation im Überblick

- Der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand für den (regelmäßigen) Einkauf nahversorgungsrelevanter Sortimente ist stark begrenzt.
- Vor diesem Hintergrund konzentriert sich die Wettbewerbsbetrachtung auf die relevanten Angebotsstrukturen in Budenheim sowie den nächstgelegenen Siedlungsbereichen der angrenzenden Kommunen Mainz, Wiesbaden und Heidesheim am Rhein.
- Dabei stehen die Ortsmitten bzw. planerisch festgelegten zentralen Versorgungsbereiche im Vordergrund. Im Untersuchungsraum sind dies neben dem Ortszentrum von Budenheim auch die nahegelegenen Mainzer Stadtteil- und Nahversorgungszentren Mombach, Gonsenheim und Finthen sowie der Ortskern des Ingelheimer Stadtteils Heidesheim. Sie alle sind in Pkw-Entfernungen von rd. 4 – 6 km erreichbar.
- Darüber hinaus werden auch die relevanten Wettbewerber außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in die Betrachtung einbezogen.
- Aufgrund der siedlungsstrukturellen Lage und der bereits größeren Entfernung zum Vorhabenstandort sind hingegen nur noch geringe Wettbewerbseffekte auf weiter entfernt gelegenen Angebotsstandorten zu erwarten, so dass diese nicht mehr zum Untersuchungsraum gezählt werden (u.a. weiteres Stadtgebiet Mainz).

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Nahversorgung in Budenheim wird derzeit von nur zwei Lebensmittelmärkten getragen

Wettbewerbssituation: Budenheim (1)

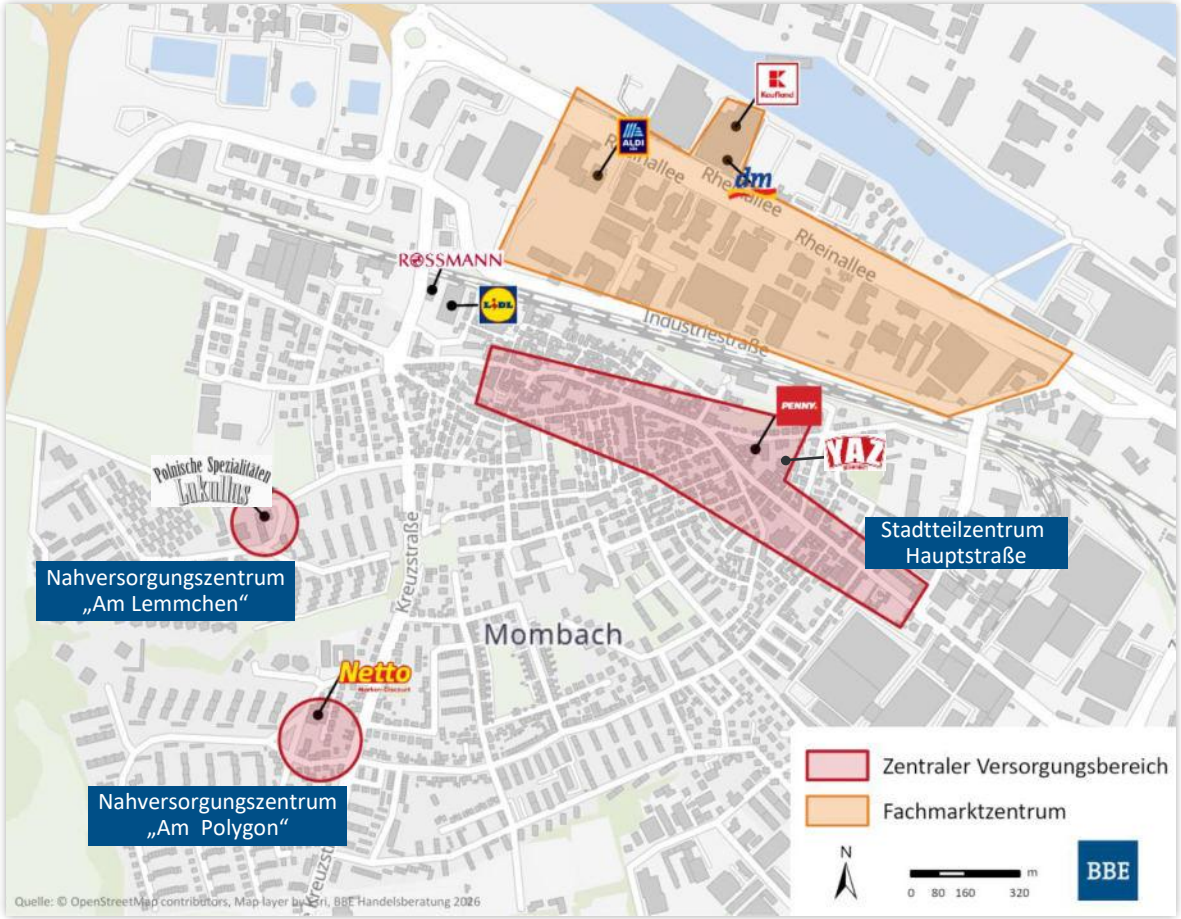
- In der Gemeinde Budenheim ist neben dem zu verlagernden Rewe-Markt auch ein weiterer größerer Lebensmittelmarkt Netto an der Heidesheimer Straße ansässig. Dieser Markt wurde umfangreich modernisiert und auf rd. 915 m² erweitert
- Das sonstige Lebensmittelangebot wird nur durch wenige kleinteilige Anbieter ergänzt (Werner's Backstube, Bäckerei & Conditorei Berg, Bäckerei Die Lohners, Nußbaum und Roos Lebensmittel, Obst und Gemüse Stumpf sowie Wein Klein).
- Auf dem „Dyckerhoff-Areal“ wurde zudem ein kleinflächiger Rallo Lebensmittelmarkt* eröffnet. Dabei handelt es sich um eine Verlagerung des vorher an der Hauptstraße in Mainz-Mombach ansässigen Ladenlokals.

* Das Marktgebäude des Anbieters „Rallo“ ist aktuell noch im Bau, weshalb der Markt vorübergehend in einem Containerfläche betrieben wird.

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Umfassende Nahversorgungsangebote im angrenzenden Stadtteil Mainz-Mombach…

Wettbewerbssituation: Mainz-Mombach (2)

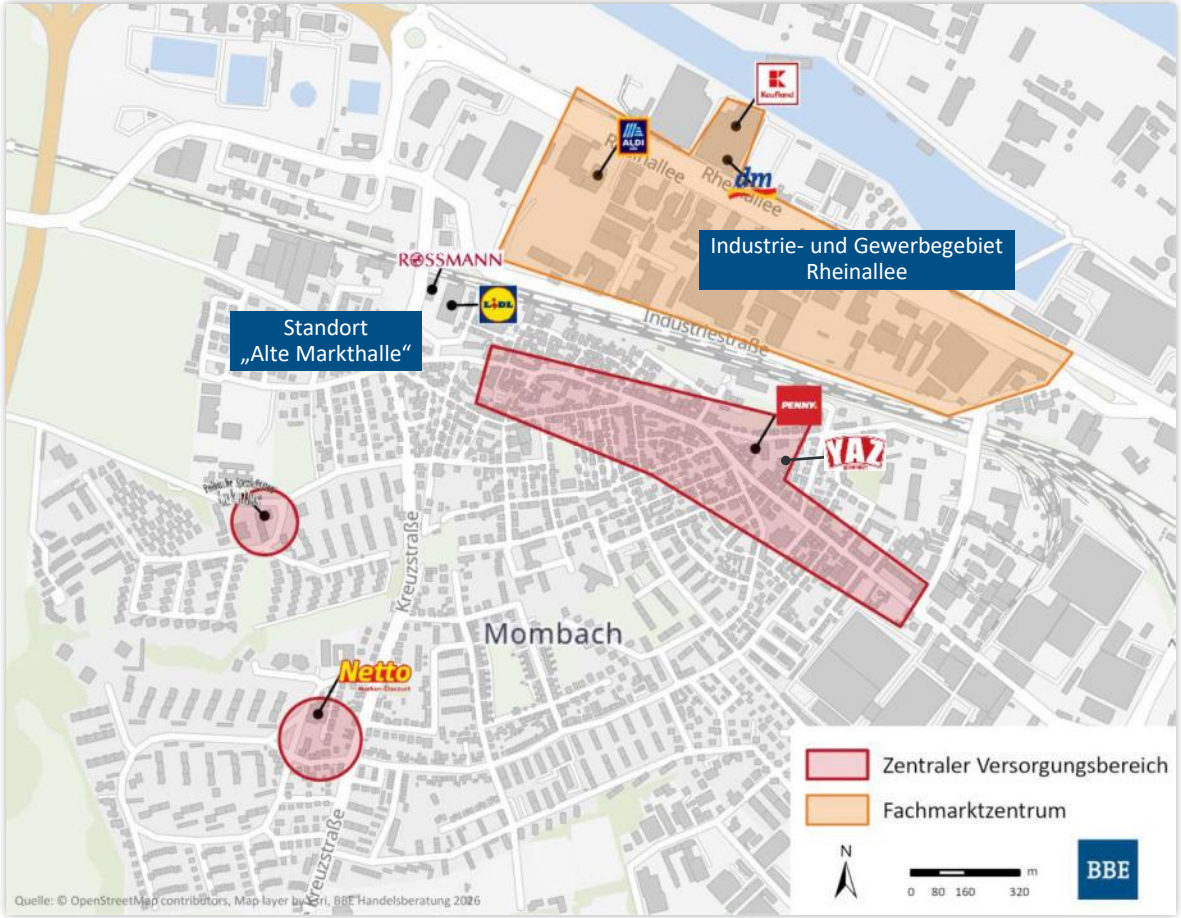


- Gemäß Zentrenkonzept Einzelhandel der Stadt Mainz sind im Stadtteil Mombach folgende zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen:
  - Stadtteilzentrum Hauptstraße
  - Nahversorgungszentrum Am Lemmchen
  - Nahversorgungszentrum Am Polygon.
- Der im **Stadtteilzentrum Hauptstraße** ansässige Penny-Lebensmittel-Discountmarkt wurde nach einer umfassenden Modernisierung im August 2025 mit einer Verkaufsfläche von rd. 834 m² wiedereröffnet. Darüber hinaus befindet sich im Stadtteilzentrum ein Yaz-Supermarkt, der nach einem Lagerbrand im November 2025 vorübergehend geschlossen werden musste.
- Im Nahversorgungszentrum „**Am Polygon**" befindet sich ein Netto-Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 800 m².
- Der im Nahversorgungszentrum „**Am Lemmchen**“ im August 2025 geschlossene Nahkauf-Lebensmittelmarkt wurde im November 2025 durch einen auf polnische Lebensmittel spezialisierten Lukullus-Lebensmittelmarkt nachgenutzt.

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

… die neben drei zentralen Versorgungsbereichen auch zwei dezentrale Standorte umfasst.

Wettbewerbssituation: Mainz-Mombach (2)

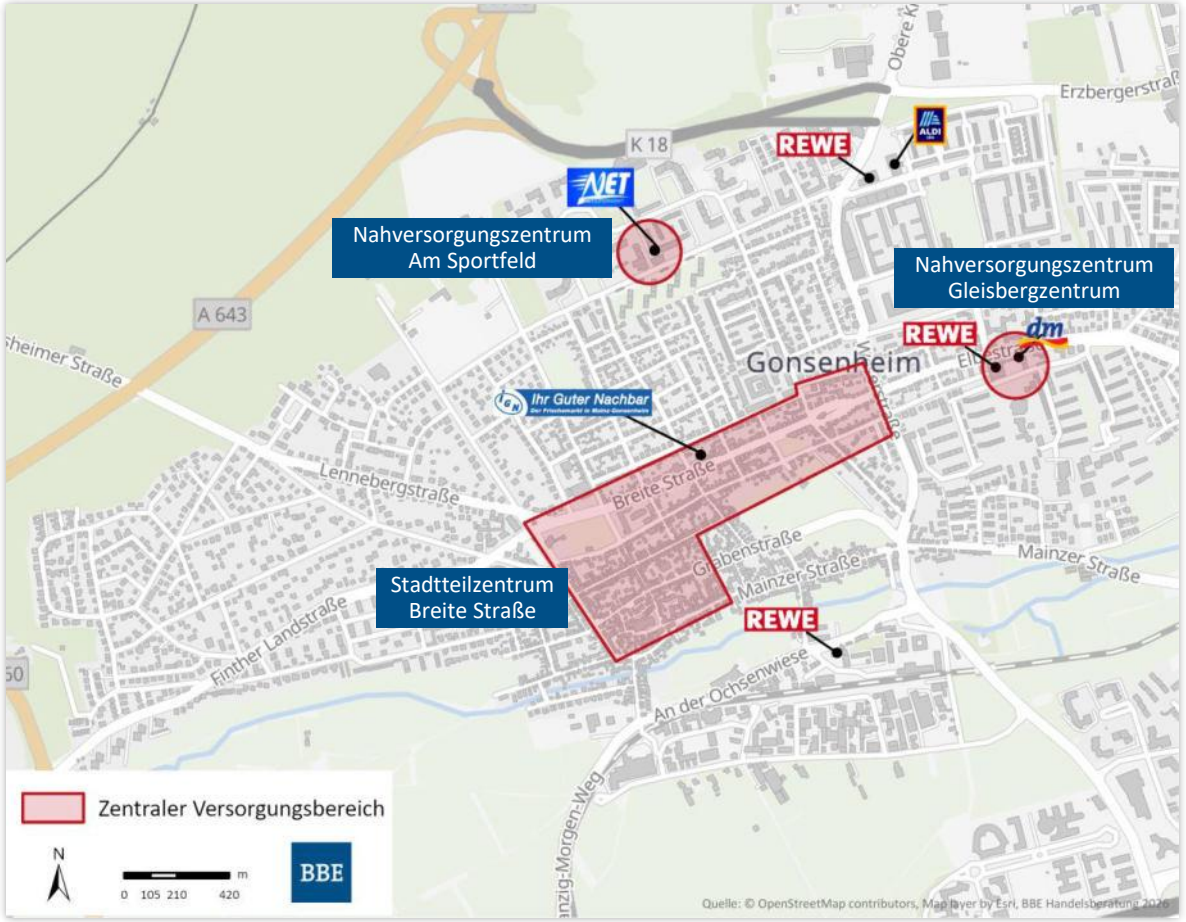


- Neben den vorgenannten zentralen Versorgungsbereichen, die in erster Linie auf die Versorgung der Stadtteilbevölkerung bzw. der unmittelbar umliegenden Wohnbevölkerung ausgerichtet sind, übernimmt das **Industrie- und Gewerbegebiet Rheinallee** weit über den Stadtteil Mombach hinausgehende Versorgungsfunktionen und stellt den wichtigsten Einzelhandelsstandort im Stadtteil Mombach dar.
- Neben dem Kaufland-Verbrauchermarkt mit rd. 4.300 m² VKF und einem Aldi Süd-Discountmarkt (rd. 800 m²) sind am Standort auch ein dm-Drogeriemarkt mit rd. 600 m² sowie verschiedene Fachmärkte ansässig. Der Standort profitiert dabei von der unmittelbaren Nähe zur Autobahnanschlussstelle Mainz-Mombach, die eine Anbindung an die Bundesautobahn A 643 bietet. Aus Budenheim ist der Standortbereich in ca. 5 - 6 Fahrminuten zu erreichen und hat deshalb auch eine wichtige Versorgungsfunktion für die Standortgemeinde des Planvorhabens.
- Als weiterer Versorgungsstandort im Stadtteil Mombach ist der **Standort „Alte Markthalle“** untersuchungsrelevant, der südlich der Bahntrasse an das Industrie- und Gewerbegebiet Rheinallee angrenzt. Hier befinden sich ein moderner Lidl-Markt mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.500 m² und eine ebenso zeitgemäße Rossmann-Filiale. Diese nehmen eine Randlage zum Stadtteilzentrum Mombach ein.

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Stadtteilzentrum nur mit geringen Nahversorgungsangeboten

Wettbewerbssituation: Mainz-Gonsenheim (3)

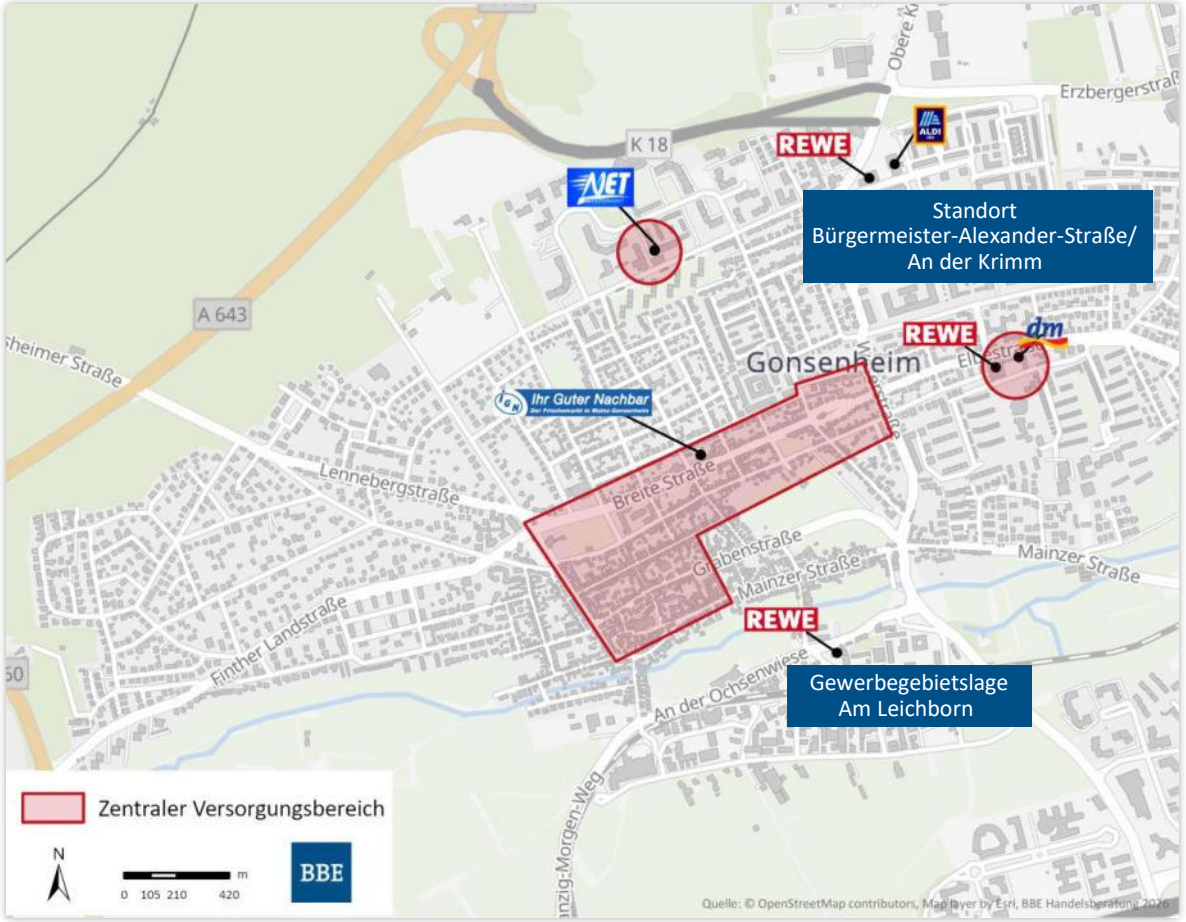


- Im Stadtteil Gonsenheim sind gemäß Zentrenkonzept Einzelhandel der Stadt Mainz ebenfalls drei zentrale Versorgungsbereiche zu berücksichtigen:
  - Stadtteilzentrum Breite Straße
  - Nahversorgungszentrum Gleisbergzentrum
  - Nahversorgungszentrum Am Sportfeld.
- Im **Stadtteilzentrum Breite Straße** befindet sich lediglich ein Lebensmittelmarkt („Ihr Guter Nachbar“) mit einer geringen Verkaufsfläche von ca. 250 m². Insgesamt entfaltet das Stadtteilzentrum eine nur geringe Wettbewerbswirkung über die Stadtteilgrenzen hinaus.
- Das östlich des Stadtteilzentrums gelegene **Nahversorgungszentrum Gleisbergzentrum** umfasst im Wesentlichen einen attraktiven Standortverbund mit einem modern aufgestellten Rewe Supermarkt und einem dm Drogeriemarkt, der über eine gemeinsame Stellplatzanlage verfügt.
- Innerhalb des im Norden von Gonsenheim gelegenen **Nahversorgungszentrum Am Sportfeld** ist ein Net Lebensmittelmarkt ansässig. Der Markt weist jedoch nur eine vergleichsweise geringe Verkaufsfläche von rd. 550 m² auf und dient ausschließlich der Nahversorgung umliegender Wohnquartiere.

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Zwei attraktive Verbundstandorte und weitere Solitärstandorte ergänzen das Nahversorgungsangebot

Wettbewerbssituation: Mainz-Gonsenheim (3)

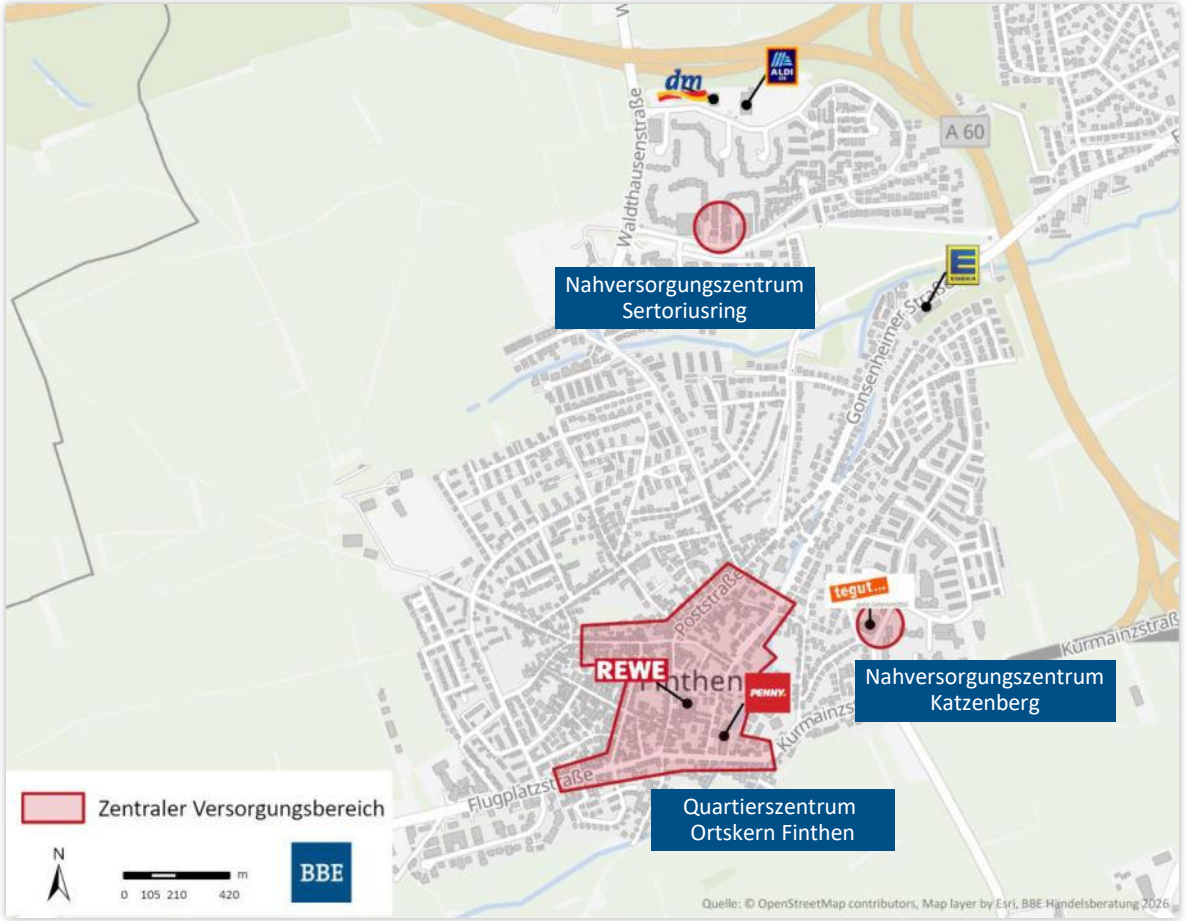


- Darüber hinaus sind im Stadtteil Gonsenheim ein Rewe-Supermarkt (mit separatem Getränkemarkt) und ein Aldi Süd-Lebensmitteldiscountmarkt am Standort Bürgermeister-Alexander-Straße / An der Krimm sowie ein Rewe-Supermarkt in Gewerbegebietslage „Am Leichborn“ untersuchungsrelevant.
- Insbesondere der rd. 5 - 6 km von Budenheim entfernte **Standort Bürgermeister-Alexander-Straße/ An der Krimm** weist eine hohe Attraktivität auf. So geht die Straße „An der Krimm“ in die Weserstraße über, die eine der Hauptverkehrsachsen in Gonsenheim darstellt. Zudem befindet sich der Standort in unmittelbarer Nähe zur Autobahn-anschlussstelle Mainz-Gonsenheim.
- Der Rewe-Markt im südlich von Gonsenheim gelegenen **Gewerbegebiet Am Leichtborn** verfügt über einen separat gelegenen Getränkemarkt und ist vor allem auf Versorgung der in Gonsenheim lebenden Bevölkerung ausgerichtet.

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Attraktiver Verbundstandort in verkehrsgünstiger Lage prägt das nahversorgungsrelevante Angebot in Finthen

Wettbewerbssituation: Mainz-Finthen (4)



- Auch im rd. 5 - 6 km südlich von Budenheim gelegenen Stadtteil Finthen sind mit dem Zentrenkonzept Einzelhandel der Stadt Mainz drei zentrale Versorgungsbereiche abgegrenzt worden:
  - Quartierszentrum Ortskern Finthen
  - Nahversorgungszentrum Katzenberg
  - Nahversorgungszentrum Sertoriusring.
- Als untersuchungsrelevante Wettbewerber befinden sich im **Quartiers-zentrum Ortskern Finthen** ein rd. 800 m² großer Penny-Markt an der Kurmainzstraße sowie ein rd. 900 m² großer Rewe-Supermarkt in dessen unmittelbarer Nachbarschaft. Ein separater Rewe-Getränkemarkt befindet sich rd. 50 m nördlich des Rewe-Marktes.
- Im **Nahversorgungszentrum Katzenberg** ist ein Tegut-Supermarkt mit rd. 850 m² Verkaufsfläche ansässig.
- Das **Nahversorgungszentrum Sertoriusring** wird mit einem rudimentären Besatz seiner Versorgungsfunktion nicht mehr gerecht. Stattdessen erfolgte eine Verlagerung der Nahversorgungsstandorte in den Bereich des Sertoriusringes (Nahversorgungszentrum Sertoriusring neu II). Hier befinden sich ein Aldi Süd Lebensmittelmarkt (1.000 m² VKF) und eine dm-Filiale (600 m² VKF). Von Budenheim aus ist der Standortbereich in rd. 4 - 5 km zu erreichen.
- In einer **Streulage** ergänzt zudem ein Edeka-Supermarkt an der Gonsenheimer Straße das Nahversorgungsangebot in Mainz-Finthen.

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Sonderstandort Äppelallee ist mit Abstand größter Angebotsstandort im Untersuchungsraum

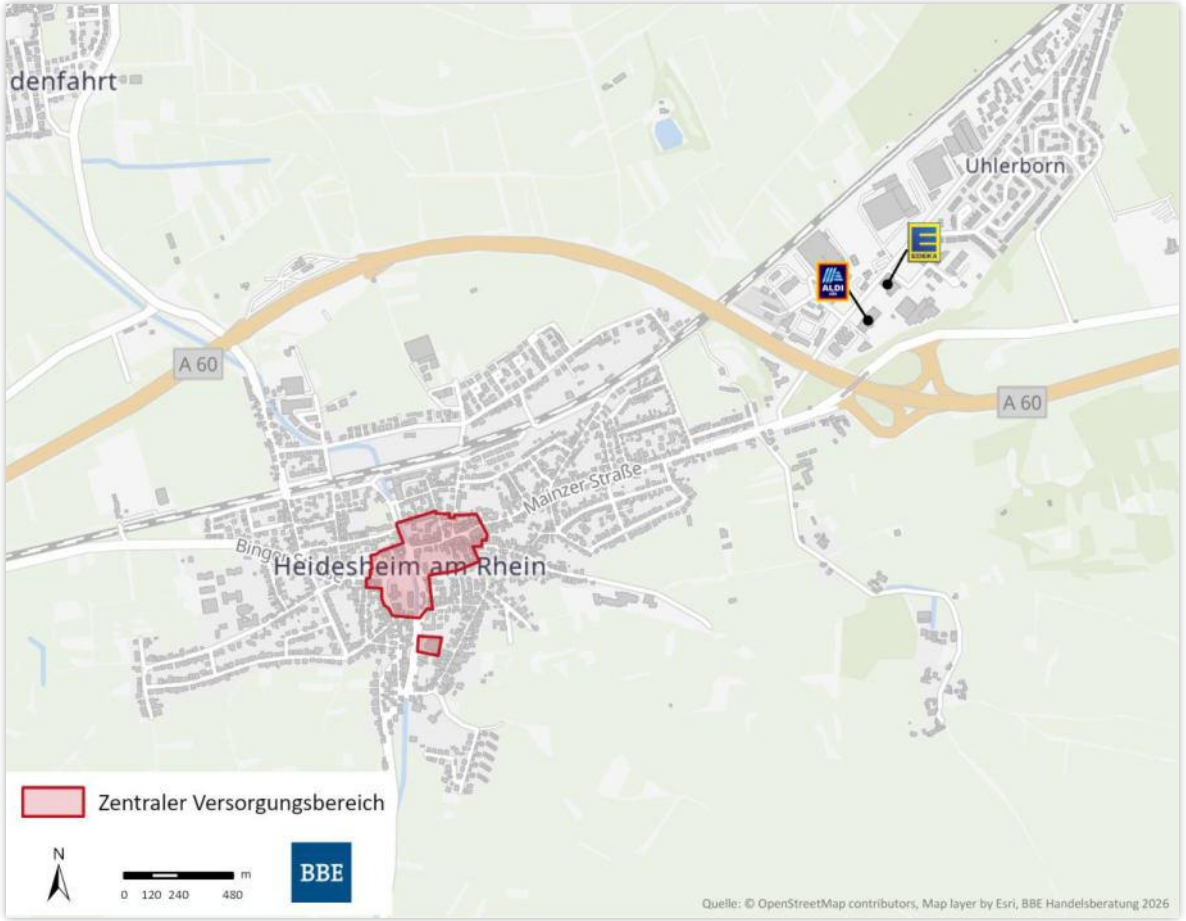
Wettbewerbssituation: Wiesbaden-Biebrich (5)

- In der Stadt Wiesbaden konzentriert sich die Wettbewerbsanalyse im Wesentlichen auf den unmittelbar nördlich des Rheins gelegenen und über die Bundesautobahn A 643 in rd. 10 Pkw-Minuten aus Budenheim zu erreichenden **Sonderstandort Äppelallee**.
- Diese Fachmarktagglomeration hat eine hohe Versorgungsfunktion sowohl für die Stadt Wiesbaden als auch für das Umland. Der Standortbereich verfügt über einen dichten Fachmarktbesatz. So befinden sich hier mehrere Lebensmittelmärkte (Kaufland, Aldi Süd, Lidl, Norma, Penny, denn's Biomarkt), Bau- und Gartenmärkte (Hornbach, Obi, Pflanzen Kölle), Möbelmärkte (u.a. XXXL Mann Mobilia, Mömax Möbelhaus), Bekleidungs-fachmärkte (u.a. Adler), Drogeriemärkte (2x dm, Rossmann), Getränke-märkte, Schuhfachmärkte, Nonfood-Discounter sowie Zoofachmärkte. Die im Osten der Fachmarktagglomeration an der Äppelallee 27 ansässige Penny-Filiale wurde im März 2026 durch einen auf orientalische und südländische Lebensmittel spezialisierten Lebensmittelmarkt (YAZ Supermarkt) nachgenutzt.
- Darüber hinaus sind im Westen des Stadtteils Wiesbaden-Biebrich noch ein Tegut-Supermarkt (rd. 1.500 m² VKF) im Standortverbund mit einem kleinflächigen Penny-Markt sowie ein großflächiger Netto-Markt untersuchungsrelevant. Im Norden befindet sich an der Huttenstraße noch ein kleinerer Lebensmittelmarkt (Ekecik).
- Die im Osten gelegenen Angebotsstrukturen sind angesichts der größeren Entfernung sowie der am Sonderstandort vorhandenen umfassenden Angeboten hingegen nicht untersuchungsrelevant.

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Im Ingelheimer Stadtteil Heidesheim ist der Standortverbund von Aldi und Edeka der wichtigste Träger der Nahversorgung

Wettbewerbssituation: Ingelheimer Stadtteil Heidesheim am Rhein (6)



- In der rd. 5 - 6 km westlich an Budenheim angrenzenden Ingelheimer Stadtteil Heidesheim am Rhein ist in der als zentraler Versorgungsbereich definierten Ortsmitte entlang der Mainzer Straße und Uferstraße nach der bereits 2019 erfolgten Schließung des Treff 3000-Lebensmittel-discountmarktes kein Lebensmittelmarkt mehr ansässig.
- Damit stellt der jenseits der Autobahn A 60 gelegene Verbundstandort von Aldi Süd (rd. 1.300 m² VKF) und Edeka (rd. 1.700 m² VKF) am Budenheimer Weg den wesentlichen Versorgungsstandort in der Nachbargemeinde dar.
- Neben den beiden Lebensmittelmärkten sind dort mit Dehner- Garten-center und einem Krämer-Reitsportmarkt zudem weitere Einzelhandels-betriebe vorzufinden.

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Hohe Kaufkraftabflüsse aus Budenheim an umliegende Angebotsstandorte …

Fazit Wettbewerbsanalyse

Zusammenfassend ist die Wettbewerbssituation des Planvorhabens wie folgt zu bewerten:

- Die Gemeinde Budenheim ist ein Grundzentrum mit einem Einwohner-potenzial von ca. 8.690 Einwohnern*. Perspektivisch ist - aufgrund der sich in Erschließung befindenden Wohngebiete - mit einem Bevölkerungs-wachstum um rd. 1.600 Einwohner auf rd. 10.290 zu rechnen.
- Auch unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich realisierten Einzelhandelsentwicklungen** (Neubau/ Erweiterung Netto; Ansiedlung eines kleinflächigen Lebensmittelmarktes auf dem Dyckerhoff-Areal) sowie der Annahme einer hohen Leistungsfähigkeit wird sich die Umsatzleistung in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten der in Budenheim vorhandenen Anbietern*** auf maximal rd. 14,2 Mio. € belaufen.
- Unter quantitativen Gesichtspunkten ist die Nahversorgungsausstattung in der Gemeinde Budenheim in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten damit als defizitär zu bewerten.
- Als Indiz dafür ist die weit unter dem Bundesdurchschnitt (rd. 0,45 m² / Einwohner) liegende Lebensmittel-Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,32 m² je Einwohner.
- Auch die Umsatz-Kaufkraft-Relation**** von rd. 37 % verdeutlich die hohen Kaufkraftabflüsse aus Budenheim, die sich per Saldo auf knapp 24 Mio. € p.a. belaufen.
- In diesem Zusammenhang sind insbesondere die nahe gelegenen Oberzentren Mainz und Wiesbaden und dabei insbesondere die dezentralen Angebotsstandorte Rheinallee in Mainz-Mombach und Äppelallee in Wiesbaden-Biebrich zu nennen.
- Vor dem Hintergrund der bestehenden Angebotssituation und der hohen Kaufkraftabflüsse kann das Grundzentrum Budenheim die ihm zugedachte Versorgungsfunktion trotz der bereits projektierten Vorhaben noch nicht vollständig erfüllen.
- Die folgende Tabelle fasst die Umsatzleistungen der für die geplante Einzelhandelsentwicklung relevanten Wettbewerber zusammen:

* Quelle: KommWis, Gesellschaft für Kommunikation und Wissenstransfer mbH; Gemeindestatistik; Verbandsfreie Gemeinde Budenheim; Stand: 31.05.2026; nur Einwohner mit Hauptwohnung
** Ohne das Planvorhaben (den erweiterten Rewe-Markt), Quelle: BBE-Berechnungen; Rundungsdifferenzen möglich
*** inkl. der zu verlagernde Rewe-Bestandsfiliale
**** dem nahversorgungsrelevanten Umsatz in Budenheim von rd. 14,2 Mio. € steht ein nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial von rd. 38 Mio. € gegenüber.

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

… in Mainz-Mombach, Mainz-Gonsenheim, Mainz-Finthen und Wiesbaden-Biebrich

Verkaufsfläche und Umsätze der Wettbewerber

Standortbereiche (gemäß vorliegender Einzelhandelskonzepte)	Verkaufsfläche[1)] (m^2)	Umsatzprognose[1)] (Mio. €)	Nahrungs- und Genussmittel (Mio. €)	Drogeriewaren (Mio. €)	Nonfood (Mio. €)
Gemeinde Budenheim (v.a. kleinflächiger Rewe, Netto, Feinkost Rallo)	**2.735**	**15,2**	**13,3**	**0,9**	**1,0**
Mainz-Mombach, davon	**10.265**	**67,9**	**51,7**	**11,9**	**4,3**
■ Stadtteilzentrum Hauptstraße (nur Penny, Yaz-Supermarkt)	1.485	8,0	6,9	0,8	0,3
■ Nahversorgungszentrum Am Polygon (nur Netto)	800	4,2	3,6	0,4	0,2
■ Nahversorgungszentrum Am Lemmchen (nur Lukullus Lebensmittelmarkt)	380	1,6	1,6	--	--
■ Fachmarktstandort Rheinallee (nur Kaufland, Aldi, dm)	5.700	37,8	27,9	7,2	2,7
■ Alte Markthalle (nur Lidl, Rossmann)	1.900	16,3	11,7	3,5	1,1
Mainz-Gonsenheim, davon	**6.350**	**36,6**	**28,3**	**6,0**	**2,3**
■ Stadtteilzentrum Breite Straße (nur Ihr guter Nachbar)	250	1,3	1,1	0,1	0,1
■ Nahversorgungszentrum Gleisbergzentrum (nur Rewe, dm)	1.700	9,8	5,3	3,5	1,0
■ Nahversorgungszentrum Am Sportfeld (nur NET Supermarkt)	650	2,9	2,5	0,2	0,2
■ Sonstige Standorte (nur Aldi, 2x Rewe/2x Rewe-Getränke)	3.750	22,6	19,5	2,1	1,0
Mainz-Finthen, davon	**5.300**	**32,3**	**24,3**	**6,2**	**1,7**
■ Quartierszentrum Finthen (nur Rewe, Rewe-Getränke, Penny)	1.950	10,0	8,5	1,1	0,4
■ Nahversorgungszentrum Katzenberg (nur Tegut)	900	4,3	3,5	0,5	0,3
■ Sonstige Standorte (nur Aldi, dm, Edeka)	2.450	18,0	12,4	4,6	1,0
Wiesbaden-Biebrich, davon	**19.040**	**112,4**	**84,5**	**20,7**	**7,2**
■ Fachmarktstandort Äppelallee (v.a. Kaufland, Aldi, Lidl, Penny, Norma, YAZ Supermarkt, 2x dm, Rossmann)	14.800	89,5	66,9	16,9	5,7
■ Sonstige Standorte (nur Netto, Penny, Tegut, Rossmann, Ekecik Supermarkt)	4.240	22,9	17,6	3,8	1,5
Heidesheim/Rhein (nur Edeka, Aldi)	**2.950**	**20,6**	**17,6**	**2,2**	**0,7**
Untersuchungsgebiet insgesamt	**46.640**	**285,0**	**219,8**	**47,9**	**17,1**

[1)] Lebensmittel-/Drogeriemärkte inkl. Nonfood-Sortimente Quelle: BBE-Berechnungen; Rundungsdifferenzen möglich

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und methodische Vorgehensweise	2
2	Einordnung des Ansiedlungsvorhabens in die Marktentwicklung	5
3	Standortseitige Rahmenbedingungen	9
4	Wettbewerbssituation	15
5	**Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial**	**28**
6	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	32
7	Umsatzumlenkungseffekte	41
8	Städtebauliche Bewertung und Fazit der Analyse	54

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Angebotsattraktivität und Distanzen bestimmen die Einkaufsorientierung

Einzugsgebiet des Planvorhabens

Das Einzugsgebiet umfasst den Raum, in dem die Verbraucher überwiegend bzw. zu großen Teilen das Planvorhaben aufsuchen werden.
Es stellt damit den Teilraum dar, in dem der verlagerte Rewe-Markt eine hohe Versorgungsbedeutung bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten übernehmen wird.

Für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung sind grundsätzlich folgende Faktoren von Bedeutung:

1. die Häufigkeit der Bedarfsdeckung in den geplanten Sortimentsbereichen,
2. der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,
3. die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Anbieter im Standortumfeld,
4. die Attraktivität der Projektvorhaben, die u.a. durch die Dimensionierung, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad der Betreiber bestimmt wird,
5. die Qualität des Projektstandortes, die u. a. aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten sowie ggf. aus Agglomerationseffekten resultiert.

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Nahversorgungsfunktion und Wettbewerber schränken das Marktgebiet des Rewe-Marktes ein

Einzugsgebiet des Planvorhabens

- Aufgrund des Nahversorgungscharakters des zu verlagernden Rewe-Marktes stellt der akzeptierte Zeitaufwand für den Einkauf grundsätzlich einen begrenzenden Faktor für die Ausdehnung des Einzugsgebietes dar.
- Im Zusammenspiel mit den nahegelegenen Wettbewerbsstrukturen im räumlichen Umfeld Budenheims lässt sich für das Planvorhaben daher ein Einzugsgebiet abgrenzen, das sich im Wesentlichen auf das Gemeindegebiet von **Budenheim** bezieht.
- Das so abgegrenzte **Einzugsgebiet** weist ein Bevölkerungspotenzial (inkl. der bereits eingeleiteten Wohnbauentwicklungen) von rd. 10.290 Einwohnern auf.
- Über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinaus sind nur in nachgeordnetem Maße zusätzlich Kunden von außerhalb zu erwarten. Diese werden im weiteren Verlauf der Untersuchung als sogenannte „**diffuse Umsatzzuflüsse**“ berücksichtigt. Diese resultieren z.B. aus Berufspendlern / Geschäftsreisenden aus umliegenden Kommunen sowie sporadischen Besuchen von Einwohnern aus den Nachbarkommunen und von Touristen.

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Nahversorgungsrelevantes Kaufkraftvolumen im Einzugsgebiet beläuft sich auf rd. 38 Mio. €

Nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet

- Das vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag von aktuell ca. 3.494 € für nahversorgungsrelevante Sortimente, wovon 3.086 € auf Nahrungs- und Genussmittel und ca. 408 € auf Drogeriewaren entfallen, gewichtet mit der gemeindespezifischen Kaufkraft-kennziffer.

- Die Höhe der Kaufkraftkennziffer wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt.
- Die Kennziffer stellt unabhängig von der Gemeindegröße das Verhältnis des im Einzugsgebiet verfügbaren Netto-Einkommens zum Gesamteinkommen in Deutschland dar, welches für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht.
- Die sortimentsbezogene Kaufkraftkennziffer für nahversorgungsrelevante Sortimente liegt im Einzugsgebiet bei 105,3 und damit leicht über dem Bundesdurchschnitt (100,0).

	Einwohner abs. [1)]	Kaufkraftpotenzial Nahrungs- und Genussmittel (Mio. €)	Kaufkraftpotenzial Drogeriewaren (Mio. €)	Nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial (Mio. €)
Gemeinde Budenheim	8.689	28,2	3,8	32,0
Geplante Wohnbaugebiete	1.600	5,2	0,7	5,9
Summe	**10.289**	**33,4**	**4,5**	**37,9**

[1)] Quelle: KommWis, Gesellschaft für Kommunikation und Wissenstransfer mbH; Gemeindestatistik; Verbandsfreie Gemeinde Budenheim; Stand:31.05.2026; nur Einwohner mit Hauptwohnung
[2)] BBE/ IfH-Verbrauchsausgaben 2025
Quelle: BBE Berechnungen 2025; Rundungsdifferenzen möglich

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und methodische Vorgehensweise	2
2	Einordnung des Ansiedlungsvorhabens in die Marktentwicklung	5
3	Standortseitige Rahmenbedingungen	9
4	Wettbewerbssituation	15
5	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	28
6	**Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens**	**32**
7	Umsatzumlenkungseffekte	41
8	Städtebauliche Bewertung und Fazit der Analyse	54

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Prognose der maximalen Umsatzleistung

Umsatzleistung des verlagerten und erweiterten Rewe-Marktes – Annahmen

Die Abschätzung des zu erwartenden Umsatzes des verlagerten und erweiterten Rewe-Marktes bildet die Voraussetzung für die Prognose der ausgelösten Umsatzumlenkungen und der damit verbundenen möglichen städtebaulichen Auswirkungen.

Umsatzerwartung der Planvorhaben ist abhängig von:

1. Verkaufsflächengröße und Sortimentsaufteilung des Betriebes
2. Gesamtattraktivität des Standortes sowie der standortbezogenen Wettbewerbsintensität
3. Agglomerationseffekte des Standortverbundes

Zur Bewertung des Vorhabens ist – unter Beachtung der Angebots- und Nachfragesituation – eine Betrachtung des maximal erzielbaren Umsatzes vorzunehmen.

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Hohe Wettbewerbsintensität in den benachbarten Oberzentren nimmt Einfluss auf die Umsatzleistung des Planvorhabens

Umsatzleistung des Rewe-Marktes

- Die Einschätzung der durch das Planvorhaben zu erwartenden Umsätze bildet die Voraussetzung für die Prognose der ausgelösten Umsatzumlenkungen und der dadurch möglicherweise hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen.
- Die Umsatzerwartung des erweiterten Rewe-Marktes hängt in erster Linie von der Verkaufsflächengröße und der Sortimentsstruktur ab. Hinzu kommen aber auch die Gesamtattraktivität des Standortes, die für den Rewe-Markt relevante Wettbewerbsintensität sowie das ansprechbare Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet.
- Für den Rewe-Markt sind dabei folgende Aspekte zu berücksichtigen:
  - Für den seit vielen Jahren am Markt etablierten Rewe-Supermarkt - den einzigen Vollsortimenter in Budenheim - gilt, dass sich die Einkaufsorientierungen und damit das Einkaufsverhalten der Verbraucher im Untersuchungsraum bereits im Wesentlichen herausgebildet hat. Die kleinräumige Verlagerung wird somit nicht mit einer grundlegenden Veränderung bestehenden Kunden- und Kaufkraftströme einhergehen.
  - Aufgrund der kleinräumigen Standortverlagerung innerhalb von Budenheim ist davon auszugehen, dass der Supermarkt rd. 90 % des bislang am Altstandort getätigten Umsatz mit an den Neustandort nehmen kann.
  - Rewe erwirtschaftet im Durchschnitt einen Filialumsatz von rd. 7,5 Mio. € auf einer durchschnittlichen Verkaufsfläche von rd. 1.560 m². Daraus ergibt sich eine durchschnittliche Flächenleistung von rd. 4.790 € je m² Verkaufsfläche*.
  - Je näher die Dimensionierung eines Einzelhandelsvorhabens an der jeweiligen Durchschnittsgröße liegt, desto eher wird sich auch die entsprechende Flächenproduktivität am Durchschnittswert orientieren. Umgekehrt werden die Abweichungen umso größer, je weiter von der Durchschnittsgröße abgewichen wird.
  - Der verlagerte Rewe-Markt wird mit insgesamt maximal 2.000 m² über eine deutlich größere Verkaufsfläche als das heutige Bestandsobjekt (rd. 800 m²) verfügen.
  - In den Umlandkommunen sind umfassende Nahversorgungsangebote vorhanden, die aus Budenheim in kurzen Distanzen erreicht werden können. Das Vorhaben trifft daher auf ein ausgeprägtes Wettbewerbs-umfeld.
  - Der Standort verfügt aufgrund der Lage an der Mainzer Landstraße über eine sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit.

* Vgl. Hahn-Gruppe, Retail Real Estate Report – Germany 2025/2026

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Attraktivitätssteigerung infolge der Verkaufsflächenerweiterung

Umsatzleistung des Rewe-Marktes

- Der **bestehende Rewe-Markt** erzielt v.a. unter Berücksichtigung einer mit 800 m² derzeit unterdurchschnittlichen Verkaufsflächendimensionierung, des Alleinstellungsmerkmals der Rewe-Filiale im Gemeindegebiet von Budenheim, der ausgeprägten Wettbewerbssituation in den Umlandkommunen eine Umsatzleistung von rd. 4,2 Mio. €. Bezogen auf die Gesamtverkaufsfläche von rd. 800 m² lässt sich eine deutlich überdurchschnittliche Flächenleistung von rd. 5.300 €/ m² Verkaufsfläche errechnen.
- Auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) entfallen hiervon etwa 3,8 Mio. € und auf Nonfood-Sortimente rd. 0,4 Mio. €. Bei den Nonfood-Sortimenten handelt es sich im Wesentlichen um Heimtiernahrung, Schreib- und Papierwaren, Haushaltswaren, Bücher und Zeitschriften sowie Schnittblumen.
- Im Zuge der avisierten Verlagerung und der Vergrößerung der Verkaufsfläche auf rd. 2.000 m² wird der Rewe-Markt attraktiver aufgestellt sein als bisher. Es ist daher von einem deutlichen Umsatzzuwachs auszugehen.
- Aufgrund der Angebotsstrukturen in den umliegenden Kommunen wird allerdings keine wesentliche Ausweitung des Einzugsgebietes erfolgen. Umsatzsteigerungen müssen daher aus einer stärkeren Marktdurchdringung im derzeitigen Einzugsgebiet erfolgen.
- Unter Berücksichtigung der vorab genannten Einflussfaktoren gehen die Gutachter davon aus, dass sich die **zukünftige Umsatzleistung der Rewe-Filiale** in einer Größenordnung von maximal rd. 10,4 Mio. € bewegen wird („Worst-Case“). Hierbei wird mit rd. 9,4 Mio. € der Angebotsschwerpunkt der Rewe-Filiale auch zukünftig eindeutig in den nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) liegen. In den Nonfood-Sortimenten des Vollsortimenters wird zudem ein Umsatz in Höhe von max. 1,0 Mio. € generiert. Bezogen auf den heutigen Umsatz des Rewe-Bestandsmarktes ergibt sich somit ein jährlicher **Mehrumsatz von rd. 6,2 Mio. €**.

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Der Gesamtumsatz der erweiterten Rewe-Filiale wird auf max. 10,4 Mio. € prognostiziert

Umsatzleistung der Rewe-Bestandsfiliale und des verlagerten Rewe-Marktes

	Rewe-Bestandsmarkt (rd. 800 m² VKF)	Verlagerter Rewe-Markt (rd. 2.000 m² VKF)	Mehrumsatz
Nahversorgungsrelevante Sortimente	3,8	9,4	5,6
Nahrungs- und Genussmittel	*3,4*	*8,7*	*5,3*
Drogeriewaren	*0,4*	*0,7*	*0,3*
Sonstige Sortimente	0,4	1,0	0,6
Summe	**4,2**	**10,4**	**6,2**
Flächenleistung	5.300	5.200	./.

- Insgesamt wird für die neu aufgestellte und erweiterte Rewe-Filiale mit insgesamt rd. 10,4 Mio. € somit ein Gesamtumsatz betrachtet, der deutlich über dem Durchschnittswert des Rewe-Filialnetzes von rd. 7,5 Mio. € liegt.
- Bei einem max. Umsatzvolumen von 10,4 Mio. € und einer Gesamtverkaufsfläche von max. 2.000 m² beträgt die zu errechnende Flächenproduktivität rd. 5.200 € je m² Verkaufsfläche.
- Zum Vergleich: Im Filialnetzdurchschnitt erreichen Rewe-Märkte bei einer Verkaufsfläche von rd. 1.560 m² in Deutschland nach sekundär-statistischen Daten einen Jahresumsatz von rd. 7,5 Mio. € und eine Flächenproduktivität von rd. 4.790 € je m² Verkaufsfläche.
- Damit wird für den erweiterten Rewe-Markt – **im Sinne einer Worst-Case Betrachtung** – trotz deutlicher Verkaufsflächenzunahme (+ 1.200 m²) mit rd. 5.200 €/m² eine Flächenleistung unterstellt, die über dem Durchschnitt des Rewe-Filialnetzes liegt.

* Eigene Prognose, Rundungsdifferenzen möglich

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und methodische Vorgehensweise	2
2	Einordnung des Ansiedlungsvorhabens in die Marktentwicklung	5
3	Standortseitige Rahmenbedingungen	9
4	Wettbewerbssituation	15
5	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	28
6	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	32
7	**Umsatzumlenkungseffekte**	**41**
8	Städtebauliche Bewertung und Fazit der Analyse	54

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Mehrumsatz als Grundlage für die Betrachtung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen

Umverteilungseffekte - Methodik

- Für die Betrachtung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen sind die durch den erweiterten Rewe-Markt induzierten Umverteilungseffekte für die ansässigen Betriebe relevant. Dabei ist grundsätzlich das Gesamtvorhaben zu betrachten.
- Da die Bestandsfiliale jedoch langjährig am Markt ansässig ist und ihre Wettbewerbswirkungen somit bereits in der Vergangenheit entfaltet hat, ist im Zuge der geplanten Erweiterung nur der zu erwartende Mehrumsatz zu berücksichtigen, der sich aus der Verkaufsflächenerweiterung und der Attraktivitätssteigerung ergibt und der zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht. Denn durch die Realisierung entsteht nicht mehr Kaufkraft, sondern diese wird lediglich zwischen den unterschiedlichen Wettbewerbern/Wettbewerbsstandorten anders umverteilt.
- Diese Methodik ist in den letzten Jahren mehrfach durch das OVG Münster - u. a. im Zuge des Verfahrens zur CentrO-Neuaufstellung in Oberhausen - bestätigt worden*.
- Bei der Beurteilung, ob im Rahmen der Erweiterung eines bestehenden Einzelhandelsbetriebes Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Standortkommune oder benachbarter Kommunen zu erwarten sind, ist demnach zu berücksichtigen, dass der zu erweiternde Einzelhandelsbetrieb in seiner bisherigen (genehmigten) Größe bereits vorhanden ist.
- Diese Verfahrensweise hat auch das Bundesverwaltungsgericht in seinem Beschluss vom 12.02.2009 grundsätzlich bestätigt**. Dort heißt es wörtlich: *„Bei der Prognose der Auswirkungen ist […] von der gegebenen städtebaulichen Situation auszugehen. Diese wird nicht nur von den anderen vorhandenen Einzelhandelsbetrieben, sondern auch durch den Betrieb, dessen Neuaufstellung geplant ist, in seinem bisherigen Bestand geprägt.“*
- Die Erweiterung eines bereits am Markt etablierten Einzelhandels-betriebes stellt folglich keine Neuansiedlung dar, so dass bei der Beurteilung möglicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung im Wesentlichen auf den sich aus der Verkaufsflächenerweiterung ergebenden zusätzlichen Attraktivitätsgewinn abzustellen ist.

* Vgl. Urteile des OVG Münster vom 06.06.2005; Aktenzeichen: 10 D 148/04.NE sowie vom 06.11.2008; Aktenzeichen 10 A 1417/07 bzw. 10 A 2601/07
** Vgl. BVerwG 4 B 3.09

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Änderung des räumlichen Einkaufsverhaltens führt zu Umsatzverlusten bei den Wettbewerbern

Umverteilungseffekte - Kaufkraftstrom-Modellrechnung

- Wie bereits dargelegt, wird für die Verlagerung und damit einhergehende Erweiterung des Rewe-Marktes in Budenheim auf ca. 2.000 m² Verkaufsfläche ein Mehrumsatz in Höhe von maximal 6,2 Mio. € prognostiziert, der Auslöser für Veränderungen von Kaufkraftströmen und in der Folge für Auswirkungen auf bestehende Angebotsstrukturen sein kann.
- Ausgehend vom Status quo werden die Veränderungen der Kaufkraftströme im Rahmen einer Kaufkraftstrom-Modellrechnung simuliert. In das Prognosemodell fließen folgende Faktoren ein:
  - Einwohnerzahlen und einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsgebiet,
  - Zeitdistanzen im Einkaufsverkehr zwischen den Kundenwohnorten im Untersuchungsgebiet und den relevanten Wettbewerbsstandorten,
  - Standorte, Dimensionierung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber,
  - Attraktivität des neuen Rewe-Marktes.
- Auf Basis dieses Simulationsmodells können Aussagen darüber getroffen werden, welche Standorte durch die Realisierung der geplanten Einzelhandelsentwicklung in welchem Umfang von Umsatzverlusten in den relevanten Sortimentsbereichen betroffen sein werden.
- Dabei ist zu berücksichtigen, dass der im Realisierungsfall am Planstandort zu erwartende Mehrumsatz zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht, da durch die Realisierung nicht mehr Kaufkraft generiert, sondern diese lediglich zwischen den unterschiedlichen Wettbewerbsstandorten umverteilt wird.
- Dies ist grundsätzlich als Ausdruck erwünschten und zulässigen Wettbewerbs zu sehen. Erst wenn die ausgelösten Umsatzumverteilungen Größenordnungen annehmen, die den Fortbestand von Betrieben an schützenswerten Standorten gefährden könnten, sind negative städtebauliche Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nicht auszuschließen.

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Marktpositionierungen, Entfernung und Zeitdistanz-empfindlichkeit beeinflussen die Höhe der Umsatzverluste

Umverteilungseffekte - Annahmen

Der Abschätzung der zu erwartenden Umsatzverlagerungseffekte liegen folgende Annahmen zugrunde:

1. Die durch das Planvorhaben hervorgerufenen Umsatzverlagerungen gehen in erster Linie zu Lasten derjenigen Wettbewerber, die eine vergleichbare Marktpositionierung und Angebotsausrichtung aufweisen. Dies bedeutet, dass als Hauptwettbewerber des Planvorhabens die im Wettbewerbsumfeld ansässigen größeren Lebensmittelmärkte anzusehen sind. Der kleinteilige Einzelhandel (z.B. Lebensmittelfachgeschäfte) steht dagegen aufgrund der eingeschränkten Sortimentsüberschneidungen und der abweichenden Marktpositionierung nur in begrenztem Wettbewerb mit dem Planvorhaben.

2. Mit zunehmender Entfernung zum Projektstandort nimmt die Stärke der Umsatzverlagerungseffekte ab. Dies bedeutet, dass Wettbewerber im näheren Umfeld des Vorhabens stärker von Umsatzverlagerungen betroffen sind als weiter entfernt liegende Einzelhandelsbetriebe. Dies resultiert daraus, dass die Attraktivität von Einzelhandelseinrichtungen aus Sicht der Konsumenten mit zunehmender Zeitdistanz und dem damit verbundenen steigenden Zeit- und Kostenaufwand abnimmt.

3. Die Zeitdistanzempfindlichkeit der einzelnen Sortimente ist jedoch unterschiedlich und wird wesentlich durch den Warenwert und die Häufigkeit der Nachfrage bestimmt. So weisen insbesondere Güter des täglichen Bedarfs - wie z.B. Lebensmittel - aufgrund des relativ niedrigen Warenwertes sowie der vergleichsweise hohen Einkaufshäufigkeit eine hohe Zeitdistanzempfindlichkeit auf. Dies hat zur Folge, dass die Nachfrage nach diesen Gütern bereits bei einer relativ geringen Zunahme der Zeitdistanzen deutlich zurückgeht.

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Selbst im Worst-Case ergeben sich nur geringe Umsatzverluste für die Wettbewerber im Untersuchungsraum…

Umverteilungseffekte (I)

Zentraler Versorgungsbereich / Standort	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren			Nahversorgungsrelevante Sortimente insgesamt		
	Umsatz in Mio. €	Umverteilung in Mio. €	Umverteilung in % des derzeitigen Umsatzes	Umsatz in Mio. €	Umverteilung in Mio. €	Umverteilung in % des derzeitigen Umsatzes	Umsatz in Mio. €	Umverteilung in Mio. €	Umverteilung in % des derzeitigen Umsatzes
Gemeinde Budenheim, davon	**13,3**	**3,4**	**26**	**0,9**	**0,3**	**33**	**14,2**	**3,7**	**26**
■ Rewe-Bestandsfiliale	3,4	3,1	90	0,4	0,3	90	3,8	3,4	90
■ Sonstige Standorte (v.a. Netto, Feinkost Rallo)	9,9	0,3	3	0,5	*)	*)	10,4	0,3	3
Mainz-Mombach, davon	**51,7**	**2,1**	**4**	**11,9**	**0,1**	**< 1**	**63,6**	**2,1**	**3**
■ Stadtteilzentrum Hauptstraße (nur Penny, Yaz-Supermarkt)	6,9	0,3	4	0,8	*)	*)	7,7	0,3	4
■ Nahversorgungszentrum Am Polygon (nur Netto)	3,6	0,1	3	0,4	*)	*)	4,0	0,1	2
■ Nahversorgungszentrum Am Lemmchen (nur Lukullus Lebensmittelmarkt)	1,6	*)	*)	--	--	--	1,6	*)	*)
■ Fachmarktstandort Rheinallee (nur Kaufland, Aldi, dm)	27,9	1,4	5	7,2	*)	*)	35,1	1,4	4
■ Alte Markthalle (nur Lidl, Rossmann)	11,7	0,3	3	3,5	*)	*)	15,2	0,3	2
Mainz-Gonsenheim, davon	**28,3**	**0,5**	**2**	**6,0**	**0,1**	**2**	**34,3**	**0,5**	**1**
■ Stadtteilzentrum Breite Straße (nur Ihr guter Nachbar)	1,1	*)	*)	0,1	*)	*)	1,2	*)	*)
■ Nahversorgungszentrum Gleisbergzentrum (nur Rewe, dm)	5,3	0,1	2	3,5	*)	*)	8,8	0,1	1
■ Nahversorgungszentrum Am Sportfeld (nur NET Supermarkt)	2,5	*)	*)	0,2	*)	*)	2,7	*)	*)
■ Sonstige Standorte (nur Aldi, 2x Rewe/2x Rewe-Getränke)	19,5	0,4	2	2,1	*)	*)	21,6	0,4	2
Mainz-Finthen, davon	**24,3**	**0,9**	**4**	**6,2**	**0,1**	**2**	**30,5**	**0,9**	**3**
■ Quartierszentrum Finthen (nur Rewe, Penny)	8,5	0,3	4	1,1	*)	*)	9,6	0,3	3
■ Nahversorgungszentrum Katzenberg (nur Tegut)	3,5	0,1	3	0,5	*)	*)	4,0	0,1	3
■ Sonstige Standorte (nur Aldi, dm, Edeka)	12,4	0,5	4	4,6	*)	*)	17,0	0,5	3

Fortsetzung auf der Folgeseite

… die weder in Budenheim noch an anderer Stelle geschäftsgefährdende Größenordnungen erreichen.

Umverteilungseffekte (II)

Zentraler Versorgungsbereich / Standort	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren			Nahversorgungsrelevante Sortimente insgesamt		
	Umsatz in Mio. €	Umverteilung in Mio. €	Umverteilung in % des derzeitigen Umsatzes	Umsatz in Mio. €	Umverteilung in Mio. €	Umverteilung in % des derzeitigen Umsatzes	Umsatz in Mio. €	Umverteilung in Mio. €	Umverteilung in % des derzeitigen Umsatzes
Wiesbaden-Biebrich, davon	**84,5**	**0,7**	**< 1**	**20,7**	**0,1**	**< 1**	**105,2**	**0,8**	**< 1**
■ Fachmarktstandort Äppelallee (v.a. Kaufland, Aldi, Lidl, Penny, Norma, YAZ Supermarkt, 2x dm, Rossmann)	66,9	0,7	1	16,9	0,1	< 1	83,8	0,8	< 1
■ Sonstige Standorte (nur Netto, Penny, Tegut, Rossmann, Ekecik Supermarkt)	17,6	*)	*)	3,8	*)	*)	21,4	*)	*)
Ingelheim am Rhein	**17,6**	**0,5**	**3**	**2,2**	*)	*)	**19,8**	**0,5**	**2**
Heidesheim/Rhein (nur Edeka, Aldi)									
Untersuchungsgebiet insgesamt	**219,8**	**8,1**	**4**	**47,9**	**0,6**	**1**	**267,7**	**8,7**	< 1
Diffuse Umverteilung	./.	**0,6**	**./.**	**./.**	0,1	**./.**	**./.**	0,7	**./.**
Umverteilungseffekte insgesamt	**./.**	**8,7**	**./.**	**./.**	**0,7**	**./.**	**./.**	**9,4**	**./.**

(*) marginal (< 0,05 Mio. €/ < 0,5 %)
Quelle: BBE-Berechnungen, Rundungsdifferenzen möglich

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Vor allem dezentrale Angebotsstandorte profitieren heute vom stark defizitären Nahversorgungsangebot in Budenheim

Umsatzumverteilungseffekte

- Aufgrund der geringen Nahversorgungsausstattung in Budenheim fließt aktuell ein Großteil der verfügbaren Kaufkraft für nahversorgungsrelevante Sortimente an die Angebotsstandorte außerhalb des Gemeindegebietes, vor allem in Mainz-Mombach, Mainz-Finthen, Mainz-Gonsenheim und Wiesbaden-Biebrich, ab.
- Von der Verlagerung des Rewe-Marktes sowie der damit einhergehenden Verbesserung der Nahversorgungssituation in Budenheim werden vor allem die Wettbewerber betroffen sein, die aktuell von der geringen Versorgungsausstattung in Budenheim umsatzseitig profitieren.
- Im Hinblick auf die durch den verlagerten und erweiterten Rewe-Markt zu erwartenden Umsatzumverteilungen in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten ergeben sich folgende Konsequenzen:
- Nach Prognosen der Gutachter wird der erweiterte Rewe-Markt einen Gesamtumsatz von max. 10,4 Mio. € erwirtschaften. Zu beachten ist, dass es sich bei dem Rewe-Markt um eine Verlagerung und Erweiterung des derzeit noch am Standort Binger Straße 1 ansässigen Rewe-Supermarktes handelt. Aufgrund der Standortverlagerung innerhalb von Budenheim ist davon auszugehen, dass von der Rewe-Filiale rd. 90 % des aktuell in der Bestandsfiliale getätigten Einzelhandelsumsatzes an den neuen Standort „mitgenommen“ werden kann. Der Rest wird zunächst am Bestandsstandort verbleiben und steht - zumindest theoretisch – v.a. der Netto-Filiale in der Ortsmitte von Budenheim zur Verfügung.
- Der erweiterte Rewe-Markt wird nach Prognosen der Gutachter in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten einen Umsatz von rd. 9,4 Mio. € erzielen.

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Der Angebotsstandort in Mainz-Mombach wird am stärksten von Umsatzverlusten betroffen sein

Umsatzumverteilungseffekte in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten

- Mit der Projektrealisierung wird sich – aufgrund der räumlichen Nähe – für die **in Budenheim** ansässigen projektrelevante Einzelhandelsbetriebe eine Wettbewerbsintensivierung ergeben. Die prozentual höchsten Umsatzumverteilungen werden sich auf den in **Budenheim** ansässigen Netto-Markt beziehen. Mit einzelbetrieblichen Umsatzverlagerungen von maximal 6 - 7 % nehmen diese aber keinesfalls betriebsgefährdende Größenordnungen an. Zudem wurde der Netto-Markt umfangreich modernisiert und ist dementsprechend leistungsstark. Auch ist zu berücksichtigen, dass im fußläufigen Einzugsgebiet des Netto-Marktes eine stabile Nachfragepotenzialbasis besteht, das den Weiterbestand des Marktes auch nach Realisierung des Planvorhabens gewährleisten wird.
- Die Umsatzverlagerungen gegenüber den kleinteiligen, spezialisierten Angeboten sowie Ladenhandwerksbetrieben (u.a. Feinkost Rallo) fallen nochmals geringer aus.
- Außerhalb der Gemeinde Budenheim sind mit bis zu 1,4 Mio. € die höchsten Umsatzumverteilungseffekte gegenüber den Lebensmittelmärkten Kaufland und Aldi an der **dezentral gelegenen Einzelhandelsagglomeration Rheinallee in Mainz-Mombach** zu erwarten. Denn dieser Angebotsstandort stellt für die in Budenheim lebende Bevölkerung einen attraktiven und verkehrlich gut erreichbaren Angebotsstandort dar. Mit Neuaufstellung des Rewe-Marktes wird es teilweise zu einer Umorientierung im Einkaufsverhalten der Budenheimer Bevölkerung kommen und der Standortbereich Rheinallee weniger häufig aufgesucht. Aufgrund der Leistungsstärke der dort ansässigen Betriebe werden dadurch jedoch - prozentual betrachtet - nur vergleichsweise geringe Umverteilungsquoten von max. 4 % ausgelöst. Eine Gefährdung dieser Wettbewerber, die aufgrund ihres Marktauftritts, der Synergieeffekte innerhalb der Fachmarktagglomeration und des großräumigen Einzugsgebietes dieses Standortbereiches als leistungsstark zu bewerten sind, kann somit für den Realisierungsfall des Planvorhabens in Budenheim ausgeschlossen werden.

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

In den zentralen Versorgungsbereichen und an sonstigen Standorten sind deutlich geringere Umsatzverluste zu erwarten

Umsatzumverteilungseffekte in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten

- Bei den sonstigen projektrelevanten Anbietern im **Stadtteil Mainz-Mombach** werden die Umsatzumverteilungen deutlich geringer ausfallen und nur eine Größenordnung zwischen 0,1 Mio. € im Nahversorgungszentrum Am Polygon und jeweils max. 0,3 Mio. € gegenüber dem Stadtteilzentrum Hauptstraße bzw. dem Standort „ Alte Markthalle“ erreichen. Der im Nahversorgungszentrum „Am Lemmchen“ ansässige Lukullus Lebensmittelmarkt wird allenfalls geringfügig von Umsatzverlusten betroffen.
- Gegenüber den im **Mainz-Finthen** ansässigen Anbietern wird ein Umsatz von insgesamt max. 0,9 Mio. € umverteilt. Mit max. 0,4 Mio. € werden v.a. die dezentral ansässigen Anbieter Aldi und untergeordnet dm am Sertoriusring sowie Edeka an der Gonsenheimer Straße betroffen.
- Rd. 0,3 Mio. € werden gegenüber den im Quartierszentrum Finthen ansässigen Lebensmittelmärkten Rewe und Penny umverteilt.
- Bezogen auf das Nahversorgungszentrum Katzenberg liegen die Umsatzumverteilungseffekte des geplanten Lebensmittelmarktes mit max. 3 % des derzeitigen Umsatzes ebenfalls auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau. Somit können negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung in Mainz-Finthen aufgrund der geringen Umsatzverluste ausgeschlossen werden.
- Die im Stadtteil **Mainz-Gonsenheim** ansässigen projektrelevanten Anbieter werden von Umsatzverlusten von insgesamt max. 0,5 Mio. € bzw. rd. 1 % des derzeitigen Umsatzes betroffen sein. Diese werden sich in erster Linie gegenüber den an dezentralen Standorten ansässigen Lebensmittelmärkten richten und eine Größenordnung von max. 0,4 Mio.€ erreichen. Die Umsatzverluste bei den sonstigen im Mainz-Gonsenheim ansässigen Lebensmittelmärkten werden mit max. 0,1 Mio. € deutlich geringen ausfallen. Eine Betriebsaufgabe eines dieser Wettbewerber ist nicht zu erwarten.
- Eine Umsatzgröße von max. 0,8 Mio. € wird auch gegenüber dem in **Wiesbaden-Biebrich** dezentral gelegenen Fachmarktstandort Äppelallee umverteilt. Von Umsatzverlusten werden die dort ansässigen projektrelevanten Anbietern Kaufland, Aldi, Lidl, Penny, Norma, YAZ Supermarkt, dm (2x), Rossmann. Aufgrund der geringen Umverteilungsquote ist die wirtschaftliche Tragfähigkeit dieser Betriebe nicht gefährdet.
- Rd. 0,5 Mio. € werden gegenüber den in dem **Ingelheimer Stadtteil Heidesheim** ansässigen Lebensmittelmärkten Edeka und Aldi umverteilt.
- Die Umsatzumlenkung bei Betrieben mit Sortimentsüberschneidungen mit dem Planvorhaben **außerhalb des Untersuchungsgebietes** (diffuse Umverteilung) liegt bei max. 0,7 Mio. € und verteilt sich auf eine größere Anzahl von Anbietern, so dass sich auch hieraus keine Betriebsgefährdungen ableiten lassen.

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Betriebe wird nicht gefährdet

Umsatzumverteilungseffekte in den sonstigen Sortimenten

- Der zu verlagernde Supermarkt verfügt neben den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren in nachgeordnetem Umfang über sonstige Sortimente, auf die ein Umsatz von insgesamt max. 1,0 Mio. € entfällt.
- Dieser Umsatz wird mit vielen unterschiedlichen Sortimenten erwirtschaftet. So zählen zu den sonstigen Sortimenten v.a. Schuhe/ Lederwaren, Bekleidung, Heimtextilien/ Bettwaren, GPK/ Haushaltswaren, Sportartikel/ Freizeitartikel, Fahrräder/ Sportgroßgeräte, Unterhaltungselektronik, Computer, Telekommunikation, Bücher, Zeitschriften, Papier-, Büro-, Schreibwaren, Spielwaren, Tiernahrung und Blumen, so dass auf die einzelnen Sortimente nur vergleichsweise geringe Umsatzanteile entfallen.
- Für diese Randsortimente ist davon auszugehen, dass die entsprechende Kaufkraft derzeitig bereits überwiegend von Lebensmittelmärkten gebunden wird. Somit kann unterstellt werden, dass die hierdurch hervorgerufenen Umsatzverlagerungen in erster Linie die im Untersuchungsgebiet ansässigen strukturprägenden Lebensmittelmärkte betreffen werden. Sonstige Einzelhandelsbetriebe wären dagegen nur in einem sehr geringen Maß durch Umsatzumverteilungseffekte tangiert.
- Aufgrund der geringen Höhe der Umsatzverlagerungen wird die wirtschaftliche Tragfähigkeit der potenziell tangierten Betriebe nicht gefährdet.

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und methodische Vorgehensweise	2
2	Einordnung des Ansiedlungsvorhabens in die Marktentwicklung	5
3	Standortseitige Rahmenbedingungen	9
4	Wettbewerbssituation	15
5	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	28
6	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	32
7	Umsatzumlenkungseffekte	41
8	**Städtebauliche Bewertung und Fazit der Analyse**	**54**

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Funktions- und Entwicklungsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen und der wohnungsnahen Versorgung

Städtebaulich relevante Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO

Städtebaulich relevante Auswirkungen liegen regelmäßig dann vor, wenn

1. die Versorgung der Bevölkerung erheblich eingeschränkt wird, weil infolge eines Planvorhabens flächendeckende Geschäftsaufgaben bzw. Aufgaben strukturprägender Betriebe in zentralen Versorgungsbereichen oder an wohnungsnahen Standorten zu befürchten sind oder
2. das Planvorhaben zu Leerständen und damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche führt oder
3. das Planvorhaben (geplante) Ansiedlungen in zentralen Versorgungsbereichen verhindern könnte.

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Geplanter Lebensmittelmarkt wird das bestehende Nahversorgungsdefizit reduzieren…

Zusammenfassende Bewertung (I)

- Die Gemeinde Budenheim plant, ein heute mindergenutztes Areal an der Mainzer Landstraße für eine Einzelhandelsentwicklung zu überplanen. Investor des Vorhabens ist die REWE Group, die den an der Binger Straße in Budenheim ansässigen Supermarkt auf das Entwicklungsareal verlagern möchte.
- Der heutige Rewe-Markt verfügt aktuell lediglich über eine Verkaufsfläche von ca. 800 m² und ist deshalb nur noch eingeschränkt wettbewerbsfähig. Vor diesem Hintergrund soll der Markt vergrößert und an die Mainzer Landstraße verlagert werden.
- Der neue Markt wird auf eine Verkaufsfläche von ca. 2.000 m² projektiert. Der Angebotsschwerpunkt des Rewe-Marktes wird nach wie vor in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten liegen.
- Der zu verlagernde Rewe-Markt stellt einen wichtigen Träger der wohnungsnahen Versorgung dar. Aufgrund seines nicht-marktgerechten Auftritts ist davon auszugehen, dass auf diese Betriebsform ausgerichtete Kunden sich derzeitig nur eingeschränkt wohnortnah versorgen können und vor allem auf die nahegelegenen und verkehrlich gut zu erreichenden Angebotsstandorte in der Region (v.a. in Mainz-Mombach, Mainz-Gonsenheim, Mainz-Finthen, Wiesbaden-Biebrich) ausweichen.
- Aufgrund des nahversorgungsrelevanten Kernsortiments und der bestehenden Wettbewerbssituation wird das Planvorhaben dabei nur über ein räumlich begrenztes Einzugsgebiet verfügen und somit überwiegend der wohnortnahen Versorgung der in Budenheim selbst lebenden Bevölkerung dienen.
- Demnach wird das Vorhaben zur Sicherung und Stärkung der defizitären Nahversorgung in der Gemeinde Budenheim beitragen. Das heute bestehende Defizit zeigt sich in der niedrigen Umsatz-Kaufkraft-Relation von derzeit ca. 37 % bei Nahrungs- und Genussmitteln / Drogeriewaren und einem Kaufkraftabfluss per Saldo von knapp 24 Mio. €.

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

...und die Versorgungssituation in Budenheim verbessern,

Zusammenfassende Bewertung (II)

- Grundsätzlich wird das Planvorhaben in der Lage sein, die Kaufkraftabflüsse zu mindern und zu einer deutlichen Verbesserung der wohnortnahen Versorgung der in Budenheim lebenden Bevölkerung führen.
- Bei den mit der Projektrealisierung zu erwartenden Umsatzverlagerungen wird es sich daher in erster Linie um die Bindung bislang abfließender Kaufkraft handeln.
- Im Zuge der Verlagerung und Neuaufstellung des Rewe-Marktes wird nach Prognosen der Gutachter ein Mehrumsatz von rd. 6,2 Mio. € wettbewerbsrelevant. Davon entfällt der Großteil (rd. 5,6 Mio. €) auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente. Rd. 0,6 Mio. € werden in den sonstigen Sortimenten generiert.
- Nach der Projektrealisierung wird sich die Umsatz-Kaufkraft-Relation in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zukünftig - vor allem durch die Reduzierung der bisherigen Kaufkraftabflüsse aus Budenheim an umliegende Standorte - auf ca. 52 % erhöhen, so dass mit dem Ansiedlungsvorhaben eine Verbesserung des lokalen Versorgungsangebotes einhergeht.
- Die aus den maximal zu erwartenden Umsätzen resultierenden Umsatzumlenkungen werden sich in Budenheim insbesondere gegenüber der dort ansässigen Netto-Filiale richten und bezogen auf diesen Betrieb auf etwa 6 % belaufen.
- Die zu erwartenden Wettbewerbseffekte gegenüber anderen Anbietern im Untersuchungsraum fallen nochmals deutlich geringer aus und werden die wirtschaftliche Tragfähigkeit einzelner Betriebe ebenfalls nicht infrage stellen.
- Aufgrund der niedrigen Umverteilungsquoten sind daher keine bestandsgefährdenden Auswirkungen auf Betriebe in den umliegenden zentralen Versorgungsbereichen zu erwarten. Diese werden ihre bisherigen Versorgungsfunktionen auch weiterhin wahrnehmen.
- Gleiches gilt für Anbieter außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche.
- Aufgrund der geplanten Dimensionierung des Rewe-Marktes, des lokalen Versorgungsbezugs und der damit verbundenen geringen Umlenkungen gegenüber Wettbewerbern außerhalb des Untersuchungsraums sind auch dort keine Funktionsbeeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten.

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

…ohne dass negative Auswirkungen ausgelöst werden

Zusammenfassende Bewertung (III)

- Im **Ergebnis** kann somit festgestellt werden, dass negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung in Budenheim und in den Nachbargemeinden somit ausgeschlossen werden können.
- Vielmehr kann durch die geplante Verlagerung und Erweiterung des Rewe-Marktes ein Nahversorgungsangebot im Grundzentrum Budenheim ausgebaut werden, die das bestehende Versorgungsdefizit abmildert.
- Die Planung ist mit den Handlungsempfehlungen des Einzelhandels-konzeptes der Gemeinde Budenheim kompatibel.

Köln, im Juni 2026

i.V. Anna Heynen

i.V. Rainer Schmidt-Illguth

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

BBE

Wissen schafft Zukunft.

BBE Handelsberatung GmbH

Jakob-Kaiser-Straße 13
50858 Köln

Tel +49 221 789 41 164
E-Mail heynen@bbe.de

www.bbe.de

Ingenieurbüro Greiner

Beratende Ingenieure für Schallschutz PartG mbB

Ingenieurbüro Greiner
Beratende Ingenieure PartG mbB
Otto-Wagner-Straße 2a
82110 Germering

Telefon 089 / 89 55 60 33 - 0
Email info@ibgreiner.de
Internet www.ibgreiner.de

Gesellschafter:
Dipl.-Ing. (FH) Rüdiger Greiner
Dipl.-Ing. Dominik Prišlin
Dipl.-Ing. Robert Ricchiuti

Akkreditiertes Prüflaboratorium
D-PL-19498-01-00
nach ISO/IEC 17025:2018
Ermittlung von Geräuschen;
Modul Immissionsschutz

Messstelle nach § 29b BImSchG
auf dem Gebiet des Lärmschutzes

Deutsche Gesellschaft für Akustik e.V.
(DEGA)

Bayerische Ingenieurekammer-Bau

Dipl.-Ing. (FH) Rüdiger Greiner
Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger
der Industrie und Handelskammer
für München und Oberbayern
für „Schallimmissionsschutz“

Neubau von Handelsflächen (REWE Markt)
im Gewerbegebiet „Kirchstraße“
55257 Budenheim

Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung
(Schallschutz gegen Gewerbegeräusche)
Bericht Nr. 225041 / 4 vom 03.07.2026

Auftraggeber: REWE GROUP
Teamleitung Eigenobjekte / Expansion Vollsortiment
Raiffeisenstraße 5a
61191 Rosbach v.d.H.

Bearbeitet von: Dipl.-Ing. Dominik Prišlin
M.Eng. Andreas Voelcker

Datum: 03.07.2026

Berichtsumfang: Insgesamt 19 Seiten:
13 Seiten Textteil
3 Seiten Anhang A
3 Seiten Anhang B

Inhaltsverzeichnis

1.	**Situation und Aufgabenstellung**	**3**
2.	**Grundlagen**	**3**
3.	**Anforderungen an den Schallschutz**	**4**
3.1	Gewerbegeräusche	4
3.2	Anforderungen im vorliegenden Fall	5
4.	**Schallemissionen**	**6**
5.	**Schallimmissionen**	**9**
5.1	Durchführung der Berechnungen	9
5.2	Berechnungsergebnisse und Beurteilung	10
6.	**Qualität der Prognose**	**12**
7.	**Schallschutzmaßnahmen**	**12**
8.	**Zusammenfassung**	**12**

Anhang A: **Abbildungen**

Anhang B: **Eingabedaten (Auszug) und Berechnungsergebnisse**

1. Situation und Aufgabenstellung

In Budenheim ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kirchstraße“ geplant. Innerhalb des Plangebietes ist auf der Teilfläche SO die Errichtung eines Rewe-Marktes vorgesehen. In dem Sondergebiet bestehen derzeit noch Wohnnutzungen. Auch im Umfeld des Plangrundstückes befindet sich schutzbedürftige Wohnbebauung (vgl. Abbildung im Anhang A, Seite 2).

Es ist zu prüfen, ob durch den Betrieb des geplanten Rewe-Marktes die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der bestehenden Wohnbebauung im SO-Gebiet bzw. ob die Emissionskontingente gemäß Bebauungsplan „Kirchstraße“ an der umliegenden Wohnbebauung eingehalten werden können.

Im Zuge der Bauleitplanung sind die prinzipiell erforderlichen baulichen, technischen und organisatorischen Schallschutzmaßnahmen für den Rewe-Markt auszuarbeiten, die gegebenenfalls im weiteren Genehmigungsverfahren zu beachten sind.

Aufgabe der schalltechnischen Untersuchung im Einzelnen ist:

- die Ermittlung der Schallemissionen des geplanten Rewe-Marktes während der Tages- und Nachtzeit,
- die Berechnung der Schallimmissionen (Beurteilungspegel) an der umliegenden schutzbedürftigen Bebauung innerhalb und außerhalb des Plangebietes während der Tages- und Nachtzeit,
- der Vergleich der berechneten Beurteilungspegel mit den einschlägigen Immissionsrichtwerten der TA Lärm bzw. mit den Emissionskontingenten gemäß Bebauungsplan,
- die Nennung der prinzipiell erforderlichen baulichen, technischen und organisatorischen Schallschutzmaßnahmen für den geplanten Rewe-Markt.

Die Darstellung der Untersuchungsergebnisse erfolgt in einem verständlichen Bericht.

Die Bearbeitung erfolgt in enger Abstimmung mit den Planungsbeteiligten.

2. Grundlagen

Diesem Bericht liegen zugrunde:

[1] Planunterlagen:
- Bebauungsplan „Kirchstraße“ Entwurf vom 05.06.2026; artec Bauprojekte GmbH, Ramstein-Miesenbach
- Digitales Geländemodell (DGM1 - Gitterweite 1m ASCII-Daten (x,y,z)) sowie 3D-Gebäudemodell (LoD2); Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz
- Entwurfsplanung des Rewe-Marktes (Lageplan, Grundriss), Vorabzug vom 05.06.2026; Graf Architektur GmbH

[2] Ortsbesichtigung am 13.02.2024 in Budenheim

[3] Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998, GMBl 1998, Nr. 26, S. 503 mit Änderung vom 01. Juni 2017

[4] DIN ISO 9613-2: Akustik – Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien. Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren. Oktober 1999

[5] DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“; Dezember 2006

[6] „Aufstellung des Bebauungsplanes „Kirchstraße“ nördlich der Mainzer Landstraße, 55257 Budenheim“; Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung Bericht Nr. 224024 / 4 vom 19.06.2026 mit allen darin genannten Grundlagen (Ingenieurbüro Greiner)

[7] Parkplatzlärmstudie, Empfehlungen zur Berechnung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen. Bayerisches Landesamt für Umwelt; 6. überarbeitete Auflage; August 2007 sowie Aktualisierung vom Februar 2025

[8] Technischer Bericht zur Untersuchung der Lkw- und Ladegeräusche auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern und Speditionen". Umweltplanung Arbeits- und Umweltschutz Heft 192, Hessische Landesanstalt für Umwelt, G.-Nr.: 3.5.3/325 vom 16.05.1995 mit Aktualisierung im Jahr 2005 mit Aktualisierung 2024

[9] Messungen der Geräuschemissionen durch die Warenanlieferung für Lebensmittelmärkte mit großen Lkw (Rangieren, Be- und Entladung, Kühlaggregate) an offener Rampe und Rampe mit Torrandabdichtung im Mai 2017, Bericht Nr. 215157 / 2 vom 22.05.2017 des Ingenieurbüros Greiner

[10] Angaben des Auftraggebers (Rewe Group – Herr Schneider) zu dem Bauvorhaben, den Einzelhandelsnutzungen und der Warenanlieferung (E-Mail vom 29.04.2025)

3. Anforderungen an den Schallschutz

3.1 Gewerbegeräusche

Die Beurteilung von gewerblichen Anlagen nach BImSchG ist nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm [3]) vorzunehmen. Sie enthält u.a. folgende Immissionsrichtwerte abhängig von der Gebietsnutzung:

WA-Gebiete, Kleinsiedlungsgebiete	tags	55 dB(A)
	nachts	40 dB(A)
MI/MD/MK-Gebiete	tags	60 dB(A)
	nachts	45 dB(A)
MU-Gebiete	tags	63 dB(A)
	nachts	45 dB(A)
GE-Gebiete	tags	65 dB(A)
	nachts	50 dB(A)
GI-Gebiete	tags	70 dB(A)
	nachts	70 dB(A)

Einzelne, kurzzeitige Pegelspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte tags um nicht mehr als 30 dB(A), nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten ("Maximalpegelkriterium").

Die Immissionsrichtwerte beziehen sich auf folgende Zeiträume:

tags	06.00 - 22.00 Uhr
nachts	22.00 - 06.00 Uhr

Maßgebend für die Beurteilung der Nacht ist die volle Nachtstunde mit dem höchsten Beurteilungspegel, zu dem die zu beurteilende Anlage relevant beiträgt. Eine achtstündige Nachtruhe der Nachbarschaft im Einwirkungsbereich der Anlage ist sicherzustellen.

Für folgende Zeiten ist ein Ruhezeitenzuschlag in Höhe von 6 dB(A) anzusetzen:

an Werktagen:	06.00 - 07.00 Uhr
	20.00 - 22.00 Uhr

an Sonn- und Feiertagen	06.00 - 09.00 Uhr
	13.00 - 15.00 Uhr
	20.00 - 22.00 Uhr

Für Immissionsorte in MI/MD/MK-Gebieten sowie Gewerbe- und Industriegebieten ist dieser Zuschlag nicht zu berücksichtigen.

Die Immissionsrichtwerte beziehen sich auf die Summe aller auf einen Immissionsort einwirkenden Geräuschimmissionen gewerblicher Schallquellen. Geräuschimmissionen anderer Arten von Schallquellen (z.B. Verkehrs-, Sport- und Freizeitgeräusche) sind getrennt zu beurteilen.

Die TA Lärm enthält weiterhin u. a. folgende „besondere Regelungen“ und Hinweise:

- **Seltene Ereignisse**

Können bei selten auftretenden betrieblichen Besonderheiten (an nicht mehr als 10 Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und an nicht mehr als zwei aufeinanderfolgenden Wochenenden) auch bei Einhaltung des Standes der Technik zur Lärmminderung die Immissionsrichtwerte nicht eingehalten werden, kann eine Überschreitung zugelassen werden. Die Höhe der zulässigen Überschreitung kann einzelfallbezogen festgelegt werden; folgende Immissionshöchstwerte dürfen dabei nicht überschritten werden:

tagsüber	70 dB(A)
nachts	55 dB(A)

Einzelne Geräuschspitzen dürfen diese Werte in Kur-, Wohn- und Mischgebieten tags um nicht mehr als 20 dB(A), nachts um nicht mehr als 10 dB(A) überschreiten.

3.2 Anforderungen im vorliegenden Fall

Immissionsorte im Umfeld des Bebauungsplangebietes

Gemäß [6] sind für die Teilfläche SO des Bebauungsplangebietes Emissionskontingente gemäß der DIN 45691 wie folgt festgesetzt:

Teilflächen	Fläche	L_{EK} in dB	
	m^2	tags	nachts
SO	15.740	59	44

Für die Richtungssektoren 1 bis 8 (vgl. [6]) gelten Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ um welche die Emissionskontingente L_{EK} erhöht werden können:

Immissionsort (informativ)	Richtungs-sektor	Zusatzkontingente $L_{EK,\,zus}$		Gebietseinstufung / Schutzanspruch
		Tag	Nacht	
		dB(A)	dB(A)	
IP 01	1	2	2	MI
IP 03	2	4	4	
IP 04	3	5	5	
IP 05	4	10	10	GI GE
IP 06				
IP 07	5	4	4	MI
IP 08	6	0	0	WA
IP 09				
IP 10				
IP 11				

IP 12	7	4	4	MI
IP 13				
IP 14				
IP 15	8	3	3	
IP 16				
IP 17				

Aufgrund der oben genannten festgesetzten Emissionskontingente sowie Zusatzkontingente ergeben sich an der angrenzenden maßgebenden Bebauung folgende Immissionskontingente während der Tages- und Nachtzeit (vgl. Anhang B, Seite 3):

Immissionsort	Immissionskontingente L_{IK} ohne Zusatzkontingente		Immissionskontingente L_{IK} mit Zusatzkontingenten	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)
IP 01	40,1	25,1	42,1	27,1
IP 03	41,4	26,4	45,4	30,4
IP 04	41,8	26,8	46,8	31,8
IP 05	44,4	29,4	54,4	39,4
IP 06	39,6	24,6	49,6	34,6
IP 07	44,1	29,1	48,1	33,1
IP 08	44,0	29,0	44,0	29,0
IP 09	46,0	31,0	46,0	31,0
IP 10	48,5	33,5	48,5	33,5
IP 11	49,5	34,5	49,5	34,5
IP 12	50,9	35,9	54,9	39,9
IP 13	47,7	32,7	51,7	36,7
IP 14	45,5	30,5	49,5	34,5
IP 15	43,1	28,1	46,1	31,1
IP 16	40,7	25,7	43,7	28,7
IP 17	39,5	24,5	42,5	27,5

Immissionsorte innerhalb des Bebauungsplangebietes

Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist der Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für MI-Gebiete zu führen. Dort sind unter Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung die um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte der TA Lärm in Höhe von dann 54 dB(A) tags und 39 dB(A) nachts einzuhalten.

4. Schallemissionen

Auf dem Plangrundstück ist ein Rewe-Lebensmittelvollsortimenter mit etwa 2.000 m² Verkaufsfläche (VK) geplant.

<u>Betriebszeiten</u>

- Die Ladenöffnungszeiten sind von 7:00 bis 22:00 Uhr
- Die Betriebszeiten (Personal / Warenanlieferung) sind von 5:00 – 22:00 Uhr
- Backshop-Öffnung ist um 6:00 Uhr, Arbeitsbeginn um 5:00 Uhr (ein Lieferfahrzeug vor 6:00 Uhr)

Auf Grundlage der Angaben des Auftraggebers [10] wird folgender auf der sicheren Seite liegender Schallemissionsansatz gewählt:

Parkplatz

Die Berechnung der Schallemissionen des Parkplatzes erfolgt gemäß der Parkplatzlärmstudie (PPLS) [7] mit den entsprechenden Zuschlägen für Parkplätze an Einkaufszentren. Es ist eine Verkaufsfläche von ca. 2.000 m² vorgesehen.

Im Sinne einer auf der sicheren Seite liegenden Berechnung wird die Kundenfrequentierung des Marktes basierend auf dem Maximalwert der Parkplatzlärmstudie für Verbrauchermärkte ermittelt. Bei einem Ansatz dieser Frequentierung (0,1 Bewegungen je 1 m² Netto-Verkaufsfläche und Stunde für den Rewe-Markt) ergeben sich täglich 3.200 Pkw-Bewegungen auf den geplanten 209 Stellplätzen. Mit diesem Ansatz liegt man auf der sicheren Seite, da bei den Berechnungen gemäß Parkplatzlärmstudie lediglich die Nettoverkaufsfläche (ohne Kassenzonen) zu berücksichtigen wäre. Zudem beträgt die in der Regel maßgebende mittlere Frequentierung für Verbrauchermärkte bei 0,79 Bewegungen je 1 m² Netto-Verkaufsfläche und Stunde.

Die Immissionsorte (IP 8 bis IP 11) südlich des Marktes liegen in einem WA-Gebiet. Für die Zeit von 20:00 – 22:00 Uhr sind hier noch die entsprechenden Ruhezeitenzuschläge gemäß TA Lärm zu berücksichtigen. Erfahrungsgemäß kann davon ausgegangen werden, dass 10 % der Parkvorgänge in den Ruhezeiten stattfinden. Dies erhöht die Frequentierung der Parkplätze rechnerisch auf 4.160 Pkw-Bewegungen.

In der lautesten Nachtstunde von 22:00 bis 23:00 Uhr wird die Abfahrt von 10 Kunden (Abfahrt Kundenparkplatz) sowie von 5 Mitarbeitern (Mitarbeiterstellplätze) angesetzt.

Warenanlieferung

Die Warenanlieferung erfolgt tagsüber in der Regel zwischen 06:00 und 21:00 Uhr. Zudem erfolgt eine Warenanlieferung in der „lautesten Nachtstunde“ gemäß TA Lärm.

Gemäß [10] ist an 6 Werktagen (Mo – Sa) in der Summe von ca. 36 Anlieferungen mit Lkw (6 pro Tag) im Bereich der Laderampe sowie ca. 24 Anlieferungen mit Lieferwagen (Sprinter) – (4 pro Tag) im Bereich des Haupteingangs auszugehen.

Auch hierbei wird folgender auf der sicheren Seite liegender Emissionsansatz im Sinne einer Maximalabschätzung der möglichen Nutzung an einem Tag gewählt.

- 7 Lkw > 7,5 t tags, davon 4 mit Kühlaggregat an Laderampe Nordfassade
  Be/Entladen 20 min je Lkw (insgesamt ca. 224 Ladeeinheiten)
- 4 Lieferwagen im Bereich der Südfassade tags
  Be/Entladen 5 min je Lw
- 1 Anlieferung mittels Lkw > 7,5 t nachts
  Be/Entladen 20 min (32 Ladeeinheiten)

Gemäß [9] wurde für das Entladen oder Beladen von 8 Ladeeinheiten (Europaletten, Rollcontainer, Blumencontainer) an einer offenen Laderampe ein Schallleistungspegel (inkl. Impulshaltigkeitszuschlag) in Höhe von 94 dB(A) ermittelt. Die Vorgangsdauer beträgt ca. 5 Minuten für das Entladen oder Beladen von 8 Ladeeinheiten.

Haustechnik

Es wird der durchgehende Betrieb der schalltechnisch relevanten haustechnischen Anlagen (Außenverflüssiger, Außengeräte, etc.) auf dem Gebäudedach im Bereich der Anlieferungszone und im Bereich der Kühltheken berücksichtigt.

Folgender detaillierte Schallemissionsansatz wird für die Tageszeit unter Berücksichtigung der Ruhezeitenzuschläge nach TA Lärm gewählt:

Tabelle 1: Schallemissionen während der Tageszeit (06:00 bis 22:00 Uhr)

Schallquelle	Schallleistungspegel	Einwirkzeit / Anzahl	Emissionspegel	Bemerkung
Parkplatz				
Parkplatz 1 mit 100 Stellplätzen	-	1.530 Pkw-Bew., davon 153 i.Rz.	L_{WA} = 95,8 dB(A)	gemäß [7]
Parkplatz 2 mit 109 Stellplätzen	-	1.670 Pkw-Bew., davon 167 i.Rz.	L_{WA} = 96,3 dB(A)	gemäß [7]
Ein / Ausfahrt Parkplatz	L'_{WA} = 47,5 dB(A)	3.200 Pkw-Bew., davon 320 i.Rz.	L_{WA} = 84,7 dB(A)	gemäß [7]
Parkplatz 1 Mitarbeiter	-	8 Pkw-Bew.	L_{WA} = 64,0 dB(A)	gemäß [7]
Parkplatz 2 Mitarbeiter	-	12 Pkw-Bew.	L_{WA} = 65,8 dB(A)	gemäß [7]
Warenanlieferung				
Fahrweg Lkw	L'_{WA} = 63 dB(A)	7 Lkw (An- u. Abfahrt), davon 2 Lkw in der Ruhezeit	L_{WA} = 74,2 dB(A)	gemäß [8]
Rangieren Lkw	L_{WA} = 99 dB(A)	3,5 min je Lkw, davon 2 Lkw in der Ruhezeit	L_{WA} = 85,8 dB(A)	gemäß [8]
Kühlaggregate 4 Lkw	L_{WA} = 97 dB(A)	3,5 min je Lkw, davon 1 Lkw in der Ruhezeit	L_{WA} = 81,1 dB(A)	gemäß [9]
Be-/Entladen Lkw (insges. ca. 224 Ladeeinheiten)	L_{WA} = 94 dB(A)	7 x 20 min, davon 40 min in der Ruhezeit	L_{WA} = 88,3 dB(A)	gemäß [9]
Warenanlieferung mittels Lieferwagen				
Fahrweg Lw	L'_{WA} = 55 dB(A)	4 Lw, davon 2 i.Rz.	L_{WA} = 78,2 dB(A)	gemäß [8]
Entladen Lw	L_{WA} = 94 dB(A)	4 x 5 min, davon 10 min i.Rz.	L_{WA} = 81,2 dB(A)	gemäß [9]
Haustechnik				
Technik 1	L_{WA} = 83 dB(A)	16 h	L_{WA} = 84,9 dB(A)	-
Technik 2	L_{WA} = 85 dB(A)	16 h	L_{WA} = 86,9 dB(A)	

Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr, lauteste Nachtstunde)

Für die mögliche Warenanlieferung in der Zeit zwischen 22.00 und 06.00 Uhr wird in der nach TA Lärm zu beurteilenden ungünstigsten bzw. lautesten Nachtstunde folgendes angesetzt:

- Warenanlieferung mit 1 Lkw in der Anlieferzone (Rampe) an der Nordfassade des Marktgebäudes mit 20 minütiger Be- und Entladung.
- Es wird der Betrieb der schalltechnisch relevanten haustechnischen Anlagen (Außenverflüssiger, Außengeräte) im geräuschreduzierten Modus berücksichtigt.
- Es wird die Abfahrt von 5 Mitarbeitern (Mitarbeiterstellplätze) und die Abfahrt von 10 Kunden (Kundenparkplatz) angesetzt.

Folgender detaillierte Schallemissionsansatz wird für die Nachtzeit gewählt (vgl. Detailplan, Anhang A, Seite 3 sowie Eingabedaten, Anhang B, Seite 3):

Tabelle 2: Schallemissionen während der Nachtzeit (22.00 bis 06.00 Uhr, lauteste Nachtstunde)

Schallquelle	Schallleistungspegel	Einwirkzeit / Anzahl	Emissionspegel	Bemerkung
Parkplatz				
Parkplatz Nacht		10 Pkw-Bew.	80,0	gemäß [7]
Parkplatz 1 Mitarbeiter	-	2 Pkw-Bew.	L_{WA} = 70,0 dB(A)	gemäß [7]
Parkplatz 2 Mitarbeiter	-	3 Pkw-Bew.	L_{WA} = 71,8 dB(A)	gemäß [7]
Warenanlieferung				
Fahrweg Lkw	L'_{WA} = 63 dB(A)	1 Lkw	L_{WA} = 76,7 dB(A)	gemäß [8]
Rangieren Lkw	L_{WA} = 99 dB(A)	3,5 min	L_{WA} = 86,7 dB(A)	gemäß [8]
Be-/Entladen Lkw	L_{WA} = 94 dB(A)	20 min	L_{WA} = 89,2 dB(A)	gemäß [9]
Haustechnik				
Technik 1	L_{WA} = 68 dB(A)	1 h	L_{WA} = 68,0 dB(A)	-
Technik 2	L_{WA} = 75 dB(A)	1 h	L_{WA} = 75,0 dB(A)	

5. Schallimmissionen

5.1 Durchführung der Berechnungen

Die Berechnung der Geräuschimmissionen erfolgt für Geräusche aus gewerblichen Anlagen nach dem Verfahren der „Detaillierten Prognose“ der TA Lärm [3] gemäß der DIN ISO 9613-2 [4]. Die für die schalltechnischen Berechnungen maßgeblichen Eingangsdaten des eingesetzten Berechnungsprogramms CadnaA (Version 2026 MR1) sind:

- Linien- und Flächenschallquellen, Parkplätze
- Abschirmkanten
- Höhenlinien
- bestehende und geplante Gebäude; sie werden einerseits als Abschirmkanten berücksichtigt, zum anderen wirken die Fassaden schallreflektierend (eingegebener Reflexionsverlust 1 dB)
- Immissionsorte:

  IP 1 bis IP 17 (vgl. Punkt 3.2)

  Gebäudelärmkarten für bestehende Wohnbebauung im SO-Gebiet

Das Plangebiet ist weitgehend eben. Die Höhenangaben für Gelände und Bestandsgebäude wurden im Zuge der Ortsbesichtigung aufgenommen.

Bei der Ausbreitungsrechnung werden die Pegelminderungen durch Abstandsvergrößerung und Luftabsorption, Boden- und Meteorologiedämpfung und Abschirmung berücksichtigt.

Die Pegelzunahme durch Reflexionen an den eingegebenen Gebäuden wird bis zur 3. Reflexion berücksichtigt. Die Eingabedaten sind in Anhang B zusammengefasst und in den Abbildungen in Anhang A grafisch dargestellt.

<u>Emissionskontingente L_{EK}</u>

Die Berechnungen der Emissionskontingente werden nach dem Verfahren der DIN 45691 [5] durchgeführt. Es wird mit freier Schallausbreitung unter alleiniger Berücksichtigung der Pegelabnahme aufgrund der geometrischen Abstandsverhältnisse mit 10 lg (4 π s²) bei einer Mittenfrequenz von f = 500 Hz gerechnet.

5.2 Berechnungsergebnisse und Beurteilung

Bebauung außerhalb des Plangebietes

Aufgrund der Emissionsansätze gemäß Punkt 4 ergeben sich an der angrenzenden maßgebenden Wohnbebauung folgende Berechnungsergebnisse für die Tages- und Nachtzeit. In der folgenden Tabelle 3 sind die höchsten Beurteilungspegel je Immissionsort und die zur Verfügung stehenden Immissionskontingente gemäß Bebauungsplan dargestellt (vgl. Tabellen im Anhang B, Seite 3):

Tabelle 3: Berechnungsergebnisse in dB(A) für die Tages- und Nachtzeit

Immissionsort	Berechnungsergebnisse		Immissionskontingente L_{IK} mit Zusatzkontingenten	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)
IP 01	35,5	23,0	42,1	27,1
IP 03	36,4	24,0	45,4	30,4
IP 04	36,9	24,7	46,8	31,8
IP 05	39,9	35,8	54,4	39,4
IP 06	35,4	29,1	49,6	34,6
IP 07	40,9	29,9	48,1	33,1
IP 08	41,1	25,1	44,0	29,0
IP 09	43,8	27,2	46,0	31,0
IP 10	47,0	29,5	48,5	33,5
IP 11	48,3	29,4	49,5	34,5
IP 12	50,1	28,3	54,9	39,9
IP 13	45,8	24,7	51,7	36,7
IP 14	43,0	22,7	49,5	34,5
IP 15	39,8	20,3	46,1	31,1
IP 16	37,0	17,9	43,7	28,7
IP 17	35,7	16,9	42,5	27,5

Hinweis:

An den Immissionsorten IP 1 bis 7 und IP 12 bis 17 liegt man mit den Berechnungen auf der sicheren Seite, da auch hier emissionsseitig Ruhezeitenzuschläge (die nur für Immissionsorte IP 8 bis 11 anzusetzen wären) berücksichtigt wurden.

<u>Beurteilung</u>

Der Vergleich der berechneten Beurteilungspegel mit den zur Verfügung stehenden Immissionskontingenten zeigt folgende Ergebnisse:

Die Immissionskontingente werden an allen Immissionsorten tags um mindestens 1 dB(A) und nachts um mindestens 3 dB(A) unterschritten.

Bebauung Innerhalb des Plangebietes in SO

Aufgrund der Emissionsansätze gemäß Punkt 4 ergeben sich an der angrenzenden bestehenden Wohnbebauung innerhalb des Plangebietes folgende Berechnungsergebnisse für die Tages- und Nachtzeit. In den folgenden Gebäudelärmkarten sind die höchsten Pegel je Immissionsort dargestellt:

Abbildung 1: Gebäudelärmkarte Tag – Beurteilungspegel in dB(A)

Abbildung 2: Gebäudelärmkarte Nacht – Beurteilungspegel in dB(A)

Beurteilung

Der Vergleich der berechneten Beurteilungspegel mit den aufgrund der möglichen Vorbelastung um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerten der TA Lärm für MI-Gebiete in Höhe von 54 dB(A) tags und 39 dB(A) nachts zeigt folgende Ergebnisse:

Während der Tages- und Nachtzeit werden die um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte an allen Hausfassaden eingehalten bzw. unterschritten.

Maximalpegelkriterium

Gemäß der TA Lärm (vgl. Punkt 3.1) dürfen einzelne, kurzzeitige Pegelspitzen die Immissionsrichtwerte tags um nicht mehr als 30 dB(A), nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten ("Maximalpegelkriterium"). Die Parkplatzlärmstudie nennt hierzu gebietsabhängig notwendige Mindestabstände zwischen der nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohnbebauung und Pkw-/Lkw-Geräuschen. Während der Tages- und Nachtzeit können alle erforderlichen Mindestabstände eingehalten werden.

6. Qualität der Prognose

Im vorliegenden Gutachten wurden konservative Emissionsansätze im Zuge einer „worst-case"-Betrachtung (Berücksichtigung eines Prognosehorizontes / auf der sicheren Seite liegender Emissionsansatz in Bezug auf die anzusetzenden Emissionsdaten und Berechnungsparameter, etc.) gewählt.

Durch die vorgenommenen rechentechnischen Einstellungen im Berechnungsprogramm CadnaA (Version 2026 MR1) werden die Schallimmissionen auf der sicheren Seite liegend berechnet.

Somit ist von einer Überschätzung der prognostizierten Beurteilungspegel auszugehen. Mit den berechneten Beurteilungspegeln wird somit im Regelfall die obere Vertrauensgrenze abgebildet.

7. Schallschutzmaßnahmen

Die Berechnungen zeigen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der bestehenden Wohnbebauung im SO-Gebiet (innerhalb des Plangebietes) unter Zugrundelegung des unter Punkt 4 genannten Schallemissionsansatzes eingehalten werden können. Daher sind nach derzeitigem Planstand keine weiteren Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Im weiteren Verfahren sind die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen gegebenenfalls zu konkretisieren (Begrenzung der Schallleistungspegel der haustechnischen Anlagen in Abhängigkeit des genauen Aufstellortes, etc.).

Zudem zeigen die Berechnungen, dass die zur Verfügung stehenden Emissionskontingente ausreichend hoch dimensioniert sind und an der bestehenden und geplanten schutzbedürftigen Bebauung außerhalb des Plangebietes keine Überschreitungen der Emissionskontingente auftreten.

8. Zusammenfassung

In Budenheim ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kirchstraße" geplant. Innerhalb des Plangebietes ist auf der Teilfläche SO die Errichtung eines Rewe-Marktes vorgesehen. In dem Sondergebiet bestehen derzeit noch Wohnnutzungen. Auch im Umfeld des Plangrundstückes befindet sich schutzbedürftige Wohnbebauung.

Es ist zu prüfen, ob durch den Betrieb des geplanten Rewe-Marktes die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der bestehenden Wohnbebauung im SO-Gebiet bzw. ob die Emissionskontingente gemäß Bebauungsplan „Kirchstraße" an der umliegenden Wohnbebauung eingehalten werden können.

Untersuchungsergebnisse

Die Berechnungen zeigen, dass bei Zugrundelegung des unter Punkt 4 genannten Schallemissionsansatzes für den geplanten Rewe-Markt die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der bestehenden Wohnbebauung im SO-Gebiet als auch die zur Verfügung stehenden Immissionskontingente an der Bebauung im Umfeld des Bebauungsplangebietes eingehalten werden können.

Schallschutzmaßnahmen

Zur Einhaltung der einschlägigen Immissionsrichtwerte bzw. Immissionskontingente sind im weiteren Verfahren bei Vorliegen einer konkreten Eingabeplanung die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen (Begrenzung der Schallleistungspegel haustechnischer Anlagen, etc.) gegebenenfalls zu konkretisieren.

Fazit

Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Errichtung eines Rewe-Marktes auf der Teilfläche SO innerhalb des Bebauungsplangebietes „Kirchstraße“ in der Gemeinde Budenheim, sofern der unter Punkt 4 beschriebene Betriebsablauf eingehalten wird. Gegebenenfalls erforderliche Schallschutzmaßnahmen sind im weiteren Verfahren zu konkretisieren.

Dipl.-Ing. Dominik Prišlin M.Eng. Andreas Voelcker

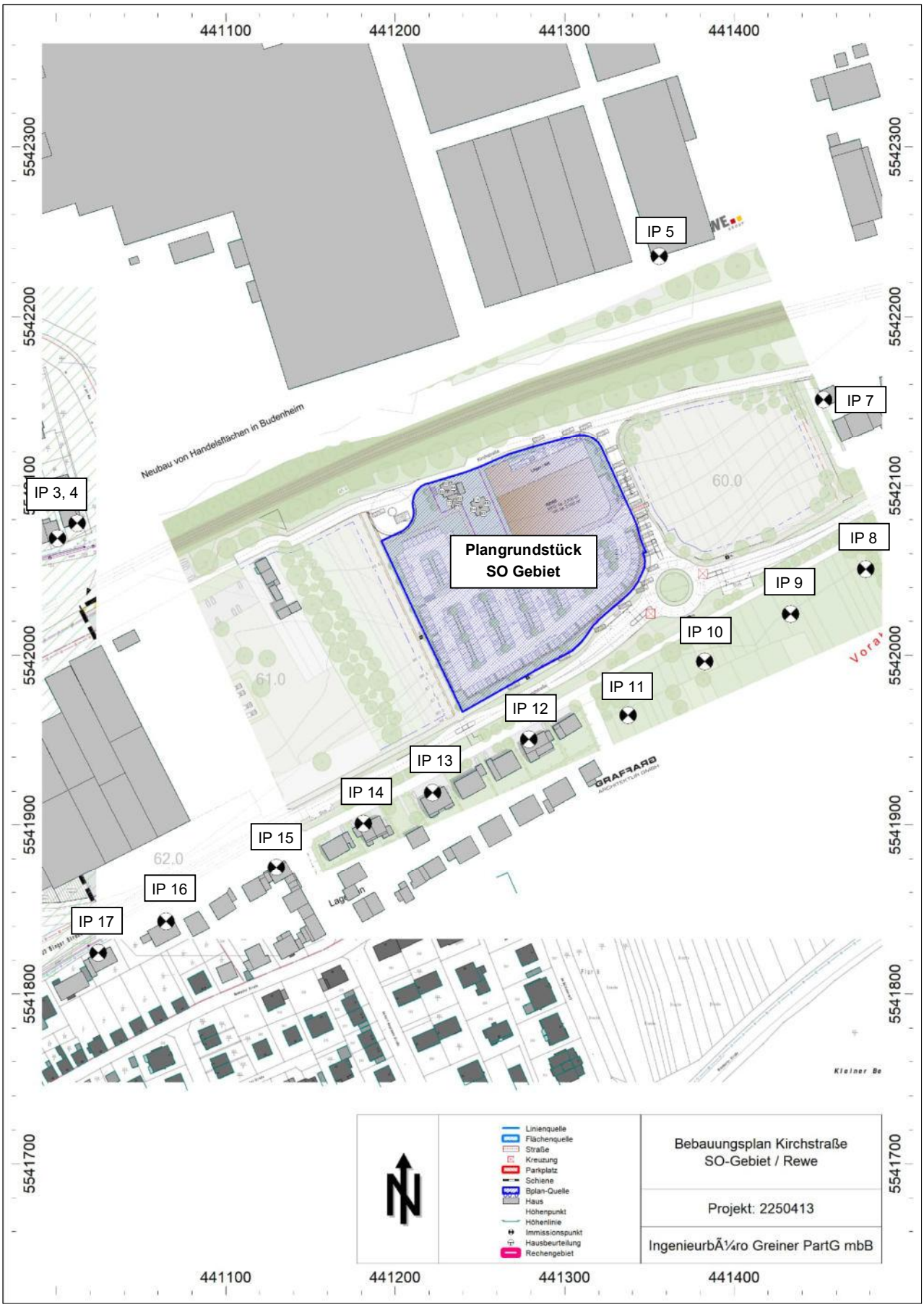
DAkkS
Deutsche
Akkreditierungsstelle
D-PL-19498-01-00

Durch die DAkkS Deutsche Akkreditierungsstelle GmbH
nach DIN EN ISO/IEC 17025 akkreditiertes Prüflaboratorium.
Die Akkreditierung gilt für die in der Urkunde aufgeführten Prüfverfahren.

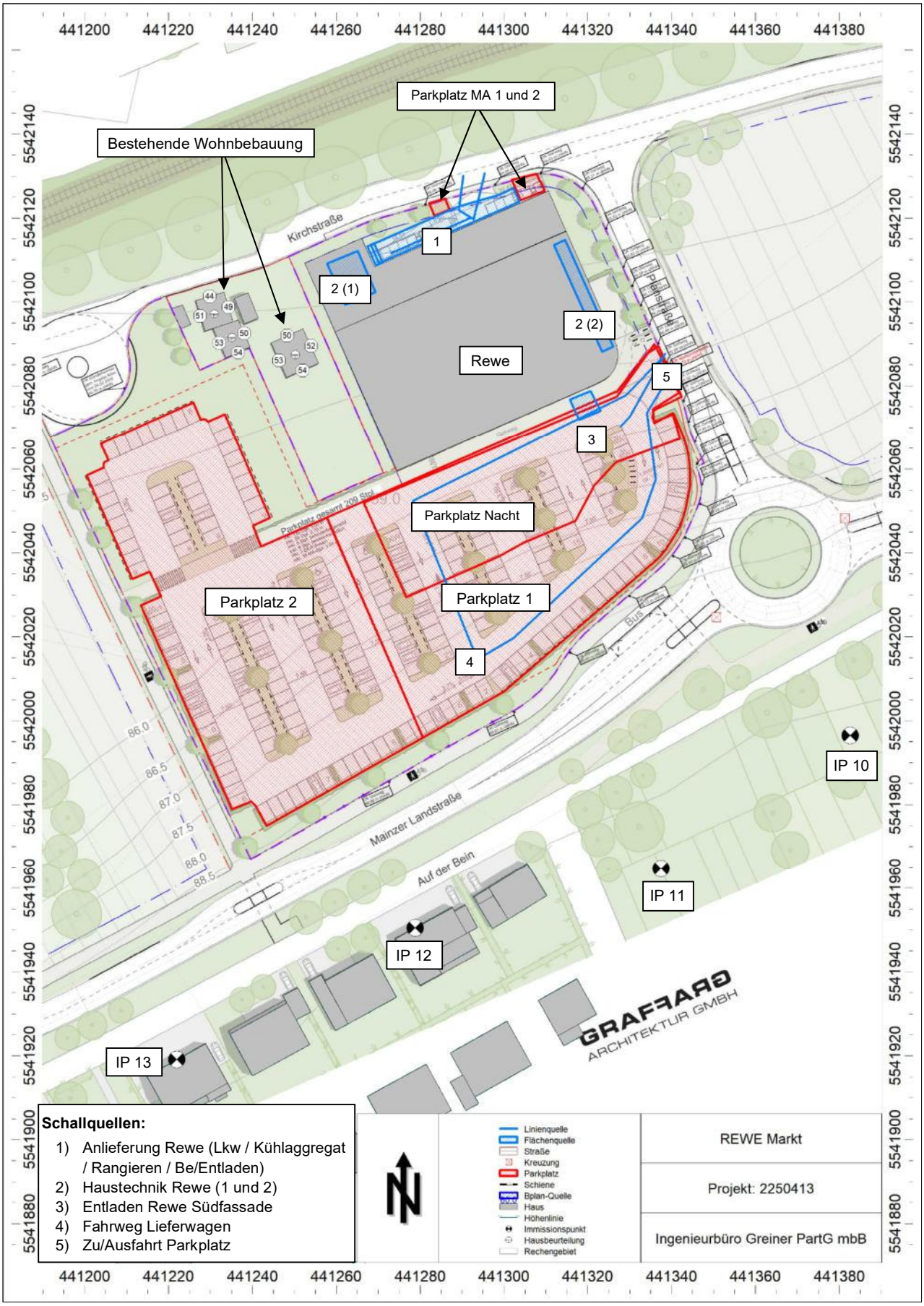
Anhang A

Abbildungen

Übersichtsplan Budenheim – Plangrundstück SO / Immissionsorte



Detailplan Handelsnutzungen auf SO



Anhang B

Eingabedaten (Auszug) und Berechnungsergebnisse

Bericht (2250413.cna)

CadnaA Version 2026 MR 1 (64 Bit)

Linienquellen

Bezeichnung	Sel.	M.	ID	Schallleistung Lw		Schallleistung Lw'		Lw / Li			Korrektur		Schalldämmung		Dämpfung	K0	Freq.
				Tag	Nacht	Tag	Nacht	Typ	Wert	norm.	Tag	Nacht	R	Fläche			
				(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)			dB(A)	dB(A)	dB(A)		(m²)		(dB)	(Hz)
Fahrweg Lkw > 7,5 t (7 tags, davon 2 i.Rz. / 1 l.Ns.)			1	74,2	76,7	60,5	63,0	Lw'	63		-2,5	0,0				0,0	500
Lkw-Kühlaggregat (4 x 3,5 min, davon 3,5 i.Rz.)			1	81,1	0,0	67,9	-13,2	Lw	97		-15,9	-97,0				0,0	500
Zufahrt PP (3200 Bew., davon 320 i.Rz.)			1	84,7	0,0	71,6	-13,1	Lw'	47,5		24,1	-60,6				0,0	500
Fahrweg Lw (4 tags, davon 2 i.Rz.)			1	76,1	-2,1	53,0	-25,2	Lw'	55		-2,0	-80,2				0,0	500

Flaechenquellen

Bezeichnung	Sel.	M.	ID	Schallleistung Lw		Schallleistung Lw"		Lw / Li			Korrektur		Schalldämmung		Dämpfung	K0	Freq.
				Tag	Nacht	Tag	Nacht	Typ	Wert	norm.	Tag	Nacht	R	Fläche			
				(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)			dB(A)	dB(A)	dB(A)		(m²)		(dB)	(Hz)
Rangieren Lkw (7 x 3,5 min, davon 2 x 3,5 min i.Rz. / 3,5 min l.Ns.)			1	85,8	86,7	63,5	64,4	Lw	99		-13,2	-12,3				0,0	500
Be/Entladen (7 x 20 min, davon 2 x 20 min i.Rz. / 20 min l. Ns.)			1	88,3	89,2	78,9	79,8	Lw	94		-5,7	-4,8				0,0	500
Entladen HE (4 x 5 min, davon 10 min i.Rz.)			1	81,2	0,0	66,6	-14,6	Lw	94		-12,8	-94,0				0,0	500
Technik 1			1	84,9	68,0	65,6	48,7	Lw	83		1,9	-15,0				0,0	500
Technik 2			1	86,9	75,0	67,8	55,9	Lw	85		1,9	-10,0				0,0	500

Emissionskontingente

Bezeichnung	Sel.	M.	ID	Zeitraum Tag						Zeitraum Nacht						Fläche
				Lw"	Lw	Lmin	Lmax	Lknick	Kknick	Lw"	Lw	Lmin	Lmax	Lknick	Kknick	
				(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(%)	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(%)	(m²)
GI		-	I	62,0	95,3	55,0	65,0	60,0	80	47,0	80,3	55,0	65,0	60,0	80	2048,28
GE		-	I	61,0	104,8	55,0	65,0	60,0	80	46,0	89,8	55,0	65,0	60,0	80	23632,22
SO		~	I	59,0	101,0	55,0	65,0	60,0	80	44,0	86,0	55,0	65,0	60,0	80	15772,64
GF		-	I	60,0	99,6	55,0	65,0	60,0	80	45,0	84,6	55,0	65,0	60,0	80	9009,75

Parkplaetze

Bezeichnung	Sel.	M.	ID	Typ	Lwa			Zähldaten						Zuschlag Art		Zuschlag Fahrb		Berechnung nach
					Tag	Ruhe	Nacht	Bezugsgr. B0	Anzahl B	Stellpl/BezGr f	Beweg/h/BezGr. N			Kpa	Parkplatzart	Kstro	Fahrbahnoberfl	
					(dBA)	(dBA)	(dBA)				Tag	Ruhe	Nacht	(dB)		(dB)		
PP 1			1	RLS	95,8	-51,8	-51,8	1 Stpl.	100	1,00	1,244	0,000	0,000	7,0	Parkplatz an Einkaufszentrum	0,0		LfU-Studie 2007
PP 2			1	RLS	96,3	-51,8	-51,8	1 Stpl.	109	1,00	1,244	0,000	0,000	7,0	Parkplatz an Einkaufszentrum	0,0		LfU-Studie 2007
PP nachts			1	RLS	-51,8	-51,8	80,0	1 Stpl.	10	1,00	0,000	0,000	1,000	7,0	Parkplatz an Einkaufszentrum	0,0		LfU-Studie 2007
PP 1 MA			1	RLS	64,0	-51,8	70,0	1 Stpl.	2	1,00	0,250	0,000	1,000	4,0	P+R-Parkplatz	0,0		LfU-Studie 2007
PP 2 MA			1	RLS	65,8	-51,8	71,8	1 Stpl.	3	1,00	0,250	0,000	1,000	4,0	P+R-Parkplatz	0,0		LfU-Studie 2007

Immissionskontingente ohne / mit Zusatzkontingenten

Bezeichnung	Pegel Lr		Richtwert		Höhe		Koordinaten		
	Tag	Nacht	Tag	Nacht			X	Y	Z
	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(m)		(m)	(m)	(m)
IP 01	40,1	25,1	42,1	27,1	7,80	r	440956,76	5542054,23	93,32
IP 03	41,4	26,4	45,4	30,4	5,00	r	441000,63	5542069,07	90,22
IP 04	41,8	26,8	46,8	32,8	5,00	r	441012,39	5542077,82	90,16
IP 05	44,4	29,4	54,4	39,4	5,00	r	441355,72	5542235,66	89,60
IP 06	39,6	24,6	49,6	34,6	5,00	r	441528,30	5542268,38	89,36
IP 07	44,1	29,1	48,1	33,1	5,00	r	441452,64	5542151,11	90,32
IP 08	44,0	29,0	44,0	29,0	5,00	r	441477,63	5542050,77	97,91
IP 09	46,0	31,0	46,0	31,0	5,00	r	441433,30	5542024,31	97,82
IP 10	48,5	33,5	48,5	33,5	5,00	r	441382,60	5541996,47	98,35
IP 11	49,5	34,5	49,5	34,5	5,00	r	441337,43	5541964,71	99,89
IP 12	50,9	35,9	54,9	39,9	5,00	r	441278,82	5541950,47	96,26
IP 13	47,7	32,7	51,7	36,7	5,00	r	441221,92	5541919,07	95,57
IP 14	45,5	30,5	49,5	34,5	5,00	r	441181,05	5541900,95	95,24
IP 15	43,1	28,1	46,1	31,1	5,00	r	441129,78	5541875,03	94,47
IP 16	40,7	25,7	43,7	28,7	5,00	r	441064,74	5541842,90	92,93
IP 17	39,5	24,5	42,5	27,5	7,80	r	441024,68	5541824,20	95,11

In der obigen Tabelle sind in der Spalte „Pegel Lr“ die Immissionskontingente ohne Zusatzkontingente und in der Spalte „Richtwert“ die Immissionskontingente mit Zusatzkontingenten dargestellt.

Berechnungsergebnisse

Bezeichnung	Pegel Lr		Richtwert		Höhe		Koordinaten		
	Tag	Nacht	Tag	Nacht			X	Y	Z
	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(m)		(m)	(m)	(m)
IP 01	35,5	23,0	42,1	27,1	7,80	r	440956,76	5542054,23	93,32
IP 03	36,4	24,0	45,4	30,4	5,00	r	441000,63	5542069,07	90,22
IP 04	36,9	24,7	46,8	32,8	5,00	r	441012,39	5542077,82	90,16
IP 05	39,9	35,8	54,4	39,4	5,00	r	441355,72	5542235,66	89,60
IP 06	35,4	29,1	49,6	34,6	5,00	r	441528,30	5542268,38	89,36
IP 07	40,9	29,9	48,1	33,1	5,00	r	441452,64	5542151,11	90,32
IP 08	41,1	25,1	44,0	29,0	5,00	r	441477,63	5542050,77	97,91
IP 09	43,8	27,2	46,0	31,0	5,00	r	441433,30	5542024,31	97,82
IP 10	47,0	29,5	48,5	33,5	5,00	r	441382,60	5541996,47	98,35
IP 11	48,3	29,4	49,5	34,5	5,00	r	441337,43	5541964,71	99,89
IP 12	50,1	28,3	54,9	39,9	5,00	r	441278,82	5541950,47	96,26
IP 13	45,8	24,7	51,7	36,7	5,00	r	441221,92	5541919,07	95,57
IP 14	43,0	22,7	49,5	34,5	5,00	r	441181,05	5541900,95	95,24
IP 15	39,8	20,3	46,1	31,1	5,00	r	441129,78	5541875,03	94,47
IP 16	37,0	17,9	43,7	28,7	5,00	r	441064,74	5541842,90	92,93
IP 17	35,7	16,9	42,5	27,5	7,80	r	441024,68	5541824,20	95,11

Ingenieurbüro Greiner

Beratende Ingenieure für Schallschutz PartG mbB

Ingenieurbüro Greiner
Beratende Ingenieure PartG mbB
Otto-Wagner-Straße 2a
82110 Germering

Telefon 089 / 89 55 60 33 - 0
Email info@ibgreiner.de
Internet www.ibgreiner.de

Gesellschafter:
Dipl.-Ing. (FH) Rüdiger Greiner
Dipl.-Ing. Dominik Prišlin
Dipl.-Ing. Robert Ricchiuti

Akkreditiertes Prüflaboratorium
D-PL-19498-01-00
nach ISO/IEC 17025:2018
Ermittlung von Geräuschen;
Modul Immissionsschutz

Messstelle nach § 29b BImSchG
auf dem Gebiet des Lärmschutzes

Deutsche Gesellschaft für Akustik e.V.
(DEGA)

Bayerische Ingenieurekammer-Bau

Dipl.-Ing. (FH) Rüdiger Greiner
Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger
der Industrie und Handelskammer
für München und Oberbayern
für „Schallimmissionsschutz“

Werkserweiterung der Firma Bericap
im Gewerbegebiet „Kirchstraße“
55257 Budenheim

Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung
(Schallschutz gegen Gewerbegeräusche)
Bericht Nr. 225042 / 2 vom 20.05.2025

Auftraggeber: BERICAP GmbH & Co. KG
Kirchstraße 5
55257 Budenheim

Bearbeitet von: Dipl.-Ing. Dominik Prišlin
M.Eng. Tobias Frankenberger

Datum: 20.05.2025

Berichtsumfang: Insgesamt 25 Seiten:
16 Seiten Textteil
4 Seiten Anhang A
5 Seiten Anhang B

Inhaltsverzeichnis

1.	**Situation und Aufgabenstellung**	**3**
2.	**Grundlagen**	**3**
3.	**Anforderungen an den Schallschutz**	**4**
3.1	Gewerbegeräusche	4
3.2	Anforderungen im vorliegenden Fall	5
4.	**Schallemissionen**	**8**
5.	**Schallimmissionen**	**11**
5.1	Durchführung der Berechnungen	11
5.2	Berechnungsergebnisse und Beurteilung	12
6.	**Qualität der Prognose**	**14**
7.	**Schallschutzmaßnahmen**	**14**
8.	**Zusammenfassung**	**15**

Anhang A: **Abbildungen**

Anhang B: **Eingabedaten (Auszug) und Berechnungsergebnisse**

1. Situation und Aufgabenstellung

In Budenheim ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kirchstraße“ geplant. Innerhalb des Plangebietes ist auf der Teilfläche GE-1 die Erweiterung der Firma Bericap (insbesondere um eine Produktionshalle, ein Hochregallager mit Verladezone) vorgesehen. In GE-1 bestehen darüber hinaus noch Wohnnutzungen. Auch im Umfeld des Plangrundstückes befinden sich schutzbedürftige Wohnbebauung (vgl. Abbildung im Anhang A, Seite 2).

Im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplanverfahren „Kirchstraße“ ist prinzipiell zu klären, ob durch den Betrieb der geplanten Erweiterung der Firma Bericap die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der bestehenden Wohnbebauung im GE-1-Gebiet eingehalten werden können.

Des Weiteren ist zu prüfen, ob die festzusetzenden Emissionskontingente (Nachweis der Einhaltung an der umliegenden Wohnbebauung) ausreichend hoch für die geplanten Nutzungen dimensioniert sind.

Bei einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte sind die prinzipiell erforderlichen baulichen, technischen und organisatorischen Schallschutzmaßnahmen für die Firma Bericap zu nennen.

Aufgabe der schalltechnischen Untersuchung im Einzelnen ist:

- die überschlägige Ermittlung der Schallemissionen der der Firma Bericap (Bestand, Planung) während der Tages- und Nachtzeit,
- die Berechnung der Schallimmissionen (Beurteilungspegel) an der umliegenden schutzbedürftigen Bebauung innerhalb und außerhalb des Plangebietes während der Tages- und Nachtzeit,
- der Vergleich der berechneten Beurteilungspegel mit den einschlägigen Immissionsrichtwerten der TA Lärm bzw. mit den Emissionskontingenten gemäß Bebauungsplanentwurf,
- die Nennung der prinzipiell erforderlichen baulichen, technischen und organisatorischen Schallschutzmaßnahmen.

Die Darstellung der Untersuchungsergebnisse erfolgt in einem verständlichen Bericht.

Die Bearbeitung erfolgt in enger Abstimmung mit den Planungsbeteiligten

2. Grundlagen

Diesem Bericht liegen zugrunde:

[1] Planunterlagen:
- Bebauungsplan „Kirchstraße“ Vorentwurf vom 18.11.2024; artec Bauprojekte GmbH, Ramstein-Miesenbach
- Digitales Geländemodell (DGM1 - Gitterweite 1m ASCII-Daten (x,y,z)) sowie 3D-Gebäudemodell (LoD2); Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz
- Übersichtsplan Bericap - Werkserweiterung 1./2. BA (330.91); Ries+Ries Architekten Ingenieure; 55257 Budenheim bei Mainz

[2] Ortsbesichtigung am 08.05.2025 in Budenheim

[3] Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998, GMBl 1998, Nr. 26, S. 503 mit Änderung vom 01. Juni 2017

[4] DIN ISO 9613-2: Akustik - Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien. Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren. Oktober 1999

[5] DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“; Dezember 2006

[6] „Aufstellung des Bebauungsplanes „Kirchstraße“ zur Ausweisung eines GI-Gebietes, eines SO-Gebietes und eines GE-Gebietes nördlich der Mainzer Landstraße 55257 Budenheim“; Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung Bericht Nr. 224024 / 3 vom 10.12.2024 mit allen darin genannten Grundlagen (Ingenieurbüro Greiner)

[7] Parkplatzlärmstudie, Empfehlungen zur Berechnung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen. Bayerisches Landesamt für Umwelt; 6. überarbeitete Auflage; August 2007

[8] Technischer Bericht zur Untersuchung der Lkw- und Ladegeräusche auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern und Speditionen". Umweltplanung Arbeits- und Umweltschutz Heft 192, Hessische Landesanstalt für Umwelt, G.-Nr.: 3.5.3/325 vom 16.05.1995 mit Aktualisierung im Jahr 2005 mit Aktualisierung 2024

[9] Messungen der Geräuschemissionen technischer Anlagen und der Warenanlieferung (Granulat) der Firma Bericap vom 08.05.2025

[10] Angaben des Auftraggebers (Bericap – Herr Theiß) zum bestehenden und geplanten Betriebsablauf vom 08.05.2025

[11] Messungen der Geräuschemissionen im Zuge von Warenanlieferungen mit großen Lkw (Rangieren, Be- und Entladung, Kühlaggregate) an offener Rampe und Rampe mit Torrandabdichtung im Mai 2017, Bericht Nr. 215157 / 2 vom 22.05.2017 des Ingenieurbüros Greiner

3. Anforderungen an den Schallschutz

3.1 Gewerbegeräusche

Die Beurteilung von gewerblichen Anlagen nach BImSchG ist nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm [3]) vorzunehmen. Sie enthält u.a. folgende Immissionsrichtwerte abhängig von der Gebietsnutzung:

WA-Gebiete, Kleinsiedlungsgebiete	tags	55 dB(A)
	nachts	40 dB(A)
MI/MD/MK-Gebiete	tags	60 dB(A)
	nachts	45 dB(A)
MU-Gebiete	tags	63 dB(A)
	nachts	45 dB(A)
GE-Gebiete	tags	65 dB(A)
	nachts	50 dB(A)
GI-Gebiete	tags	70 dB(A)
	nachts	70 dB(A)

Einzelne, kurzzeitige Pegelspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte tags um nicht mehr als 30 dB(A), nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten ("Maximalpegelkriterium").

Die Immissionsrichtwerte beziehen sich auf folgende Zeiträume:

tags	06.00 - 22.00 Uhr
nachts	22.00 - 06.00 Uhr

Maßgebend für die Beurteilung der Nacht ist die volle Nachtstunde mit dem höchsten Beurteilungspegel, zu dem die zu beurteilende Anlage relevant beiträgt. Eine achtstündige Nachtruhe der Nachbarschaft im Einwirkungsbereich der Anlage ist sicherzustellen.

Für folgende Zeiten ist ein Ruhezeitenzuschlag in Höhe von 6 dB(A) anzusetzen:

an Werktagen:	06.00 - 07.00 Uhr
	20.00 - 22.00 Uhr

an Sonn- und Feiertagen	06.00 - 09.00 Uhr
	13.00 - 15.00 Uhr
	20.00 - 22.00 Uhr

Für Immissionsorte in MI/MD/MK-Gebieten sowie Gewerbe- und Industriegebieten ist dieser Zuschlag nicht zu berücksichtigen.

Die Immissionsrichtwerte beziehen sich auf die Summe aller auf einen Immissionsort einwirkenden Geräuschimmissionen gewerblicher Schallquellen. Geräuschimmissionen anderer Arten von Schallquellen (z.B. Verkehrs-, Sport- und Freizeitgeräusche) sind getrennt zu beurteilen.

Die TA Lärm enthält weiterhin u. a. folgende „besondere Regelungen“ und Hinweise:

- **Seltene Ereignisse**

Können bei selten auftretenden betrieblichen Besonderheiten (an nicht mehr als 10 Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und an nicht mehr als zwei aufeinanderfolgenden Wochenenden) auch bei Einhaltung des Standes der Technik zur Lärmminderung die Immissionsrichtwerte nicht eingehalten werden, kann eine Überschreitung zugelassen werden. Die Höhe der zulässigen Überschreitung kann einzelfallbezogen festgelegt werden; folgende Immissionshöchstwerte dürfen dabei nicht überschritten werden:

tagsüber	70 dB(A)
nachts	55 dB(A)

Einzelne Geräuschspitzen dürfen diese Werte in Kur-, Wohn- und Mischgebieten tags um nicht mehr als 20 dB(A), nachts um nicht mehr als 10 dB(A) überschreiten.

- **Berücksichtigung von Verkehrsgeräuschen**

Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück sowie bei der Ein- und Ausfahrt, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage entstehen, sind der zu beurteilenden Anlage zuzurechnen. Geräusche des An- und Abfahrverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 Metern von dem Betriebsgrundstück sollen in Kur-, Wohn- und Mischgebieten durch organisatorische Maßnahmen soweit wie möglich vermindert werden, wenn

- sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen,
- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und
- die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden.

3.2 Anforderungen im vorliegenden Fall

Immissionsorte im Umfeld des Bebauungsplangebietes

Gemäß [6] sind für die Teilflächen GI und GE-1 des Bebauungsplangebietes Emissionskontingente gemäß der DIN 45691 wie folgt festgesetzt:

Tabelle 1: Emissionskontingente L_{EK} in dB

Teilflächen	emittierende Fläche	L_{EK} in dB	
	m^2	Tags	nachts
GI	**2.084**	**62**	**47**
GE-1	**24.017**	**61**	**46**
GE-2	9.026	60	45
SO-1	9.922	59	44
SO-2	5.846	59	44

Für die Richtungssektoren 1 bis 8 (vgl. [6]) gelten Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ um welche die Emissionskontingente L_{EK} erhöht werden können:

Tabelle 2: Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ in dB

Immissionsort (informativ)	Richtungs-sektor	Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$		Gebietseinstufung / Schutzanspruch
		Tag	Nacht	
		dB(A)	dB(A)	
IP 01	1	2	2	MI
IP 03	2	4	4	
IP 04	3	5	5	
IP 05	4	10	10	GI GE
IP 06				
IP 07	5	4	4	MI
IP 08	6	0	0	WA
IP 09				
IP 10				
IP 11				
IP 12	7	4	4	MI
IP 13				
IP 14				
IP 15	8	3	3	
IP 16				
IP 17				

Aufgrund der oben genannten festgesetzten Emissionskontingente sowie Zusatzkontingente ergeben sich an der angrenzenden maßgebenden Bebauung folgende Immissionskontingente während der Tages- und Nachtzeit (vgl. Anhang B, Seite 3):

Tabelle 3: Immissionskontingente L_{IK} in dB

Immissionsort	Immissionskontingente L_{IK} ohne Zusatzkontingente		Immissionskontingente L_{IK} mit Zusatzkontingenten	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)
IP 01	49,8	34,8	51,8	36,8
IP 03	51,9	36,9	55,9	40,9
IP 04	52,1	37,1	57,1	42,1
IP 05	43,7	28,7	53,7	38,7
IP 06	40,4	25,4	50,4	35,4
IP 07	43,0	28,0	47,0	32,0
IP 08	43,2	28,2	43,2	28,2
IP 09	44,5	29,5	44,5	29,5
IP 10	46,2	31,2	46,2	31,2
IP 11	48,0	33,0	48,0	33,0
IP 12	51,2	36,2	55,2	40,2
IP 13	53,9	38,9	57,9	42,9
IP 14	54,8	39,8	58,8	43,8
IP 15	54,8	39,8	57,8	42,8
IP 16	53,7	38,7	56,7	41,7
IP 17	51,3	36,3	54,3	39,3

Im Zuge der Emissionskontingentierung (vgl. [6]) wurde die Geräuschvorbelastung der Firma Bericap (entspricht dem Emissionsvermögen der Firma Bericap im Bestand) unter Zugrundelegung von hilfsweise flächenbezogenen Schallleistungspegeln L_{WA}`` in folgender Höhe berücksichtigt:

Tabelle 4: flächenbezogene Schallleistungspegel L_{WA}`` in dB

Fa. Bericap		
Bericap nord	69	54
Bericap süd	65	50

Aufgrund der oben genannten festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel für die Firma Bericap ergeben sich an der angrenzenden maßgebenden Bebauung folgende Immissionsrichtwert-Anteile (bzw. Immissionskontingente) bzw. die in Summe mit den Immissionskontingenten gesamt zur Verfügung stehenden Immissionskontingente während der Tages- und Nachtzeit:

Tabelle 5: gesamt zur Verfügung stehende Immissionskontingente L_{IK} in dB

Immissionsort	Immissionsrichtwert-Anteile aus „Bericap nord und süd“		Immissionskontingente L_{IK} mit Zusatzkontingenten aus GI und GE-1		gesamt verfügbare Immissionskontingente L_{IK}	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)
IP 01	58,4	43,4	51,8	36,8	59,3	44,3
IP 03	55,8	40,8	55,9	40,9	58,9	43,9
IP 04	54,5	39,5	57,1	42,1	59,0	44,0
IP 05	40,1	25,1	53,7	38,7	53,9	38,9
IP 06	37,0	22,0	50,4	35,4	50,6	35,6
IP 07	38,5	23,5	47,0	32,0	47,6	32,6
IP 08	39,5	24,5	43,2	28,2	44,7	29,7
IP 09	40,4	25,4	44,5	29,5	45,9	30,9
IP 10	41,6	26,6	46,2	31,2	47,5	32,5
IP 11	39,7	24,7	48,0	33,0	48,6	33,6
IP 12	44,3	29,3	55,2	40,2	55,5	40,5
IP 13	46,2	31,2	57,9	42,9	58,2	43,2
IP 14	48,1	33,1	58,8	43,8	59,2	44,2
IP 15	51,4	36,4	57,8	42,8	58,7	43,7
IP 16	56,5	41,5	56,7	41,7	59,6	44,6
IP 17	58,8	43,8	54,3	39,3	60,0	45,0

Immissionsorte innerhalb des Bebauungsplangebietes

Innerhalb des Bebauungsplangebietes und somit an der bestehenden Wohnbebauung in dem GE-1 Gebiet ist der Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für GE-Gebiete zu führen

Absprachegemäß wird für diese Bebauung jedoch weiterhin der Schutzanspruch eines MI-Gebietes zugrunde gelegt. Dort sind dann unter Berücksichtigung einer etwaigen Geräuschvorbelastung die um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte der TA Lärm in Höhe von dann 54 dB(A) tags und 39 dB(A) nachts einzuhalten.

4. Schallemissionen

Die Berechnungen der Geräuschemissionen der Firma Bericap erfolgt in 2 Varianten. In einer ersten Berechnungsvariante werden die Geräuschemissionen aufgrund des bestehenden Betriebes berechnet. In einer zweiten Variante wird dann die geplante Erweiterung entsprechend berücksichtigt.

Im Zuge der Ortsbesichtigung wurden (überschlägige) Kurzzeitmessungen [9] der maßgebenden technischen Anlagen und Lüftungsöffnungen auf dem Dach und des Innenschallpegels in der maßgebenden Produktionshalle durchgeführt. Auch wurden die Geräusch Emissionen im Zuge der Entladung von Kunststoffgranulat im Bereich der Nordfassade gemessen.

Aus den gemessenen Pegeln an den Messpunkten MP 1 bis MP 6 und dem Innenschallpegel wurden überschlägig die Schallleistungspegel der einzelnen maßgebenden Anlagenteile (stationäre Schallquellen) ermittelt. Da bestimmte Anlagen durch Schallschutzwände abgeschirmt werden (diese wurden ebenfalls überschlägig mit angesetzt), handelt es sich bei den so ermittelten Schallleistungspegel jedoch nur um immissionswirksame Pegel, die für die schalltechnischen Berechnungen jedoch von ausreichender Genauigkeit sind. Ein Vergleich der berechneten Pegel an den Messpunkten MP 1 bis MP 6 mit den dort gemessenen Pegeln zeigt eine sehr hohe Übereinstimmung (vgl. Tabelle im Anhang B, Seite 4).

Hauptbetriebszeiten (Produktion, Verwaltung, Warenumschlag) sind während der Tageszeit (6:00 – 22:00 Uhr). In der Nacht findet in den Hallen jedoch durchgehend eine Produktion statt. Folgender Emissionsansatz wird gemäß den Angaben des Auftraggebers [10] und auf Grundlage der durchgeführten Messungen für beide Berechnungsvarianten gewählt:

Bericap Bestand (ohne Erweiterung – vgl. Abb., Anhang A, Seite 3):

<u>Tageszeit (6:00 – 22:00 Uhr)</u>

- Waren An- und Auslieferung mittels 15 Lkw an den Ladezonen an der Südfassade (Fahrweg Lkw zzgl. Rangiergeräusche der Lkw)
- Warenumschlag an integrierten Laderampen mit Torrandabdichtung (Beladung von 480 Paletten und Entladung von 200 Paletten). Hierfür wird eine Be- und Entladedauer von 7 Stunden angesetzt.

  Hinweis;

  Gemäß [8] wurde für das Entladen oder Beladen von 8 Ladeeinheiten (Europaletten, Rollcontainer, etc.) an einer offenen Laderampe ein Schallleistungspegel (inkl. Impulshaltigkeitszuschlag) in Höhe von 94 dB(A) ermittelt. Die Vorgangsdauer beträgt ca. 5 Minuten für das Entladen oder Beladen von 8 Ladeeinheiten. An integrierten Laderampen mit Torrandabdichtung kann der gemessene Schallleistungspegel um 2 dB(A) auf L_{WA} = 92 dB(A) reduziert werden.
- 2 (Abfall)Containerwechsel tags zzgl. Lkw-Fahrweg
- 10 Auflieger-Wechsel im Bereich der Anlieferzone (süd) sowie 10 Auflieger-Wechsel im östlichen und nördlichen Bereich
- Schallabstrahlung Tore im Bereich der Südfassade (Innenschallpegel L_i = 84,5 dB(A) gemäß [9])
- 7 Lkw-Anlieferungen von Kunststoffgranulat an der Nordfassade. Das Granulat wir über die Dauer von jeweils etwa 1 Stunde in die Silos eingeblasen (L_{WA} = 106 dB(A) gemäß [9])
- Parkplätze mit 320 (Bericap 1 – ca. 80 Stpl.) bzw. 100 (Bericap 2 – ca. 25 Stellplätze) Pkw-Bewegungen tags. Die Berechnung der Schallemissionen des Parkplatzes erfolgt gemäß der Parkplatzlärmstudie (PPLS) [7] mit den entsprechenden Zuschlägen für P+R-Anlagen.
- Lüftungsöffnungen (RWA) im Bereich der Produktion über Dach / Lüftungsöffnungen über Dach (L_{WA} = 79,7, 82,0 bzw. 92,0 dB(A) gemäß [9])

- Lüftungsanlagen / Kühler Nordfassade (L_{WA} = 88 bzw. 89 dB(A) gemäß [9])

Hinweis:

Bei den Berechnungen wurde bereits berücksichtigt, dass die Abluftöffnung der Ablufthaube auf dem Dach mit einem angesetzten Schallleistungspegel in Höhe von 92 dB(A) um 90° gedreht wird und künftig die Ausblasrichtung in Richtung Norden und nicht wie bisher in Richtung Westen zeigt.

Nachtzeit (22:00 – 6:00 Uhr)

- Lüftungsöffnungen (RWA) im Bereich der Produktion über Dach / Lüftungsöffnungen über Dach
- Lüftungsanlagen / Kühler Nordfassade
- Schallabstrahlung Tore im Bereich der Südfassade
- Parkplatz (Bericap 1) mit 8 Bewegungen in der lautesten Nachtstunde

Bericap Planung (mit Erweiterung – vgl. Abb. Im Anhang A, Seite 4):

Nach der geplanten Erweiterung wird der Warenumschlag an der Nordfassade der geplanten Hallen stattfinden. Der Warenumschlag wird sich durch die Baumaßnahme im Vergleich zum Bestand verringern, da durch die weiteren Lagerkapazitäten der innerbetriebliche Warenumschlag zwischen den Standorten in Budenheim und Mombach entfallen wird. Folgender Ansatz wird für den Planfall gewählt:

Tageszeit (6:00 – 22:00 Uhr)

- Waren An- und Auslieferung mittels 10 Lkw an den Ladezonen an der Nordfassade der neuen Halle (Fahrweg Lkw zzgl. Rangiergeräusche der Lkw)
- Warenumschlag an integrierten Laderampen mit Torrandabdichtung über die Dauer von 5 Stunden.
- 2 (Abfall)Containerwechsel tags zzgl. Fahrwege Lkw
- 10 Auflieger-Wechsel
- Schallabstrahlung Tore im Bereich der Südfassade (Innenschallpegel L_i = 84,5 dB(A) gemäß [9])
- 7 Lkw-Anlieferungen von Kunststoffgranulat an der Nordfassade. Das Granulat wir über die Dauer von jeweils etwa 1 Stunde in die Silos eingeblasen (L_{WA} = 106 dB(A) gemäß [9])
- Lüftungsöffnungen (RWA) im Bereich der Produktion über Dach / Lüftungsöffnungen über Dach (L_{WA} = 79,7, 82,0 bzw. 92,0 dB(A) gemäß [9])
- Lüftungsanlagen / Kühler Nordfassade (L_{WA} = 88 bzw. 89 dB(A) gemäß [9])
- Parkplätze mit 320 (Bericap 1 – ca. 80 Stpl.) bzw. 100 (Bericap 2 – ca. 25 Stellplätze) Pkw-Bewegungen tags. Die Berechnung der Schallemissionen des Parkplatzes erfolgt gemäß der Parkplatzlärmstudie (PPLS) [7] mit den entsprechenden Zuschlägen für P+R-Anlagen.

Nachtzeit (22:00 – 6:00 Uhr)

- Lüftungsöffnungen (RWA) im Bereich der Produktion über Dach / Lüftungsöffnungen über Dach
- Lüftungsanlagen / Kühler Nordfassade
- Schallabstrahlung Tore im Bereich der Südfassade
- Parkplatz 1 mit 8 Bewegungen in der lautesten Nachtstunde

Folgender detaillierte Schallemissionsansatz wird für die Tageszeit unter Berücksichtigung der Ruhezeitenzuschläge nach TA Lärm gewählt:

Tabelle 6: Schallemissionen während der Tageszeit (06:00 bis 22:00 Uhr)

Schallquelle	Schallleistungspegel	Einwirkzeit / Anzahl	Emissionspegel	Bemerkung
Parkplätze (Bestand und Planung)				
Parkplatz Bericap 1 80 Stpl.	-	320 Pkw-Bewegungen	L_{WA} = 84,6 dB(A)	gemäß [7]
Ein- / Ausfahrt Parkplatz 1	$L`_{WA}$ = 47,5 dB(A)	160 Pkw (An- und Abfahrt)	L_{WA} = 83,5 dB(A)	gemäß [7]
Parkplatz Bericap 2 25 Stpl.	-	100 Pkw-Bewegungen	L_{WA} = 78,0 dB(A)	gemäß [7]
Ein- / Ausfahrt Parkplatz 2	$L`_{WA}$ = 47,5 dB(A)	50 Pkw (An- und Abfahrt)	L_{WA} = 77,4 dB(A)	gemäß [7]
Haustechnik / Schallabstrahlung Halle (Bestand und Planung)				
Kühler (etc.) Dach	L_{WA} = 82 dB(A)	16 h	L_{WA} = 82,0 dB(A)	gemäß [9]
RWA Dach (geschlossen)	L_{WA} = 60,9 dB(A)	16 h	je L_{WA} = 60,9 dB(A)	gemäß [9]
RWA Dach (offen)	L_{WA} = 79,9 dB(A)	16 h	je L_{WA} = 79,9 dB(A)	gemäß [9]
Ablufthaube Dach	L_{WA} = 92 dB(A)	16 h	L_{WA} = 92,0 dB(A)	gemäß [9]
Lüftung Nord	L_{WA} = 88 dB(A)	16 h	L_{WA} = 88,0 dB(A)	gemäß [9]
Kühler Nord	L_{WA} = 89 dB(A)	16 h	L_{WA} = 89,0 dB(A)	gemäß [9]
Tor Süd (nur Bestand)	L_i= 84,5 dB(A)	16 h, R'_W=15 dB, F=16 m^2	L_{WA} = 77,5 dB(A)	gemäß [9]
Tor Süd / Ost (nur Bestand)	L_i= 84,5 dB(A)	16 h, R'_W=15 dB, F=12 m^2	L_{WA} = 76,3 dB(A)	gemäß [9]
Warenumschlag (Bestand)				
Fahrweg Lkw nord	$L`_{WA}$ = 63 dB(A)	7 Lkw	L_{WA} = 85,9 dB(A)	gemäß [8]
Anlieferung Granulat	L_{WA} = 104 dB(A)	7 h	L_{WA} = 100,4 dB(A)	gemäß [9]
Fahrweg Lkw süd	$L`_{WA}$ = 63 dB(A)	15 Lkw	L_{WA} = 89,3 dB(A)	gemäß [8]
Rangieren Lkw	L_{WA} = 99 dB(A)	15 x 3,5 min	L_{WA} = 86,4 dB(A)	gemäß [8]
Be-/Entladen süd	L_{WA} = 92 dB(A)	2 h	L_{WA} = 83,0 dB(A)	gemäß [11]
Be-/Entladen süd	L_{WA} = 92 dB(A)	5 h	L_{WA} = 86,9 dB(A)	gemäß [11]
Auflieger-Wechsel (Bereich Anlieferung süd)	L_{WA} = 105 dB(A)	10 x 2 x 3 min	L_{WA} = 93,0 dB(A)	eigene Messungen
Auflieger-Wechsel (Bereich nord)	L_{WA} = 105 dB(A)	10 x 2 x 3 min	L_{WA} = 93,0 dB(A)	eigene Messungen
Containerwechsel	L_{WA} = 110 dB(A)	2 x 5 min	L_{WA} = 90,2 dB(A)	eigene Messungen
Fahrweg Lkw Containerwechsel	$L`_{WA}$ = 63 dB(A)	2 Lkw	L_{WA} = 76,8 dB(A)	gemäß [8]
Warenumschlag (Planung)				
Fahrweg Lkw nord	$L`_{WA}$ = 63 dB(A)	7 Lkw	L_{WA} = 85,9 dB(A)	gemäß [8]
Anlieferung Granulat	L_{WA} = 104 dB(A)	7 h	L_{WA} = 100,4 dB(A)	gemäß [9]
Fahrweg Lkw	$L`_{WA}$ = 63 dB(A)	10 Lkw	L_{WA} = 86,6 dB(A)	gemäß [8]
Rangieren Lkw	L_{WA} = 99 dB(A)	10 x 3,5 min	L_{WA} = 84,6 dB(A)	gemäß [8]
Be-/Entladen	L_{WA} = 92 dB(A)	5 h	L_{WA} = 86,9 dB(A)	gemäß [11]
Auflieger-Wechsel	L_{WA} = 105 dB(A)	10 x 2 x 3 min	L_{WA} = 93,0 dB(A)	eigene Messungen
Containerwechsel	L_{WA} = 110 dB(A)	2 x 5 min	L_{WA} = 90,2 dB(A)	eigene Messungen
Fahrweg Lkw Containerwechsel	$L`_{WA}$ = 63 dB(A)	2 Lkw	L_{WA} = 76,8 dB(A)	gemäß [8]

Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr, lauteste Nachtstunde)

Während der Nachtzeit wird die Schallabstrahlung der technischen Anlagen und eine Nutzung des Parkplatzes 1 (8 Pkw in der lautesten Nachtstunde) angesetzt.

Folgender detaillierte Schallemissionsansatz wird für die Nachtzeit gewählt (vgl. Detailplan, Anhang A, Seite 3 sowie Eingabedaten, Anhang B, Seite 3):

Tabelle 7: Schallemissionen während der Nachtzeit (22.00 bis 06.00 Uhr, lauteste Nachtstunde)

Schallquelle	Schallleistungspegel	Einwirkzeit / Anzahl	Emissionspegel	Bemerkung
Parkplatz				
Parkplatz Bericap 1 80 Stpl.	-	8 Pkw-Bewegungen	L_{WA} = 80,7 dB(A)	gemäß [7]
Ein- / Ausfahrt Parkplatz 1	$L`_{WA}$ = 47,5 dB(A)	8 Pkw (An- und Abfahrt)	L_{WA} = 79,5 dB(A)	gemäß [7]
Haustechnik				
Kühler (etc.) Dach	L_{WA} = 82,0 dB(A)	1 h	L_{WA} = 82,0 dB(A)	Messung
RWA Dach (geschlossen)	L_{WA} = 60,9 dB(A)	1 h	je L_{WA} = 60,9 dB(A)	Messung
RWA Dach (offen)	L_{WA} = 79,9 dB(A)	1 h	je L_{WA} = 79,9 dB(A)	Messung
Ablufthaube Dach	L_{WA} = 92 dB(A)	1 h	L_{WA} = 92,0 dB(A)	Messung
Lüftung Nord	L_{WA} = 88 dB(A)	1 h	L_{WA} = 88,0 dB(A)	Messung
Kühler Nord	L_{WA} = 89 dB(A)	1 h	L_{WA} = 89,0 dB(A)	Messung
Tor Süd (nur Bestand)	L_i= 84,5 dB(A)	1 h, R'_W=15 dB, F=16 m^2	L_{WA} = 77,5 dB(A)	Messung
Tor Süd / Ost (nur Bestand)	L_i= 84,5 dB(A)	1 h, R'_W=15 dB, F=12 m^2	L_{WA} = 76,3 dB(A)	Messung

5. Schallimmissionen

5.1 Durchführung der Berechnungen

Die Berechnung der Geräuschimmissionen erfolgt für Geräusche aus gewerblichen Anlagen nach dem Verfahren der „Detaillierten Prognose“ der TA Lärm [3] gemäß der DIN ISO 9613-2 [4]. Die für die schalltechnischen Berechnungen maßgeblichen Eingangsdaten des eingesetzten Berechnungsprogramms "Cadna A" (Version 2024 MR 1) sind:

- Linien- und Flächenschallquellen, Parkplätze
- Abschirmkanten
- Höhenlinien
- bestehende und geplante Gebäude; sie werden einerseits als Abschirmkanten berücksichtigt, zum anderen wirken die Fassaden schallreflektierend (eingegebener Reflexionsverlust 1 dB)
- Immissionsorte:

  IP 1 bis IP 17 (vgl. Punkt 3.2)

  Gebäudelärmkarten für bestehende Wohnbebauung in GE-1

Das Plangebiet ist weitgehend eben. Die Höhenangaben für Gelände und Bestandsgebäude wurden im Zuge der Ortsbesichtigung aufgenommen.

Bei der Ausbreitungsrechnung werden die Pegelminderungen durch Abstandsvergrößerung und Luftabsorption, Boden- und Meteorologiedämpfung und Abschirmung berücksichtigt.

Die Pegelzunahme durch Reflexionen an den eingegebenen Gebäuden wird bis zur 3. Reflexion berücksichtigt. Die Eingabedaten sind in Anhang B zusammengefasst und in den Abbildungen in Anhang A grafisch dargestellt.

Emissionskontingente L_{EK}

Die Berechnungen der Emissionskontingente werden nach dem Verfahren der DIN 45691 [5] durchgeführt. Es wird mit freier Schallausbreitung unter alleiniger Berücksichtigung der Pegelabnahme aufgrund der geometrischen Abstandsverhältnisse mit 10 lg (4 π s²) bei einer Mittenfrequenz von f = 500 Hz gerechnet.

5.2 Berechnungsergebnisse und Beurteilung

Bebauung außerhalb des Plangebietes

Aufgrund der Emissionsansätze gemäß Punkt 4 ergeben sich an der angrenzenden maßgebenden Wohnbebauung folgende Berechnungsergebnisse für die Tages- und Nachtzeit. In der folgenden Tabelle 3 sind die höchsten Beurteilungspegel je Immissionsort und die zur Verfügung stehenden Immissionskontingente dargestellt (vgl. Tabellen im Anhang B, Seite 3):

Tabelle 8: Berechnungsergebnisse in dB(A) für die Tages- und Nachtzeit

Immissionsort	Berechnungsergebnisse Bericap Bestand		Berechnungsergebnisse Bericap Planung		zur Verfügung stehende Immissionskontingente	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)
IP 01	53,3	43,8	53,4	43,8	59,3	44,3
IP 03	51,4	43,7	51,4	43,7	58,9	43,9
IP 04	50,2	42,8	50,4	42,8	59,0	44,0
IP 05	35,9	29,8	34,0	26,5	53,9	38,9
IP 06	32,4	26,7	30,0	23,9	50,6	35,6
IP 07	33,7	28,9	28,3	23,9	47,6	32,6
IP 08 *	34,1 (36,0)	27,9	25,9 (27,8)	20,9	44,7	29,7
IP 09 *	35,2 (37,1)	28,9	26,0 (27,9)	20,7	45,9	30,9
IP 10 *	36,7 (38,6)	30,2	26,2 (28,1)	21,6	47,5	32,5
IP 11 *	34,5 (36,4)	27,7	25,7 (27,6)	21,3	48,6	33,6
IP 12	40,6	33,5	28,1	24,5	55,5	40,5
IP 13	43,6	35,9	34,2	30,8	58,2	43,2
IP 14	46,7	38,2	41,0	38,0	59,2	44,2
IP 15	51,5	41,3	45,2	40,3	58,7	43,7
IP 16	54,1	42,9	43,5	41,8	59,6	44,6
IP 17	51,7	41,6	42,8	41,1	60,0	45,0

* Die Immissionsorte IP 8 bis IP 11 befinden sich in einem WA-Gebiet. Hier sind gemäß TA Lärm Ruhezeitenzuschläge in Höhe von 1,9 dB(A) (bei gleichmäßig über den Tag verteilten Schallemissionen) zu berücksichtigen. Die Berechnungsergebnisse mit Ruhezeitenzuschlag sind in Klammern angegeben.

Beurteilung

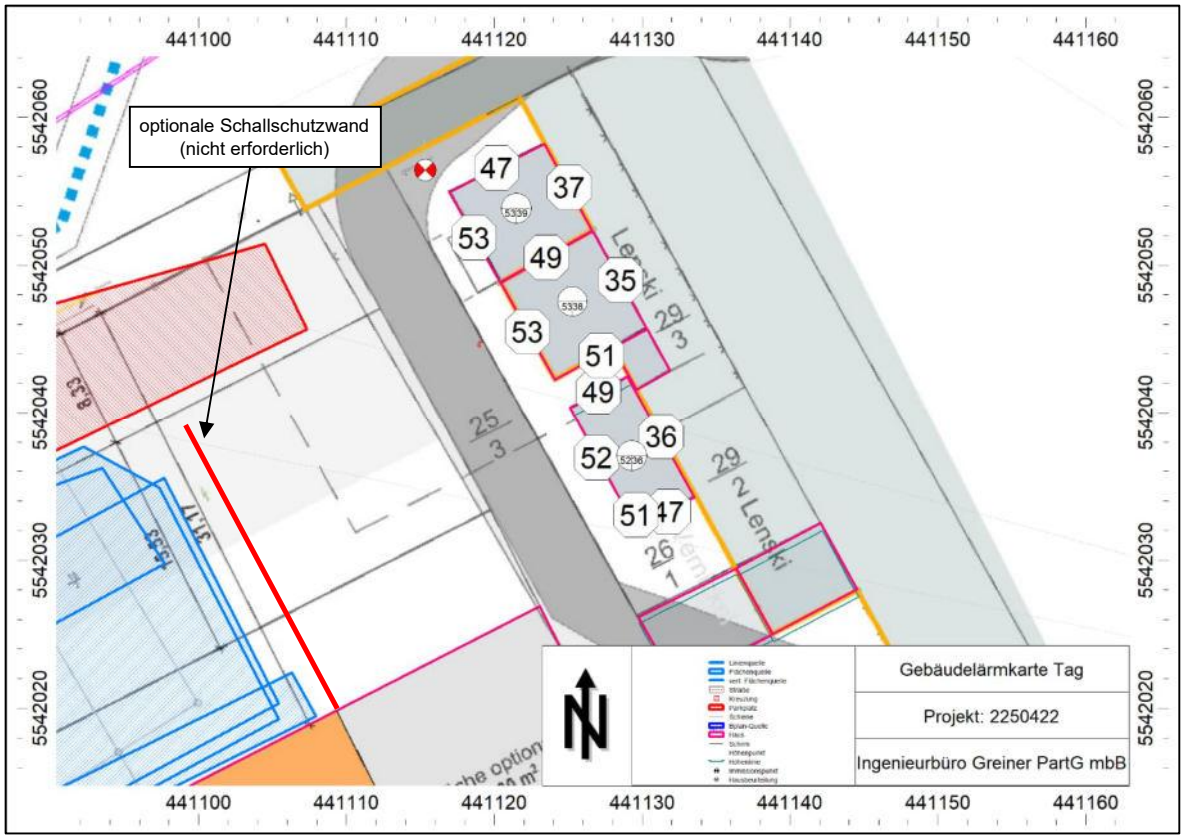
Der Vergleich der berechneten Beurteilungspegel mit den zur Verfügung stehenden Immissionskontingenten zeigt folgende Ergebnisse:

Die Immissionskontingente werden sowohl im Bestand als auch im Planfall an allen Immissionsorten tags und nachts unterschritten.

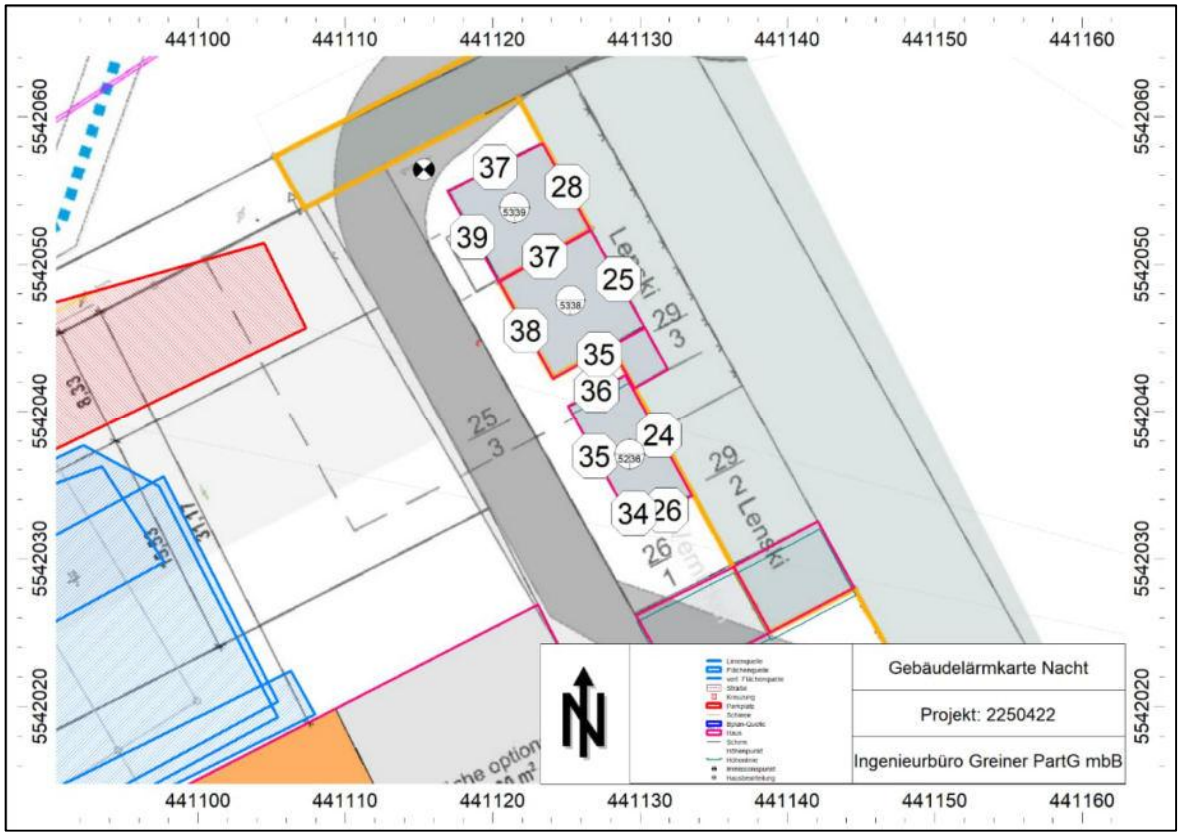
Bebauung Innerhalb des Plangebietes in GE-1

Aufgrund der Emissionsansätze gemäß Punkt 4 ergeben sich an der angrenzenden bestehenden Wohnbebauung innerhalb des Plangebietes folgende Berechnungsergebnisse für die Tages- und Nachtzeit. In den folgenden Gebäudelärmkarten sind die höchsten Pegel je Immissionsort dargestellt:

Gebäudelärmkarte Tag – Beurteilungspegel in dB(A)



Gebäudelärmkarte Nacht – Beurteilungspegel in dB(A)



Beurteilung

Der Vergleich der berechneten Beurteilungspegel mit den aufgrund der möglichen Vorbelastung um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerten der TA Lärm für MI-Gebiete in Höhe von 54 dB(A) tags und 39 dB(A) nachts zeigt folgende Ergebnisse:

Die um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte werden tags an allen Hausfassaden um mindestens 1 dB(A) unterschritten.

Während der Nachtzeit können die um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte an allen Hausfassaden eingehalten werden.

Maximalpegelkriterium

Gemäß der TA Lärm (vgl. Punkt 3.1) dürfen einzelne, kurzzeitige Pegelspitzen die Immissionsrichtwerte tags um nicht mehr als 30 dB(A), nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten ("Maximalpegelkriterium"). Die Parkplatzlärmstudie nennt hierzu gebietsabhängig notwendige Mindestabstände zwischen der nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohnbebauung und Pkw-/Lkw-Geräuschen. Während der Tages- und Nachtzeit können alle erforderlichen Mindestabstände eingehalten werden.

6. Qualität der Prognose

Im vorliegenden Gutachten wurden konservative Emissionsansätze im Zuge einer „worst-case“-Betrachtung (Berücksichtigung eines Prognosehorizontes / auf der sicheren Seite liegender Emissionsansatz in Bezug auf die anzusetzenden Emissionsdaten und Berechnungsparameter, etc.) gewählt.

Durch die vorgenommenen rechentechnischen Einstellungen im Berechnungsprogramm CadnaA (Version 2024 MR1) werden die Schallimmissionen auf der sicheren Seite liegend berechnet.

Somit ist von einer Überschätzung der prognostizierten Beurteilungspegel auszugehen. Mit den berechneten Beurteilungspegeln wird somit im Regelfall die obere Vertrauensgrenze abgebildet.

7. Schallschutzmaßnahmen

Die Berechnungen zeigen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der bestehenden Wohnbebauung in GE-1 innerhalb des Plangebietes unter Zugrundelegung des unter Punkt 4 genannten Schallemissionsansatzes im Bestand wie im Planfall eingehalten werden können. Daher sind nach derzeitigem Planstand keine weiteren Schallschutzmaßnahmen in Bezug auf die dort bestehende Wohnbebauung erforderlich.

Bei den Berechnungen wurde berücksichtigt, dass die Abluftöffnung der Ablufthaube auf dem Dach mit dem hohen Schallleistungspegel in Höhe von 92 dB(A) um 90° gedreht wird und künftig die Ausblasrichtung in Richtung Norden und nicht wie bisher in Richtung Westen zeigt.

Sollte im Planfall eine Intensivierung der Anlieferung an den geplanten Laderampen ermöglicht werden, kann gegebenenfalls durch Errichtung einer Schallschutzwand (vgl. Gebäudelärmkarte Tag, Seite 13) eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte an der hier bestehenden Wohnbebauung erreicht werden.

Im weiteren Verfahren sind die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu konkretisieren (ggf. Begrenzung der Schallleistungspegel weiterer haustechnischer Anlagen, Warenanlieferung, Schallschutzwände, etc.).

Zudem zeigen die Berechnungen, dass die zur Verfügung stehenden Emissionskontingente ausreichend hoch dimensioniert sind und an der bestehenden und geplanten schutzbedürftigen Bebauung außerhalb des Plangebietes keine Überschreitungen der Emissionskontingente auftreten.

Hinweis:

Die Geräuschemissionen im Zuge der Anlieferungen an der Nordfassade (Granulat) und an der Südfassade (Laderampen) können in Teilzeiten deutlich wahrnehmbar sein und auch als störend empfunden werden. Dennoch ergeben sich an der umliegenden Bebauung keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte.

Durch die geplante Erweiterung und Umstrukturierung wird sich künftig die Geräuschbelastung während der Tageszeit an der bestehenden Wohnbebauung südlich der Mainzer Landstraße voraussichtlich erheblich reduzieren.

8. Zusammenfassung

In Budenheim ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kirchstraße“ geplant. Innerhalb des Plangebietes ist auf der Teilfläche GE-1 die Erweiterung der Firma Bericap (insbesondere um eine Produktionshalle, ein Hochregallager mit Verladezone) vorgesehen. In GE-1 bestehen darüber hinaus noch Wohnnutzungen. Auch im Umfeld des Plangrundstückes befinden sich schutzbedürftige Wohnbebauung.

Im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplanverfahren „Kirchstraße“ ist prinzipiell zu klären, ob durch den Betrieb der geplanten Erweiterung der Firma Bericap die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der bestehenden Wohnbebauung im GE-1-Gebiet eingehalten werden können.

Des Weiteren ist zu prüfen, ob die Emissionskontingente (Nachweis der Einhaltung an der umliegenden Wohnbebauung) ausreichend hoch für die geplanten Nutzungen dimensioniert sind.

Bei einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte sind die prinzipiell erforderlichen baulichen, technischen und organisatorischen Schallschutzmaßnahmen für die Firma Bericap zu nennen.

<u>Untersuchungsergebnisse</u>

Die Berechnungen zeigen, dass bei Zugrundelegung des unter Punkt 4 genannten Schallemissionsansatzes für den Betrieb der Firma Bericap (Bestand sowie Erweiterung) die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der bestehenden Wohnbebauung in GE-1 sowie die zur Verfügung stehenden Immissionskontingente an der Bebauung im Umfeld des Plangebietes eingehalten werden.

<u>Schallschutzmaßnahmen</u>

Zur Einhaltung der einschlägigen Immissionsrichtwerte bzw. Immissionskontingente sind im weiteren Verfahren die gegebenenfalls erforderlichen Schallschutzmaßnahmen (Begrenzung der Schallleistungspegel technischer Anlagen, Betriebszeitenbegrenzungen, Schallschutzwände) zu konkretisieren.

Hinweis:

Die Geräuschemissionen im Zuge der Anlieferungen an der Nordfassade (Granulat) und an der Südfassade (Laderampen) können in Teilzeiten deutlich wahrnehmbar sein und auch als störend empfunden werden. Dennoch ergeben sich an der umliegenden Bebauung keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte.

Durch die geplante Erweiterung und Umstrukturierung wird sich künftig die Geräuschbelastung während der Tageszeit an der bestehenden Wohnbebauung südlich der Mainzer Landstraße voraussichtlich erheblich reduzieren.

Fazit

Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kirchstraße“ in Budenheim bzw. die geplante Erweiterung der Firma Bericap auf den Teilflächen GI und GE-1, sofern der unter Punkt 4 beschriebene Betriebsablauf eingehalten wird.

Gegebenenfalls erforderliche Schallschutzmaßnahmen sind im weiteren Verfahren zu konkretisieren.

Die Berechnungen haben prinzipiell gezeigt, dass die vorgesehenen Nutzungen im GI und GE-1 aus schalltechnischer Sicht realisierbar sind, ohne Immissionskonflikte mit der bestehenden Wohnbebauung zu verursachen.

Dipl.-Ing. Dominik Prišlin M.Eng. Tobias Frankenberger

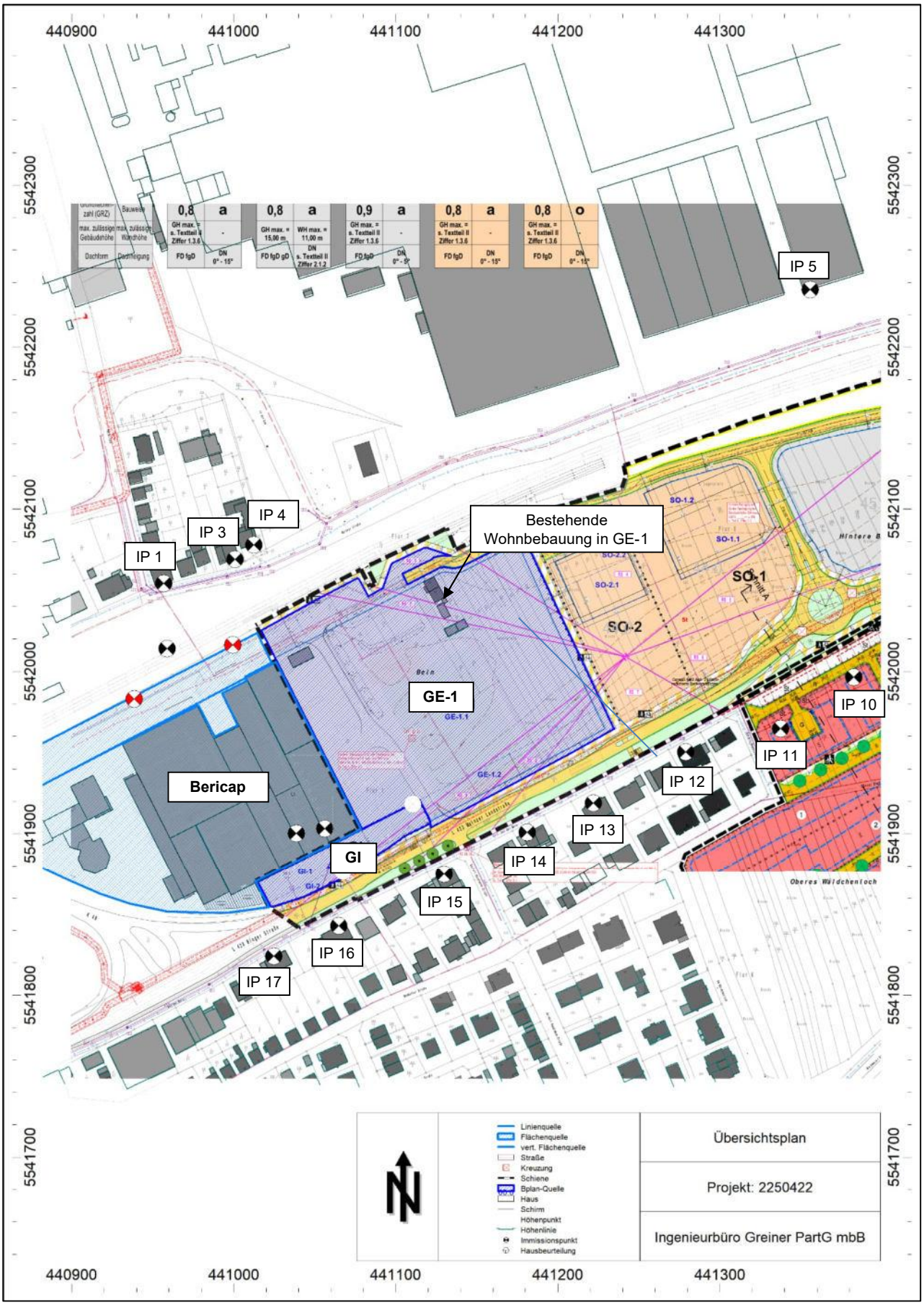
DAkkS
Deutsche
Akkreditierungsstelle
D-PL-19498-01-00

Durch die DAkkS Deutsche Akkreditierungsstelle GmbH
nach DIN EN ISO/IEC 17025 akkreditiertes Prüflaboratorium.
Die Akkreditierung gilt für die in der Urkunde aufgeführten Prüfverfahren.

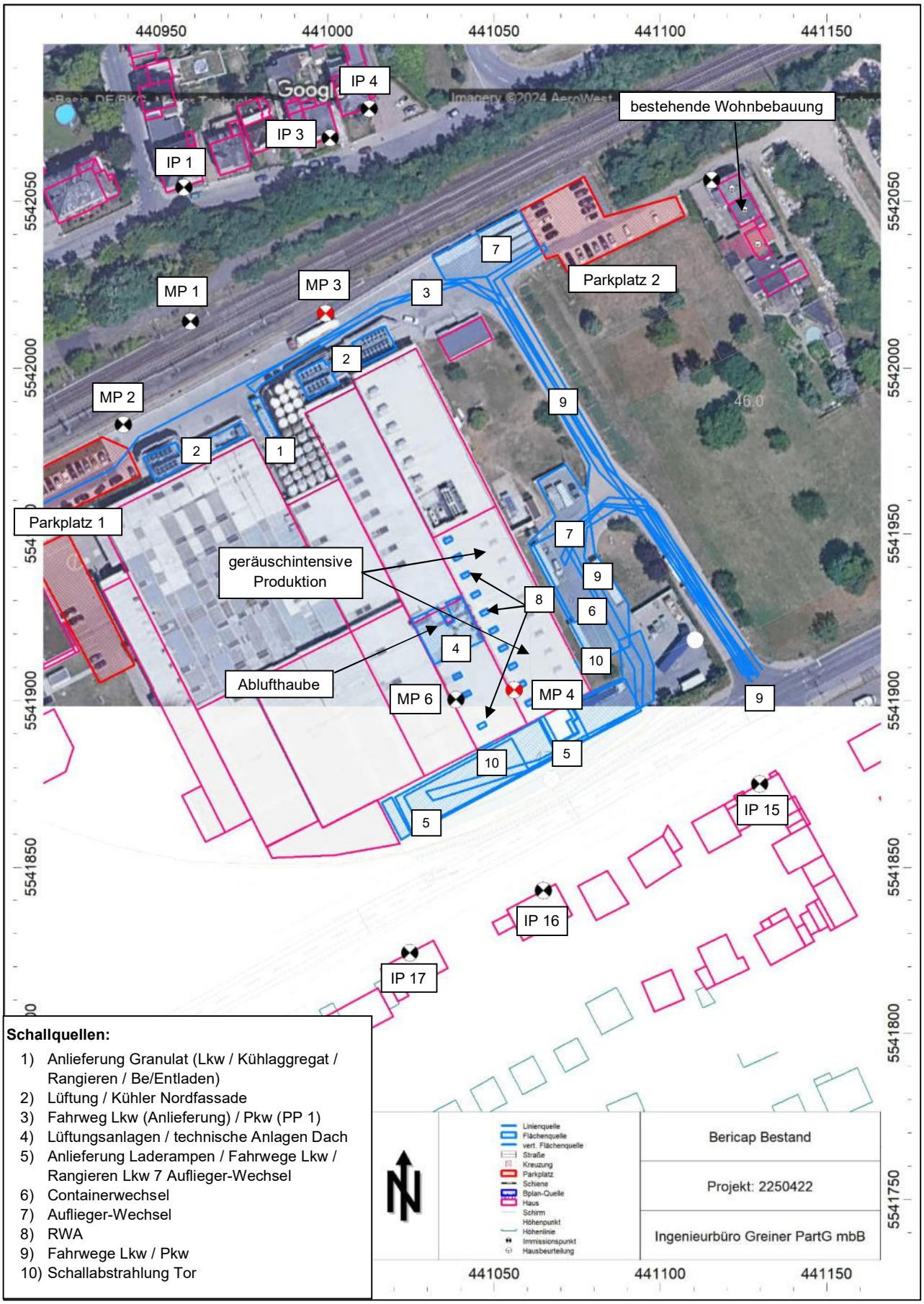
Anhang A

Abbildungen

Übersichtsplan Budenheim – Plangrundstück Bericap, GI, GE 1 / Immissionsorte



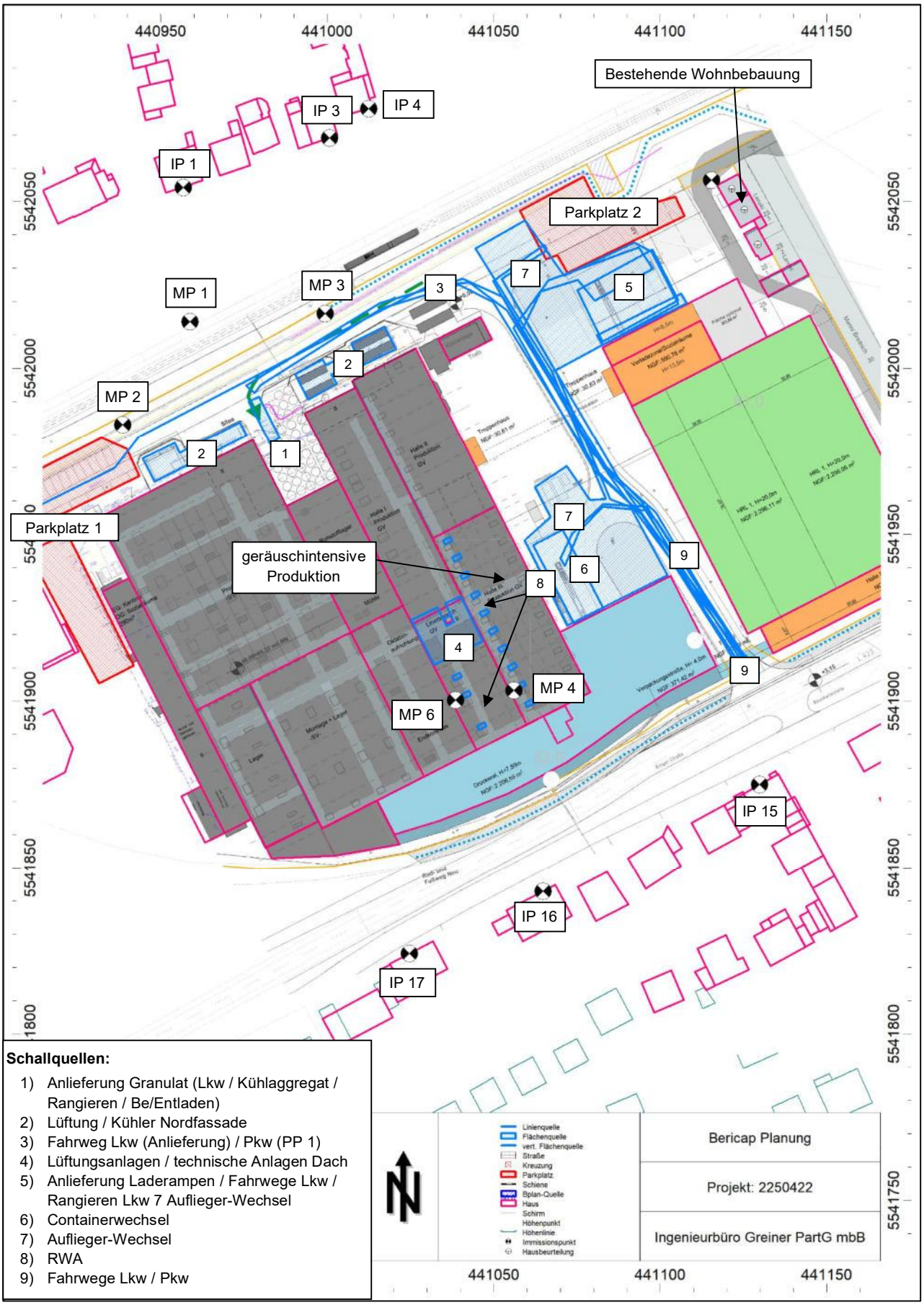
Detailplan Bericap Bestand (ohne geplante Erweiterung)



Schallquellen:

1) Anlieferung Granulat (Lkw / Kühlaggregat / Rangieren / Be/Entladen)
2) Lüftung / Kühler Nordfassade
3) Fahrweg Lkw (Anlieferung) / Pkw (PP 1)
4) Lüftungsanlagen / technische Anlagen Dach
5) Anlieferung Laderampen / Fahrwege Lkw / Rangieren Lkw 7 Auflieger-Wechsel
6) Containerwechsel
7) Auflieger-Wechsel
8) RWA
9) Fahrwege Lkw / Pkw
10) Schallabstrahlung Tor

Detailplan Bericap Planfall (mit Erweiterung)



Schallquellen:

1) Anlieferung Granulat (Lkw / Kühlaggregat / Rangieren / Be/Entladen)
2) Lüftung / Kühler Nordfassade
3) Fahrweg Lkw (Anlieferung) / Pkw (PP 1)
4) Lüftungsanlagen / technische Anlagen Dach
5) Anlieferung Laderampen / Fahrwege Lkw / Rangieren Lkw 7 Auflieger-Wechsel
6) Containerwechsel
7) Auflieger-Wechsel
8) RWA
9) Fahrwege Lkw / Pkw

Anhang B

Berechnungsergebnisse und Eingabedaten (Auszug)

Bericht (2250422.cna)

CadnaA Version 2024 MR 1 (64 Bit)

Linienquellen

Bezeichnung	Sel.	M.	ID	Schallleistung Lw		Schallleistung Lw'		Lw / Li			Korrektur		Schalldämmung		Dämpfung	K0	Freq.
				Tag	Nacht	Tag	Nacht	Typ	Wert	norm.	Tag	Nacht	R	Fläche			
				(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)			dB(A)	dB(A)	dB(A)		(m²)		(dB)	(Hz)
Fahrweg Lkw > 7,5 t (15 tags)		~	bb	89,3	8,2	63,0	-18,1	Lw'	63		0,0	-81,1				0,0	500
Fahrweg Lkw > 7,5 t nord (7 tags)			t	85,9	-3,4	59,4	-29,9	Lw'	63		-3,6	-92,9				0,0	500
Fahrweg Lkw Containerwechsel (2 tags)			t	76,8	-0,0	54,0	-22,8	Lw'	63		-9,0	-85,8				0,0	500
Fahrweg Pkw PP 1 (160 tags / 4 l.Ns.)			t	83,5	79,5	57,5	53,5	Lw'	47,5		10,0	6,0				0,0	500
Fahrweg Pkw PP 2 (50 tags)			t	77,4	0,0	52,4	-25,0	Lw'	47,5		4,9	-72,5				0,0	500
Fahrweg Lkw > 7,5 t (10 tags)			be	86,6	-0,6	61,0	-26,2	Lw'	63		-2,0	-89,2				0,0	500

Flächenquellen

Bezeichnung	Sel.	M.	ID	Schallleistung Lw		Schallleistung Lw"		Lw / Li			Korrektur		Schalldämmung		Dämpfung	K0	Freq.
				Tag	Nacht	Tag	Nacht	Typ	Wert	norm.	Tag	Nacht	R	Fläche			
				(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)			dB(A)	dB(A)	dB(A)		(m²)		(dB)	(Hz)
Bericap nord		~	lbb	106,2	91,2	69,0	54,0	Lw"	69		0,0	-15,0				0,0	500
Bericap süd		~	lbb	108,1	93,1	65,0	50,0	Lw"	65		0,0	-15,0				0,0	500
GI am Rhein 1 (9.1)		-	vor	110,7	95,7	62,0	47,0	Lw"	62		0,0	-15,0				0,0	500
GI am Rhein (9.1 / 9.2 / 9.3)		-	vor	115,9	100,9	64,0	49,0	Lw"	64		0,0	-15,0				0,0	500
GE am Rhein (8.1)		-	vor	108,3	93,3	62,0	47,0	Lw"	62		0,0	-15,0				0,0	500
MI ost		-	vor	95,4	80,4	60,0	45,0	Lw"	60		0,0	-15,0				0,0	500
GE Siebenmorgen		-	vor	96,8	81,8	60,0	45,0	Lw"	60		0,0	-15,0				0,0	500
Rangieren Lkw (15 * 3,5 min tags)		~	bb	86,4	0,0	56,4	-30,0	Lw	99		-12,6	-99,0				0,0	500
Be/Entladen süd 1 (2 h tags)		~	bb	83,0	-2,0	66,8	-18,2	Lw	92		-9,0	-94,0				0,0	500
Be/Entladen süd 2 (5 h tags)		~	bb	86,9	-2,0	72,7	-16,2	Lw	92		-5,1	-94,0				0,0	500
Aufliegerwechsel Anlieferung (10 x 2 x 3 min tags)		~	bb	93,0	0,0	65,2	-27,8	Lw	105		-12,0	-105,0				0,0	500
Aufliegerwechsel Nord (10 x 2 x 3 min tags)		~	bb	93,0	0,0	62,1	-30,9	Lw	105		-12,0	-105,0				0,0	500
Kühler Dach			t	82,0	82,0	58,4	58,4	Lw	82		0,0	0,0				0,0	500
RWA Dach geschlossen			t	60,9	60,9	55,5	55,5	Li	84,5		0,0	0,0	25	3,50		0,0	500
RWA Dach geschlossen			t	60,9	60,9	55,5	55,5	Li	84,5		0,0	0,0	25	3,50		0,0	500
RWA Dach			t	79,9	79,9	74,5	74,5	Li	84,5		0,0	0,0	6	3,50		0,0	500
RWA Dach			t	79,9	79,9	74,5	74,5	Li	84,5		0,0	0,0	6	3,50		0,0	500
RWA Dach			t	79,9	79,9	74,5	74,5	Li	84,5		0,0	0,0	6	3,50		0,0	500
RWA Dach			t	79,9	79,9	74,5	74,5	Li	84,5		0,0	0,0	6	3,50		0,0	500
RWA Dach			t	79,9	79,9	74,5	74,5	Li	84,5		0,0	0,0	6	3,50		0,0	500
RWA Dach			t	79,9	79,9	74,5	74,5	Li	84,5		0,0	0,0	6	3,50		0,0	500
RWA Dach			t	79,9	79,9	74,5	74,5	Li	84,5		0,0	0,0	6	3,50		0,0	500
RWA Dach			t	79,9	79,9	74,5	74,5	Li	84,5		0,0	0,0	6	3,50		0,0	500
RWA Dach			t	66,4	66,4	61,0	61,0	Li	71		0,0	0,0	6	3,50		0,0	500
RWA Dach			t	66,4	66,4	61,0	61,0	Li	71		0,0	0,0	6	3,50		0,0	500
RWA Dach			t	66,4	66,4	61,0	61,0	Li	71		0,0	0,0	6	3,50		0,0	500
Lüftung Nord			t	88,0	88,0	65,7	65,7	Lw	88		0,0	0,0				0,0	500
Kühler Nord			t	89,0	89,0	66,0	66,0	Lw	89		0,0	0,0				0,0	500
Anlieferung Granulat Nord (7 x 1 h)			t	100,4	-2,0	83,6	-18,8	Lw	104		-3,6	-106,0				0,0	500
Containerwechsel (2 x 5 min tags)			t	90,2	0,0	66,0	-24,2	Lw	110		-19,8	-110,0				0,0	500
Aufliegerwechsel (10 x 2 x 3 min tags)			be	93,0	0,0	58,9	-34,1	Lw	105		-12,0	-105,0				0,0	500
Rangieren Lkw (10 x 3,5 min)			be	84,6	0,0	58,2	-26,4	Lw	99		-14,4	-99,0				0,0	500
Be/Entladen (5h)			be	86,9	-2,0	67,1	-21,8	Lw	92		-5,1	-94,0				0,0	500

Flächenquellen vertikal

Bezeichnung	Sel.	M.	ID	Schallleistung Lw		Schallleistung Lw"		Lw / Li			Korrektur		Schalldämmung		Dämpfung	K0	Freq.
				Tag	Nacht	Tag	Nacht	Typ	Wert	norm.	Tag	Nacht	R	Fläche			
				(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)			dB(A)	dB(A)	dB(A)		(m²)		(dB)	(Hz)
Tor Süd		~	bb	77,5	77,5	65,5	65,5	Li	84,5		0,0	0,0	15	16,00		3,0	500
Tor Süd/Ost		~	bb	76,3	76,3	65,5	65,5	Li	84,5		0,0	0,0	15	12,00		3,0	500
Abluft laut			t	92,0	92,0	89,6	89,6	Lw	92		0,0	0,0				3,0	500

Emissionskontingente

Bezeichnung	Sel.	M.	ID	Zeitraum Tag						Zeitraum Nacht						Fläche
				Lw"	Lw	Lmin	Lmax	Lknick	Kknick	Lw"	Lw	Lmin	Lmax	Lknick	Kknick	
				(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(%)	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(%)	(m²)
GI		-	lbe	62,0	95,4	55,0	65,0	60,0	80	47,0	80,4	55,0	65,0	60,0	80	2083,76
GE-1		-	lbe	61,0	104,8	55,0	65,0	60,0	80	46,0	89,8	55,0	65,0	60,0	80	24016,99
GE-2		-	l	60,0	99,6	55,0	65,0	60,0	80	45,0	84,6	55,0	65,0	60,0	80	9026,20
SO-1		-	l	59,0	99,0	55,0	65,0	60,0	80	44,0	84,0	55,0	65,0	60,0	80	9922,18
SO-2		-	l	59,0	96,7	55,0	65,0	60,0	80	44,0	81,7	55,0	65,0	60,0	80	5845,95

Parkplätze

Bezeichnung	Sel.	M.	ID	Typ	Lwa			Zähldaten						Zuschlag Art		Zuschlag Fahrb		Berechnung nach
					Tag	Ruhe	Nacht	Bezugsgr. B0	Anzahl B	Stellpl/BezGr f	Beweg/h/BezGr. N			Kpa	Parkplatzart	Kstro	Fahrbahnoberfl	
					(dBA)	(dBA)	(dBA)				Tag	Ruhe	Nacht	(dB)		(dB)		
PP 1 Bericap			t	RLS	84,6	-51,8	80,7	1 Stpl.	80	1,00	0,250	0,000	0,100	4,0	P+R-Parkplatz	0,0		LfU-Studie 2007
PP 2 Bericap			t	RLS	78,0	-51,8	-51,8	1 Stpl.	25	1,00	0,250	0,000	0,000	4,0	P+R-Parkplatz	0,0		LfU-Studie 2007

Immissionskontingente ohne Zusatzkontingente

Bezeichnung	Pegel Lr		Höhe		Koordinaten		
	Tag	Nacht			X	Y	Z
	(dBA)	(dBA)	(m)		(m)	(m)	(m)
IP 01	49,8	34,8	7,80	r	440956,76	5542054,23	93,32
IP 03	51,9	36,9	5,00	r	441000,63	5542069,07	90,22
IP 04	52,1	37,1	5,00	r	441012,39	5542077,82	90,16
IP 05	43,7	28,7	5,00	r	441355,72	5542235,66	89,60
IP 06	40,4	25,4	5,00	r	441528,30	5542268,38	89,36
IP 07	43,0	28,0	5,00	r	441452,64	5542151,11	90,32
IP 08	43,2	28,2	5,00	r	441477,63	5542050,77	97,91
IP 09	44,5	29,5	5,00	r	441433,30	5542024,31	97,82
IP 10	46,2	31,2	5,00	r	441382,60	5541996,47	98,35
IP 11	48,0	33,0	5,00	r	441337,43	5541964,71	99,89
IP 12	51,2	36,2	5,00	r	441278,82	5541950,47	96,26
IP 13	53,9	38,9	5,00	r	441221,92	5541919,07	95,57
IP 14	54,8	39,8	5,00	r	441181,05	5541900,95	95,24
IP 15	54,8	39,8	5,00	r	441129,78	5541875,03	94,47
IP 16	53,7	38,7	5,00	r	441064,74	5541842,90	92,93
IP 17	51,3	36,3	7,80	r	441024,68	5541824,20	95,11
MP 1	50,6	35,6	2,00	r	440958,71	5542013,94	88,53
MP 2	49,5	34,5	2,00	r	440938,53	5541983,03	88,08
MP 3	54,1	39,1	2,00	r	440999,30	5542016,38	88,35
MP 4	57,8	42,8	1,00	g	441056,04	5541903,23	95,52
MP 6	56,2	41,2	1,00	g	441038,50	5541900,31	94,15
MP Schwinn 1	-88,0	-88,0	3,00	r	441067,22	5541876,48	88,54
MP Schwinn 2	-88,0	-88,0	2,00	r	441110,32	5541918,23	87,41
IP GE-1	64,7	49,7	5,00	r	441115,34	5542056,42	90,79

Berechnungsergebnisse rechnerische Vorbelastung aus TF „Bericap nord und süd“

Bezeichnung	Pegel Lr		Höhe		Koordinaten		
	Tag	Nacht			X	Y	Z
	(dBA)	(dBA)	(m)		(m)	(m)	(m)
IP 01	58,4	43,4	7,80	r	440956,76	5542054,23	93,32
IP 03	55,8	40,8	5,00	r	441000,63	5542069,07	90,22
IP 04	54,5	39,5	5,00	r	441012,39	5542077,82	90,16
IP 05	40,1	25,1	5,00	r	441355,72	5542235,66	89,60
IP 06	37,0	22,0	5,00	r	441528,30	5542268,38	89,36
IP 07	38,5	23,5	5,00	r	441452,64	5542151,11	90,32
IP 08	39,5	24,5	5,00	r	441477,63	5542050,77	97,91
IP 09	40,4	25,4	5,00	r	441433,30	5542024,31	97,82
IP 10	41,6	26,6	5,00	r	441382,60	5541996,47	98,35
IP 11	39,7	24,7	5,00	r	441337,43	5541964,71	99,89
IP 12	44,3	29,3	5,00	r	441278,82	5541950,47	96,26
IP 13	46,2	31,2	5,00	r	441221,92	5541919,07	95,57
IP 14	48,1	33,1	5,00	r	441181,05	5541900,95	95,24
IP 15	51,4	36,4	5,00	r	441129,78	5541875,03	94,47
IP 16	56,5	41,5	5,00	r	441064,74	5541842,90	92,93
IP 17	58,8	43,8	7,80	r	441024,68	5541824,20	95,11
MP 1	63,9	48,9	2,00	r	440958,71	5542013,94	88,53
MP 2	70,7	55,7	2,00	r	440938,53	5541983,03	88,08
MP 3	69,2	54,2	2,00	r	440999,30	5542016,38	88,35
MP 4	64,4	49,4	1,00	g	441056,04	5541903,23	95,52
MP 6	66,4	51,4	1,00	g	441038,50	5541900,31	94,15
MP Schwinn 1	-88,0	-88,0	3,00	r	441067,22	5541876,48	88,54
MP Schwinn 2	-88,0	-88,0	2,00	r	441110,32	5541918,23	87,41
IP GE-1	50,3	35,3	5,00	r	441115,34	5542056,42	90,79

Berechnung der zur Verfügung stehenden Gesamtimmissionskontingente

Bezeichnung	LIK		Lzus	LIK mit Lzus		BERICAP Lvor		Gesamt	
	Tag	Nacht		Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
	(dBA)	(dBA)		(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)
IP 01	49,8	34,8	2	51,8	36,8	58,4	43,4	59,3	44,3
IP 03	51,9	36,9	4	55,9	40,9	55,8	40,8	58,9	43,9
IP 04	52,1	37,1	5	57,1	42,1	54,5	39,5	59,0	44,0
IP 05	43,7	28,7	10	53,7	38,7	40,1	25,1	53,9	38,9
IP 06	40,4	25,4	10	50,4	35,4	37	22	50,6	35,6
IP 07	43	28	4	47	32	38,5	23,5	47,6	32,6
IP 08	43,2	28,2	0	43,2	28,2	39,5	24,5	44,7	29,7
IP 09	44,5	29,5	0	44,5	29,5	40,4	25,4	45,9	30,9
IP 10	46,2	31,2	0	46,2	31,2	41,6	26,6	47,5	32,5
IP 11	48	33	0	48	33	39,7	24,7	48,6	33,6
IP 12	51,2	36,2	4	55,2	40,2	44,3	29,3	55,5	40,5
IP 13	53,9	38,9	4	57,9	42,9	46,2	31,2	58,2	43,2
IP 14	54,8	39,8	4	58,8	43,8	48,1	33,1	59,2	44,2
IP 15	54,8	39,8	3	57,8	42,8	51,4	36,4	58,7	43,7
IP 16	53,7	38,7	3	56,7	41,7	56,5	41,5	59,6	44,6
IP 17	51,3	36,3	3	54,3	39,3	58,8	43,8	60,1	45,1

Berechnungsergebnisse / Gegenüberstellung Messung

Bezeichnung	Berechneter Pegel Lp		gemessener Pegel Lp		Nutzungsart
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Gebiet
	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)	
MP 1	62,2		62,9		Anlieferung Granulat
MP 2		53,0		53,6	Lüftung Nord
MP 3		54,1		53,9	Kühler Nord
MP 4		57,2		55,9	Messung Dach
MP 6		61,7		59,4	Messung Dach

Berechnungsergebnisse Bericap Bestand (ohne Erweiterung)

Bezeichnung	Pegel Lr		Richtwert		Höhe		Koordinaten		
	Tag	Nacht	Tag	Nacht			X	Y	Z
	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(m)		(m)	(m)	(m)
IP 01	53,3	43,8	59,3	44,3	7,80	r	440956,76	5542054,23	93,32
IP 03	51,4	43,7	58,9	43,9	5,00	r	441000,63	5542069,07	90,22
IP 04	50,2	42,8	59,0	44,0	5,00	r	441012,39	5542077,82	90,16
IP 05	35,9	29,8	53,9	38,9	5,00	r	441355,72	5542235,66	89,60
IP 06	32,4	26,7	50,6	35,6	5,00	r	441528,30	5542268,38	89,36
IP 07	33,7	28,9	47,6	32,6	5,00	r	441452,64	5542151,11	90,32
IP 08	34,1	27,9	44,7	29,7	5,00	r	441477,63	5542050,77	97,91
IP 09	35,2	28,9	45,9	30,9	5,00	r	441433,30	5542024,31	97,82
IP 10	36,7	30,2	47,5	32,5	5,00	r	441382,60	5541996,47	98,35
IP 11	34,5	27,7	48,6	33,6	5,00	r	441337,43	5541964,71	99,89
IP 12	40,6	33,5	55,5	40,5	5,00	r	441278,82	5541950,47	96,26
IP 13	43,6	35,9	58,2	43,2	5,00	r	441221,92	5541919,07	95,57
IP 14	46,7	38,2	59,1	44,1	5,00	r	441181,05	5541900,95	95,24
IP 15	51,5	41,3	58,7	43,7	5,00	r	441129,78	5541875,03	94,47
IP 16	54,1	42,9	59,6	44,6	5,00	r	441064,74	5541842,90	92,93
IP 17	51,7	41,6	60,0	45,0	7,80	r	441024,68	5541824,20	95,11

Berechnungsergebnisse Bericap Planung (mit Erweiterung)

Bezeichnung	Pegel Lr		Richtwert		Höhe		Koordinaten		
	Tag	Nacht	Tag	Nacht			X	Y	Z
	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(m)		(m)	(m)	(m)
IP 01	53,4	43,8	59,3	44,3	7,80	r	440956,76	5542054,23	93,32
IP 03	51,4	43,7	58,9	43,9	5,00	r	441000,63	5542069,07	90,22
IP 04	50,4	42,8	59,0	44,0	5,00	r	441012,39	5542077,82	90,16
IP 05	34,0	26,5	53,9	38,9	5,00	r	441355,72	5542235,66	89,60
IP 06	30,0	23,9	50,6	35,6	5,00	r	441528,30	5542268,38	89,36
IP 07	28,3	23,9	47,6	32,6	5,00	r	441452,64	5542151,11	90,32
IP 08	25,9	20,9	44,7	29,7	5,00	r	441477,63	5542050,77	97,91
IP 09	26,0	20,7	45,9	30,9	5,00	r	441433,30	5542024,31	97,82
IP 10	26,2	21,6	47,5	32,5	5,00	r	441382,60	5541996,47	98,35
IP 11	25,7	21,3	48,6	33,6	5,00	r	441337,43	5541964,71	99,89
IP 12	28,1	24,5	55,5	40,5	5,00	r	441278,82	5541950,47	96,26
IP 13	34,2	30,8	58,2	43,2	5,00	r	441221,92	5541919,07	95,57
IP 14	41,0	38,0	59,1	44,1	5,00	r	441181,05	5541900,95	95,24
IP 15	45,2	40,3	58,7	43,7	5,00	r	441129,78	5541875,03	94,47
IP 16	43,5	41,8	59,6	44,6	5,00	r	441064,74	5541842,90	92,93
IP 17	42,8	41,1	60,0	45,0	7,80	r	441024,68	5541824,20	95,11

Gemeinde Budenheim

Feuerwehrbedarfsplan

Forschungs- und
Planungsgesellschaft
für Rettungswesen, Brand-
und Katastrophenschutz
m.b.H.
forplan®

Stand: 11. Juni 2025

Projekt:	Feuerwehrbedarfsplan der Gemeinde Budenheim
Auftraggeber:	Gemeinde Budenheim
Datenbestand:	3.+ 4. Quartal 2024
Projektleitung:	Dipl.-Ing. Manfred Unterkofler
Projektbearbeitung:	Philipp Schmidt, B. Sc.

Anschrift:

FORPLAN Forschungs- und Planungsgesellschaft
für Rettungswesen, Brand- und Katastrophenschutz m.b.H.
Kennedyallee 11
D-53175 Bonn
Telefon (0228) 91 93 90
Telefax (0228) 91 93 924
Internet www.forplan.com
E-Mail info@forplan.com

Das Werk einschließlich seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung der Firma FORPLAN Forschungs- und Planungsgesellschaft für Rettungswesen, Brand- und Katastrophenschutz m.b.H. unzulässig und strafbar. Im Fall der Zuwiderhandlung wird Strafantrag gestellt.

Inhaltsverzeichnis

Seite

Abbildungsverzeichnis **7**

Tabellenverzeichnis **9**

Verzeichnis der Anhänge **10**

Abkürzungsverzeichnis **11**

1 Einleitung **13**

2 Rechtliche Grundlagen und Richtlinien **14**

3 Hinweise zur Bedarfsplanung **15**

3.1 Standardbrand 16

3.2 Standardhilfeleistung 16

3.3 Hilfsfristststufen und Einsatzgrundzeit 16

3.4 Funktionsstärke 17

3.5 Erreichungsgrad 18

3.6 Einsatzmittel 18

4 Aufgaben der Kommune und Feuerwehr **19**

4.1 Pflichtaufgaben 19

4.2 Weitere Aufgaben und Aufgaben im Rahmen der Ortsgemeinschaft 19

4.2.1 Mitwirkung im Bereich Vorbeugender Brandschutz 19

4.2.2 Bereich Aus- und Fortbildung 20

4.2.3 Sonstige Tätigkeiten der Feuerwehreinheiten 20

5 Verwaltung und Organisation **21**

6 IST-Zustand der Feuerwehr **25**

6.1 Umgesetzte Maßnahmen aus dem letzten Feuerwehrbedarfsplan 26

6.2 Einsatzkräfte 27

Methodik 27

6.2.1 Freiwillige Feuerwehr Budenheim (ohne Interimsstandort) 31

6.2.2 Zusammenfassung der Einsatzkräfteverfügbarkeitsanalyse ... 32
6.2.3 Wohnorte der Einsatzkräfte ... 33
6.2.4 Arbeitsorte der Einsatzkräfte ... 34
6.2.5 Entwicklung der Einsatzkräfteanzahl der Freiwilligen Feuerwehr ... 35
6.2.6 Altersstruktur ... 35
6.2.7 Jugend- und Kinderfeuerwehr ... 36
Kinderfeuerwehr ... 37

6.3 Analyse der Motivation und Zufriedenheit der Einsatzkräfte ... 38
6.3.1 Zufriedenheit mit dem Feuerwehrhaus ... 38
6.3.2 Zufriedenheit mit der Einsatztechnik ... 39
6.3.3 Zufriedenheit mit der angebotenen Ausbildung ... 39
6.3.4 Zufriedenheit mit der Alarmierung ... 39
6.3.5 Durchgeführte Maßnahmen zur Förderung des Ehrenamtes ... 40

6.4 Einsatzmittel und Einsatztechnik ... 40
6.4.1 Fahrzeuge ... 40
6.4.2 Persönliche Schutzausrüstung (PSA) ... 41
6.4.3 Atemschutz ... 42
6.4.4 Funktechnik ... 43
6.4.5 Schläuche ... 43
6.4.6 Alarmierung ... 44

6.5 Feuerwehrhaus ... 46
6.5.1 Methodik ... 46
6.5.2 Feuerwehrhaus FF Budenheim ... 50
6.5.3 Werkstatt- und Sonderbereiche ... 51

6.6 Alarm- und Ausrückeordnung ... 52

7 Hilfsfrist und Teilzeiten ... 53

7.1 Ausrückzeiten ... 54

7.2 Eintreffzeiten ... 55

7.3 Räumliche Erreichbarkeit des Gemeindegebietes ... 56
7.3.1 Methodik ... 56
7.3.2 Auswertung der Fahrzeiten gemäß Fahrzeitsimulation ... 56

7.4 Erreichungsgrad ... 58

8 Gefährdungs- und Risikoanalyse ... 59

8.1 Allgemeine Gefährdungsanalyse ... 59
8.1.1 Allgemeine Daten ... 59

8.1.2 Pendler ... 61
8.1.3 Bebauungsstruktur ... 61
8.1.4 Verkehrsflächen ... 61
8.1.5 Gefährdung durch Hochwasser und Starkregen ... 62
8.1.6 Gefährdung durch Industrie und Gewerbe ... 64
8.1.7 Geplante Baugebiete ... 65
8.1.8 Wald- und Vegetationsbrände ... 65
8.1.9 Gefahrenverhütungsschaupflichtige Objekte ... 66
8.2 Einsatzaufkommen ... 68
8.3 Löschwasserversorgung ... 70
9 Einteilung nach Risikoklasse ... 71
10 Schutzzieldefinition ... 73
10.1 Leistungsanforderungen ... 74
10.2 Festzusetzende Leistungsfähigkeit gemäß FwVO ... 74
10.3 Eintreffzeit gemäß FwVO ... 75
10.4 Notwendige Funktionsstärke gemäß FwVO ... 75
10.5 Schutzziel Kritischer Wohnungsbrand ... 76
10.6 Weiterführende zeitliche, personelle und technische Anforderungen ... 79
10.7 Zielerreichungsgrad ... 79
11 SOLL-Konzept ... 80
11.1 Maßnahmen ehrenamtliche Einsatzkräfte ... 80
11.1.1 Mindeststärke ... 80
11.1.2 Ausbildungsbedarfe ... 82
11.1.3 Maßnahmen zur Verbesserung der Personalausstattung ... 83
11.1.4 Förderung des Ehrenamtes ... 85
11.2 Maßnahmen am Feuerwehrhaus ... 87
11.2.1 Feuerwehrhaus Budenheim ... 87
11.3 Standortanalyse Neubau Feuerwehrhaus ... 88
11.3.1 Rechtliche Vorgaben ... 89
11.3.2 Räumliche Erreichbarkeit ... 89
11.3.3 Neubau Standortvariante 1 ... 91
11.3.4 Neubau Standortvariante 2 ... 92
11.3.5 Fazit Standortanalyse Neubau ... 92

11.4 Fahrzeugbeschaffungsplan 93
11.4.1 Fahrzeuge Feuerwehr Budenheim 94
11.4.2 Zusammenfassung Fahrzeugbeschaffungsplan 96
11.5 Einsatzmittel 96
11.5.1 Persönliche Schutzausrüstung 96
11.5.2 Funktechnik 97
11.5.3 Alarmierung 98
11.6 Vorbeugender Brandschutz 99
12 Controlling 99
13 Fortschreibung 100
Anhänge

Abbildungsverzeichnis

Seite

Abbildung 5.1 Geschäftsverteilung Gemeindeverwaltung 22

Abbildung 5.2 Organigramme Freiwillige Feuerwehr 24

Abbildung 6.1 Lage der Feuerwehrstandorte 25

Abbildung 6.2 Übersicht und zeitliche Verfügbarkeit der Einsatzkräfte FF Budenheim 31

Abbildung 6.3 Legende Zusammenfassung Einsatzkräfteverfügbarkeit 32

Abbildung 6.4 Wohnorte der Einsatzkräfte 33

Abbildung 6.5 Arbeitsorte der Einsatzkräfte 34

Abbildung 6.6 Personalentwicklung FF Budenheim 2006 – 2024 35

Abbildung 6.7 Altersstruktur FF Budenheim 36

Abbildung 6.8 Zufriedenheit mit dem Feuerwehrhaus 38

Abbildung 6.9 Zufriedenheit mit der Einsatztechnik 39

Abbildung 6.10 Zufriedenheit mit der angebotenen Ausbildung 39

Abbildung 6.11 Zufriedenheitsanalyse der Einsatzkräfte in Bezug auf den Aspekt Alarmierung 39

Abbildung 6.12 Motivation der Einsatzkräfte 40

Abbildung 6.13 Lage der Sirenenstandorte 45

Abbildung 7.1 Zeitliche Erreichbarkeit des Gemeindegebietes 57

Abbildung 8.1 Hochwassergefahren 63

Abbildung 8.2 Geplante Baugebiete 65

Abbildung 8.3 Objekte die der Gefahrenverhütungsschau unterliegen 68

Abbildung 8.4 Einsatzaufkommen 69

Abbildung 10.1 Funktionszusammensetzung allgemeine Schutzzielstufe 1 77

Abbildung 10.2 Funktionszusammensetzung allgemeine Schutzzielstufe 2 78

Abbildung 11.1 Theoretische Mindesteinsatzkräftestärke 82

Abbildung 11.2 Übersicht potenzielle Grundstücke Neubau 89

Abbildung 11.3 Erreichbarkeit Neubau Standortvariante 1 91

Abbildung 11.4 Erreichbarkeit Neubau Standortvariante 2 92

Tabellenverzeichnis

Seite

Tabelle 6.1 Umgesetzte Maßnahmen 26

Tabelle 6.2 Zusammenfassung Einsatzkräfteverfügbarkeit Mo-Fr 06:00-18:00 32

Tabelle 6.3 Zusammenfassung Einsatzkräfteverfügbarkeit sonstige Zeiten 33

Tabelle 6.4 Jugendfeuerwehr Budenheim 37

Tabelle 6.5 Kinderfeuerwehr Budenheim 37

Tabelle 6.6 Feuerwehrfahrzeuge 41

Tabelle 6.7 Adressen Sirenenstandorte 45

Tabelle 6.8 Beurteilungskriterien der Feuerwehrhäuser 47

Tabelle 6.9 Begehungsprotokoll Feuerwehrhaus Budenheim 50

Tabelle 8.1 Allgemeine Daten 59

Tabelle 8.2 Einwohner 60

Tabelle 8.3 Flächennutzung 60

Tabelle 8.4 Vorhandene Industrie- und Gewerbegebiete 64

Tabelle 8.5 Sonderobjekte 67

Tabelle 9.1 Einteilung der Ortsteile in Risikoklassen 71

Tabelle 11.1 Ausbildungsbedarfe 83

Tabelle 11.2 Potenzielle Grundstücke Neubau 88

Tabelle 11.3 Fahrzeuge FW Budenheim SOLL 95

Tabelle 11.4 Zusammenfassung Fahrzeugbeschaffungsplan 96

Verzeichnis der Anhänge

Anhang A Ergänzungen zur Einsatzkräfteverfügbarkeitsanalyse

Anhang B Fahrzeitsimulationen

Anhang C Risikoklassen

Anhang D Ergänzende bemessungsrelevante Szenarien und Teilschutzziele

Abkürzungsverzeichnis

A/B	A (Früh) –– B (Spät)
AAO	Alarm- und Ausrückeordnung
AB	Abrollcontainer
Abs.	Absatz
AG	Arbeitsgemeinschaft
AGBF	Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren
AK	Arbeitskreis
APP	Application
BF	Berufsfeuerwehr
BMA	Brandmeldeanlage
BOS	Behörden und Organisationen mit Sicherheitsaufgaben
bzw.	beziehungsweise
d.h.	das heißt
DAU	Digitaler Alarmumsetzer
dgl.	dergleichen
DIN	Vom Deutschen Institut für Normung erarbeiteter Standard
DIN-EN	Vom Deutschen Institut für Normung erarbeiteter Standard, der europäische Gültigkeit besitzt
DL	Drehleiter
DLK	Drehleiter mit Korb
DME	Dieselmotoremissionen
DVGW	Deutscher Verein des Gas- und Wasserfachs e.V.
e. K.	Eingetragener Kaufmann
EA	Einsatzabteilung
EDV	elektronische Datenverarbeitung
eG	Eingetragene Genossenschaft
EK	Einsatzkräfte
ELW	Einsatzleitwagen
etc.	et cetera
EvD	Einsatzleiter vom Dienst
F. von Verbänden	Führer von Verbänden
Fa.	Firma
FF	Freiwillige Feuerwehr
Fkt.	Funktionen
FMS	Funkmeldesystem
Fortschr.	Fortschreibung
FSHG	Feuerschutzhilfeleistungsgesetz
Fw	Feuerwehr
FwDV	Feuerwehdienstvorschrift
Fz.	Fahrzeug
GefStoffV	Verordnung zum Schutz vor Gefahrstoffen
ggf.	gegebenenfalls
GIS	Geographisches Informationssystem
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GmbH und Co. KG	Gesellschaft mit beschränkter Haftung & Compagnie Kommanditgesellschaft
GO	Gemeindeordnung
GSG	Gefährliche Güter und Stoffe
GUV	Gesetzliche Unfallversicherung
GW	Gerätewagen
GW-A/S	Gerätewagen-Atemschutz/Strahlenschutz
GW-G	Gerätewagen-Gefahrgut
GW-L	Gerätewagen-Logistik
ha	Hektar
HLF	Hilfeleistungslöschfahrzeug (Löschgruppenfahrzeug)
HuPF	Herstellungs- und Prüfungsbeschreibung für eine universelle Feuerwehrschutzkleidung
i.d.R.	In der Regel
Ing.	Ingenieur
inkl.	Inklusive
JF (JFW)	Jugendfeuerwehr
K	Kreisstraße
Kap.	Kapitel

Kath.	Katholisch
KdoW	Kommandowagen
KFZ	Kraftfahrzeug
KIGA	Kindergarten
KITA	Kindertagesstätte
Kl.	Klasse
km	Kilometer
km2	Quadratkilometer
L	Landstraße
l	Liter
LBKG	Landesgesetz über den Brandschutz, die allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz
LBauO	Landesbauordnung Rheinland-Pfalz
LdF	Leiter der Feuerwehr
LE	Löscheinheit
LF	Löschgruppenfahrzeug
LKW	Lastkraftwagen
LVO FF	Verordnung über die Laufbahn der ehrenamtlichen Angehörigen der Freiwilligen Feuerwehr
LZ	Löschzug
m	Meter
MANV	Massenanfall von Verletzten
mbH	mit begrenzter Haftung
min	Minute
MTF	Mannschaftstransportwagen
o.Ä.	oder Ähnliches
OFW	Einheit
o.g.	oben genannt
o.V.i.A.	Oder Vertreter im Amt
P250	Pulverlöschanhänger
PC	Personal Computer
PFPN	Portable Firepump Normal Pressure
PKW	Personenkraftwagen
psych.	psychisch
rd.	rund
RDErl	Runderlass
RE	Regional-Express
RTB	Rettungsboot
RPL	Rheinland-Pfalz
S	Stadtschnellbahn
S.	Seite
s.o.	siehe oben
SMS	Short Message Service
Sonst.	Sonstige
Std.	Stunde
SW	Schlauchwagen
TH	Technische Hilfeleistung
TS	Tragkraftspritze
u.	und
u. U.	unter Umständen
u.a.	unter anderem
usw.	und so weiter
UVV	Unfallverhütungsvorschrift
v. H.	von Hundert
vgl.	vergleiche
VLF	Vorauslöschfahrzeug
WC	Water Closet
WLF	Wechselladerfahrzeug
WT	Werktags (zwischen 06 und 18 Uhr)
z.B.	zum Beispiel
z.T.	zum Teil
ZSG	Zivilschutzgesetz
zzgl.	zuzüglich

1 Einleitung

Laut dem „Landesgesetz über den Brandschutz, die allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz“ (LBKG) sind im Bundesland Rheinland-Pfalz die Städte und Gemeinden dazu verpflichtet, eine den örtlichen Verhältnissen entsprechende Feuerwehr aufzustellen und mit den erforderlichen baulichen Anlagen und Einrichtungen auszustatten. Hierzu haben Städte und Gemeinden unter Beteiligung ihrer Feuerwehr Alarm- und Einsatzpläne für den Brandschutz und die allgemeine Hilfe aufzustellen und fortzuschreiben. Nach § 6 der Feuerwehrverordnung (FwVO) bestimmen die Landkreise und somit auch die kreisfreien Städte die Standorte der baulichen Anlagen, Einrichtungen und die Ausrüstung.

Die Gemeinde Budenheim schafft mit dem vorliegenden Feuerwehrbedarfsplan die Voraussetzung, diese Pläne anhand gezielter Analysen aufzustellen und fortzuschreiben. Hierbei umfasst der Feuerwehrbedarfsplan folgende Kernthemen:

- die Standorte und Wirkungsbereiche der Freiwilligen Feuerwehr,
- die Art und Anzahl der vorhandenen Fahrzeuge und Geräte,
- die Anzahl und Ausbildung der aktiven Feuerwehrmitglieder der Freiwilligen Feuerwehr,
- das Risiko- und Gefährdungspotenzial im Gemeindegebiet
- und das zu gewährende Sicherheitsniveau für die Bürger der Gemeinde Budenheim (Schutzziel).

Ziel des Feuerwehrbedarfsplans ist es, die festgelegten Qualitätskriterien zu prüfen und zu bewerten und eine umfassende und begründete Informationsquelle für die Entscheidungsträger von Verwaltung und Politik hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der Feuerwehr zu liefern. Hierdurch können die zukünftige Ausrichtung und Qualität der Gefahrenabwehr festgelegt werden. Es bleibt den politischen Entscheidungsträgern überlassen, welches Sicherheitsniveau die Feuerwehr im Rahmen der einzuhaltenden rechtlichen Grundlagen und Regeln der Technik in Zukunft für die Bürger gewährleisten soll und mit welcher Qualität die Feuerwehr arbeitet.

Aus Gründen der leichteren Lesbarkeit wird im Folgenden die gewohnte männliche Sprachform bei personenbezogenen Substantiven und Pronomen verwendet. Dies impliziert jedoch keine Benachteiligung des weiblichen oder diversen Geschlechts, sondern soll im Sinne der sprachlichen Vereinfachung als geschlechtsneutral zu verstehen sein.

Als Datengrundlage zur Erstellung des Feuerwehrbedarfsplans wurde der abgefragte Datenbestand der Feuerwehr aus dem 3. + 4. Quartal 2024 zugrunde gelegt.

2 Rechtliche Grundlagen und Richtlinien

Im Folgenden werden die gesetzlichen Grundlagen und allgemeine Richtlinien zur Erstellung des vorliegenden Feuerwehrbedarfsplans aufgezeigt. Anwendung finden diese in ihrer jeweils aktuellen Form. Detailliertere Erläuterungen können an entsprechender Stelle nachgelesen werden.

- Landesgesetz über den Brandschutz, die allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (Brand- und Katastrophenschutzgesetz - LBKG -) vom 2. November 1981,
- Feuerwehrverordnung (FwVO) vom 21. März 1991,
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998,
- Landesverordnung über den Bau und Betrieb von Versammlungsstätten (Versammlungsstättenverordnung - VStättVO -) vom 13. März 2018,
- Feuerwehrdienstvorschriften (FwDV),
- Unfallverhütungsvorschriften (UVV) und Vorschriften der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung (DGUV),
- DVGW-Arbeitsblatt W 405. Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung,
- Empfehlungen der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren (AGBF) für Qualitätskriterien für die Bedarfsplanung von Feuerwehren in Städten,
- Verordnung zum Schutz vor Gefahrstoffen (GefStoffV),
- KGST-Bericht 7/2019 Stellenbewertung Feuerwehr.

3 Hinweise zur Bedarfsplanung

Gemäß LBKG und FwVO haben Städte und Gemeinden als Pflichtaufgabe zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes und der Technischen Hilfeleistungen Feuerwehren aufzustellen, auszurüsten und zu unterhalten und dabei das örtliche Gefahrenpotenzial ausreichend zu berücksichtigen.

Zur Beurteilung, was für eine optimale Aufgabenwahrnehmung erforderlich ist, wird im Rahmen der vorliegenden Feuerwehrbedarfsplanung eine Gefährdungs- und Risikoanalyse durchgeführt. Auf dieser Basis werden standardisierte Szenarien (Schutzzielszenarien) für den Brandeinsatz und für die Technische Hilfeleistung definiert. Auf deren Grundlage werden der zur Gefahrenabwehr erforderliche Kräftebedarf und die erforderlichen Ausstattungsmerkmale der Feuerwehr festgesetzt. Schutzzielszenarien sind Schadensereignisse, die mit hoher Wahrscheinlichkeit im Gemeindegebiet auftreten können und aufgrund des Schadensausmaßes regelmäßig Personen- und/oder Sachschäden fordern. Bei den Szenarien handelt es sich im Wesentlichen um Standardereignisse, die zu den gesetzlichen Pflichtaufgaben (abwehrender Brandschutz und technischer Hilfsdienst) zählen.

Solche Standardereignisse sind in jeder Kommune Brände in Gebäuden und Unfallereignisse. Bezüglich der Brandereignisse wird das Schadensausmaß anhand der ortsüblichen Bauweise definiert. Dies wird bestimmt durch die Nutzung und Größe, die Bauweise und die Anzahl der zu erwartenden betroffenen Personen, sofern dies Einfluss auf die Funktionsstärke hat. Die Planungsgrundlagen sind in der Regel der Wohnungsbrand in einem Mehrfamilienhaus mit verrauchtem Rettungsweg und einer vermissten Person (kritischer Wohnungsbrand nach AGBF) und ein Verkehrsunfall mit zwei Fahrzeugen mit einer eingeklemmten Person und auslaufendem Kraftstoff.

Zur Gefahrenabwehr müssen die erforderlichen Einsatzkräfte und Einsatzmittel innerhalb eines bestimmten Zeitraums an der Einsatzstelle einsatzbereit verfügbar sein. Daher wird die Leistungsfähigkeit einer Feuerwehr auf Basis der Qualitätskriterien Hilfsfrist, Funktionsstärke, Erreichungsgrad und Einsatzmittel untersucht. Diese Kriterien werden im Folgenden beschrieben.

3.1 Standardbrand

Der Standardbrand ist eine Schadenslage, wie sie in jeder Kommune auftreten kann:

- Wohnungsbrand in einem Obergeschoss eines Wohnhauses mit bis zu zwei bzw. drei Obergeschossen,
- durch welchen Menschen in Obergeschossen unmittelbar gefährdet und
- deren bauliche Rettungswege verraucht sind.

3.2 Standardhilfeleistung

Die Standardhilfeleistung beschreibt eine Schadenslage, wie sie alltäglich mit hinreichender Wahrscheinlichkeit in jeder Kommune aufgrund der Verkehrswege, des vorhandenen Gewerbes und der Baulichkeiten auftreten kann:

- Unfall mit einer verletzten Person,
- Person ist eingeklemmt,
- Kraft- bzw. Betriebsstoff tritt aus.

3.3 Hilfsfriststufen und Einsatzgrundzeit

Die Hilfsfrist definiert den Zeitraum vom Beginn der Notrufabfrage in der Leitstelle bis zum Eintreffen der erforderlichen Einsatzkräfte an der Einsatzstelle (vgl. Definition DIN 14011). Sie besteht aus drei Teilen, welche sich zusammen zur Hilfsfrist aufaddieren: Die Dispositionszeit, die Ausrückzeit und die Fahrzeit.

> **FwVO, § 1 Abs. 1:**
> „Die Gemeindefeuerwehr ist so aufzustellen, dass sie in der Regel zu jeder Zeit und an jedem an einer öffentlichen Straße gelegenen Ort ihres Zuständigkeitsbereichs innerhalb von acht Minuten nach der Alarmierung (Einsatzgrundzeit) wirksame Hilfe einleiten kann."

Die Einsatzgrundzeit (ab Alarmierung der Einsatzkräfte) teilt sich folglich in eine Ausrückzeit und die Fahrzeit zum Einsatzort auf. Je kürzer die Ausrückzeit einer Feuerwehreinheit ist, desto mehr Fahrzeit hat sie übrig, um eine Einsatzstelle gemäß FwVO fristgerecht zu erreichen.

Die Ausrückzeit kann durch die Feuerwehr direkt beeinflusst werden. Dies ist die Zeit ab Alarmierung der Einsatzkräfte, bis das erste Löschfahrzeug das Feuerwehrhaus verlässt. Der letzte Faktor zur Errechnung der Hilfsfrist ist die Fahrzeit zwischen dem Ausrücken der Einsatzkräfte und der Ankunft an der Einsatzstelle. Diese Zeit ist nur indirekt durch die Feuerwehr zu beeinflussen und spiegelt stark die örtlichen Gegebenheiten (u. a. Verkehrsaufkommen, Straßensituation, Entfernung) wider. Die drei Teile der Hilfsfrist müssen separat betrachtet werden.

Die Festlegung der geforderten Hilfsfrist fußt auf der Annahme, dass sich Personen, die dem Brandrauch ausgesetzt sind, in akuter Lebensgefahr befinden. Die Erfahrungen der Feuerwehren mit kritischen Wohnungsbränden zeigen, dass Personen- und Sachschäden mit zunehmender Entwicklungsdauer des Brandes exponentiell zunehmen. Daher sind Maßnahmen zur Menschenrettung schnellstmöglich einzuleiten.

In Rheinland-Pfalz sind in der FwVO zeitliche Stufen geregelt. Diese legen fest, welche Einsatzmittel wann an der Einsatzstelle verfügbar sein sollten.

- **Stufe 1:** 8 Minuten (Einsatzgrundzeit)
- **Stufe 2:** 15 Minuten
- **Stufe 3:** 25 Minuten

3.4 Funktionsstärke

Die taktische Grundeinheit der Feuerwehr bildet eine Gruppe (vgl. Feuerwehr Dienstvorschrift 3). Diese besteht aus Einheitsführer, Maschinist, Melder und je zwei Kräften des Angriffs-, Wasser- und Schlauchtrupps (9 Funktionen). Im Löscheinsatz kann die Gruppe umfangreiche Maßnahmen zur Rettung bedrohter Personen durchführen oder die Brandbekämpfung einleiten. Durch den Schlauchtrupp und den Melder können die anderen Einsatzkräfte unterstützt oder ergänzende Maßnahmen parallel durchgeführt werden: z. B. Aufbau einer tragbaren Leiter oder Lüftereinsatz.

Auch in der Technischen Hilfe ist die Gruppe die Einheit, die eigenständig die Standardaufgaben zur Rettung einer eingeklemmten Person durchführen kann: Versorgung des Verletzten, Sicherung der Unfallstelle (Verkehrssicherung, Sicherstellung Brandschutz, Sicherung des Fahrzeugs), technische Rettungsmaßnahmen zur Befreiung der Person.

Die Staffel (6 Funktionen) ist - gemäß FwDV 3 - die kleinste Einheit, die eine Menschenrettung aus dem Gefahrenbereich, beispielsweise unter umluftunabhängigem Atemschutz, autark durchführen kann; dies bei entsprechenden Qualifikationen der Einsatzkräfte und den notwendigen Einsatzmitteln sowie unter Berücksichtigung sicherheitsrelevanter Aspekte und rechtlicher Vorgaben (beispielsweise das Stellen des Sicherheitstrupps). Die Staffel besteht aus Einheitsführer, Maschinist, Melder und je zwei Kräften des Angriffs- und Wassertrupps (6 Funktionen).

Zur Brandbekämpfung und für Sonderaufgaben, welche in der Regel nach der Menschenrettung durchgeführt wird, werden weitere Einheiten benötigt. Bei diesen ist es jedoch ausreichend, wenn sie verspätet an der Einsatzstelle eintreffen.

3.5 Erreichungsgrad

Der „Erreichungsgrad“ ist der prozentuale Anteil der Einsätze, bei dem die Zielgrößen „Einsatzgrundzeit“ und „Funktionsstärke“ eingehalten werden. Ein Erreichungsgrad von z. B. 80 % bedeutet, dass für 4/5 aller Einsätze die Zielgrößen eingehalten werden, bei 1/5 der Einsätze jedoch nicht.

Allgemein kann für eine Freiwillige Feuerwehr ein Zielerreichungsgrad von 80 % angesetzt werden. Es ist allgemein anerkannt, dass ab diesem Wert grundsätzlich von einer leistungsfähigen Feuerwehr gesprochen werden kann. Naturgemäß ist das Erreichen aller Einsätze unrealistisch, da sehr viele Faktoren (bspw. Verkehrsaufkommen, Witterungsverhältnisse, Paralleleinsätze) vereinzelt zu einem verspäteten Eintreffen führen können.

3.6 Einsatzmittel

Um einen effektiven Erstangriff mit erfolgender Menschenrettung durchführen zu können, ist es nicht nur wichtig, ausreichend Personal in kurzer Zeit an der Einsatzstelle verfügbar zu haben. Zusätzlich ist es wichtig, dass geeignete Einsatzmittel bereitstehen. Eine erfolgreiche Menschenrettung kann im Regelfall bereits mit dem ersteintreffenden Löschfahrzeug mit Atemschutz und einer mobilen Löschwasserreserve auf dem Fahrzeug durchgeführt werden. Bei Technischer Hilfe ist es wichtig, auf Material zur Verkehrssicherung, zur Sicherstellung des Brandschutzes, zur Sicherung des Unfallfahrzeugs sowie auf einen Hilfeleistungssatz zur Befreiung von Personen zurückgreifen zu können.

4 Aufgaben der Kommune und Feuerwehr

4.1 Pflichtaufgaben

(1) Die Gemeinden haben zur Erfüllung ihrer Aufgaben im Brandschutz und in der Allgemeinen Hilfe (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 und 2, § 2 Abs. 1 Nr. 1),

- eine den örtlichen Verhältnissen entsprechende Feuerwehr aufzustellen und mit den erforderlichen baulichen Anlagen und Einrichtungen auszustatten,
- für die Aus- und Fortbildung der Feuerwehrangehörigen zu sorgen,
- Alarm- und Einsatzpläne für den Brandschutz und die Allgemeine Hilfe aufzustellen und fortzuschreiben,
- die Selbsthilfe der Bevölkerung zu fördern,
- sonstige, zur wirksamen Verhütung und Bekämpfung von Gefahren notwendige Maßnahmen zu treffen, insbesondere Übungen durchzuführen.

Auf die Belange der Ortsgemeinden ist besondere Rücksicht zu nehmen; in der Regel sind örtliche Feuerwehreinheiten aufzustellen.

(2) Die Gemeinden haben sich auf Ersuchen des Einsatzleiters (§ 24) unentgeltlich gegenseitig Hilfe zu leisten, sofern die Sicherheit der ersuchten Gemeinde durch die Hilfeleistung nicht erheblich gefährdet wird. Die Aufsichtsbehörde kann bei besonderen Gefahrenlagen im Benehmen mit dem Bürgermeister die Hilfeleistung anordnen, selbst wenn die Sicherheit der ersuchten Gemeinde vorübergehend nicht gewährleistet ist.

4.2 Weitere Aufgaben und Aufgaben im Rahmen der Ortsgemeinschaft

4.2.1 Mitwirkung im Bereich Vorbeugender Brandschutz

- Beteiligung an der Gefahrenverhütungsschau
- Brandschutz- und Räumungsübungen, Unterweisungen, Schulungen
- Überprüfung von Löschwasserentnahmestellen
- Überprüfung von Aufstellflächen für die Löschfahrzeuge der Freiwilligen Feuerwehr
- Beteiligung bei der Abnahme von Brandmeldeanlagen
- Unterweisung von Firmenangehörigen und anderen Personen (Handhabung von Löschgeräten, Brandschutzaufklärung usw.)
- Brandschutzerziehung und –aufklärung

4.2.2 Bereich Aus- und Fortbildung

- Feuerwehrgrundausbildungen (Trupp-, Sonderausbildungen etc.)
- Mitwirkung bei überörtlichen Ausbildungsstellen, Arbeitsgemeinschaften, Arbeitskreisen usw.
- Tätigkeit Sachgebiet Aus- und Fortbildung
- Koordinierung/Durchführung interner und externer Ausbildung
- Atemschutzübungen und –ausbildung.

4.2.3 Sonstige Tätigkeiten der Feuerwehreinheiten

Die Feuerwehr erfüllt außerdem eine wichtige Aufgabe im Rahmen der Ortsgemeinschaften. Sie veranstaltet Feste, nimmt am sozialen Leben teil und ist vielfach ein Anlaufpunkt für die Bevölkerung. Diese Komponente ist eine weitere wichtige Tätigkeit, welche sie im Gegenzug bei der Mitgliedergewinnung unterstützt. Erfahrungsgemäß haben in der Gesellschaft gut vernetzte und präsente Feuerwehren weniger Probleme bei der Mitgliedergewinnung.

5 Verwaltung und Organisation

Die Feuerwehr ist innerhalb der Gemeindeverwaltung im Fachbereich 3 – Bauleitplanung und Bürgerdienste und hier in der Abteilung 3.1-2 Brand-, Zivil- und Katstrophenschutz angesiedelt.

Die Aufgabenschwerpunkte liegen bei

- Brandschutz, technische Hilfe, Aufgaben der Wasserwehr
- Öffentlicher Zivilschutz
- Aufgaben des Warn- und Alarmdienstes
- Selbstschutzaufgaben
- Hochwasserschutz
- Aufgaben der örtlichen Katastrophenschutzbehörden
- Ausbau und Pflege der Kontakte zu Hilfsorganisationen (DRK, THW, MHD u.a.) sowie zur Bundeswehr und verbündeten Streitkräften, Manöverangelegenheiten)
- Ernährungsvorsorge, Ernährungssicherstellung
- Instandsetzung, Errichtung und Unterhaltung von Schutzbauten

Zur Aufgabenerfüllung der Feuerwehr wurden hauptamtliche Stellenanteile geschaffen. Der Stellenanteil für die Bearbeitung von Feuerwehrangelegenheiten beträgt derzeit 0,2 Vollzeitäquivalente (VZÄ).

Der Mitarbeiter übernimmt dabei folgende Aufgaben:

- Personalsachbearbeitung
- Materialbeschaffung
- Abrechnen der Feuerwehreinsätze
- Tagesgeschäft
- Außentermine
- Sonstiges

Des Weiteren wird ein hauptamtlicher Gerätewart beschäftigt.

Die hauptamtlichen Beschäftigten sind keine feuerwehrtechnischen Angestellten, d. h. sie sind während ihrer Arbeitszeit nicht zur Teilnahme am Einsatzdienst verpflichtet.

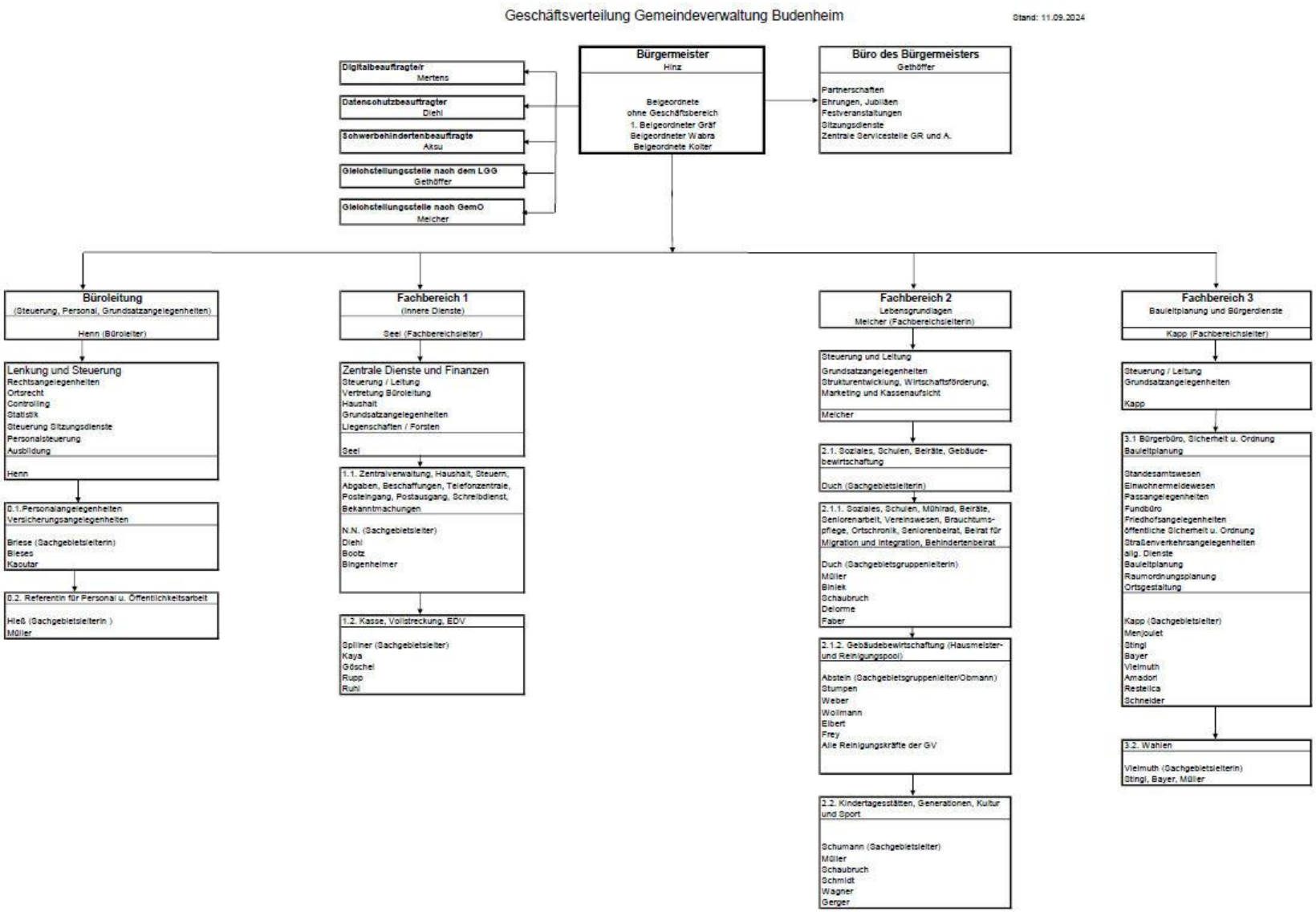
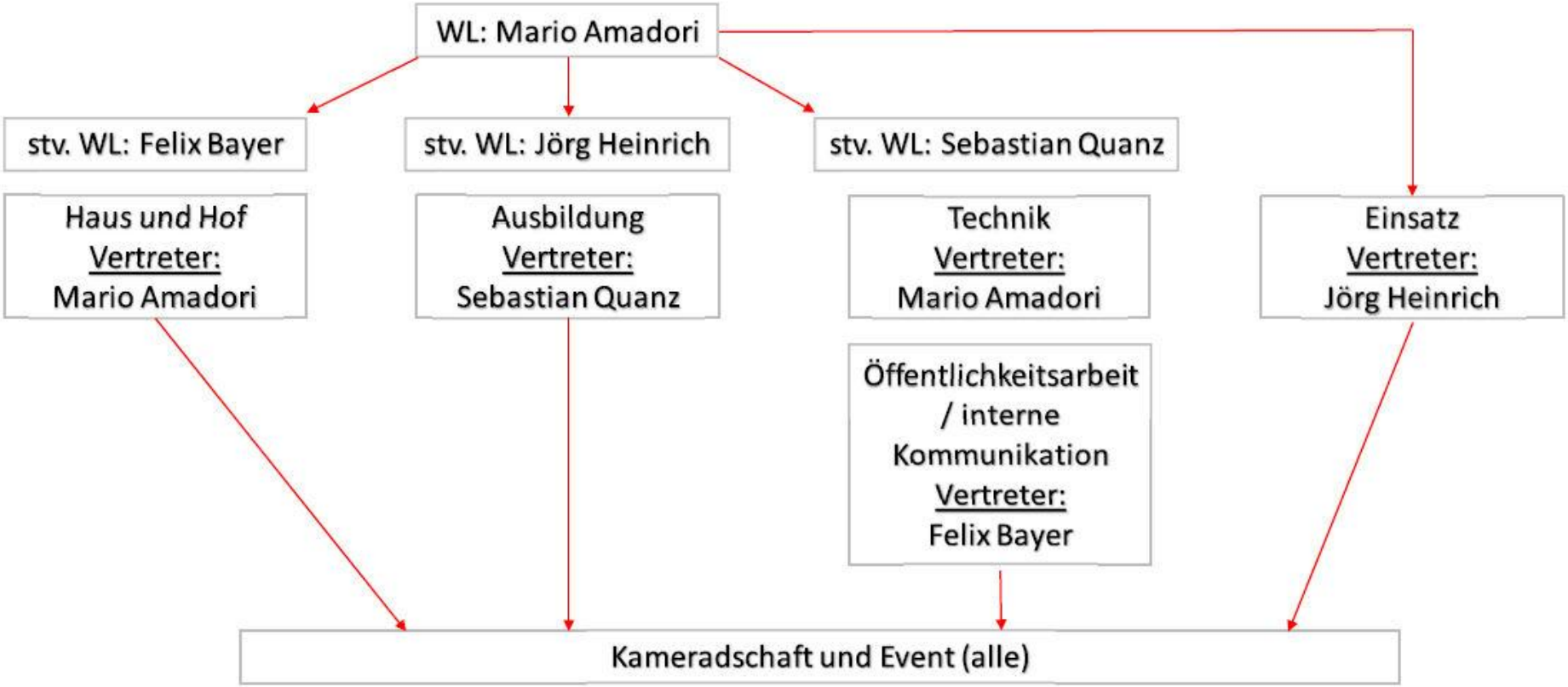


Abbildung 5.1 Geschäftsverteilung Gemeindeverwaltung

Freiwillige Feuerwehr
Budenheim

Aufbau der Führung



Freiwillige Feuerwehr
Budenheim
Hierarchie Sachgebiete

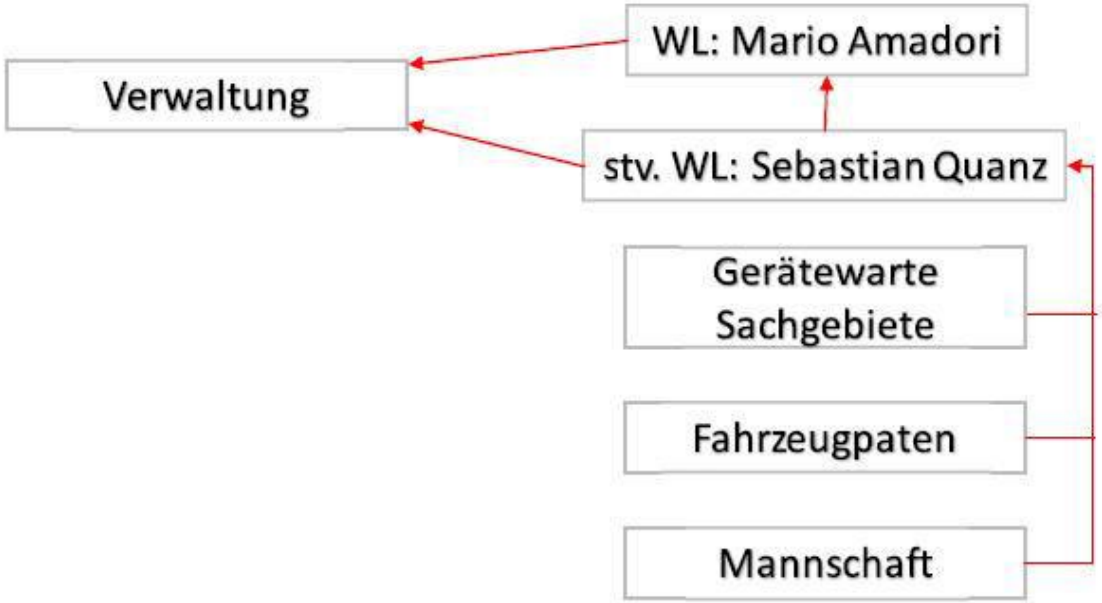


Abbildung 5.2 Organigramme Freiwillige Feuerwehr

6 IST-Zustand der Feuerwehr

Im folgenden Kapitel wird der IST-Zustand der Freiwilligen Feuerwehr der Gemeinde Budenheim dargestellt. Untersucht werden die Entwicklung, Ausbildung und Verfügbarkeit der Einsatzkräfte, die technische Ausstattung der Feuerwehren, der Zustand des Feuerwehrhauses sowie die Einsatzdaten.

Im Gebiet der Gemeinde Budenheim wird eine Freiwillige Feuerwehr an einem Standort betrieben. Derzeit wird aufgrund von Brückenbaumaßnahmen zusätzlich ein Interimsstandort unterhalten.

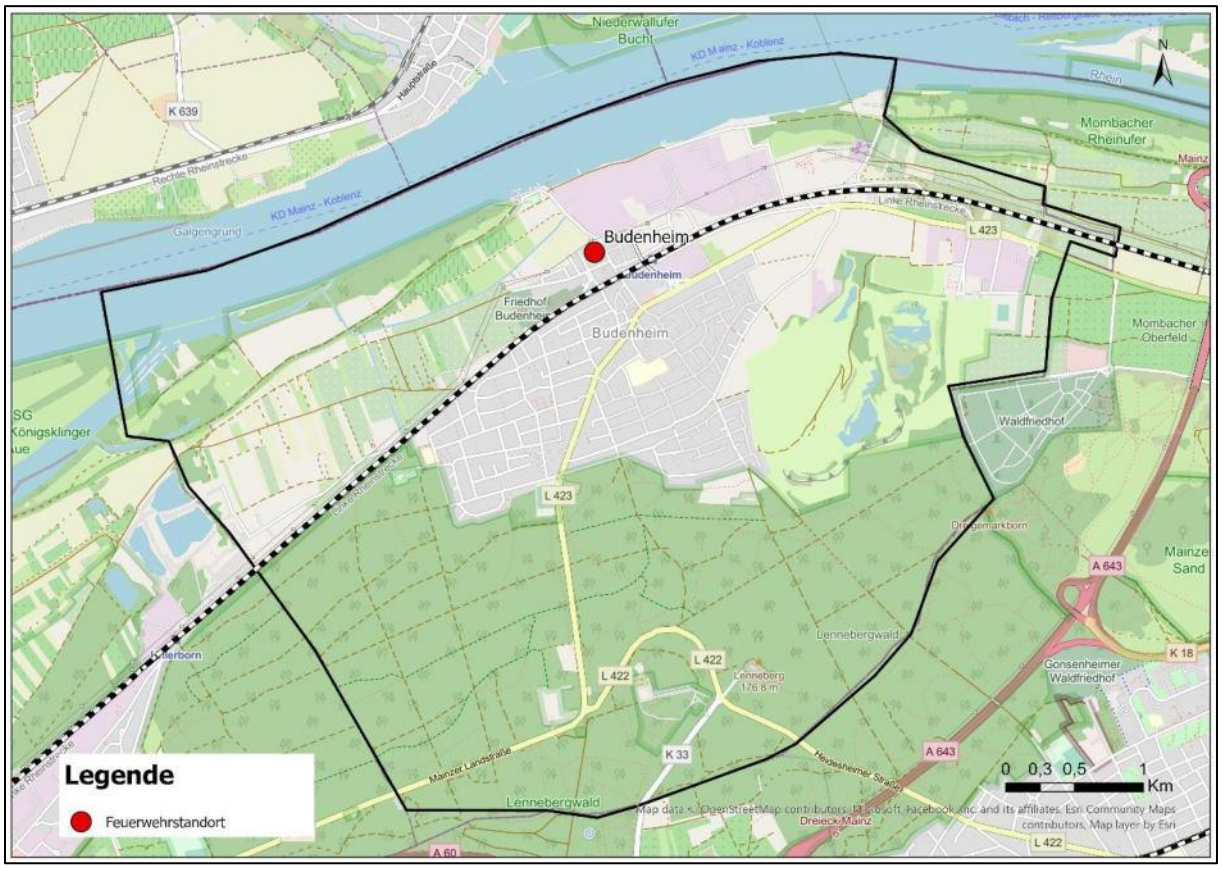


Abbildung 6.1 Lage der Feuerwehrstandorte

6.1 Umgesetzte Maßnahmen aus dem letzten Feuerwehrbedarfsplan

Fahrzeugbeschaffungen		
Standort	Maßnahme/Fahrzeugtyp	(ca.) Kosten in €
Budenheim	Hilfeleistungslöschgruppenfahrzeug 20	500.000
Budenheim	Kommandowagen (Fahrzeug durch Förderverein gekauft)	15.000
Budenheim	Löschgruppenfahrzeug -KatS (über Spenden von Förderverein gekauft). Ersatzbeschaffung für ein TSF (Baujahr 1992).	300.000
bauliche Maßnahmen		
Standort	Maßnahme	(ca.) Kosten in €
Budenheim	Nutzung der bisher vermieteten Wohnung im Gerätehaus ca. 120qm für Feuerwehr ab 1.10.24 Hier sollen die Kleiderkammer, Jugendraum, Büro und Besprechungsraum Platz finden. Im EG wird die Damenumkleide dann einen eigenen Raum erhalten. Sanierung noch ausstehend	
Budenheim	Machbarkeitsstudie Gerätehaus wird aktuell von Architekturbüro Lengfeld-Wilisch durchgeführt. Aufgabenstellung: "Aufzeigen Handlungsbedarfe (Torbreite, Schwarz-Weiß-Trennung, fehlende Sicherheitsabstände Stellplätze) sowie Ist eine Sanierung/Umbau des Bestandgebäude für Nutzung weiterer Jahrzehnte möglich und sinnvoll im direkten Vergleich zu Neubauplanungen."	
Einsatzkräftegewinnung und Förderung des Ehrenamtes		
Standort	Maßnahme	(ca.) Kosten in €
Budenheim	Mitgliederwerbung mit Schildern im Ortsgebiet und mit Info-Stand bei Festen	

Tabelle 6.1 Umgesetzte Maßnahmen

6.2 Einsatzkräfte

Die Leistungsfähigkeit einer Feuerwehr wird anhand der Qualitätskriterien „Hilfsfrist“ und „Funktionsstärke“ definiert.

Die „Funktionsstärke“ steht für die Anzahl und Qualifikationen der Einsatzkräfte, die zur Bewältigung eines Schadensereignisses notwendig sind. Das Qualitätskriterium „Hilfsfrist“ hat zur Folge, dass nicht nur die generelle Anzahl und Qualifikation der Einsatzkräfte entscheidend ist, sondern auch die zeitliche Verfügbarkeit der Einsatzkräfte. Eine genaue Analyse der Einsatzkräfte ist zur Aufstellung und Unterhaltung einer leistungsfähigen Feuerwehr somit zwingend erforderlich.

In den folgenden Kapiteln werden daher die Einsatzkräfte der Feuerwehr betrachtet. Neben der Entwicklung der Einsatzkräfteanzahl auf Basis vergangener Mitgliederzahlen, der vorliegenden Altersstruktur und der Jugendfeuerwehr wird die Verfügbarkeit der Einsatzkräfte im Einsatzfall, einschließlich ihrer Qualifikationen, untersucht. Ziel ist es, eventuell vorhandene Defizite bei der Verfügbarkeit oder der Qualifikation der Einsatzkräfte zu erkennen und mögliche negative Entwicklungstendenzen aufzuzeigen. Im SOLL-Konzept werden dann entsprechende Maßnahmen zur Beseitigung der möglichen Defizite vorgeschlagen.

Methodik

Zur Analyse der Einsatzkräfte wurde eine Umfrage unter allen Aktiven durchgeführt. Hierbei wurden neben allgemeinen persönlichen Informationen (Alter, Wohnort usw.) auch feuerwehrspezifische Angaben (Eintrittsjahr in die Feuerwehr, Dienstgrad, Qualifikation usw.) gemacht. Zudem haben die Einsatzkräfte ihre generelle und zeitliche Verfügbarkeit im Einsatzfall abgeschätzt. Die Umfrage wird ferner durch allgemeine Statistiken über die Einsatzkräfte (z. B. Ausbildungsstand) und die Auswertung der Einsatzdaten, welche die real verfügbaren Einsatzkräfte je Einsatz erfassen, ergänzt.

Entwicklung der Einsatzkräfteanzahl

Auf Basis der Einsatzkräfteanzahl und der Eintrittsjahre in die Feuerwehr, einschließlich der Art des Eintritts (z. B. aus der Jugendfeuerwehr), wird der Zuwachs bzw. Rückgang der Einsatzkräfte in den letzten Jahren aufgezeigt. Hieraus lassen sich allgemeine Entwicklungstendenzen erkennen und gegebenenfalls Prognosen für die zukünftige Entwicklung ableiten.

Altersstruktur der Feuerwehr

Die Altersstruktur einer Freiwilligen Feuerwehr gibt Aufschluss über den aktuellen Stand und die potenzielle zukünftige Entwicklung der Einsatzkräfteanzahl. In diesem Zusammenhang ist es

wichtig, insbesondere in Anbetracht des demografischen Wandels, dafür Sorge zu tragen, dass der Feuerwehr auch zukünftig genug Einsatzpersonal zur Verfügung steht. Zusätzlich gilt, dass nur eine ausgewogene Verteilung der Einsatzkräfte über alle Altersgruppen hinweg die Leistungsfähigkeit einer Feuerwehr in Bezug auf Erfahrung, Fitness und Technik sicherstellen kann. Die Einsatzkräfte werden dazu in sechs Altersgruppen gegliedert. Die Altersgruppe der über 60-Jährigen stellt die Anzahl der Einsatzkräfte dar, die im Zeitraum des vorliegenden Bedarfsplans altersbedingt aus dem aktiven Dienst ausscheiden muss. Die Altersgruppe der 50-60-Jährigen stellt mittelfristig den altersbedingten Rückgang der Einsatzkräfteanzahl dar.

Einsatzkräfteverfügbarkeitsanalyse

Auf Grundlage der Selbsteinschätzung der Einsatzkräfte wird eine Einsatzkräfteverfügbarkeitsanalyse (EVA) durchgeführt. In diesem Zusammenhang haben die Einsatzkräfte Angaben zur Anfahrtszeit vom Wohnort bzw. vom Arbeitsplatz (sowie Schule, Universität usw.) zum Feuerwehrhaus gemacht. Entsprechend wird die zeitliche Verfügbarkeit der Einsatzkräfte am Feuerwehrhaus, einschließlich der vorhandenen Qualifikationen, ersichtlich. Die zeitlichen Angaben gemäß der Selbsteinschätzung werden durch die Angaben der Wohn- und Arbeitsadressen mittels Fahrzeitsimulation verifiziert.

Es werden zwei Zeitkategorien, *werktags 06:00 bis 18:00 Uhr* und *sonstige Zeiten*, unterschieden. Hier zeigt die Erfahrung, dass während der regulären Arbeitszeiten die Verfügbarkeit freiwilliger Einsatzkräfte deutlich absinkt und es dadurch zu personellen Defiziten kommt. Die Schichtdienstleistenden werden außerdem gesondert dargestellt, da die allgemeinen Zeitkategorien bei diesen nicht gelten. Hier wird die theoretische Verfügbarkeit der Einsatzkräfte gemäß Schichtdienst statistisch ermittelt.

Zunächst wird die Gesamtzahl der verfügbaren Einsatzkräfte je Zeitkategorie auf einer Zeitschiene dargestellt. Es wird somit ersichtlich, wie viele Einsatzkräfte innerhalb welcher Zeit das jeweilige Feuerwehrhaus erreichen können. In weiteren Diagrammen, die sich im Anhang befinden, werden die Qualifikationen der eintreffenden Einsatzkräfte dargestellt sowie die Mehrfachqualifikationen der Einsatzkräfte untersucht. Bei den Qualifikationsdiagrammen wird zunächst die Gesamtzahl aller einzelnen Qualifikationen der verfügbaren Einsatzkräfte auf einer Zeitschiene dargestellt. Es wird dabei nicht ersichtlich, ob eine Einsatzkraft nur eine oder gleichzeitig mehrere Qualifikationen besitzt. Hieraus lässt sich insofern nicht auf die verfügbaren Funktionen im Einsatzfall schließen! Stehen beispielsweise alle Qualifikationen (Maschinist, Fahrzeugführer, Atemschutzgeräteträger und höhere Führungskraft) je einmal zur Verfügung, aber handelt es sich dabei um lediglich <u>eine</u> Einsatzkraft, die all diese Qualifikationen besitzt, so steht im Einsatzfall le-

diglich eine Funktion bereit, da jede Einsatzkraft nur eine Funktion im Einsatz wahrnehmen kann. Die Qualifikationsverteilung wird daher in einem weiteren Diagramm entschlüsselt.

Die Qualifikationsverteilung bzw. die vorhandenen Funktionen werden nicht in einem zeitlichen Verlauf dargestellt. Stattdessen werden die Funktionen basierend auf den gegebenen Eintreffzeiten für die erste Gruppe (10 Minuten) und für die zweite Gruppe (15 Minuten) und einer planerisch anzusetzenden Ausrückzeit von 5 Minuten bewertet. Es wird somit ersichtlich, ob die eingangs erwähnten Qualitätskriterien „Einsatzstärke“ und „Eintreffzeit“ planerisch eingehalten werden können und somit die personelle Leistungsfähigkeit der Feuerwehr gegeben ist.

Die personelle Leistungsfähigkeit des jeweiligen Feuerwehrstandortes wird anhand der taktischen Einheiten gemäß FwDV 3 beurteilt.

Die kleinste taktische Einheit einer Feuerwehr bildet demnach der Selbstständige Trupp, gefolgt von der Staffel und der Gruppe.

Die Gruppe bildet prinzipiell die taktische Grundeinheit einer Feuerwehr. Die Gruppe gliedert sich in Gruppenführer, Maschinist, Melder, Angriffstrupp, Wassertrupp und Schlauchtrupp. Zur Erfüllung jeder einzelnen Funktion sind unterschiedliche Qualifikationen notwendig. Gemäß den *Hinweisen zur Leistungsfähigkeit einer Feuerwehr* ist insbesondere sicherzustellen, dass mindestens vier Atemschutzgeräteträger und die Führungskräfte zur Verfügung stehen. Damit die Einsatzkräfte zum Einsatzort gelangen, ist zudem ein Fahrzeugführer notwendig. Dieser ist gleichzeitig auch Maschinist und bedient die Feuerlöschkreiselpumpe und im Fahrzeug fest eingebaute Aggregate. Zur Bildung einer Gruppe werden daher in der vorliegenden Analyse die folgenden Qualifikationen in entsprechender Anzahl vorausgesetzt:

- **Gruppenführer** **1x**
- **Maschinist und Führerscheininhaber** **1x**
- **Atemschutzgeräteträger** **4x**
- **Truppmann** **3x**

Aufgrund des modernen Einsatzablaufes, z. B. durch wasserführende Fahrzeuge, kann die Staffel als kleinste taktische Einheit angesehen werden, die effektiv im Brandeinsatz und zur Menschenrettung eingesetzt werden kann. Da ihr im Erstangriff dieselben Aufgaben wie einer Gruppe obliegen, benötigt die Staffel ebenfalls einen Gruppenführer, einen Maschinisten und Führerscheininhaber sowie vier Atemschutzgeräteträger. Dabei wird die Staffel jedoch nur insoweit toleriert, dass die fehlenden Kräfte zur Bildung einer Gruppe schnellstmöglich (z. B. mit einem MTW) die Einsatzstelle anfahren.

Der Selbstständige Trupp ist eine taktische Einheit, welche aus einem Truppführer und zwei weiteren Einsatzkräften (Truppmann und Maschinist) besteht (1/2/3). Der Selbstständige Trupp dient primär als Ergänzung anderer Einheiten bzw. der Zuführung von Sonderfahrzeugen und kann lediglich für einzelne Aufgaben eigenständig eingesetzt werden. Die dafür benötigten Qualifikationen sind:

- **Truppführer** **1x**
- **Maschinist und Führerscheininhaber** **1x**
- **Truppmann** **1x**

Sofern ein Selbstständiger Trupp einen eigenständigen Auftrag erhält oder die ersteintreffende Einheit sein kann, ist gemäß dem Hinweispapier zur *Führungsorganisation im Einsatz bei einer Freiwilligen Feuerwehr* des Landesfeuerwehrverbandes zudem die Vorhaltung einer Gruppenführerqualifikation anstatt des Truppführers notwendig. Der Gruppenführer besitzt die erforderliche Ausbildung zur Lagefeststellung und Einsatzplanung, um einen effektiven Einsatzablauf zu gewährleisten.

In der Einsatzkräfteverfügbarkeitsanalyse (EVA) wird die personelle Leistungsfähigkeit der Einheiten auf Basis dieser taktischen Einheiten bewertet.

6.2.1 Freiwillige Feuerwehr Budenheim (ohne Interimsstandort)

Anzahl der aktiven Einsatzkräfte	**42**
davon:	
Truppführer*	14
Gruppenführer*	6
Zugführer*	1
Verbandsführer*	2
Maschinisten	25
Führerschein Klasse C/CE	21
Atemschutzgeräteträger	20
Befragungsteilnehmende	35
Teilnahmequote	83%
Einsatzkräfte im Schichtdienst	9
* es zählt die jeweils höchste Führungsqualifikation	

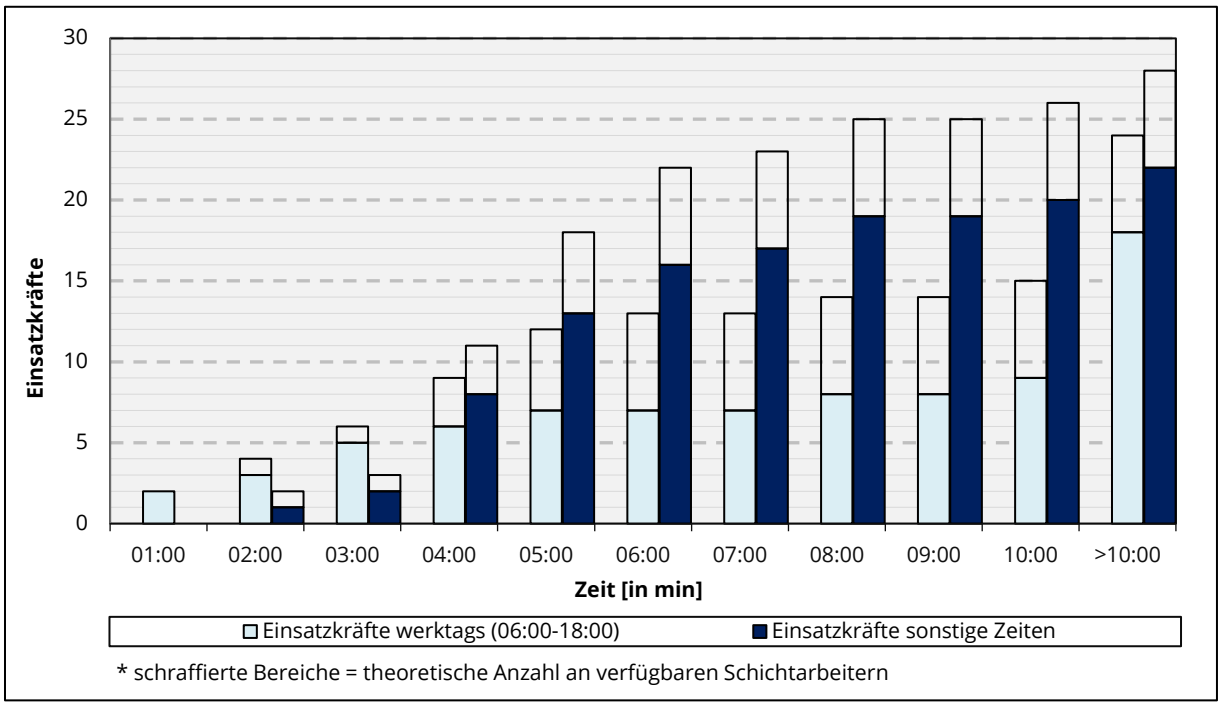


Abbildung 6.2 Übersicht und zeitliche Verfügbarkeit der Einsatzkräfte FF Budenheim

Werktags tagsüber (Mo-Fr. 6-18 Uhr) stehen gemäß Einsatzkräftebefragung fünf Minuten nach der Alarmierung ausreichend Einsatzkräfte zur Bildung einer Staffel zur Verfügung. Bei überdurchschnittlicher Verfügbarkeit der Schichtdienstleistenden kann eine Gruppe gebildet werden. Die gemäß FwDV 3 zur Bildung einer Staffel oder eine Gruppe notwendigen Funktionen können nur mit Hilfe der Schichtdienstleistenden gestellt werden (vgl. Anhang A).

Zu sonstigen Zeiten ist die Einsatzkräfteverfügbarkeit höher. Hier kann fünf Minuten nach der Alarmierung auch ohne die Verfügbarkeit der Schichtdienstleistenden eine Gruppe gebildet werden. Die zur Bildung einer Gruppe notwendigen Funktionen können gestellt werden. Eine ausreichend große Reserve kann bei überdurchschnittlicher Verfügbarkeit der Schichtdienstleistenden gestellt werden.

6.2.2 Zusammenfassung der Einsatzkräfteverfügbarkeitsanalyse

In der nachfolgenden Tabelle wird die Verfügbarkeit zusammengefasst. Diese Werte entsprechen den **Ergebnissen der Selbsteinschätzung sowie der Auswertung der Einsatzberichte**.

●	Planerische Verfügbarkeit (mit Reserve) Für jede im Einsatz zu stellende Funktion der entsprechenden taktischen Einheit stehen mindestens eine Einsatzkraft (kein Schichtarbeiter) oder zwei Schichtarbeiter als Reserve zur Verfügung.
●	Wahrscheinliche Verfügbarkeit Jede im Einsatz zu stellende Funktion der entsprechenden taktischen Einheit steht zur Verfügung. Hier gibt es jedoch entweder bei mindestens einer Funktion keine Reserve (siehe oben) oder die Funktionsverfügbarkeit ist lediglich über Schichtarbeiter sichergestellt.
●	Einsatzkräftezahl erfüllt, jedoch nicht die Funktionsanforderungen Die reine Anzahl an Einsatzkräften, die zur Bildung der entsprechenden taktischen Einheit benötigt wird, ist verfügbar. Es fehlt jedoch an ausreichend qualifizierten Einsatzkräften, um die benötigten Funktionen sicherzustellen.
-	Einsatzkräftezahl nicht erfüllt Wenn keine ausreichende Einsatzkräftezahl zur Bildung der entsprechenden taktischen Einheit gemäß Persoalbefragung verfügbar ist, kann diese mit hoher Wahrscheinlichkeit in der Realität auch nicht gebildet werden.

Abbildung 6.3 Legende Zusammenfassung Einsatzkräfteverfügbarkeit

Standort	Ergebnisse der Umfrage					
	5 Minuten ab Alarmierung			10 Minuten ab Alarmierung		
	Selbst. Trupp	Staffel	Gruppe	Selbst. Trupp	Staffel	Gruppe
Budenheim	●	●	●	●	●	●

Tabelle 6.2 Zusammenfassung Einsatzkräfteverfügbarkeit Mo-Fr 06:00-18:00

Während der Rahmenarbeitszeiten (Mo–Fr, 6–18 Uhr) kann gemäß der Selbsteinschätzung der Einsatzkräfte eine taktische Einheit in Staffelstärke gebildet werden. Bei überdurchschnittlicher Verfügbarkeit der Schichtdienstleistenden ist auch die Bildung einer Gruppe möglich. Die für eine Staffel oder Gruppe gemäß FwDV 3 erforderlichen Funktionen können jedoch nur dann besetzt werden, wenn ausreichend Schichtdienstleistende verfügbar sind. Dies gilt insbesondere für Atemschutzgeräteträger. Daher hängt die Durchführung einer Menschenrettung unter Atemschutz maßgeblich von der Verfügbarkeit des Schichtpersonals ab.

Standort	Ergebnisse der Umfrage					
	5 Minuten ab Alarmierung			10 Minuten ab Alarmierung		
	Selbst. Trupp	Staffel	Gruppe	Selbst. Trupp	Staffel	Gruppe
Budenheim	🟢	🟡	🟡	🟢	🟢	🟢

Tabelle 6.3 Zusammenfassung Einsatzkräfteverfügbarkeit sonstige Zeiten

Zu sonstigen Zeiten kann gemäß der Selbsteinschätzung der Einsatzkräfte fünf Minuten nach der Alarmierung eine Gruppe gebildet werden. Die gemäß FwDV 3 zur Bildung einer Gruppe notwendigen Funktionen können gestellt werden. Die Durchführung eine Menschenrettung unter Atemschutz ist auch ohne Schichtdienstleistende möglich. Bei überdurchschnittlicher Verfügbarkeit der Schichtdienstleistenden steht eine ausreichende Reserve zur Verfügung.

6.2.3 Wohnorte der Einsatzkräfte

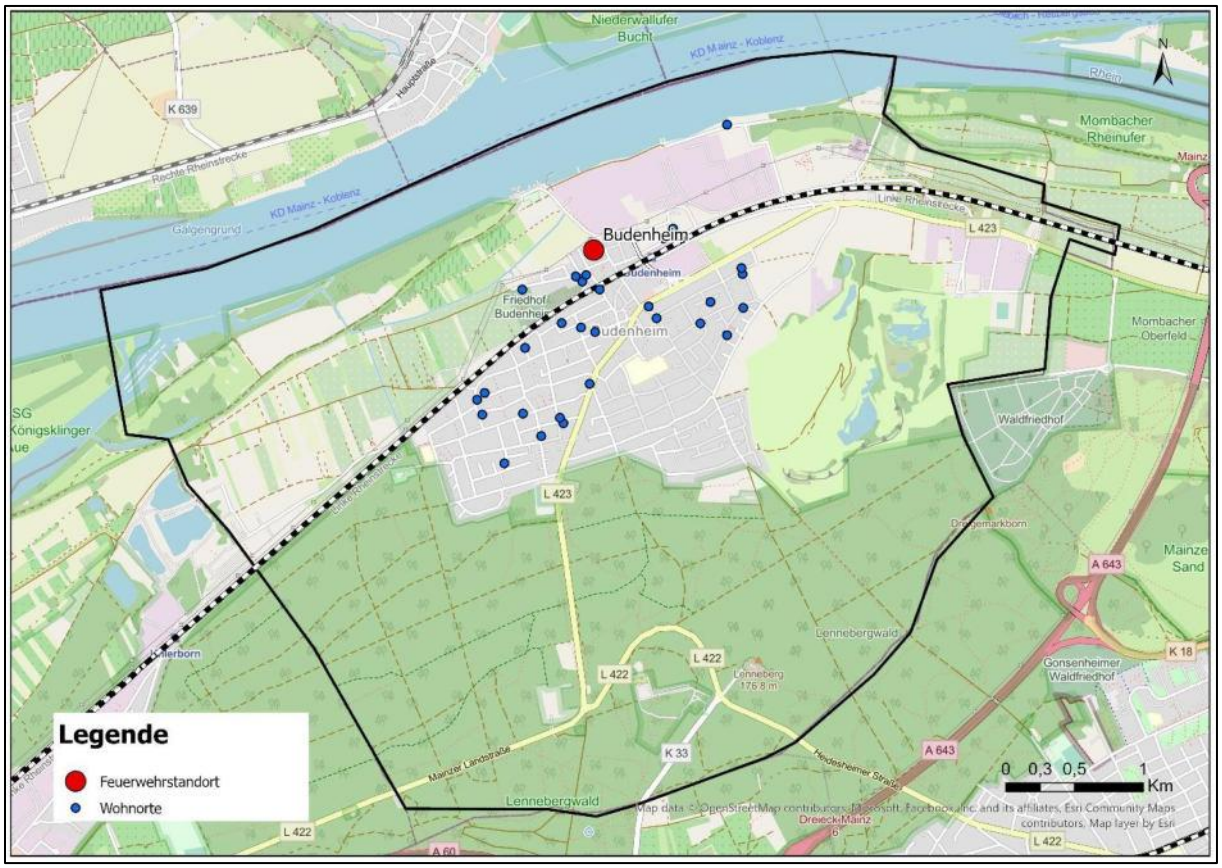


Abbildung 6.4 Wohnorte der Einsatzkräfte

6.2.4 Arbeitsorte der Einsatzkräfte

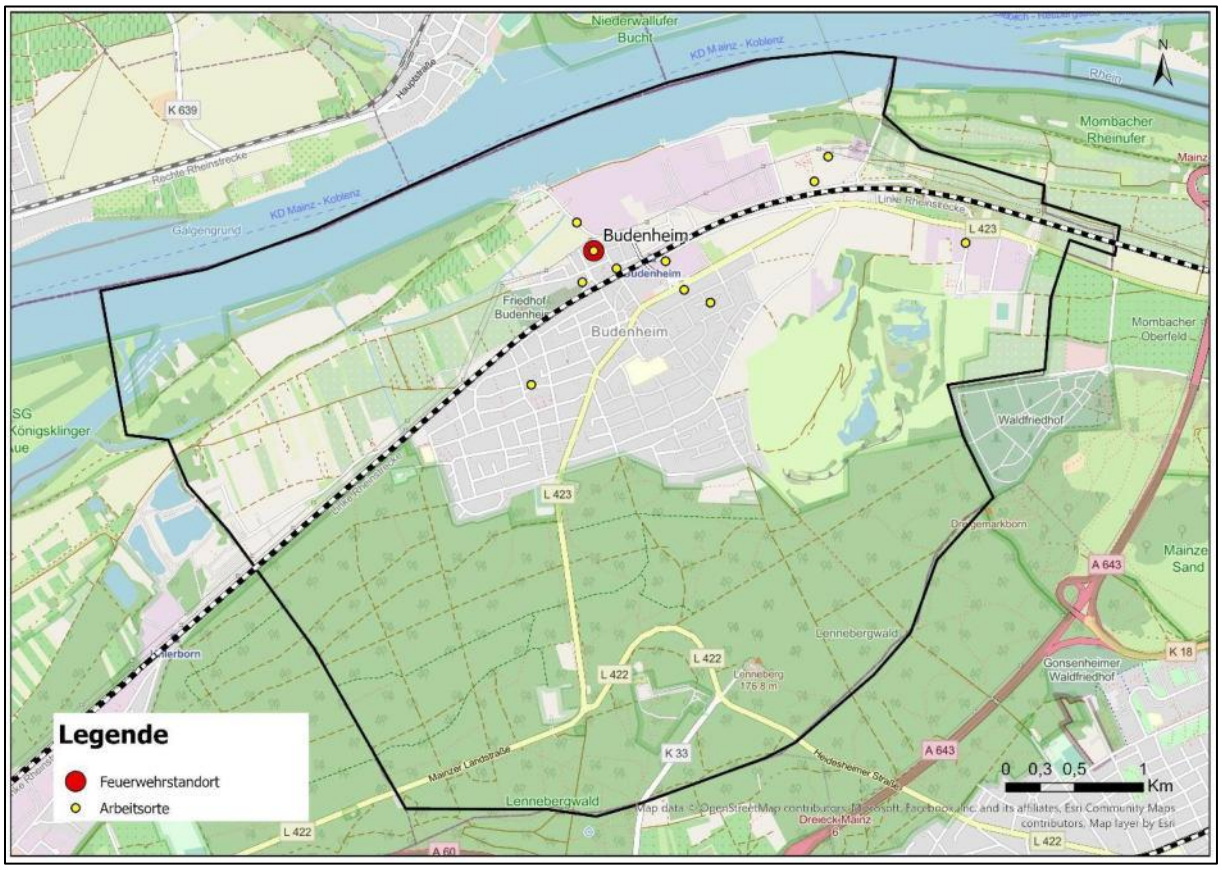


Abbildung 6.5 Arbeitsorte der Einsatzkräfte

6.2.5 Entwicklung der Einsatzkräfteanzahl der Freiwilligen Feuerwehr

Die folgenden Einsatzkräftezahlen entstammen den statistischen Erfassungen der Gemeinde Budenheim.

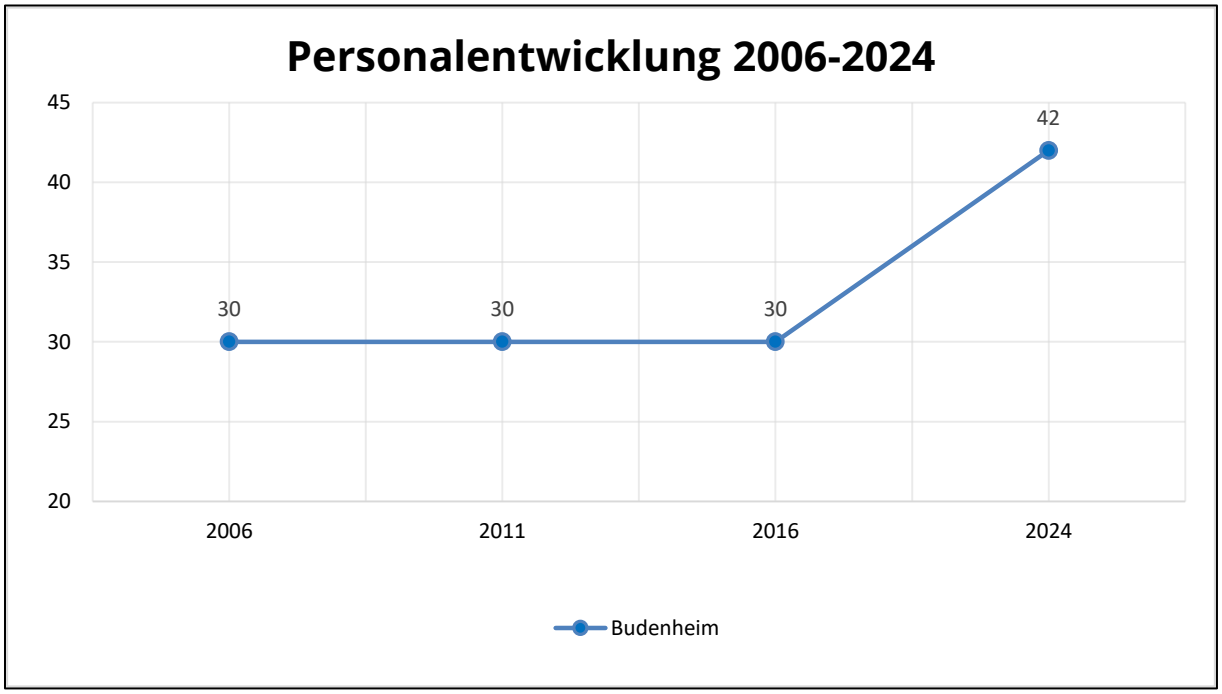


Abbildung 6.6 Personalentwicklung FF Budenheim 2006 – 2024

Die Anzahl der Einsatzkräfte in der Gemeinde Budenheim ist seit dem Jahr 2006 von 30 Einsatzkräften auf 42 Einsatzkräfte im Jahr 2024 gestiegen. Diese Steigerung der Einsatzkräfteanzahl ist sehr positiv zu bewerten.

6.2.6 Altersstruktur

Die Altersstruktur einer Freiwilligen Feuerwehr gibt Ausschluss über den aktuellen Stand und die potenzielle zukünftige Entwicklung der Einsatzkräfteanzahl. In diesem Zusammenhang ist es wichtig, in Anbetracht des Demographischen Wandels dafür Sorge zu tragen, dass der Feuerwehr auch zukünftig genug Einsatzpersonal zur Verfügung steht. Zusätzlich gilt, dass nur eine ausgeglichene Verteilung der Einsatzkräfte über alle Altersgruppen hinweg die Leistungsfähigkeit einer Feuerwehr in Bezug auf Erfahrung, Fitness und Technik sicherstellen kann.

Betrachtet man die Altersstruktur, so ergibt sich folgendes Bild.

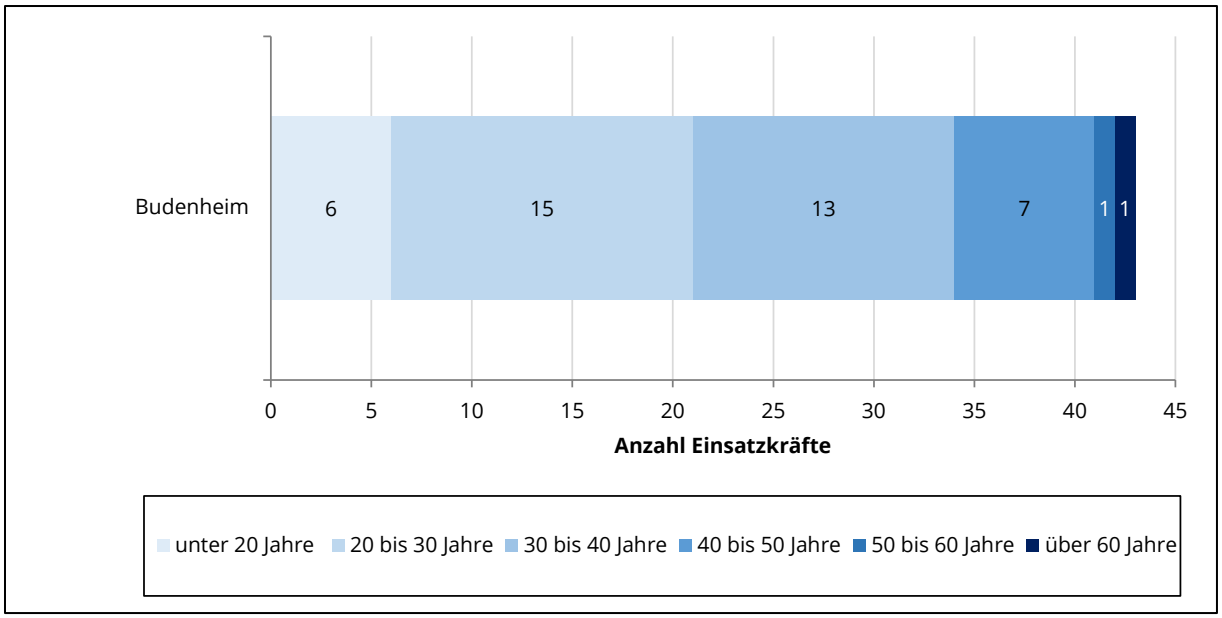


Abbildung 6.7 Altersstruktur FF Budenheim

Die Altersstruktur ist als sehr positiv zu beschreiben und zeigt eine ausgeglichene Verteilung der Einsatzkräfte über die jüngeren Altersgruppen hinweg. Bis auf zwei sind alle Einsatzkräfte unter 50 Jahre alt. Lediglich eine Einsatzkraft ist über 60 Jahre alt. Kurzfristig ist daher nur mit wenigen altersbedingten Austritten zu rechnen. Insgesamt ist die Zahl der Einsatzkräfte im Alter zwischen 30 und 50 Jahre hoch. Diese Altersgruppe hat häufig ihre familiären und beruflichen Entwicklungsschritte abgeschlossen und tendiert zur Sesshaftigkeit.

Insgesamt sind Maßnahmen zu ergreifen, die jüngeren Einsatzkräfte langfristig in der Freiwilligen Feuerwehr zu halten.

6.2.7 Jugend- und Kinderfeuerwehr

In der Gemeinde Budenheim besteht seit 1978 die Möglichkeit der Jugendfeuerwehr beizutreten. Es wurde eine Jugendfeuerwehrgruppe gebildet, die Jugendliche für die Feuerwehr der Gemeinde Budenheim ausbildet. Die Gesamtstärke der Jugendfeuerwehr liegt bei 11 Jugendlichen.

Schwerpunkt der Jugendfeuerwehrarbeit ist die feuerwehrtechnische Ausbildung. Dabei werden die Jugendlichen an den Geräten und Ausrüstungsgegenständen der Feuerwehr ausgebildet. Zusätzlich wird eine Vielzahl an weiteren Aktivitäten (Zeltlager, Wettkämpfe usw.) mit den Jugendlichen durchgeführt.

Die Größe und Übernahmen der Jugendfeuerwehrgruppen in den letzten fünf Jahren werden in den folgenden Tabellen dargestellt.

Jahr	Jugendwarte	Ausbilder	Mitglieder		Übernahme aktive Wehr	
			Jungen	Mädchen	Jungen	Mädchen
Budenheim						
2019	1	4	11	0	0	0
2020	1	4	12	1	0	0
2021	1	4	15	2	1	0
2022	2	3	12	2	1	0
2023	2	3	11	1	0	1
2024	2	4	11	0	1	1

Tabelle 6.4 Jugendfeuerwehr Budenheim

In den vergangenen 5 Jahren wurden insgesamt 5 Jugendliche in den aktiven Dienst übernommen.

Gemäß aktueller Umfrage unter den Einsatzkräften haben 52 % der neuen Einsatzkräfte der letzten 10 Jahre die Jugendfeuerwehr durchlaufen. Vergleichswerte anderer Kommunen liegen in der Regel im Bereich von 30 bis 60 %. Hiermit liegt man in der Gemeinde Budenheim im oberen Bereich der Vergleichswerte. Daher ist die gute Jugendarbeit weiterzuführen.

Kinderfeuerwehr

Neben der Jugendfeuerwehr besteht seit 2018 ebenfalls die Möglichkeit der Kinderfeuerwehr beizutreten. Die Kinderfeuerwehr bildet dabei die Vorstufe der Jugendfeuerwehr. Sie ermöglicht bereits Kindern ab sechs Jahren der Feuerwehr beizutreten. Den Feuerwehren bieten die Kinderfeuerwehren die Möglichkeit, Mitglieder bereits früh an sich zu binden. Schwerpunkt der Kinderfeuerwehren ist die spielerische Heranführung an das Thema Feuerwehr. Die Kinder erlernen dabei allgemeine Verhaltensregeln für den Notfall – ähnlich der Brandschutzerziehung.

Jahr	Jugendwarte	Ausbilder	Mitglieder		Übernahme Jugendfeuerwehr	
			Jungen	Mädchen	Jungen	Mädchen
Budenheim						
2019	2	2	13	3	0	0
2020	2	2	13	3	0	0
2021	2	2	11	5	3	1
2022	2	2	11	4	3	0
2023	2	2	11	4	1	1
2024	2	2	8	4	0	1

Tabelle 6.5 Kinderfeuerwehr Budenheim

Fazit:

Die dargestellten Werte zeigen, wie wichtig die Jugendfeuerwehr für die Generierung neuer Einsatzkräfte ist. Ebenso wird deutlich, dass die Kinderfeuerwehren eine Möglichkeit bieten, um bereits frühzeitig Mitglieder zu werben. Es wird somit eine frühestmögliche Bindung der Kinder an die Feuerwehr geschaffen und langfristig die Einsatzkräftestärke der Ortsfeuerwehren erhalten. Die gute Jugendarbeit ist weiterhin fortzuführen.

6.3 Analyse der Motivation und Zufriedenheit der Einsatzkräfte

Zusätzlich zur Personalverfügbarkeit wurde im Rahmen der Online-Umfrage auch die Einschätzung der allgemeinen und persönlichen Motivation sowie die Zufriedenheit der Einsatzkräfte in Bezug auf folgende Aspekte ermittelt: Feuerwehrhaus, Einsatztechnik, Ausbildung und Alarmierung.

Im Folgenden werden die einzelnen Bereiche der Zufriedenheitsumfrage grafisch dargestellt und erläutert sowie die von den Einsatzkräften angemerkten Kritikpunkte und Verbesserungsmöglichkeiten zusammengefasst.

6.3.1 Zufriedenheit mit dem Feuerwehrhaus

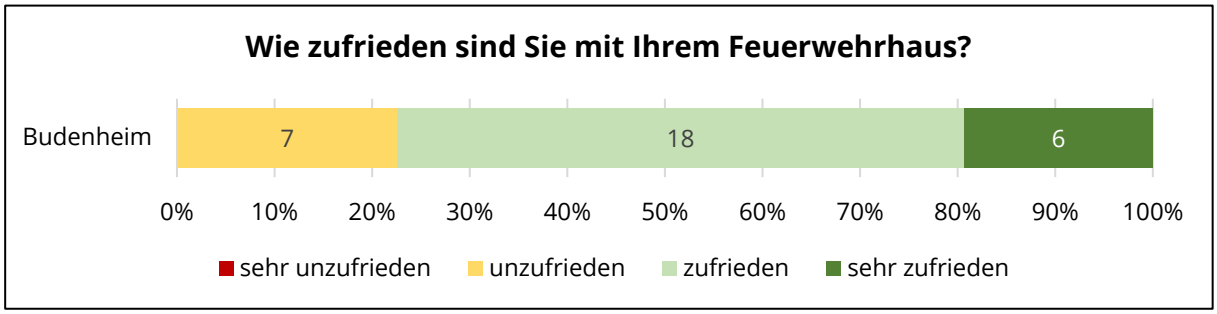


Abbildung 6.8 Zufriedenheit mit dem Feuerwehrhaus

Insgesamt herrscht eine hohe Zufriedenheit unter den Einsatzkräften bezüglich des Feuerwehrhauses. Teile der Einsatzkräfte beziehen sich jedoch mit ihren Antworten auf die derzeitige Interimswache. Die Einsatzkräfte beanstandeten auch Gegebenheiten in den Feuerwehrhäusern. Häufig wurde hierbei Platzmangel genannt. Dieser bedingt bspw. eine zu kleine Umkleide und eine mangelnde Schwarz-Weiß-Trennung. Zudem wird ein genereller Sanierungsstau angemerkt.

6.3.2 Zufriedenheit mit der Einsatztechnik

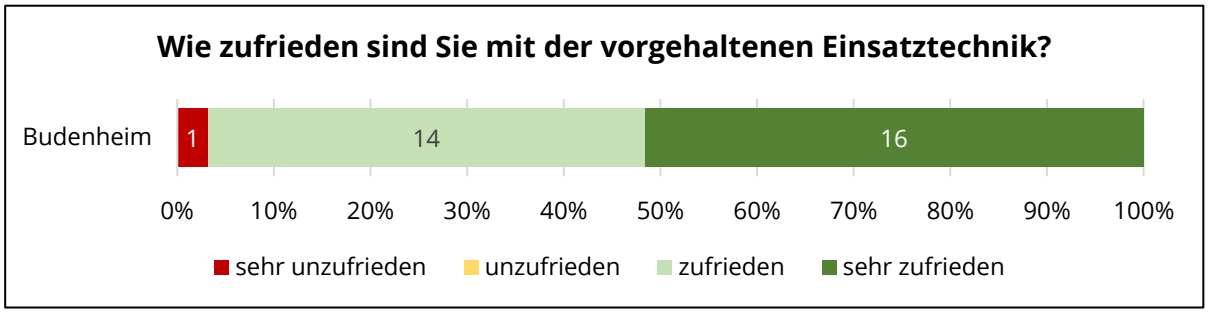


Abbildung 6.9 Zufriedenheit mit der Einsatztechnik

Insgesamt besteht unter den Einsatzkräften eine sehr hohe Zufriedenheit mit der vorgehaltenen Einsatztechnik.

6.3.3 Zufriedenheit mit der angebotenen Ausbildung

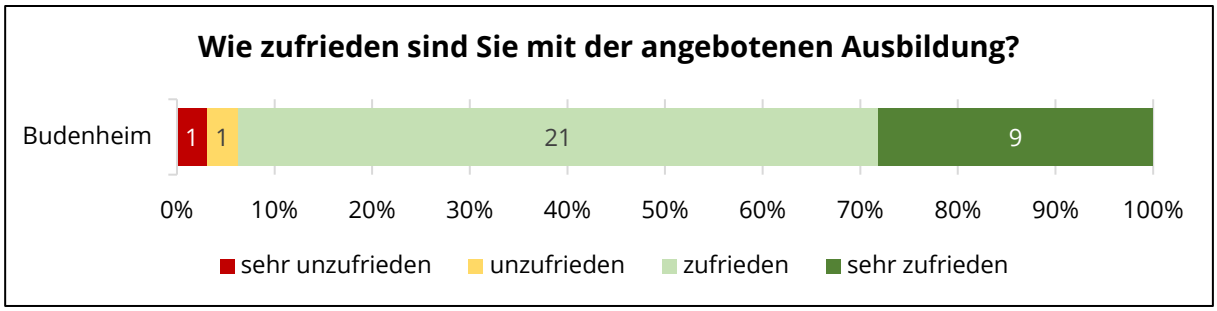


Abbildung 6.10 Zufriedenheit mit der angebotenen Ausbildung

Insgesamt besteht unter den Einsatzkräften eine sehr hohe Zufriedenheit mit der angebotenen Ausbildung.

6.3.4 Zufriedenheit mit der Alarmierung

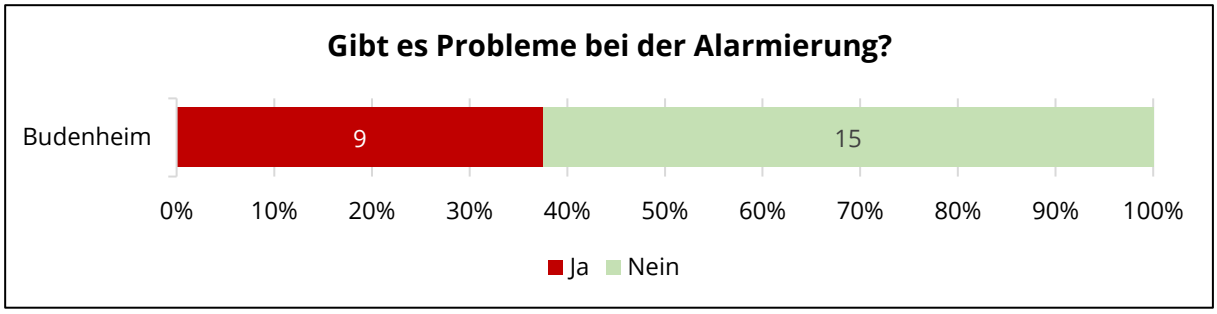


Abbildung 6.11 Zufriedenheitsanalyse der Einsatzkräfte in Bezug auf den Aspekt Alarmierung

Ein großer Teil der Einsatzkräfte gab Probleme mit der Alarmierung an. Häufig wurde hierbei ein verzögertes oder ein Nicht-Auslösen des Funkmeldeempfängers als Problem genannt.

Motivation der Einsatzkräfte

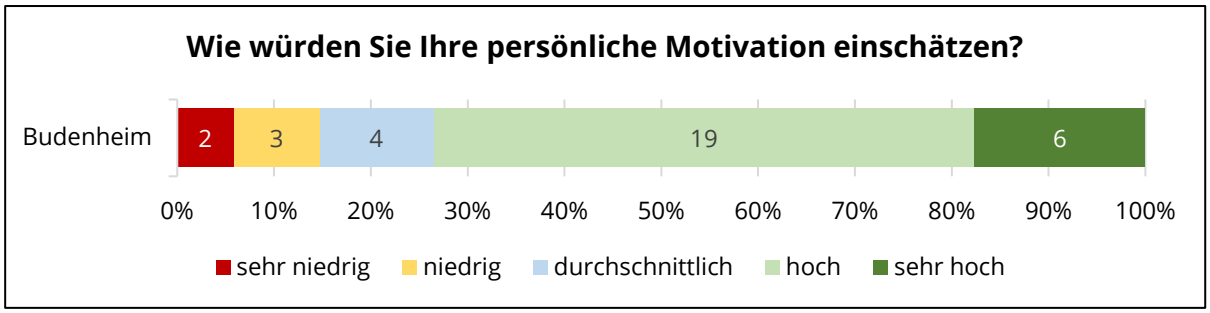


Abbildung 6.12 Motivation der Einsatzkräfte

Die persönliche Motivation der befragten Einsatzkräfte der Gemeinde Budenheim ist grundsätzlich als sehr hoch einzuschätzen. Die Einsatzkräfte gaben dabei viele verschiede Punkte an, die sich aus ihrer Sicht positiv auf die Motivation auswirken würden. Am häufigsten wurden hierbei die Stärkung der Kameradschaft durch Teambuildingmaßnahmen und Kameradschaftsförderung genannt.

6.3.5 Durchgeführte Maßnahmen zur Förderung des Ehrenamtes

Zur Förderung des Ehrenamtes hat die Gemeinde die folgenden Maßnahmen ergriffen:

- Aufwandsentschädigung für Funktionsträger
- Kostenloser Eintritt in kommunale Einrichtungen

6.4 Einsatzmittel und Einsatztechnik

Um die Leistungsfähigkeit der Feuerwehr sicherzustellen, ist neben der bereits dargestellten personellen Ausstattung auch die technische Ausstattung einschließlich der Fahrzeuge relevant. Nur durch gefährdungsangepasste Einsatzmittel kann auf die vorliegenden Gefahren im Einsatzfall reagiert und ein effektiver Einsatzablauf gewährleistet werden.

Im Folgenden wird daher auf die vorgehaltenen Fahrzeuge sowie die Vorhaltung von sonstiger Technik eingegangen.

6.4.1 Fahrzeuge

Um die Leistungsfähigkeit der Feuerwehr sicherzustellen, ist eine entsprechende technische Ausstattung notwendig. Nur hierdurch kann im Einsatzfall auf die vorliegenden Gefahren reagiert und ein effektiver Ablauf des Einsatzes gewährleistet werden. Im Folgenden wird auf die Fahrzeuge, die Alarmierungssicherheit, die funktechnische Ausstattung sowie die persönliche Schutzausrüstung der Einsatzkräfte eingegangen.

Fahrzeug	Baujahr	Wassertank	Bemerkungen/Zusatzausstattung
Löschfahrzeuge			
HLF 20	2023	2000 l	kein Sprungretter (da dieser auf HRF mitgeführt wird)
TLF 20/40	2011	4500 l	Zusatz: Lüfter, Kettensäge, Waldbrandsatz)
LF-KatS	2023	2000 l	kein Faltbehälter, keine Sandbleche, keine Abschleppstange, Zusatz: Waldbrandsatz
TLF 16/25	1995	2400 l	wenig Beladung, da nur Interimslösung Brückensanierung
Hubrettungsfahrzeuge			
HRF 23/12	2005	-	Zusatz: Sprungretter und Lüfter
Rüst- und Gerätefahrzeuge			
MZF 2 (LKW-Kran)	1988	-	Ladekran
RW	1993	-	Keine Hebekissen (da diese auf HLF mitgeführt werden)
MZF 2	2000	-	
Einsatzleitfahrzeuge			
KdoW	2022	-	
ELW	2016	-	Kreisbeteiligung
Sonstige Fahrzeuge und Anhänger			
MTF	2019	-	
MZB	2012	-	

Tabelle 6.6 Feuerwehrfahrzeuge

6.4.2 Persönliche Schutzausrüstung (PSA)

Die persönliche Schutzausrüstung jeder Einsatzkraft besteht hauptsächlich aus der Einsatzbekleidung. Die Gemeinde Budenheim hat dafür Sorge zu tragen, dass alle Einsatzkräfte entsprechend ihrer Aufgabe im Einsatzfall über eine angemessene Schutzkleidung verfügen. Als Grundlage dienen die Rahmenbedingungen, die in der DIN EN 469 und nach HuPF (Herstellungs- und Prüfrichtlinie von Feuerwehrschutzkleidung) festgehalten werden.

Alle Einsatzkräfte der Feuerwehr sind derzeit mindestens mit:

- Feuerwehrjacke HuPF Teil 3,
- Feuerwehrhose HuPF Teil 2,
- Feuerwehrhelm,
- Feuerwehrhandschuhe,
- Feuerwehreinsatzstiefel
- Wetterschutzkleidung

ausgestattet.

Alle Atemschutzgeräteträger sind gemäß DIN EN 469 und HuPF zusätzlich mit folgender Bekleidung ausgestattet:

- Feuerwehrüberjacke HuPF Teil 1
- Feuerwehrüberhose HuPF Teil 4
- Flammschutzhaube

Die Reinigung der Persönlichen Schutzausrüstung findet derzeit extern statt. Die Logistik der Reinigung wird in wechselseitiger Abstimmung durch den Kleiderwart, den hauptamtlichen Gerätewart oder durch eine Einsatzkraft übernommen. Es ist nicht gewährleistet, dass die Persönliche Schutzausrüstung regelmäßig gereinigt und imprägniert wird. Eine Reinigung findet lediglich nach Einsätzen statt. Die Dauer der Reinigung beträgt in der Regel rund zwei Tage. Während des Reinigungsprozesses wird Reservekleidung an die Einsatzkräfte ausgegeben. Für die Neueinkleidung neuer Einsatzkräfte und als Reserve während der Reinigungsdauer stehen insgesamt fünf bis zehn vollwertige Sätze als Reservekleidung zur Verfügung. Eine Dokumentation von Reinigungsvorgängen und Hitzebeaufschlagung erfolgt nur bei der Schutzbekleidung des Typs HuPF Teil 2 und 3. Jährlich findet eine allgemeine Sichtprüfung der Schutzausrüstung statt. Neue Einsatzbekleidung vom Typ HuPF Teil 1 und 4 für den Innenangriff befindet sich in der Beschaffung.

Fazit:
Im Bereich der persönlichen Schutzausrüstung ist ein Defizit feststellbar. So findet keine Dokumentation von Reinigungsvorgängen und Hitzebeaufschlagung statt.

6.4.3 Atemschutz

Die Feuerwehr verfügt über ausreichend Atemschutzgeräte, um eigenständig eine Menschenrettung und Brandbekämpfung im Innenangriff durchzuführen. Nach Einsätzen oder Übungsdiensten findet die Pflege und Reinigung der Atemschutztechnik im Feuerwehrhaus Budenheim statt. Die Reinigung, Pflege und Prüfung wird dabei durch drei freiwillige Atemschutzgerätewarte durchgeführt Die Befüllung der Atemluftflaschen erfolgt durch die Berufsfeuerwehr Mainz. Die logistische Abwicklung übernimmt der hauptamtliche Gerätewart, unterstützt von freiwilligen Einsatzkräften. Es ist gewährleistet, dass alle Atemschutzgeräte gemäß den geltenden Prüffristen geprüft werden. Zudem steht eine ausreichende Reserve zur Verfügung, um die Fahrzeuge auch nach größeren Einsätzen schnellstmöglich wieder ausrüsten zu können.

Fazit:

Im Bereich der Atemschutztechnik sind keine Defizite feststellbar.

6.4.4 Funktechnik

Sowohl Fahrzeugfunk als auch Einsatzstellenfunk werden über ein digitales Funksystem (MRT/HRT) geführt. Für entsprechende Einsatzlagen stehen der Feuerwehr **keine** explosionsgeschützten Funkgeräte (ATEX-Geschützte Sprechfunkgeräte) zur Verfügung.

Gemäß Feuerwehr gab es in den folgenden Bereichen bereits Probleme mit der Funkausleuchtung:

- Landstraße durch den Wald in der Nähe Schloss Waldthausen (vermutlich auch im Wald darum)
- Langstraße
- Bahnhof

Aktuelle Tests, ob weiterhin Probleme bestehen, wurden in jüngerer Zeit allerdings nicht durchgeführt.

Fazit:

Im Bereich der Funktechnik sind Defizite feststellbar. So verfügt die Feuerwehr über keine Funkgeräte für explosionsgefährdete Bereiche. Zudem gibt es in der Gemeinde Bereiche mit unzureichender Funkausleuchtung.

6.4.5 Schläuche

Die Reinigung, Pflege und Prüfung der Schläuche findet in Eigenleistung im Feuerwehraus Budenheim statt. Die Logistik der Schlauchreinigung, Pflege und Prüfung wird durch zwei ehrenamtliche Schlauchwarte durchgeführt. Eine ausreichend große Schlauchreserve ist vorhanden. Es ist nicht gewährleistet, dass alle Schläuche regelmäßig geprüft und unter Druck gesetzt werden. Der Rollcontainer lange Wegstrecke wird nicht jährlich genutzt und geprüft, sondern nur alle zwei Jahre geprüft.

Fazit:

Im Bereich der Schläuche sind keine Defizite erkennbar.

Hinweis

Gemäß DGUV Grundsätze 305-002 vom Mai 2021 besteht für Druckschläuche keine konkrete Prüffrist. Vielmehr sind Druckschläuche, wenn sie gewaschen werden, von einer hierfür befähigten Person auch einer Druckprüfung zu unterziehen. Selten benutzte Schläuche können nach längerer Lagerung Undichtigkeiten aufweisen. Schläuche sollten „rotieren", d. h. nicht ständig gelagert, sondern nach Möglichkeit regelmäßig im Einsatz- und Übungsbetrieb verwendet werden. Eine Prüfung kann auch nach besonderen Beanspruchungen, wie z. B. Überfahren werden, notwendig sein.

Ferner kann das gesamte wasserführende System geprüft werden, indem es komplett aufgebaut unmittelbar nach Benutzungsende einer Schließdruckprüfung durch den eingesetzten Maschinisten (hier: unterwiesene Person) unterzogen wird. Diese Prüfung samt Befund wird dem zuständigen Gerätewart zur Dokumentation angezeigt.

Lediglich für Saugschläuche und formstabile Druckschläuche (bspw. Schnellangriff) besteht eine offizielle Prüffrist von 12 Monaten.

6.4.6 Alarmierung

Die Alarmierung der Einsatzkräfte erfolgt über digitale Funkmeldeempfänger. Sämtliche Einsatzkräfte verfügen über einen DME. Es wird zusätzlich eine Reserve vorgehalten. Außerdem wird als Ergänzung eine Alarmierung über Alarm-App genutzt. Ein großer Teil der Einsatzkräfte gab an, dass es Probleme bei der Alarmierung durch eine hierbei ein verzögertes oder ein Nicht-Auslösen des Funkmeldeempfängers

Fazit:

Im Bereich der Alarmierung wurden ein Defizit festgestellt. Es kommt zu verzögertem oder Nicht-Auslösen der Funkmeldeempfänger bei einem großen Teil der Einsatzkräfte.

Warnung der Bevölkerung

Im kommunalen Gemeindegebiet werden 2 Sirenen betrieben; 2 zusätzliche befinden sich in Planung.

Die Sirenen dienen zur Alarmierung der Bevölkerung im Katastrophenfall. Sie werden nicht zur zusätzlichen Alarmierung der Einsatzkräfte genutzt.

Sirenenstandort	Straße, Nr.	Typ	Status
Lennebergschule	Mühlstraße 28	E23	alt, Ertüchtigung geplant
Freiwillige FW Budenheim	Rheinstraße 20	T600	Aufbau in Planung
Rathaus Budenheim	Berliner Straße 3	T600	alt, Ertüchtigung geplant
Budenheimer Parkallee	Budenheimer Parkallee	T300	Aufbau in Planung

Tabelle 6.7 Adressen Sirenenstandorte

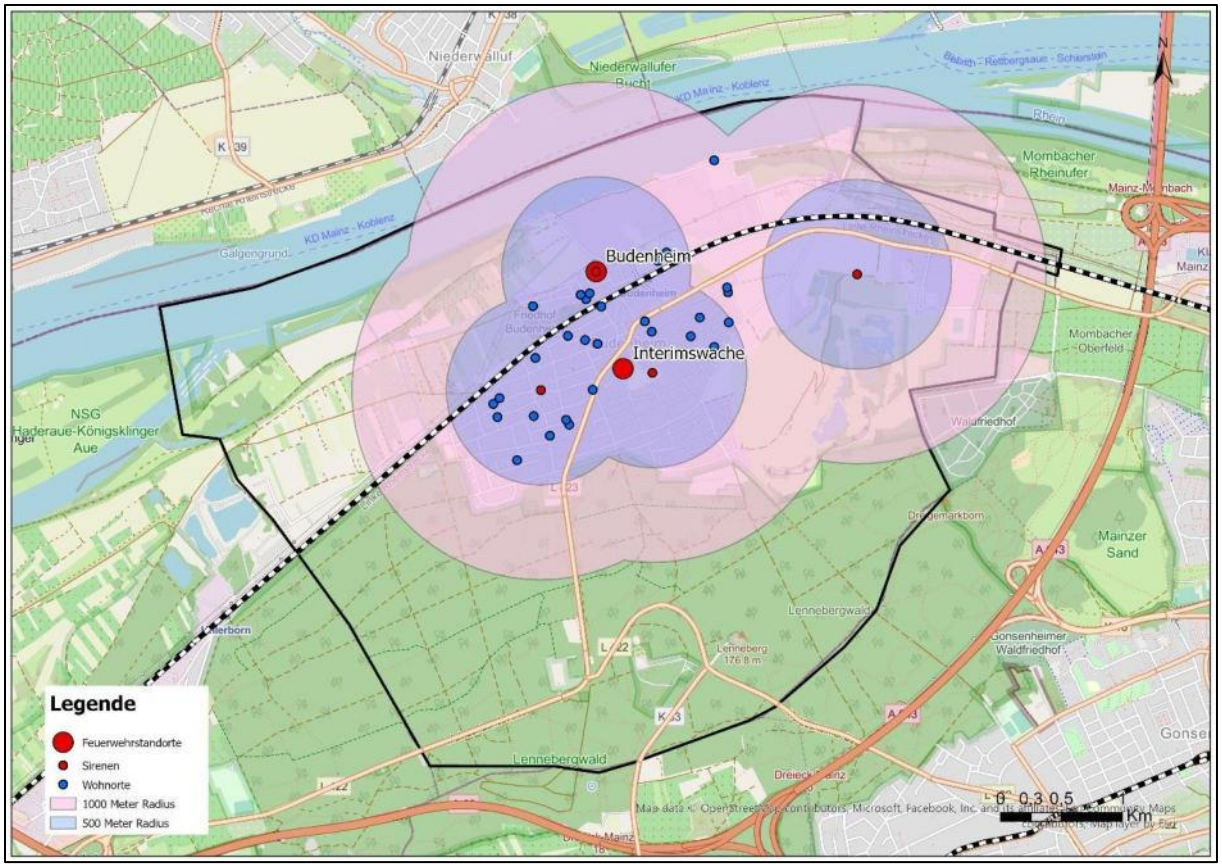


Abbildung 6.13 Lage der Sirenenstandorte

6.5 Feuerwehrhaus

Im Folgenden wird der Zustand des Feuerwehrhauses dargestellt. Die hier festgestellten Mängel wurden bei einer Ortsbegehung am 17.12.2024 erfasst. Die allgemeinen Beurteilungsgrundlagen für Feuerwehrhäuser sind in den folgenden Tabellen zusammengefasst.

Zu beachten ist die Übergangsregelung gemäß § 28 Abs. 1 UVV (DGUV Vorschrift 49), in der festgehalten wird, dass für bereits errichtete bauliche Anlagen beim In-Kraft-Treten neuer Unfallverhütungsvorschriften der sogenannte Bestandsschutz besteht. Den Bestimmungen neuer Unfallverhütungsvorschriften ist daher erst bei wesentlichen Erweiterungen oder Umbauten der bestehenden baulichen Anlagen Rechnung zu tragen. Eingeschränkt wird diese Regelung jedoch durch § 28 Abs. 2 UVV (DGUV Vorschrift 49), wodurch Änderungen der baulichen Anlagen erforderlich werden, wenn eine Gefahr für Leben und Gesundheit der Feuerwehrangehörigen besteht.

Im Folgenden werden die einzelnen Beurteilungskriterien erläutert.

6.5.1 Methodik

Grundsätzlich werden gemäß DIN 14092 und UVV (DGUV Information 205-008) folgende Anforderungen an die Standorte der Feuerwehr erhoben:

So stellt eine unzureichende Parkplatzsituation bei angemessenem Fahrverhalten keine direkte Gefahr für Leben und Gesundheit für die Einsatzkräfte dar, sondern sorgt lediglich für eine Störung bzw. Verzögerung des Einsatzablaufs. Durch eine fehlende Abgasabsauganlage hingegen werden bei dieselbetriebenen Fahrzeugen Dieselmotoremissionen freigesetzt, die gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 3 GefStoffV zu den krebserregenden Stoffen gezählt werden. Dementsprechend ist hier eine Gefährdung von Leben und Gesundheit der Einsatzkräfte vorhanden.

In den folgenden werden die einzelnen Beurteilungskriterien erläutert.

Bewertungsgrundlagen Feuerwehrhäuser	
Notstromversorgung	*Nach DIN 14092-1:* Um bei Stromausfall die Funktion erforderlicher elektrischer Geräte und Einrichtungen garantieren zu können, ist eine Notstromversorgung zu gewährleisten.
Alarmwege	
Kreuzungsfreie An- und Abfahrtswege	*Nach DGUV Information 205-008:* Die An- und Abfahrtswege am Feuerwehrhaus müssen so angeordnet sein, dass die Einsatzkräfte sicher an- und ausrücken können. Besondere Gefährdungen ergeben sich durch sich kreuzende Verkehrswege.
Parkplätze	*Nach DIN 14092-1:* Die Anzahl der Parkplätze sollte mindestens der Anzahl der Sitzplätze der im Feuerwehrhaus eingestellten Feuerwehrfahrzeuge entsprechen und 12 nicht unterschreiten.
Hindernisfreie Alarmwege	*Nach DGUV Information 205-008:* Alarmwege sind ohne Stolperstellen und Stufen zu gestalten. Wenn dies aufgrund der baulichen Gegebenheiten nicht möglich ist, sind diese zumindest gut wahrnehmbar durch schwarz-gelbe Warnbeklebung und/oder Beleuchtung zu kennzeichnen.
Beleuchtung ausreichend	*Nach DGUV Information 205-008:* Die Beleuchtung im Feuerwehrhaus muss ein sicheres und gesundheitsgerechtes Tätigwerden der Feuerwehrangehörigen gewährleisten.
Fahrzeughalle	
Stellplätze	*Nach DGUV Information 205-008:* Bei geöffneten Türen der Feuerwehrfahrzeuge müssen immer mindestens 50cm zwischen bewegten Teilen des Fahrzeugs und festen Teilen der Umgebung bestehen, um einer Quetschgefahr vorzubeugen.
Abgasabsauganlage	*Nach DGUV Information 205-008:* Es muss gewährleistet sein, dass Feuerwehrangehörige nicht durch Dieselmotoremissionen gefährdet werden. Eine vollständige Quellabsaugung der krebserregenden Dieselmotoremissionen muss daher in den meisten Fällen gemäß *TRGS 554* gewährleistet werden. Die Anlage muss die Auspufföffnung vollständig abdecken, beim Ausfahren der Fahrzeuge mitlaufen und sich bei Erreichen des Hallentors selbsttätig entriegeln. Mögliche Ausnahmen gemäß der DGUV Information 205-008 werden entsprechend bei der Bewertung berücksichtigt.
Stellplatzheizung	*Nach DIN 14092-1:* Die Temperatur der Fahrzeughalle muss jederzeit mind. +7°C betragen. Eine Frostsicherheit der Stellplätze ist insbesondere bei wasserführenden Fahrzeugen und eingelagerten Materialien zu garantieren.

Tabelle 6.8 Beurteilungskriterien der Feuerwehrhäuser

Bewertungsgrundlagen Feuerwehrhäuser (Fortsetzung)	
Ladestromerhaltung	Damit akkubetriebene Geräte wie beispielsweise Funkgeräte innerhalb des Fahrzeugs geladen werden können und eine Entladung der Fahrzeugbatterie verhindert werden kann, sollten Fahrzeugstellplätze mit einer Anlage zur Ladestromerhaltung ausgestattet sein.
Luftdruckerhaltung	*Nach DIN 14092-1:* Eine Druckluftanlage ist für Fahrzeuge mit Druckluftbremsen vorzusehen. Durch die Versorgung von Fahrzeugen mit Druckluft wird ein schnelleres Ausrücken gewährleistet, da sich Druckluftbremsen entsprechend schneller lösen.
Tore der Fahrzeughalle	*Nach DGUV Information 205-008:* Ein Sicherheitsabstand zwischen Fahrzeugen und der Tordurchfahrt von 0,5m ist grundsätzlich einzuhalten. Tore sind so zu gestalten, dass durch sie keine Gefährdung entsteht. Insbesondere sind Quetsch-, Scher- und Stolperstellen zu vermeiden. Zur Beschleunigung des Einsatzablaufes sind fernsteuerbare elektrische Torantriebe wünschenswert.
Boden eben und rutschhemmend	*Nach DGUV Information 205-008:* Fußböden müssen sicher begehbar sein. Daher müssen sie eben, trittsicher, rutschhemmend, leicht zu reinigen und frei von Stolperstellen sein.
Umkleidebereich und sanitäre Anlagen	
Umkleidebereiche	*Nach DIN 14092-1:* Der Umkleidebereich muss ausreichend groß gewählt werden, damit im Einsatzfall genug Platz zum Umkleiden zur Verfügung steht. Dafür soll die Fläche pro Einsatzkraft mindestens 1,2m² betragen. Eine Geschlechtertrennung ist vorzunehmen.
separate Räumlichkeit	Aufgrund der zu gewährleistenden Mindesttemperatur in Umkleideräumlichkeiten (22°C), der Unfallvermeidung und der in Fahrzeughallen nicht zu gewährleistenden Schwarz-Weiß-Trennung (vgl. DGUV Information 205-008), sind Umkleiden idealerweise in separate Räumlichkeiten auszulagern.
bauliche Schwarz-Weiß-Trennung	*Nach DGUV Information 205-008:* Um zu verhindern, dass kontaminierte Einsatzkleidung mit Privatkleidung in Kontakt kommt, sind diese stets zu trennen. Hierfür sind bauliche und organisatorische Maßnahmen zu treffen. Kontaminationsverschleppungen sind zu vermeiden.
Toiletten	*Nach DIN 14092-1:* Geschlechtergetrennte Toiletten sind im Feuerwehrhaus einzurichten.
Duschen	*Nach DIN 14092-1:* Geschlechtergetrennte Duschmöglichkeiten sind im Feuerwehrhaus einzurichten.

Tabelle 6.1 Beurteilungskriterien der Feuerwehrhäuser (Fortsetzung)

Bewertungsgrundlagen Feuerwehrhäuser (Fortsetzung)	
Lagerflächen und sonstige Räumlichkeiten	
Lagerflächen	Es müssen der Feuerwehr nach Bedarf ausreichend Möglichkeiten gegeben werden, Einsatzmaterialien und sonstige Materialien angemessen zu lagern. *Nach DGUV Information 205-008:* Die Lagerung von Einsatzgeräten und Materialien für den Feuerwehrdienst muss so erfolgen, dass Feuerwehrangehörige nicht gefährdet werden. Die gelagerten Geräte und Materialien müssen sicher untergebracht, bewegt oder entnommen werden können.
Werkstatt/-bank	Arbeits- und Werkstatt/-bankdienst gehört selbst bei kleinen Feuerwehren zur Tagesordnung. Daher ist die Einrichtung einer Werkstatt/-bank oder zumindest einer Werkbank wünschenswert.
Büro	Führungskräfte in Feuerwehren übernehmen ebenfalls verschiedene Verwaltungstätigkeiten, wie beispielsweise das Schreiben von Einsatzberichten. Hierfür ist ein geeignetes Büro mit entsprechender technischer Ausstattung wünschenswert.
Küche	Einsatzkräfte verbringen häufig lange Zeiträume in ihrem Feuerwehrhaus (bspw. Tagesübungen, Bereitschaften, Unwettereinsätze). Daher ist es grundsätzlich wünschenswert Koch- und Kühlmöglichkeiten im Feuerwehrhaus zu haben.
Schulungsraum	Ein Feuerwehrhaus sollte über geeignete Aufenthalts-, Schulungs- und Sozialräumlichkeiten verfügen. Die Größe dieser Räumlichkeit sollte ausreichend sein, um allen Einsatzkräften Platz zu bieten. Der Schulungsraum sollte über geeignete moderne Schulungsmaterialien verfügen (Beamer, Leinwand, Internetanschluss), um einen angemessenen theoretischen Übungsdienst zu ermöglichen.
Legende ● entspricht den Anforderungen der DIN und UVV ● entspricht nur teilweise den Anforderungen der DIN und UVV ● entspricht nicht den Anforderungen der DIN und UVV	

Tabelle 6.1 Beurteilungskriterien der Feuerwehrhäuser (Fortsetzung)

6.5.2 Feuerwehrhaus FF Budenheim

Allgemeines		
Adresse	Rheinstraße 20, 55257 Budenheim	
Notstromversorgung	🟢	
Alarmwege		
kreuzungsfreie An- & Abfahrtswege	🔴	
Parkplätze (für Einsatzkräfte reserviert)	ca. 9	Doppelnutzung mit Bauhof, zum Teil nicht eingezeichnet
ausreichend	🔴	
hindernisfreie Alarmwege	🔴	Schlupftür in Tor, durch die Tore, kreuzende Laufwege
Beleuchtung ausreichend	🟡	für Übungen auf dem Hof zu dunkel
Fahrzeughalle		
Stellplätze	11	
Anzahl der Fahrzeuge	10	
Abstandsflächen ausreichend	🔴	seitlich zu Wänden, zwischen gegenüberliegenden Fzg.
Abgasabsauganlage nach DIN	🔴	
Stellplatzheizung	🟢	
Ladestromerhaltung	🟢	
Luftdruckerhaltung	🟢	
Tore der Fahrzeughalle	11	
Ausfahrtsbreite ausreichend	🟡	in Höhe und Breite zu gering
elektrisch betrieben	🟢	
unfallfreies Öffnen/Schließen	🟢	
Boden eben und rutschhemmend	🟢	
Umkleidebereich und sanitäre Anlagen		
Umkleidebereiche	2	
separate Räumlichkeit	🟢	Damen in Büroraum, weitere Spinde in Schlauchwäscherei
ausreichend dimensioniert	🔴	
geschlechtergetrennt	🟢	
bauliche Schwarz-Weiß-Trennung	🟡	keine Doppelspinde
Toiletten	🟢	
Duschen	🟡	Damen im Obergeschoss
Lagerflächen und sonstige Räumlichkeiten		
Lager für Einsatzmaterialien	🟡	Fahrzeugstellplatz u. Regale in Werkstattbereich
ausreichend Kapazität	🟡	ausgereizt, verteilt über gesamtes Gebäude
Gefahrstofflagerung gemäß TRGS	🔴	
Werkstatt/-bank	🟢	
Büro	🟢	
Küche	🟢	
Schulungsraum	🟢	
moderne Schulungsmaterialien	🟢	
ausreichende Kapazität	🟢	
Bemerkungen/Fazit		
Im Feuerwehrhaus können nicht alle Anforderungen gemäß DIN und UVV eingehalten werden. Insbesondere die An- & Abfahrtswege, Alarmwege und Abstandsflächen sind zu bemängeln. Durch die Auflösung des Interimsstandortes wird sich die Situation in den Umkleiden weiter verschärfen.		

Tabelle 6.9 Begehungsprotokoll Feuerwehrhaus Budenheim

6.5.3 Werkstatt- und Sonderbereiche

Zur Wartung und Pflege von Schlauchmaterial, Atemschutzgeräten und weiteren Sonderausrüstungen wurden nach der Indienststellung des Feuerwehrhauses nachträglich Werkstattbereiche eingerichtet. Hierunter befinden sich Atemschutzwerkstatt, Schlauchwerkstatt und Funkwerkstatt. Zudem verfügt das Feuerwehrhaus über eine Kleiderkammer sowie eine Waschhalle.

Die derzeitige Atemschutzwerkstatt weist eine Größe von rund 15 m² auf. Derzeit ist in den Räumlichkeiten eine Einhaltung der Schwarz-Weiß-Trennung nicht möglich. Aufgrund einer fehlenden Be- und Entlüftung besteht eine Gefahr von ausgasenden Schadstoffen der Atemschutzgeräte. Zudem kann eine Inhalation von Reinigungs- und Desinfektionsmitteln nicht ausgeschlossen werden.

Die Funkwerkstatt befindet sich im Dachspeicher des Gebäudes. In ihrer derzeitigen Gestaltung hat sie provisorischen Charakter. Aufgrund fehlender Isolierung und dem Betonboden kühlt der Raum im Winter stark ab und überhitzt im Sommer. Insgesamt stellt dies ein unzureichendes Raumklima für Werkstätten dar. Die DIN 14092-1 sieht für Werkstätten eine Mindesttemperatur von +19 °C vor. Zudem ist kein Fluchtweg vorhanden. Weitere Mängel stellen eine mangelnde Beleuchtung sowie ungenügend Lagerflächen dar.

Die Kleiderkammer befindet sich ebenfalls im Dachspeicher des Feuerwehrhauses. Analog zur Funkwerksatt weist sie durch eine fehlende Isolierung und den Betonboden ein ungeeignetes Raumklima auf. Sie verfügt ebenfalls über keinen Rettungsweg oder eine ausreichende Beleuchtung. Zudem sind auch hier die Lagermöglichkeiten begrenzt.

Die Waschhalle wird zur Reinigung der Einsatzfahrzeuge nach Einsätzen und Übungen genutzt. Mit einer Länge von zehn Metern ist sie ungeeignet, um größere Einsatzfahrzeuge innerhalb der Halle zu reinigen. Hierzu muss das Tor der Halle offenbleiben und die Fahrzeuge stehen außerhalb der Waschhalle. Dies kann dazu führen, dass das Abwasser nicht dem Ölabscheider zugeführt wird.

6.6 Alarm- und Ausrückeordnung

Seitens der Freiwilligen Feuerwehr der Gemeinde Budenheim wurde eine Alarm- und Ausrückeordnung (AAO) erstellt, die je nach Einsatzstichwort die notwendigen Einsatzmittel alarmiert. In der zuständigen Leitstelle ist die AAO hinterlegt, so dass eine zielgenaue Alarmierung erfolgen kann. Die Alarmierung findet dabei mittels digitalen Funkmeldeempfängern statt (vgl. Abschnitt 6.4.6)

Gemäß den Angaben der Leitung der Feuerwehr bestehen Probleme in der Zusammenarbeit mit der Leitstelle. Hierbei wird insbesondere eine unzureichende Kommunikation, aber auch Probleme bei der Alarmierung genannt.

Die Feuerwehr der Gemeinde Budenheim ist in verschiedene Einsatzkonzepte des Landkreises mit Einsatzkräften und Einsatztechnik eingebunden. Zu nennen ist bspw. der Alarm- und Einsatzplan Stromausfall/ Gasmangellage.

7 Hilfsfrist und Teilzeiten

Im Folgenden wird die Einhaltung der Hilfsfrist durch die Feuerwehr untersucht. Die Hilfsfrist besteht aus der Gesprächs- und Dispositionszeit der Leitstelle, der Ausrückzeit und der Fahrzeit (vgl. Kapitel 3).

Definition Hilfsfrist/Eintreffzeit:

$$\textbf{Hilfsfrist} = \textbf{Gesprächs- und Dispositionszeit} + \underbrace{\textbf{Ausrückzeit} + \textbf{Fahrzeit}}_{\textbf{Eintreffzeit}}$$

Auf die **Gesprächs- und Dispositionszeit** der Leitstelle haben die operativen Kräfte der Feuerwehr im Regelfall keinen Einfluss. Hier wird im Normalfall ein Richtwert von 1,5 Minuten angesetzt.

Die **Ausrückzeit** beschreibt den Zeitraum von der Alarmierung der Einsatzkräfte und dem Ausrücken des ersten Löschfahrzeuges aus dem Feuerwehrhaus.

Die **Fahrzeit** resultiert aus der Verteilung der Einsatzorte und ergibt sich durch die Standortstruktur der Feuerwehr. Beides ist jedoch nur bedingt durch die Feuerwehr zu beeinflussen.

Die **Eintreffzeit** bezeichnet den Zeitraum von der Alarmierung der der Einsatzkräfte bis zum Eintreffen am Einsatzort.

Gemäß § 1 FwVO ist die Feuerwehr einer Gemeinde so aufzustellen, dass sie in der Regel zu jeder Zeit und an jedem an einer öffentlichen Straße gelegenen Ort ihres Zuständigkeitsbereichs innerhalb einer Eintreffzeit von acht Minuten nach der Alarmierung wirksame Hilfe einleiten kann. Perspektivisch soll nach der flächendeckenden Einrichtung von Integrierten Leitstellen in Rheinland-Pfalz die Einsatzgrundzeit auf 10 Minuten erhöht werden.

Hinweis:

Die Erstellung eines Bedarfsplans enthält grundsätzlich eine detaillierte Auswertung der Einsatzdaten und Einsatzberichte. Um möglichst umfassende Ergebnisse zu erzielen, hat sich der Rückgriff auf Leitstellendatensätze bewährt. Dabei liefern Datensätze auf Ebene der einzelnen Einsatzfahrten pro Fahrzeuge die beste Analysebasis und sind daher zu bevorzugen. Vor allem für die Ermittlung des Erreichungsgrades ist es wichtig zu wissen, wann welches Fahrzeug mit welcher Stärke an der Einsatzstelle eingetroffen ist.

Im Rahmen der Erstellung dieses Bedarfsplans stand jedoch kein entsprechender Leitstellendatensatz zur Verfügung. Die Auswertungen basieren daher ausschließlich auf den Daten der Freiwilligen Feuerwehr Budenheim. Aus den vorliegenden Einsatzberichten gingen weder Teilzeiten noch fahrzeugbezogene Besetzungsstärken hervor. Zudem lagen die Ausrück- und Eintreffzeiten nicht sekundengenau vor. Dies kann die Analyse der Teilzeiten sowohl positiv als auch negativ beeinflussen.

Daher können im Folgenden lediglich Aussagen über die Ausrück- und Eintreffzeiten getroffen werden. Aufgrund der fehlenden Angaben zur Mannschaftsstärke der einzelnen Einsatzfahrzeuge ist eine genaue Bestimmung des tatsächlichen Erreichungsgrads der Freiwilligen Feuerwehr Budenheim nicht möglich. Auf Grundlage der dokumentierten Eintreffzeiten lässt sich jedoch ein theoretisch maximaler Erreichungsgrad ableiten.

7.1 Ausrückzeiten

Die Ausrückzeit ist eine Größe, die durch Maßnahmen der Feuerwehr (bspw. Anpassungen am Feuerwehrhaus oder Anpassung der Einsatztaktik) beeinflussbar ist. Sie ist die Zweit zwischen der Alarmierung und der Ausfahrt des ersten Löschfahrzeuges aus dem Feuerwehrhaus. Bei Freiwilligen Feuerwehren geht man grundsätzlich von einer Zielstellung von fünf Minuten aus. Gemäß den Einsatzberichten der Feuerwehr rückte die Feuerwehr im Betrachtungszeitraum von 2020 bis 2024 im Durschnitt nach 6 Minuten und 28 Sekunden aus.

Fazit:

Es wird ersichtlich, dass die Feuerwehr die Zielstellung von fünf Minuten für Freiwillige Feuerwehren verfehlt. Im Mittel rückte sie mit einer Verzögerung von eineinhalb Minuten aus.

7.2 Eintreffzeiten

Die Eintreffzeit ist die Summe aus Ausrück- und Fahrzeit. Sie ist die Größe, mittels derer die Leistungsfähigkeit einer Feuerwehr bemessen wird. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass innerhalb einer Eintreffzeit von 8 Minuten ab Alarmierung mindestens ein Löschfahrzeug die Einsatzstelle erreichen muss. Ohne ein Löschfahrzeug vor Ort können auch Planungsgrößen, wie beispielsweise eine ausreichende Anzahl an Einsatzkräften und ein geeignetes Einsatzmittel, naturgemäß nicht erreicht werden.

Die Auswertung der Einsatzberichte des Zeitraumes 2020-2024 hat Folgendes ergeben:

- In **8 Minuten** ab Alarmierung war in **62,9 %** der Fälle mindestens ein Löschfahrzeug an der Einsatzstelle.
- In **9 Minuten** ab Alarmierung war in **75,3 %** der Fälle mindestens ein Löschfahrzeug an der Einsatzstelle.
- In **10 Minuten** ab Alarmierung war in **85,6 %** der Fälle mindestens ein Löschfahrzeug an der Einsatzstelle.
- In **11 Minuten** ab Alarmierung war in **89,7 %** der Fälle mindestens ein Löschfahrzeug an der Einsatzstelle.
- In **12 Minuten** ab Alarmierung war in **91,8 %** der Fälle mindestens ein Löschfahrzeug an der Einsatzstelle.
- In **13 Minuten** ab Alarmierung war in **91,8 %** der Fälle mindestens ein Löschfahrzeug an der Einsatzstelle.
- In **14 Minuten** ab Alarmierung war in **92,8 %** der Fälle mindestens ein Löschfahrzeug an der Einsatzstelle.
- In **15 Minuten** ab Alarmierung war in **92,8 %** der Fälle mindestens ein Löschfahrzeug an der Einsatzstelle.

Da ohne ein Löschfahrzeug an der Einsatzstelle auch die Hilfsfrist nicht eingehalten werden kann, stellen die 62,9 % nach 8 Minuten bzw. die 85,5 % nach 10 Minuten auch den maximal möglichen Erreichungsgrad dar. Den Einsatzberichten kann jedoch nicht entnommen werden, ob das erste Einsatzfahrzeug auch immer ein Löschfahrzeug war.

Seitens der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren wird ein Ziel-Erreichungsgrad von 90 % empfohlen. Bei Freiwilligen Feuerwehren hat sich deutschlandweit ein Ziel-Erreichungsgrad von 80 % etabliert. Entsprechende Zielstellungen werden seitens einzelner Bundesländer empfohlen. Grundsätzlich kann ab einem Erreichungsgrad von 80 % von einer leistungsfähigen Feuerwehr ausgegangen werden.

7.3 Räumliche Erreichbarkeit des Gemeindegebietes

Die räumliche Erreichbarkeit der Gebietskörperschaft bildet die grundlegende Voraussetzung einer Feuerwehr zur Erfüllung ihrer Aufgaben.

Im vorliegenden Kapitel wird die Erreichbarkeit der Gebietskörperschaft seitens der Feuerwehr analysiert. Ziel ist es, potenzielle Defizite bei der Erreichbarkeit festzustellen und im anschließenden SOLL-Konzept notwendige Maßnahmen zur Verbesserung der räumlichen Erreichbarkeit oder gegebenenfalls detaillierte Kompensationsmaßnahmen für nicht erreichbare Gebiete festzulegen.

7.3.1 Methodik

Zur Darstellung der räumlichen Erreichbarkeit des Stadtgebietes wird mit Hilfe eines Geoinformationssystems eine Fahrzeitsimulation durchgeführt. Auf diese Weise lassen sich hausnummerngenau die Gebiete in der Gebietskörperschaft darstellen, die innerhalb einer definierten Fahrzeit von einem Standort für einen vorgegebenen Fahrzeugtyp erreichbar sind.

Die Grundlage für diese Fahrzeitsimulation bildet ein digitales Straßennetz der Gebietskörperschaft. Jede in diesem Netz existierende Straße ist dabei in einzelne Straßensegmente unterteilt, denen eine bestimmte Fahrgeschwindigkeit zugeordnet ist. Diese beruht auf Realdaten. D. h., die Fahrgeschwindigkeit für jedes einzelne Straßensegment wird auf Basis echter Fahrinformationen festgelegt. Die Segmentgeschwindigkeit wird halbjährlich aktualisiert. Gleichzeitig findet eine ständige Überprüfung und Verifizierung seitens der Forplan GmbH statt. Mittels vielfältiger Einstellungsmöglichkeiten können die Fahreigenschaften unterschiedlicher Fahrzeugtypen exakt simuliert werden. Beispielsweise bewirken Einstellungen in Gewicht oder Höhe, dass Unterführungen oder Brücken nicht berücksichtigt werden. Hierdurch lässt sich die hausnummerngenaue Erreichbarkeit der Gebietskörperschaft je Fahrzeugtyp (Mannschaftstransportwagen, Hubrettungsfahrzeug usw.) darstellen.

Es ist nicht auszuschließen, dass Einzelfahrten zu abweichenden Ergebnissen führen können. In diesem Zusammenhang spielen Bedingungen wie Straßenzustand, Witterung, Verkehrsaufkommen, Beladungszustand usw. eine wesentliche Rolle.

7.3.2 Auswertung der Fahrzeiten gemäß Fahrzeitsimulation

Die tatsächliche Eintreffzeit richtet sich nach den erzielten Ausrückzeiten (vgl. Abschnitt **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**). Auf Basis der einzuhaltenden Eintreffzeit resultiert eine verbleibende Fahrzeit für jeden Feuerwehrstandort (Eintreffzeit – Ausrückzeit = verbleibende Fahrzeit).

In Abbildung 7.1 werden zunächst die simulierten Fahrzeiten dargestellt – ohne Berücksichtigung der jeweiligen Ausrückzeiten.

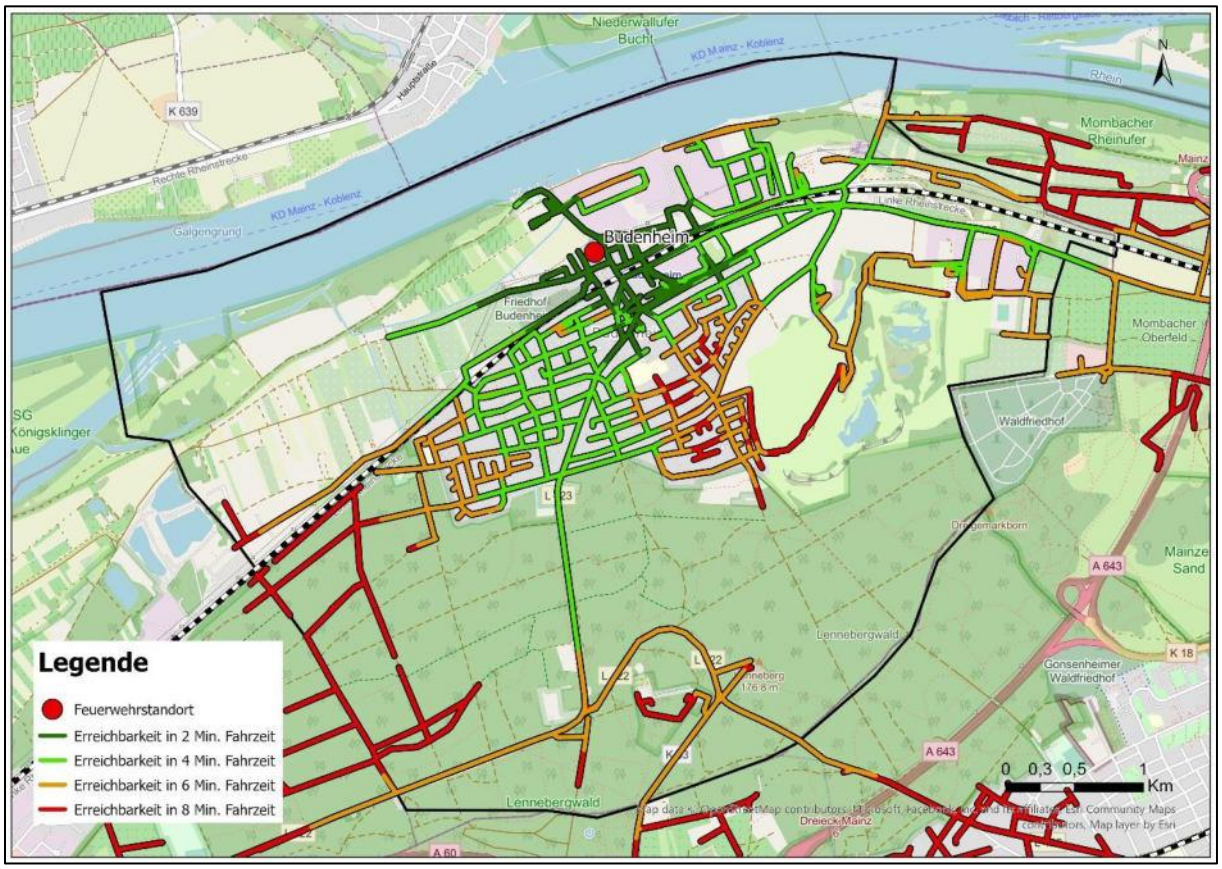


Abbildung 7.1 Zeitliche Erreichbarkeit des Gemeindegebietes

Es wird ersichtlich, dass der überwiegende Teil der bebauten Fläche in einer Fahrzeit von zwei bis vier Minuten erreicht wird. Insbesondere im Süden befinden sich jedoch ebenfalls Bereiche, die erst in einer Fahrzeit von sechs bis acht Minuten erreicht werden können.

7.4 Erreichungsgrad

Der Erreichungsgrad stellt den Anteil an Einsätzen dar, bei denen die Eintreffzeit und die definierte Funktionsstärke eingehalten wurden. Trotz der Verpflichtung zum Einbau von Rauchwarnmeldern in Neubauten und Nachrüsten von Rauchwarnmeldern in Bestandsgebäuden kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich beim Eintreffen der Feuerwehr noch Personen im Gebäude befinden und durch die Feuerwehr gerettet werden müssen. Da die Überlebenswahrscheinlichkeit einer Person im Brandrauch im Zeitverlauf stetig abnimmt, ist eine möglichst kurze Eintreffzeit notwendig. Die FwVO schreibt aus diesem Grund eine Eintreffzeit von acht Minuten vor. Perspektivisch soll diese in Rheinland-Pfalz auf zehn Minuten erhöht werden. Als standardisiertes Schadensereignis gilt der Wohnungsbrand im Obergeschoß eines mehrgeschossigen Gebäudes. Da diese Brände regelmäßig die größten Personenschäden fordern. Neben Feuer und Rauch in der betroffenen Nutzungseinheit kommt es auch zu Raucheintrag in den Treppenraum. Es sind Personen über Leitern der Feuerwehr zu retten und eine Brandbekämpfung durchzuführen. Die Qualifikationskriterien für die Menschenrettung und Brandbekämpfung werden in der Feuerwehrdienstvorschrift 3 beschrieben. Dort wird ein Kräfteansatz von 9 Funktionen vorausgesetzt.

Hinweis:

Aufgrund der fehlenden Datengrundlage war es nicht möglich, den Erreichungsgrad zu berechnen. Es lagen weder ein Leistellendatensatz mit fahrzeuggenauen Statuszeiten noch Einsatzberichte mit fahrzeuggenauen Einsatzkräftestärken vor.

Eine Aussage zur Leistungsfähigkeit der Feuerwehr lässt sich daher nur aufgrund der Teilzeiten (Ausrückzeit u. Eintreffzeit) und der Fahrzeitsimulation treffen. Wie im Abschnitt 7.1 dargestellt, verfehlt die Feuerwehr Budenheim die Zielstellung von fünf Minuten bei der Ausrückzeit. Ein verzögertes Ausrücken führt dazu, das bei einer vorgeschriebenen Einsatzgrundzeit von acht oder zehn Minuten die zur Verfügung stehende Fahrzeit verringert wird. Die Auswertung der Eintreffzeiten im Abschnitt 7.2 zeigt jedoch auch, dass ein Einsatzfahrzeug in **62,9 % nach acht Minuten** bzw. **85,5 % nach 10 Minuten** nach der Alarmierung am Einsatzort war. Da ohne ein Löschfahrzeug an der Einsatzstelle auch die Hilfsfrist nicht eingehalten werden kann, stellen diese beiden Werte die maximal möglichen Erreichungsgrade dar. Den Einsatzberichten kann jedoch nicht entnommen werden, ob das erste Einsatzfahrzeug an der Einsatzstelle immer ein Löschfahrzeug war. Grundsätzlich kann ab einem Erreichungsgrad von 80 % von einer leistungsfähigen Feuerwehr ausgegangen werden.

8 Gefährdungs- und Risikoanalyse

Wie in jeder Kommune existieren auch in der Gemeinde Budenheim potenzielle Gefahrenquellen, welche die öffentliche Sicherheit bedrohen können. Für eine bedarfsgerechte Bemessung der Feuerwehr ist ein Überblick über die potenziellen Gefahren des Einsatzgebietes erforderlich.

Bei dieser Bemessung einer möglichen Gefährdung oder eines möglichen Risikos müssen verschiedene Parameter berücksichtigt werden. Hierzu zählen schwerpunktmäßig die Siedlungsstruktur, die Topografie, die Verkehrsflächen, die Einflüsse durch Wetterereignisse sowie die Struktur von Industrie und Gewerbe.

8.1 Allgemeine Gefährdungsanalyse

Im Rahmen der vorliegenden Gefährdungs- und Risikoanalyse werden die potenziellen Gefahrenschwerpunkte festgestellt. Ebenso wird die Erreichbarkeit der Gefahrenschwerpunkte durch die Feuerwehr analysiert. Weiterhin wird auf die vorhandene Löschwasserversorgung eingegangen, die - angepasst an die Gefahrenschwerpunkte - für eine effektive Hilfeleistung unumgänglich ist.

8.1.1 Allgemeine Daten

Budenheim ist eine verbandsfreie Gemeinde im Landkreis Mainz-Bingen in Rheinland-Pfalz. Es ist gemäß Landesplanung als Grundzentrum ausgewiesen. Budenheim liegt in Rheinhessen neun Kilometer westlich des Stadtzentrums der rheinland-pfälzischen Landeshauptstadt Mainz, begrenzt vom nördlich vorbeifließenden Rhein und dem Lennebergwald, der den Wohnort Budenheim von Süden bis Westen markiert. Östlich der Gemeinde liegen die Mainzer Stadtteile Mombach und Gonsenheim, südlich Mainz-Finthen, westlich von Budenheim liegt der Ingelheimer Stadtteil Heidesheim am Rhein. Auf der gegenüberliegenden Rheinseite liegt das zum hessischen Rheingau-Taunus-Kreis gehörende Walluf.

Geographische Lage	50° 01' 27` nördliche Breite 008° 10' 21` östliche Länge
Maximale Ausdehnung	Nord-Süd: ca. 3,3 km West-Ost: ca. 4,5 km
Höchster Punkt	177 m ü. NN (Lenneberg im Lennebergwald)
Niedrigster Punkt	80 m ü. NN (Rheinufer)

Tabelle 8.1 Allgemeine Daten

Ortsteil	Anzahl der Einwohner (Stand: 31.12.2023)
Budenheim	8.669
Summe	**8.669**

Tabelle 8.2 Einwohner

Aus der Bevölkerungszahl und der Gemeindefläche errechnet sich eine Bevölkerungsdichte von 817,8 E/km2. Hiermit liegt man deutlich über dem deutschlandweiten Durchschnitt von ca. 233 E/km2.

Die Flächennutzung stellt sich wie folgt dar:

Flächenart	Fläche in km²
Gebäude- und Freifläche, Betriebsfläche	2,266
Erholungsfläche, Friedhofsfläche	0,027
Verkehrsfläche	1,050
Waldfläche	5,024
Wasserfläche	1,102
sonstige Flächen	1,130
Summe	**10,60**

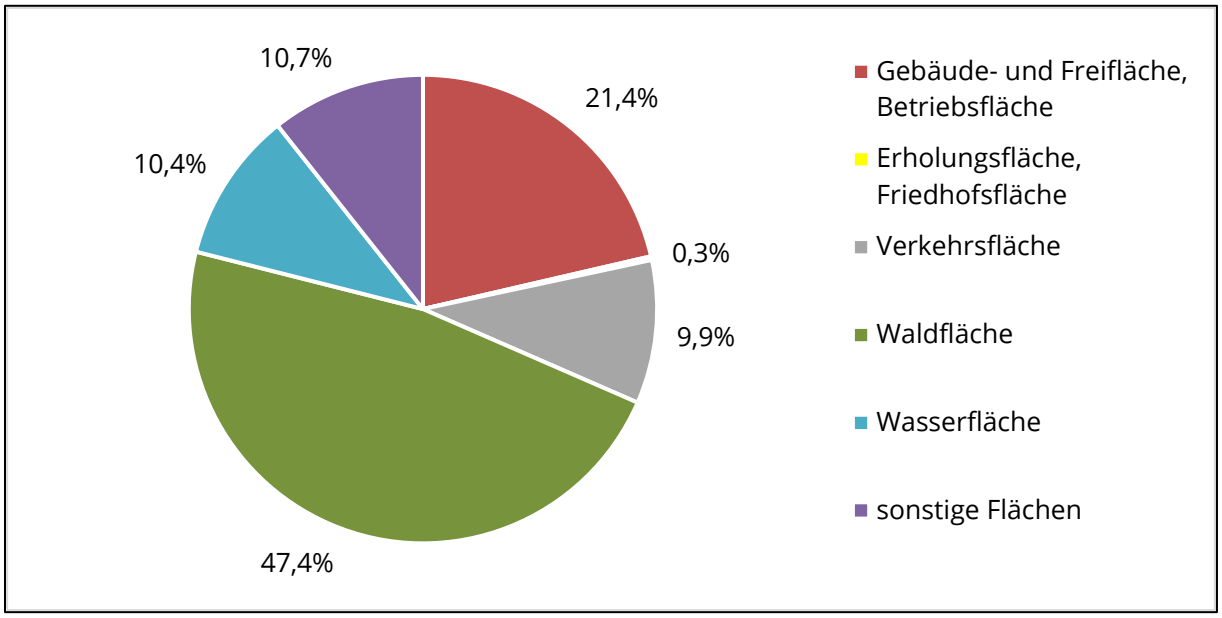


Tabelle 8.3 Flächennutzung

Das Gemeindegebiet ist durch Waldgebiete geprägt. Insgesamt werden damit 47,4 % der Gesamtfläche naturnah genutzt. Daraus ergeben sich ein erhöhtes Gefährdungspotenzial durch Wald- und Vegetationsbrände sowie Einsätze im Zusammenhang mit forstwirtschaftlichen Maschinen. Besondere Gefahren entstehen hierbei durch erschwerte Zuwegungen, erhöhte Brandlasten, fehlende Löschwasserentnahmestellen und Technische Hilfeleistungen im größeren Um-

fang aufgrund des Einsatzes von Großmaschinen. Daneben bilden rund 10 % des Gemeindegebietes Wasserflächen. Auch Einsätze auf Wasserflächen stellen eine Herausforderung für die Feuerwehr da.

8.1.2 Pendler

Mit täglich 2.145 Einpendlern und 3.212 Auspendlern (Stand 2023) weist die Gemeinde Budenheim ein negatives Pendlersaldo auf. Es halten sich somit tagsüber weniger Menschen im Gemeindegebiet auf als nachts und am Wochenende.

Mit weiteren 468 Binnenpendlern ergibt sich ein Gesamtaufkommen von 5.834 täglichen Pendlerbewegungen. Auf den Verkehrswegen ist daher zu Stoßzeiten mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen.

8.1.3 Bebauungsstruktur

In der Gemeinde Budenheim dominiert die Wohnbebauung. Die Bebauungsstruktur ist mit überwiegend Gebäuden der Gebäudeklasse 1 bis 3 als offen zu beschreiben. Neben Einfamilienhäusern sind auch Reihenhäuser vorzufinden. Einige Gebäude besitzen dabei jedoch auch eine Rettungshöhe von über 18 Metern. Entlang der Hauptverkehrsachse gibt es verschiedene kleinere Gewerbe- und Handwerksbetriebe. Weiteres Gewerbe und Industrie befinden sich in verschiedenen Gewerbe- und Industriegebieten (vgl. Abschnitt 8.1.6).

8.1.4 Verkehrsflächen

Verkehrsflächen stellen ein erhöhtes Gefahrenpotenzial dar, wobei ein besonderes Augenmerk auf die Knoten- und Verbindungspunkte der Verkehrswege sowie die unterirdisch verlaufenden Abschnitte gerichtet ist. Ein großer Teil der Feuerwehreinsätze steht im Zusammenhang mit dem Straßenverkehr (Verkehrsunfälle, Ölspuren usw.). Andere Verkehrssysteme, wie Wasserstraßen oder das Schienennetz, können besondere Herausforderungen für die Feuerwehr darstellen. Im Folgenden werden die vorhandenen Verkehrsflächen im betrachteten Gebiet aufgezählt und beschrieben.

Straßennetz:

Besonders größere Straßen sind häufig durch Güterverkehr mit LKWs befahren. Dadurch können Verkehrsunfälle mit komplexen technischen Hilfeleistungen entstehen. Zusätzlich können sich auf Straßen auch Gefahrgutvorfälle ereignen, die wiederum spezielle Anforderungen an die Einsatzkräfte stellen.

Im Gemeindegebiet sind die Landesstraßen L 422 und L 423 als Hauptverbindungsstraßen zu nennen. Einen weiteren Gefahrenpunkt stellt die Kreisstraße K 33 dar.

Schienenverkehr:

Durch das Gemeindegebiet verläuft die linke Rheinstrecke. Sie ist eine Hauptbahn entlang des Nieder- und Mittelrheins und verbindet die Städte Köln, Bonn, Koblenz und Mainz. Die Strecke ist auf ihrer gesamten Länge zweigleisig ausgebaut und elektrifiziert. Sie zählt zu den meistbefahrenen Eisenbahnstrecken Deutschlands und ist eine wichtige Nord-Süd-Verbindung im Westen von Deutschland. Budenheim ist ein Haltepunkt für Nahverkehrszüge auf dieser Strecke. Überwiegend halten hier Züge der Mittelrheinbahn, im Nacht- und Berufsverkehr halten auch einzelne Züge der Linie RB 33.

Flugverkehr

Im Gemeindegebiet existieren weder ein Flugplatz noch ein Flughafen. Der Flugplatz Mainz-Finthen befindet sich rund 6,5 km südwestlich der Gemeinde. Der nächstgelegene Verkehrsflughafen ist der Flughafen Frankfurt. Dieser ist 28 km Luftlinie entfernt. Hierbei verlaufen Abflug-, Anflug- und Überleitungsstrecken über oder in direkter Nähe zum Gemeindegebiet.

Bundeswasserstraße Rhein

Auf einer Länge von rund 4 km bildet der Rhein die nördliche Gemeindegrenze und stellt gleichzeitig die Ländergrenze zwischen Rheinland-Pfalz und Hessen dar. Er ist in seiner ganzen Länge eine Bundeswasserstraße. Der Rhein ist eine der bedeutendsten europäischen Wasserstraßen und zählt zu den verkehrsreichsten Wasserstraßen der Welt. Die Gemeinde Budenheim befindet sich dabei am Oberrhein. Täglich verkehren im Bereich der Landeshauptstadt Mainz rund 300 Schiffe. Im Gemeindegebiet befinden sich verschiedene Anlegeplätze und Verladeanlagen für große Frachtschiffe. Des Weiteren sind 2 Schiffswerften und eine Bootstankstelle vorhanden. Zudem ist in einem Altrheinnebenarm ein Boots- und Jachthafen mit ca. 120 Bootsliegeplätzen vorhanden. Zusätzlich ist der Altrheinnebenarm ein beliebter Ankerort für viele Freizeitboote.

8.1.5 Gefährdung durch Hochwasser und Starkregen

Es bestehen gemäß der EG-Hochwasserrisikomanagementrichtlinie (EG-HWRM-RL) in der Gemeinde Budenheim potenzielle Gefährdungen durch Rheinhochwasser. Die Hochwassergefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz bilden drei abgestufte Häufigkeitsszenarien ab:

- HQ10: Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit (im statistischen Mittel häufiger als alle 10 Jahre)

- HQ100: Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (im statistischen Mittel häufiger als alle 100 Jahre)
- HQextrem: Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (seltener als alle 200 Jahre oder Extremereignisse)

Gemäß den Hochwasser- und Risikokarten werden entlang des Rheins in jedem der Häufigkeitsszenarien Überschwemmungen vorhergesagt. Die Darstellung der Überschwemmungsflächen befindet sich im Anhang B.

Gemeinde	Hochwasserszenarien		
	HQ10	HQ100	HQextrem
Budenheim	ja	ja	ja

Abbildung 8.1 Hochwassergefahren

Neben Hochwasserereignissen kommt es deutschlandweit immer häufiger zu lokalen Starkregenereignissen. Hier fällt innerhalb kurzer Zeit so viel Regen, dass die Wassermassen nicht abfließen können und für entsprechende Überschwemmungen gerade in Senken sorgen. Diese Ereignisse können in der gesamten Kommune auftreten. Gemäß Prognosen werden diese Ereignisse in Zukunft aufgrund des fortschreitenden Klimawandels häufiger werden und in ihrer Intensität zunehmen. Es wird zwangsläufig zukünftig eine Aufgabenverlagerung der Feuerwehr hin zu Unwettereinsätzen geben.

8.1.6 Gefährdung durch Industrie und Gewerbe

Bei Bränden in Gewerbebetrieben ist stets mit einer Vielzahl unterschiedlicher Risiken zu rechnen, die im Voraus nicht immer bekannt sind.

- Brände in Gewerbegebieten werden am Tage normalerweise frühzeitig entdeckt. Nachts und an Wochenenden können u. U. Großbrände entstehen, wenn der Betrieb nicht besetzt ist oder über keine Brandmeldeanlage verfügt und ein Feuer eine entsprechend lange Vorbrenndauer hat.
- Brände in Lagerhallen führen häufig zu ausgedehnten Einsätzen, da weitläufige Konstruktionen und Brandabschnitte oftmals eine Brandausbreitung auf weitere Gebäudeteile begünstigen.
- Bei vielen Einsätzen in Gewerbebetrieben muss von der Feuerwehr erkundet werden, ob Gefahrstoffe vorhanden sind. Das gilt nicht nur für Betriebe, die bekanntermaßen chemische Stoffe verarbeiten, sondern auch für andere Betriebe.
- Brände in Gewerbebetrieben müssen oft mit großen Wassermengen gelöscht werden, was den Aufbau einer entsprechenden Wasserversorgung durch Einheiten der Feuerwehr notwendig macht.
- Oftmals wird die Feuerwehr auch zu Technischen Hilfeleistungen in Gewerbegebiete gerufen. Dies geschieht vorrangig bei Unfällen mit Maschinen und bei Verladearbeiten. Zur Menschenrettung in diesen Bereichen ist seitens der Feuerwehr schweres technisches Gerät erforderlich.

In Budenheim gibt es die im Folgenden gelisteten Industrie- und Gewerbegebiete.

Ortsteil/Straße	Anzahl Betriebe	Kommentare / Besondere Gefährdungen	Fläche in km²
B-Plan "Industriegebiet am Rhein" - Chemische Fabrik Budenheim	1	große Chemiefabrik, Alkohol- & Säurenlagerung in großen Mengen	2
B-Plan "In den 14 Morgen"	ca. 16	viele kleine Firmen mit z.T. Hinterliegergrundstücken	0,078
B-Plan "Parkallee"	ca. 7		0,025
B-Plan "Freizeit-, Sport- & Erholungspark"	1	Golfplatz mit Hotel	0,773
B-Plan "Siebenmorgengebiet"	ca. 6	kleinere Firmen, sehr enge Straße, keine Wendemöglichkeit für LKW; direkt an der L 423	0,011
Fa. Bericap	1	kunststoffverarbeitender Betrieb	0,062
Esso-Tankstelle	1	direkt an der Landesstraße und mitten im Ort gelegen	

Tabelle 8.4 Vorhandene Industrie- und Gewerbegebiete

8.1.7 Geplante Baugebiete

Die Darstellung geplanter Baugebiete ist wichtig, um die zukünftige kommunale Entwicklung abschätzen zu können. Derzeit befinden sich zwei Baugebiete in Planung. Hierbei handelt es sich um eine Wohn-, Misch & Sondernutzung sowie um ein Allgemeines Wohngebiet. Insgesamt ist mit einem Zuwachs von rd. 1.500 Einwohnern zu rechnen. Dies entspricht rund 17,3 % der derzeitigen Einwohnerzahl.

Ortsteil/Bezeichnung	Art	zus. Einwohnerzahl	zus. Betriebe	Kommentare	Fläche in km²
Dyckerhoff-Gelände	Wohn-, Misch- & Sondergebiet	1.000	ca. 2 bis 4	8,5 ha (brutto)	0,085
Wäldchenloch	Allgemeines Wohngebiet	500	0	6,4 ha (brutto)	0,064

Abbildung 8.2 Geplante Baugebiete

8.1.8 Wald- und Vegetationsbrände

In der Gemeinde Budenheim beträgt der Anteil der Waldflächen an der Gesamtfläche 47,4 %. Somit ist rund die Hälfte des Gemeindegebietes bewaldet. Es besteht daher ein entsprechendes Risiko von Wald- und Vegetationsbränden.

Langandauernde Trockenperioden während der Sommermonate befördern das Entstehen von Bränden in bewaldeten und landwirtschaftlich genutzten Gebieten. Vegetationsbrände treten in Deutschland mittlerweile nahezu ganzjährig auf und bedrohen i. d. R. auch menschliche Siedlungs- und Nutzungsgebiete. In Rheinland-Pfalz treten häufig Bodenfeuer auf, in deren Folge sich dann Waldbrände entwickeln. In der Regel gelten die Wälder in Rheinland-Pfalz zwar aus mehreren Gründen nur als gering brandgefährdet:

- Ein hoher Laubholzanteil (ca. 60 %)
- Ein zunehmend hoher Anteil an Mischwäldern
- Ein dichtes Wegenetz, das im Brandfall schnellen und gezielten Zugang für die Feuerwehren sicherstellt und auch als Brandschneisen-System fungiert

Trotzdem gibt es überall Waldorte, die aufgrund ihrer Baumartenzusammensetzung, Bodenart, Bodenvegetation, Totholzanteile usw. schon nach kurzen Trockenphasen sehr brandgefährdet sind. Erschwerend kann sich zudem die Bereitstellung einer ausreichenden Menge an Löschwasser auswirken. Im Zuge des Klimawandels ist zunehmend mit Waldbränden zu rechnen.

Gefahren bestehen einerseits durch sich schnell bewegende Feuer, die in angrenzende Gebäude ziehen und andererseits durch starke Rauchentwicklungen, die zu einer Belastung für die Bevölkerung führen.

In der Gemeinde Budenheim liegen Teile des 700 Hektar großen Lennebergwaldes. Angesichts des fortschreitenden Klimawandels besteht hier ein erhöhtes Risiko für großflächige Waldbrände.

8.1.9 Gefahrenverhütungsschaupflichtige Objekte

Im Gemeindegebiet von Budenheim ist eine Vielzahl an Objekten mit besonderen Risiken vorhanden. Dabei kann es sich um Objekte mit hohem Personenaufkommen handeln oder um Objekte, in welchen sich schwer zu rettenden Personen befinden.

Solche Objekte sind im Bereich der Menschenrettung durch die Feuerwehr als besonders einsatz- und personalintensiv anzusehen. Dazu zählen in der Regel:

- Kindergärten
- Schulen
- Krankenhaus
- Wohnheime für Senioren und behinderte Menschen
- Tageseinrichtungen für behinderte und ältere Menschen
- Einkaufszentren
- Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbewerber
- Sonderobjekte
- Kulturgüter, Bauwerke und Baudenkmale
- Beherbergungsstätten und Versammlungsstätten

Sämtliche Risikobetriebe und Einrichtungen (s. o.) wurden seitens der Feuerwehr und Verwaltung benannt.

Objekte, die der Brandverhütungsschau/Feuerbeschau unterliegen				
Name	Straße	Ort	PLZ	Objektkategorie/-art
Aparthotel Parkallee	Budenheimer Parkallee 9	Budenheim	55257	Beherbergung
ASB-Seniorenzentrum	Schulstraße 5	Budenheim	55257	Alten-/Pflegeheim
Bericap GmbH & Co.KG	Kirchstraße 5	Budenheim	55257	Industriebetrieb
Chemische Fabrik Budenheim + Grundstücksverwaltung	Rheinstraße 27	Budenheim	55257	Chemibetrieb
Gottron Reinigungsmittel GmbH	Budenheimer Parkallee 8	Budenheim	55257	Lager/Vertrieb
Schloss Waldthausen	Im Wald 1	Budenheim	55257	Beherbergung
Entsorgungszentrum der Stadt Mainz	Schwarzenbergweg 1	Budenheim	55257	Sammlung Abfall/Sondermüll
Hochhäuser Römerstraße 51,53,55	Römerstraße 51,53,55	Budenheim	55257	Hochhaus
Gasecenter Herbarh (Störfallbetrieb)	Hechtenkaute 13	Budenheim	55257	Lager/Vertrieb
Containerdienst Heinz Schöntag GmbH	Mainzer Str. 102	Budenheim	55257	Sammlung Abfall
Schule (ehem. BMA-Objekt)	Mühl-Str. 28	Budenheim	55257	Schule
Schulsporthalle	Mühl-Str. 28	Budenheim	55257	Sportstätte
Waldsporthalle und Bürgerhaus	An der Waldsporthalle	Budenheim	55257	Sport- und Versammlungstätte
Waldschwimmbad mit Saunabetrieb	Römer-Str. 70	Budenheim	55257	Schwimmbad
Rathaus	Berliner-Str. 3	Budenheim	55257	Öffentliche Einrichtung
Kindergärten & Kindergrippe	Jahn-Str. 69	Budenheim	55257	Kindergarten
	Kettler-Str. 10	Budenheim	55257	Kindergarten
	Gonsenheimer-Str. 45	Budenheim	55257	Kindergarten
	Gonsenheimer-Str. 109	Budenheim	55257	Kindergarten
Kirchen (Holzdach, Denkmalschutz)	Hauptstraße 2	Budenheim	55257	Kirche
	Binger-Str. 49	Budenheim	55257	Kirche
Tiefgaragen-Objekte (Mittel-& Großgaragen)	Erwin-Renth-Straße 1,3,4,5,7,9,11,12,13, 15,16,18,20	Budenheim	55257	Tiefgarage
	Nord-Str. 1,3 & Langstraße	Budenheim	55257	Tiefgarage
	Ernst-Ludwig-Str. 2, 4, 6	Budenheim	55257	Tiefgarage
	Binger-Str. 17	Budenheim	55257	Tiefgarage
	Friedrich-Ebert-Str. 11	Budenheim	55257	Tiefgarage
	Jahnstraße 24	Budenheim	55257	Tiefgarage
	Jahnstraße 22	Budenheim	55257	Tiefgarage
	Eaubonner Str. 33 (Überdacht, jedoch oberirdisch)	Budenheim	55257	Tiefgarage
	Heidesheimer-Str. 56	Budenheim	55257	Tiefgarage
Hochhäuser & hohe Häuser	Jahn-Str. 19	Budenheim	55257	hohes Haus
	Morgen-Str. 6,7,8	Budenheim	55257	hohes Haus
	Alice-Str. 19	Budenheim	55257	hohes Haus
Wohnhäuser mit Rettungshöhe >8m; >3	Jahnstr.18,19,22 &	Budenheim	55257	Wohnhaus
Bahnhof (ehem. BMA-Objekt)	Mainzer-Str. 15	Budenheim	55257	Bahnhof
Supermärkte	REWE und Netto	Budenheim	55257	Supermarkt
Seniorenzentrum (betreutes Wohnen)	Erwin-Renth-Str. 15	Budenheim	55257	Betreutes Wohnen
Waldhotel	Binger-Str. 94	Budenheim	55257	Beherbergung
Sporthalle (Turnverein)	Binger-Str. 52	Budenheim	55257	Sportstätte
Saunaanlage (Schwitzkasten)	Mainzer-Str. 98	Budenheim	55257	Saunastätte
Tankstelle	Binger Straße 74	Budenheim	55257	Tankstelle
Lennebergwald	Lennebergwald	Budenheim	55257	Wald
Kreuzerhof	Steinweg 23	Budenheim	55257	Lagerung Boote
Anlegeplätze Schiffe/ Boote	Rhein / Altrheinarm	Budenheim	55257	Boote
Gasübergabestation & Umspannwerk a.D.	L423 im Wald	Budenheim	55257	Gasversorgung
Gebäude "Café am Turm"	Im Wald 3	Budenheim	55257	Gebäude im Wald
Reitschule Schäfer	Im Wald 5	Budenheim	55257	Reitanlage
Umspannwerk 110 KVA	Am Steinweg	Budenheim	55257	Stromversrogung
Trafostationen ca. 24	*(Gemeindewerke Budenheim)*	Budenheim	55257	Stromversrogung
3x Brunnen für Trinkwasser	*(Gemeindewerke Budenheim)*	Budenheim	55257	Wasserversorgung
1x Wasseraufbereitungsanlage	*(Gemeindewerke Budenheim)*	Budenheim	55257	Wasserversorgung
1x Hochbehälter	Verlängerung Finther Straße	Budenheim	55257	Wasserversorgung
3x Pumpwerke (Abwasser)	*(Gemeindewerke Budenheim)*	Budenheim	55257	Abwassertechnik
Hebewerke (Abwasser)	*(Gemeindewerke Budenheim)*	Budenheim	55257	Abwassertechnik

Tabelle 8.5 Sonderobjekte

Die Gefahrenverhütungsschauen werden durch die Brandschutzdienststelle des Landkreises Mainz-Bingen durchgeführt.

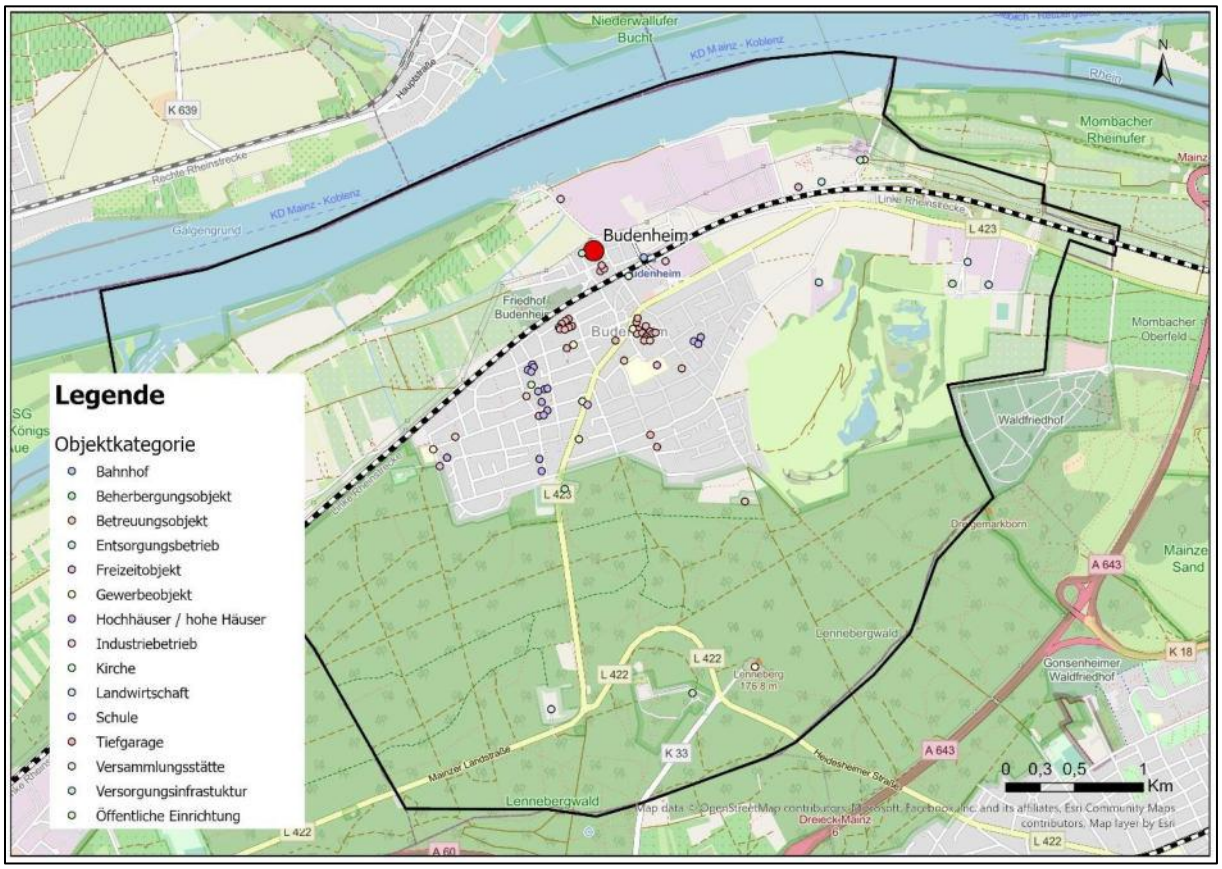


Abbildung 8.3 Objekte die der Gefahrenverhütungsschau unterliegen

8.2 Einsatzaufkommen

Die Auswertung der Einsatzstatistik liefert einen Überblick über das Einsatzaufkommen und damit über den zeitlichen Aufwand, den die Einsatzkräfte einer Freiwilligen Feuerwehr betreiben. Zudem werden die Schwerpunkttätigkeiten der Feuerwehr ersichtlich.

Auf Basis dieser Informationen ergeben sich gegebenenfalls Anpassungen bzgl. der Vorhaltung von Einsatzmaterialien oder notwendige Entlastungsmaßnahmen für die freiwilligen Einsatzkräfte, die im SOLL-Konzept beschrieben werden.

Hinweis:

Neben dem hier aufgezeigten Einsatzaufkommen entsteht zudem ein erheblicher zeitlicher Aufwand für Übungen, Fort- und Ausbildungen, Geräteprüfungen usw.

Zur Auswertung der Feuerwehreinsatzstatistik wurden die Jahresstatistiken der Feuerwehr aus den Jahren 2020 bis 2024 genutzt. In diesem Zeitraum konnten insgesamt 557 Einsätze identifi-

ziert und ausgewertet werden. In der folgenden Abbildung sind die Einsätze der Freiwilligen Feuerwehr Budenheim im Auswertungszeitraum nach Jahren und den Einsatzkategorien Brand und Technische Hilfeleistung dargestellt.

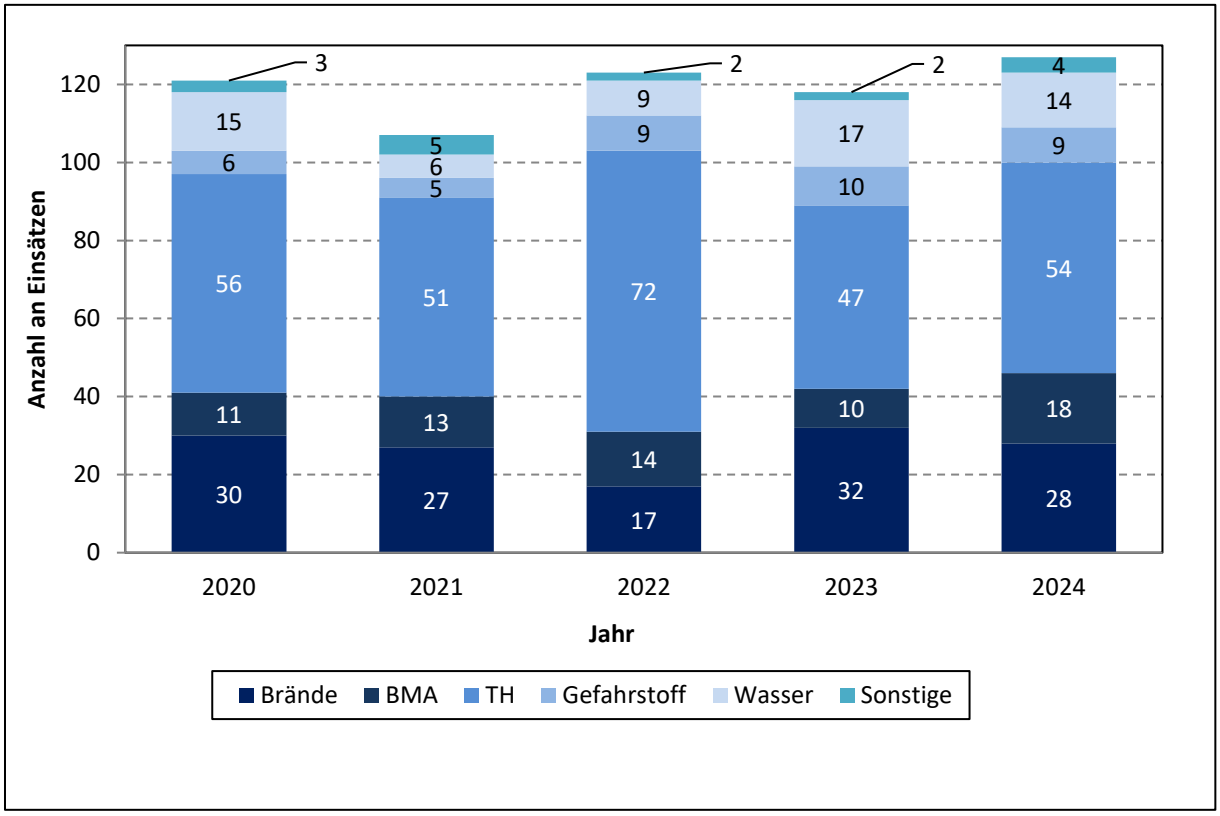


Abbildung 8.4 Einsatzaufkommen

Die Feuerwehr der Gemeinde Budenheim war im Betrachtungszeitraum (2020 bis 2024) jährlich durchschnittlich 119,2 Mal im Einsatz. Dies entspricht im Durchschnitt rund einem Einsatz alle drei Tage.

Technische Hilfeleistungen machten im Betrachtungszeitraum mit 47 % den größten Teil der Einsätze der Feuerwehr Budenheim aus. Regelmäßig kam es in der Gemeinde jedoch auch zu Brandereignissen, bei denen auch Menschenleben in Gefahr waren. Auf Brandeinsätze entfielen insgesamt 22,5 % der Einsätze. Einsätze im Zusammenhang mit Brandmeldeanlagen (BMA) hatten einen Anteil von 11,1 % am Gesamteinsatzaufkommen. Einsätze auf dem Rhein machten weitere 10,2 % der Einsätze aus. Gefahrstoffeinsätze, primär ausgelöst durch auslaufende Betriebsstoffe, machten weitere 6,5% aus. Der Anteil der sonstigen Einsätze, die in keine der zuvor genannten Kategorien eingeordnet werden können, machte 2,7 % des Gesamteinsatzaufkommens aus.

8.3 Löschwasserversorgung

Gemäß § 48 Abs. 1 Satz Nr. 2 Landeswassergesetz ist die Gemeinde Budenheim dazu verpflichtet, eine angemessene Löschwasserversorgung zu gewährleisten. Dies schließt neben der Einrichtung ebenso die Instandhaltung der Löschwasserentnahmestellen ein. Gleichzeitig sind bei einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung Eigentümer, Besitzer oder sonstige Nutzungsberichtige verpflichtet, auf eigene Kosten für eine besondere Löschwasserversorgung Sorge zu tragen (DVGW 405 Objekt- und Grundschutz).

Das zur Brandbekämpfung erforderliche Löschwasser wird im gesamten Gemeindegebiet durch die Sammelwasserversorgung sichergestellt. Das heißt, die Entnahme größerer Löschwassermengen erfolgt über die Hydranten der Wasserleitungen des Trinkwasserversorgungsnetzes. Der Feuerwehr stehen Leitungsnetz-, Hydranten und Abwasserpläne zur Verfügung.

Nach Einschätzung der Feuerwehr gibt es keine Löschwasserdefizite innerhalb der Gemeinde. Die Defizite ergeben sich häufig durch zu geringe Leitungsdurchmesser des Trinkwassernetzes, größere Entfernungen oder fehlende Löschwasserentnahmestellen. Für Bereiche mit geringer Löschwasserversorgung besteht ein Löschwasserkonzept.

9 Einteilung nach Risikoklasse

Gemäß § 3 Abs. 2 FwVO werden die örtlichen Verhältnisse, nach denen sich die erforderlichen Fahrzeuge und Sonderausrüstungen richten, mittels vier Gefahrenklassen ermittelt (Brandgefahren, Technische Gefahren und Gefahren durch Naturereignisse, ABC-Gefahren und Gefahren auf, in und durch Gewässer). Diese wiederum lassen sich in jeweils 5 Stufen einteilen. Eine entsprechende Erläuterung der Gefahrenkategorien befindet sich im Anhang der FwVO.

Die Einteilung der Ausrückebereiche in der Gemeinde Budenheim in die einzelnen Risikoklassen lautet wie folgt:

Ausrückebereich	Risikoklasse			
	Brandgefahren	Techn. Gefahren / Naturereignisse	ABC-Gefahren	Wassergefahren
Budenheim	B 3	T 3	ABC 3	W 4

Tabelle 9.1 Einteilung der Ortsteile in Risikoklassen

Grundsätzlich ist dort mit einem erhöhten Einsatzaufkommen zu rechnen, wo sich viele Menschen aufhalten. Dieses erhöhte Einsatzaufkommen spiegelt sich in erhöhten Risikowerten wider. Das höchste Risiko besteht dabei für die Kerngemeinde. Dies ist hauptsächlich mit der Siedlungsstruktur und der Bevölkerungsdichte sowie den zahlreichen gefahrenverhütungsschaupflichtigen Objekten zu erklären.

Zur Kategorie Brandgefahren:

Insgesamt ist die Bebauungsstruktur der Gemeinde Budenheim mit Gebäudeklassen 1 bis 3 als offen zu beschreiben. Es dominiert die Wohnbebauung. Einige der Gebäude besitzen dabei jedoch auch eine Rettungshöhe von 18 Metern. Zudem sind Einrichtungen im Sinne der §§ 4 und 5 des Landesgesetzes über Wohnformen und Teilhabe vorhanden. Einige der gewerblich genutzten baulichen Anlagen besitzen eine Geschossfläche über 1500 m². Des Weiteren sind zahlreiche Objekte vorhanden, die der Gefahrenverhütungsschau unterliegen. Insgesamt lässt sich daher die Gemeinde Budenheim in die Risikoklasse B 3 einordnen.

Zur Kategorie Technische Gefahren und Naturereignisse:

Das Risiko durch technische Gefahren und Gefahren durch Naturereignisse geht neben der Bebauung von den Landesstraßen L 422 und L 423 als Hauptverbindungsstraßen. Sie verbinden die Gemeinden mit den Nachbarkommunen Heidesheim, Ingelheim und Mainz und dienen als wich-

tiger Zubringer zur Autobahn A 60. Insgesamt lässt sich daher die Gemeinde Budenheim in die Risikoklasse T 3 einordnen.

Zur Kategorie ABC-Gefahren:

In der Gemeinde Budenheim befinden sich Betriebe mit Betriebsbereichen, die den Grundpflichten der Störfall-Verordnung unterliegen, sowie Bereiche mit Gefahrstoffen, die gemäß dem Gefahrstoffkonzept Rheinland-Pfalz in der Gefahrengruppe II eingestuft sind. Insgesamt lässt sich daher die Gemeinde Budenheim in die Risikoklasse ABC 3 einordnen.

Zur Kategorie Wassergefahren:

Gemäß Anlage 1 zu § 3 Abs. 2 FwVO gehen von der Binnenschifffahrt auf dem Rhein erhöhte Gefahren aus. Insgesamt lässt sich daher die Gemeinde Budenheim in die Risikoklasse W 4 einordnen.

Die Beurteilung der Risikoklassen wird im **Anhang C** dargestellt.

10 Schutzzieldefinition

Basierend auf der Gefährdungsanalyse für das Gemeindegebiet werden im folgenden Kapitel die notwendigen Leistungsanforderungen für die künftige Ausrichtung der Feuerwehr festgelegt. Neben der individuellen fachlichen Bewertung werden folgende Empfehlungen und Hinweispapiere berücksichtigt:

- Landesgesetz über den Brandschutz, die allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (LBKG)
- Feuerwehrverordnung (FwVO)
- Empfehlung der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren (AGBF) für Qualitätskriterien für die Bedarfsplanung von Feuerwehren in Städten.

In der Schutzzieldefinition wird das planmäßige Sicherheitsniveau in einer Kommune festgelegt. Die örtliche Feuerwehr soll diesen Sicherheitsstandard in der Schutzzielstufe 1 selbstständig leisten können.

Die Leistungsfähigkeit einer Feuerwehr wird anhand der Qualitätskriterien *Hilfsfrist*, *Funktionsstärke*, *Einsatzmittel* und *Erreichungsgrad* definiert. Während die Hilfsfrist auf empirischen Erkenntnissen gründet sowie rechtlich verankert ist und sich die Funktionsstärke aus einsatzorganisatorischen Erfordernissen ableitet, ist der Erreichungsgrad eine politische Entscheidung. Ein Erreichungsgrad von 80 % bedeutet, das festgelegte Schutzziel wird in acht von zehn Einsätzen eingehalten.

Unter Berücksichtigung der gesetzlichen Sicherstellungsverpflichtung ist das in einer Kommune gewünschte Sicherheitsniveau eine politische Entscheidung. Die Willensbildung und der Beschluss dieses Sicherheitsniveaus erfolgen im Gemeinderat und führen zu einer kommunalen Selbstbindung. Gleichzeitig unterliegt die Einhaltung dieser Verpflichtung der Rechtsaufsicht durch die Aufsichtsbehörden.

Die Grundlage der Schutzzieldefinition bildet die Beschreibung einer wahrscheinlichen und täglich zu erwartenden Einsatzsituation, nicht etwa die Festlegung eines bedeutenden oder seltenen Ereignisses. Die zu beschreibende Einsatzsituation soll von der Feuerwehr zu jeder Tages- und Nachtzeit nach Vorgabe der Schutzzieldefinition erfolgreich abgearbeitet werden können.

10.1 Leistungsanforderungen

Unter Berücksichtigung der gesetzlichen Sicherstellungsverpflichtung ist das in einer Stadt oder Gemeinde gewünschte Sicherheitsniveau eine politische Entscheidung. Die Willensbildung und der Beschluss dieses Sicherheitsniveaus erfolgen im Rat und führen zu einer kommunalen Selbstbindung. Gleichzeitig unterliegt die Einhaltung dieser Verpflichtung der Rechtsaufsicht durch die Aufsichtsbehörden.

Reale Einsatzsituationen sind häufig durch verschiedene Faktoren bestimmt, die Aussagen zur Qualität der Aufgabenbewältigung nur sehr bedingt zulassen. So ist es beispielsweise nicht möglich, die Qualität des Brandschutzes an der Zahl der geretteten Personen, der Zahl der Brandtoten oder der Summe der vernichteten Sachwerte festzumachen.

Eine Zielerreichung von 100 % wäre praktisch nicht realisierbar, da Unwägbarkeiten wie schwierige Witterungsverhältnisse, verstellte Zuwegungen, technische Ausfälle u. a. zur Nicht-Einhaltung des Schutzzieles führen können. Aus diesem Grund stellt das angestrebte Schutzziel das Ergebnis eines Ermessensspielraumes dar.

Die abschließende Entscheidung über das zu verabschiedende Schutzziel obliegt dem zuständigen politischen Entscheidungsgremium.

10.2 Festzusetzende Leistungsfähigkeit gemäß FwVO

Nach **§ 1 Abs. 1 FwVO** ist die Gemeindefeuerwehr so aufzustellen, dass sie in der Regel zu jeder Zeit und an jedem an einer öffentlichen Straße gelegenen Ort ihres Zuständigkeitsbereichs innerhalb von acht Minuten nach der Alarmierung (Einsatzgrundzeit) wirksame Hilfe einleiten kann.

Um im Zeitverlauf zusätzlich eine Brandausbreitung zu verhindern und den Brand wirkungsvoll zu bekämpfen, ist eine Unterstützung durch weitere Kräfte in Stufe 2 und 3 (15 bzw. 25 Minuten ab Alarmierung) notwendig.

Als Mindestkräftestärke müssen in der Regel innerhalb der Einsatzgrundzeit von acht Minuten bzw. zehn Minuten die in der FwVO aufgeführten Fahrzeuge und Sonderausrüstungen der Stufe 1; innerhalb von 15 Minuten die Fahrzeuge und Sonderausrüstung der Stufe 2 und innerhalb von 25 Minuten die Fahrzeuge und Sonderausrüstung der Stufe 3 eingesetzt werden können.

Den Mindestbedarf der Stufe 1 soll jede Gemeinde selbst in vollem Umfang bereithalten. Die Mindestbedarfe der Stufe 2 und 3 können auch im Rahmen der gegenseitigen Hilfe durch andere Gemeinden bereitgestellt werden.

10.3 Eintreffzeit gemäß FwVO

Trotz der strukturellen Voraussetzungen bei kritischen Bränden nicht vollständig auszuschließen, dass sich Personen im Gebäude befinden, die sich nicht selbstständig in Sicherheit bringen können und durch die Feuerwehr gerettet werden müssen. Da die Überlebenswahrscheinlichkeit einer Person im Brandrauch im Zeitverlauf stetig abnimmt, ist eine **möglichst kurze Eintreffzeit** auch in ländlich geprägten Bereichen notwendig.

Nach **§ 1 Abs. 1 FwVO** ist die Gemeindefeuerwehr so aufzustellen, dass sie in der **Schutzzielstufe 1** in der Regel zu jeder Zeit und an jedem an einer öffentlichen Straße gelegenen Ort ihres Zuständigkeitsbereichs innerhalb von **8 Minuten** nach der Alarmierung (**Einsatzgrundzeit**) wirksame Hilfe einleiten kann.

Hinweis:

Bezüglich der festzusetzende Hilfsfrist ist anzumerken, dass zukünftig mit einer Einsatzgrundzeit von 10 Minuten zu planen ist, dieser Sachstand soll nach Anpassung bzw. flächendeckender Einrichtung der Integrierten Leitstellen erfolgen. Seitens des Ministeriums des Inneren, für Sport und Infrastruktur wurde dies mit Beschluss vom 15 März 2012 im Erlass beschlossen.

Um im Zeitverlauf zusätzlich eine Brandausbreitung zu verhindern und den Brand wirkungsvoll zu bekämpfen, ist eine Unterstützung durch weitere Kräfte in der **Schutzzielstufe 2 innerhalb von 15 Minuten** und in der **Schutzzielstufe 3 innerhalb von 25 Minuten** nach der Alarmierung erforderlich.

10.4 Notwendige Funktionsstärke gemäß FwVO

Insgesamt ist die Bebauungsstruktur der Gemeinde Budenheim mit Gebäudeklassen 1 bis 3 als offen zu beschreiben. Es dominiert die Wohnbebauung. Einige der Gebäude besitzen dabei jedoch auch eine Rettungshöhe von 18 Metern. Zudem sind Einrichtungen im Sinne der §§ 4 und 5 des Landesgesetzes über Wohnformen und Teilhabe vorhanden. Einige der gewerblich genutzten baulichen Anlagen besitzen eine Geschossfläche über 1500 m². Des Weiteren sind zahlreiche Objekte vorhanden, die der Gefahrenverhütungsschau unterliegen. Insgesamt lässt sich daher die Gemeinde Budenheim in die Risikoklasse B 3 einordnen. Die Einsatzkräftestärke basiert dabei auf den gemäß Feuerwehrverordnung vorgesehenen Fahrzeugen der Schutzzielstufe 1.

Basierend auf den in der FwVO festgelegten Mindestbedarfen an Fahrzeugen in der Schutzzielstufe 1 ergibt sich für die Feuerwehr Budenheim folgenden Funktionsstärke:

- HLF 10 (9 Einsatzkräfte)
- HRF 18 (3 Einsatzkräfte)
- ELW 1 (4 Einsatzkräfte)

Die Funktionsstärke für die Feuerwehr Budenheim beläuft sich damit auf 16 Einsatzkräfte innerhalb der Eintreffzeit von acht bzw. zehn Minuten.

10.5 Schutzziel Kritischer Wohnungsbrand

Im Rahmen der Gefährdungs- und Risikoanalyse wurde festgestellt, dass die Gemeinde eine überwiegend offene und niedrige Wohnbebauung aufweist. In Teilen jedoch auch Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser vorzufinden sind. Somit sind folgende Charakteristika vorzufinden:

- urbaner Charakter mit dominierenden Gebäude-, Frei- und Betriebsfläche
- Überwiegende offene Wohnbebauung
- mehrere Gebäude mit Rettungshöhe bis 18 m

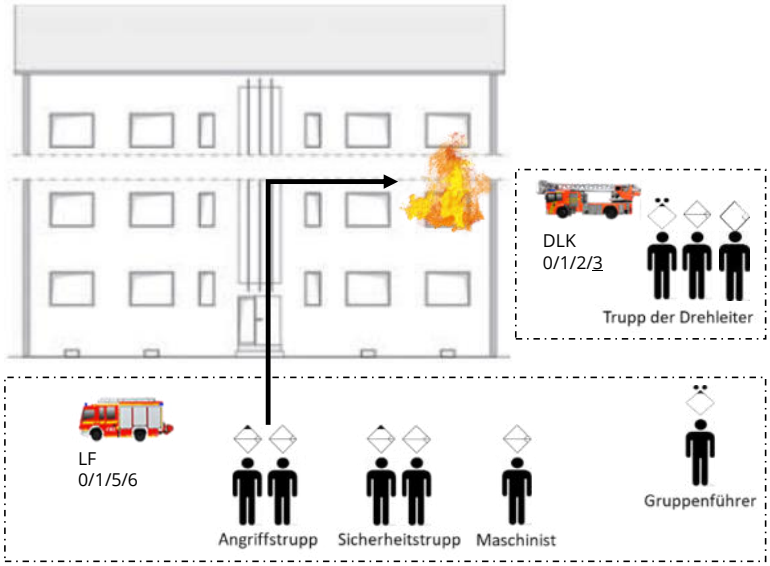
Im Rahmen der Fortschreibung der Empfehlung der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren für **Qualitätskriterien für die Bedarfsplanung von Feuerwehren in Städten** vom 19.11.2015 wurde für städtisch geprägte Bereiche ein bemessungsrelevantes Szenario als Mindeststandard bestätigt. Als geeignetes Schutzzielszenario für Brände ist auf Basis der Gefährdungs- und Risikoanalyse für das Gemeindegebiet folgendes Szenario zu definieren:

> *„Als dimensionierendes Schadensereignis gilt der Brand, der regelmäßig die größten Personenschäden fordert. Dies ist der Wohnungsbrand im Obergeschoss eines mehrgeschossigen Gebäudes. Neben Feuer und Rauch in der betroffenen Nutzungseinheit kommt es zu Raucheintrag in den Treppenraum. Es sind Personen aus der betroffenen Wohnung und aus angrenzenden Wohnungen über Leitern und über den Treppenraum zu retten. Außerdem muss die Brandausbreitung verhindert und der Brand gelöscht werden. Dieses Ereignis wird als kritischer Wohnungsbrand bezeichnet.“*

Trotz einer flächendeckenden **Pflicht zum Einbau von Rauchwarnmeldern** in Neubauten und **Nachrüsten von Rauchwarnmeldern** in Bestandsgebäuden. Gebieten ist nicht vollständig auszuschließen, dass sich Personen im Gebäude befinden, die sich nicht selbstständig in Sicherheit bringen können und durch die Feuerwehr gerettet werden müssen. Da die Überlebenswahrscheinlichkeit einer Person im Brandrauch im Zeitverlauf stetig abnimmt, ist eine **möglichst kurze Eintreffzeit** notwendig. Derzeit sieht die Feuerwehrordnung daher eine Eintreffzeit von **acht Minuten** vor. Perspektivisch soll diese jedoch nach der flächendeckenden Einrichtung der Integrierten Leitstellen eine Anpassung auf **zehn Minuten** erfolgen.

Die Abbildung 10.1 stellt die empfohlene Zusammensetzung der ersten taktischen Einheit zur Menschrettung dar, die für die gesamte Gemeinde als Grundschutzeinheit innerhalb der Schutzzielstufe 1 definiert wird.

Szenario „Wohnungsbrand in mehrgeschossigem Gebäude“ Brand im Obergeschoss eines mehrgeschossigen Gebäudes, verrauchte Rettungswege, Personen im Gebäude eingeschlossen.



Stufe 1 (Eintreffzeit 10 Minuten):

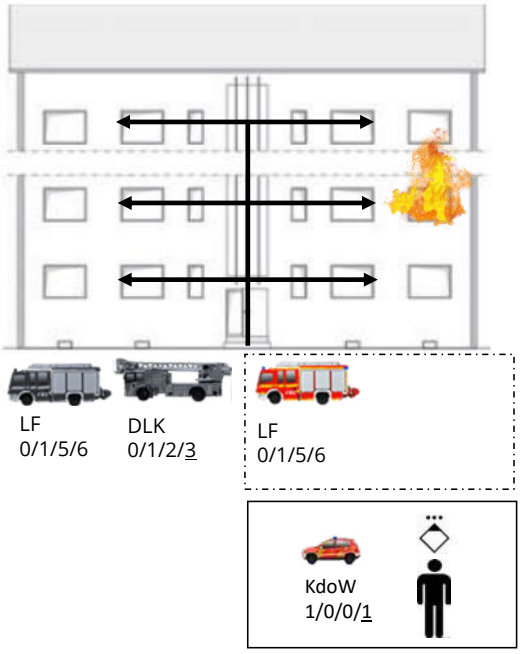
1 Fkt.	**Gruppenführer**: Erkundung und Einleitung von Erstmaßnahmen, Raumordnung und Nachforderung
1 Fkt.	**Maschinist**: Unterstützt bei Absicherung der Einsatzstelle und Bereitstellung von Einsatzmitteln / Aufbau der Wasserversorgung, bedient die Pumpe
2 Fkt.	**Angriffstrupp**: Absuchen von Räumen im Gebäude, ggf. Brandbekämpfung
2 Fkt.	**Wassertrupp**: Herstellen der Wasserversorgung, Sicherheitstrupp
3 Fkt.	**Drehleiterbesatzung**: Personenrettung über Drehleiter oder Steckleiter
9 Fkt.	**Gesamt**

Abbildung 10.1 Funktionszusammensetzung allgemeine Schutzzielstufe 1

Die erste Einheit soll aus 9 Einsatzkräften bestehen. Hierdurch kann ein Innenangriff zur Menschenrettung und Brandbekämpfung gemäß FwDV 3 und gleichzeitig eine Menschenrettung mittels Leiter (Steckleiter oder Drehleiter) vorgenommen werden.

Nachfolgend ist die Zusammensetzung der zweiten taktischen Einheit zur vollständigen Brandbekämpfung (Schutzzielstufe 2) bei diesem Szenario dargestellt. Diese Kräfte sollten demzufolge innerhalb der Schutzzielstufe 2 eintreffen, um die in Stufe 1 dargestellten Kräfte zu unterstützen.

Szenario „Wohnungsbrand in mehrgeschossigem Gebäude“



Stufe 1 (Eintreffzeit 10 Minuten)

1 Fkt.	Gruppenführer
1 Fkt.	Maschinist
2 Fkt.	Angriffstrupp
2 Fkt.	Wassertrupp
3 Fkt.	Drehleiterbesatzung
9 Fkt.	Gesamt

Stufe 2 (Eintreffzeit 15 Minuten)

1 Fkt.	**Gesamteinsatzleiter** Festlegung der Einsatzschwerpunkte und -taktik, Abstimmung mit RD
1 Fkt.	**Staffelführer Löschfahrzeug**: Brandbekämpfung, Übernahme eines Einsatzabschnittes
1 Fkt.	**Maschinist Löschfahrzeug:** Bedienung der Gerätschaften
2 Fkt.	**Angriffstrupp**: Absuchen von Räumen im Gebäude, ggf. Brandbekämpfung
2 Fkt.	**Wassertrupp**: Herstellen der Wasserversorgung, Sicherheitstrupp
7 Fkt.	**Gesamt**

Abbildung 10.2 Funktionszusammensetzung allgemeine Schutzzielstufe 2

In der zweiten Schutzzielstufe soll ein weiteres Löschfahrzeug mit Staffelbesatzung zur Brandbekämpfung sowie der dann notwendige Zugführer zur Gesamteinsatzleitung eintreffen.

Zusammengefasst ergibt sich folgendes Schutzziel „Brandeinsatz“:

Für die **Erstmaßnahmen** sind gemäß o. g. Szenariendarstellung **9 Einsatzfunktionen** erforderlich, die in der Stufe 1 mit einem Löschfahrzeug und einem Hubrettungsfahrzeug am Einsatzort eintreffen.

Für die im Verlauf durchzuführenden Einsatzmaßnahmen muss die **Funktionsstärke im Einsatzverlauf** (Stufe 2) auf **insgesamt 16 Einsatzfunktionen** aufwachsen. Hierunter müssen ein Einsatzleiter sowie eine weitere Staffel zur Brandbekämpfung sein.

10.6 Weiterführende zeitliche, personelle und technische Anforderungen

Die dargestellten Hilfsfristen sowie die damit verknüpften Funktionsstärken dienen zunächst lediglich als Planungsgrößen für kritische Brandereignisse im Alltag. Zusätzliche Schutzzielszenarien für die „Technische Hilfeleistung“ und „Gefahrstoffeinsätze“ werden im **Anhang D** dargestellt. Die Anforderung an die Funktionsstärke und Eintreffzeit für beide Schadensszenarien übersteigen das dargestellte Schutzziel für Brandeinsätze zwar nicht, machen jedoch die Vorhaltung entsprechender Einsatztechnik erforderlich.

Darüber hinaus sind zwingend weitere Einsatzreserven vorzuhalten, für:

- Großunfälle (Unfälle mit mehreren Fahrzeugen und/oder Schwerverkehr auf Straßen)
- Großschadenslagen und Katastrophen

Entsprechend ergeben sich zusätzliche Bedarfe im Bereich Material und Technik, die im SOLL-Konzept dargestellt werden.

10.7 Zielerreichungsgrad

Unter „Erreichungsgrad“ wird der prozentuale Anteil der Einsätze verstanden, bei dem die Zielgrößen „**Eintreffzeit**“ und „**Funktionsstärke**“ eingehalten werden. Die Festlegung des Zielerreichungsgrades beschreibt das individuelle Sicherheitsniveau einer Kommune und wird durch die politischen Entscheidungsträger festgelegt. Im Allgemeinen ist ab einem Erreichungsgrad von 80 % von einer leistungsfähigen Struktur auszugehen. Eine Festlegung des **Zielerreichungsgrades auf 80 %** wird daher empfohlen.

11 SOLL-Konzept

Das nachfolgende SOLL-Konzept gründet auf den Qualitätskriterien Hilfsfrist, Funktionsstärke und Erreichungsgrad bei zeitkritischen Einsätzen (z. B. Standardbrandereignis) sowie dem festgelegten SOLL-Schutzziel.

Um eine zukünftige zuverlässige Einhaltung des Erreichungsgrades der Gemeinde zu erzielen (wie in der Schutzzieldefinition gefordert), ist eine Verbesserung der Personalverfügbarkeit und der räumlichen Abdeckung notwendig.

Außerdem müssen die technischen und organisatorischen Ressourcen auf ihr Potenzial zur Steigerung der Erreichungsgrade hin angepasst werden.

In den nachfolgenden Kapiteln werden Maßnahmen zur Verbesserung z. B. der Organisationsstruktur in der Feuerwehr der Gemeinde dargestellt und beschrieben.

Die Strukturen einer Freiwilligen Feuerwehr sind i. d. R. historisch gewachsen. Gleichzeitig hat die Struktur einer Freiwilligen Feuerwehr einen großen sozialen Stellenwert in einer Kommune.

Die Bedürfnisse der ehrenamtlichen Einsatzkräfte sind daher bei Organisations- oder Strukturanpassungen unbedingt zu beachten.

- Die aufgezeigten Maßnahmen beruhen auf dem festgestellten Sachstand in der IST-Analyse.

11.1 Maßnahmen ehrenamtliche Einsatzkräfte

Um das im Schutzziel definierte Qualitätskriterium „Funktionsstärke“ einhalten sowie die Sonderaufgaben bewältigen zu können, ist eine entsprechende Personalstärke erforderlich.

In den folgenden Kapiteln sollen daher Empfehlungen zur Verbesserung der Personalstruktur aufgezeigt werden. Dazu werden zunächst die Mindesteinsatzkräftestärke definiert sowie Maßnahmen zur Verbesserung der Einsatzkräfteverfügbarkeit und zur Förderung der bereits aktiven Einsatzkräfte dargestellt.

11.1.1 Mindeststärke

Zur Sicherstellung des Qualitätskriteriums „Funktionsstärke“ müssen Feuerwehren eine ausreichende Personalstärke vorhalten. Diese richtet sich nach dem definierten allgemeinen Schutzziel sowie den örtlichen Gegebenheiten und nach der zu besetzenden Technik der Standorte.

Hierbei ist bei einem ehrenamtlichen System zu beachten, dass sich **mehr freiwillige Einsatzkräfte in der Feuerwehr engagieren** müssen als Einsatzfunktionen erforderlich sind. Eine 100 %-ige Personalreserve als Mindeststandard wird daher seitens der Forplan GmbH empfohlen. Für Aufgaben mit besonderer Qualifikation (z. B. Atemschutzgeräteträger, Maschinisten, Führungskräfte) sind teilweise höhere Personalreserven erforderlich.

Hinweis:
Grundsätzlich ist zu beachten, dass das Qualitätskriterium „Funktionsstärke" primär auf der verfügbaren Einsatzkräfteanzahl basiert und diese Verfügbarkeit, insbesondere in kleineren Ortschaften, nicht strikt von der Gesamtzahl der Einsatzkräfte in einer Feuerwehr abhängt, sondern vielmehr von der örtlichen Struktur der Ortsteile (z. B. Anzahl der Arbeitsplätze usw.).

Als theoretische Planungsgrundlage ergeben sich auf Basis der 100 %-Reserve folgende **Mindeststärken**. Es ist darauf hinzuweisen, dass aufgrund des vorhandenen Gefahrenpotenzials im Gemeindegebiet durchaus Einsätze vorkommen, die einen deutlichen höheren Personalbedarf voraussetzen.

Folgende Grundlagen werden für die Bemessung der Mindesteinsatzkräftestärke herangezogen:

- Zur Sicherstellung des allgemeinen Schutzziels muss zu jeder Zeit das erste Löschfahrzeug (HLF 20) in Gruppenstärke und das zweite Löschfahrzeug (LF KatS) in Staffelstärke in den Einsatz gebracht werden.
- Zur Sicherstellung des zweiten Rettungswegs und zur Brandbekämpfung muss das Hubrettungsfahrzeug (HRF 23/12) zu jeder Zeit mit einem Selbstständigen Trupp in den Einsatz gebracht werden.
- Zur Führung eines Einsatzes muss zu jeder Zeit ein Einsatzleitwagen (ELW 1) mit einem Zugtrupp in den Einsatz gebracht werden.
- Stichwort- und lageabhängig muss ein Tanklöschfahrzeug (TLF 4000) oder ein Mehrzweckfahrzeug (MZF 3) mit einem Selbstständigen Trupp in den Einsatz gebracht werden.

Auf Basis dieser Grundlagen ergeben sich folgende Mindestbedarfe. Bei den vorliegenden Werten ist zu beachten, dass es sich um eine theoretische Mindestanzahl handelt, damit das Schutzziel und die vorhandenen Einsatzfahrzeuge planerisch eingehalten und besetzt werden können.

Einheiten	Funktionen	Benötigte Aktive	Aktuelle Zahl
Budenheim (100% Personalreserve)			
eine Gruppe + eine Staffel + zwei Selbst. Trupps + ein Zugtrupp	25	50	42
Feuerwehr insgesamt	**25**	**50**	**42**

Abbildung 11.1 Theoretische Mindesteinsatzkräftestärke

Es wird ersichtlich, dass die Feuerwehr Budenheim derzeit unterhalb der Empfehlung der Forplan GmbH bezüglich der Mindeststärke liegt. Es sind daher Maßnahmen zur Verbesserung der Personalausstattung durchzuführen (vgl. Abschnitt 11.1.3).

11.1.2 Ausbildungsbedarfe

Neben der allgemeinen Personalverfügbarkeit muss eine ausreichende Anzahl an Führungskräften, Führerscheininhabern, Maschinisten und Atemschutzgeräteträgern (mit gültiger G 26.3) gesichert sein.

Der Umfang der erforderlichen Qualifikationen innerhalb der Feuerwehr richtet sich nach den gemäß der Schutzzieldefinition vorzuhaltenden Einsatzfunktionen, den Feuerwehr-Dienstvorschriften und den an den jeweiligen Standorten vorgehaltenen Einsatzfahrzeugen. Insgesamt ist für jede zu besetzende Grundfunktion eine Personalreserve vorzuhalten, um die Verfügbarkeit aller benötigten Qualifikationen gewährleisten zu können.

Bei einem ehrenamtlichen System ist jedoch zu beachten, dass sich **deutlich mehr freiwillige Einsatzkräfte in der Feuerwehr engagieren** müssen als Einsatzfunktionen erforderlich sind. Die Forplan GmbH empfiehlt daher eine 100 %-ige Personalreserve. Bei Einzelqualifikationen (Gruppenführer, Führerscheininhaber) ist zum Teil eine Personalreserve von bis zu 600 % anzusetzen, damit von einer ausreichenden Verfügbarkeit im Einsatzfall ausgegangen werden kann. Es stellt sich somit ein erhöhter Ausbildungsbedarf dar.

Hinweis:

Bei den hier dargestellten Ansätzen handelt es sich um Mindestanforderungen. Diese sollten in der Regel übertroffen werden.

Insbesondere eine geringe Verfügbarkeit werktags tagsüber kann einen deutlich höheren Ausbildungsbedarf mit sich bringen.

Die empfohlene **Mindestanzahl** an Qualifikationen stellt sich wie folgt dar:

Einheiten	IST	SOLL (100-600%)	Ausbildungsbedarf
Budenheim	42	50	8
Truppführer	14	18	4*
Gruppenführer	6	10	4*
Zugführer	1	2	-*
Verbandsführer	2	1	-*
Maschinisten	25	24	-
Führerschein Klasse C/CE (2)	21	24	3
Atemschutzgeräteträger (mit gültiger G26.3)	20	24	4

Tabelle 11.1 Ausbildungsbedarfe

Insgesamt ist der Ausbildungsstand der Einsatzkräfte in den Feuerwehren hoch. Dennoch besteht ein Ausbildungsbedarf. Dieser resultiert aus der Unterschreitung der erforderlichen Mindeststärke.

11.1.3 Maßnahmen zur Verbesserung der Personalausstattung

Nachfolgend soll auf geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Personalsituation eingegangen werden. Durch veränderte Einflussfaktoren können sich im Zeitverlauf auch neue Maßnahmenansätze ergeben, die mit gleicher Motivation als **Gesamtaufgabe durch Feuerwehr, Verwaltung und Politik zu tragen** sind.

- **Stärkung der Jugendfeuerwehr**

  Gerade die Jugendfeuerwehr ist ein wichtiges Mittel, um eine ausreichende Personalstärke langfristig sicherzustellen. Insgesamt 57 % der derzeit aktiven Einsatzkräfte haben die Jugendfeuerwehr durchlaufen. Dieses Engagement muss auch in Zukunft weitergeführt werden, um Personalengpässen vorzubeugen. Hierunter fallen Maßnahmen wie:

  - Gezielte Werbemaßnahmen für die Jugendfeuerwehr
  - Attraktive Gestaltung der Jugendfeuerwehr durch ein breites Angebot an Übungen und Unternehmungen (z. B. Zeltlager etc.) und deren Finanzierung
  - Unterstützung der Jugendfeuerwehrmitglieder beim weiteren beruflichen Werdegang (Organisation von Praktika mit ortsansässigen Unternehmen, gezielte Vermittlung von Lehrstellen, etc.), damit diese langfristig in der Gemeinde gehalten werden können

- **Verstärkte Ausbildung kommunaler Mitarbeitender** (z. B. aus Verwaltung, Bauhof etc.) zu Feuerwehreinsatzkräften, einschließlich der Freistellung zum Einsatzdienst während der regelmäßigen Arbeitszeiten. Die Gemeinde als Arbeitgeber sollte hier Vorreiter

sein und alle geeigneten Mitarbeiter (technische Mitarbeiter und Verwaltungsmitarbeiter) von der Mitarbeit in der Feuerwehr überzeugen. Aktuell sind bereits fünf Mitarbeitende der Gemeinde Budenheim als ehrenamtliche Einsatzkräfte aktiv. Im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten muss auch weiterhin bei Neueinstellungen auf eine Mitgliedschaft in der Feuerwehr geachtet werden. Grundsätzlich gilt es, hierbei das ehrenamtliche System zu stärken.

- **Stärkung der Öffentlichkeitsarbeit**

Öffentlichkeitsarbeit zur Schaffung von Akzeptanz und Interesse bei der Bevölkerung stellt einen wesentlichen Eckpfeiler zur Gewinnung neuer Einsatzkräfte dar. Hierzu sind folgende Maßnahmen zu empfehlen:

  - Moderne Internetpräsenz und Nutzung von Social-Media-Kanälen
  - Werbeaktionen auf Märkten, bei Veranstaltungen und an den Feuerwehrstandorten

Zur Umsetzung und Festlegung der Maßnahmen in der Öffentlichkeitsarbeit ist eine Arbeitsgruppe zu gründen.

- **Einbindung von Arbeitgebern**

Durch Personalwerbemaßnahmen und Einbindung von Arbeitgebern in die Rekrutierung neuer Einsatzkräfte soll versucht werden, den aktiven Personalstamm weiterhin zu vergrößern.

Zur Freistellung von Feuerwehreinsatzkräften im Einsatzfall und zu Modalitäten der Lohnfortzahlung sollten die Arbeitgeber auch durch Feuerwehr, Verwaltung und Politik informiert werden. Hier darf der Abstimmungsaufwand im Vorfeld nicht allein auf dem Mitarbeiter lasten.

- **Sozialverträgliche Aus- und Fortbildung**

Die modulare Grundausbildung (Truppmann, Erste-Hilfe, Sprechfunk, Atemschutzgeräteträger) der Einsatzkräfte macht gemäß Ausbildungsvorgaben der Feuerwehrdienstvorschriften bereits einen erheblichen Zeitaufwand erforderlich. Feuerwehren beobachten mehr und mehr, dass die Präsenzzeiten (Pflichtstunden) sowohl durch junge Nachwuchs-

kräfte (parallel zur Berufsausbildung oder schulischen Ausbildung) als auch Quereinsteiger (parallel zu Berufsleben und familiären Verpflichtungen) schwer zu erbringen sind. Dadurch entstehen Ausfallzeiten, die die Ausbildungszeit verlängern, zu einem Abbrechen führen oder bereits im Vorfeld abschrecken. Folgende hierfür denkbaren Maßnahmen wären zu prüfen:

- Ausbildungsangebote zu verschiedenen Zeiten (Blockausbildung an Werktagen)
- Integration von Möglichkeiten des E-Learnings, Selbststudiums und Webinaren
- Sicherstellung moderner praktischer Ausbildungseinrichtungen

11.1.4 Förderung des Ehrenamtes

Im gesamten Land und Bundesgebiet stellen viele Freiwillige Feuerwehren fest, dass die Bereitschaft zur ehrenamtlichen Sicherstellung der nichtpolizeilichen Gefahrenabwehr als Einsatzkraft der Feuerwehr sinkt. Dennoch muss die Leistungsfähigkeit der Feuerwehren, trotz oftmals steigender Einsatzzahlen und damit hoher zeitlicher Belastung der Einsatzkräfte, gewährleistet werden.

Jede ehrenamtliche Feuerwehr ist gezwungen, mit dieser Situation und der daraus resultierenden hohen Mitgliederfluktuation umzugehen. Hierzu sind unterschiedliche und vielschichtige Maßnahmen notwendig. Ziel muss es sein, die Mitgliedszahlen der Feuerwehr möglichst konstant zu halten oder sogar zu steigern. Dabei kommt es nicht nur auf die Gewinnung neuer Einsatzkräfte, sondern auch auf die Motivation und den Erhalt der bestehenden Einsatzkräfte an.

Der wirkungsvollste Weg, um vorhandene Einsatzkräfte weiterhin zu motivieren, ist es, die **Wertschätzung des Ehrenamtes bei Entscheidungsträgern und in der Gesellschaft** zu erhöhen. Diese Wertschätzung kann verschiedene Formen annehmen. Deutlich wirkungsvoller als finanzielle Anreize ist in ehrenamtlichen Strukturen erfahrungsgemäß eine **angemessene und moderne Ausstattung**. Dies bezieht sich sowohl direkt auf die vorhandene zeitgemäße **persönliche Schutzausrüstung** einer jeden Einsatzkraft als auch auf den **Zustand und die Sicherheit von Feuerwehrhäusern bzw. Fahrzeugen**.

In der Freiwilligen Feuerwehr der Gemeinde Budenheim erhalten die Funktionsträger bereits eine Aufwandsentschädigung. Zudem werden den Einsatzkräften kostenloser Eintritt in kommunale Einrichtungen sowie einige wenige weitere Vergünstigungen gewährt. Weitere Maßnahmen zur Motivation der vorhandenen Einsatzkräfte können beispielsweise folgende Punkte umfassen:

- **Stetige Überprüfung der Aufwandsentschädigung**
- **Unterstützung und Entlastung bei sozialen und familiären Entwicklungsschritten:** Denkbare Themen zur Unterstützung der Einsatzkräfte sind u. a. die Berücksichtigung der ehrenamtlichen Tätigkeit in der Daseinsfürsorge bei der Vergabe von Betreuungsplätzen etc.
- **Weiterführende Aus- und Fortbildung:** Auch im ehrenamtlichen Bereich sind bestimmte Ausbildungsveranstaltungen, die über das gesetzliche Mindestmaß hinausgehen, sinnvoll und fördern die Motivation. Dies sind z. B. Führungskräftefortbildung und -training, Fahrsicherheitstraining und über das Mindestmaß hinausgehende Führerscheinausbildung. Entsprechende Wünsche wurden auch häufig seitens der Einsatzkräfte genannt.
- **Unterstützung/Vermittlung/Bereitstellung von Wohnraum:** Häufig finden fertig ausgebildete Einsatzkräfte keinen angemessenen bzw. bezahlbaren Wohnraum. Um den wohnraumbedingten Umzug der Einsatzkräfte zu vermeiden, sollen diese bei der Wohnungssuche unterstützt bzw. priorisiert werden. Ggf. ist eine finanzielle Unterstützung bis hin zur Einrichtung spezieller Wohnungen nur für freiwillige Einsatzkräfte **in unmittelbarer Nähe des Feuerwehrhauses** sinnvoll. Hierdurch kann zudem die Leistungsfähigkeit zu sonstigen Zeiten deutlich erhöht werden.

Die in den Abschnitten 11.1.3 und 11.1.4 dargestellten Maßnahmen sind als sinnvolle und erprobte Empfehlungen anzusehen. Es muss klar sein, dass über den Wirkungsgrad der einzelnen Maßnahmen nur in enger Abstimmung mit den Einsatzkräften der Feuerwehr entschieden werden kann.

Die zielgerichtete Entwicklung eines geeigneten Maßnahmenpakets - einschließlich politischer Beschlussfassung, Umsetzung und Controllings - ist allerdings eine Pflichtaufgabe der modernen Personalbewirtschaftung in einer Feuerwehrstruktur und sollte gemeinsam durch die Politik, die Verwaltung und die Leitung der Feuerwehr angegangen werden.

11.2 Maßnahmen am Feuerwehrhaus

Im nachfolgenden Abschnitt sollen daher die notwendigen Anpassungen am Feuerwehrhaus dargestellt und hinsichtlich des Umsetzungszeitraums priorisiert werden. Dabei werden im Regelfall folgende Mängel- und Maßnahmenklassifizierungen vorgenommen:

A Defizite im Unfallschutz, die ein Gefährdungspotenzial für die Einsatzkräfte darstellen und daher schnellstmöglich beseitigt werden sollen.

B Defizite, die den Einsatzablauf negativ beeinflussen und zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit mittelfristig beseitigt werden sollten.

C Sonstige Mängel ohne zeitliche Dringlichkeit, die grundsätzlich dem Bestandsschutz unterliegen.

Nachfolgend wird für das Feuerwehrhaus auf die A- und B-Mängel mit Handlungsvorschlägen eingegangen. Die Maßnahmen begründen sich auf den in Abschnitt 6.5 festgestellten Mängeln im IST-Zustand.

11.2.1 Feuerwehrhaus Budenheim

Im Feuerwehrhaus können nicht alle Anforderungen gemäß DIN und UVV eingehalten werden. Insbesondere die An- und Abfahrtswege, Alarmwege sowie die Abstandsflächen sind zu bemängeln. Durch die Auflösung des Interimsstandortes verschärft sich die Situation in den Umkleiden weiter. Zudem weisen die Werkstatt- und Sonderbereiche im Feuerwehrhaus ebenfalls Defizite auf. Aufgrund ihrer Größe ist in der Atemschutzwerkstatt keine notwendige Schwarz-Weiß-Trennung möglich. Außerdem fehlt eine Be- und Entlüftung. Funkwerkstatt und Kleiderkammer befinden sich im Dachspeicher des Gebäudes. In beiden Räumen wird das Raumklima gemäß DIN 14092-1 nicht eingehalten. Zudem sind keine Fluchtwege vorhanden. Weitere Mängel stellen eine unzureichende Beleuchtung sowie ungenügende Lagerflächen dar. Auch die vorhandene Waschhalle ist zu klein, um Großfahrzeuge vollständig innerhalb der Halle zu waschen. Derzeit bestehen Planungen zum Neubau des Feuerwehrhauses an anderer Stelle.

Folgende Maßnahmen sind in der Zwischenzeit erforderlich:

A Seitens der Gemeinde Budenheim bestehen Planungen zum Neubau des Feuerwehrhauses. Es wird empfohlen, diese schnellstmöglich umzusetzen.

A Im Rahmen der jährlichen UVV-Unterweisung sollen die Einsatzkräfte über die Gefahren im Feuerwehrhaus unterwiesen werden.

A Die Torausfahrten sind aufgrund der zu geringen Breite durch gelb-schwarze Warnstriche nach ASR-A1. 3 „Sicherheits- und Gesundheitsschutzkennzeichnungen“ zu markieren.

A Bauliche Anlagen sind so einzurichten und zu betreiben, dass insbesondere unter Einsatzbedingungen Gefährdungen vermieden werden. Alarmwege müssen so eingerichtet werden, dass auch unter Einsatzbedingungen Gefährdungen der Feuerwehrangehörigen durch das Bewegen der Fahrzeuge vermieden werden.

A Die am Feuerwehrhaus ankommenden Einsatzkräfte müssen die Einsatzfahrzeuge sicher erreichen können. Die An- und Abfahrtswege am Feuerwehrhaus müssen so angeordnet sein, dass die Einsatzkräfte sicher an- und ausrücken können. Hierbei sind ausfahrende Feuerwehrfahrzeuge und anrückende alarmierte Einsatzkräfte zu berücksichtigen.

A Organisatorische Sicherstellung einer Schwarz-Weiß-Trennung durch Vorhaltung von Wechselkleidung an der Einsatzstelle. Durch die Vorhaltung von Hygieneboards sowie die Sensibilisierung der Einsatzkräfte und die Umsicht der Führungskräfte soll organisatorisch eine Kontaminationsverschleppung auf saubere Einsatz- und Privatkleidung verhindert werden. Die kontaminierte Schutzkleidung soll bereits an der Einsatzstelle abgelegt, verpackt und schnellstmöglich gereinigt werden. In den Umkleiden ist als Mindeststandard für jede Einsatzkraft ein Doppelspind zur getrennten Aufbewahrung von Privat- und Einsatzkleidung bereitzustellen.

11.3 Standortanalyse Neubau Feuerwehrhaus

Aufgrund der bestehenden Mängel im aktuellen Feuerwehrhaus plant die Gemeinde den Neubau eines Feuerwehrhauses. Da das vorhandene Grundstück vollständig ausgenutzt ist und zudem im Überschwemmungsgebiet des Hochwasserszenarios HQ100 liegt, soll der Neubau an einem alternativen Standort realisiert werden. In diesem Zusammenhang wurden nachfolgend zwei potenzielle Grundstücke für den Neubau näher betrachtet.

Bezeichnung	Straße	Koordinaten	
		x	y
Variante 1	Schwarzenberg/Wiesmoorer Straße	50,025666	8,182977
Variante 2	Kirchstraße	50,028271	8,181711

Tabelle 11.2 Potenzielle Grundstücke Neubau

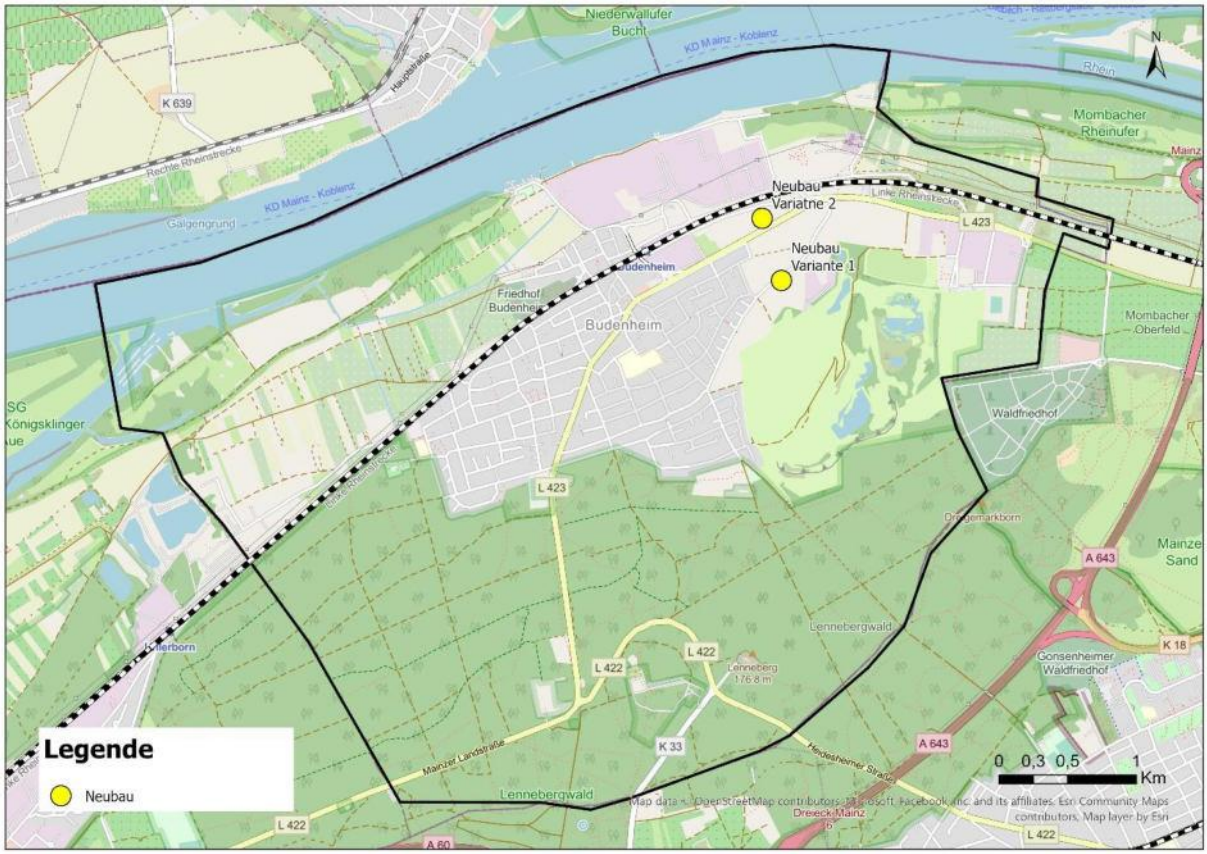


Abbildung 11.2 Übersicht potenzielle Grundstücke Neubau

11.3.1 Rechtliche Vorgaben

Nach **§ 1 Abs. 1 FwVO** ist die Gemeindefeuerwehr so aufzustellen, dass sie in der **Schutzzielstufe 1** in der Regel zu jeder Zeit und an jedem an einer öffentlichen Straße gelegenen Ort ihres Zuständigkeitsbereichs innerhalb von **8 Minuten** nach der Alarmierung (**Einsatzgrundzeit**) wirksame Hilfe einleiten kann.

Hinweis:

Bezüglich der festzusetzenden Hilfsfrist ist anzumerken, dass zukünftig mit einer Einsatzgrundzeit von 10 Minuten zu planen ist, dieser Sachstand soll nach Anpassung bzw. der flächendeckenden Einrichtung der Integrierten Leitstellen erfolgen. Seitens des Ministeriums des Inneren, für Sport und Infrastruktur wurde dies mit Beschluss vom 15 März 2012 im Erlass beschlossen.

11.3.2 Räumliche Erreichbarkeit

Die räumliche Erreichbarkeit der Gemeinde bildet die grundlegende Voraussetzung einer Feuerwehr zur Erfüllung ihrer Aufgaben. Im vorliegenden Kapitel wird die Erreichbarkeit der Gebietskörperschaft seitens der Feuerwehr von beiden Standortvarianten analysiert.

Methodisches Vorgehen

Zur Darstellung der räumlichen Erreichbarkeit wird mit Hilfe eines Geoinformationssystems eine Fahrzeitsimulation durchgeführt. Auf diese Weise lassen sich hausnummerngenau die Gebiete der Gebietskörperschaft darstellen, die innerhalb einer definierten Fahrzeit von einem Standort für einen vorgegebenen Fahrzeugtyp erreichbar sind.

Die Grundlage für diese Fahrzeitsimulation bildet ein digitales Straßennetz der Gebietskörperschaft. Jede in diesem Netz existierende Straße ist dabei in einzelne Straßensegmente unterteilt, denen eine bestimmte Fahrgeschwindigkeit zugeordnet ist. Diese beruht auf Realdaten. D. h., die Fahrgeschwindigkeit für jedes einzelne Straßensegment wird auf Basis echter Fahrinformationen festgelegt. Die Segmentgeschwindigkeit wird halbjährlich aktualisiert. Gleichzeitig findet eine ständige Überprüfung und Verifizierung seitens der Forplan GmbH statt. Mittels vielfältiger Einstellungsmöglichkeiten können die Fahreigenschaften unterschiedlicher Fahrzeugtypen exakt simuliert werden. Beispielweise bewirken Einstellungen in Gewicht oder Höhe, dass Unterführungen oder Brücken nicht berücksichtigt werden. Hierdurch lässt sich die hausnummerngenaue Erreichbarkeit der Gebietskörperschaft je Fahrzeugtyp (Mannschaftstransportwagen, Hubrettungsfahrzeug usw.) darstellen.

Es ist nicht auszuschließen, dass Einzelfahrten zu abweichenden Ergebnissen führen können. In diesem Zusammenhang spielen Bedingungen wie Straßenzustand, Witterung, Verkehrsaufkommen, Beladungszustand usw. eine wesentliche Rolle.

11.3.3 Neubau Standortvariante 1

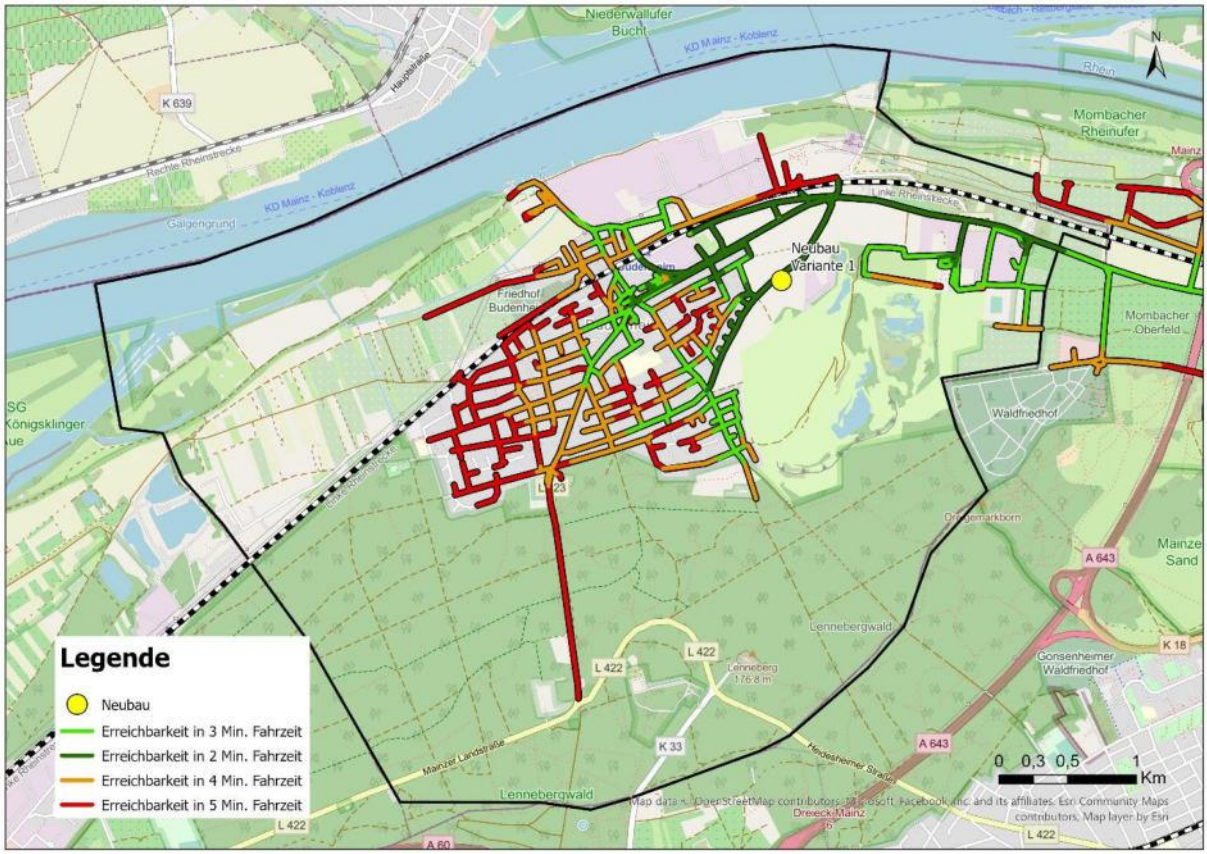


Abbildung 11.3 Erreichbarkeit Neubau Standortvariante 1

Bei einer angenommenen Ausrückzeit von fünf Minuten können innerhalb einer Einsatzgrundzeit von acht Minuten Teile des Ostens sowie der Ortskern erreicht werden. Wird die Einsatzgrundzeit auf zehn Minuten erhöht, ist nahezu das gesamte bebaute Gebiet abgedeckt. Ausgenommen hiervon sind Bereiche im äußersten Westen und Süden. Auch die Landesstraße L422 sowie die Kreisstraße K33 liegen außerhalb der zehnminütigen Einsatzgrundzeit.

11.3.4 Neubau Standortvariante 2

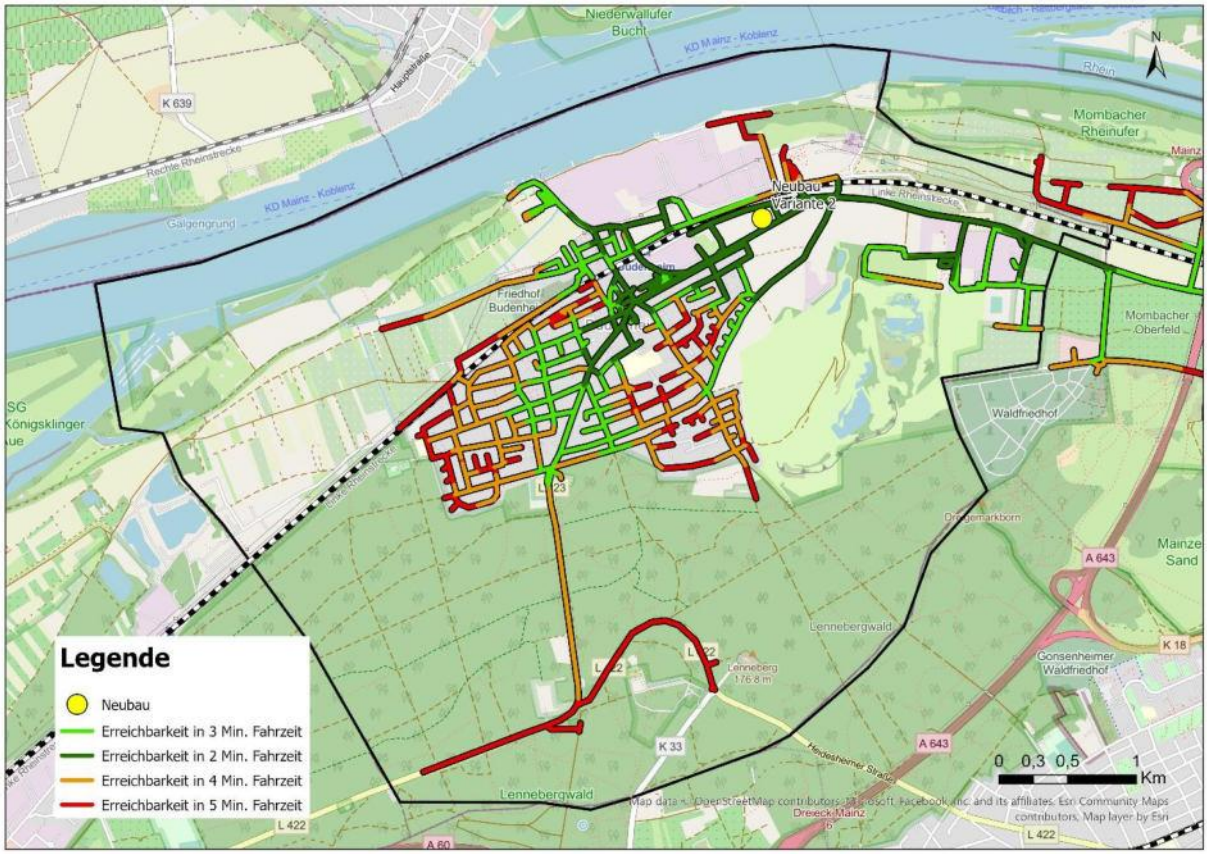


Abbildung 11.4 Erreichbarkeit Neubau Standortvariante 2

Bei einer angenommenen Ausrückzeit von fünf Minuten können innerhalb einer Einsatzgrundzeit von acht Minuten das Zentrum sowie große Teile des Westens der Gemeinde erreicht werden. Wird die Einsatzgrundzeit auf zehn Minuten erhöht, kann – mit Ausnahme kleinerer Bereiche im Süden – die gesamte Bebauung abgedeckt werden. Zudem werden neben der Landesstraße 23 auch größere Abschnitte der Landesstraße 422 erreicht.

11.3.5 Fazit Standortanalyse Neubau

Basierend auf den Ergebnissen der Fahrzeitanalyse ist die Standortvariante 2 zu bevorzugen. Innerhalb einer Einsatzgrundzeit von acht Minuten kann von diesem Standort aus eine größere Fläche der Gemeinde erreicht werden. Bei einer zukünftigen Einsatzgrundzeit von zehn Minuten wird nahezu die gesamte Bebauung abgedeckt. Zudem kann auch ein großer Teil der Landesstraße 422 erreicht werden.

11.4 Fahrzeugbeschaffungsplan

Gemäß § 3 Abs. 1 LBKG hat jede Gemeinde auf ihre Kosten eine den örtlichen Verhältnissen entsprechende leistungsfähige Feuerwehr aufzustellen, auszurüsten und zu unterhalten. Hierzu ist die Beschaffung und Vorhaltung von Einsatzfahrzeugen für die Feuerwehr notwendig.

Die Fahrzeugausstattung der Feuerwehr **muss** grundsätzlich der fortlaufenden Gemeindeentwicklung angepasst werden. Daher gilt es, einer Überalterung der Fahrzeuge und deren Ausrüstungen entgegenzuwirken. Aus diesem Grund wird für die Feuerwehr ein Fahrzeugbeschaffungsplan erarbeitet. Unter Berücksichtigung der Reparaturanfälligkeit und aufgrund gesetzlicher Vorschriften (z. B. Austausch von Reifensätzen, Erneuerung der druckführenden Teile etc.) sollte ein Maximalalter der Großfahrzeuge von 20-25 Jahren nicht überschritten werden. Bei Kleinfahrzeugen (z. B. MTW) liegt diese Orientierungsgröße bei 10 - 15 Jahren (Baujahr).

Die Orientierungsgröße für Großfahrzeuge ergibt sich aus der zeitlich limitierten Lagervorhaltung von Ersatzteilen durch die Hersteller. Diese bedingt eine Kostenerhöhung bei Wartungen, Reparaturarbeiten und Beschaffungen von Ersatzteilen ab einem Fahrzeugalter von über 20 Jahren.

Die Orientierungsgröße für Kleinfahrzeuge ergibt sich aus der im Regelfall höheren Laufleistung der Fahrzeuge. Hier ist aufgrund eines erhöhten Verschleißes lediglich mit 10-15 Jahren Nutzungsdauer nach Erstzulassung zu rechnen.

Hinweis:

Die Orientierungsgrößen dienen als Richtwerte. Grundsätzlich ist eine Ersatzbeschaffung der Fahrzeuge in Abhängigkeit von ihrem betriebssicheren Zustand durchzuführen (Prüfung hinsichtlich feuerwehrtechnischer Einsatzbereitschaft). Ein schlechter Zustand kann die Nutzungsdauer reduzieren, während ein guter Zustand die Nutzungsdauer verlängern kann. Der Zustand ist gemäß § 57 DGUV Vorschrift 70 durch einen Sachkundigen zu prüfen. Die Prüfung des betriebssicheren Zustandes durch den Sachkundigen soll sowohl den verkehrssicheren als auch den arbeitssicheren Zustand des Fahrzeuges umfassen.

Die folgende Aufstellung der Fahrzeugstruktur ergibt sich aus den im Gemeindegebiet festgestellten Gefährdungspotenzialen, einschließlich der Löschwasserversorgung, und den zur Verfügung stehenden Einsatzkräften. Zudem werden die Gebäudestruktur und wirtschaftliche Aspekte berücksichtigt.

Das Hauptaugenmerk liegt auf den Beschaffungen, die im Zeitraum des vorliegenden Bedarfsplans getätigt werden müssen. Ersatz- oder Neubeschaffungen zu einem späteren Zeitpunkt werden im Rahmen des Gesamtkonzeptes ebenfalls dargestellt, sind jedoch auf Grundlage des Entwicklungsprozesses, der Veränderung von DIN-Normen oder des Zustandes der einzelnen Feuerwehrfahrzeuge im Rahmen einer Fortschreibung des Bedarfsplans erneut zu überprüfen.

11.4.1 Fahrzeuge Feuerwehr Budenheim

Nachfolgend wird auf das Fahrzeugkonzept der Feuerwehr Budenheim eingegangen. Bezüglich der zukünftigen Fahrzeugstruktur ergeben sich folgende Anpassungen mit den jeweiligen Beweggründen und Einflussfaktoren:

- Das Hilfeleistungslöschgruppenfahrzeug (HLF 20) dient als Erstangriffsfahrzeug bei Bränden und Technischen Hilfeleistungen und ist als bedarfsgerecht einzustufen. Es soll gleichwertig ersatzbeschafft werden.
- Das Tanklöschfahrzeug (TLF 20/40) dient der Brandbekämpfung und der Bereitstellung von Löschwasser/ Sonderlöschmittel. Aufgrund des Gefahrenpotenzials durch Gewerbe- und Industriebauten und Vegetationsflächen soll künftig ein Tanklöschfahrzeug (TLF 4000) beschafft werden.
- Das Löschgruppenfahrzeug (LF KatS) dient überwiegenden der Brandbekämpfung. Durch seine Ausstattung kann es ebenfalls zum Fördern von Wasser über lange Wegstrecke und zum Durchführen einfacher Technischer Hilfeleistungen eingesetzten werden. Es soll gleichwertig ersatzbeschafft werden.
- Der Hubrettungsfahrzeug (HRF 23/12) dient zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges und der Brandbekämpfung. Aufgrund des Gefahrenpotenzials ist es als bedarfsgerecht einzustufen. Es soll gleichwertig ersatzbeschafft werden.
- Das Mehrzweckfahrzeug (MZF 2) dient als Logistikkomponente zum Transport von Material und Einsatzkräften. Durch seine modulare Beladung mit Rollcontainer ist es flexibel einsetzbar. Es soll durch ein Mehrzweckfahrzeug (MZF 3) ersatzbeschafft werden. Das MZF 3 soll dabei Material des Rüstwagens (RW) aufnehmen. Zusätzlich kann es für die Wasserförderung über lange Wegstrecke eingesetzt werden.
- Der Kommandowagen (KdoW) soll dem Leiter der Feuerwehr zur Erfüllung seiner Aufgaben dienen. Er ermöglicht im Einsatzfall, dass schnellstmöglich eine Führungskraft am Einsatzort eintrifft.
- Der Einsatzleitwagen (ELW 1) ist mit Kommunikationsmitteln und weiterer Ausrüstung zur Führung taktischer Einheiten ausgerüstet und dient der Einsatzleitung am Einsatzort.

Aufgrund der Vielzahl und immer komplexer werdenden Einsatzlagen ist der ELW 1 in der Gemeinde Budenheim weiter erforderlich.

- Das Mannschaftstransportfahrzeug (MTF) dient dem Transport von Einsatzkräften im Einsatzfall. Zudem kann er für Dienstfahrten und die Jugendfeuerwehr genutzt werden. Er ist somit ein vielfältig einsetzbares Fahrzeug und ergänzt den Fuhrpark sinnvoll.
- Das Mehrzweckboot (MZB) ist ein einsatzbereit gehaltenes Boot zum Retten und zum Transport von Personengruppen sowie zur Durchführung technischer Hilfeleistungen und Löscheinsätzen kleineren Umfangs. Aufgrund des Gefahrenpotenzials ist es bedarfsgerecht und soll gleichwertig ersatzbeschafft werden.

IST			SOLL	
	Baujahr	**Alter**	**Fahrzeug**	**Jahr**
Löschfahrzeuge				
HLF 20	2023	2	HLF 20	2058
TLF 20/40	2011	14	TLF 4000	2036
LF-KatS	2023	2	LF KatS	2058
TLF 16/25	1995	30	*entfällt*	
Hubrettungsfahrzeuge				
HRF 23/12	2005	20	HRF 23/12	2030
Rüst- und Gerätefahrzeuge				
MZF 2 (LKW-Kran)	1988	37	*entfällt*	
RW	1993	32	*entfällt*	
MZF 2	2000	25	MZF 3	2025
Einsatzleitfahrzeuge				
KdoW	2022	3	KdoW	2037
ELW	2016	9	ELW 1	2031
Sonstige Fahrzeuge und Anhänger				
MTF	2019	6	MTF	2034
MZB	2012	13	*nach Zustand*	

Tabelle 11.3 Fahrzeuge FW Budenheim SOLL

11.4.2 Zusammenfassung Fahrzeugbeschaffungsplan

Abteilung	Fahrzeugtyp IST	Baujahr	Fahrzeugtyp SOLL	Geplante Beschaffung
Nächste 5 Jahre				
Budenheim	MZF 2	2000	MZF 3	2025
Budenheim	HRF 23/12	2005	HRF 23/12	2030
Nächste 5 bis 10 Jahre				
Budenheim	ELW	2016	ELW 1	2031
Budenheim	MTF	2019	MTF	2034
Mehr als 10 Jahre				
Budenheim	TLF 20/40	2011	TLF 4000	2036
Budenheim	KdoW	2022	KdoW	2037
Budenheim	HLF 20	2023	HLF 20	2058
Budenheim	LF-KatS	2023	LF KatS	2058
Sonstige				
Budenheim	TLF 16/25	1995	*entfällt*	
Budenheim	MZF 2 (LKW-Kran)	1988	*entfällt*	
Budenheim	RW	1993	*entfällt*	
Budenheim	MZB	2012	*nach Zustand*	

Tabelle 11.4 Zusammenfassung Fahrzeugbeschaffungsplan

Das beschriebene Fahrzeugkonzept entspricht in der dargestellten Form dem Gefährdungs- und Risikopotenzial und der Einsatzkräftestärke der Feuerwehren. In der Laufzeit des vorliegenden Bedarfsplans sind ein Mehrzweckfahrzeug (MZF 3) und ein Hubrettungsfahrzeug (HRF 23/12) zu beschaffen.

11.5 Einsatzmittel

11.5.1 Persönliche Schutzausrüstung

Im Bereich der Persönlichen Schutzausrüstung wurde im Abschnitt 6.4.2 ein Defizit festgestellt. So findet keine Dokumentation der Hitzebeaufschlagung und Reinigungsvorgänge statt. Darüber hinaus ist der Kleiderpool für die Bereitstellung von Reservekleidung und Einkleidung für neue Einsatzkräfte als zu gering zu bewerten.

Nach jedem Einsatz ist die Schutzkleidung auf Schäden und Verschmutzungen, insbesondere durch Stoffe, die eine Brand- oder Gesundheitsgefährdung darstellen können, zu prüfen. Wird eine beschädigte oder kontaminierte Einsatzkleidung erneut verwendet, ist die Schutzfunktion nicht mehr gegeben und es drohen Gesundheitsgefahren. Eine Dokumentation der Hitzebeaufschlagung und der Reinigungsvorgänge ist durchzuführen.

Eine gesetzlich vorgeschriebene maximale Nutzungsdauer für Einsatzkleidung existiert nicht. Die Wirksamkeit der Einsatzkleidung, insbesondere HuPF Teil I und Teil 4, ist vom Zustand des darin verarbeiteten Elements zur Wärmeisolation abhängig. Die Lebensdauer der Isolationsschicht (Membran) wird durch folgende Einflussfaktoren bestimmt:

- Tragezeit (Dienst- und Einsatzbeteiligung)
- Anzahl der Hitzebeanspruchungen
- Anzahl der Waschgänge
- Äußere Beschädigungen
- Sonstige mechanische Beanspruchungen

Die Nutzungsdauer der Einsatzkleidung kann sich dadurch sehr unterschiedlich darstellen. Die Entscheidung über Aussonderung und Ersatzbeschaffung von Einsatzkleidung muss daher im Einzelfall erfolgen. **Seitens der Feuerwehr muss daher eine Dokumentation der Nutzung und der Waschgänge erfolgen.**

Die Leistungsfähigkeit einer Feuerwehr resultiert aus der Einsatzbereitschaft von Einsatzkräften und – mitteln und ist zu jeder Zeit sicherzustellen bzw. nach Einsätzen schnellstmöglich wieder herzustellen. Demzufolge ist auch die schnellstmögliche Einkleidung der Einsatzkräfte nach Einsätzen sicherzustellen. Insbesondere im Hinblick auf die Reinigung von Einsatzkleidung ist die Vorhaltung einer ausreichenden Menge an Reservekleidung als Bekleidungspool unverzichtbar. Hierzu sollte die Reservekleidung in verschiedenen Größen vorgehalten werden. Bedarfsgerecht für die Reserve ist mindestens ein vollständiger Bekleidungssatz in allen gängigen Größen. Darüber hinaus ist es im Regelfall erforderlich, in den häufig getragenen Größen bis zu drei vollständige Sätze vorzuhalten. Seitens der Leitung wurde bereits eine schrittweise Erhöhung des Kleiderpools eingeleitet. Dieser Prozess soll weiter unterstützt werden.

11.5.2 Funktechnik

Im Bereich der Funktechnik wurden im Abschnitt 6.4.4 Defizite festgestellt. So werden keine Funkgeräte für explosionsgefährdete Bereiche vorgehalten. Zudem gibt es in der Gemeinde Bereiche mit unzureichender Funkausleuchtung.

Explosionsgeschütze Funkgeräte stellen eine sinnvolle Ergänzung für Einsätze mit speziellen Gefahrenlagen, wie Unfälle mit Gefahrgut, dar. Hierbei sollten jedoch bereits in der ersten Phase des Einsatzes entsprechende Geräte genutzt werden, damit für den Angriffstrupp und Sicherheitstrupp das höchstmögliche Sicherheitsniveau gewährleistet wird. Es sollen daher explosions-

geschützte Funkgeräte für den Angriffs- und Sicherheitstrupp des ersten Löschgruppenfahrzeugs vorgehalten werden.

Zur Informationsübermittlung und Koordination der Einsatzkräfte nutzt die Feuerwehr ein digitales Funksystem. Eine funktionierende Funkverbindung von der Einsatzstelle zur Feuerwehrtechnischen Zentrale (FEZ) und/oder zur Leitstelle ist dabei essenziell. Sie dient unter anderem der Lageübermittlung, der Dokumentation sowie der Nachforderung weiterer Einsatzkräfte und Einsatzmittel.

Ein zuverlässiger Funkverkehr ist notwendig, um Einsätze effizient, sicher und koordiniert abzuwickeln. Daher müssen größere Funkprobleme vermieden werden. Probleme mit der Funkausleuchtung sind der autorisierten Stelle zu melden.

11.5.3 Alarmierung

Im Bereich der Alarmierung wurde im Abschnitt 6.4.6 ein Defizit festgestellt. Es kommt zu verzögertem oder Nicht-Auslösen der Funkmeldeempfänger bei einem großen Teil der Einsatzkräfte.

Die Alarmierungssicherheit der Feuerwehr ist ein zentraler Bestandteil eines funktionierenden Brand- und Katastrophenschutzes. Sie gewährleistet, dass im Einsatzfall alle benötigten Einsatzkräfte schnell, zuverlässig und vollständig alarmiert werden. Eine sichere Alarmierung ist die Grundvoraussetzung dafür, dass die Feuerwehr rechtzeitig und mit ausreichend Personal an der Einsatzstelle eintrifft. Dies ist entscheidend, um Menschenleben zu retten, Sachwerte zu schützen und Gefahren wirksam abzuwehren.

Probleme bei der Alarmierung müssen daher umgehend behoben werden. Gegebenenfalls sind dafür Anpassungen am digitalen Alarmumsetzer (DAU) und/oder bei der zuständigen Leitstelle erforderlich. Die genutzte Alarm-App kann dabei lediglich als ergänzendes Mittel dienen – sie ersetzt jedoch keine funktionsfähige Alarmierung mittels Funkmeldeempfängers.

11.6 Vorbeugender Brandschutz

Der Abwehrende Brandschutz baut auf dem Vorbeugenden Brandschutz auf. Es ist daher weiterhin auf eine Aufgabenerfüllung im Vorbeugenden Brandschutz zu achten. Die Freiwillige Feuerwehr muss daher weiterhin an den Gefahrenverhütungsschauen und an Baugenehmigungsverfahren seitens der Brandschutzdienststelle beteiligt werden.

Gemäß § 3 LBKG ist zudem der Brandschutzerziehung und -aufklärung sowie der Förderung der Selbsthilfe besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Hierunter fallen beispielweise neben der Aufklärung zum sachgerechten Verhalten im Brandfall auch Beratungsleistungen zum Thema Rauchwarnmelder, Empfehlungen zur möglichen Beschaffung von Löschgeräten (Feuerlöscher etc.) und Beratung zur Reduzierung der Brandlast sowie Beseitigung möglicher Brandursachen. Ziel dieser Maßnahmen muss es sein, dass eine Menschenrettung seitens der Feuerwehr nicht durchgeführt werden muss bzw. eine schnelle und einfache Menschenrettung nach dem Eintreffen der Feuerwehr erfolgen kann. Dies trifft insbesondere auf die Gebäude in den Außenbereichen zu. Hier sind längere Anfahrtswege und teilweise eine schlechtere Löschwasserversorgung gegeben.

12 Controlling

Controlling ist ein unverzichtbarer Bestandteil einer modernen und leistungsfähigen Feuerwehr. Es dient der systematischen Planung, Steuerung und Überwachung aller relevanten Prozesse innerhalb einer Feuerwehr. Ziel ist es, die Einsatzbereitschaft und Effizienz dauerhaft sicherzustellen und damit die Leistungsfähigkeit der Feuerwehr zu erhalten und gezielt weiterzuentwickeln.

Ein zentraler Aspekt ist die objektive Bewertung des aktuellen Ausstattungs- und Personalstandes. Durch die kontinuierliche Erhebung und Auswertung von Kennzahlen – wie Ausrückzeiten, Eintreffzeiten und Personalverfügbarkeit – können bestehende Strukturen analysiert und gezielt optimiert werden.

Grundlage für ein wirksames Controlling ist eine fundierte, belastbare Datenbasis. Nur durch die systematische Erfassung einsatzrelevanter Daten lässt sich die tatsächliche Leistungsfähigkeit der Feuerwehr analysieren und Bedarfe realistisch und nachvollziehbar abbilden. Sie bildet die Voraussetzung für transparente Entscheidungen, ermöglicht die frühzeitige Erkennung von Entwicklungen und Risiken und unterstützt eine zielgerichtete Ressourcensteuerung.

Zur Gewinnung aussagekräftiger Daten haben sich insbesondere Leitstellendatensätze als wertvolle Grundlage bewährt. Dabei bieten Datensätze auf Ebene einzelner Einsatzfahrten – differenziert nach Fahrzeugen – die beste Analysebasis und sind daher zu bevorzugen. Vor allem für die Beurteilung des Erreichungsgrads ist es entscheidend, nachvollziehen zu können, wann welches Fahrzeug mit welcher Besetzung an der Einsatzstelle eingetroffen ist. Deshalb ist es wichtig, dass sowohl das Ausrücken aus dem Feuerwehrhaus als auch das Eintreffen an der Einsatzstelle über Statusgeber und in Einsatzberichten dokumentiert werden. Ergänzend muss auch die fahrzeugspezifische Stärke der eingesetzten Kräfte festgehalten werden.

Darüber hinaus liefert Controlling eine belastbare Entscheidungsgrundlage für strategische Fragestellungen, etwa in den Bereichen Standortplanung, Fahrzeugbeschaffung oder Personalentwicklung. Es schafft Transparenz gegenüber Politik, Verwaltung und Öffentlichkeit und bildet damit die Basis für eine bedarfsorientierte und zukunftssichere Ausrichtung der Feuerwehr.

Insgesamt trägt Controlling entscheidend dazu bei, die zur Verfügung stehenden Ressourcen verantwortungsvoll zu steuern und den gesetzlichen Schutzauftrag der Feuerwehr nachhaltig zu erfüllen.

13 Fortschreibung

Die Grundlagen zur Erstellung eines Feuerwehrbedarfsplans verhalten sich dynamisch. Aus diesem Grund ist es notwendig, den Feuerwehrbedarfsplan in regelmäßigen Zeitabständen fortzuschreiben. Im Rahmen einer Fortschreibung werden die durchgeführten Maßnahmen und Auswirkungen analysiert und bewertet. Dadurch kann die Entwicklung der Feuerwehr strukturiert weitergeführt und durch weitere Maßnahmen nach Bedarf ergänzt werden.

- **Der Feuerwehrbedarfsplan der Feuerwehr der Gemeinde Budenheim soll in Zeitabständen von 5 Jahren fortgeschrieben werden. Der vorliegende Feuerwehrbedarfsplan ist planmäßig daher im Jahre 2029 fortzuschreiben.**

Werden innerhalb dieser Zeit wesentliche Änderungen erkannt, soll eine außerordentliche Fortschreibung zu diesen Abweichungen erfolgen. Eine wesentliche Änderung ist beispielsweise die grundlegende Nichteinhaltung des Erreichungsgrades des vereinbarten Schutzzieles.

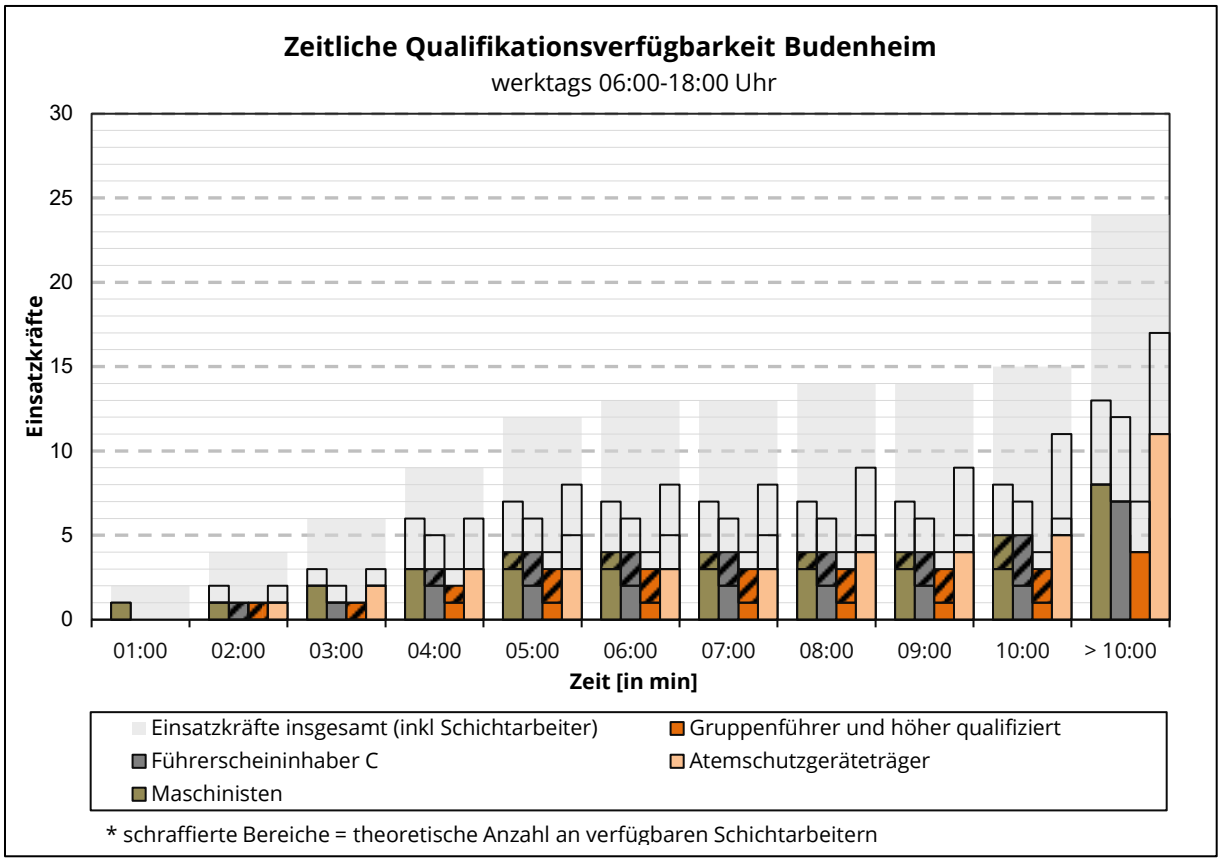
Anhänge

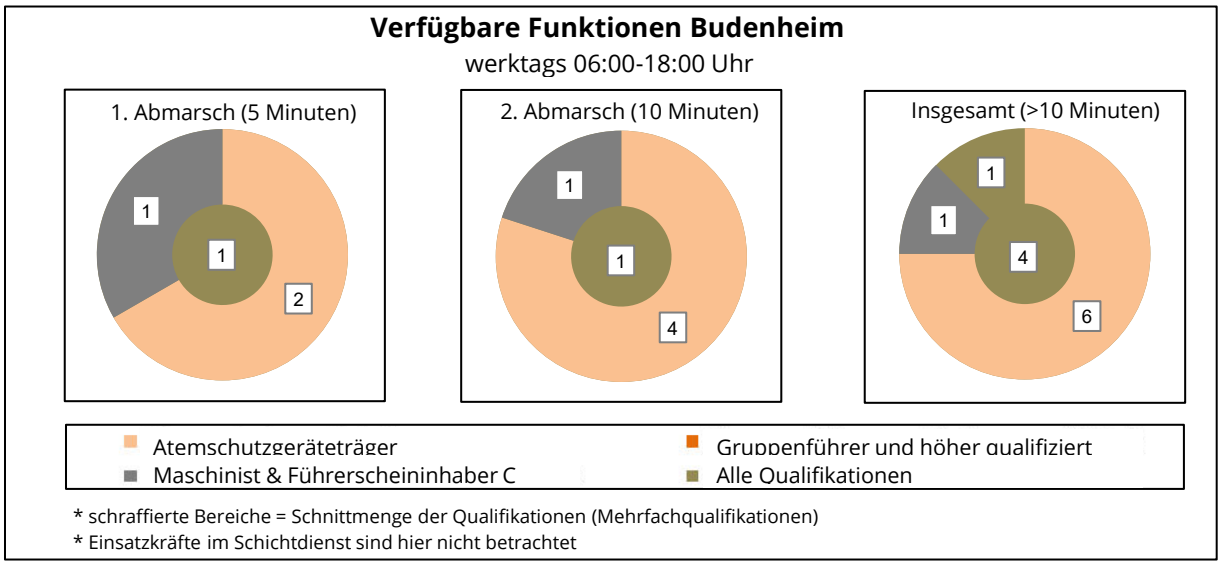
Anhang A

Ergänzungen zur
Einsatzkräfteverfügbarkeitsanalyse

Budenheim

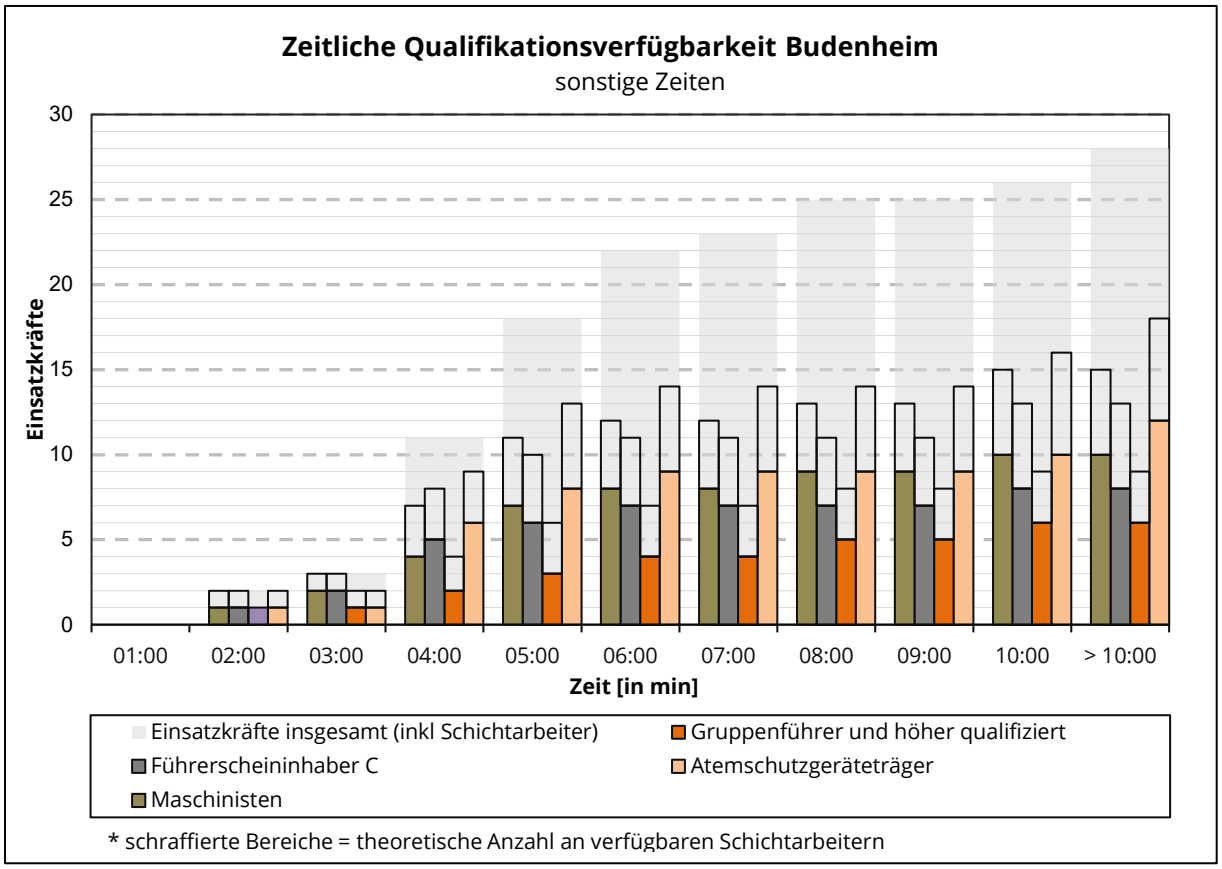
Montag-Freitag 6-18 Uhr

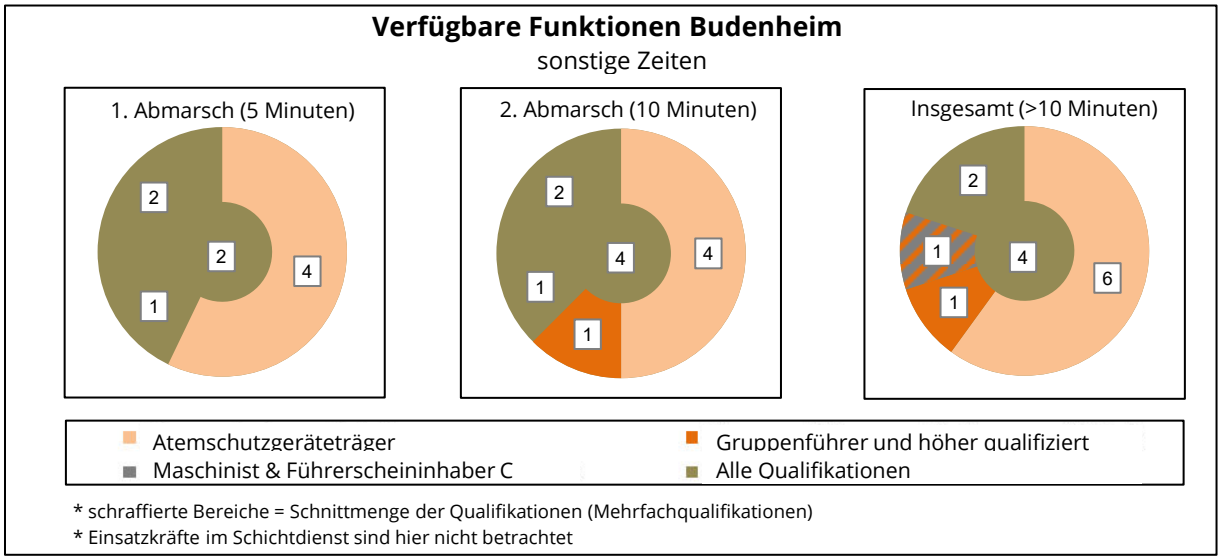




Budenheim

Sonstige Zeiten

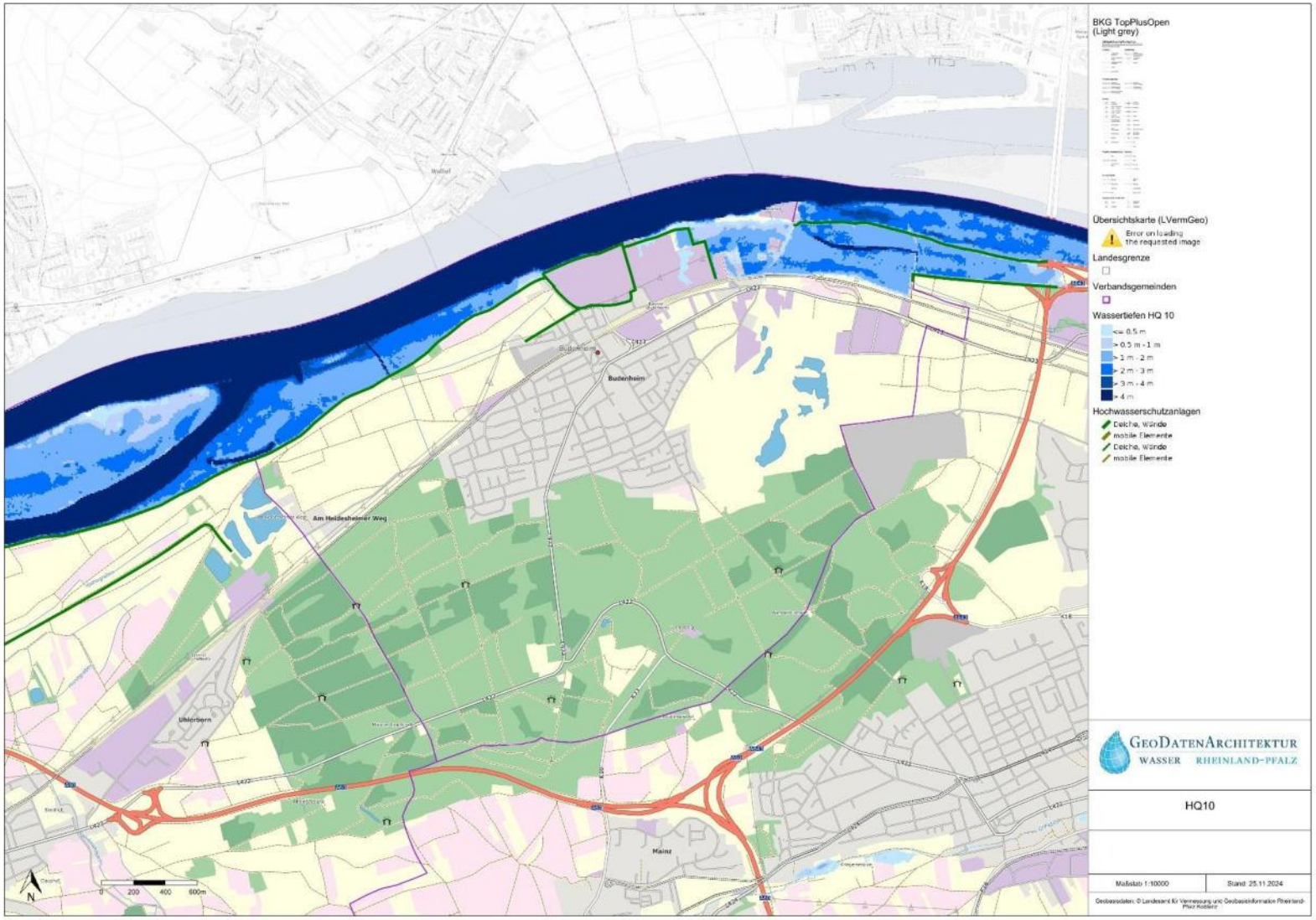




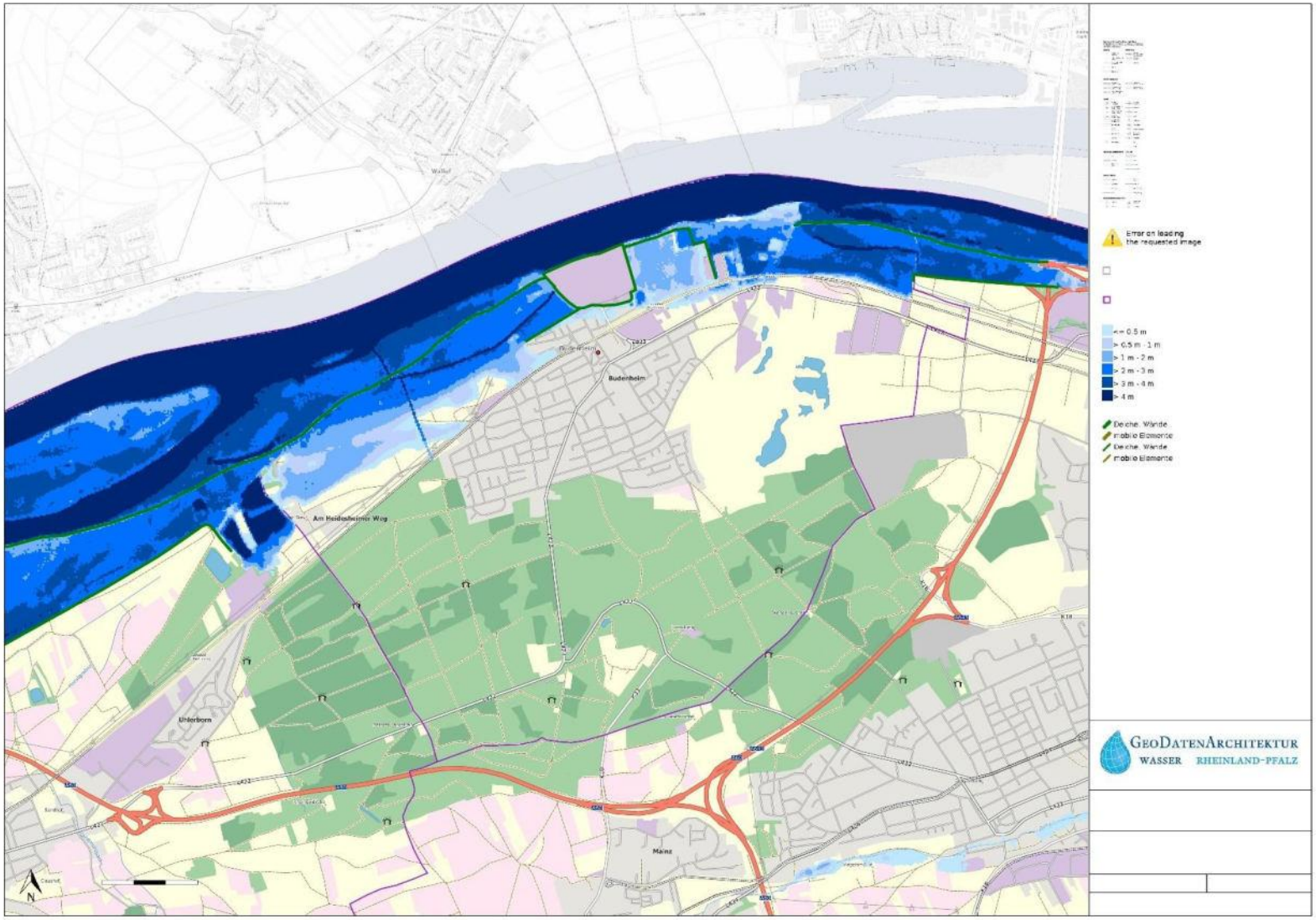
Anhang B

Hochwassergefahrenkarten

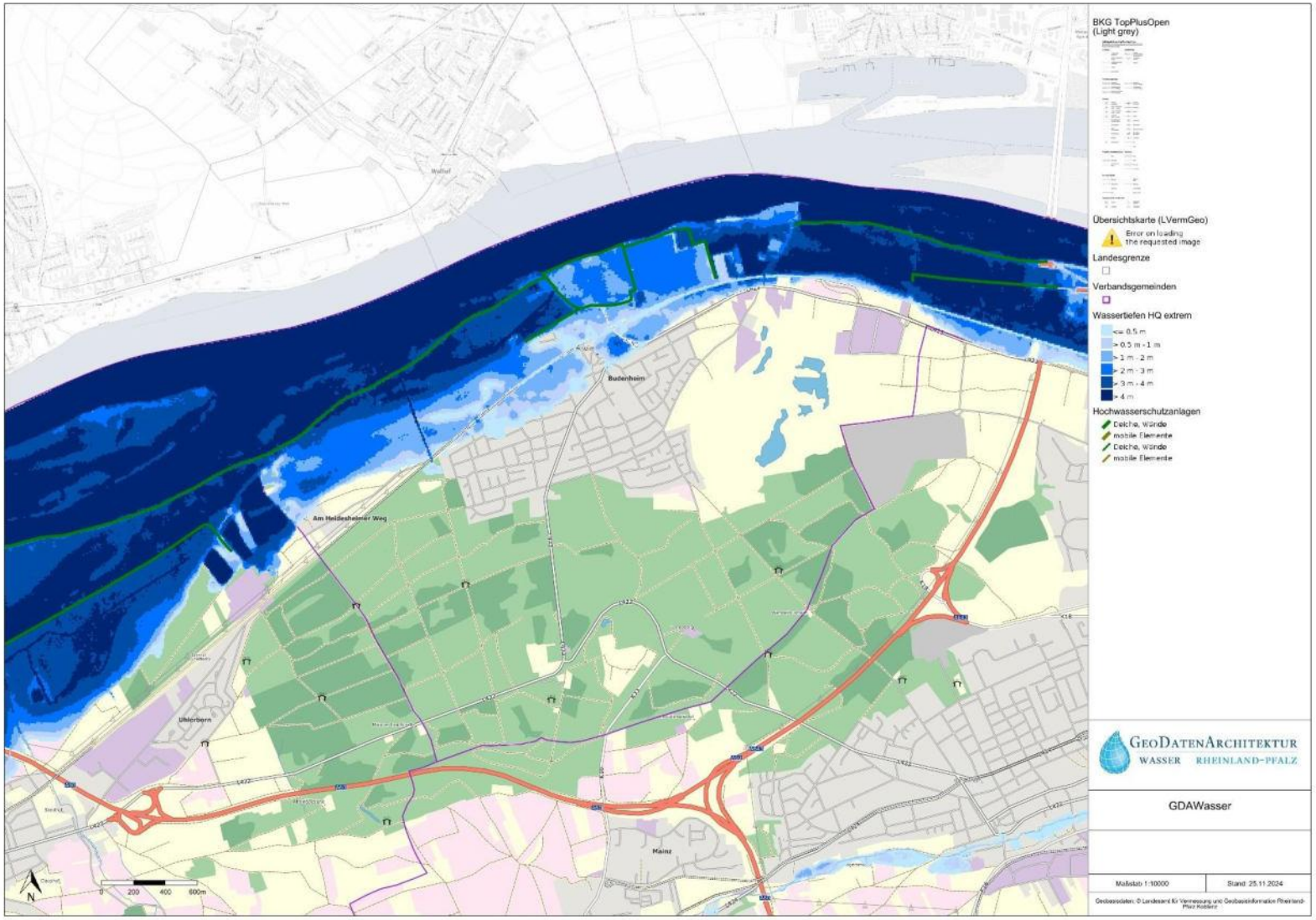
HQ10


BKG TopPlusOpen
(Light grey)
Übersichtskarte (LVermGeo)
Error on loading
the requested image
Landesgrenze
Verbandsgemeinden
Wassertiefen HQ 10
<= 0.5 m
> 0.5 m - 1 m
> 1 m - 2 m
> 2 m - 3 m
> 3 m - 4 m
> 4 m
Hochwasserschutzanlagen
Deiche, Wände
mobile Elemente
Deiche, Wände
mobile Elemente
Budenheim
Am Heidesheimer Weg
Uhlerborn
Mainz
N
0 200 400 600m
GeoDatenArchitektur
WASSER RHEINLAND-PFALZ
HQ10
Maßstab 1:10000
Stand: 25.11.2024
Geobasisdaten: © Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Koblenz

HQ100


Budenheim
Am Heidesheimer Weg
Unterborn
Mainz
Error on loading
the requested image
<= 0.5 m
> 0.5 m - 1 m
> 1 m - 2 m
> 2 m - 3 m
> 3 m - 4 m
> 4 m
Deiche, Wände
mobile Elemente
Deiche, Wände
mobile Elemente
GeoDatenArchitektur
WASSER RHEINLAND-PFALZ

HQextrem


BKG TopPlusOpen (Light grey)
Übersichtskarte (LVermGeo)
Error on loading the requested image
Landesgrenze
Verbandsgemeinden
Wassertiefen HQ extrem
<= 0.5 m
> 0.5 m - 1 m
> 1 m - 2 m
> 2 m - 3 m
> 3 m - 4 m
> 4 m
Hochwasserschutzanlagen
Deiche, Wände
mobile Elemente
Deiche, Wände
mobile Elemente
Budenheim
Am Heidesheimer Weg
Uhlerborn
Mainz
0 200 400 600m
N
GeoDatenArchitektur
WASSER RHEINLAND-PFALZ
GDAWasser
Maßstab 1:10000
Stand: 25.11.2024
Geobasisdaten: © Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Koblenz

Anhang C

Risikoklassen

Brandgefahren
Risikoklassen B 1 bis B 5

Objekte und Gegebenheiten (Beispiele)

B 1	Gebäude mit Rettungshöhen bis 8 m, landwirtschaftliche Anwesen einschließlich Aussiedlerhöfe, Kleingartensiedlungen, Wochenendhaussiedlungen, Campingplätze, Ortsverkehr.
B 2	Gebäude mit Rettungshöhen bis 12 m, gewerblich genutzte bauliche Anlagen (Werkstätten über 300 m^2 Geschossfläche, Lagerplätze über 1500 m^2, Beherbergungsbetriebe mit mehr als 12 Betten), geringer Durchgangsverkehr, ausgedehnte Wälder.
B 3	Gebäude mit Rettungshöhen bis 18 m, Einrichtungen im Sinne der §§ 4 und 5 des Landesgesetzes über Wohnformen und Teilhabe, Verkaufsstätten, gewerblich genutzte bauliche Anlagen über 1500 m^2 Geschossfläche, normaler Durchgangsverkehr.
B 4	Gebäude mit Rettungshöhen über 18 m, Krankenhäuser, Messehallen, Einkaufszentren über 10000 m^2 Geschossfläche, Wohn-, Büro- und Geschäftshochhäuser, Großwerkstätten mit besonderen Gefahren, große Industrieanlagen, großer Durchgangsverkehr.
B 5	Großstadtkerngebiet, Mineralölraffinerien, Verkehrsknotenpunkt.

Technische Gefahren und Gefahren durch Naturereignisse
Risikoklassen T 1 bis T 5

Objekte und Gegebenheiten (Beispiele)

T 1	Gebäude mit Rettungshöhen bis 8 m, landwirtschaftliche Anwesen einschließlich Aussiedlerhöfe, Kleingartensiedlungen, Wochenendhaussiedlungen, Campingplätze, Ortsverkehr.
T 2	Gebäude mit Rettungshöhen bis 12 m, gewerblich genutzte bauliche Anlagen (Werkstätten über 300 m^2 Geschossfläche, Lagerplätze über 1500 m^2, Beherbergungsbetriebe mit mehr als 12 Betten), geringer Durchgangsverkehr, ausgedehnte Wälder.
T 3	Gebäude mit Rettungshöhen bis 18 m, Einrichtungen im Sinne der §§ 4 und 5 des Landesgesetzes über Wohnformen und Teilhabe, Verkaufsstätten, gewerblich genutzte bauliche Anlagen über 1500 m^2 Geschossfläche, normaler Durchgangsverkehr.
T 4	Gebäude mit Rettungshöhen über 18 m, Krankenhäuser, Messehallen, Einkaufszentren über 10000 m^2 Geschossfläche, Wohn-, Büro- und Geschäftshochhäuser, Großwerkstätten mit besonderen Gefahren, große Industrieanlagen, großer Durchgangsverkehr.
T 5	Großstadtkerngebiet, Mineralölraffinerien, Verkehrsknotenpunkt.

Gefahren durch Gefahrstoffe einschließlich radioaktiver Stoffe (ABC-Gefahren)
Risikoklassen ABC 1 bis ABC 5

Objekte und Gegebenheiten (Beispiele)

ABC 1	Keine besondere Gefährdung, Ortsverkehr, keine Anlagen mit radioaktiven Stoffen.
ABC 2	Betriebsbereiche, in denen Gefahrstoffe verwendet und vertrieben werden und die nicht der Störfall-Verordnung in der Fassung vom 8. Juni 2005 (BGBl. I S. 1598) unterliegen, Bereiche mit A- und B-Gefahrstoffen, die gemäß Gefahrstoffkonzept Rheinland-Pfalz in der Gefahrengruppe I eingestuft sind, geringer Durchgangsverkehr.
ABC 3	Betriebsbereiche, die den Grundpflichten der Störfall-Verordnung unterliegen, Bereiche mit A- und B-Gefahrstoffen, die gemäß Gefahrstoffkonzept Rheinland-Pfalz in der Gefahrengruppe II eingestuft sind, normaler Durchgangsverkehr.
ABC 4	Betriebsbereiche, die den erweiterten Pflichten der Störfall-Verordnung unterliegen, Bereiche mit A- und B-Gefahrstoffen, die gemäß Gefahrstoffkonzept Rheinland-Pfalz in der Gefahrengruppe III eingestuft sind, großer Durchgangsverkehr.
ABC 5	Betriebsbereiche, die den erweiterten Pflichten der Störfall-Verordnung unterliegen, Bereiche mit A- und B-Gefahrstoffen, die gemäß Gefahrstoffkonzept Rheinland-Pfalz in der Gefahrengruppe III eingestuft sind, großer Durchgangsverkehr.

Gefahren auf und in Gewässern sowie durch Gewässer
Risikoklassen W 1 bis W 5

Objekte und Gegebenheiten (Beispiele)

W 1	Kleine Gewässer sowie stehende und fließende Gewässer, bei denen Einsätze mit persönlicher Schutzausrüstung (PSA) abgearbeitet werden können.
W 2	Kleine Gewässer sowie stehende und fließende Gewässer, bei denen Einsätze mit persönlicher Schutzausrüstung (PSA) abgearbeitet werden können.
W 3	Kleine Gewässer sowie stehende und fließende Gewässer, bei denen Einsätze mit persönlicher Schutzausrüstung (PSA) abgearbeitet werden können.
W 4	Kleine Gewässer sowie stehende und fließende Gewässer, bei denen Einsätze mit persönlicher Schutzausrüstung (PSA) abgearbeitet werden können.
W 5	Kleine Gewässer sowie stehende und fließende Gewässer, bei denen Einsätze mit persönlicher Schutzausrüstung (PSA) abgearbeitet werden können.

Anhang D

Ergänzende bemessungsrelevante Szenarien und Teilschutzziele

Standardisiertes Hilfeleistungsereignis

Auf Grund der in der Gefahren- und Risikoanalyse festgestellten Gefahrenschwerpunkte ist folgendes bemessungsrelevantes Schadensszenario für Technische Hilfeleistung festzustellen:

1. **Verkehrsunfall zwischen zwei Fahrzeugen oder einem Fahrzeug und einem Baum mit Einklemmung von Insassen in mindestens einem Fahrzeug:**

   Die Freiwillige Feuerwehr Morbach muss in der Lage sein, die Standardmaßnahmen gemäß FwDV 3, Abschnitt 7 sowie vfdb-Merkblatt „Technische – medizinische Rettung nach Verkehrsunfällen" eigenständig abarbeiten zu können.

Hilfsfrist und notwendige Funktionsstärke

Für Hilfeleistungseinsätze ist – insbesondere für die risikoträchtigen Einsatzschwerpunkte – ebenfalls eine möglichst kurze Hilfsfrist anzustreben. Aus diesen Szenarien ergibt sich eine als Stand der Technik anerkannte **Hilfsfrist 1,** die sich in 1,5 Minuten Gesprächs- und Dispositionszeit der Leitstelle und **8 Minuten Eintreffzeit** der Feuerwehr gliedert, um die Menschenrettung durchführen zu können. In dieser Zeit müssen auch Einsatzstellen erreicht werden können, wenn sie außerhalb des Bebauungszusammenhangs auf Ortsverbindungsstraßen liegen.

Gemäß vfdb-Merkblatt „Technische – medizinische Rettung nach Verkehrsunfällen" wird für diese Szenarien eine Mindestfunktionsstärke von insgesamt 14 Einsatzfunktionen (2 Staffeln + Führungstrupp) als erforderlich angesehen.

Teilschutzziel:

Für die Technische Hilfeleistung wird in der Eintreffzeit 1 (8 Minuten) eine Funktionsstärke von 6 Einsatzkräfte mit einem Löschfahrzeug als notwendig angesehen, um in bemessungsrelevanten Hilfeleistungsszenarien die notwendigen Erstmaßnahmen durchführen zu können.

Innerhalb der Eintreffzeit 2 (Eintreffzeit 13 Minuten) ist die Funktionsstärke in Anlehnung des Schutzziels Brandeinsatz auf insgesamt 16 Einsatzfunktionen zu ergänzen.

Standardisiertes Gefahrstoffereignis

Auf Grund der in der Gefahren- und Risikoanalyse festgestellten Gefahrenschwerpunkte sind Gefahrgutereignisse im grundlegenden Maße zu berücksichtigen:

1. **Transportunfälle mit Gefahrgut auf Straße:**

   Die Freiwillige Feuerwehr Dörverden muss in der Lage sein, die Erstmaßnahmen bei Gefahrgutereignissen gemäß FwDV 500 eigenständig durchführen zu können (GAMS-Regel[1]). Darüber hinaus muss die Freiwillige Feuerwehr Dörverden in der Lage sein, ergänzende Maßnahmen bis zum Eintreffen der Gefahrstoffeinheit des Kreises durchzuführen - sofern es für die Menschenrettung und Verhinderung der Ausbreitung erforderlich ist.

2. **Brandeinsätze im Zusammenhang mit Asbestbelastung:**

   Im Zusammenhang mit Brandereignissen kann es zu Asbest-Kontaminationen kommen. Für derartige Brandeinsätze sind für nicht vermeidbare Einsatztätigkeiten vergleichbare Grundvoraussetzungen wie unter 1. dargestellt, erforderlich.

Eintreffzeit und notwendige Funktionsstärke

Für Gefahrguteinsätze ist – insbesondere für die Menschenrettung unter GAMS-Gesichtspunkten – ebenfalls eine möglichst kurze Eintreffzeit anzustreben. Aus diesen Szenarien ergibt sich eine als Stand der Technik anerkannte Eintreffzeit 1 von 8 Minuten, um die Menschenrettung durchzuführen zu können. In dieser Zeit müssen auch Einsatzstellen erreicht werden können, wenn sie außerhalb des Bebauungszusammenhangs auf Ortsverbindungsstraßen liegen.

Gemäß Feuerwehrdienstvorschrift 500 wird für die Szenarien eine Mindestfunktionsstärke von insgesamt 16 Einsatzfunktionen (1 Gruppe + 1 Staffel zur Dekontamination und Einsatzleiter) als erforderlich angesehen.

Teilschutzziel:

Für das Gemeindegebiet wird in der **Eintreffzeit 1** (8 Minuten) eine Funktionsstärke von 6 Einsatzfunktionen mit einem Löschfahrzeug als notwendig angesehen, um in bemessungsrelevanten Gefahrstoffereignissen die notwendigen Erstmaßnahmen und grundlegende und nicht aufschiebbare erweiterte Maßnahmen durchführen zu können.

[1] Einsatzgrundsatz für Erstmaßnahmen zur Menschenrettung bei Gefahrgutereignissen, bestehend aus: Gefahr erkennen, Absperren, Menschenrettung durchführen und Spezialkräfte alarmieren

Innerhalb der **Eintreffzeit 2** (13 Minuten) ist die Funktionsstärke auf insgesamt 16 Einsatzfunktionen zu ergänzen, um zum Eigenschutz der Kräfte eine grundlegende Standard-dekontamination sicherstellen zu können.

Bei allen Gefahrgutereignissen, bei denen der Einsatz eines Gefahrgutzuges gemäß FwDV 500 zu erwarten ist, ist die Gefahrstoffeinheit des Kreises frühzeitig anzufordern.

Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen
- **der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB,**
- **der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie**
- **der Planabstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.**

Aus den o.g. Verfahren liegen Stellungnahmen der nachstehend aufgeführten Einwender vor:

- **Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

  Aus diesem Verfahrensschritt – in Form der Veröffentlichung im Internet und der zusätzlichen öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 09.10.2025 bis einschließlich 23.10.2025 – gingen **keine** Stellungnahmen ein.

- **Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Planabstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB**

  Aus diesem Verfahrensschritt (Beteiligung mit Schreiben vom 11.03.2026 mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahmen bis einschließlich 02.04.2026) haben folgende Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden mitgeteilt, dass keine Bedenken und Anregungen zu dem geplanten Bebauungsplan „Kirchstraße“ bestehen:

Nr.	Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom ...	Beschlussvorschlag
1	ADD - Außenstelle Schulaufsicht, Neustadt an der Weinstraße	17.03.2026	Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahmen zur Kenntnis. Weiterer Handlungsbedarf im Rahmen des Verfahrens ergibt sich hieraus nicht. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.
2	Amprion GmbH, Dortmund	13.03.2026	
3	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) - Sparte Portfoliomanagement, Koblenz	01.04.2026	
4	Creos Deutschland GmbH, Homburg	18.03.2026	
5	Die Autobahn GmbH des Bundes - Niederlassung West, Außenstelle Wiesbaden, Wiesbaden	24.03.2026	
6	DLR Dienstleistungszentrum ländlicher Raum Rheinhessen- Nahe-Hunsrück, Bad Kreuznach	27.03.2026	
7	DWD Deutscher Wetterdienst -Verwaltungsbereich Süd, München	20.03.2026	
8	EWR Netz GmbH Alzey	11.03.2026	
9	Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH, Idar-Oberstein	18.03.2026	
10	Häfen Rheinland-Pfalz GmbH, Ludwigshafen am Rhein	17.03.2026	
11	KMW AG, Mainz	12.03.2026	
12	LandesAktionsGemeinschaft Natur und Umwelt Rheinland-Pfalz e. V., Obermoschel	01.04.2026	
13	Landesfischereiverband Rheinland-Pfalz e.V., Ockenheim	24.03.2026	

14	Landesforsten Rheinland-Pfalz - Forstamt Rheinhessen, Alzey	24.03.2026	
15	Landeshauptstadt Wiesbaden	13.03.2026	
16	Mainzer Netze GmbH, Mainz	24.03.2026	
17	Rheinhessische Energie- und Wasserversorgungs-GmbH – Technische Planung, Ingelheim	17.03.2026	
18	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald RLP e. V., Obermoschel	01.04.2026	
19	Stadt Eltville	27.03.2026	
20	SWR Südwestrundfunk, Baden-Baden	11.03.2026	
21	Zweckverband Lennebergwald - Forstrevier Lenneberg, Budenheim	26.03.2026	

Während der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Planabstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind von folgenden Behörden, Trägern und Nachbargemeinden Hinweise und Anregungen eingegangen:

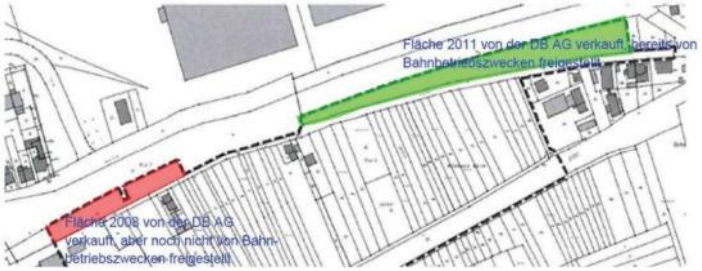
Nr.	Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom ...	Abwägungsrelevante Anregungen
1	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn	12.03.2026	Siehe unten
2	Eisenbahn-Bundesamt, Saarbrücken	16.03.2026	Siehe unten
3	DB AG – DB Immobilien, Frankfurt	30.03.2026	Siehe unten
4	Deutsche Telekom Technik GmbH, Mainz	12.03.2026	Siehe unten
5	Gemeindewerke Budenheim AöR, Budenheim	16.03.2026	Siehe unten
6	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz (GDKE), Direktion Landesarchäologie, Mainz	16.03.2026	Siehe unten
7	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz (GDKE), Direktion Landesdenkmalpflege, Mainz	11.03.2026	Siehe unten
8	Handelsverband Südwest e. V., Kaiserslautern	31.03.2026	Siehe unten
9	Industrie- und Handelskammer für Rheinhessen - Dienstleistungszentrum Bingen, Bingen	02.04.2026	Siehe unten
10	Kreisverwaltung Mainz-Bingen	30.03.2026	Siehe unten
11	Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Mainz	17.03.2026	Siehe unten
12	Landesbetrieb Mobilität Worms, Worms	18.05.2026	Siehe unten
13	Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe, Mainz	02.04.2026	Siehe unten
14	RMR Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft m. b. H., Köln	11.03.2026	Siehe unten
15	Stadtverwaltung Mainz, Amt für Stadtforschung und nachhaltige Stadtentwicklung, Mainz	02.04.2026	Siehe unten
16	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Abteilung 2 - Gewerbeaufsicht, Mainz	30.03.2026	Siehe unten

17	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Obere Landesplanungsbehörde, Neustadt a.d. Weinstr.	02.04.2026	Siehe unten
18	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, RS WAB, Mainz	31.03.2026	Siehe unten
19	Stadt Ingelheim	30.03.2026	Siehe unten
20	Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Trier	31.03.2026	Siehe unten
21	Zweckverband Öffentlicher Personennahverkehr Rheinland-Pfalz Süd, Kaiserslautern	31.03.2026	Siehe unten

- **Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Planabstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB**

Nr.	Einwender	Zusammenfassung der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	Belange der Bundeswehr sind berührt. Mit Flughafen Wiesbaden-Erbenheim, Bauschutzbereich, Anflugverfahren. Eine genaue Stellungnahme kann erst im späteren Verfahren nach BBP erstellt werden.	Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr verweist in seiner Stellungnahme zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans auf eine abschließende Stellungnahme im Bebauungsplanverfahren. Da das Bebauungsplanverfahren „Kirchstraße“ zeitlich vorgelagert durchgeführt wurde, liegt diese Stellungnahme bereits vor. Die in Bezug genommene Stellungnahme wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Kirchstraße“ geprüft und abgewogen. Für die 9. Änderung des Flächennutzungsplans ergeben sich hieraus keine eigenständigen Anregungen oder Hinweise, die eine Änderung der Planung erforderlich machen.	Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die im Rahmen der Stellungnahme in Bezug genommenen Belange werden im Bebauungsplanverfahren „Kirchstraße“ berücksichtigt. Eine Änderung der Planunterlagen zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich. ***Abstimmungsergebnis:*** ***BAUAUSSCHUSS*** *Ja:* *Nein:* *Enthaltungen:* ***GEMEINDERAT*** *Ja:* *Nein:* *Enthaltungen:*

Nr.	Einwender	Zusammenfassung der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
2	Eisenbahn-Bundesamt	Das Eisenbahn-Bundesamt (EBA) weist darauf hin, dass es sich bei den von der Planung betroffenen Flächen nicht um Flächen der Eisenbahninfrastruktur einer Eisenbahn des Bundes im Sinne § 2 des Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) handelt. Demnach werden keine Flächen überplant, die dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsvorbehalt unterliegen (§ 38 BauGB). Obwohl kein Fachplanungsvorbehalt besteht, betont das EBA, dass die Planung die Belange der Behörde berührt, da der nördliche Bereich des Plangebiets an die Eisenbahnstrecke 3510 (Bingen Hbf – Mainz Hbf) angrenzt. Das EBA stellt daher die zentrale Forderung, dass die Realisierung der Planung die Substanz der benachbarten Eisenbahnbetriebsanlagen nicht beeinträchtigen und den darauf stattfindenden Eisenbahnverkehr nicht gefährden darf.	Die Stellungnahme des EBA ist von entscheidender Bedeutung. Sie bestätigt, dass die von der 9. Änderung des Flächennutzungsplans betroffenen Flächen selbst nicht dem Fachplanungsvorbehalt des EBA unterliegen (§ 38 BauGB). Dies steht im Gegensatz zu der allgemeinen, vorsorglichen Aussage der DB AG - DB Immobilien in ihrer eigenen Stellungnahme (siehe laufende Nr. 3), wonach eine Fläche, die im Jahr 2008 verkauft wurde, weiterhin nicht von Bahnbetriebszwecken freigestellt ist und somit dem Fachplanungsvorbehalt unterliegen würde. Die Klarstellung des EBA entkräftet somit die Annahme eines grundsätzlichen, vorgelagerten Rechtskonflikts und verschiebt den Fokus der Abwägung auf die konkreten, materiellen und operativen Anforderungen, die aus der Nähe der Planung zur Bahntrasse resultieren. Die Hinweise des EBA beschränken sich auf mögliche Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen auf die benachbarten Bahnanlagen und den Eisenbahnverkehr. Diese Belange sind im parallel geführten Bebauungsplanverfahren „Kirchstraße“ zu berücksichtigen.	Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die im Rahmen der Stellungnahme in Bezug genommenen Belange werden im Bebauungsplanverfahren „Kirchstraße“ berücksichtigt. Eine Änderung der Planunterlagen zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich. ***<u>Abstimmungsergebnis:</u>*** ***BAUAUSSCHUSS*** *Ja:* *Nein:* *Enthaltungen:* ***GEMEINDERAT*** *Ja:* *Nein:* *Enthaltungen:*

Nr.	Einwender	Zusammenfassung der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
3	DB AG - DB Immobilien	Die DB AG weist darauf hin, dass Teile der überplanten Flächen in den Jahren 2008 und 2011 verkauft wurden. Dennoch betont sie, dass die im Planausschnitt rot markierte Fläche, die im Jahr 2008 verkauft wurde, weiterhin nicht von Bahnbetriebszwecken freigestellt ist.  Die überplante Fläche unterliegt dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA). Dies bedeutet, dass Änderungen an den Bahnanlagen des EBA unterliegen, und das Fachplanungsrecht sowie die Sicherung der Anlagen gelten, unabhängig vom jeweiligen Eigentümer des Grundstücks. Die DB AG verweist zudem auf die in den Kaufverträgen geregelten Verpflichtungen und Verzichte, die von den neuen Eigentümern und deren Rechtsnachfolgern vollumfänglich zu beachten sind. Eine Überlagerung von Fachplanung und Bauleitplanung ist möglich, wenn hierdurch keine Nutzungskonflikte oder Einschränkungen für die dem Fachplanungsrecht unterliegenden Anlagen, Flächen oder Räume entstehen. Der wesentliche Teil der Stellungnahme konzentriert sich daher auf die Sicherstellung der Betriebs- und Verkehrssicherheit der angrenzenden Bahnanlagen. Hierbei werden detaillierte Anforderungen an die Bauausführung und die zukünftige Nutzung formuliert:	Das Plangebiet grenzt an eine Eisenbahnbetriebsanlage und überplant gemäß der Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes EBA (s. laufende Nr. 2) keine Flächen, die dem Fachplanungsvorbehalt des EBA unterliegen (§ 38 BauGB). Eine Überlagerung der in den Jahren 2008 und 2011 verkauften Flächen (rot und grün markierte Flächen) mit einer Bauleitplanung ist möglich, sofern hierdurch weder in die Substanz der benachbarten Eisenbahnbetriebsanlagen eingegriffen noch der darauf stattfindende Eisenbahnverkehr gefährdet wird. Die DB AG betont, dass sämtliche mit den Verträgen aus den Jahren 2008 und 2011 übernommenen Verpflichtungen und Verzichte, auch wenn sie nicht dinglich gesichert sind, von den neuen Eigentümern und deren Rechtsnachfolgern vollumfänglich zu berücksichtigen sind. Hiervon ist künftig die Gemeinde Budenheim im Zusammenhang mit der geplanten Geh- und Radwegeverbindung zum Bahnhof Budenheim betroffen. Die Gemeindeverwaltung soll hierzu Gespräche mit der DB AG - DB Immobilien und der Bericap GmbH & Co. KG aufnehmen, um die bestehenden vertraglichen Verpflichtungen und Verzichte zu klären. Die DB AG – DB Immobilien weist insbesondere auf die Einhaltung der eisenbahnbedingten Sicherheits- und Schutzanforderungen während der Bauausführung hin. Hierzu zählen u. a. die Sicherung des Bahnbetriebs, die Berücksichtigung bestehender Bahnanlagen und Leitungen sowie die Abstimmung geplanter Bauarbeiten mit der DB InfraGO AG. Die Belange der DB AG – DB Immobilien werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Kirchstraße“ geprüft und abgewogen. Für die 9. Änderung des Flächennutzungsplans ergeben sich hieraus keine eigenständigen Anregungen oder Hinweise, die eine Änderung der Planung erforderlich machen.	Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die im Rahmen der Stellungnahme in Bezug genommenen Belange werden im Bebauungsplanverfahren „Kirchstraße“ berücksichtigt. Eine Änderung der Planunterlagen zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich. ***<u>Abstimmungsergebnis:</u>*** ***BAUAUSSCHUSS*** *Ja:* *Nein:* *Enthaltungen:* ***GEMEINDERAT*** *Ja:* *Nein:* *Enthaltungen:*

Nr.	Einwender	Zusammenfassung der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
4	Deutsche Telekom Technik GmbH	Die Telekom Deutschland GmbH, vertreten durch die Deutsche Telekom Technik GmbH, weist auf ihre im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Kirchstraße“ abgegebene Stellungnahme vom 30.07.2025 hin. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter. Zusammenfassung der Stellungnahme vom 30.07.2025: Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist darauf hin, dass im Plangebiet bestehende Telekommunikationsleitungen liegen und neue Leitungen erforderlich sind. Sie bittet darum, im Bebauungsplan geeignete Trassen (ca. 0,3 m) in Straßen und Gehwegen festzusetzen und bei Baumpflanzungen das einschlägige Merkblatt zu beachten. Für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes bittet die Telekom um: ▪ rechtzeitige schriftliche Anzeige der Erschließungsmaßnahmen (mind. 6 Monate vor Baubeginn), ▪ ungehinderte, kostenfreie Nutzung der künftigen Verkehrsflächen, ▪ Festsetzung von Flächen mit Leitungsrechten nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB und deren Sicherung im Grundbuch, ▪ Bereitstellung von Flächen für Schaltgehäuse durch den Erschließungsträger, ▪ frühzeitige Abstimmung und Koordinierung aller Tiefbaumaßnahmen, ▪ Sicherstellung, dass Verkehrswege nach Leitungsverlegung nicht mehr verändert werden.	Die Deutsche Telekom Technik GmbH verweist in seiner Stellungnahme zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans auf die im Rahmen des parallel geführten Bebauungsplanverfahrens „Kirchstraße“ abgegebene Stellungnahme. Die in Bezug genommene Stellungnahme wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Kirchstraße“ geprüft und abgewogen. Für die 9. Änderung des Flächennutzungsplans ergeben sich hieraus keine eigenständigen Anregungen oder Hinweise, die eine Änderung der Planung erforderlich machen.	Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die im Rahmen der Stellungnahme in Bezug genommenen Belange werden im Bebauungsplanverfahren „Kirchstraße“ berücksichtigt. Eine Änderung der Planunterlagen zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich. ***<u>Abstimmungsergebnis:</u>*** ***BAUAUSSCHUSS*** *Ja:* *Nein:* *Enthaltungen:* ***GEMEINDERAT*** *Ja:* *Nein:* *Enthaltungen:*

Nr.	Einwender	Zusammenfassung der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
5	Gemeindewerke Budenheim AöR	Die Gemeindewerke Budenheim verweisen auf eine im Bebauungsplanverfahren abgegebene Stellungnahme vom 31.07.2025. Inhaltlich werden daher die dort enthaltenen Hinweise erneut wiedergegeben. Die Stellungnahme enthält Hinweise zur Verkehrserschließung, insbesondere zur Ausgestaltung der Geh- und Radwegeverbindungen sowie der Straßenquerschnitte und der Anbindung des Bericap-Geländes. Zudem wird eine LED-Straßenbeleuchtung angeregt. Für die technische Infrastruktur werden Hinweise zur Erneuerung der Trinkwasser- und Niederspannungsleitungen, zur Errichtung einer Mittelspannungsstation sowie zur Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung gegeben. Ergänzend wird aufgrund der Überflutungsgefahr im Plangebiet gefordert, die Kanaldeckel der Schmutzwasserkanäle druckwasserdicht auszuführen und eine Be- und Entlüftung der Schmutzwasserleitungen vorzusehen. Abschließend wird darauf hingewiesen, dass die in der Begründung enthaltenen Angaben zu den Ver- und Entsorgungsleitungen zu berichtigen sind, da die Trinkwasser-, Abwasser- und Stromleitungen von den Gemeindewerken Budenheim betrieben werden	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die vorgebrachten Hinweise betreffen überwiegend die konkrete Erschließungsplanung, die technische Ver- und Entsorgung sowie die Festsetzungen des Bebauungsplans „Kirchstraße“. Sie berühren die Darstellungen der 9. Änderung des Flächennutzungsplans nicht unmittelbar und werden daher im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der späteren Erschließungsplanung berücksichtigt.	Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die Hinweise betreffen überwiegend Belange der nachfolgenden Bebauungs- und Erschließungsplanung und werden im entsprechenden Verfahren berücksichtigt. Die Darstellungen der 9. Änderung des Flächennutzungsplans werden hierdurch nicht berührt. Eine Änderung der Planunterlagen ist daher nicht erforderlich. ***<u>Abstimmungsergebnis:</u>*** ***BAUAUSSCHUSS*** *Ja:* *Nein:* *Enthaltungen:* ***GEMEINDERAT*** *Ja:* *Nein:* *Enthaltungen:*

Nr.	Einwender	Zusammenfassung der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
6	Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP Direktion Landesarchäologie	Im Geltungsbereich der geplanten Maßnahme sind bislang keine archäologischen Fundstellen verzeichnet, wobei nur ein geringer Teil der vorhandenen Denkmäler bekannt ist. Daher wird grundsätzlich eine geomagnetische Voruntersuchung empfohlen. Die Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist an folgende Auflagen gebunden: 1. Baufirmen müssen auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen werden; jeder Fund ist unverzüglich zu melden, die Fundstelle möglichst unverändert zu lassen und Gegenstände sorgfältig zu sichern. 2. Die Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE bleibt bestehen. 3. Bei Fund von archäologischen Objekten muss der Direktion ein angemessener Zeitraum für Rettungsgrabungen eingeräumt werden; dies kann Bauverzögerungen verursachen, ggf. sind finanzielle Beiträge erforderlich. Die Direktion Landesarchäologie ist weiterhin in alle Verfahrensschritte einzubeziehen, da jederzeit unbekannte Fundstellen auftreten können. Die Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf archäologische Kulturdenkmäler und ersetzt nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege zu Baudenkmälern und der Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte.	Im Geltungsbereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplans sind bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt. Die Hinweise der Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP zur Möglichkeit bislang unbekannter archäologischer Funde, zu den gesetzlichen Meldepflichten nach dem Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz sowie zu den gegebenenfalls erforderlichen Maßnahmen während der Bauausführung werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Umsetzung späterer Bauvorhaben und stehen der Planung nicht entgegen. Die Hinweise werden im Bebauungsplan „Kirchstraße“ berücksichtigt. Eine Änderung der Darstellungen der 9. Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich. Die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz (GDKE), Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte (Mainz), wurde mit Schreiben vom 11.03.2026 am Planverfahren beteiligt. Eine Stellungnahme zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans wurde nicht abgegeben. Die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz (GDKE), Direktion Landesdenkmalpflege (Mainz), wurde ebenfalls mit Schreiben vom 11.03.2026 am Planverfahren beteiligt. Deren Stellungnahme vom 11.03.2026 wird unter lfd. Nr. 7 behandelt.	Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die Hinweise betreffen die Umsetzung späterer Bauvorhaben und werden im Bebauungsplanverfahren „Kirchstraße“ berücksichtigt. Eine Änderung der Planunterlagen zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich. ***<u>Abstimmungsergebnis:</u>*** ***BAUAUSSCHUSS*** *Ja:* *Nein:* *Enthaltungen:* ***GEMEINDERAT*** *Ja:* *Nein:* *Enthaltungen:*

Nr.	Einwender	Zusammenfassung der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
7	Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP Direktion Landesdenkmalpflege	Die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz (GDKE), Direktion Landesdenkmalpflege, teilt mit, dass die Belange der Baudenkmalpflege durch die 9. Änderung des Flächennutzungsplans nicht betroffen sind. Vorsorglich weist sie darauf hin, dass sich im Plangebiet denkmalgeschützte Kleindenkmäler oder Grenzzeichen (z. B. Grenzsteine, Kilometersteine, Stundensteine, Menhire oder Loogfelsen) befinden können. Sollten solche Kulturdenkmäler im Zuge von Bauarbeiten entdeckt werden, sind diese grundsätzlich am Fundort (in situ) zu erhalten. Erforderliche Veränderungen bedürfen der vorherigen Abstimmung und Genehmigung nach § 13 DSchG mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden. Zudem wird darauf hingewiesen, dass die Stellungnahme ausschließlich die Belange der Direktion Landesdenkmalpflege betrifft; Stellungnahmen der Direktion Landesarchäologie und der Direktion Landesarchäologie – Erdgeschichte – sind gesondert einzuholen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesdenkmalpflege, stellt ausdrücklich fest, dass die Belange der Baudenkmalpflege durch die 9. Änderung des Flächennutzungsplans nicht berührt werden. Anregungen oder Bedenken gegen die Planung werden nicht erhoben. Die vorsorglichen Hinweise zum Umgang mit möglichen Kleindenkmälern und Grenzzeichen betreffen ausschließlich die Umsetzung späterer Bau- und Erschließungsmaßnahmen sowie die Durchführung des Bebauungsplans „Kirchstraße“. Sie begründen keinen Änderungsbedarf an den Darstellungen der 9. Änderung des Flächennutzungsplans. Die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz (GDKE), Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte (Mainz), wurde mit Schreiben vom 11.03.2026 am Planverfahren beteiligt. Eine Stellungnahme zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans wurde nicht abgegeben. Die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz (GDKE), Direktion Landesarchäologie (Mainz), wurde ebenfalls mit Schreiben vom 11.03.2026 am Planverfahren beteiligt. Deren Stellungnahme vom 16.03.2026 wird unter lfd. Nr. 6 behandelt.	Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Da die Belange der Baudenkmalpflege durch die 9. Änderung des Flächennutzungsplans nicht betroffen sind und die Stellungnahme lediglich allgemeine Hinweise für die spätere Bauausführung enthält, die im Bebauungsplanverfahren „Kirchstraße“ berücksichtigt werden, ist eine Änderung der Planunterlagen zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich. ***Abstimmungsergebnis:*** ***BAUAUSSCHUSS*** *Ja:* *Nein:* *Enthaltungen:* ***GEMEINDERAT*** *Ja:* *Nein:* *Enthaltungen:*

Nr.	Einwender	Zusammenfassung der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
8	Handelsverband Südwest e. V.	Der Handelsverband Südwest e. V. erhebt Bedenken gegen die geplante 9. Änderung des Flächennutzungsplans, soweit diese die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsstandortes betrifft. Die Stellungnahme lässt sich wie folgt zusammenfassen: ▪ Durch die geplante Verlagerung und Erweiterung des REWE-Marktes auf ca. 2.000 m² Verkaufsfläche liege ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO vor. ▪ Budenheim sei lediglich Grundzentrum. Großflächige Einzelhandelsbetriebe dieser Größenordnung seien grundsätzlich Mittel- und Oberzentren vorbehalten. Die Zulässigkeit in Grundzentren müsse auf Ausnahmefälle zur Sicherung der Grundversorgung beschränkt bleiben. ▪ Da bereits weitere Lebensmittelmärkte und Einzelhandelsbetriebe vorhanden seien, werde die Erforderlichkeit der Planung angezweifelt. ▪ Die vorgesehene Zulassung innenstadt- und nahversorgungsrelevanter Randsortimente in Höhe von 10 % der Verkaufsfläche werde kritisch gesehen. Es werde angeregt, diesen Anteil zu reduzieren. ▪ Es bestehe die Gefahr einer Schwächung des zentralen Versorgungsbereichs sowie der Innenstädte der Standortgemeinde und benachbarter zentraler Orte. Unter Hinweis auf das Nichtbeeinträchtigungsgebot wird gefordert, negative Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstrukturen auszuschließen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die vorgetragenen Bedenken beziehen sich auf den Vorentwurf der Planung, der neben der Verlagerung und Erweiterung des bestehenden REWE-Marktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.000 m² zusätzlich die Ansiedlung eines Drogeriemarktes mit einer Verkaufsfläche von bis zu 800 m² vorsah. Im Zuge der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplans „Kirchstraße“ wurde die Einzelhandelsplanung entsprechend den Vorgaben des Zielabweichungsbescheides vom 27.03.2023 sowie des Widerspruchsbescheides vom 17.11.2023 überarbeitet. Im Zielabweichungsverfahren wurde festgestellt, dass einer Realisierung des REWE-Marktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.000 m² sowie der zusätzlichen Errichtung eines Drogeriemarktes mit 800 m² Verkaufsfläche raumordnerische Ziele entgegenstehen. Der Verlagerung und Erweiterung des bestehenden REWE-Marktes mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 2.000 m² entsprechend den Maßgaben des Zielabweichungsbescheides und des Widerspruchsbescheides stehen hingegen keine Ziele der Raumordnung entgegen. Vor diesem Hintergrund fanden weitere Abstimmungsgespräche zwischen der REWE Markt GmbH, der SGD Süd, der Rechtsanwaltskanzlei Lenz und Johlen sowie der Gemeindeverwaltung Budenheim statt. Im Ergebnis wurde festgelegt, den ursprünglich vorgesehenen Drogeriemarkt nicht weiterzuverfolgen. Die wesentlichen Bedenken des Handelsverbandes hinsichtlich der Gesamtgröße des Einzelhandelsvorhabens haben sich dadurch erledigt. Soweit der Handelsverband die Zulassung innenstadt- und nahversorgungsrelevanter Randsortimente in Höhe von bis zu 10 % der Verkaufsfläche kritisch beurteilt und eine weitere Reduzierung anregt, wird dieser Anregung nicht gefolgt.	Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die Bedenken beziehen sich auf den ursprünglichen Planungsstand, der neben der Verlagerung und Erweiterung des bestehenden REWE-Marktes zusätzlich die Ansiedlung eines Drogeriemarktes vorsah. Im Zuge der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplans „Kirchstraße“ wurde die Planung entsprechend den Vorgaben des Zielabweichungsbescheides sowie des Widerspruchsbescheides überarbeitet. Der ursprünglich vorgesehene Drogeriemarkt ist nicht mehr Bestandteil der Planung. Vorgesehen ist künftig die Verlagerung und Erweiterung des bestehenden REWE-Marktes mit einer Mindestverkaufsfläche von 1.900 m² und einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 2.000 m². Die aktualisierte Auswirkungsanalyse bestätigt, dass von dem Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche, die wohnungsnahe Versorgung in Budenheim oder die Versorgungsfunktion benachbarter zentraler Orte zu erwarten sind.

			Das von der Gemeinde Budenheim beschlossene Einzelhandelskonzept übernimmt die Empfehlungen der Begründung und Erläuterung zu Ziel 59 (Ergänzungsstandorte) des Landesentwicklungsprogramms (LEP IV), wonach innenstadtrelevante Randsortimente an Ergänzungsstandorten in der Regel höchstens 10 % der Verkaufsfläche umfassen sollen. Diese Empfehlung dient dem Schutz der zentralen Versorgungsbereiche und wurde im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen berücksichtigt. Eine weitergehende Begrenzung ist städtebaulich nicht erforderlich. Darüber hinaus wurde die Auswirkungsanalyse zur Einzelhandelsentwicklung aktualisiert und an den geänderten Planungsstand angepasst. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass durch die vorgesehene Verlagerung und Erweiterung des bestehenden REWE-Marktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.000 m² keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche, die wohnungsnahe Versorgung in Budenheim oder die Versorgungsfunktion benachbarter zentraler Orte zu erwarten sind. Gleichzeitig bestätigt die Auswirkungsanalyse, dass das Vorhaben der Sicherung und Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung dient und den Zielsetzungen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes entspricht. Die Begründung zur 9. FNP-Änderung ist entsprechend anzupassen. Die Planung wird dahingehend geändert, dass Gegenstand der 9. Änderung des Flächennutzungsplans u.a. die Darstellung einer Fläche für ein Sondergebiet „Einzelhandel“ zur planungsrechtlichen Vorbereitung der Verlagerung und Erweiterung des bestehenden REWE-Marktes ist.	Die Planung entspricht den Handlungsempfehlungen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes. Die Begrenzung innenstadtrelevanter Randsortimente auf höchstens 10 % der Verkaufsfläche wird beibehalten. Die Planunterlagen zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans werden entsprechend angepasst. Weitergehende Änderungen der Planunterlagen sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich. ***<u>Abstimmungsergebnis:</u>*** ***BAUAUSSCHUSS*** *Ja:* *Nein:* *Enthaltungen:* ***GEMEINDERAT*** *Ja:* *Nein:* *Enthaltungen:*

Nr.	Einwender	Zusammenfassung der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
9	Industrie- und Handels-kammer für Rhein-hessen - Dienstleis-tungszent-rum Bingen	Die Industrie- und Handelskammer für Rheinhessen begrüßt die geplante 9. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans „Kirchstraße“. Die vorgesehene planerische Neuordnung des Gebietes schafft die Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte Flächenentwicklung und trägt zur Sicherung sowie Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes Budenheim bei. Insbesondere die Erweiterungsmöglichkeiten für ansässige Unternehmen sowie die Ansiedlung ergänzender Nutzungen stärken die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Gemeinde und der Region. Vor diesem Hintergrund unterstützt die IHK die Planung ausdrücklich.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die IHK begrüßt die 9. Änderung des Flächennutzungsplans ausdrücklich. Sie bewertet die vorgesehene Neuordnung des Plangebiets als geeignete Grundlage für eine bedarfsgerechte Flächenentwicklung sowie zur Sicherung und Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes Budenheim. Da keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen werden, ist eine Änderung der Planunterlagen nicht erforderlich.	Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die Industrie- und Handelskammer für Rheinhessen begrüßt die Planungsziele der 9. Änderung des Flächennutzungsplans ausdrücklich. Die Stellungnahme bestätigt die städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde zur Sicherung und Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes sowie zur Stärkung der wohnortnahen Versorgung. Da keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen werden, ist eine Änderung der Planunterlagen zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich. ***<u>Abstimmungsergebnis:</u>*** ***BAUAUSSCHUSS*** *Ja:* *Nein:* *Enthaltungen:* ***GEMEINDERAT*** *Ja:* *Nein:* *Enthaltungen:*

Nr.	Einwender	Zusammenfassung der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
10	Kreisverwaltung Mainz-Bingen	Die Kreisverwaltung Mainz-Bingen trägt im Wesentlichen folgende Anregungen und Bedenken vor: 1. Die Untere Landesplanungsbehörde weist darauf hin, dass sich der Zielabweichungs- und Widerspruchsbescheid ausschließlich auf die Verlagerung und Erweiterung des REWE-Marktes mit maximal 2.000 m² Verkaufsfläche bezieht. Die zusätzliche Ansiedlung eines Drogeriemarktes mit 800 m² Verkaufsfläche sei hiervon nicht umfasst. 2. Der Kombination aus REWE-Markt und Drogeriemarkt stünden deshalb Ziele der Raumordnung (u. a. Zentralitätsgebot, städtebauliches Integrationsgebot und ggf. Nichtbeeinträchtigungsgebot) entgegen. Die Planung sei insoweit nicht mit § 1 Abs. 4 BauGB vereinbar. 3. Es wird auf die künftig zu berücksichtigenden Grundsätze der 3. Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans (Energieeffizienz, Photovoltaik, flächensparende Bauweise und ÖPNV-Anbindung) hingewiesen. 4. Die Untere Naturschutzbehörde regt eine Aktualisierung der Natura-2000-Vorprüfung aus dem Jahr 2016 an und bittet um Aussagen zur Nachnutzung des bisherigen REWE-Standortes. 5. Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen keine Bedenken. 6. Aus städtebaulicher Sicht werden lediglich redaktionelle Hinweise (Maßstab, Aktualisierung von Rechtsgrundlagen, RAUM+Monitor) gegeben. **Vermerk:** Die in der Stellungnahme erwähnte Natura-2000-Vorprüfung aus dem Jahr 2016 liegt der Gemeindeverwaltung Budenheim nicht vor.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zu 1. und 2. Die vorgetragenen Bedenken beziehen sich auf den Vorentwurf der Planung, der neben der Verlagerung und Erweiterung des bestehenden REWE-Marktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.000 m² zusätzlich die Ansiedlung eines Drogeriemarktes mit einer Verkaufsfläche von bis zu 800 m² vorsah. Im Zuge der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplans „Kirchstraße" wurde die Planung entsprechend den Vorgaben des Zielabweichungsbescheides sowie des Widerspruchsbescheides grundlegend überarbeitet. Der ursprünglich vorgesehene Drogeriemarkt ist nicht mehr Bestandteil der Planung. Die ursprünglich beanstandete Auswirkungsanalyse wurde zwischenzeitlich an den geänderten Planungsstand angepasst und aktualisiert. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass durch die nunmehr vorgesehene Verlagerung und Erweiterung des bestehenden REWE-Marktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.000 m² keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche, die wohnungsnahe Versorgung in Budenheim oder die Versorgungsfunktion benachbarter zentraler Orte zu erwarten sind. Gleichzeitig bestätigt die Auswirkungsanalyse, dass das Vorhaben der Sicherung und Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung dient und den Zielsetzungen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes entspricht. Damit entspricht die Planung den Maßgaben des Zielabweichungsbescheides in Verbindung mit dem Widerspruchsbescheid. Einer Realisierung des REWE-Marktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.000 m² stehen nach Auffassung der Oberen und Unteren Landesplanungsbehörde keine raumordnerischen Ziele entgegen. Die Begründung zur 9. FNP-Änderung ist entsprechend anzupassen. Gegenstand der 9. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Darstellung einer Fläche für ein Sondergebiet „Einzelhandel“ zur planungsrechtlichen Vorbereitung der Verlagerung und Erweiterung des bestehen-	Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Zu 1. und 2. Die Bedenken der Unteren Landesplanungsbehörde beziehen sich auf den Vorentwurf der Planung, der neben der Verlagerung und Erweiterung des bestehenden REWE-Marktes zusätzlich die Ansiedlung eines Drogeriemarktes vorsah. Im Zuge der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanverfahrens wurde die Planung entsprechend den Maßgaben des Zielabweichungsbescheides sowie des Widerspruchsbescheides überarbeitet. Der Drogeriemarkt ist nicht mehr Bestandteil der Planung. Die Auswirkungsanalyse wurde an den geänderten Planungsstand angepasst und aktualisiert und bestätigt die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit der nunmehr ausschließlich vorgesehenen Verlagerung und Erweiterung des bestehenden REWE-Marktes. Die Begründung zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans wird entsprechend dem geänderten Planungsstand angepasst. Gegenstand der 9. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Darstellung einer Fläche für ein

			den REWE-Marktes. Die Festlegung einer Mindest- und Höchstverkaufsfläche erfolgt auf Ebene des Bebauungsplans. Zu 3. Die Grundsätze der Raumordnung (Grundsatz 62 LEP IV sowie die Grundsätze 19 a und 19 b der 3. Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans) wurden bei der Erarbeitung der 9. Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans „Kirchstraße“ berücksichtigt. Die konkrete Umsetzung dieser Grundsätze, insbesondere hinsichtlich der Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, der planungsrechtlichen Sicherung der Geh- und Radwegeverbindungen, der Berücksichtigung der Anforderungen des Landessolargesetzes sowie der flächensparenden baulichen Entwicklung, erfolgt auf Ebene des Bebauungsplans. Zu 4. Der Hinweis der Unteren Naturschutzbehörde auf eine Aktualisierung der Natura-2000-Vorprüfung wird zur Kenntnis genommen, der Anregung wird jedoch nicht gefolgt. Eine FFH- bzw. VSG-Vorprüfung ist immer dann erforderlich, wenn ein Vorhaben innerhalb oder außerhalb eines Natura-2000-Gebiets liegt, aber Auswirkungen auf dessen Erhaltungsziele nicht von vornherein ausgeschlossen werden können. Entscheidend ist hierbei, ob Wirkpfade zwischen dem Vorhaben und den Natura-2000-Gebieten bestehen. Da ▪ die nächstgelegenen FFH-, VSG- und Naturschutzgebiete mindestens rd. 1 km entfernt liegen, ▪ zwischen dem Plangebiet und den Schutzgebieten bestehende Siedlungs- und Gewerbeflächen sowie Verkehrsinfrastrukturen (Bahnstrecke, Straßen) liegen, ▪ dadurch funktionale Beziehungen (z. B. Wanderkorri-	Sondergebiet „Einzelhandel“ zur planungsrechtlichen Vorbereitung der Verlagerung und Erweiterung des bestehenden REWE-Marktes. Die Festlegung der zulässigen Verkaufsfläche erfolgt auf Ebene des Bebauungsplans. Zu 3. Die Grundsätze der Raumordnung wurden bei der Erarbeitung der 9. Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt. Zu 4. Der Anregung, die Natura-2000-Vorprüfung zu aktualisieren bzw. zu erstellen wird nicht gefolgt. Aufgrund der nebenstehenden Rahmenbedingungen können erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele der Natura-2000-Gebiete von vornherein ausgeschlossen werden. Die künftige Nutzung des bisherigen REWE-Standortes an der Binger Straße 1 ist nicht Gegenstand der 9. Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans „Kirchstraße“.

			dore, Austauschbeziehungen oder störungsempfindliche Verbindungen) unterbrochen bzw. nicht vorhanden sind und ▪ aufgrund der Art des Vorhabens keine relevanten zusätzlichen Wirkungen (z. B. Lärm, Erschütterungen, Schadstoffeinträge, hydrologische Veränderungen oder Lichtimmissionen) bis in die Natura-2000-Gebiete zu erwarten sind, kann hier begründet werden, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele der Natura-2000-Gebiete von vornherein ausgeschlossen werden können. In einem solchen Fall ist regelmäßig keine FFH-/VSG-Vorprüfung nach § 34 BNatSchG erforderlich. Der bestehende REWE-Markt an der Binger Straße 1 ist nicht Bestandteil der 9. Änderung des Flächennutzungsplans und liegt auch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Kirchstraße“. Die künftige Nutzung dieses Grundstücks ist daher nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanverfahren. Die Verlagerung des REWE-Marktes ist erforderlich, da der bestehende Standort mit einer Verkaufsfläche von rund 800 m² den heutigen Anforderungen an einen modernen Lebensmittelvollsortimenter nicht mehr entspricht und keine Entwicklungsmöglichkeiten bietet. Mit der Planung wird die langfristige Nahversorgung der Gemeinde Budenheim gesichert. Eine Entsiegelung oder Nachnutzung des bisherigen REWE-Standortes ist daher ebenfalls nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanverfahren. Zu 5. Die Stellungnahme zum Brandschutz wird zur Kenntnis genommen. Zu 6. Die redaktionellen Hinweise werden im weiteren Planverfahren berücksichtigt, soweit sie die Ebene der Flächennutzungsplanung betreffen.	Zu 5. Kein Beschluss erforderlich. Zu 6. Die redaktionellen Hinweise werden im weiteren Verfahren berücksichtigt, soweit sie die Ebene der Flächennutzungsplanung betreffen. Die Planunterlagen zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans werden entsprechend angepasst. Im Übrigen wird an der Planung festgehalten. ***<u>Abstimmungsergebnis:</u>*** ***BAUAUSSCHUSS*** *Ja:* *Nein:* *Enthaltungen:* ***GEMEINDERAT*** *Ja:* *Nein:* *Enthaltungen:*

Nr.	Einwender	Zusammenfassung der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
11	Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz	Das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz teilt mit, dass im Plangebiet kein Altbergbau dokumentiert ist und derzeit kein Bergbau unter Bergaufsicht stattfindet. Es weist darauf hin, dass sich das Plangebiet innerhalb der Aufsuchungserlaubnis „Mainz“ für Erdwärme befindet und empfiehlt eine Abstimmung mit der Inhaberin der Erlaubnis, der EVI Energieversorgungsgesellschaft Ingelheim mbH. Für die spätere Umsetzung der Planung werden allgemeine Hinweise zu Baugrunduntersuchungen, zur Beachtung geotechnischer DIN-Normen sowie zu den Vorgaben für Bodenarbeiten gegeben. Aus rohstoffgeologischer Sicht bestehen gegen die Planung keine Einwände. Zudem wird auf die Anzeigepflicht geologischer Untersuchungen und Bohrungen nach dem Geologiedatengesetz hingewiesen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Geltungsbereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplans sind weder Altbergbau noch laufender Bergbau unter Bergaufsicht betroffen. Gegen die Planung bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände. Der Hinweis auf die bestehende Aufsuchungserlaubnis für Erdwärme sowie die Empfehlung zur Abstimmung mit der Erlaubnisinhaberin betreffen ausschließlich die spätere Umsetzung der Planung und stehen der vorgesehenen Flächennutzungsplanänderung nicht entgegen. Die weiteren Hinweise zu Baugrunduntersuchungen, geotechnischen DIN-Normen, Bodenarbeiten sowie zu den Anzeige- und Übermittlungspflichten nach dem Geologiedatengesetz betreffen die nachfolgenden Planungs-, Genehmigungs- und Ausführungsphasen. Sie sind nicht Regelungsgegenstand der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der Bauausführung berücksichtigt. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.	Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Altbergbau oder laufender Bergbau unter Bergaufsicht sind im Plangebiet nicht vorhanden. Aus rohstoffgeologischer Sicht bestehen gegen die Planung keine Einwände. Die Hinweise zur Aufsuchungserlaubnis für Erdwärme, zu Baugrunduntersuchungen, geotechnischen Anforderungen sowie zum Geologiedatengesetz betreffen die nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsphasen und stehen der 9. Änderung des Flächennutzungsplans nicht entgegen. Eine Änderung der Planunterlagen zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich. ***<u>Abstimmungsergebnis:</u>*** ***BAUAUSSCHUSS*** *Ja:* *Nein:* *Enthaltungen:* ***GEMEINDERAT*** *Ja:* *Nein:* *Enthaltungen:*

Nr.	Einwender	Zusammenfassung der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
12	Landesbetrieb Mobilität Worms	Der Landesbetrieb Mobilität (LBM) Worms stimmt der 9. Änderung des Flächennutzungsplans formell zu. Gleichzeitig weist er darauf hin, dass diese Zustimmung keine Zustimmung zur geplanten Kreisverkehrsanlage an der L 423 darstellt. Die wesentlichen Inhalte der Stellungnahme sind: ▪ Der LBM verweist auf den seit 2017 laufenden Abstimmungsprozess zur verkehrlichen Erschließung des Plangebiets über einen Kreisverkehr an der L 423. ▪ Die grundsätzliche Zustimmung zum Kreisverkehr stand von Anfang an unter dem Vorbehalt des Nachweises der Leistungsfähigkeit. ▪ Im Rahmen eines Abstimmungsgesprächs am 07.01.2026 wurde eine Leistungsfähigkeitsberechnung nach HBS 2015 vorgelegt, die die Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrs rechnerisch bestätigt. ▪ Der LBM hält jedoch fachliche Bedenken aufrecht, da die unmittelbar an den Kreisverkehr angrenzenden Buskaps nach seiner Auffassung durch das HBS-Verfahren nicht ausreichend berücksichtigt werden. ▪ Deshalb wurde ergänzend eine Mikrosimulation gefordert. ▪ Eine Zustimmung zum Flächennutzungsplan bedeutet ausdrücklich keine Zustimmung zur konkreten Straßenplanung. ▪ Ergänzend verweist der LBM auf seine Stellungnahme vom 28.08.2025 zum Bebauungsplan „Kirchstraße“.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Landesbetrieb Mobilität Worms stimmt der 9. Änderung des Flächennutzungsplans grundsätzlich zu. Die weiterhin geäußerten fachlichen Hinweise betreffen ausschließlich die konkrete Ausgestaltung und Leistungsfähigkeit der geplanten Kreisverkehrsanlage an der L 423 und damit die nachgelagerte Erschließungs- und Straßenplanung. Die Gemeinde Budenheim hat die Hinweise des Landesbetriebs Mobilität bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens aufgegriffen. Nach dem Abstimmungsgespräch am 07.01.2026 wurden die Planunterlagen einschließlich ergänzender Nachweise dem LBM erneut zur Prüfung vorgelegt. Die vorgelegte Leistungsfähigkeitsberechnung nach HBS 2015 bestätigt die ausreichende Leistungsfähigkeit des geplanten Kreisverkehrs. Zwar äußert der LBM weiterhin fachliche Bedenken hinsichtlich der Abbildung der unmittelbar angrenzenden Buskaps; seine ursprünglich erhobene Forderung nach einem zusätzlichen Leistungsfähigkeitsnachweis mittels Mikrosimulation wird jedoch in der konsolidierten Stellungnahme vom 02.07.2026 zum Bebauungsplanverfahren „Kirchstraße“ ausdrücklich nicht mehr aufrechterhalten. Da die 9. Änderung des Flächennutzungsplans lediglich die beabsichtigte Bodennutzung darstellt und keine verbindlichen Festsetzungen zur technischen Ausgestaltung der Verkehrsanlage trifft, ergibt sich hieraus kein Änderungsbedarf für den Flächennutzungsplan. Die weitere Abstimmung mit dem Landesbetrieb Mobilität erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Straßen- und Ausführungsplanung.	Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Der Landesbetrieb Mobilität Worms stimmt der 9. Änderung des Flächennutzungsplans grundsätzlich zu. Die Hinweise zur Leistungsfähigkeit und Ausgestaltung des geplanten Kreisverkehrs betreffen die nachgelagerte Erschließungs- und Straßenplanung sowie das Bebauungsplanverfahren und führen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zu keinem Änderungsbedarf. Die weitere Abstimmung mit dem Landesbetrieb Mobilität Worms erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung. ***<u>Abstimmungsergebnis:</u>*** ***BAUAUSSCHUSS*** *Ja:* *Nein:* *Enthaltungen:* ***GEMEINDERAT*** *Ja:* *Nein:* *Enthaltungen:*

Nr.	Einwender	Zusammenfassung der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
13	Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe	Die Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe verweist zunächst auf ihre Stellungnahme vom 04.09.2025 zum Bebauungsplan „Kirchstraße“ und erklärt diese auch für das Verfahren zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans für gültig. Ergänzend werden folgende Anregungen vorgebracht: 1. Verstoß gegen Ziel Z 57 LEP IV ▪ Der geplante REWE-Markt (2.000 m² Verkaufsfläche) und der vorgesehene Drogeriemarkt (800 m² Verkaufsfläche) seien aufgrund ihres räumlichen und funktionalen Zusammenhangs als ein gemeinsames Vorhaben mit insgesamt 2.800 m² Verkaufsfläche zu bewerten. ▪ Dadurch werde die für Grundzentren zulässige Verkaufsfläche überschritten und gegen Ziel Z 57 LEP IV verstoßen. 2. Schwächung der Ortsmitte ▪ Die Einzelhandelsentwicklungen an den Standorten „Kirchstraße“ und „Dyckerhoff-Gelände“ würden den im Einzelhandelskonzept ausgewiesenen städtebaulich integrierten Bereich „Ortsmitte“ schwächen. ▪ Durch die Verlagerung des REWE-Marktes entfalle ein fußläufig erreichbarer Lebensmittelmarkt in der Ortsmitte. 3. Veraltete Auswirkungsanalyse ▪ Die beigefügte Auswirkungsanalyse basiere auf Daten aus dem Jahr 2018 und bilde die aktuelle Marktsituation nicht mehr ab. ▪ Insbesondere im Zusammenhang mit der Entwicklung des Dyckerhoff-Geländes könnten Auswirkungen auf Nachbarkommunen, insbesondere Mainz-Mombach, nicht ausgeschlossen werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zu 1. (Ziel Z 57 LEP IV) Die vorgetragenen Bedenken beziehen sich auf den Die Bedenken beziehen sich auf den Vorentwurf der Planung. Der ursprünglich vorgesehene Drogeriemarkt ist nicht mehr Bestandteil der Planung. Vorgesehen ist nur noch die Verlagerung und Erweiterung des bestehenden REWE-Marktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.000 m². Die beanstandete gemeinsame Betrachtung von REWE-Markt und Drogeriemarkt ist daher gegenstandslos. Zu 2. (Auswirkungen auf die Ortsmitte) Die Gemeinde hat sich im Rahmen der Bauleitplanung intensiv mit den Auswirkungen auf die Nahversorgung und die Ortsmitte auseinandergesetzt. Das vom Gemeinderat beschlossene Einzelhandelskonzept kommt zu dem Ergebnis, dass innerhalb der Ortsmitte keine geeigneten Flächen für die Entwicklung eines modernen Lebensmittelvollsortimenters vorhanden sind. Gleichzeitig wird der Entwicklungsbereich an der Mainzer Landstraße ausdrücklich als geeigneter Standort empfohlen. Soweit eingewandt wird, dass durch die Verlagerung des REWE-Marktes ein fußläufig erreichbarer Lebensmittelmarkt in der Ortsmitte entfällt, ist darauf hinzuweisen, dass der bestehende Markt aufgrund seiner geringen Verkaufsfläche von rund 800 m² und der fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten den heutigen Anforderungen an einen leistungsfähigen Lebensmittelvollsortimenter nicht mehr entspricht. Ohne die Verlagerung wäre eine langfristige Sicherung des Standortes nicht gewährleistet. Die Verlagerung dient daher der dauerhaften Sicherung und Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung sowie der Stärkung der grundzentralen Versorgungsfunktion Budenheims. Der neue Standort bleibt zudem für den motorisierten Verkehr sowie den Fuß- und Radverkehr gut erreichbar.	Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Den Anregungen wird teilweise gefolgt. Der ursprünglich vorgesehene Drogeriemarkt ist nicht mehr Bestandteil der Planung. Die Auswirkungsanalyse wurde aktualisiert und berücksichtigt nun auch die Entwicklung des Dyckerhoff-Geländes. Die Begründung zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans wird entsprechend angepasst. Im Übrigen wird an der Planung festgehalten. ***<u>Abstimmungsergebnis:</u>*** ***BAUAUSSCHUSS*** *Ja:* *Nein:* *Enthaltungen:* ***GEMEINDERAT*** *Ja:* *Nein:* *Enthaltungen:*

			Zu 3. (Aktualität der Auswirkungsanalyse) Die Auswirkungsanalyse wurde zwischenzeitlich auf Grundlage aktueller Planung (ohne Drogeriemarkt), Markt-, Wettbewerbs- und Kaufkraftdaten vollständig aktualisiert. Dabei wurden auch die Entwicklung des Dyckerhoff-Geländes einschließlich der zusätzlichen Wohnbevölkerung sowie der dortigen Einzelhandelsentwicklung berücksichtigt. Die Untersuchung kommt weiterhin zu dem Ergebnis, dass durch die Verlagerung und Erweiterung des REWE-Marktes keine städtebaulich relevanten nachteiligen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnahe Versorgung in Budenheim oder den Nachbarkommunen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind. Die Begründung zur 9. FNP-Änderung ist entsprechend anzupassen. Gegenstand der 9. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Darstellung einer Fläche für ein Sondergebiet „Einzelhandel“ zur planungsrechtlichen Vorbereitung der Verlagerung und Erweiterung des bestehenden REWE-Marktes. Die Festlegung einer Mindest- und Höchstverkaufsfläche erfolgt auf Ebene des Bebauungsplans.	

Nr.	Einwender	Zusammenfassung der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
14	RMR Rhein-Main-Rohrleitungsgesellschaft m.b.H.	Die RMR GmbH gibt an, dass das geplante Vorhaben der Gemeinde Budenheim weder die bestehenden Anlagen noch zukünftige Planungen des Unternehmens beeinträchtigt. Der einzige Hinweis betrifft mögliche Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft. Die RMR GmbH fordert, dass diese Maßnahmen nicht innerhalb des Schutzstreifens ihrer Rohrleitungen durchgeführt werden. Zudem bitten sie, erneut in den Prozess eingebunden zu werden, sollten solche Ausgleichsmaßnahmen geplant werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Nach Mitteilung der RMR Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft mbH werden durch die 9. Änderung des Flächennutzungsplans weder vorhandene Anlagen noch laufende oder absehbare Planungen des Unternehmens berührt. Der Hinweis, dass erforderliche Ausgleichsmaßnahmen nicht innerhalb des Schutzstreifens vorhandener Leitungen umgesetzt werden dürfen, ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Kirchstraße“ zu berücksichtigen. Eine Änderung der Darstellungen der 9. Änderung des Flächennutzungsplans ist aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.	Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Den Hinweisen wird Rechnung getragen. Eine Änderung der Darstellungen der 9. Änderung des Flächennutzungsplans ist aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich. ***Abstimmungsergebnis:*** ***BAUAUSSCHUSS*** *Ja:* *Nein:* *Enthaltungen:* ***GEMEINDERAT*** *Ja:* *Nein:* *Enthaltungen:*

Nr.	Einwender	Zusammenfassung der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
15	Landeshauptstadt Mainz (Stadtverwaltung Mainz, Amt für Stadtforschung und nachhaltige Stadtentwicklung)	Die Landeshauptstadt Mainz lehnt die 9. Änderung des Flächennutzungsplans für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kirchstraße“ ab. Zur Begründung führt sie im Wesentlichen an, dass die Planung zu nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Mainz sowie zu einer Schwächung der Budenheimer Ortsmitte führe. Zudem werden die Aktualität und Nachvollziehbarkeit der gutachterlichen Grundlagen sowie die Vereinbarkeit der Planung mit dem Zielabweichungsverfahren in Frage gestellt. Darüber hinaus enthält die Stellungnahme verschiedene Hinweise zur Überarbeitung und Klarstellung der Planunterlagen. A. Hinweise und Anregungen zu den Planunterlagen 1. Unstimmigkeiten in den Planunterlagen ▪ Die Bezeichnung des Sondergebietes ist in Planzeichnung und Begründung nicht einheitlich. ▪ Es wird eine redaktionelle Vereinheitlichung angeregt. 2. Nachvollziehbarkeit der Planbegründung ▪ Die in der Begründung zitierte Einzelhandels-Bedarfsanalyse aus dem Jahr 2016 war nicht Bestandteil der ausgelegten Planunterlagen. ▪ Der Begriff der „marktgerechten Größe“ werde nicht näher erläutert. ▪ Die Erforderlichkeit der Verlagerung und Erweiterung des bestehenden REWE-Marktes werde daher nicht ausreichend begründet.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Den Anregungen wird teilweise gefolgt. Zu A.1.: Der Anregung wird gefolgt. Die Planunterlagen werden redaktionell überarbeitet. Die Bezeichnung des Sondergebietes wird in Planzeichnung und Begründung vereinheitlicht und an den aktuellen Planungsstand angepasst. Zu A.2.: Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die Planbegründung wird im Hinblick auf die Einzelhandelsentwicklung, die Erforderlichkeit der Verlagerung und Erweiterung des bestehenden REWE-Marktes sowie die hierfür maßgeblichen städtebaulichen und fachgutachterlichen Entscheidungsgrundlagen überarbeitet und präzisiert. Der bislang verwendete Begriff „marktgerechte Größe“ entfällt. Stattdessen werden die Ergebnisse der Einzelhandels-Bedarfsanalyse, des Einzelhandelskonzeptes sowie der aktualisierten Auswirkungsanalyse nachvollziehbar dargestellt und die Gründe für die Verlagerung und Erweiterung des bestehenden REWE-Marktes sowie die Standortwahl erläutert.	Der Gemeinderat Budenheim nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Zu A.1.: Der Anregung wird gefolgt. Die Planunterlagen werden redaktionell überarbeitet. Die Bezeichnung des Sondergebietes wird in Planzeichnung und Begründung vereinheitlicht und an den aktuellen Planungsstand angepasst. Zu A.2.: Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die Planbegründung wird im weiteren Verfahren überarbeitet und an den aktuellen Planungsstand angepasst. Die Einzelhandelsentwicklung sowie die Gründe für die Verlagerung und Erweiterung des bestehenden REWE-Marktes werden nachvollziehbarer dargestellt.

		B. Inhaltliche Einwendungen gegen die Planung 3. Veraltete gutachterliche Grundlagen ▪ Die Einzelhandels-Bedarfsanalyse aus dem Jahr 2016 berücksichtige insbesondere die Entwicklung des Dyckerhoff-Geländes einschließlich der dortigen Einzelhandelsentwicklung nicht. ▪ Es wird eine Aktualisierung der gutachterlichen Grundlagen angeregt.	Zu B.3.: Soweit die Stadt Mainz eine Aktualisierung der Einzelhandels-Bedarfsanalyse aus dem Jahr 2016 anregt, wird der Anregung nicht gefolgt. Die Bedarfsanalyse diente als Grundlage für die Erarbeitung des im Jahr 2018 beschlossenen Einzelhandelskonzeptes und stellt nicht die maßgebliche Entscheidungsgrundlage für die Beurteilung der Auswirkungen des vorliegenden Planvorhabens dar. Maßgeblich ist vielmehr die zwischenzeitlich vollständig aktualisierte Auswirkungsanalyse. Diese wurde auf Grundlage der aktuellen Planung (ohne Drogeriemarkt) sowie aktueller Markt-, Wettbewerbs-, Bevölkerungs- und Kaufkraftdaten vollständig aktualisiert. Dabei wurden auch die Entwicklung des Dyckerhoff-Geländes einschließlich der zusätzlichen Wohnbevölkerung sowie der dortigen Einzelhandelsentwicklung berücksichtigt. Die aktualisierte Auswirkungsanalyse bildet die maßgebliche gutachterliche Grundlage für die Beurteilung der Auswirkungen des Planvorhabens.	Zu B.3.: Der Anregung, die Einzelhandels-Bedarfsanalyse aus dem Jahr 2016 zu aktualisieren, wird nicht gefolgt. Sie bildet weiterhin die Grundlage des Einzelhandelskonzeptes. Die aktualisierte Auswirkungsanalyse bildet die maßgebliche gutachterliche Grundlage für die Beurteilung der Auswirkungen des Planvorhabens.
		4. Verlagerung der Nahversorgung an den Ortsrand ▪ Die geplante Verlagerung des bestehenden REWE-Marktes führe zu einer Schwächung der Budenheimer Ortsmitte. ▪ Der bisherige Nahversorgungsstandort werde aufgegeben. ▪ Die fußläufige Erreichbarkeit eines Lebensmittelvollsortimenters verschlechtere sich für einen erheblichen Teil der Budenheimer Bevölkerung.	Zu B.4.: Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Gemeinde hält weiterhin an ihrer städtebaulichen Zielsetzung fest, die Nahversorgung im Grundzentrum Budenheim langfristig zu sichern. Der bestehende REWE-Markt entspricht mit einer Verkaufsfläche von rund 800 m² nicht mehr den heutigen Anforderungen an einen modernen Lebensmittelvollsortimenter. Die Standortentscheidung zugunsten des Entwicklungsbereiches Mainzer Landstraße beruht auf dem vom Gemeinderat beschlossenen Einzelhandelskonzept der Gemeinde Budenheim. Dieses weist nach, dass innerhalb der Ortsmitte keine geeigneten Flächen für die Ansiedlung eines modernen Lebensmittelvollsortimenters in der erforderlichen Größenordnung zur Verfügung stehen. Die künftige Nachnutzung des bisherigen REWE-Standortes ist nicht Regelungsgegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.	Zu B.4.: Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Gemeinde hält an ihrer städtebaulichen Zielsetzung sowie an der im Einzelhandelskonzept beschlossenen Standortentscheidung fest. Die künftige Nachnutzung des bisherigen REWE-Standortes ist nicht Regelungsgegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.

		5. Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Mainz ▪ Unter Bezugnahme auf eine von der Stadt Mainz beauftragte Verträglichkeitsanalyse des Büros Junker + Kruse wird davon ausgegangen, dass die Planung zu erheblichen absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte insbesondere in Mainz-Mombach, Mainz-Finthen und Mainz-Gonsenheim führen könne.	Zu B.5.: Der Anregung wird nicht gefolgt. Die von der Landeshauptstadt Mainz herangezogene Verträglichkeitsanalyse basiert insoweit auf einem zwischenzeitlich überholten Planungskonzept, als den Varianten 1 und 2 zusätzlich die Ansiedlung eines Drogeriemarktes mit ca. 800 m² Verkaufsfläche zugrunde liegt. Dieser Drogeriemarkt ist nicht mehr Bestandteil der Planung. Die hierzu getroffenen Aussagen über die Auswirkungen auf Drogeriemärkte und die Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel besitzen daher für die vorliegende Bauleitplanung keine Aussagekraft mehr. Die aktualisierte Auswirkungsanalyse berücksichtigt die aktuelle Planung sowie sämtliche zwischenzeitlich eingetretenen Veränderungen der Wettbewerbs- und Versorgungssituation. Sie berücksichtigt sowohl den Wegfall des Drogeriemarktes als auch die zwischenzeitlich eingetretenen Entwicklungen des Dyckerhoff-Geländes einschließlich des dort realisierten Lebensmittelmarktes. Sie bestätigt weiterhin, dass durch die Verlagerung und Erweiterung des bestehenden REWE-Marktes keine städtebaulich relevanten nachteiligen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnahe Versorgung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.	Zu B.5.: Der Anregung wird nicht gefolgt. Die von der Landeshauptstadt Mainz herangezogene Verträglichkeitsanalyse basiert teilweise auf einem zwischenzeitlich überholten Planungskonzept, das zusätzlich die Ansiedlung eines Drogeriemarktes vorsah. Dieser ist nicht mehr Bestandteil der Planung. Die für die vorliegende Bauleitplanung maßgebliche Auswirkungsanalyse wurde zwischenzeitlich auf Grundlage des aktuellen Planungsstandes vollständig aktualisiert. Sie bestätigt, dass durch die Verlagerung und Erweiterung des bestehenden REWE-Marktes keine städtebaulich relevanten nachteiligen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnahe Versorgung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.

		6. Kritik an den bisherigen Auswirkungsanalysen ▪ Die bisherigen Auswirkungsanalysen würden die Einzelhandelsentwicklungen entlang der Mainzer Landstraße jeweils isoliert betrachten. ▪ Es wird eine gesamthafte Bewertung aller Einzelhandelsvorhaben gefordert.	Zu B.6.: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die aktualisierte Auswirkungsanalyse berücksichtigt die Entwicklung des Dyckerhoff-Geländes einschließlich der zusätzlichen Wohnbevölkerung sowie der dortigen Einzelhandelsentwicklung und bildet die aktuelle Wettbewerbs- und Versorgungssituation umfassend ab.	Zu B.6.: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Auswirkungsanalyse wurde vollständig aktualisiert. Dabei wurden neben der geänderten Planung ohne Drogeriemarkt auch die Entwicklung des Dyckerhoff-Geländes einschließlich der zusätzlichen Wohnbevölkerung sowie der dortigen Einzelhandelsentwicklung berücksichtigt. Die aktualisierte Untersuchung bestätigt weiterhin die städtebauliche Verträglichkeit des Vorhabens.
		7. Zielabweichungsverfahren ▪ Der Widerspruchsbescheid zum Zielabweichungsverfahren habe ausschließlich die Verlagerung und Erweiterung des bestehenden REWE-Marktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.000 m² zugelassen. ▪ Die Planung habe dennoch weiterhin einen Drogeriemarkt vorgesehen.	Zu B.7.: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Der ursprünglich vorgesehene Drogeriemarkt ist nicht mehr Bestandteil der Planung. Gegenstand der Sondergebietsplanung ist die Verlagerung und Erweiterung des bestehenden REWE-Marktes entsprechend den Vorgaben des Widerspruchsbescheides zum Zielabweichungsverfahren.	Zu B.7.: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Der ursprünglich vorgesehene Drogeriemarkt ist nicht mehr Bestandteil der Planung. Gegenstand der 9. Änderung des Flächennutzungsplans ist u.a. die Darstellung einer Fläche für ein Sondergebiet „Einzelhandel“ zur planungsrechtlichen Vorbereitung der Verlagerung und Erweiterung des bestehenden REWE-Marktes. Die Festlegung einer Mindest- und Höchstverkaufsfläche erfolgt auf Ebene des Bebauungsplans.

				Damit entspricht die Planung den Vorgaben des Widerspruchsbescheides zum Zielabweichungsverfahren. ***<u>Abstimmungsergebnis:</u>*** ***BAUAUSSCHUSS*** *Ja:* *Nein:* *Enthaltungen:* ***GEMEINDERAT*** *Ja:* *Nein:* *Enthaltungen:*

Nr.	Einwender	Zusammenfassung der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
16	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Abteilung 2 - Gewerbeaufsicht	Für das Bauleitplanungsverfahren sind aus immissionsschutzrechtlicher Sicht die Schallimmissionen auf die vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen zu betrachten. Hierbei ist auch die Fläche für die Feuerwehr zu berücksichtigen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die immissionsschutzrechtlichen Belange wurden im Rahmen der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung berücksichtigt. Die Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“ wurde in die schalltechnische Bewertung einbezogen. Die Ergebnisse werden im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen berücksichtigt.	Der Gemeinderat Budenheim nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Den Anregungen wird bereits Rechnung getragen. Die Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“ wurde in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. Eine Änderung der 9. Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich. ***Abstimmungsergebnis:*** ***BAUAUSSCHUSS*** *Ja:* *Nein:* *Enthaltungen:* ***GEMEINDERAT*** *Ja:* *Nein:* *Enthaltungen:*

Nr.	Einwender	Zusammenfassung der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
17	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Obere Landesplanungsbehörde	Die SGD Süd (obere Landesplanungsbehörde) trägt im Wesentlichen vor: ▪ Das Vorhaben sah einen REWE-Markt mit 2.000 m² Verkaufsfläche sowie einen Drogeriemarkt mit 800 m² Verkaufsfläche vor. ▪ Aufgrund des räumlichen und funktionalen Zusammenhangs seien beide Märkte als ein einheitlicher Einzelhandelsbetrieb zu bewerten. Die Verkaufsflächen seien daher zu addieren. ▪ Dadurch werde das Zentralitätsgebot (Z 57 LEP IV) überschritten, da Grundzentren keine Einzelhandelsgroßprojekte mit mehr als 2.000 m² Gesamtverkaufsfläche entwickeln dürfen. ▪ Zudem liege ein Verstoß gegen das städtebauliche Integrationsgebot (Z 58 LEP IV) vor, weil der Standort außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs liege und sich die bestehende Zielabweichung ausschließlich auf den REWE-Markt beziehe. ▪ Die vorgelegte Auswirkungsanalyse aus dem Jahr 2018 sei veraltet. Die aktualisierte Auswirkungsanalyse sei nicht Bestandteil der FNP-Unterlagen gewesen und könne deshalb nicht berücksichtigt werden. ▪ Eine Übereinstimmung mit dem Nichtbeeinträchtigungsgebot (Z 60 LEP IV) könne daher nicht bestätigt werden. ▪ Die Verlagerung und Erweiterung des REWE-Marktes auf 2.000 m² Verkaufsfläche sei aufgrund des Zielabweichungs- und Widerspruchsbescheides weiterhin zulässig.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme der SGD Süd bezieht sich auf einen zwischenzeitlich überholten Planungsstand. Der ursprünglich vorgesehene Drogeriemarkt ist nicht mehr Bestandteil der Planung. Die 9. Änderung des Flächennutzungsplans sowie der Bebauungsplan „Kirchstraße“ wurden entsprechend angepasst und beschränken sich hinsichtlich der Einzelhandelsentwicklung auf die Verlagerung und Erweiterung des bestehenden REWE-Marktes mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 2.000 m² entsprechend dem Zielabweichungsbescheid vom 27.03.2023 in Verbindung mit dem Widerspruchsbescheid vom 17.11.2023. Die Auswirkungsanalyse wurde auf Grundlage aktueller Markt-, Wettbewerbs-, Kaufkraft- und Bevölkerungsdaten fortgeschrieben und an die geänderte Planung angepasst. Sie wurde bei der Überarbeitung der Planung und der Begründung berücksichtigt. Die wesentlichen Bedenken der oberen Landesplanungsbehörde sind damit nicht mehr Gegenstand der vorliegenden Planung.	Der Gemeinderat Budenheim nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die Stellungnahme bezieht sich auf einen zwischenzeitlich überholten Planungsstand. Der ursprünglich vorgesehene Drogeriemarkt ist nicht mehr Bestandteil der Planung. Die Planunterlagen wurden entsprechend angepasst. Die Auswirkungsanalyse wurde auf Grundlage der geänderten Planung aktualisiert; ihre Ergebnisse wurden bei der Überarbeitung der Begründung berücksichtigt. ***<u>Abstimmungsergebnis:</u>*** ***BAUAUSSCHUSS*** *Ja:* *Nein:* *Enthaltungen:* ***GEMEINDERAT*** *Ja:* *Nein:* *Enthaltungen:*

Nr.	Einwender	Zusammenfassung der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
18	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz	Die SGD Süd – RS WAB weist insbesondere auf die Hochwasser- und Starkregengefährdung des Plangebiets hin. Sie fordert eine vertiefte Auseinandersetzung mit den Auswirkungen eines Extremhochwassers sowie die Berücksichtigung der Anforderungen des § 78b WHG im Rahmen der planerischen Abwägung. Das Risikogebiet außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete sei im Flächennutzungsplan nachrichtlich darzustellen. Zudem seien Maßnahmen zur Hochwasser- und Starkregenvorsorge sowie entsprechende Hinweise in den Planunterlagen zu ergänzen. Darüber hinaus werden Hinweise zum Grundwasser- und Trinkwasserschutz, zur Versickerung von Niederschlagswasser, zur Nutzung von Geothermie sowie zu angrenzenden Altlastenverdachtsflächen gegeben. Gegen die Planung bestehen aus Sicht des Grundwasser- und Bodenschutzes keine grundsätzlichen Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zur Hochwasser- und Starkregenvorsorge werden berücksichtigt. Die Begründung und der Umweltbericht wurden entsprechend ergänzt. Die Belange des Hochwasserschutzes und des Starkregenrisikomanagements werden dort vertieft behandelt. Das Risikogebiet außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete wird entsprechend § 5 Abs. 4a BauGB nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Die Auswirkungen auf den geplanten Feuerwehrstandort sowie die Anforderungen an eine hochwasserangepasste Planung werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) berücksichtigt. Die Hinweise zum Grundwasser- und Trinkwasserschutz, zur Niederschlagswasserbewirtschaftung, zur Geothermie sowie zum Bodenschutz werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren beachtet.	Der Gemeinderat Budenheim nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Den Anregungen zum Hochwasser- und Starkregenschutz wird durch Ergänzung der Begründung und des Umweltberichts sowie durch die nachrichtliche Übernahme des Risikogebiets außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete in den Flächennutzungsplan gefolgt. Die Anregungen zur hochwasserangepassten Ausgestaltung der Planung werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) berücksichtigt. Die übrigen Hinweise betreffen nachfolgende Planungs- und Genehmigungsverfahren und werden dort beachtet. ***<u>Abstimmungsergebnis:</u>*** ***BAUAUSSCHUSS*** *Ja:* *Nein:* *Enthaltungen:* ***GEMEINDERAT*** *Ja:* *Nein:* *Enthaltungen:*

Nr.	Einwender	Zusammenfassung der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
19	Stadt Ingelheim	Die Stadt Ingelheim erhebt Bedenken gegen die geplante Darstellung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel. Sie verweist auf eine durch die Landeshauptstadt Mainz beauftragte Verträglichkeitsuntersuchung, wonach erhebliche Kaufkraftabflüsse zulasten des Stadtteilzentrums Heidesheim sowie der Nahversorgung in Uhlerborn zu erwarten seien. Darüber hinaus sieht die Stadt Ingelheim ihre städtebaulichen Entwicklungsziele zur Stärkung der Nahversorgung in Heidesheim, insbesondere die beabsichtigte Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Bereich der Markthalle und die geplante Ausweisung eines Zentralen Versorgungsbereichs, gefährdet. Hierdurch werde die kommunale Planungshoheit beeinträchtigt und gegen das interkommunale Abstimmungsgebot nach § 2 Abs. 2 BauGB verstoßen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die von der Stadt Ingelheim vorgetragenen Belange werden im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. Die Einwendungen der Stadt Ingelheim stützen sich hinsichtlich der prognostizierten Auswirkungen auf eine zwischenzeitlich überholte Planungsgrundlage. Die von der Landeshauptstadt Mainz herangezogene Verträglichkeitsanalyse basiert insoweit ebenfalls auf einem überholten Planungskonzept, da den dort untersuchten Varianten 1 und 2 zusätzlich die Ansiedlung eines Drogeriemarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 800 m² zugrunde liegt. Der ursprünglich vorgesehene Drogeriemarkt ist nicht mehr Bestandteil der Planung. Gegenstand der 9. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Darstellung einer Fläche für ein Sondergebiet „Einzelhandel“ zur planungsrechtlichen Vorbereitung der Verlagerung und Erweiterung des bestehenden REWE-Marktes. Die Planunterlagen sowie die Auswirkungsanalyse wurden entsprechend überarbeitet und an die geänderte Planung angepasst. Die aktualisierte Auswirkungsanalyse berücksichtigt die geänderte Planung und bewertet deren Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung der Nachbarkommunen. Die Gemeinde Budenheim erkennt an, dass die Stadt Ingelheim das städtebauliche Entwicklungsziel verfolgt, die Nahversorgung im Stadtteil Heidesheim durch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes an einem zentralen Standort zu stärken und hierfür einen Zentralen Versorgungsbereich zu entwickeln. Dieses Entwicklungsziel wurde in die Abwägung eingestellt.	Der Gemeinderat Budenheim nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die Stellungnahme stützt sich hinsichtlich der prognostizierten Auswirkungen überwiegend auf einen zwischenzeitlich überholten Planungsstand. Der ursprünglich vorgesehene Drogeriemarkt ist nicht mehr Bestandteil der Planung. Die Planunterlagen sowie die Auswirkungsanalyse wurden entsprechend aktualisiert und der geänderten Planung angepasst. Die von der Stadt Ingelheim vorgetragenen Belange hinsichtlich ihrer städtebaulichen Entwicklungsziele wurden in die Abwägung eingestellt. Nach Auffassung der Gemeinde Budenheim führt die geänderte Planung unter Berücksichtigung der aktualisierten Auswirkungsanalyse nicht zu einer Verletzung des interkommunalen Abstimmungsgebots gemäß § 2 Abs. 2 BauGB. Eine Änderung der Planung ist daher nicht erforderlich.

			Nach Auffassung der Gemeinde Budenheim führt die geänderte Planung jedoch nicht zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung der kommunalen Planungshoheit der Stadt Ingelheim. Die Planung dient der Sicherung und Verbesserung der Grundversorgung im Grundzentrum Budenheim und entspricht den Zielsetzungen des von der Gemeinde beschlossenen Einzelhandelskonzeptes, das den Standort Mainzer Landstraße als Nahversorgungsstandort vorsieht. Unter Berücksichtigung der aktualisierten Auswirkungsanalyse wird ein Verstoß gegen das interkommunale Abstimmungsgebot gemäß § 2 Abs. 2 BauGB nicht gesehen. Eine Änderung der Planung ist daher nicht erforderlich.	***Abstimmungsergebnis:*** ***BAUAUSSCHUSS*** *Ja:* *Nein:* *Enthaltungen:* ***GEMEINDERAT*** *Ja:* *Nein:* *Enthaltungen:*

Nr.	Einwender	Zusammenfassung der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
20	Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH	Die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH erhebt gegen die 9. Änderung des Flächennutzungsplans keine Einwände. Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet Telekommunikationsanlagen des Unternehmens befinden. Vor Beginn konkreter Bauvorhaben seien durch das ausführende Tiefbauunternehmen aktuelle Leitungsauskünfte einzuholen. Hierfür seien Planauskünfte sowohl für das Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH / Vodafone GmbH als auch der Vodafone West GmbH anzufordern.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die vorgetragenen Hinweise betreffen ausschließlich die Durchführung späterer Bau- und Erschließungsmaßnahmen sowie den Schutz vorhandener Telekommunikationsanlagen. Sie sind im Rahmen der Ausführungsplanung und Bauausführung zu beachten. Auswirkungen auf die Darstellungen der 9. Änderung des Flächennutzungsplans ergeben sich hieraus nicht.	Der Gemeinderat Budenheim nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die Hinweise betreffen ausschließlich die Durchführung späterer Bau- und Erschließungsmaßnahmen. Vor Beginn konkreter Bauvorhaben sind die erforderlichen Leitungsauskünfte einzuholen und die vorhandenen Telekommunikationsanlagen entsprechend zu berücksichtigen. Auswirkungen auf die Darstellungen der 9. Änderung des Flächennutzungsplans ergeben sich hieraus nicht. ***Abstimmungsergebnis:*** ***BAUAUSSCHUSS*** *Ja:* *Nein:* *Enthaltungen:* ***GEMEINDERAT*** *Ja:* *Nein:* *Enthaltungen:*

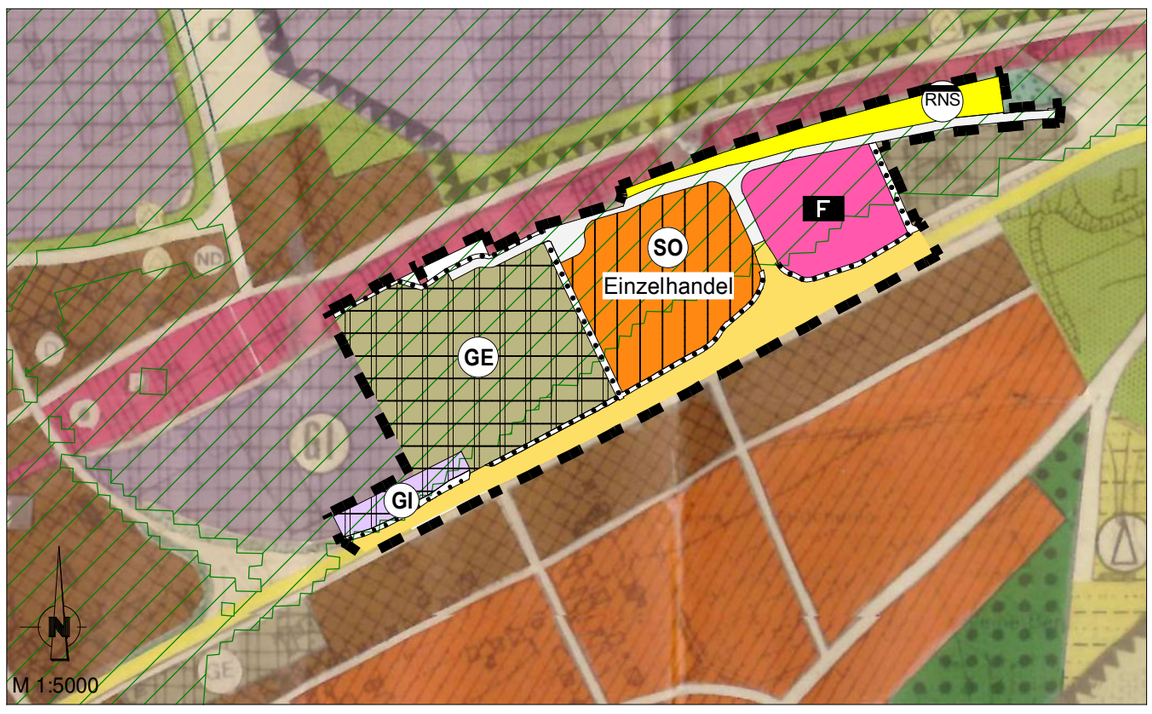
Nr.	Einwender	Zusammenfassung der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
21	Zweckverband ÖPNV Rheinland-Pfalz Süd	Die Bahnstrecke Mainz–Bingen–Koblenz ist laut Landesentwicklungsprogramm RLP (LEP IV) eine „großräumige Schienenverbindung (Z 144)“ und wird stark von Güter- und Personenverkehr genutzt. Der Zweckverband ÖPNV betont, dass das Projekt den Bahnbetrieb nicht stören darf. Der Zweckverband ÖPNV Rheinland-Pfalz Süd weist darauf hin, dass die nördlich an das Plangebiet angrenzende Bahnstrecke Mainz – Bingen – Koblenz gemäß LEP IV als großräumige Schienenverbindung mit sehr hoher Auslastung durch den Schienenpersonen- und Schienengüterverkehr eingestuft ist. Es wird gefordert, dass die Planung den Bahnbetrieb weder beeinträchtigt noch unterbricht. Weiterhin seien Immissionen aus dem Bahnbetrieb (Schall, Erschütterungen, Staub) hinzunehmen; erforderliche Lärmschutzmaßnahmen seien gegebenenfalls im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Darüber hinaus verweist der ZÖPNV auf das Ausbaukonzept „Rheinland-Pfalz-Takt 2030+“ und die langfristig mögliche Erweiterung der linken Rheinstrecke um ein drittes Gleis. Daher wird angeregt, planungsrechtlich sicherzustellen, dass das frühere Überholgleis im Bereich des Bahnhofs Budenheim reaktiviert und perspektivisch bis Mainz Hauptbahnhof fortgeführt werden kann.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet grenzt unmittelbar südlich an die bestehende Bahnstrecke Mainz – Bingen an. Durch die Darstellung gewerblicher Bauflächen, einer Sonderbaufläche „Einzelhandel“ sowie einer Gemeinbedarfsfläche im Rahmen der 9. Änderung des Flächennutzungsplans werden keine Maßnahmen vorbereitet, die den bestehenden Bahnbetrieb beeinträchtigen oder unterbrechen. Die von der Bahnstrecke ausgehenden Schallimmissionen wurden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung untersucht. Dabei wurden sowohl die Straßenverkehrs- als auch die Schienenverkehrsgeräusche bewertet und die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Nutzungen ermittelt. Die Ergebnisse fließen in den Bebauungsplan „Kirchstraße“ ein. Hinsichtlich eines langfristig möglichen Ausbaus der linken Rheinstrecke wird darauf hingewiesen, dass Gegenstand der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung ausschließlich die Vorbereitung der städtebaulichen Entwicklung innerhalb des Plangebiets ist. Über die künftige Erweiterung bestehender Eisenbahninfrastruktur entscheidet der hierfür zuständige Planungsträger im Rahmen eigenständiger Fachplanungs- bzw. eisenbahnrechtlicher Verfahren. Die 9. Änderung des Flächennutzungsplans trifft hierzu keine Regelungen und steht einer späteren fachplanerischen Entscheidung nicht entgegen.	Der Gemeinderat Budenheim nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die Hinweise zum Schutz des Bahnbetriebs sowie zu den von der Bahnstrecke ausgehenden Immissionen werden berücksichtigt. Die erforderlichen Schallschutzbelange wurden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gutachterlich untersucht und in die Bebauungsplanung eingestellt. Der Anregung, die Reaktivierung des ehemaligen Überholgleises planungsrechtlich zu sichern, wird nicht gefolgt, da die Sicherung und der Ausbau von Eisenbahninfrastruktur nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanung sind und in eigenständigen Fachplanungsverfahren erfolgen. ***Abstimmungsergebnis:*** ***BAUAUSSCHUSS*** *Ja:* *Nein:* *Enthaltungen:* ***GEMEINDERAT*** *Ja:* *Nein:* *Enthaltungen:*

PLANZEICHNUNG
9. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS (1983) DER GEMEINDE BUDENHEIM
FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS "KIRCHSTRASSE"

Bisherige Darstellung des Flächennutzungsplans (1983)

Quelle: Gemeinde Budenheim

9. Änderung des Flächennutzungsplans (1983)



Quelle: Gemeinde Budenheim

Planverfahren

1. Aufstellungsbeschluss
Der Gemeinderat Budenheim hat am 24.01.2024 gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 und § 8 Abs. 3 BauGB die Aufstellung der 9. Änderung des Flächennutzungsplans (1983) der Gemeinde Budenheim für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Kirchstraße" beschlossen.

2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
Der Aufstellungsbeschluss und die Ersetzung des Aufstellungsbeschlusses vom 07.11.2018, geändert durch Beschluss vom 09.09.2020, wurden am 08.02.2024 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

3. Frühzeitige Beteiligung
Der Gemeinderat Budenheim hat in seiner Sitzung am 24.09.2025 den Beschluss über die Änderung des Geltungsbereiches sowie den Vorentwurf der 9. Änderung des Flächennutzungsplans (1983) der Gemeinde Budenheim für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Kirchstraße" gebilligt und die Durchführung frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB, der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB und Planabstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gemäß § 3 Abs. 1 BauGB) in Form der Veröffentlichung im Internet und die zusätzliche öffentliche Auslegung wurde vom 09.10.2025 bis einschließlich 23.10.2025 durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB). Die Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am 02.10.2025.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 11.03.2026 entsprechend § 4 Abs. 1 S. 1 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 2 BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bis zum 02.04.2026 aufgefordert.

Die Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen erfolgte durch den Gemeinderat Budenheim am 26.08.2026 (§ 1 Abs. 7 BauGB).

4. Formelle Beteiligung
Der Gemeinderat Budenheim hat in seiner Sitzung am 26.08.2026 den Entwurf der 9. Änderung des Flächennutzungsplans (1983) der Gemeinde Budenheim für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Kirchstraße" mit Begründung gebilligt und zur formellen Öffentlichkeitsbeteiligung bestimmt.

Der Entwurf der 9. Änderung des Flächennutzungsplans (1983) der Gemeinde Budenheim für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Kirchstraße" bestehend aus der Planzeichnung, der Begründung und dem Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, wurden in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ im Internet veröffentlicht (§ 3 Abs. 2 BauGB). Zusätzlich fand eine öffentliche Auslegung statt. Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden u.a. mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können, am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB parallel zur Veröffentlichung im Internet mit Schreiben vom __.__.____ an der 9. Änderung des Flächennutzungsplans (1983) der Gemeinde Budenheim für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Kirchstraße" beteiligt.

5. Abwägung
Während der Beteiligung und Veröffentlichung im Internet / Auslegung gingen seitens der Öffentlichkeit, Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und regungen erfolgte durch den Gemeinderat Budenheim am __.__.____ (§ 1 Abs. 7 BauGB).
Das Ergebnis der Abwägung wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 6 BauGB).

6. Ausfertigung
Der Gemeinderat Budenheim hat am __.__.____ die 9. Änderung des Flächennutzungsplans (1983) der Gemeinde Budenheim für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Kirchstraße" abschließend beschlossen.
Die 9. Änderung des Flächennutzungsplans (1983) der Gemeinde Budenheim für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Kirchstraße" wird hiermit ausgefertigt.

Ausgefertigt:
Budenheim, den ___.___._____

(Siegel)

_____
Bürgermeister

7. Genehmigung gemäß § 6 Abs. 1 BauGB
Die 9. Änderung des Flächennutzungsplans (1983) der Gemeinde Budenheim für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Kirchstraße" wurde gemäß § 6 Abs.1 BauGB der höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vorgelegt.
Die 9. Änderung des Flächennutzungsplans (1983) der Gemeinde Budenheim für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Kirchstraße" wird gemäß § 6 Abs.1 BauGB von der Kreisverwaltung Mainz-Bingen genehmigt.

Az.:_____

Kreisverwaltung Mainz-Bingen

Mainz, den ___.___._____

8. Bekanntmachung der Genehmigung und Rechtswirksamkeit
Die Erteilung der Genehmigung der 9. Änderung des Flächennutzungsplans (1983) der Gemeinde Budenheim für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Kirchstraße" durch die Kreisverwaltung Mainz-Bingen vom ___.___._____ ist am ___.___._____ gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis auf Ort und Zeit der öffentlichen Einsehbarkeit der 9. Änderung des Flächennutzungsplans (1983) der Gemeinde Budenheim für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Kirchstraße". Mit der Bekanntmachung ist die 9. Änderung des Flächennutzungsplans (1983) der Gemeinde Budenheim für den Geltungsbereich des Bebauungs-plans "Kirchstraße" wirksam.

Budenheim, den ___.___._____

(Siegel)

_____
Bürgermeister

Zeichenerklärung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 9. Änderung des Flächennutzungsplans (1983) der Gemeinde Budenheim für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Kirchstraße"

GE — Gewerbegebiet (GE)
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m.§ 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO)

GI — Industriegebiet (GI)
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m.§ 1 Abs. 2 Nr. 11 BauNVO)

SO — Sondergebiet (SO) "Einzelhandel"
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m.§ 1 Abs. 2 Nr. 12 BauNVO)

F — Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr"
(§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Flächen für die örtlichen Hauptverkehrszüge: örtliche Hauptverkehrsstraße (L 423)
(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

Flächen für die örtlichen Hauptverkehrszüge: örtlicher Hauptweg (Geh- und Radweg) einschließlich Verkehrsflächenbegleitgrün
(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

RNS — Flächen für die Abwasserbeseitigung: Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

Nachrichtliche Übernahme

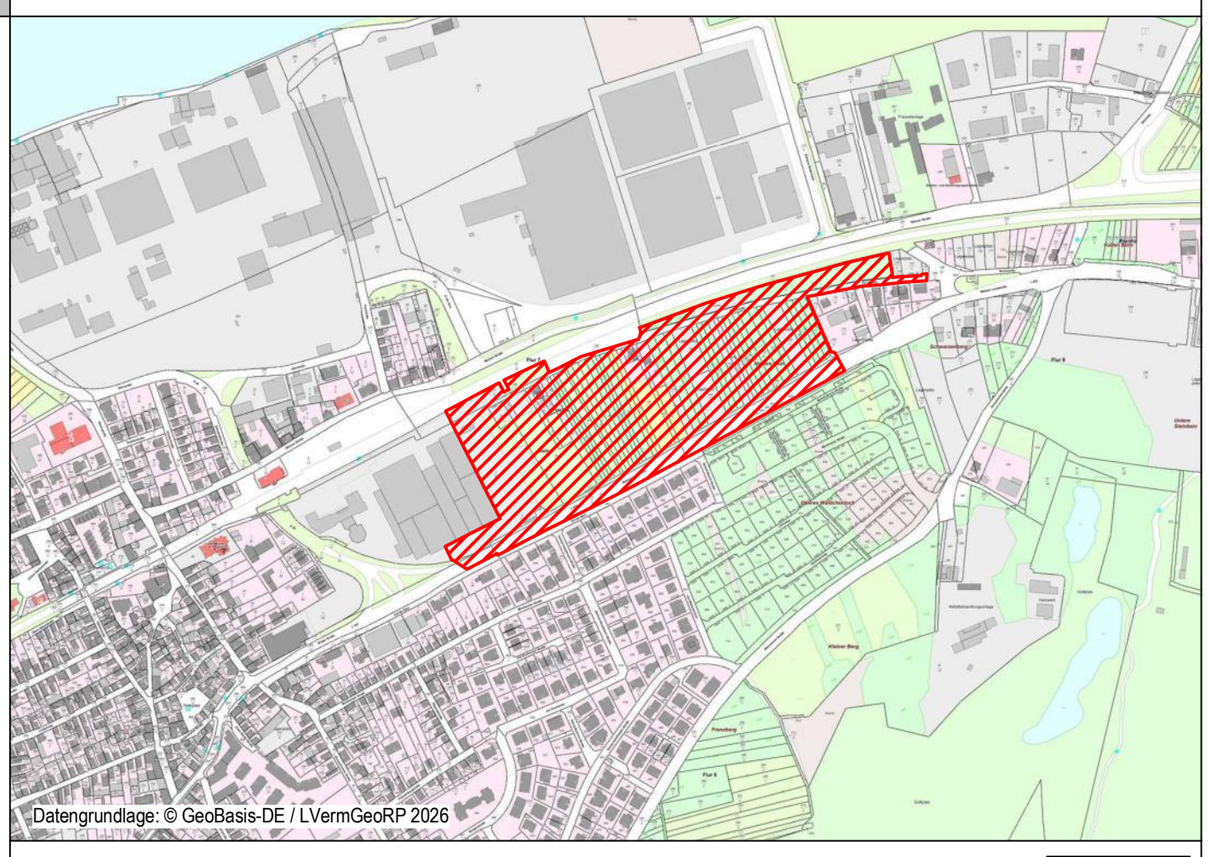
Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG
(§ 5 Abs. 4a BauGB)

Sonstiges Planzeichen:

Örtliche Verkehrsstraßen

Übersichtslageplan M 1:7.500

Geltungsbereich 9. Änderung des Flächennutzungsplans (1983) der Gemeinde Budenheim für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Kirchstraße"



Gemeinde Budenheim

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.06.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. 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)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) i.d.F. vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 183)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283), mehrfach geändert sowie § 32 a neu eingefügt und Anlage 2 neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 707)
- Landeswassergesetz (LWG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. 2015 S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (GVBl. S. 728)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 738)
- Gemeindeordnung (GemO) i.d.F. vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475)

Projekt: 9. Änderung des Flächennutzungsplans (1983) der Gemeinde Budenheim
für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Kirchstraße"

ENTWURF

Datum	Name	Art der Änderung
29.07.2026	Niendorf	Plananpassung gemäß der Abwägungsvorlage (Abwägung der i.R. der frühzeitigen Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen) sowie der weiteren Planbearbeitung

Flächennutzungsplan

artec Bauprojekte GmbH
Dipl. Ing. Rainer Martin
B.Eng. Philip Martin
Ottostraße 5
66877 Ramstein-Miesenbach

Ingenieurkammer Rheinland-Pfalz
ING
Dipl.-Ing. Rainer Martin 666
Beratender Ingenieur

Unterschrift Datum: 29.07.2026

A.NR.	24-002	
Gemarkung:	Budenheim	
Flur:	1, 7 und 8	
Maßstab:	M 1:5000	
Plannr.:	5002	
örtl. Aufn.	05/2017, 07/2018, 04/2023	VT-Data
gez.	29.07.2026	T. Niendorf
gepr.	29.07.2026	R. Martin

5002 9Ä FNP BBP Kirchstraße_BUD.gvp - 0,24 m² (400x594)

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

9. Änderung des Flächennutzungsplans (1983)

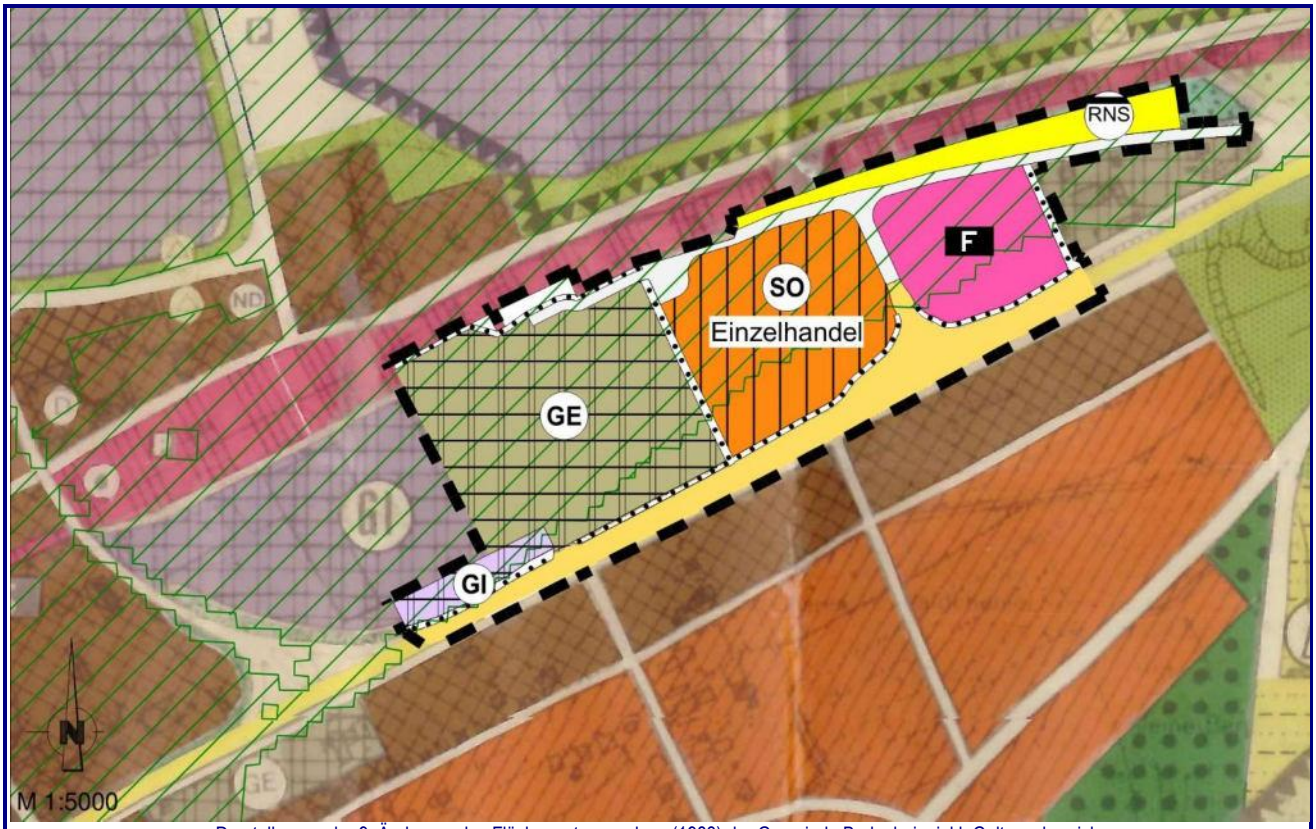
der

Gemeinde Budenheim

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kirchstraße“

- Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB -

Stand: Entwurf (29.07.2026)



Darstellungen der 9. Änderung des Flächennutzungsplans (1983) der Gemeinde Budenheim inkl. Geltungsbereich

Auftraggeber:
Gemeinde Budenheim

Artec Bauprojekte GmbH
Ottostraße 5
66877 Ramstein-Miesenbach
artec@email.de
06371 - 94 251 69
06371 - 94 251 85

9. Änderung des Flächennutzungsplans (1983) der Gemeinde Budenheim

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kirchstraße“

BEGRÜNDUNG (§ 5 Abs. 5 BauGB)

INHALTSVERZEICHNIS

1. PLANUNGSANLASS 1
2. VERFAHREN 6
3. GELTUNGSBEREICH, GRÖßE 6
4. ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG 7
5. LANDESPLANERISCHE STELLUNGNAHME GEMÄß § 20 LANDESPLANUNGSGESETZ (LPLG) 10
6. BAULEITPLANUNG 11
7. WIRKSAMKEIT 14
8. UMWELTBERICHT MIT INTEGRIERTEM FACHBEITRAG NATURSCHUTZ 14
   - 8.1 Allgemeines 14
   - 8.2 Wesentliche Auswirkungen der Planung auf die Umwelt / Zusammenfassung 15
   - 8.3 Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung 16
9. ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN 16
10. ABWÄGUNG 17
   - 10.1 Abwägungsmaterial 17
   - 10.2 Abwägungsvorgang - Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB, § 4 Abs. 1 BauGB und Planabstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB 18
   - 10.3 Abwägungsergebnis - Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB, § 4 Abs. 1 BauGB und Planabstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB 18
   - 10.4 Abwägungsvorgang - Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB 19
   - 10.5 Abwägungsergebnis - Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und 4 Abs. 2 BauGB 19

<u>Anlagen</u>

Anlage 1: Planzeichnung zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans (1983) der Gemeinde Budenheim für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kirchstraße“

Anlage 2: Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz als gesonderter Teil der Begründung

1. Planungsanlass

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplans dient der planungsrechtlichen Vorbereitung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Bereich der Mainzer Landstraße/Kirchstraße. Sie schafft die Voraussetzungen für die Umsetzung des parallel aufgestellten Bebauungsplans „Kirchstraße“ und bündelt mehrere im öffentlichen Interesse liegende Entwicklungsziele der Gemeinde Budenheim in einem integrierten Planungskonzept.

1.1 Einzelhandelsentwicklung und Sicherung der Grundversorgung

Die verbandsfreie Gemeinde Budenheim ist im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe als Grundzentrum mit den besonderen Gemeindefunktionen „Wohnen“ und „Gewerbe“ ausgewiesen. Als Grundzentrum übernimmt die Gemeinde insbesondere Aufgaben der wohnortnahen Grundversorgung der Bevölkerung. Vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung sowie der Anforderungen an eine leistungsfähige und zukunftsfähige Nahversorgung verfolgt die Gemeinde das städtebauliche Ziel, die Versorgungsfunktion des Grundzentrums langfristig zu sichern und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln.

Grundlage der kommunalen Einzelhandelsentwicklung bildet die von der BBE Handelsberatung GmbH erarbeitete Einzelhandels-Bedarfsanalyse (2016) sowie das hierauf aufbauende Einzelhandelskonzept der Gemeinde Budenheim (2018). Beide Gutachten kommen zu dem Ergebnis, dass die Gemeinde insbesondere im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente deutliche Angebotsdefizite aufweist und ihre grundzentrale Versorgungsfunktion nur eingeschränkt erfüllen kann. Gleichzeitig wurde festgestellt, dass innerhalb der Ortsmitte keine ausreichend dimensionierten und städtebaulich geeigneten Entwicklungsflächen zur Ansiedlung eines modernen Lebensmittelvollsortimenters zur Verfügung stehen.

Das kommunale Einzelhandelskonzept empfiehlt deshalb ausdrücklich die Entwicklung des Standortes Mainzer Landstraße als Ergänzungsstandort für die wohnortnahe Nahversorgung. Der Standort ist aufgrund seiner guten verkehrlichen Erreichbarkeit, seiner räumlichen Nähe zu bestehenden und geplanten Wohngebieten sowie seiner städtebaulichen Einbindung geeignet, die Grundversorgung der Gemeinde dauerhaft zu sichern und gleichzeitig die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche zu erhalten. Diese Zielsetzung entspricht zugleich den Handlungsempfehlungen des Einzelhandelskonzeptes sowie den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung.

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplans dient unter anderem der planungsrechtlichen Vorbereitung der Verlagerung und Erweiterung des bestehenden REWE-Marktes zur langfristigen Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung der Gemeinde Budenheim. Hierfür beabsichtigt die REWE Markt GmbH, den bestehenden Lebensmittelmarkt am Standort Binger Straße 1 an den Standort Mainzer Landstraße zu verlagern und dort entsprechend den heutigen betrieblichen Anforderungen neu zu errichten. Der bestehende REWE-Markt weist mit einer Verkaufsfläche von rund 800 m² gegenüber heutigen Lebensmittelvollsortimentern eine deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsfläche auf. Die vorgesehene Verlagerung und Erweiterung dient daher in erster Linie der qualitativen Verbesserung des Warenangebots sowie der langfristigen Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Nahversorgungsstandortes.

Zur Beurteilung der städtebaulichen Auswirkungen wurde die Auswirkungsanalyse zwischenzeitlich vollständig aktualisiert (Stand Juni 2026). Die Untersuchung berücksichtigt insbesondere die zwischenzeitliche Entwicklung des Dyckerhoff-Areals einschließlich der zusätzlichen Wohnbevölkerung sowie die aktuelle Wettbewerbs- und Versorgungssituation im Untersuchungsraum. Die aktualisierte Untersuchung bestätigt, dass durch die Verlagerung und Erweiterung des bestehenden REWE-Marktes keine städtebaulich relevanten nachteiligen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnahe Versorgung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind. Gleichzeitig wird bestätigt, dass das Vorhaben der langfristigen Sicherung und Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung in Budenheim dient.

1.2 Gewerbliche Entwicklung und Sicherung des Wirtschaftsstandortes

Die Gemeinde Budenheim ist im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe als Grundzentrum mit der besonderen Gemeindefunktion „Gewerbe“ ausgewiesen. Mit dieser Funktionszuweisung ist die Aufgabe verbunden, geeignete Flächen für die Sicherung, Entwicklung und Erweiterung gewerblicher Betriebe bereitzustellen und damit die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde nachhaltig zu fördern.

Die im westlichen Plangebietsbereich gelegenen Flächen schließen unmittelbar an das bestehende Betriebsgelände der Bericap GmbH & Co. KG an. Das Unternehmen hat gegenüber der Gemeinde einen konkreten Erweiterungsbedarf für die Fortentwicklung des Standortes Budenheim geltend gemacht. Zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens sowie der damit verbundenen Arbeitsplätze sollen deshalb die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Betriebserweiterung geschaffen werden.

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplans stellt hierfür gewerbliche Bauflächen sowie in einem Teilbereich eine industrielle Baufläche dar. Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, die bestehenden Gewerbe- und Industrieflächen bedarfsgerecht weiterzuentwickeln und den Wirtschaftsstandort Budenheim nachhaltig zu stärken.

Die Darstellung entspricht zugleich den regionalplanerischen Zielsetzungen zur Sicherung und Weiterentwicklung gewerblicher Standorte in Gemeinden mit der besonderen Gemeindefunktion „Gewerbe“. Gleichzeitig wird dem Grundsatz eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen, da die geplanten Bauflächen unmittelbar an bestehende Gewerbe- und Industrieflächen anschließen und bereits infrastrukturell erschlossen sind. Hierdurch können vorhandene Erschließungs- und Versorgungseinrichtungen genutzt sowie zusätzliche Flächeninanspruchnahmen und Erschließungsaufwendungen minimiert werden. Die Planung trägt damit zu einer flächensparenden und siedlungsstrukturell geordneten Entwicklung bei.

Die Planung berücksichtigt darüber hinaus die Zielsetzungen der 2. sowie der zwischenzeitlich verbindlichen 3. Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe. Insbesondere wird den regionalplanerischen Vorgaben zur Bestandssicherung und Weiterentwicklung leistungsfähiger Gewerbestandorte Rechnung getragen. Die Gemeinde setzt damit ihre regionalplanerische Entwicklungsfunktion konsequent um.

1.3 Sicherung des Feuerwehrstandortes

Ein weiterer wesentlicher Anlass für die 9. Änderung des Flächennutzungsplans ist die planungsrechtliche Vorbereitung eines neuen Standortes für die Freiwillige Feuerwehr Budenheim. Die Sicherstellung eines leistungsfähigen Brandschutzes und der technischen Hilfeleistung gehört zu den Pflichtaufgaben der Gemeinde im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge. Hierfür ist die Bereitstellung eines dauerhaft leistungsfähigen und zukunftsfähigen Feuerwehrstandortes von besonderer städtebaulicher Bedeutung.

Der bestehende Feuerwehrstandort der Freiwilligen Feuerwehr Budenheim entspricht nach den Ergebnissen des Feuerwehrbedarfsplans der Gemeinde Budenheim (FORPLAN, Stand 11.06.2025) den heutigen funktionalen, baulichen und einsatztaktischen Anforderungen nicht mehr.

Das bestehende Feuerwehrhaus weist erhebliche Defizite hinsichtlich der Gebäude- und Betriebsorganisation auf. Insbesondere werden Anforderungen der einschlägigen DIN-Normen sowie der Unfallverhütungsvorschriften (UVV) nicht erfüllt. Beanstandet werden unter anderem die An- und Abfahrtswege, Alarmwege, Abstandsflächen sowie Defizite in den Werkstatt- und Funktionsbereichen. Aufgrund dieser Mängel empfiehlt der Feuerwehrbedarfsplan ausdrücklich, den Neubau eines Feuerwehrhauses schnellstmöglich umzusetzen.

Darüber hinaus befindet sich das bestehende Feuerwehrhaus innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Hochwasserszenarios HQ100. Da das vorhandene Grundstück vollständig ausgenutzt ist und keine Entwicklungsmöglichkeiten bietet, bewertet der Feuerwehrbedarfsplan einen Neubau an einem alternativen Standort als erforderlich. Hierzu wurde eine eigenständige Standortanalyse durchgeführt.

Die Standortanalyse berücksichtigt insbesondere die gesetzlichen Anforderungen an die Einsatzgrundzeit gemäß Feuerwehrverordnung Rheinland-Pfalz. Danach ist die Feuerwehr so aufzustellen, dass sie in der Regel innerhalb von acht Minuten nach der Alarmierung wirksame Hilfe einleiten kann. Vor diesem Hintergrund wurden verschiedene potenzielle Standorte unter dem Gesichtspunkt der Erreichbarkeit untersucht.

Die im Rahmen der 9. Änderung des Flächennutzungsplans dargestellte Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Festsetzung eines neuen Feuerwehrstandortes im parallel aufgestellten Bebauungsplan „Kirchstraße“. Damit werden die im Feuerwehrbedarfsplan aufgezeigten baulichen, funktionalen und einsatztaktischen Defizite des bestehenden Standortes planerisch aufgegriffen und die Voraussetzungen für eine langfristige Sicherung der Leistungsfähigkeit der örtlichen Gefahrenabwehr geschaffen.

Mit der Planung werden die Voraussetzungen geschaffen, die dauerhafte Funktionsfähigkeit der Freiwilligen Feuerwehr sicherzustellen und damit einen wesentlichen Beitrag zur öffentlichen Sicherheit, zum Katastrophenschutz sowie zur Sicherung der kommunalen Daseinsvorsorge zu leisten. Die Darstellung dient zugleich der langfristigen städtebaulichen Sicherung eines leistungsfähigen und zukunftsfähigen Feuerwehrstandortes.

1.4 Verkehrliche Erschließung

Die Umsetzung der mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplans verfolgten Planungsziele setzt eine leistungsfähige und verkehrssichere Erschließung des Plangebietes voraus. Hierzu zählen insbesondere die Anbindung der geplanten gewerblichen Bauflächen, der Sonderbaufläche „Einzelhandel“ sowie der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ an das örtliche und überörtliche Straßennetz.

Die Haupterschließung des Plangebietes erfolgt künftig über die Landesstraße L 423 (Mainzer Landstraße). Vorgesehen ist die Herstellung einer leistungsfähigen Knotenpunktlösung mit Kreisverkehrsanlage, von der aus die innere Erschließungsstraße des Plangebietes sowie die Anbindung an die Kirchstraße erfolgen. Mit der vorgesehenen Erschließung werden die Voraussetzungen für eine leistungsfähige verkehrliche Anbindung der geplanten Bauflächen geschaffen. Die konkrete Ausgestaltung der Verkehrsanlagen sowie die Umsetzung der mit dem Landesbetrieb Mobilität Worms abgestimmten straßenrechtlichen Anforderungen erfolgen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und der nachfolgenden Ausführungsplanung.

Neben der Erschließung des motorisierten Individualverkehrs verfolgt die Planung das Ziel, die Erreichbarkeit des Plangebietes für Fußgänger, Radfahrer sowie den öffentlichen Personennahverkehr nachhaltig zu verbessern. Hierzu ist eine durchgängige Geh- und Radwegeverbindung zwischen der Mainzer Landstraße, der Kirchstraße, dem Bahnhof Budenheim sowie den angrenzenden Wohngebieten vorgesehen. Gleichzeitig werden die Voraussetzungen für eine verbesserte Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr geschaffen. Damit wird den Grundsätzen einer nachhaltigen und umweltgerechten Mobilitätsentwicklung Rechnung getragen.

Die hierfür erforderlichen Verkehrsflächen werden im Rahmen der 9. Änderung des Flächennutzungsplans als Flächen für die örtlichen Hauptverkehrszüge gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB dargestellt. Ergänzend werden die vorgesehenen örtlichen Verkehrsstraßen als sonstiges Planzeichen zur Verdeutlichung der inneren Erschließungsstruktur in der Planzeichnung dargestellt. Die konkrete Ausgestaltung der Verkehrsflächen, der Kreisverkehrsanlage sowie der inneren Erschließungsanlagen erfolgt im parallel aufgestellten Bebauungsplan „Kirchstraße“ sowie in den nachfolgenden Straßen- und Erschließungsplanungen.

Mit der vorgesehenen Verkehrserschließung werden die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes geschaffen. Gleichzeitig wird eine leistungsfähige Anbindung der geplanten Nutzungen an das bestehende Verkehrsnetz sichergestellt und die Erreichbarkeit der geplanten Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ im Einsatzfall nachhaltig verbessert.

1.5 Nachrichtliche Übernahme des Risikogebiets außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete

Im Zuge der 9. Änderung des Flächennutzungsplans wird das Risikogebiet außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete gemäß § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) entsprechend § 5 Abs. 4a BauGB nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Der Änderungsbereich liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets des Rheins. Nach den Hochwassergefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz befindet sich der überwiegende Teil des Plangebiets jedoch innerhalb eines Risikogebiets außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete. Im Falle eines Extremhochwassers (HQ extrem) (Abb. 1) ist mit einer Überflutung des Plangebiets zu rechnen.

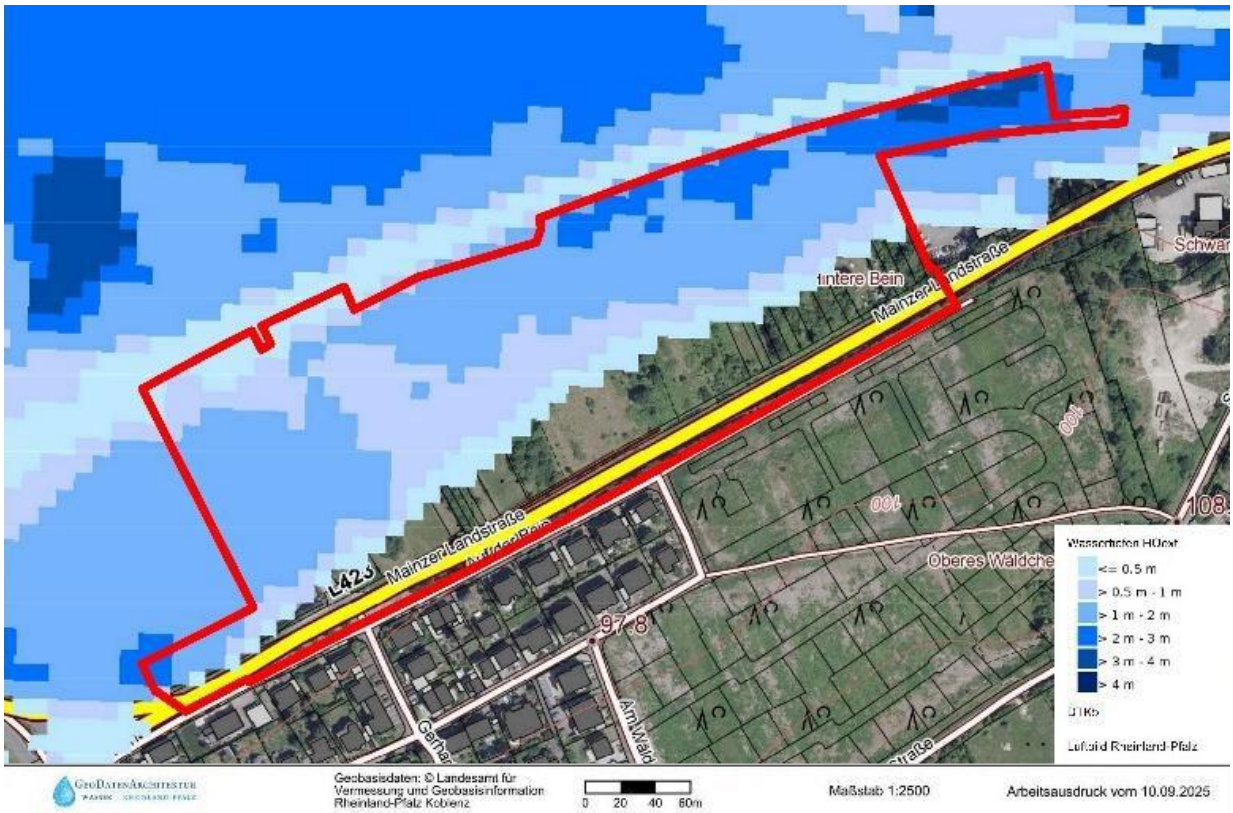


Abb. 1: Hauptüberschwemmungsgebiet bei HQ extrem

Die Gemeinde Budenheim hat die Belange des Hochwasserschutzes sowie den Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden gemäß § 78b Abs. 1 Nr. 1 WHG im Rahmen der Aufstellung der 9. Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt. Die Hochwassergefährdung wurde für sämtliche vorgesehenen Bauflächen und Nutzungen in die planerische Abwägung eingestellt.

Darüber hinaus wurden die Belange der Starkregenvorsorge berücksichtigt. Die Starkregengefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz wurden ausgewertet und in die Planung eingestellt. Die konkrete Berücksichtigung einer hochwasser- und starkregenangepassten Bauweise, der Niederschlagswasserbewirtschaftung sowie gegebenenfalls erforderlicher Maßnahmen zur Risikovorsorge erfolgt auf Ebene des parallel aufgestellten Bebauungsplans sowie im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungs- und Ausführungsplanung.

Mit der nachrichtlichen Übernahme des Risikogebiets gemäß § 5 Abs. 4a BauGB sowie der Berücksichtigung der Belange des Hochwasser- und Starkregenschutzes trägt die Gemeinde Budenheim den wasserrechtlichen Anforderungen und den Grundsätzen einer vorsorgenden Siedlungsentwicklung Rechnung. Gleichzeitig wird gewährleistet, dass die Belange des Hochwasserschutzes bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung transparent dargestellt und im Rahmen der weiteren Planungen sowie nachfolgender Genehmigungs- und Zulassungsverfahren berücksichtigt werden können.

1.6 Planerfordernis und Ziel der 9. Änderung des Flächennutzungsplans

Die zuvor dargestellten städtebaulichen Entwicklungsziele können auf der Grundlage des wirksamen Flächennutzungsplans (1983) der Gemeinde Budenheim nicht vollständig umgesetzt werden. Die bestehenden Darstellungen entsprechen in Teilbereichen nicht mehr den aktuellen städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde und bilden insbesondere die vorgesehene Sonderbaufläche „Einzelhandel“, die Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“, die Neuordnung der Verkehrserschließung sowie die Anpassung der gewerblichen und industriellen Bauflächen nicht ab.

Zur Umsetzung dieser städtebaulichen Entwicklungsziele stellt die Gemeinde Budenheim den Bebauungsplan „Kirchstraße“ auf. Da dessen Festsetzungen in wesentlichen Teilbereichen von den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, ist die 9. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren erforderlich. Hierdurch wird sichergestellt, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden kann und dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen wird.

Gegenstand der 9. Änderung des Flächennutzungsplans ist insbesondere die Darstellung

- einer Sonderbaufläche „Einzelhandel“ zur planungsrechtlichen Vorbereitung der Verlagerung und Erweiterung des bestehenden REWE-Marktes,
- gewerblicher und industrieller Bauflächen zur Sicherung und Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes Budenheim,
- einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ zur Sicherung eines leistungsfähigen Feuerwehrstandortes,
- der Flächen für die örtlichen Hauptverkehrszüge einschließlich der Geh- und Radwegeverbindungen sowie der örtlichen Verkehrsstraßen,
- der Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Rückhaltung von Niederschlagswasser" sowie
- der nachrichtlichen Übernahme des Risikogebiets außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete.

Mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, die in den Ziffern 1.1 bis 1.5 beschriebenen städtebaulichen Entwicklungsziele umzusetzen. Die Planung dient der Sicherung und Weiterentwicklung der wohnortnahen Grundversorgung, der Stärkung des Wirtschaftsstandortes, der Sicherung einer leistungsfähigen kommunalen Infrastruktur sowie der Schaffung einer leistungsfähigen Verkehrserschließung. Gleichzeitig werden die Belange der Raumordnung, der Umweltvorsorge, der Daseinsvorsorge sowie einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung in die planerische Gesamtabwägung eingestellt.

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplans schafft damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geordnete städtebauliche Entwicklung des Änderungsbereichs. Sie berücksichtigt die Belange der wirtschaftlichen Entwicklung, der wohnortnahen Grundversorgung, der öffentlichen Daseinsvorsorge, der verkehrlichen Erschließung sowie des Hochwasser- und Starkregenschutzes und bildet die die vorbereitende planungsrechtliche Grundlage für den parallel aufgestellten Bebauungsplan „Kirchstraße“.

2. Verfahren

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss (gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 und § 8 Abs. 3 BauGB) durch den Gemeinderat Budenheim am	24.01.2024
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und Ersetzung des Aufstellungsbeschluss vom 07.11.2018, geändert durch Beschluss vom 09.09.2020, am	08.02.2024
Beschluss über die Änderung des Geltungsbereiches und Billigung des Vorentwurfs der 9. Flächennutzungsplanänderung sowie über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB, der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB und Planabstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB durch den Gemeinderat Budenheim am	24.09.2025
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am	02.10.2025
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gemäß § 3 Abs. 1 BauGB) in Form der Veröffentlichung im Internet und der zusätzlichen öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom	09.10.2025 bis einschließlich 23.10.2025
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) und Planabstimmung mit den Nachbargemeinden (gemäß § 2 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben vom	11.03.2026
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) und Planabstimmung mit den Nachbargemeinden (gemäß § 2 Abs. 2 BauGB) jeweils mit der Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum	02.04.2026
Prüfung der von der Öffentlichkeit, den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden abgegebenen Stellungnahmen i.R. von §§ 3 und 4 Abs. 1 sowie § 2 Abs. 2 BauGB durch den Gemeinderat Budenheim am	26.08.2026
Entwurfsannahme der 9. Flächennutzungsplanänderung mit Begründung und Offenlagebeschluss durch den Gemeinderat Budenheim am	26.08.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB) am	
Veröffentlichung des Entwurfs der 9. Änderung des Flächennutzungsplans im Internet und zusätzliche öffentliche Auslegung (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB) im Zeitraum	bis einschließlich
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB) und Planabstimmung mit den Nachbargemeinden (gemäß § 2 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben vom	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB) und Planabstimmung mit den Nachbargemeinden (gemäß § 2 Abs. 2 BauGB) jeweils mit der Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum	
Prüfung der von der Öffentlichkeit, den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie von den Nachbargemeinden abgegebenen Stellungnahmen i.R. von §§ 2, 3 und 4 Abs. 2 BauGB durch den Gemeinderat Budenheim am	
Ausfertigungsbeschluss durch den Gemeinderat Budenheim am	

3. Geltungsbereich, Größe

Die Grenzen des Geltungsbereiches der 9. Änderung des Flächennutzungsplans (1983) der Gemeinde Budenheim für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kirchstraße“ können dem nachstehenden Lageplan (Abb. 2) entnommen werden. Das Plangebiet im Nordosten der Gemeinde Budenheim zwischen L 423 Mainzer Landstraße und Kirchstraße hat eine Größe von ca. 7,40 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Teilbereich der Fl.-Nr. 51/10 (Flur 7) und durch die Fl.-Nr. 141/2 (Flur 8),
- im Osten durch Fl.-Nrn. 138/2, 138/1, 137/2, 136/1, durch Teilbereich der Kirchstraße mit der Fl.-Nr. 148/21, durch Teilbereich der Fl.-Nr. 206/6 sowie durch die Fl.-Nrn. 206/8, 206/7, 206/4, 175/1, 172/13, 172/12, 172/2,

172/11, durch Teilbereich der Fl.-Nr. 430/6 und durch Teilbereich der L 423 Mainzer Landstraße mit der Fl.-Nr. 148/26 (alle Flur 8),

- im Süden durch Teilbereich der Fl.-Nr. 148/10 (Flur 8), der Gemeindestraße „Auf der Bein“ mit der Fl.-Nr. 243 (Flur 7) und durch Teilbereich der Gemeindestraße „Auf der Bein“ mit der Fl.-Nr. 1/90 (Flur 1),
- im Westen durch Teilbereiche der L 423 Binger Straße mit der Fl.-Nr. 665/13 (Flur 1), der K 49 mit der Fl.-Nr. 1/91, der Fl.-Nrn. 1/98 (Flur 1) und der Fl.-Nr. 51/9 (Flur 7).

Abb. 2: Geltungsbereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplans (1983) der Gemeinde Budenheim für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kirchstraße“ (ohne Maßstab), Datengrundlage: © GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2026 [Daten bearbeitet: Ausschnitt ergänzt mit dem Geltungsbereich der 9. FNP-Änderung]

4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

4.1 Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz (LEP IV)

Die Gemeinde Budenheim liegt gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV) im hochverdichteten Raum des Verdichtungsraums Mainz/Wiesbaden. Als Grundzentrum übernimmt sie Aufgaben der wohnortnahen Grundversorgung sowie der gewerblichen Entwicklung innerhalb ihres Verflechtungsbereiches.

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplans dient der Sicherung und Weiterentwicklung dieser grundzentralen Funktionen. Neben der Bereitstellung gewerblicher Entwicklungsflächen umfasst die Planung insbesondere die planungsrechtliche Vorbereitung der Verlagerung und Erweiterung des bestehenden REWE-Marktes sowie die Sicherung eines neuen Feuerwehrstandortes.

Die Planung berücksichtigt die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms. Sie steht insbesondere im Einklang mit den landesplanerischen Zielsetzungen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung, der Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung sowie eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Die Vereinbarkeit der geplanten Einzelhandelsentwicklung mit den landesplanerischen Zielsetzungen wird im Rahmen des durchgeführten Zielabweichungsverfahrens (vgl. Kapitel 4.4) nachgewiesen.

4.2 Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe

Die Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe hat den Regionalen Raumordnungsplan für die Region Rheinhessen-Nahe (ROP) auf der Basis des 2008 und 2013 (1. Teilfortschreibung) in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramms IV des Landes Rheinland-Pfalz (LEP IV) neu aufgestellt.
Der ROP 2014 enthält Grundsätze und Ziele für die unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten der regionalen Räume und wurde am 21.10.2015 genehmigt.
Die Teilfortschreibung (Anpassung der Nummerierung ab Z 42, wegen Versagung der Genehmigung von G 43) wurde am 04.05.2016 genehmigt. Verbindlich nach Veröffentlichung des Genehmigungsbescheids im Staatsanzeiger für Rheinland-Pfalz am 20. Juni 2016.
Die zweite Teilfortschreibung wurde am 05.01.2022 von der obersten Landesplanungsbehörde genehmigt und wurde mit Veröffentlichung im Staatsanzeiger für Rheinland-Pfalz am 19.04.2022 verbindlich.
Die dritte Teilfortschreibung bezieht sich auf die Sachgebiete Siedlungsentwicklung (Gewerbe), Energieversorgung (Photovoltaik), Freiraumstruktur, Landwirtschaft, Zentrale Orte und Rohstoffsicherung. Die dritte Teilfortschreibung ist verbindlich seit 08.06.2026.

Derzeit befinden sich zwei parallellaufende Teilfortschreibungen des Regionalen Raumordnungsplans in Bearbeitung.
Die vierte Teilfortschreibung bezieht sich auf das Sachgebiet Energieversorgung (Windenergie) und wurde vom 24.03.2026 bis einschließlich 24.04.2026 im Rahmen des dritten erneuten Anhörungsverfahrens und der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 9 Abs. 3 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. § 6 Abs. 4 Satz 5 und § 10 Landesplanungsgesetz (LPlG) öffentlich ausgelegt.
Die Regionalvertretung der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe hat am 23.06.2025 den Aufstellungsbeschluss zu einer fünften Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe für die Sachgebiete Siedlungsentwicklung und Rohstoffsicherung gefasst. Gemäß § 9 Abs. 1 ROG sind die Öffentlichkeit sowie die in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen über die beabsichtigte fünfte Teilfortschreibung und deren Inhalte zu unterrichten. Die Unterrichtung erfolgte vom 19.08.2025 bis einschließlich 16.09.2025.

Die Gemeinde Budenheim ist im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe als Grundzentrum mit der besonderen Gemeindefunktionen „Wohnen“ und „Gewerbe“ ausgewiesen.

Aus der Funktionszuweisung „Gewerbe“ ergibt sich die Aufgabe, geeignete Flächen sowohl für die wirtschaftliche Entwicklung als auch für die Sicherung der Grundversorgung bereitzustellen.

Der Änderungsbereich ist im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe in Teilflächen als Siedlungsfläche „Wohnen_Bestand“, „Industrie und Gewerbe_Bestand“ sowie als „sonstige Landwirtschaftsfläche“ (siehe Abb. 3 und 4) und in der Beikarte zum Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe als Siedlungsbestand „Gewerbefläche ATKIS“ und „Gemischte Baufläche ATKIS“ dargestellt (siehe Abb. 5).

Raumordnerische Ziele und Grundsätze der Siedlungsstruktur / Siedlungsentwicklung, Freiraumstruktur und Ressourcenschutz sowie des Verkehrs und der technischen Infrastruktur sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Die Darstellungen der 9. Änderung des Flächennutzungsplans stehen insgesamt im Einklang mit den Darstellungen und Entwicklungszielen des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe.

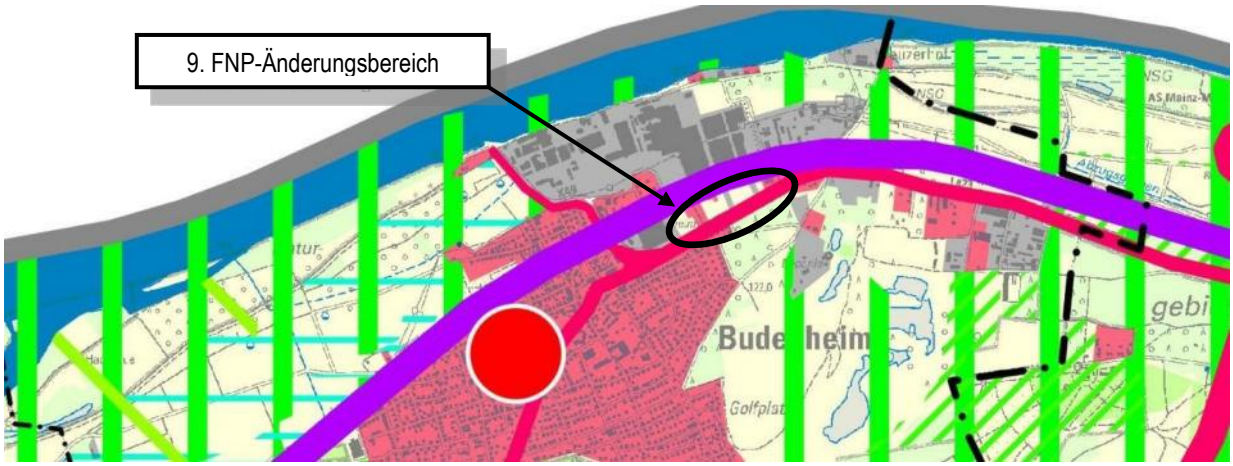


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2022 (ohne Maßstab), (Quelle: RIS Rheinland-Pfalz - Geoportal der Raumordnung und Landesplanung, https://extern.ris.rlp.de/) [Daten bearbeitet: Ausschnitt ergänzt mit dem Änderungsbereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplans (1983) der Gemeinde Budenheim]

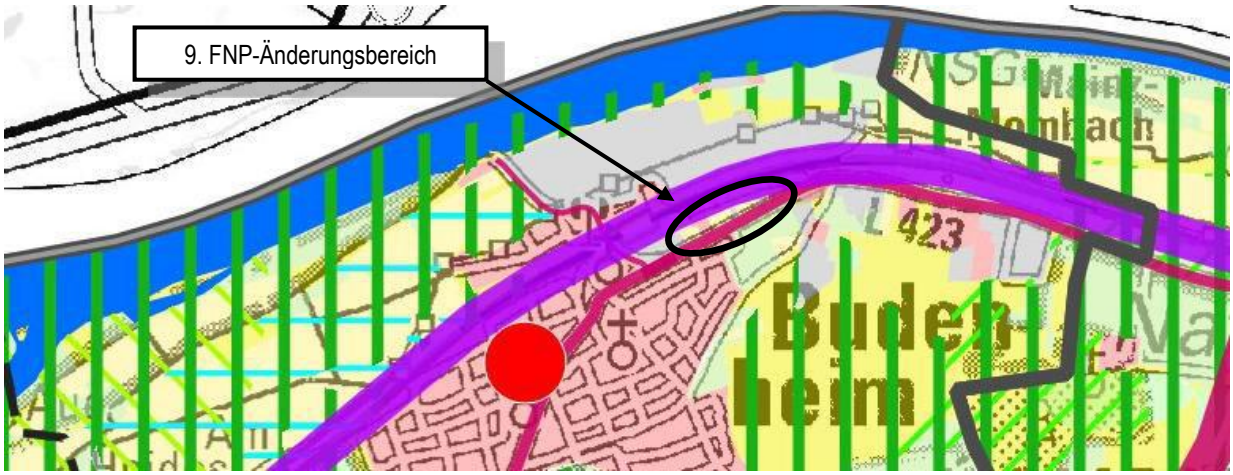


Abb. 4: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe – Dritte Teilfortschreibung verbindlich seit dem 08.06.2026 (ohne Maßstab), (Quelle: https://www.pg-rheinhessen-nahe.de/wp-content/uploads/2026/05/ROP_gesamtkarte_260608_gezeichnet.pdf) [Daten bearbeitet: Ausschnitt ergänzt mit dem Änderungsbereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplans (1983) der Gemeinde Budenheim]

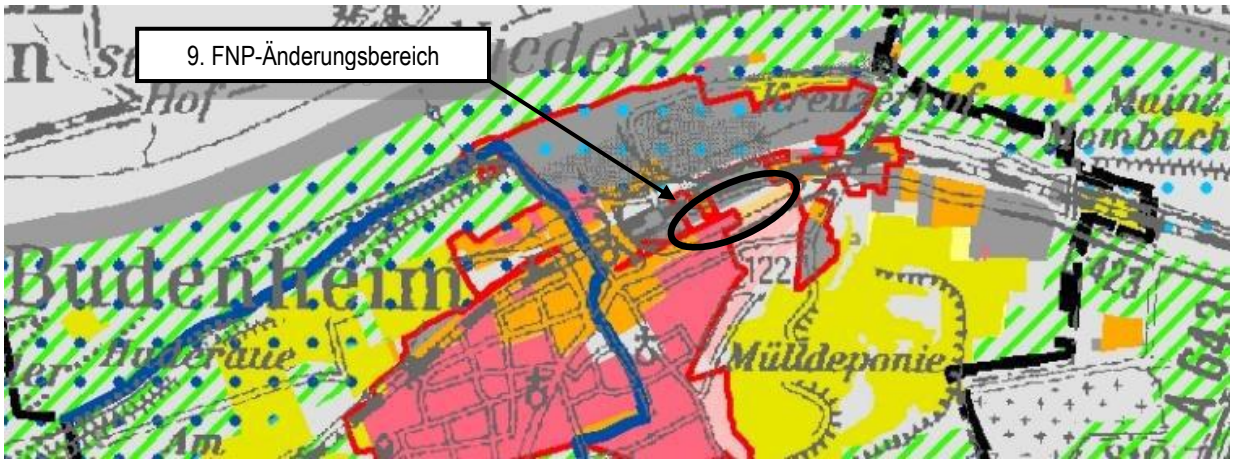


Abb. 5: Auszug aus der Beikarte zum Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014 – 2. Teilfortschreibung 2022 (ohne Maßstab), (Quelle: https://www.pg-rheinhessen-nahe.de/wp-content/uploads/2023/05/ROP_Beikarte_2022_04_11_gez-1.pdf) [Daten bearbeitet: Ausschnitt ergänzt mit dem Änderungsbereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplans (1983) der Gemeinde Budenheim]

4.3 Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung

Die Planung dient der planungsrechtlichen Vorbereitung der Verlagerung und Erweiterung des bestehenden REWE-Marktes zur langfristigen Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung der Gemeinde Budenheim. Hierzu wurde die Auswirkungsanalyse vollständig aktualisiert. Die Untersuchung berücksichtigt insbesondere die aktuelle Wettbewerbssituation, die Entwicklung des Dyckerhoff-Areals einschließlich der zusätzlichen Wohnbevölkerung sowie die gegenwärtige Versorgungsstruktur im Untersuchungsraum.

Die aktualisierte Untersuchung bestätigt, dass durch die Verlagerung und Erweiterung des bestehenden REWE-Marktes keine städtebaulich relevanten nachteiligen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnortnahe Versorgung benachbarter Kommunen zu erwarten sind. Gleichzeitig wird bestätigt, dass das Vorhaben der Sicherung und Verbesserung der Grundversorgung im Grundzentrum Budenheim dient. Die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse wurden bei der Erarbeitung der 9. Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt. Das Gutachten ist Bestandteil der Unterlagen des parallel aufgestellten Bebauungsplans „Kirchstraße“.

Damit entspricht die Planung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

4.4 Zielabweichungsverfahren

Für die im Rahmen der 9. Änderung des Flächennutzungsplans und des parallel aufgestellten Bebauungsplans „Kirchstraße“ vorgesehene Einzelhandelsentwicklung an der Mainzer Landstraße wurde ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt.

Gegenstand des Verfahrens war die Zulassung einer Abweichung vom städtebaulichen Integrationsgebot (Z 58 LEP IV Rheinland-Pfalz i. V. m. ZN 43 des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe 2014) für die geplante Einzelhandelsentwicklung an der Mainzer Landstraße. Der Antrag bezog sich auf die Ansiedlung eines REWE-Vollsortimenters mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.000 m². Anlass des Zielabweichungsverfahrens war die planungsrechtliche Vorbereitung der Verlagerung und Erweiterung des bestehenden REWE-Marktes zur langfristigen Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung der Gemeinde Budenheim.

Mit Zielabweichungsbescheid vom 27.03.2023 wurde die beantragte Zielabweichung unter Nebenbestimmungen zugelassen. Gegen den Zielabweichungsbescheid wurde Widerspruch eingelegt.

Mit Widerspruchsbescheid vom 17.11.2023 wurde die Nebenbestimmung Nr. 2 des Zielabweichungsbescheides aufgehoben. Im Übrigen blieb die landesplanerische Zulassung der Zielabweichung bestehen.

Damit liegt für die im Rahmen der 9. Änderung des Flächennutzungsplans vorgesehene Darstellung einer Sonderbaufläche „Einzelhandel“ sowie für den parallel aufgestellten Bebauungsplan „Kirchstraße“ die erforderliche landesplanerische Grundlage vor.

Die Ergebnisse des Zielabweichungsverfahrens wurden bei der Aufstellung der 9. Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt. Die im Rahmen der landesplanerischen Zulassung erteilten Nebenbestimmungen werden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchstraße“ aufgegriffen und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt.

5. Landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 Landesplanungsgesetz (LPlG)

Mit Schreiben vom __.__.____ wurde die Kreisverwaltung Mainz-Bingen um Abgabe einer landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPlG gebeten. Mit Schreiben vom __.__.____ teilte die Kreisverwaltung Mainz-Bingen folgendes Ergebnis mit:
[wird ergänzt im Zuge des weiteren Planverfahrens]

6. Bauleitplanung

6.1 9. Änderung des Flächennutzungsplans (1983) der Gemeinde Budenheim im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kirchstraße“

Der Gemeinderat der Gemeinde Budenheim hat in seiner Sitzung vom 24.01.2024 den Beschluss zur Aufstellung der 9. Änderung des Flächennutzungsplans (1983) für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kirchstraße“ sowie den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Kirchstraße“ gefasst. Beide Bauleitplanverfahren werden im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

In der Planzeichnung des Flächennutzungsplans (1983) der Gemeinde Budenheim wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans “Kirchstraße“ (zugleich Geltungsbereich der 9. FNP-Änderung) dargestellt als:

- Gewerbegebiet (GE) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO
- Industriegebiet (GI) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 Nr. 11 BauNVO
- Flächen für den überörtlichen Verkehr (Bahnanlage) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB
- Flächen für die örtlichen Hauptverkehrszüge (L 423) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB
- Öffentliche Grünflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB

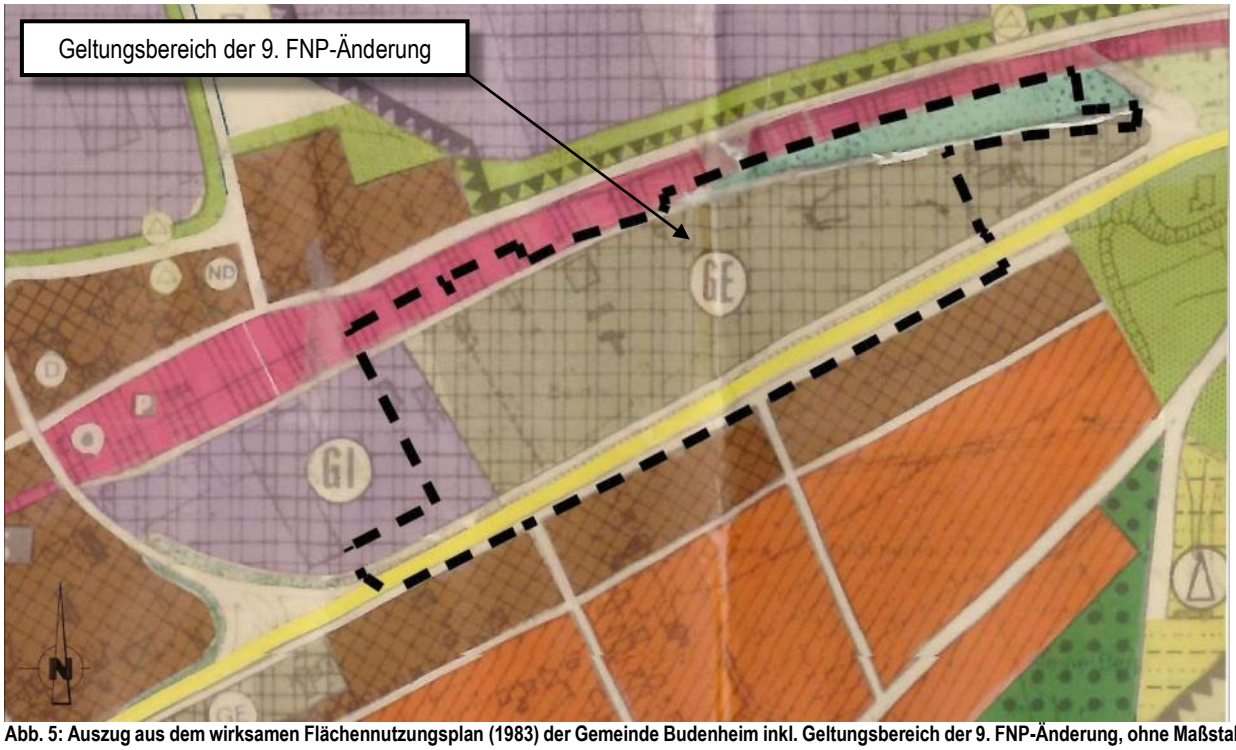


Abb. 5: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (1983) der Gemeinde Budenheim inkl. Geltungsbereich der 9. FNP-Änderung, ohne Maßstab

Mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplans werden die bisherigen Darstellungen entsprechend den städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde angepasst. Für den Änderungsbereich werden künftig folgende Darstellungen getroffen:

- Gewerbegebiet (GE) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO
- Industriegebiet (GI) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 Nr. 11 BauNVO
- Sondergebiet (SO) „Einzelhandel“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 Nr. 12 BauNVO
- Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
- Flächen für die örtlichen Hauptverkehrszüge - örtliche Hauptverkehrsstraße (L 423) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB
- Flächen für die örtlichen Hauptverkehrszüge - örtlicher Hauptweg (Geh- und Radweg) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB

- Flächen für die Abwasserbeseitigung - Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB

Nachrichtliche Übernahme:
- Risikogebiet außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete gemäß § 5 Abs. 4a BauGB

Sonstiges Planzeichen:
- Örtliche Verkehrsstraßen

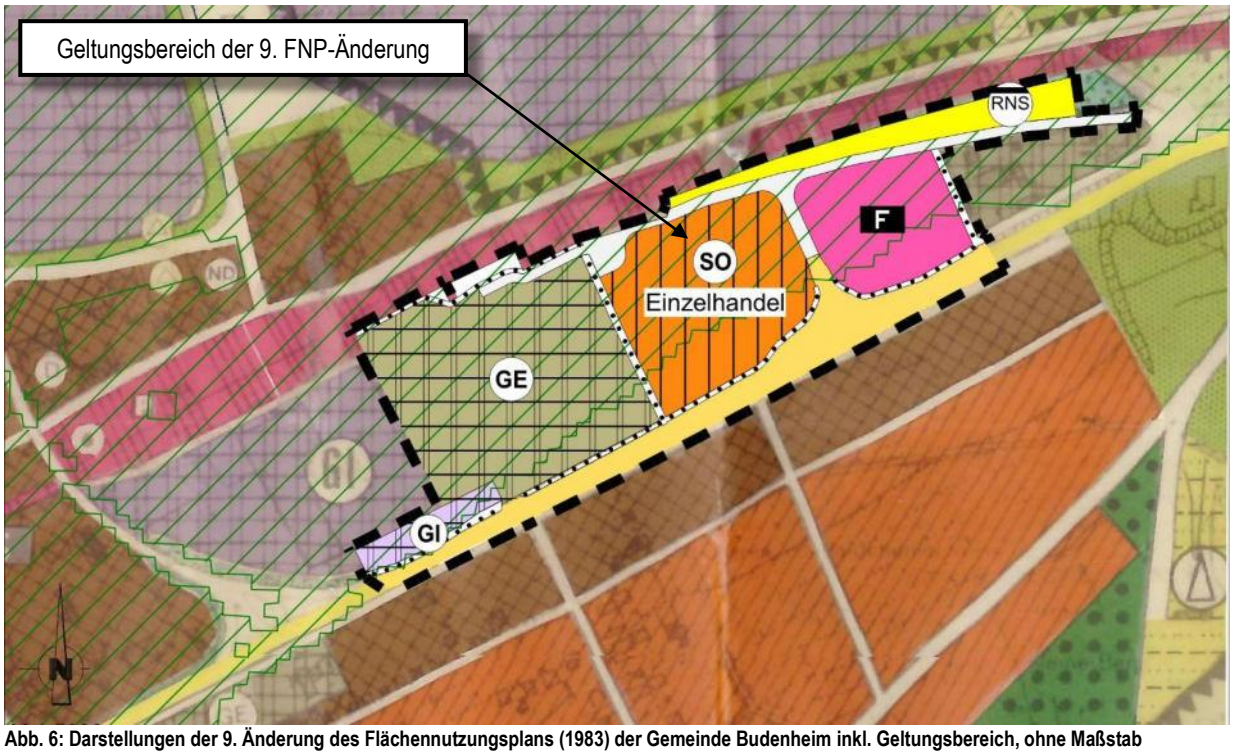


Abb. 6: Darstellungen der 9. Änderung des Flächennutzungsplans (1983) der Gemeinde Budenheim inkl. Geltungsbereich, ohne Maßstab

Es ist darauf hinzuweisen, dass die im Flächennutzungsplan (1983) dargestellten Flächen für Bahnanlagen innerhalb des Geltungsbereichs der 9. Änderung des Flächennutzungsplans (1983) der Gemeinde Budenheim für den Bereich des Bebauungsplans „Kirchstraße“ an die planfestgestellten bahneigenen Flächen sowie an die bestehenden Betriebsflächen der Bericap GmbH & Co. KG gemäß der digitalen Grundkarte des automatisierten Liegenschaftskatasters angepasst und als Gewerbegebiet (GE) sowie als Flächen für die örtlichen Hauptverkehrszüge (örtlicher Hauptweg, hier: Geh- und Radweg) dargestellt werden. Eine Überplanung planfestgestellter Bahnanlagen erfolgt hierbei nicht.

Flächenermittlung der 9. Änderung des Flächennutzungsplans

Geltungsbereich der 9. FNP-Änderung	ca. 7,40 ha

Gewerbegebiet (GE)	ca. 2,40 ha
Industriegebiet (GI)	ca. 0,21 ha
Sondergebiet (SO) „Einzelhandel“	ca. 1,57 ha
Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“	ca. 0,90 ha
Flächen für die örtlichen Hauptverkehrszüge - örtliche Hauptverkehrsstraße (L 423)	ca. 1,01 ha
Flächen für die örtlichen Hauptverkehrszüge - örtlicher Hauptweg (Geh- und Radweg)	ca. 0,36 ha
Flächen für die Abwasserbeseitigung - Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser	ca. 0,45 ha
Sonstiges Planzeichen: Örtliche Verkehrsstraßen	ca. 0,50 ha

6.2 Bebauungsplan „Kirchstraße“ in der Gemeinde Budenheim

Mit dem parallel aufgestellten Bebauungsplan „Kirchstraße“ (siehe Abb. 7) verfolgt die Gemeinde Budenheim das Ziel, die in Kapitel 1 beschriebenen und im Rahmen der 9. Änderung des Flächennutzungsplans dargestellten städtebaulichen Entwicklungsziele auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung planungsrechtlich zu sichern und umzusetzen.

Abb. 7: Bebauungsplan „Kirchstraße“ der Gemeinde Budenheim, Stand: Entwurf (29.07.2026), ohne Maßstab

Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt. Er entwickelt die Darstellungen des Flächennutzungsplans weiter und trifft die für die Umsetzung der Planung erforderlichen rechtsverbindlichen Festsetzungen nach § 9 BauGB.

Wesentliche Planungsziele des Bebauungsplans sind:

- die Sicherung und Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes Budenheim durch die Festsetzung gewerblicher und industrieller Baugebiete,
- die planungsrechtliche Vorbereitung der Verlagerung und Erweiterung des bestehenden REWE-Marktes zur langfristigen Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung,
- die Sicherung eines zukunftsfähigen Feuerwehrstandortes unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Feuerwehrbedarfsplans der Gemeinde Budenheim,
- die Neuordnung der äußeren und inneren Verkehrserschließung einschließlich der Anbindung an die Mainzer Landstraße (L 423),
- die Verbesserung der Fuß- und Radverkehrsverbindungen, insbesondere durch die Schaffung einer durchgängigen Verbindung zwischen der westlichen und östlichen Ortslage, der Anbindung des Bahnhofs Budenheim, der angrenzenden Wohngebiete sowie der Verknüpfung mit dem bestehenden und geplanten Radwegenetz,

- die Sicherstellung einer geordneten Niederschlagswasserbewirtschaftung sowie
- die landschaftsgerechte Einbindung des Plangebietes unter Berücksichtigung der Belange des Natur-, Klima- und Artenschutzes.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans konkretisieren die Darstellungen der 9. Änderung des Flächennutzungsplans. Hierzu werden insbesondere die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen, die Verkehrsflächen, die Grün- und Maßnahmenflächen sowie die Flächen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung rechtsverbindlich geregelt. Darüber hinaus werden Festsetzungen zum Immissionsschutz, zur Gestaltung sowie zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft getroffen.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Ergebnisse der im Planverfahren erstellten Fachgutachten, insbesondere der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchungen, des Fachbeitrags Artenschutz, des Abwasserbeseitigungskonzepts, des Feuerwehrbedarfsplans sowie der aktualisierten Auswirkungsanalyse zum großflächigen Einzelhandel. Darüber hinaus wurden die Ergebnisse der verkehrlichen Untersuchungen und der Abstimmungen mit dem Landesbetrieb Mobilität (LBM) Worms in die Planung eingestellt. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen und Abstimmungen sind in die planerische Konzeption eingeflossen. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen konkretisieren die Darstellungen der 9. Änderung des Flächennutzungsplans und setzen die dort formulierten städtebaulichen Entwicklungsziele auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung um.

Mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplans und dem parallel aufgestellten Bebauungsplan „Kirchstraße“ schafft die Gemeinde Budenheim die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes. Die Planung dient der Sicherung und Weiterentwicklung der wohnortnahen Grundversorgung, der Stärkung des Wirtschaftsstandortes, der Verbesserung der kommunalen Infrastruktur sowie der langfristigen Sicherung der öffentlichen Daseinsvorsorge.

7. Wirksamkeit

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplans (1983) der Gemeinde Budenheim bedarf gemäß § 6 Abs. 1 BauGB der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB wird die Flächennutzungsplanänderung wirksam.

Mit dem Wirksamwerden der 9. Änderung werden die bisherigen Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans (1983) innerhalb des Geltungsbereichs dieser Flächennutzungsplanänderung aufgehoben und durch die neuen Darstellungen ersetzt. Außerhalb des Änderungsbereichs bleibt der Flächennutzungsplan (1983) einschließlich seiner bisher wirksam gewordenen Änderungen unverändert bestehen.

8. Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz

8.1 Allgemeines

Auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG sind die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die geplanten Siedlungserweiterungen zu vermeiden, auszugleichen oder zu ersetzen. Zwar stellt die Bauleitplanung selbst keinen Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild dar, bereitet diesen aber vor. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild sowie Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Gemäß § 1a Abs. 3, Satz 2, 3 BauGB erfolgt der Ausgleich durch Festsetzungen im Bebauungsplan „Kirchstraße“.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchstraße“ wurde ein Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz erstellt. Er bildet nach § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung der 9. Änderung des Flächennutzungsplans (1983) der Gemeinde Budenheim für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kirchstraße“ (siehe Anlage 2) und dokumentiert das umweltrelevante Abwägungsmaterial gemäß dem aktuellen Planungsstand und soll die planinduzierten umweltrelevanten Auswirkungen frühzeitig und umfassend ermitteln, beschreiben und bewerten. Er umfasst hierbei die unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen auf

- Menschen, Tiere und Pflanzen,
- Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie
- die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

In den Umweltbericht werden gleichzeitig die Grundlagen und Festsetzungen der erforderlichen Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) integriert. Dabei wird auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §§ 14 und 17 BNatSchG behandelt.

Die erforderlichen und die darüber hinaus empfohlenen Maßnahmen können als landespflegerische Festsetzungen einerseits als Einträge in Teil I - Planzeichnung zum Bebauungsplan „Kirchstraße“, andererseits dem Teil II „1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen“ und dem Teil II „3. Empfehlungen und Hinweise“ des Bebauungsplans als solche entnommen werden.

Ergänzend dazu wurde ein Fachbeitrag Artenschutz durch die Beratungsgesellschaft NATUR Dr. Dörr · Fuhrmann ·Tauchert · Dr. Wiesel-Dörr dbR erstellt. Bezüglich der zu erwartenden Auswirkungen auf örtliche Lebensgemeinschaften schützenswerter Tiere bzw. einzelner Arten werden projektbezogene Maßnahmen vorgeschlagen, die Belange des Artenschutzes abdecken und auf geltendes Naturschutzrecht aufmerksam machen. Die im Fachbeitrag Artenschutz genannten projektbezogenen Maßnahmen, die bei den geplanten Bauarbeiten einzuhalten sind, wurden in den Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag übernommen. Artenschutzrechtliche Betroffenheiten durch das Planvorhaben treten bei Durchführung der genannten Maßnahmen keine ein.

8.2 Wesentliche Auswirkungen der Planung auf die Umwelt / Zusammenfassung

Die wesentlichen Auswirkungen der Planung auf die relevanten Schutzgüter von Natur und Landschaft werden im Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz wie folgt allgemein verständlich zusammengefasst:[1]

Von dem Planvorhaben sind keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung, keine gesetzlich geschützten Biotope, FFH-Lebensraumtypen und bestandsgefährdeten Biotoptypen betroffen.
Die Planung führt zu einer Beeinträchtigung:

- des Boden- und Wasserhaushaltes,
- des lokalen Klimas durch den Verlust von Kaltluftentstehungsgebieten und die Oberflächenerwärmung,
- der biologischen Vielfalt aufgrund des Verlustes von wertgebenden Biotopen und der Betroffenheit planungsrelevanter Tierarten,
- des Landschaftsbildes infolge der anthropogenen Überprägung eines Offenlandbereichs sowie
- der menschlichen Gesundheit aufgrund von Geräuschemissionen.

Gemäß § 1a Abs. 3, Satz 2, 3 BauGB erfolgt der Ausgleich durch Festsetzungen im Bebauungsplan „Kirchstraße“.

Vor allem durch Schutzmaßnahmen während der Bauarbeiten (u.a. Maßnahmen zum Boden und Grundwasserschutz, Gehölzschutz, Vogelschutz) sowie durch die Festsetzungen einer Durchgrünung des Baugebietes sollen entstehende Umweltbeeinträchtigungen minimiert bzw. ausgeglichen werden. Darüber hinaus werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens außerhalb des Plangebietes „Kirchstraße“ Flächen für externe Schutzmaßnahmen

[1] Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan „Kirchstraße“, LF-Plan, Rodenbach, Stand Juli 2026, S. 76.

herangezogen, um die entstehenden Beeinträchtigungen des Eingriffs in den Naturhaushalt vollumfänglich kompensieren zu können.

Zur Abschätzung des Eintretens von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. §44 BNatSchG wurde in Ergänzung zum Umweltbericht eine Artenschutzprüfung durch das Büro BG NATUR durchgeführt. Diese kam zu dem Ergebnis, dass sich durch das Vorhaben Betroffenheiten der Artengruppe der Vögel und Reptilien ergeben. Bei Einhaltung der erarbeiteten und im Bebauungsplan „Kirchstraße“ verankerten Vermeidungs-, Minderungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) kann ein Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden werden.

Da sich in dem Plangebiet keine Kultur- und sonstigen Sachgüter befinden ergeben sich für dieses Schutzgut keine negativen Auswirkungen.

8.3 Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die 9. Flächennutzungsplanteiländerung könnten die bisher ausgewiesenen Industrie- und Gewerbeflächengrundsätzlich mittels eines Bebauungsplanes umgesetzt werden.

Es ist davon auszugehen, dass ohne eine Realisierung des Bebauungsplans „Kirchstraße“ die vorliegenden Strukturen in ihrer Gänze mittelfristig so verbleiben würden. Ob eine Nutzung der Flächen als Kleingartensiedlung möglich wäre, ist fraglich. Eine Wiederkehr zur alten Nutzung würde aber zu einem Verlust der Gehölzstrukturen führen.
Bei einer fehlenden Nutzung werden die bereits vorhandenen Gehölzstrukturen im Rahmen der Sukzession an Fläche hinzugewinnen und das Gebiet würde mittel- bis langfristig mit Gehölzen bewachsen sein.

9. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die in Kapitel 1 beschriebenen Planungsziele wurden unter Berücksichtigung der städtebaulichen Rahmenbedingungen sowie der Ergebnisse der Fachgutachten entwickelt. Dabei wurden die Sicherung und Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes Budenheim, die langfristige Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung, die Schaffung eines zukunftsfähigen Feuerwehrstandortes sowie die Neuordnung der Verkehrserschließung in einem gesamtheitlichen städtebaulichen Entwicklungskonzept zusammengeführt.

Hinsichtlich der geplanten Erweiterung der Betriebsflächen der Bericap GmbH & Co. KG bestehen aufgrund der unmittelbaren räumlichen Anbindung an den vorhandenen Betriebsstandort sowie der bestehenden betrieblichen Infrastruktur keine gleichwertigen Standortalternativen. Die Erweiterungsflächen schließen unmittelbar an das bestehende Werksgelände an und ermöglichen eine funktionale und wirtschaftliche Fortentwicklung des Unternehmens. Gleichzeitig wird dem regionalplanerischen Auftrag zur Sicherung und Weiterentwicklung des Gewerbestandortes Budenheim Rechnung getragen.

Für die Verlagerung und Erweiterung des bestehenden REWE-Marktes wurden im Rahmen der Einzelhandels-Bedarfsanalyse (2016), des Einzelhandelskonzeptes (2018) sowie der aktualisierten Auswirkungsanalyse (2026) verschiedene Standort- und Entwicklungsmöglichkeiten untersucht. Die Gutachten kommen übereinstimmend zu dem Ergebnis, dass innerhalb des städtebaulich integrierten Siedlungsbereichs keine ausreichend dimensionierten und städtebaulich geeigneten Entwicklungsflächen für die Ansiedlung eines leistungsfähigen Lebensmittelvollsortimenters zur Verfügung stehen. Gleichzeitig wird dem Entwicklungsbereich Mainzer Landstraße aufgrund seiner verkehrlichen Erreichbarkeit, seiner Lage zu bestehenden und geplanten Wohngebieten sowie seiner städtebaulichen Einbindung eine besondere Standorteignung für die Sicherung und Weiterentwicklung der wohnortnahen Grundversorgung zugesprochen.

Für den neuen Standort der Freiwilligen Feuerwehr wurden im Rahmen der Feuerwehrbedarfsplanung verschiedene Standortmöglichkeiten untersucht. Die Bedarfsplanung kommt zu dem Ergebnis, dass der im Plangebiet vorgesehene Standort die einsatztaktischen, funktionalen und städtebaulichen Anforderungen am besten erfüllt und die erforderlichen Hilfsfristen dauerhaft eingehalten werden können. Gleichzeitig bietet der Standort ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten für die zukünftigen Anforderungen an den Brand- und Katastrophenschutz.

Die im Rahmen der Planaufstellung erarbeiteten Fachgutachten bestätigen die grundsätzliche Eignung des Plangebiets für die vorgesehenen Nutzungen. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Budenheim sowie der Ergebnisse der Umweltprüfung und der fachgutachterlichen Untersuchungen stellt die 9. Änderung des Flächennutzungsplans die geeignete planerische Grundlage für die Umsetzung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung dar.

10. Abwägung

10.1 Abwägungsmaterial

Bei der Aufstellung der 9. Änderung des Flächennutzungsplans wurden die für die Planung relevanten öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB ermittelt, bewertet und gegeneinander sowie untereinander gerecht abgewogen. Grundlage der planerischen Abwägung bildeten insbesondere die Ergebnisse der Fachgutachten, die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die sonstigen im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens gewonnenen Erkenntnisse.

Als Abwägungsmaterial wurden insbesondere herangezogen und ausgewertet:

- Landesentwicklungsprogramm 2008 (LEP IV) inkl. Teilfortschreibungen
- Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe (ROP 2014) inkl. Teilfortschreibungen
- Flächennutzungsplan (1983) der Gemeinde Budenheim
- Bestandsaufnahmen, Vermessungsbüro VT-Data GmbH und artec Bauprojekte GmbH
- Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan „Kirchstraße“, LF-Plan, Rodenbach
- Fachbeitrag Artenschutz zum Bebauungsplan „Kirchstraße“, Beratungsgesellschaft NATUR dbR (BG NATUR), Nackenheim
- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche) zum Bebauungsplan „Kirchstraße“, Ingenieurbüro Greiner, Germering
- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche) - Neubau von Handelsflächen (REWE Markt), Ingenieurbüro Greiner, Germering
- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche) - Werkserweiterung der Firma Bericap, Ingenieurbüro Greiner, Germering
- Einzelhandels-Bedarfsanalyse für die Gemeinde Budenheim, BBE Handelsberatung GmbH, Köln
- Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Budenheim, BBE Handelsberatung GmbH, Köln
- Auswirkungsanalyse zur Verlagerung eines REWE-Marktes in der Gemeinde Budenheim, BBE Handelsberatung GmbH, Köln
- Feuerwehrbedarfsplan der Gemeinde Budenheim, FORPLAN Forschungs- und Planungsgesellschaft für Rettungswesen, Brand- und Katastrophenschutz m.b.H., Bonn
- Sonstige im Rahmen des Planverfahrens eingeholte fachliche Stellungnahmen.

Die genannten Unterlagen wurden jeweils in ihrer zum Zeitpunkt der Beschlussfassung vorliegenden Fassung berücksichtigt und bildeten die Grundlage der planerischen Abwägung.

10.2 Abwägungsvorgang - Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB, § 4 Abs. 1 BauGB und Planabstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet und hatte im Zeitraum vom 09.10.2025 bis einschließlich 23.10.2025 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 11.03.2026 mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahmen bis einschließlich 02.04.2026 beteiligt.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet, fachlich geprüft und dem Gemeinderat Budenheim zur Abwägung vorgelegt.

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nicht abgegeben.

Die Ergebnisse der Abwägung führten insbesondere zur Aktualisierung der Fachgutachten sowie zu Anpassungen der Planzeichnung, der Begründung und des parallel aufgestellten Bebauungsplans.

10.3 Abwägungsergebnis - Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB, § 4 Abs. 1 BauGB und Planabstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat Budenheim hat die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden geprüft und gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nicht abgegeben.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wurden insbesondere zur geplanten Einzelhandelsentwicklung Stellungnahmen abgegeben. Der Gemeinderat Budenheim hat die vorgebrachten Anregungen und Hinweise geprüft und im Rahmen der Abwägung beschlossen, die Planung in diesem Punkt zu überarbeiten. Hieraus resultierte der Verzicht auf die ursprünglich vorgesehene Ansiedlung eines zusätzlichen Drogeriemarktes. Die Planung beschränkt sich nunmehr auf die planungsrechtliche Vorbereitung der Verlagerung und zeitgemäßen Erweiterung des bestehenden REWE-Marktes zur langfristigen Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung der Gemeinde Budenheim.

Die Ergebnisse der Abwägung sowie die Fortentwicklung der Planung im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanverfahrens führten zu einer Überarbeitung der der Planung zugrunde liegenden Fachgutachten. Die hieraus resultierenden Erkenntnisse wurden bei der Fortschreibung der Planunterlagen berücksichtigt und fanden sowohl in der Planzeichnung und der Begründung als auch in dem der 9. Änderung des Flächennutzungsplans beigefügten Umweltbericht Berücksichtigung.

Darüber hinaus wurden die Planunterlagen unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Behördenbeteiligung in weiteren Punkten ergänzt und fortgeschrieben. Hierzu zählen insbesondere die nachrichtliche Übernahme des Risikogebiets außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete gemäß § 5 Abs. 4a BauGB sowie weitere fachliche und redaktionelle Anpassungen der Planzeichnung und der Begründung.

Die einzelnen Abwägungsentscheidungen sowie die daraus resultierenden Änderungen der Planunterlagen ergeben sich aus der vom Gemeinderat Budenheim beschlossenen Abwägungsvorlage und sind Bestandteil der Verfahrensunterlagen.

10.4 Abwägungsvorgang - Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

[Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen im weiteren Verfahren. Die Ergebnisse werden nach Abschluss der Beteiligungsverfahren ergänzt.]

10.5 Abwägungsergebnis - Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und 4 Abs. 2 BauGB

[Wird nach Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ergänzt.]

Budenheim, den ___.___._____

(Siegel) _____
Bürgermeister

Anlage 1

Planzeichnung zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans (1983)
der Gemeinde Budenheim
für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kirchstraße“

Anlage 2

Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz als gesonderter Teil der Begründung

Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz

BEBAUUNGSPLAN

„Kirchstraße“

Gemeinde Budenheim

Stand: Juli 2026

Bearbeitung:

LF PLAN

Im Heidefeld 3
67688 Rodenbach
Tel: 06374 / 9299019
Mail: lf-plan@t-online.de
www.lf-plan.de

Auftraggeber:

Ortsgemeinde Budenheim
Berliner Straße 3
55257 Budenheim

INHALTSVERZEICHNIS

1 EINLEITUNG 1

1.1 Allgemeines 1
1.2 Inhalte und wichtige Ziele des Bebauungsplanes 2
1.3 Zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes 2

2 BESCHREIBUNG DES PROJEKTES 4

2.1 Angaben über den Standort 4
2.2 Umfang des Vorhabens 5
2.3 Bedarf an Grund und Boden 5

3 DARSTELLUNG DER IN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTEN UMWELTZIELE 7

3.1 Ziele in Fachgesetzen 7
3.2 Anpassung an die Ziele der Raumordnung 7
3.2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) 7
3.2.2 Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe (ROP 2014) 7
3.3 Ziele in Fachplänen 9
3.3.1 Flächennutzungsplan der Gemeinde Budenheim (1983) 9
3.3.2 Bebauungspläne 9
3.3.3 Planung vernetzter Biotopsysteme 10
3.4 Schutzgebiete 10
3.4.1 NATURA 2000 Gebiete 10
3.4.2 Naturschutzgebiete 13
3.4.3 Landschaftsschutzgebiet 13
3.5 Flächen nach §30 BNatSchG und § 15 LNatSchG / Schutzwürdige Biotopkomplexe 14
3.6 Wasserschutzgebiete 15
3.7 Umweltbezogene Zielvorstellungen unabhängig von der geplanten Nutzungsänderung 15

4 SCHUTZGUTBEZOGENE BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG DES UMWELTZUSTANDES SOWIE PROGNOSE ÜBER DIE ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN (KONFLIKTANALYSE) 16

4.1 Bestandsituation 16
4.2 Wirkfaktoren des Vorhabens 20
4.2.1 Baubedingte Wirkfaktoren 20
4.2.2 Anlagebedingte Wirkfaktoren 20
4.2.3 Betriebsbedingte Auswirkungen 20

4.3 Darstellung und Bewertung der Schutzgüter 21
4.4 Artenschutzbelange - Artenschutzprüfung 36
4.5 Auswirkung auf Schutzgebiete 42
4.6 Zusammenfassung der schutzgutbezogenen Eingriffsschwere und Darstellung der auftretenden Konflikte 42
4.7 Entwicklungsprognose für weitere Belange des Umweltschutzes 46
4.7.1 Nutzung natürlicher Ressourcen 46
4.7.2 Art und Menge der Emissionen 46
4.7.3 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung 47
4.7.4 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt 47
4.8 Kumulierung von Auswirkungen 47
4.9 Eingesetzte Stoffe und Techniken 48
4.10 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder (Natur-)Katastrophen und damit verbundene Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter im Plangebiet 48
4.11 Beschreibung der zu erwartenden Wechselwirkungen 48
4.12 Bestandsbewertung nach dem Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes in Rheinland-Pfalz 48

5 ENTWICKLUNGSPROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG 49

6 BESCHREIBUNG DER MASSNAHMEN, MIT DENEN NACHTEILIGE UMWELTAUSWIRKUNGEN VERMIEDEN, VERMINDERT ODER –SOWEIT MÖGLICH – AUSGEGLICHEN WERDEN 49

6.1 Auflistung von Maßnahmen innerhalb des Plangebiets des BBP „Kirchstraße“ sowie CEF-Maßnahme außerhalb des Plangebietes 50
6.1.1 CEF-Maßnahmen 50
6.1.2 Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen im Plangebiet 52
6.1.3 Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet 58
6.2 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebiets 65
6.3 Schutzgutbezogene Erläuterung des Kompensationsbedarfes für erhebliche Beeinträchtigungen besonderer Schwere 65

7 VORSCHLÄGE ZU UMWELTRELEVANTEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN 65

8 PLANUNGSALTERNATIVEN 77

9 ÜBERWACHUNG / MONITORING 77

10 TECHNISCHE VERFAHREN / SCHWERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER UNTERLAGEN 78

11 ZUSAMMENFASSUNG 78

12 LITERATURVERZEICHNIS 80

ANHANG 1: Gehölzliste

ANHANG 2: Ermittlung des Kompensationsbedarfs (vorläufig)

ANLAGE 1: Plan-Nr. 1 – Bestands-, Konfliktplan, M 1 : 1.000

ANLAGE 2: Plan-Nr. 2 – Maßnahmenplan, M 1 : 1.000

1 EINLEITUNG

1.1 Allgemeines

Im Nordosten der verbandsfreien Gemeinde Budenheim im Landkreis Mainz-Bingen ist in einem Bereich zwischen der Kirch- und der Mainzer Landstraße die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kirchstraße“ vorgesehen.

Die vorliegende Planung umfasst eine Gesamtfläche von rd. 7,40 ha und überplant einen reich strukturierten Landschaftsteilraum, der von Kleingarten(-brachen), Grünlandflächen und Gehölzstrukturen charakterisiert wird.

Die Umgebung des Plangebiets wird größtenteils von Industrie- und Siedlungsflächen geprägt. Im Norden und Westen grenzen Gewerbe- und Industriegebiete gefolgt von der Siedlungsstruktur von Budenheim an. Im Südwesten sind Wohngebäude vorzufinden, während im Osten bebaute Flächen von Kleingewerben angrenzen. Im Süden besteht eine Verbindung zur freien Landschaft, welche hier von Offenlandflächen, Gehölzen und den Flächen eines Golfklubs geprägt sind. Das Plangebiet wird von stark befahrenen Verkehrsflächen umringt. Im Norden verläuft die Bahntrasse „Linke Rheinstrecke“ parallel zur Mainzer Landstraße, welche als Zubringer zum hier befindlichen Industriegebiet dient. Im Süden stellt die Mainzer Landstraße eine wichtige Verkehrsader für den Raum Budenheim dar.

Das Plangebiet wird zukünftig über die Mainzer Landstraße (L423) an das lokale und regionale Verkehrsnetz angeschlossen.

Abb. 1: Lage des Plangebiets in der Gemeinde Budenheim (Quelle: LANIS, unmaßstäblich)

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplans (§ 2a BauGB): Er dokumentiert das umweltrelevante Abwägungsmaterial gemäß dem aktuellen Planungsstand und soll die Auswirkung der durch den Bebauungsplan geplanten Vorhaben auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermitteln, beschreiben und bewerten. Er umfasst hierbei die unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen auf:

- Menschen, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt,
- Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie
- die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

Im Umweltbericht werden gleichzeitig die Grundlagen und Festsetzungen der im Planungsgebiet erforderlichen Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) integriert. Dabei wird auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §§ 14 und 17 BNatSchG behandelt.

1.2 Inhalte und wichtige Ziele des Bebauungsplanes

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Kirchstraße“ beabsichtigt die Ortsgemeinde Budenheim die in dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde dargestellten Industrie- und Gewerbegebietsflächen zwischen der Kirchstraße und der Mainzer Landstraße (L 423) weiter zu entwickeln.

Hierbei ist im Westen die Ausweisung eines **Gewerbegebietes (GE)** sowie **eines Industriegebietes (GI)** vorgesehen, um der ortsansässigen Firma Bericap GmbH Co KG Erweiterungsmöglichkeiten nach Nordost und Südost zu eröffnen.

Des weiteren werden planungsrechtliche Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimentsmarktes durch die Ausweisung eines **Sonstigen Sondergebietes (SO "Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung")** geschaffen, um langfristig die Versorgungsfunktion des Grundzentrums Budenheim auszubauen und zu sichern.

In dem östlichen Geltungsbereich erfolgt die Ausweisung einer **Gemeinbedarfsfläche (GF „Feuerwehr“)**, welcher als geeigneter, künftiger Standort für ein neues Feuerwehrgerätehaus vorgesehen ist, da sich der derzeitige Standort in dem durch RVO verbindlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Rheins liegt und im Katastrophen- und Hochwasserfall nicht nutzbar ist.

In diesem Zusammenhang sind auch die **verkehrlichen Anbindungen** planungsrechtlich zu sichern. Hierzu ist die Verkehrssituation der L 423 (Mainzer Landstraße) mit einer Kreisverkehrsanlage und einer davon abzweigenden Planstraße an die zukünftigen Verkehrsverhältnisse anzupassen. Gleichzeitig erfolgt ebenfalls ein Ausbau der Kirchstraße sowie der Geh- und Radwegeverbindungen zum Bahnhof Budenheim, zu den Wohngebieten „Siebenmorgengebiet“ und „Wäldchenloch“ sowie zur westlichen Ortslage.

1.3 Zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Nebenanlagen

Der Bebauungsplan sieht die Ausweisung eines Industriegebietes (GI), eines Gewerbegebietes (GE), eines Sonstigen Sondergebietes (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“), und einer Gemeinbedarfsfläche (GF „Feuerwehr“) vor. Das Maß der baulichen Nutzung für das gesamte Plangebiet wird durch die Festlegung einer Grundflächenzahl bestimmt, die im vorliegenden Bebauungsplan für das Industriegebiet 0.9 und für die übrigen Gebiete 0,8 beträgt. Überschreitungen der GRZ für Nebenanlagen sind nicht zulässig.

Eine Geschoßflächenzahl wird nicht vorgegeben. Die Grundstücksflächen sind bis auf einige Ausnahmen (z.B. Zufahrten, Stellplätze im SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung) nur innerhalb der Baugrenzen bebaubar.

Für alle Gebietsteile gilt eine abweichende Bauweise (gem. § 22 Abs. 4 BauNVO), wonach Gebäudelängen und Längen baulicher Anlagen über 50 m zulässig sind.

Für Hauptgebäude werden folgende Dachformen zugelassen:

- Flachdach und flachgeneigtes Dach mit einer Dachneigung von 0°-15° für Hauptgebäude im GE / GI / SO
- Flachdach und flachgeneigtes Dach mit einer Dachneigung von 0°-15° sowie geneigtes Dach mit einer Dachneigung >15° bis maximal 30° für Hauptgebäude im GF
- Für Garagen, überdachte Stellplätze und freistehende untergeordnete Nebenanlagen sind auch andere Dachneigungen zulässig

Die maximale Gebäudehöhe liegt je nach Gebietstyp zwischen 4,5 m und 20 m.

Aufschüttungen und Abgrabungen

Bezogen auf das natürliche Bestandgelände sind innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen aller Gebietsteile Geländemodellierungen und Geländeanpassungen zulässig. Die hierbei entstehende Höhendifferenz darf unter Berücksichtigung aller hierzu erforderlichen Anlagen bezogen auf das natürliche Bestandsgelände 2,50 m nicht überschreiten.
Böschungssicherungen und Geländeterrassierungen mit baulichen Anlagen sind bis zu einer maximal sichtbaren Höhe von 1,0 m zulässig.
Erforderliche Böschungen sind mit Böschungsneigungen von 1 : 1,5 und 1 : 1 anzulegen.

Werbeanlagen

In dem Sonstigen Sondergebiet (SO "Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung") ist eine Werbeanlage bis zu einer Höhe von 15,50 m und einer Breite von maximal 6,0 m innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unter Berücksichtigung straßentechnischer Abstandsflächen zulässig.

In dem Gewerbegebiet, im Industriegebiet sowie im Sonstigen Sondergebiet sind an der Stätte der Leistung angebrachte Werbeanlagen zulässig.

Verkehrsflächen

Als Verkehrsfläche werden angrenzende Teilabschnitte der Kirchstraße im Norden, der Mainzer Landstraße (L423) im Süden und eine Planstraße sowie Rad- und Gehwege innerhalb des Plangebiets ausgewiesen.

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ ist die Anlage einer Not-Ein- und Ausfahrt mit Anschluss an die Mainzer Landstraße (L 423) mit Querung der öffentlichen Grünfläche ÖG 3 sowie des Geh- und Radweges zulässig.

Unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen
Folgende unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen liegen in dem Geltungsbereich als Bestand vor:

- Gashochdruckleitung („GHD-LTG“ / Bestand),
- Gasniederdruckleitung („G-LTG“ / Bestand),
- Wasserversorgungsleitung (Bestand),
- Mischwasserkanal (Bestand),

Folgende Leitungen sind geplant:

- - Hauptabwasserleitung Schmutzwasserkanal (Planung),
- - Hauptabwasserleitung Regenwasserkanal (Planung).

Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Im Nordosten des Plangebiets ist die Ausweisung von Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser mit einer Größe von ca. 4.785 m² vorgesehen.

Öffentliche Grünflächen

Entlang der Verkehrsflächen werden straßen- und wegebegleitende Grünflächen mit der Zweckbestimmung „ Verkehrsflächenbegleitgrün“ ausgewiesen, für welche je nach Lage und Ausmaß unter Berücksichtigung vorhandener Leitungsverläufe Bepflanzungen in unterschiedlichen Ausprägungen vorgesehen sind.

Einfriedungen

Einfriedungen im GE, GI und SO sind nur als transparente und durchsichtige Zäune mit einer maximalen Höhe von 2,0 m über der fertiggestellten Geländeoberkante zulässig.

Grünordnerische Maßnahmen

Die grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs umfassen folgende Maßnahmen:

- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen hinsichtlich der Baufeldvorbereitung
- vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für Reptilien und Turmfalke
- Erhalt und Schutz von ökologisch bzw. landschaftsgestalterisch relevanten Gehölzen
- Rückbau nicht mehr benötigter befestigter Flächen
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Oberflächenbefestigungen
- Herstellung von Anlagen zur Verdunstung, Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser auf privaten und öffentlichen Flächen
- Verwendung insektenfreundlicher Lampen für die Außenbeleuchtung
- Berücksichtigung des Vogelschutzes für Glaselemente an Gebäuden
- Vorsehen von Nisthilfen für Vögel und Fledermauskästen
- Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Anpflanzung von Gehölzen
- Begrünung von Stellplätzen mit Laubbäumen
- Dach- und Fassadenbegrünung
- Begrünung der verkehrsbegleitenden Grünflächen
- Landschaftsgerechte Gestaltung von Stützmauern

Erforderliche externe Kompensationsmaßnahmen für die Neuversiegelung und den Biotopverlust werden derzeit mit der Gemeinde geklärt und im weiteren Verlauf ergänzt.

2 BESCHREIBUNG DES PROJEKTES

2.1 Angaben über den Standort

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes „Kirchstraße“ liegt im Osten der Gemeinde Budenheim an der L423 (Mainzer Landstraße).

Abb. 2: Lage des Plangebiets in der Gemeinde Budenheim (Quelle: LANIS, unmaßstäblich)

Das Plangebiet wird fast zur Gänze aus Kleingartenflächen gebildet, die teilweise verbracht und verbuscht sind. Im Süden und Norden werden Teilabschnitte der L423 und der Kirchstraße überplant. Im Westen wurden Flächen eines bestehenden Betriebes mit in die Planung einbezogen. Im Norden grenzt die Bahntrasse „Linke Rheinseite“ mitsamt nachgelagertem Industriegebiet an das Plangebiet an. Im Osten, Südwesten und Nordwesten grenzen Siedlungsflächen an (Wohngebiete sowie eine Gewerbefläche), im Süden Offenlandflächen. Im Plangebiet befinden sich außerdem wenige Bestandsgebäude (Wohnhäuser). Diese erhalten Bestandsschutz.

2.2 Umfang des Vorhabens

Das gesamte Gebiet der Planung umfasst eine Fläche von ca. 7,4 ha und beansprucht vollständig die Parzellen 1/93, 11/4, 16/1, 18/2, 20/2, 25/3, 25/5, 26/1, 27/5, 27/8, 27/10, 28/1, 29/2, 29/3, 29/4, 30, 31/1, 32/1, 33/1, 34/1, 36/1, 37/1, 38/1, 39/1, 40/1, 41/9, 41/14, 41/4, 42/1, 43/1, 44/1, 45/1, 47/6, 47/8, 47/9, 136/1, 137/1 ,137/2, 138/1, 138/2, 140/1, 141/3, 142/3, 142/4, 143/1, 145/1, 146/8, 148/6, 148/7, 148/9, 150/1, 151/1, 152/1, 153/1, 154/2, 155/2, 156/5,156/10, 156/15, 156/20, 157/1, 158/1, 159/1, 162/1, 163/1, 164/1, 165/1, 423/2, 242/3 und 242/4 sowie einen Teilbereich der Parzellen 1/91, 1/98, 51/9, 148/26, 430/6 und 665/13 (Flur 1, 7 und 8, Gemarkung Budenheim).

2.3 Bedarf an Grund und Boden

Der Bedarf an Grund und Boden ergibt sich aus den in dem vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsabgrenzungen.

Tabelle 1: Flächenermittlung

B-Plan „Kirchstraße“	Flächengröße (ca.) in m²
Gewerbegebiet (GE)	**23.615**
überbaubare Grundstücksfläche (max. GRZ 0,8)	18.892
nicht überbaubare Grundstücksfläche	4.723

Industriegebiet (GI)	**2.110**
überbaubare Grundstücksfläche (max. GRZ 0,9)	1.900
nicht überbaubare Grundstücksfläche	210
Sondergebiet (SO)	**15.740**
überbaubare Grundstücksfläche (max. GRZ 0,8)	12.592
nicht überbaubare Grundstücksfläche	3.148
Gemeinbedarfsfläche (GF „Feuerwehr“)	**9.010**
überbaubare Grundstücksfläche (max. GRZ 0,8)	7.208
nicht überbaubare Grundstücksfläche	1.802
Straßenverkehrsfläche	**10.070**
L 423 (Mainzer Landstraße)	1.870
L 423 (Binger Straße)	370
Kreisverkehrsanlage L 423 (Mainzer Landstraße)	2.520
Aufweitung L 423 (Mainzer Landstraße) mit Querungshilfe	425
Kirchstraße	3.555
Auf der Bein	30
Planstraße	465
Straßenbegleitender Gehweg Kreisverkehrsanlage L 423 (Mainzer Landstraße)	65
Straßenbegleitender Gehweg Kirchstraße	430
Straßenbegleitender Gehweg Planstraße	195
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	**3.430**
Geh- und Radweg	3395
Treppenweg	35
Aufstellfläche Bushaltestelle	**470**
Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (NSW)	**4.785**
Öffentliche Grünfläche (Verkehrsbegleitgrün)	**4.915**
Geltungsbereich Bebauungsplan	**74.000**

3 DARSTELLUNG DER IN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTEN UMWELTZIELE

3.1 Ziele in Fachgesetzen

Die dem Umweltbericht zugrunde liegenden Umweltziele basieren auf gesetzlich festgelegten Zielsetzungen folgender Fachgesetze, deren Ziele kurz skizziert werden:

Baugesetzbuch (BauGB)	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Vermeidung und Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)	Sicherstellung der wirksamen Umweltvorsorge
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Erhaltung landwirtschaftlicher Strukturen, Erhaltung, Schutz der natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt, Vermeidung und Minimierung schädlicher Umwelteinflüsse, Ausgleich von Beeinträchtigungen der Natur und Landschaft
Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)	Minimierung des Flächenverbrauchs, Vermeidung von dauerhaften Schäden an Natur und Landschaft
Bundes-Bodengesetz (BBodSchG)	Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens, Vermeidung von Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen
Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, Gewährleistung einer nachhaltigen Entwicklung
Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz	Erhaltung von in einem natürlichen oder naturnahen Zustand befindlichen Gewässern, Etablierung eines naturnahen Zustandes bei beeinträchtigten Gewässern, Sicherung der Wasserversorgung
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)	Schutz von Menschen, Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre und Sachgütern vor schädlichen Umweltauswirkungen

3.2 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Kommunen den Zielen der Raumordnung anzupassen.

3.2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)[1]

Gemäß den Darstellungen im Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) des Landes Rheinland-Pfalz befindet sich das Plangebiet in einem hochverdichteten Raum und es sind für das Plangebiet keine Flächen mit Zielen ausgewiesen worden. Die Bahntrasse wird als großräumige Schienenverbindung eingestuft. Entlang des Rheins nördlich des Plangebiets sind Flächen für den Hochwasserschutz ausgewiesen.

3.2.2 Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe (ROP 2014)[2]

Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe wird das überplante Gebiet im Westen (und in einem kleinen Bereich östlich) als Siedlungsfläche und als Industrie- und Gewerbefläche dargestellt. Im Zentrum befindet sich ein kleiner Bereich, der als Siedlungsfläche „Wohnen

[1] RaumInfo.rlp - https://rauminfo.rlp.de/rauminfo/index.php?service=lep_open (Zugriff November 2024)
[2] Rauminformationssystem- http://extern.ris.rlp.de/ (Zugriff November 2024)

– Bestand“, „Industrie u. Gewerbe – Bestand“ dargestellt ist, die weiteren Flächen sind als sonstige Freiflächen und als sonstige Landwirtschaftsflächen deklariert. Die Mainzer Landstraße (L423) wird als regionale Straßenverbindung dargestellt.

Eine zwischenzeitlich dritte Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsplanes Rheinhessen-Nahe (verbindlich seit dem 06.06.2026) umfasst die Sachgebiete Siedlungsentwicklung (Gewerbe), Energieversorgung (Photovoltaik), Freiraumstruktur, Landwirtschaft, Zentrale Orte und Rohstoffsicherung.

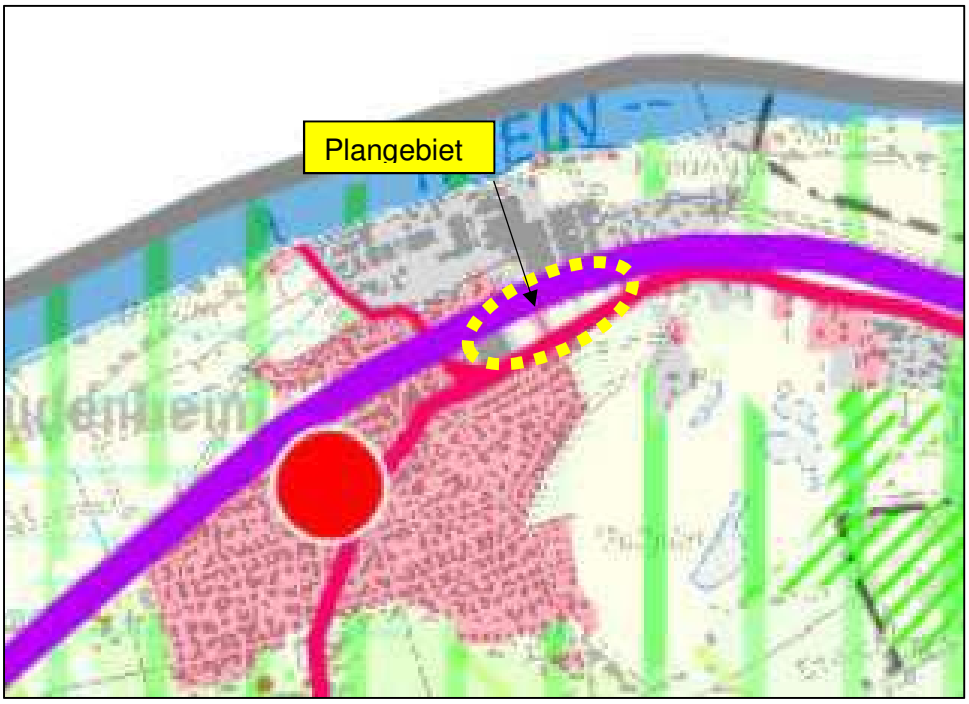


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe (2022)

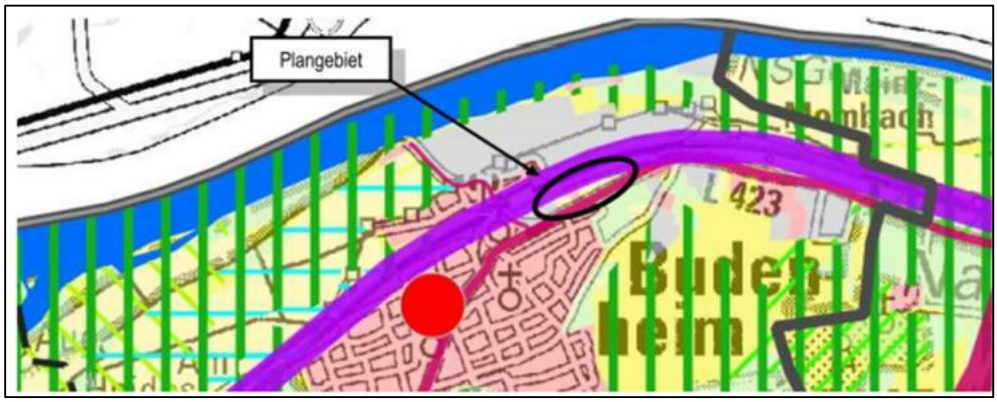


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsplan, 3. Teilfortschreibung 2026

Im Rahmen einer vereinfachten raumordnerischen Prüfung gemäß § 18 Landesplanungsgesetz wurde festgestellt, dass für die geplante Einzelhandelsentwicklung in dem Sondergebiet SO ein Zielabweichungsantrag zu stellen war.

Am 17.11.2023 erfolgte durch die SGD Süd, Neustadt über einen Widerspruchsbescheid die Zulassung einer Abweichung von dem Ziel Z 58 des ROP („Städtebauliches Integrationsgebot“ des Landesentwicklungsprogramms (LEP) IV Rheinland-Pfalz i.V.m. Z_N 43 des Regionalen Raumordnungsplans (RROP) Rheinhessen-Nahe 2014) für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes unter Nebenbestimmungen, denen durch die Festsetzungen in dem Bebauungsplan vollumfänglich entsprochen wird.

3.3 Ziele in Fachplänen

3.3.1 Flächennutzungsplan der Gemeinde Budenheim (1983)

Der Geltungsbereich des Vorhabens befindet sich gem. dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (1993) der verbandsfreien Gemeinde Budenheim innerhalb von ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebieten, Bahnanlagen, der Hauptverkehrsstraße L 423 und öffentlichen Grünflächen.

Da durch das vorliegende Projekt die Ausweisung von anderen Nutzungen als den im FNP zugelassenen erfolgt, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig, welche im Parallelverfahren durchgeführt wird.

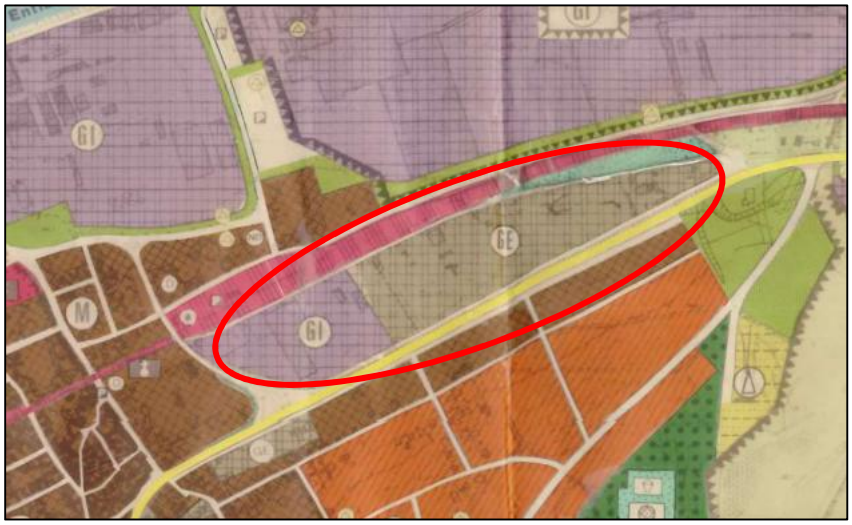


Abb. 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Budenheim (1983)

Der Gemeinderat Budenheim hat in seiner Sitzung vom 24.09.2025 den Vorentwurf zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans (1983) der Gemeinde Budenheim für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kirchstraße“ in der Fassung vom 11.08.2025 als Grundlage für das weitere Verfahren (Vorentwurfsannahme) beschlossen.

3.3.2 Bebauungspläne

Nach dem aktuellen Kenntnisstand liegen für den Geltungsbereich des Plangebiets keine ausgewiesenen Bebauungspläne vor.

Außerhalb des Plangebietes befindet sich nördlich der Bahntrasse das Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Industriegebiet am Rhein“.
Südwestlich der Mainzer Landstraße liegt das Wohngebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans „Siebenmorgengebiet“.
Südöstlich grenzt das Plangebiet des neuen rechtskräftigen Bebauungsplans „Wäldchenloch“ (2023) unmittelbar an das Plangebiet an.

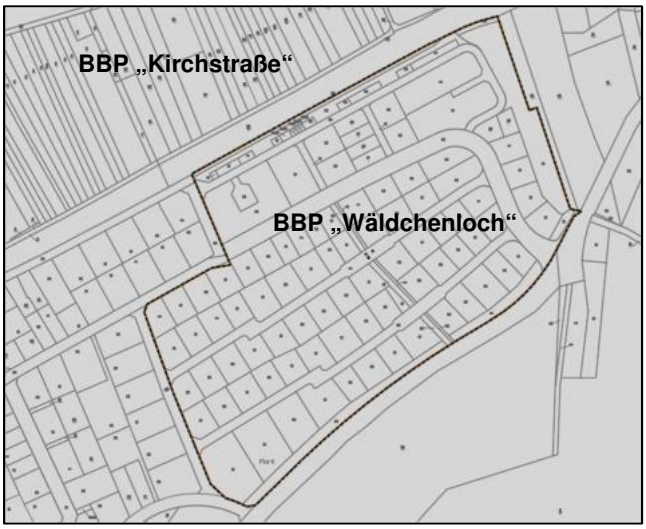


Abb. 6: Lage BBP „Wäldchenloch“

3.3.3 Planung vernetzter Biotopsysteme[3]

In der Bestandskarte der Planung vernetzter Biotopsysteme für den Landkreis Mainz-Bingen sind für das Vorhabengebiet keine Ziele formuliert. Das Gebiet wird als Wiesen und Weiden mittlerer Standorte, als Strauchbestände und als Siedlungsgebiet ausgewiesen.

3.4 Schutzgebiete[4]

3.4.1 NATURA 2000 Gebiete

Im weiteren Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (ca. 1,0 km und ca. 1,5 km) befinden sich sowohl VSG- wie auch FFH-Gebiete:

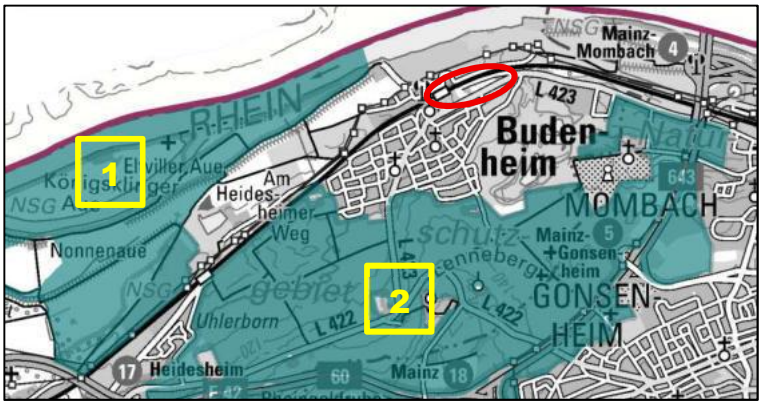


Abb. 7:– Lage der VSG-Gebiete im Umfeld des Bebauungsplanes (rot)
1 – VSG 7000-021 – Rheinaue Bingen-Ingelheim ca. 1,0 km
2 – VSG 7000 -023 – Dünen- und Sandgebiet Mainz-Ingelheim, ca. 1,5 km

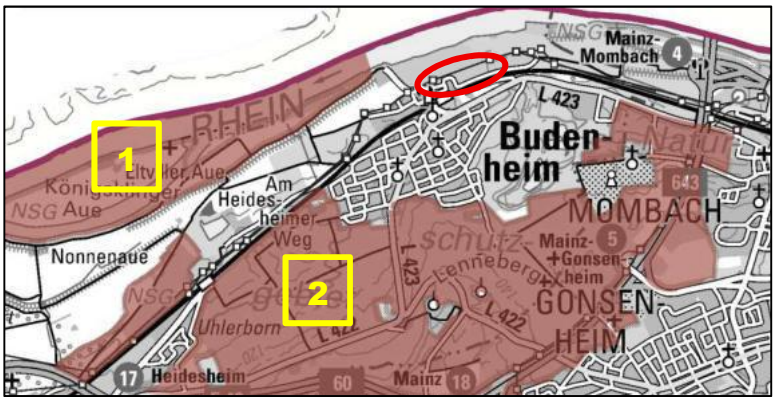


Abb. 8 – Lage der FFH-Gebiete im Umfeld des Bebauungsplanes (rot)
1 – FFH 7000-058 – Rheinniederung Mainz-Bingen ca. 1,0 km
2 – FFH 7000-069 - Kalkflugsandgebiet Mainz – Ingelheim, ca. 1,5 km

[3] https://lfu.rlp.de/de/naturschutz/planungsgrundlagen/planung-vernetzter-biotopsysteme/ (letzter Zugriff Juni 2026)
[4] https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php (letzter Zugriff Juni 2026)

3.4.1.1 VSG „Rheinaue Bingen-Ingelheim“

Gebietsbeschreibung:

Ausgedehnter Rheinstrom mit zahlreichen Flussinseln und im Süden angrenzenden Auen mit einem Gemenge aus kleinen Schilfgebieten, Weichhölzern, Obstbäumen und oftmals überschwemmten Wiesen- und Ackergebieten.
Die auch als Ramsar-Gebiet anerkannte Flussaue zählt zu den bedeutendsten Rast- und Überwinterungsgebieten für Schwimmvögel, Möwen, Seeschwalben und Limikolen in Rheinland-Pfalz. Hier brüten >100 Paare der Graugans, zahlreiche Schwarzmilane und wenige Meter auf hessischem Gebiet große Brutkolonien von Graureiher und Kormoran.

Zielarten der Vogelschutzrichtlinie:

Weißstorch (Ciconia ciconia)

Bekassine (Gallinago gallinago)

Beutelmeise (Remiz pendulinus)

Blaukehlchen (Luscinia svecica)

Eisvogel (Alcedo atthis)

Grauspecht (Picus canus)

Laro-Limikolen

Mittelspecht (Dendrocopos medius)

Schwarzmilan (Milvus migrans)

Schwimmvögel

Wasserralle (Rallus aquaticus)

Wendehals (Jynx torquilla)

Wiedehopf (Upupa epops)

Erhaltungsziele:

Erhaltung oder Wiederherstellung der Auenbereiche mit einem natürlichen Mosaik aus Feuchtwiesen, Röhrichten, Weichholz- und Hartholzauenwald, Flachwasserbereichen, Kies-, Sand- und Schlammflächen als bedeutsames Brut-, Rast- und Überwinterungsgebiet

3.4.1.2 VSG „Dünen- und Sandgebiet Mainz-Ingelheim

Gebietsbeschreibung:

Neben den nicht überbauten Teilen des Naturraums Mainz-Ingelheimer Sand umfasst das Gebiet einen Teil des Ostplateaus des Rheinhessischen Tafel- und Hügellandes (NSG am Rothen Weg - Berggewann). Beide Naturräume sind landwirtschaftlich, insb. durch Obstbau geprägt. Das Gebiet weist ein gut strukturiertes Nutzungsmosaik aus unterschiedlich intensiv genutzten Obstanlagen inkl. Streuobstwiesen im Wechsel mit Ackerflächen und eingestreuten Magerrasen, ergänzt durch Hohlwege, auf.

Die warm-trockene Klimalage und der lockere Boden der teilweise kalkhaltigen Flugsande begünstigen die o. g. Arten. Insbesondere die Heidelerche hat hier einen von 2 landesweiten Verbreitungsschwerpunkten.

Zielarten der Vogelschutzrichtlinie:

Grauspecht (Picus canus)

Heidelerche (Lullula arborea)

Neuntöter (Lanius collurio)

Schwarzspecht (Dryocopus martius)

Wendehals (Jynx torquilla)

Wiedehopf (Upupa epops)

Ziegenmelker (Caprimulgus europaeus)

Erhaltungsziele:
Erhaltung oder Wiederherstellung der Strukturvielfalt durch Sonderkulturen einschließlich der Vernetzung mit Sandrasen, Magerrasen, Dünenflächen, Streuobstwiesen und Steppenheide-Kiefernwäldern.

3.4.1.3 FFH „Rheinniederung Mainz-Bingen“

Gebietsbeschreibung:

Rheinauengebiet mit Altarm und Rheininseln, überflutungsgeprägten Auenwäldern und Feuchtwiesen,

Obstanbau und Grünland, Wasserkörper des Rheins. Der Rhein erfährt hier vor seinem Eintritt ins Rheinische Schiefergebirge am Binger Loch eine Aufweitung des Flussbettes auf bis zu 1 km Breite. Die geringe Fließgeschwindigkeit führt durch die Ablagerung von Geröll zur Bildung von Inseln und Flachwasserzonen. Zwischen Mainz und Bingen liegen heute acht Inseln, und der Bereich ist immer noch ständigen Umlagerungsprozessen unterworfen. Auf der Niederterrasse südlich und nördlich der Ufer lagerten sich Schlick und Schwemmsande ab, die das geologische Material zur Bildung eiszeitlicher Flugsandfelder beziehungsweise rezenter Binnendünen waren.

Lebensraumtypen (Anhang I):

- 3150 Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions
- 3270 Flüsse mit Schlammbänken mit Vegetation des Chenopodion rubri p.p. und des Bidention p.p.
- * 6210 Naturnahe Kalk-Trockenrasen und deren Verbuschungsstadien (Festuco-Brometalia), (* besondere Bestände mit bemerkenswerten Orchideen)
- 6430 Feuchte Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe
- 6510 Magere Flachland-Mähwiesen (Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis)
- * 91E0 Auenwälder mit Alnus glutinosa und Fraxinus excelsior (Alno padion, Alnion incanae, Salicion albae)
- 91F0 Hartholz-Auenwälder mit Quercus robur, Ulmus laevis, Ulmus minor, Fraxinus excelsior oder Fraxinus angustifolia (Ulmenion minoris)

Arten (Anhang II):

- Kamm-Molch (Triturus cristatus)
- Flussneunauge (Lampetra fluviatilis)
- Lachs (Salmo salar)
- Maifisch (Alosa alosa)
- Meerneunauge (Petromyzon marinus)
- Steinbeißer (Cobitis taenia)
- Hirschkäfer (Lucanus cervus)
- Grüne Keiljungfer (Ophiogomphus cecilia)
- Bachmuschel (Unio crassus)

Erhaltungsziele:

Erhaltung oder Wiederherstellung
- der Auenbereiche mit Mäh-, Mager- und Feuchtwiesen sowie Röhrichten,
- von Weichholz- und Hartholzauenwald,
- der Gewässer (einschließlich Altwasser) mit Flachwasserbereichen (einschl. Kies-, Sand- und Schlammflächen) und einer guten Wasserqualität, unter anderem als Laich- und Rasthabitat für Libellen und Fischarten,
- der Durchgängigkeit des Wasserkörpers für Wanderfische

3.4.1.4 FFH „Kalkflugsandgebiet Mainz-Ingelheim“

Gebietsbeschreibung:

Trockenstandorte mit subkontinentalem Charakter auf Kalkflugsand mit Sand- und Halbtrockenrasen, Kiefern-und Mischwaldbeständen
Mitteleuropäisch bedeutsame Trockenlebensräume auf kalkhaltigem Sand, z.B. Sandtrockenrasen,Kieferntrockenwälder.
Reste alter Huteflächen, traditionelle Weinbergslagen mit alten Trockenmauern. Reste von Binnendünen

Lebensraumtypen (Anhang I):

2330 Dünen mit offenen Grasflächen mit Corynephorus und Agrostis
* 6120 Trockene, kalkreiche Sandrasen
* 6210 Naturnahe Kalk-Trockenrasen und deren Verbuschungsstadien (Festuco-Brometalia), (* besondere Bestände mit bemerkenswerten Orchideen)
* 6240 Subpannonische Steppen-Trockenrasen
6430 Feuchte Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe
6510 Magere Flachland-Mähwiesen (Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis)
91U0 Kiefernwälder der sarmatischen Steppe

Arten (Anhang II):

* Spanische Flagge (Euplagia quadripunctaria)
* Sand-Silberscharte (Jurinea cyanoides)

Erhaltungsziele:

Erhaltung oder Wiederherstellung einer Biotop- und Strukturvielfalt mit Sandrasen, Kalkmagerrasen, Silbergrasfluren, artenreichen Wiesen, offenen Dünen und Trockenwäldern, auch für seltene Pflanzen wie die Sand-Silberscharte.

3.4.2 Naturschutzgebiete

Das Plangebiet ist von verschiedenen Naturschutzgebieten umgeben, welche auch gleichzeitig als die o.g. FFH- und VSG-Gebiete ausgewiesen sind:

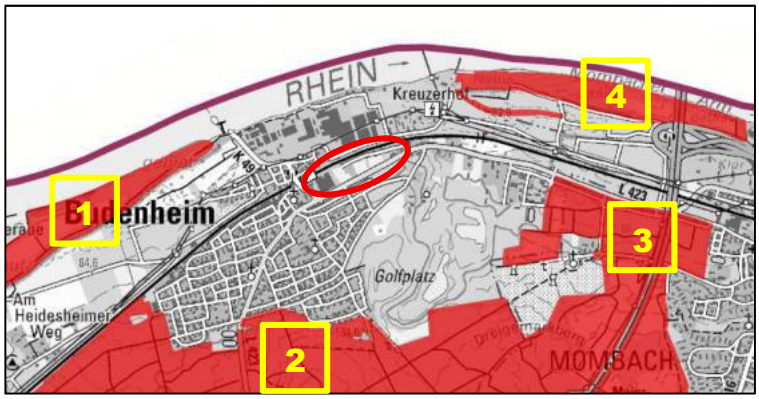


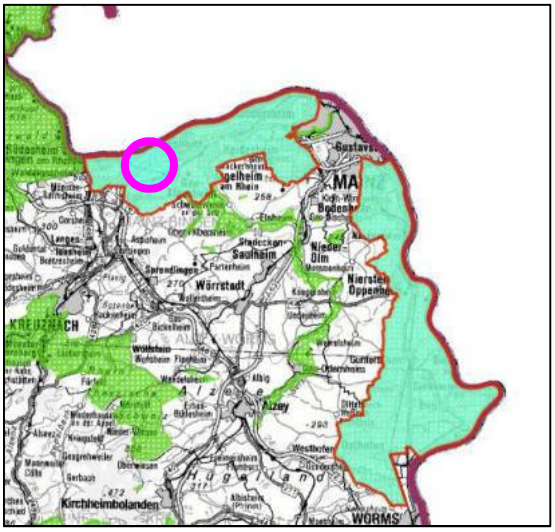
Abb. 9 – Naturschutzgebiete im Umfeld des Bebauungsplanes (rot)
1 – NSG Haderaue-Konigsklinger Aue, ca. 1,0 km
2 – NSG Lennebergwald, ca. 1,0 km
3 – NSG Mainzer Sand Teil II, ca. 1,5 km
4 – NSG Mombacher Rheinufer, ca. 1,0 km

Diese Schutzgebiete werden unter Berücksichtigung der Entfernung zum geplanten Geltungsbereich von der Planung flächenmäßig nicht tangiert.

3.4.3 Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des **Landschaftsschutzgebiets „Rheinhessisches Rheingebiet“** (LSG-7300-002), welches in 2 Teilbereiche aufgeteilt ist und insgesamt eine Fläche von ca. 36.122 ha umfasst.

Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes ist es u.a. die Erhaltung des ausgewogenen Landschaftshaushaltes durch Bewahrung der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Wasser, Luft, etc.



Gemäß § 4 (1) Nr. 1 der Rechtsverordnung ist das Errichten oder Erweitern von baulichen Anlagen aller Art ohne vorherige Genehmigung der Landespflegebehörde nicht zulässig.

Abb. 10 – Landschaftsschutzgebiet „Rheinhessisches Rheingebiet“
Lage des Bebauungsplanes (magenta)

3.5 Flächen nach §30 BNatSchG und § 15 LNatSchG / Schutzwürdige Biotopkomplexe[5]

Flächen nach §30 BNatSchG bzw. §15 LNatSchG oder schutzwürdige Biotopkomplexe sind in dem Plangebiet ebenso wie in der näheren Umgebung in LANIS nicht dargestellt.

In der aktuellen Grünlandkartierung 2021/2022 für den Landkreis Mainz-Bingen wurden innerhalb des Plangebietes zwar Suchräume definiert aber keine schutzwürdigen Grünlandflächen kartiert, was sich auch mit dem Ergebnis der Biotoptypenkartierung aus dem Jahr 2025 deckt.

Abb. 11: Darstellung Suchräume Grünlandkartierung 2021/2022 Landkreis Mainz-Bingen, (Quelle LANIS, Juni 2026)

[5] https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php (Mai 2025)

3.6 Wasserschutzgebiete[6]

Wasserschutzgebiete sind für den Bereich des Plangebiets nicht ausgewiesen.

Der Planungsraum befindet sich größtenteils in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

3.7 Umweltbezogene Zielvorstellungen unabhängig von der geplanten Nutzungsänderung

Für den Untersuchungsraum sind landespflegerische Zielvorstellungen über den anzustrebenden Zustand von Natur und Landschaft sowie die notwendigen Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen ohne und mit dem Planungsvorhaben darzulegen. Diese Zielkonzepte entstehen auf der Grundlage der Bestandsaufnahme und der Bewertung sowie der übergeordneten Planungen.

Die allgemeinen Zielvorstellungen sollen verdeutlichen, welche Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bei der Verwirklichung des Bauvorhabens eintreten und welche Maßnahmen zu deren Kompensation notwendig werden (vgl. Kap. 4 und 5).

Bodenschutz ⇒ der Erhalt und die Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, als Mittler für Energie- und Stoffkreisläufe und als Produktionsfläche. Schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen.

Wasserhaushalt ⇒ die Sicherung und Wiederherstellung intakter, funktionsfähiger Wasserkreisläufe sowie einer unbelasteten Wasserqualität des Grund- und Oberflächenwassers als Lebensgrundlage für Tiere, Pflanzen und Menschen ist von wesentlicher Bedeutung.

Klima und **Luft** ⇒ Sicherung und Wiederherstellung unbelasteter Luftqualität als Lebensgrundlage für Tiere, Pflanzen und Menschen. Hierzu sind auch die bioklimatischen Ausgleichsfunktionen des Mikroklimas zu erhalten und zu fördern.

Arten- und **Biotopschutz** ⇒ die langfristige Sicherung von natürlichen Entwicklungsbedingungen in Biotopsystemen durch Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung naturnaher Lebensräume in ausreichendem Umfang mit vielfältigen Vernetzungen als wesentliches Leitziel.

Landschaftsbild und **Erholung** ⇒ die Erhaltung und Entwicklung natur- und kulturbedingter Strukturen und Elemente, welche zur Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft beitragen und die Erholungsfunktion sichern.

<u>In diesem Zusammenhang werden folgende Zielvorstellungen als Entwicklungsziele für den Planungsraum formuliert:</u>

<u>Boden</u>:

- Reduzierung der durch Bauvorhaben entstehenden Neuversiegelung auf das notwendige Mindestmaß

[6] https://wasserportal.rlp-umwelt.de (Zugriff Juni 2026)

- Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge
- fachgerechter Abtrag, Lagerung und Wiederverwendung von zu beseitigendem Oberboden
- Vermeidung von Schad- und Nährstoffeinträgen

Wasserhaushalt:

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im gesamten Baugebiet
- weitestgehende Rückhaltung des Niederschlagswassers mit der Möglichkeit zur freien Versickerung im Gebiet
- Dachbegrünung

Luft und Klima:

- Etablierung von Vegetationsflächen zur Herstellung von klimatischen Ausgleichsflächen
- Vermeidung von Schadstoffanreicherung
- Fassaden- und Dachbegrünung zur Vermeidung einer Aufheizung der baulichen Anlagen

Arten- und Biotopschutz:

- Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange bei der Baufeldräumung durch Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen
- Entwicklung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere u.a. durch Dach- und Fassadenbegrünung
- Verwendung von standortheimischen und gebietseigenen Gehölzen sowie Saatgut zur Eingrünung des Plangebiets
- Möglichst naturnahe Gestaltung der Retentionsanlagen
- Randeingrünung und Durchgrünung des Gebietes mit möglichst dichten Gehölzstrukturen

Landschaftsbild und Erholung:

- Eingrünung des Plangebiets zur gestalterischen Einbindung in die Landschaft

4 SCHUTZGUTBEZOGENE BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG DES UMWELTZUSTANDES SOWIE PROGNOSE ÜBER DIE ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN (KONFLIKTANALYSE)

4.1 Bestandsituation

Der Planungsraum befindet sich im Nordosten der verbandsfreien Gemeinde Budenheim. Das Plangebiet liegt zwischen der Kirchstraße und der Mainzer Landstraße und grenzt an ein im Westen befindliches, bereits ausgebautes und angeschlossenes Industriegebiet an.

Im Süden bildet die Mainzer Landstraße die Gebietsgrenze. Südwestlich grenzt ein Wohngebiet an. Südöstlich entlang der Mainzer Landstraße ist die Errichtung eines Wohngebietes vorgesehen. Im Osten befindet sich ein kleiner Siedlungsbereich, der von Gewerbe- und Wohnnutzung geprägt ist. Weitere Wohngebäude (die als Bestandsgebäude festgesetzt werden) befinden sich vereinzelt innerhalb des Plangebiets.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsteilraumes „Mainz-Ingelheimer Sand“, bei dem es sich um eine Niedertrasse handelt, die mit Flugsand überdeckt wurde und bereichsweise markante Dünen vorweist. In diesem Landschaftsteilraum dominiert die ackerbauliche Nutzung in Form von Spargel- und Obstanbau, wobei die Siedlungsstrukturen der Ortschaften Budenheim und Heidesheim am Rhein einen Großteil der Fläche einnehmen. Eine Besonderheit stellt der Lennebergwald dar, der das einzige zusammenhängende Waldgebiet im Landschaftsraum ist.

Das Gelände im Plangebiet besitzt ein nach Norden exponiertes geringes Gefälle. Der höchste Punkt des Plangebiets liegt im Süden bei etwa 89 m üb. NN, während der tiefste Punkt im Nordosten unweit der Bahntrasse bei ca. 83 m üb. NN zu verorten ist.

Abb. 12: Topographische Situation des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, Blickrichtung N (Quelle: www.rheinland-pfalz-in-3d.rlp.de)

Das Plangebiet stellt sich als sehr strukturreich dar und wird von zahlreichen Gehölzformationen eingenommen und gegliedert. Diese werden u.a. von Baumgruppen, einzelnen Obst-, Nadel- und Laubbäumen, feldgehölzartigen Baumgruppen und Gebüschen gebildet. Die abwechslungsreiche Prägung des Plangebiets wird neben den Gehölzen des Weiteren von ruderalen und verbuschenden Grünlandflächen charakterisiert, die aus einer ehemaligen Nutzung als Kleingärten entstanden sind. Vereinzelt sind noch aktuell genutzte Kleingartenparzellen vorhanden.

Im Westen gehen die verbrachten Kleingartenflächen in eine baumreiche Grünanlage im Umfeld eines Industriegebietes über. Unmittelbar westlich zu der Grünanlage beginnt das Areal des Industriegebietes, welches hier von Verkehrsflächen (Parkplätze, Zufahrten) geprägt wird.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich kleine isolierte Wohnflächen mitsamt zugehörigen Ziergartenflächen.

Im Osten grenzt ein Wohn- und Gewerbegebiet an.

Abb. 13: Sicht auf eine verbuschte Kleingartenparzelle

Abb. 14: Sicht auf eine verbrachte Kleingartenparzelle

Abb. 15: Sicht auf eine verlassene Kleingartenparzelle mit noch erkennbarer Nutzung

Abb. 16: Sicht auf die Grünanlage im Westen mit den baulichen Anlagen und Verkehrsflächen des Industriegebietes im Hintergrund

Die Bestandssituation ist im beigefügten Bestands- und Konfliktplan (Plan 1) grafisch dargestellt.

4.2 Wirkfaktoren des Vorhabens

4.2.1 Baubedingte Wirkfaktoren

Baubedingte Beeinträchtigungen treten **in der Regel nur temporär** bis zur Fertigstellung der baulichen Anlagen und notwendigen Verkehrsflächen auf und sind daher teilweise vernachlässigbar.

Im Rahmen der Erschließung ist eine starke Modellierung (Bodenauf- und abtrag, Bodenverdichtungen, etc.) der Geländegestalt im Plangebiet notwendig. Darüber hinaus ist für die Verlegung von Leitungen (Strom, Entwässerung) die Anlage von Leitungsgräben während der Bauphase erforderlich. Hiermit ist eine Entfernung der vorliegenden Vegetationsbestände verbunden.

Während der Bauphase kommt es durch die Baustellenfahrzeuge zu stofflichen **Emissionen**. Darüber hinaus sind durch die Bauarbeiten und den damit verbundenen Verkehr, Schall- und Lichtemissionen, Erschütterungen sowie weitere Störungen (menschliche Präsenz) anzunehmen, die einen Vertreibungseffekt für Tiere erzeugen und sich auch auf die Leistungsfähigkeit der Mainzer Landstraße auswirken können.

4.2.2 Anlagebedingte Wirkfaktoren

Die Realisierung des Bauvorhabens wird zu einer **Flächeninanspruchnahme** von etwa 7,4 ha Gehölzstrukturen und ehemaligen Kleingartenflächen durch die Ausweisung als Industrie-, Gewerbe-, Sondergebiet, Gemeinbedarfsfläche und durch die Anlage von Zuwegungen und Regenrückhalteflächen führen.

Durch den hohen Anteil an überbauten und versiegelten Flächen werden sich **lokalklimatische Veränderungen** ergeben. Die Versiegelung wird zu einer **Beeinträchtigung des Boden- und Wasserhaushaltes** führen. Die Planung bedingt einen **Verlust von Grünanlagen und Kleingartenflächen** und auch die **Lebensraumfunktion** des Bodens wird nachhaltig beeinträchtigt sein. Die Überbauung eines strukturreichen Areals mit einer hohen Gehölzdichte wird außerdem zu einer Zerstörung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen führen, sodass **Beeinträchtigungen der biologischen Vielfalt** anzunehmen sind.

Die zukünftigen baulichen Anlagen werden zu einer **Veränderung des gewohnten Landschaftsbildes** führen und aufgrund der Größe des Plangebiets und Höhe der zukünftigen Gebäude kann es zu einer visuellen Störung bzw. Beeinträchtigung bei der Wahrnehmung des Landschaftsraumes kommen. Hierbei ist jedoch die Lage neben einem weiteren Industrie- und Gewerbegebiet, der Bahntrasse und der Mainzer Landstraße zu berücksichtigen.

4.2.3 Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen entstehen insbesondere durch eine **hohe Nutzungsintensität** des Industriegebietes und der weiteren Gewerbe- und Sondergebiete, welche mit einer Erhöhung den damit verbundenen Störungen bzw. akustischen und visuellen Reizen verbunden ist. Darüber hinaus ist mit einer Steigerung des Verkehrs zu rechnen. Hierdurch können Störungen von Menschen in der direkten Nachbarschaft (z.B. Bestandsbebauung, Wohngebiet am Wäldchenloch) die Folge sein.

Durch eine in Industrie- und Gewerbegebieten typische künstliche Beleuchtung können insbesondere Störungen von Fledermäusen und nachtaktiven Insekten auftreten.

Durch eine industrielle und gewerbliche Nutzung des Plangebiets ist auch grundsätzlich von einer Steigerung von Schadstoffen, Lärm und weiteren Reizen auszugehen.

4.3 Darstellung und Bewertung der Schutzgüter

Die Bewertung des aktuellen Umweltzustands und die Beurteilung des Eingriffs erfolgt nach dem Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz und ist in diesem Bericht in der Abhandlung des jeweiligen Schutzgutes integriert. Hierdurch wird ermittelt, ob ein Eingriff bzw. ein Eingriff besonderer Schwere vorliegt.

Tabelle 2: Erläuterung der Matrixtabelle eB und eBS – Zuordnung der Schutzgüter (gem. Praxisleitfaden RLP 2021)

Bedeutung der Funktionen des jeweiligen Schutzgutes nach Wertstufen	**Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen / Wirkungsstufe**		
	I gering	**II mittel**	**III hoch**
1 Sehr gering	**--**	**--**	**eB**
2 Gering	**--**	**eB**	**eB**
3 Mittel	**eB**	**eB**	**eBS**
4 Hoch	**eB**	**eBS**	**eBS**
5 Sehr hoch	**eBS**	**eBS**	**eBS**
6 Hervorragend	**eBS**	**eBS**	**eBS**

-- *keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten, d.h. kein Eingriff*
eB *erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten, d. h. Komp. durch Integrierte Biotopbewertung*
eBS *erhebliche Beeinträchtigung bes. Schwere zu erwarten; ggf. weitere, schutzgutbezogene Komp. erforderlich*

Gemäß den Ausführungen im Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in RLP ist bei Betroffenheit unterschiedlicher Wertstufen der Funktionen innerhalb eines Schutzgutes die jeweils höchste Wertstufe für die Bewertung bei der Bestimmung der Beeinträchtigungsschwere heranzuziehen.

Schutzgut – Boden / Fläche

Beschreibung

<u>Charakteristika der vorliegenden Gegebenheiten:</u>

<u>Aktueller Zustand:</u>

Größtenteils gehölzreiche Kleingartensiedlungsbrache, baumreiche Grünanlage, Wohngrundstücke und Parkplatzflächen und Industriegebietsflächen.

Vorbelastungen: Veränderungen der Bodenstrukturen durch die im Plangebiet befindlichen Nutzungen (insb. Industrie- und Wohngebiete).

Bodengroßlandschaft (BGL): Das Plangebiet befindet sich im Bereich von zwei Bodengroßlandschaften. Im Westen liegt eine Bodenlandschaft der Hochflutlehm-, Terrassensand- und Flussschottergebiete mit Pararendzinen und Braunerden aus cabonatischem Flugsand vor, während im Osten eine Bodenlandschaft mit hohen Anteilen an carbonatischen Gesteinen vorherrscht, in der Rendzinen aus Kalkstein vorkommen.

Bodenart: Lehmiger Sand, kiesige Fein- bis Mittelsande, kalkhaltig

Bodenfunktionsbewertung[7]: Das Ertragspotenzial im Bereich des Planungsareals wird als mittel bewertet, während das Nitratrückhaltevermögen als gering klassifiziert wird. Insgesamt verfügen die Böden im Plangebiet über eine geringe Funktionsbewertung.

Bodenerosionsgefährdung: Die Erosionsgefährdung wird im Plangebiet als sehr gering angegeben. Im Osten befinden sich Flächen mit einer geringen Erosionsgefährdung.

Natürliches und kulturelles Erbe: Keine naturnahen bzw. kultur- und naturhistorisch bedeutsamen Böden vorhanden.

Altlasten: Über Altlastverdachtsflächen liegen zurzeit keine Kenntnisse vor. Es erfolgte in der Vergangenheit jedoch ein Abbau von Gebäuden, sodass Restmaterial im Boden vorhanden sein kann.

Radon: Radonkonzentration rd. 17,8 kBq/m².

Konfliktanalyse

Versiegelung durch gepl. Bebauung und Zuwegungen

Versiegelung durch GE

GE-Fläche: ca. 23.615 m²

GRZ 0,8: ***ca. 18.892 m²***

(nicht bebaubare Fläche) ca. 4.723 m²

Versiegelung durch GI

GI-Fläche: ca. 2.110 m²

GRZ 0,9: ***ca. 1.900 m²***

(nicht bebaubare Fläche) ca. 210 m²

Versiegelung durch SO

SO-Fläche: ca. 15.740 m²

GRZ 0,8: ***ca. 12.592 m²***

(nicht bebaubare Fläche) ca. 3.148 m²

Versiegelung durch GF

GF-Fläche: ca. 9.010 m²

GRZ 0,8: ***ca. 7.208 m²***

(nicht bebaubare Fläche) ca. 1.802 m²

Versiegelung durch Straßenverkehrsflächen	**ca. 9.235 m²**
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	**ca. 4.120 m²**
Aufstellfläche Bushaltestelle	**ca. 470 m²**
Zwischensumme Planung:	**ca. 54.417 m²**
abzüglich bereits versiegelter Fläche im BBP	ca. 15.440 m²
Summe Nettoneuversiegelung:	**ca. 38.977 m²**

Die von der Planung neu versiegelte Fläche beträgt ca. 3,9 ha. Mit dem Plangebiet von 7,4 ha wird somit ein Anteil von ca. 0,7 % der Gesamtfläche der Gemeinde (rd. 1.061 ha) überbaut. Die Realisierung des Vorhabens wird zu einer Erweiterung von etwa 3,0 % der Siedlungsfläche der Gemeinde (ca. 243 ha) führen.

*Gemäß den Angaben des Flächenrechners des Umweltbundesamtes (https://gis.uba.de/maps/resources/apps/flaechenrechner/index.html?lang=de) müsste der Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsflächen für die Gemeinde Buddenheim für den Zeitraum 2024 auf höchstens **1,75 ha** begrenzt werden, um das Ziel der Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung (Flächenverbrauch 30 ha pro Tag begrenzen) einzuhalten*

[7] gem. Landesamt für Geologie und Bergbau RLP

Veränderung der vorliegenden Bodenstrukturen:

Im Zuge der Vorbereitung der Baugrundstücke und der Herstellung des Regenrückhaltebeckens sind umfangreiche Erdarbeiten mit Veränderungen der Bodenstruktur erforderlich. Hierdurch wird der Boden in den betroffenen Bereichen hinsichtlich seiner Bodenfunktionen verändert.

Mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden:

- Beeinträchtigung von biologisch aktiver Fläche durch die Neuversiegelung
- Verlust der natürlichen Bodenfunktionen und Strukturen durch Versiegelungen und Umformung/Modellierungen im Baufeld
- Belastung von Böden durch Baustellenverkehr, Aushub, Aufschüttung, Verdichtung, Lagerung von Baumaterialien

Umweltauswirkungsintensität (Boden):	**hoch**

Bewertung des Schutzguts Bodens / Fläche
Erfassungsgrundlage:

- bereichsweise beeinträchtigte Böden (Nutzung als Kleingarten, Baumschule, bereits versiegelte Flächen), natürliche Funktionen des Boden sind mehrheitlich jedoch noch vorhanden
- geringe Bodenfunktionsbewertung gem. Landesamt für Geologie und Bergbau RLP
- keine Böden mit wissenschaftlicher, naturgeschichtlicher, kulturhistorischer oder landeskundlicher Bedeutung

Bewertungsrahmen der Funktionen des Schutzguts Bodens	**Wertstufe**
- **Natürliche Bodenfunktionen (Bodenfruchtbarkeit, Filter- und Pufferfunktion, Regler- und Speicherfunktion)**	**mittel (3)**
- **Natürliches und kulturelles Erbe (Vielfalt von Bodentypen und Bodenformen sowie von Geotypen)**	**sehr gering (1)**
	Gesamtbewertung: mittel (3)

Bewertung der Umweltauswirkungsintensität (Wirkungsstufe) (siehe oben)	**Erwartete Beeinträchtigung für das Schutzgut Boden / Fläche**
☐ I (gering) ☐ II (mittel) ☒ III (hoch)	☐ **keine** ☐ **erhebliche Beeinträchtigung (eB)** ☒ **erhebliche Beeinträchtigung mit besonderer Schwere (eBS)**

Schutzgut – Wasser
Beschreibung

Schutzgut – Wasser

Charakteristika der vorliegenden Gegebenheiten:

Grundwasser:

Grundwasserlandschaft: Quartäre u. pliozäne Sedimente

Hydrogeologischer Teilraum: Tertiär des Mainzer Beckens

Grundwasserleiter: Kluft-Porengrundwasserleiter

Grundwasserneubildungsrate: 20-61 mm / Jahr

Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung: mittel

Wasser- bzw. Hochwasserschutzgebiete: Das Plagebiet befindet sich nahezu vollständig in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Bei einem HQ 100 oder einem HQ extrem würden Teile bzw. nahezu das gesamte Plangebiet überschwemmt werden.

Standortverhältnisse[8]: Das Gebiet verfügt über eine schwache bis gute Untergrunddurchlässigkeit und ist bereichsweise für eine Versickerung geeignet. An einer Stelle wurde in einer Tiefe von 4,70 m Grund-, Schicht- oder Stauwasser festgestellt. Bei den anderen Standorten der bodenkundlichen Untersuchung wurde kein Grundwasser angetroffen. Der Grundwasser-Flurabstand wird bei 5-7 m Tiefe angenommen.

Oberflächengewässer:

Innerhalb des Plangebiets sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Sturzflutgefahr:

Die für Rheinland-Pfalz vorliegende Sturzflutgefahrenkarte[9] zeigt Fließrichtungen, Fließgeschwindigkeiten und Wassertiefen von oberflächig ablaufendem Wasser bei Starkregenereignissen an. Hierbei werden verschiedene Szenarien unterschieden:

1. ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7). In Rheinland-Pfalz entspricht dies je nach Region einer Regenmenge von ca. 40 - 47 mm (bzw. l/m²) in einer Stunde.
2. ein extremes Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 10). In Rheinland-Pfalz entspricht dies je nach Region einer Regenmenge von ca. 80 - 94 mm in einer Stunde.
3. ein extremes Starkregenereignis mit einer Regendauer von vier Stunden (SRI 10). In Rheinland-Pfalz entspricht dies je nach Region einer Regenmenge von ca. 112 - 136 mm in vier Stunden.

Bezüglich Starkregenereignissen mit Sturzfluten sind im Plangebiet bei einem außergewöhnlichen Starkregen Sturzflut-Entstehungsgebiete zu erwarten.

Die Fließwege verlaufen dabei hauptsächlich von Westen nach Osten in einem breiteren Streifen entlang der Kirchstraße und Bahntrasse im Norden sowie entlang der Mainzer Landstraße im Süden. Vereinzelt existieren auch Fließwege von Süden nach Norden.

Die stärksten Konzentrationen von Fließpfaden liegen im Osten im Bereich der Kreuzung Mainzer Landstraße / Kirchstraße. Hier sind Fließgeschwindigkeiten mit bis zu 2,0 m/s zu erwarten. Im gesamten Gebiet sind dagegen schwache Wasserläufe mit einer Geschwindigkeit zwischen 0,2 bis 1,0 m/s dargelegt.

Ein weiterer Konzentrationsbereich befindet sich unmittelbar westlich der Fa. Bericap, wo sich der Abfluss im Bereich der vorhandenen Entwässerungsmulden sammelt.

---

[8] ICP (2024): Geotechnischer Bericht – B24083

[9] https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte

Schutzgut – Wasser

Die Wassertiefen können bei dem Extremen Starkregenereignis im Plangebiet bis zu 200 cm im Nordosten im Bereich der Kirchstraße erreichen.

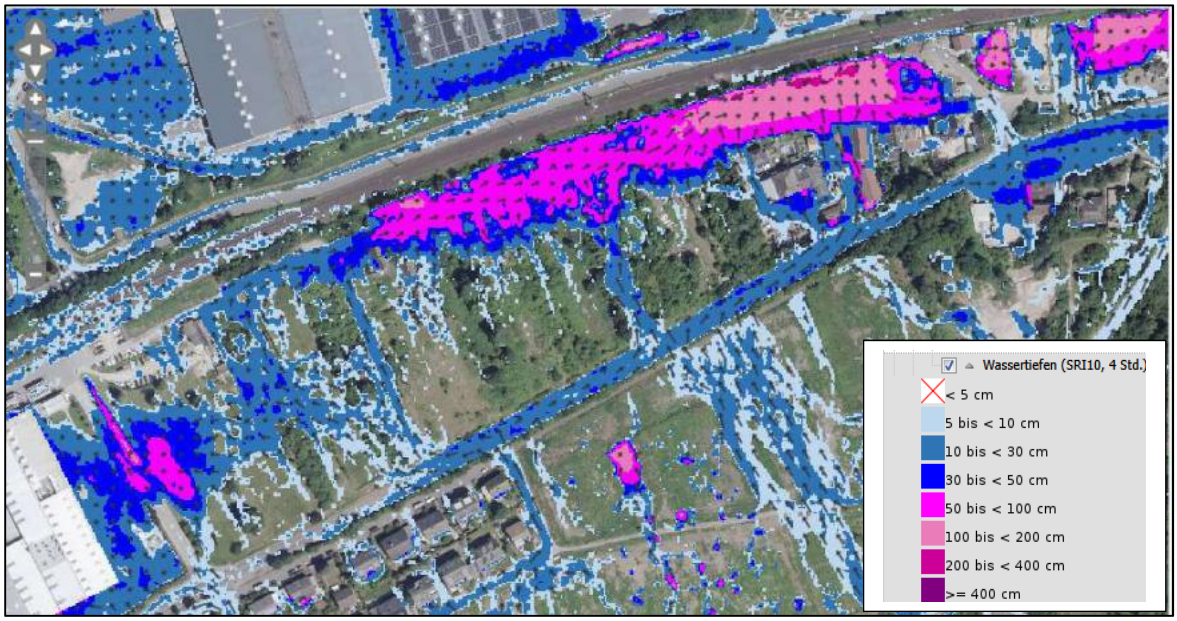


Abb. 17: Sturzflutgefahrenkarte mit Wassertiefe und Fließrichtung bei Extremen Starkregenereignissen (SRI 10) in 4 Stunden (Stand 04.06.2026)

Konfliktanalyse

Durch das Bauvorhaben sind negative Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten, da die Versiegelung zu einer Unterbrechung des Wirkungsgefüges zwischen Boden und Grundwasser sowie zu einer Verringerung von Retentionsraum führen wird. Die Versiegelung bedingt zudem die Verminderung der Grundwasserneubildung und eine Erhöhung des Oberflächenabflusses.

Es geht vom Vorhaben selbst, unter Einhaltung der gängigen Vorschriften und Vorgaben bei Bauphase und Betrieb, keine eminente Grundwassergefährdung durch potenzielle Schadstoffeinträge aus.

Trinkwasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Bei Starkregenereignissen bzw. Rheinhochwasser würde sich eine Betroffenheit des Plangebietes durch Hochwasser ergeben.

Das auf den öffentlichen Flächen anfallende unbelastete bzw. gering belastete Niederschlagswasser ist, sofern es nicht vor Ort verdunstet oder versickert, der öffentlichen Rückhaltefläche zuzuführen. Die genaue Flächenabgrenzung sowie die Dimensionierung der Regenwasserrückhalteanlage im Nordosten des Plangebietes ergibt die Ausführungsplanung. Über ein Drosselbauwerk und eine geplante Regenwasserleitung erfolgt die gedrosselte Einleitung in die bestehende Regenwasserkanalisation der Mainzer Landstraße nordöstlich des Plangebietes.

Das auf den Baugrundstücken anfallende unbelastete bzw. gering belastete Niederschlagswasser ist dort zur Verdunstung / Versickerung / Rückhaltung zu bringen.

<u>Beschreibung der möglich auftretenden Beeinträchtigungen</u>

- Verlust von Versickerungsfläche (Grundwasserneubildung) durch die Versiegelung, Erhöhung des Oberflächenabflusses
- pot. Verschmutzung von Grundwasser durch Schadstoffe von Baumaschinen bzw. Betriebsabläufen
- Gefährdung baulicher Anlagen durch Überflutungen

Schutzgut – Wasser	
Umweltauswirkungsintensität:	**mittel**
Bewertung des Schutzguts Wasser	
Erfassungsgrundlage:	

- mittlere Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung
- geringer Versiegelungsgrad, Versickerungsfähigkeit vorhanden, geringer Oberflächenabfluss aufgrund der vorhandenen Vegetation und Offenlandflächen

Bewertungsrahmen der Funktionen des Schutzguts Wasser	**Wertstufe**
- **Funktionen für den Naturhaushalt, die sich aus der Qualität und Quantität der Oberflächengewässer einschl. der natürl. Selbstreinigungsfähigkeit der Gewässer ergeben**	**gering (2)**
- **Funktionen für den Naturhaushalt, die sich aus der Qualität und Quantität des Grundwassers ergeben**	**mittel (3)**
- **Hochwasserschutzfunktion und Funktionen im Niederschlags-Abfluss-haushalt**	**gering (2)**
	Gesamtbewertung: mittel (3)

Bewertung der Umweltauswirkungintensität (Wirkungsstufe) (siehe oben)	**Erwartete Beeinträchtigung für das Schutzgut Wasser**
☐ I (gering) ☒ II (mittel) ☐ III (hoch)	☐ **keine** ☒ **erhebliche Beeinträchtigung (eB)** ☐ **erhebliche Beeinträchtigung mit besonderer Schwere (eBS)**

Schutzgut – Klima und Luft
Beschreibung

Charakteristika der vorliegenden Gegebenheiten:

mittlere Jahrestemperatur: 10°C

jährliche Niederschlagsmenge: 56 mm

Klimaraum: Stadtrand- / Freilandklima

Klimatischer Wirkungsraum:
Die vorliegenden Offenland- und Gehölzflächen stellen großflächige Frisch- bzw. Kaltluftentstehungsgebiete dar. Die Kleingartenflächen und -brachen sorgen für eine Speicherung von Regenwasser und die Gehölze fungieren als Schattenspender und Schadstofffilter.

Aufgrund der Ortsrandlage liegt eine gewisse Funktion des Plangebiets als Frischluftlieferant für die umliegenden Gemeindeflächen vor. Die Hauptwindrichtung ist für die Ortschaft mit West bzw. Westsüdwest anzunehmen. Hierdurch erfolgt eine Dispersion der Frischluft nach Norden in Richtung des Industrie- und Gewerbegebietes nördlich der Mainzer Landstraße. Bei Nordost- und Ostnordost- und Nordwestwinden liegt eine Versorgung der umliegenden Wohngebiete (im Südwesten und Süden) vor.

Die Bodenfähigkeit, als Treibhausgassenke zu fungieren, wird für die vorhandenen Böden (u.a. Pararendzinen) als gering angegeben.

Vorbelastung:
Aufgrund der Einwirkungen des auf der Mainzer Landstraße vorhandenen starken Verkehrs liegt eine gewisse Vorbelastung der Lufthygiene in Form von Luftschadstoffen (u.a. Stickstoffmonoxid, Feinstaub, etc.) vor.

Konfliktanalyse

Die Umsetzung der Planung wird aus lokalklimatischer Sicht zu einem Verlust von bedeutsamen Flächen und Elementen führen, die als Kaltluftlieferanten und Luftfilter fungieren. Die Versiegelung des Plangebiets bedingt eine Erhöhung der Temperatur und Veränderung des lokalen Klimas (Aufheizung durch die versiegelte Oberfläche - Bildung von Wärmeinseln). Im Plangebiet erfolgt nach Realisierung somit eine langsamere Abkühlung der Bodenschichten in den Nachtstunden mit der Folge, dass eine Kaltluftproduktion unterbleibt.

Aufgrund der Topographie und der vorherrschenden Windrichtung erlangt das Plangebiet nur eine mittlere Bedeutung als Luftkorridor bzw. als Kaltluftentstehungsgebiet mit klimaverbessender Wirkung für den belasteten (Verkehr- und Industrieemissionen) Siedlungsbereich südwestlich der Mainzer Landstraße.

Durch den Mitarbeiter- sowie Anlieferverkehr werden stoffliche Immissionsbelastungen außerhalb der temporär begrenzten Bauphase auftreten. Es ist zudem mit einer projektspezifischen Erhöhung der CO_2-Emissionen, insbesondere bei der Produktion, Heizung und Verkehr zu rechnen. Im Zusammenwirken mit dem benachbarten Industriegebiet werden sich daher mittlere lokale Beeinträchtigungen ergeben.

Beschreibung der möglich auftretenden Beeinträchtigungen

- Reduzierung von großflächigen klimawirksamen Freiflächen und Verdunstungsflächen
- erhöhte Wärmeentwicklung durch versiegelte Oberflächen und Gebäude (Hitzeinseln)
- Erweiterung der Barrierewirkung von baulichen Anlagen
- Erhöhung von verkehrsbedingten Emissionen
- Emission von Staub, Lärm während der Bauphase

Umweltauswirkungsintensität:	**mittel**

Bewertung des Schutzguts Klima / Luft

Erfassungsgrundlage:

- Hohe Funktion der großflächigen Offenlandflächen und Gehölze als Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet
- aufgrund der vorherrschenden Windrichtung ist nur eine mittlere bedeutsame Wirkung für den umliegenden Siedlungsraum als Frischluftlieferant (Luftaustausch) anzunehmen
- durch eine Kumulierung der Wirkungen durch den Freiflächenverlustes des Bebauungsplans „Kirchstraße“ und des Bebauungsplans „Wäldchenloch“ ergibt sich eine hohe lokalklimatische Beeinträchtigung
- geringe Bedeutung der Böden als Treibhausgasspeicher

Bewertungsrahmen der Funktionen des Schutzguts Klima und Luft	**Wertstufe**
- **klimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktion**	**hoch (4)**
- **Klimaschutzfunktionen durch Treibhaussenken / -speicher**	**gering (2)**
	Gesamtbewertung: hoch (4)

Bewertung der Umweltauswirkungsintensität (Wirkungsstufe) (siehe oben)	Erwartete Beeinträchtigung für das Schutzgut Klima / Luft
☐ I (gering) ☐ II (mittel) ☒ III (hoch)	☐ **keine** ☐ **erhebliche Beeinträchtigung (eB)** ☒ **erhebliche Beeinträchtigung mit besonderer Schwere (eBS)**

Schutzgut – Biotopausstattung / biologische Vielfalt
Beschreibung

<u>Charakteristika der vorliegenden Gegebenheiten:</u>

heutige potenzielle natürliche Vegetation: Flattergras-Buchenwald

aktuelle Vegetationsstruktur:

Das Plangebiet wird zum größten Teil von verbrachten und verbuschten Kleingartenparzellen (**HS9**) eingenommen, die sich in strukturreichere und strukturärmere Bereiche differenzieren lassen. Daneben befinden sich zudem noch zwei Bereiche mit einer Wohnnutzung u.a. mit Gebäuden und Hofflächen/Stellplatzflächen (**HN1**) und dazugehörigen Gartenflächen (**HJ1**, **HJ4**).

Ein Großteil der Flächen weist ein fortgeschrittenes Stadium der Sukzession auf und wird von flächigen Gebüschen u.a. aus

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Rose (*Rosa spec.*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Brombeere (*Rubus sectio. rubus*) und Liguster (*Ligustrum vulgare*) eingenommen.

Hierbei sind insbesondere im Osten stellenweise auch feldgehölzähnliche Strukturen vorhanden. Diese werden untergeordnet von Baumarten wie Robinie (*Robinia pseudoacacia*), Eiche (*Quercus robur*), Spitzahorn (*Acer pseudoplatanoides*) und Linde (*Tilia spec.*) bestockt.

Zahlreiche Bereiche sind dagegen noch als Offenland einzustufen und weisen die typische wiesenartige Ausprägung von Freiflächen innerhalb der Kleingartenparzellen auf. Vereinzelt bilden Obstbaumbestände wesentliche Bestandteile der ehemaligen Gartennutzung.

Diese Offenlandflächen werden neben den Gebüschstrukturen noch von flächigen und linearen Hochstaudenfluren (**LB3**), vorwiegend aus Kanadischer Goldrute (*Solidago canadensis*) und punktuell auch von Bambus strukturiert. Im Osten befinden sich zwei noch genutzte strukturreiche Kleingartenflächen (**HS2**).

Vereinzelte Obstbäume sowie Laub- und Nadelbäume sind ebenfalls zahlreich vertreten und bilden bereichsweise vertikale Akzente innerhalb der Kleingartenbrachen. Auf einem der privaten Wohngrundstücke befindet sich im nördlichen Gartenbereich eine prägnante Buche (*Fagus sylvatica*) alter Ausprägung (Stammdurchmesser 90 cm).

Im Nordosten des Plangebiets entlang der Bahntrasse sind vereinzelte strukturarme Kleingartenflächen (**HS1**) anzutreffen, welche erst in der jüngsten Vergangenheit aufgegeben wurden und somit noch einen typischen Gartencharakter aufweisen und nur punktuell eine Verbrachung zeigen. Diese gehen im Westen in einen Bereich über, der von Krautsäumen (**KB1**), Gebüschen aus Brombeere (**BB0**) und Baumgruppen (**BF2**) geprägt ist. In diesem Bereich befindet sich entlang der Kirchstraße ein Restabschnitt einer Trockenmauer (**HN2**).

Im Westen des Plangebiets befinden sich Industrieflächen mit Verkehrsflächen, Lagerplätzen (**HT1**, **HT4**) und Parkplätzen (**HV3**). Die Freiflächen der Industrieanlage sind als baumreiche Grünanlagen (**HM3a**), bestehend aus Rasenfläche und Laub-/Obst- und Nadelbäumen, angelegt, sowie aus strukturarmen Grünanlagen (**HM3**). Außerdem befinden sich Rückhaltemulden (**FS0**) auf einem Teil der Freifläche, die größtenteils naturfern ausgebildet sind. Ein kleiner Abschnitt der Becken ist mit Rohrkolben bewachsen.

Die Mainzer Landstraße wird im Süden von einer Böschungshecke (**BD4**) sowie Einzelbäumen (**BF3** Ahorn) flankiert, während im Norden Gehölzstreifen, Einzelsträucher (**BB1**) sowie artenarme Gräser- und Kräuterfluren (**HC3**) den Straßenseitenraum bilden.

Schutzgut – Biotopausstattung / biologische Vielfalt

Im Plangebiet wurden auf der baumreichen Grünanlage im Westen mehrere Höhlenbäume (**BF3**/**BF4**) kartiert.

Tiere:

Im Plangebiet besteht Lebensraumpotential für Fledermäuse (Jagdhabitat), Reptilien (Fortpflanzungs-/ Ruhestätten), Vögel (Fortpflanzungs-/ Ruhestätten), Amphibien (Landhabitat) und Säugetiere (Fortpflanzungs-/ Ruhestätten von Bilchen in Gebäuden).

Vorkommen von streng geschützten bzw. hochgradig gefährdeten Arten der Käfer, Libellen, Schmetterlinge (Tagfalter/ Nachtfalter) und Heuschrecken sind nicht zu erwarten, eine Übersichtskartierung dieser Tiergruppen erbrachte keine Nachweise.

Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Habitatstruktur und dem damit verbundenen potenziellen Arteninventar wurde für den östlichen Teilbereich des Plangebietes bereits 2016 / 2018 eine erste Abschätzung zum Artenschutz durch das Büro BG NATUR mit einer einmaligen Geländebegehung erstellt[10].

Hierbei wurde die Notwendigkeit von detaillierten, faunistischen Erhebungen zu den Artengruppen Fledermäuse, Vögel, Amphibien und Reptilien formuliert, da Vorkommen von besonders oder streng geschützten Arten, Arten mit einem ungünstigen Erhaltungszustand oder Rote Liste - Arten nicht ausgeschlossen werden konnten.

Diese eingehenden Erhebungen sowie die Artenschutzprüfung wurden dann 2024 für das aktuelle Plangebiet durch das Büro BG NATUR[11] einschließlich einer Baumhöhlen- und Horstkartierung durchgeführt.

Folgende Nachweise wurden für das Plangebiet erbracht:

- Fledermäuse (Zwergfledermaus, Mückenfledermaus, Abendsegler, Kleinabendsegler),
- Reptilien (Mauereidechse, Zauneidechse, Schlingnatter) und
- Vögel (33 Arten davon 10 Brutvogelarten mit Brutverdacht im Untersuchungsgebiet: Amsel, Buchfink, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Nachtigall, Zilpzalp, sowie Nachweis des Turmfalken mit Horst)

Konfliktanalyse

Die Auswirkungen der Planung sind als dauerhaft und nachhaltig einzustufen, da die gesamten Lebensraumstrukturen innerhalb des Plangebiets durch die Überbauung und Versiegelung entfallen werden. Es werden dabei sowohl anthropogen überprägte aber auch strukturreiche Lebensräume (ehemalige Kleingartenanlage) und Biotope mit einer Bedeutung für die biologische Vielfalt beansprucht.

[10] Beratungsgesellschaft Natur (2016): Gemeinde Budenheim, Nutzungsänderung Kirchstraße, Artenschutz, Ersteinschätzung des Arteninventars

[11] Beratungsgesellschaft Natur (2025): Fachbeitrag Artenschutz – Budenheim BPlan „Kirchstraße“

Beschreibung der möglich auftretenden Beeinträchtigungen

Verlust von Biotopstrukturen durch die Planung: **gesamt ca. 5,65 ha**

- Strukturreiche Flächen und Gehölze:

Biotoptyp		Fläche in m²
BB0	Gebüsch, auf ruderalem Standort	135
BB1	Gebüschstreifen, als Gehölzstreifen (BD3) mittlerer Ausprägung ausgebildet	165
BD3	Gehölzstreifen, mittlere Ausprägung	490
BD4	Böschungshecke, mittlere Ausprägung	465
BF2	Baumgruppe, überwiegend autochthone Arten, mittlere Ausprägung	200
BF3	**Einzelbaum (Laubbaum Buche Stamm-durchmesser 90 cm)**	-
FS0	Rückhaltebecken, Graben mit extensiver In-standhaltung (FN3), naturnah	25
HJ2	Nutzgarten	235
HJ4	Gartenbrache (gehölzreich)	650
HM3a	Strukturreiche Grünanlage, mit Höhlenbäumen	8.175
HN2	Trockenmauer	5
HS2	Kleingartenanlage mit hoher struktureller Viel-falt	2.330
HS9	Brachfläche der Kleingartenanlagen (gehölz-reich)	19.000
	Gesamtfläche	**31.875**

- Strukturarme Flächen und Gehölze:

Biotoptyp		Fläche in m²
BD5	Schnitthecke	95
FS0	Rückhaltebecken Graben mit extensiver Instandhaltung (FN3), naturfern	275
HC3	Straßenrand artenarme Krautschicht, Gehölzbestand junger Ausprägung	3.340
HJ1	Ziergarten	1.000
HJ4	Gartenbrache	1.255
HM 3	Strukturarme Grünanlage	460
HM6	Höherwüchsige Grasfläche artenarm	835
HS1	Intensiv genutzte, strukturarme Kleingartenan-lage	2.550
HS9	Brachfläche der Kleingartenanlagen	10.860
HW5	Brachfläche der Gewerbegebiete	3.145
KB1	ruderaler trockener Saum	115
LB3	Neophytenflur	685
	Gesamtfläche	**24.615**

Beeinträchtigung von planungsrelevanten Tiergruppen/-arten durch die Planung:

- Verlust von Lebensräumen (Nahrungshabitate, Fortpflanzungsstätten, usw.) für die lokale Fauna durch die Beanspruchung von Kleingartenanlagen und Grünflächen, sowie Gehölzen
- Lockwirkungen für Insekten durch Beleuchtung
- Tötung und Störung von Individuen bei Baufeldräumung und Bauarbeiten
- Beeinträchtigungen planungsrelevanter Tierarten:
  - Reptilien (Zauneidechse, Mauereidechse, Schlingnatter): Durch die Baumaßnahmen ist eine Tötung streng geschützter Arten ohne Vermeidungsmaßnahmen möglich, außerdem werden Fortpflanzungs- und Ruhestätten in Anspruch genommen
  - Avifauna (10 gebüsch- und baumbrütende Brutvogelarten mit Brutverdacht, sowie Turmfalke mit Horstnachweis): temporäre Störung von Brutstandorten, Tötung von Individuen ohne Vermeidungsmaßnahmen im Zuge der Baufeldfreimachung möglich. Durch die Versiegelung gehen Nahrungshabitate verloren. An Gebäuden ist Vogelschlag möglich
  - Fledermäuse (mehrere Arten: Zwergfledermaus, Mückenfledermaus, Abendsegler, Kleinabendsegler): Verlust von Jagdhabitaten, Störung durch Beleuchtung

Die Auswirkungen auf planungsrelevante Tierarten werden gesondert unter Kapitel 4.4 „Artenschutzbelange - Artenschutzprüfung“ abgehandelt.

Umweltauswirkungsintensität:	**hoch**
Bewertung des Schutzguts biologische Vielfalt	
Erfassungsgrundlage:	

- Ehemals genutzte Kleingartenanlage mit Strukturvielfalt; Grünflächen, Gehölze mit hoher Bedeutung für die biologische Vielfalt
- Einzelbaum autochthoner Art, alter Ausprägung (Laubbaum: Buche STØ 90 cm) mit sehr hoher Wertigkeit
- Wertigkeit der Biotoptypen (*strukturreiche Biotoptypen sind fett gedruckt*):

Biotoptyp	Biotopwert (BW)	Wertstufe
BB 0 Gebüsch, Strauchgruppe	12	3 Mittel
BB 1 Gebüschstreifen, Strauchreihe (Gehölzstreifen)	15	4 Hoch
BD 3 Gehölzstreifen	15	4 Hoch
BD 4 Böschungshecke	15	4 Hoch
BD 5 Schnitthecke	8	2 Gering
BF 2 Baumgruppe	15	4 Hoch
BF 3 Einzelbaum (Laubbaum Buche STØ 90 cm)	18	5 sehr hoch
FS 0 Rückhaltebecken (Graben mit extensiver Instandhaltung (FN3), naturfern)	8	2 Gering
FS 0 Rückhaltebecken (Graben mit extensiver Instandhaltung (FN3), naturnah)	13	4 Hoch
HC 3 Straßenrand	7	2 Gering
HJ 1 Ziergarten	7	2 Gering

HJ 2 Nutzgarten	11	3 Mittel
HJ 4 Gartenbrache	11	3 Mittel
HJ 4 Gartenbrache (gehölzreich)	12	3 Mittel
HM 3 Strukturarme Grünanlage	8	2 Gering
HM 3a Strukturreiche Grünanlage	12	3 Mittel
HM 6 Höherwüchsige Grünfläche	10	3 Mittel
HN 2 Trockenmauer	13	4 Hoch
HS 1 Intensiv genutzte, strukturarme Kleingartenanlage	7	2 Gering
HS 2 Kleingartenanlage mit hoher struktureller Vielfalt	11	3 Mittel
HS 9 Brachfläche der Kleingartenanlagen	11	3 Mittel
HS 9 Brachfläche der Kleingartenanlagen (gehölzreich)	14	4 Hoch
HW 5 Siedlungs-, Industrie- und Verkehrsbrache, artenarm	7	2 Gering
KB 1 ruderaler trockener Saum	8	2 Gering
LB 3 Neophytenflur	3	2 Gering

- Vorkommen streng geschützter Arten (Zauneidechse, Mauereidechse, Schlingnatter, Turmfalke)
- Funktion als Lebensraum (Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Reptilien und Vögel, Nahrungsraum für Reptilien, Vögel und Fledermäuse, Jagdhabitate für Fledermäuse)

Bewertungsrahmen der Funktionen des Schutzguts Klima und Luft	**Wertstufe**
- **Vielfalt von Arten einschließlich der innerlichen Vielfalt (Pflanzen)**	**hoch (4)**
- **Vielfalt von Arten einschließlich der innerlichen Vielfalt (Tiere)**	**Sehr hoch (5)**
- **Vielfalt von Lebensgemeinschaften und Lebensräumen (Biotope)**	**hoch (4)**
	Gesamtbewertung: sehr hoch (5)

Bewertung der Umweltauswirkungsintensität (Wirkungsstufe) (siehe oben)	**Erwartete Beeinträchtigung für das Schutzgut biologische Vielfalt**
☐ I (gering) ☐ II (mittel) ☒ III (hoch)	☐ **keine** ☐ **erhebliche Beeinträchtigung (eB)** ☒ **erhebliche Beeinträchtigung mit besonderer Schwere (eBS)**

Schutzgut – Landschaftsbild und Erholung

Beschreibung

Vorbelastung:

- direkte Umgebung des Plangebiets ist bereits durch die umliegende Siedlungsstruktur sowie insbesondere durch das Industriegebiet im Westen und die Mainzer Landstraße (L423) im Süden gekennzeichnet
- bereits vorliegende anthropogene Überprägung der Erholungsfunktion durch die angrenzenden Verkehrs- und Siedlungsflächen

Beschreibung der vorliegenden Situation

Das Plangebiet wird durch eine strukturreiche, abwechslungsreiche Landschaftszusammensetzung geprägt, die sich durch die hohe Anzahl an verschiedenen Gehölzstrukturen hervorsticht. Die Gehölzkulisse ist in der Lage das nördlich des Plangebiets befindliche Industriegebiet sowie die Bahntrasse zu kaschieren und so den industriellen Charakter dieses Siedlungsteilbereiches zu verringern. Sowohl die Baumhecke im Süden der Mainzer Landstraße als auch die Gehölz- und Offenlandstrukturen im Plangebiet sorgen dafür, dass diesem Stadtteil der Charakter einer Kulturlandschaft zugesprochen werden kann (vgl. auch Schutzgut biologische Vielfalt).

Im Westen sorgen die industriellen Anlagen sowie die dazugehörigen Verkehrsflächen für eine deutliche anthropogene Überprägung des Ortsbildes und bilden eine abrupte Kante zum Ensemble der Gehölze und Offenlandfläche. Der bautechnische Eindruck in diesem Bereich des Plangebiets wird zwar durch die großflächige und mit Einzelbäumen versehene Grünfläche leicht abgemildert, ist aber aufgrund seines Umfanges deutlich wahrnehmbar. Der Gehölzstreifen südlich der Gebäude sorgt jedoch für eine gute Eingrünung des Areals und kann den industriellen Charakter im Bereich der Kreuzung etwas auflockern. Als weitere anthropogene Akzente, die das Ortsbild im Nahbereich leicht negativ beeinflussen sind die vorhandenen Gebäude zu nennen.

Ausgewiesene Wanderwege sind im Bereich des Plangebiets und nahen Umfeld nicht vorhanden. Die Fortführung der Kirchstraße im Norden wird jedoch von den Anwohnern im Osten sowie von externen Besuchern und Hundehaltern als Spazierstrecke genutzt. Eine gewisse Erholungsfunktion ist somit vorhanden.

Konfliktanalyse

Die Errichtung eines kombinierten Industrie- und Gewerbe-, sowie Sondergebietes wird zu einer nachhaltigen Veränderung des Landschaftsbildes führen. Das gewohnte Ortsbild mit dem Aspekt einer strukturreichen Kulturlandschaft (Offenland- und Gehölzflächen) wird durch die Umwandlung in einem stark mit baulichen Anlagen geprägten Siedlungsgebiet erheblich modifiziert, wobei die Einsehbarkeit des Gebietes sich im Wesentlichen auf den Nahbereich und insbesondere den Blick von Süden und Osten beschränkt. Aufgrund der Lage innerhalb der Siedlungsstruktur ist keine wesentliche Beeinträchtigung auf die Fernwirkung gegeben.

Trotz der vorliegenden Vorbelastungen (L423, Industrie- und Gewerbegebiet), die ebenfalls bereits eine negative Wirkung auf den bisherigen Charakter des Landschaftsbildes besitzen, ist die Beeinträchtigung durch das Vorhaben insbesondere aufgrund der Nutzungsarten als hoch zu bewerten.

Beschreibung der möglich auftretenden Beeinträchtigungen

- weitere starke anthropogene und bautechnische Überprägung durch Industrie-, Gewerbe- und Sondergebiete in einem durch Gehölze und Offenlandflächen strukturierten Landschaftsteilbereich

Umweltauswirkungsintensität: hoch

Bewertung des Schutzguts Landschaftsbild und Erholung
Erfassungsgrundlage:

- Plangebiet ist bereits durch vorhandene anthropogene Elemente etwas beeinträchtigt
- hohe Strukturvielfalt und Gehölzanzahl vorhanden und somit Ausbildung eines Kulturlandschaftscharakters
- Vorhandensein einer Eingrünung des Gewerbegebietes im Westen
- geringe Bedeutung für die Naherholung

Bewertungsrahmen der Funktionen des Schutzguts Klima und Luft	**Wertstufe**
- **Vielfalt von Landschaft als Ausdruck des natürlichen und kulturellen Erbes**	**mittel (3)**
- **Funktion im Bereich des Erlebens und Wahrnehmens von Landschaft und Erholung**	**gering (2)**
Gesamtbewertung: mittel (3)	

Bewertung der Umweltauswirkungsintensität (Wirkungsstufe) (siehe oben)	**Erwartete Beeinträchtigung für das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung**
☐ I (gering) ☐ II (mittel) ☒ III (hoch)	☐ **keine** ☐ **erhebliche Beeinträchtigung (eB)** ☒ **erhebliche Beeinträchtigung mit besonderer Schwere (eBS)**

Schutzgut – Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung

Charakteristika der vorliegenden Gegebenheiten:

Kulturgüter in Form von z.B. denkmalgeschützten Elementen oder Bodendenkmälern bzw. sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt.

Als Sachgüter kommen unterschiedliche Leitungen (Wasser, Strom, etc.) in Frage.

Konfliktanalyse

- Bei einer sachgemäßen Durchführung der Bauarbeiten und Einhaltung der gem. der Generaldirektion Kulturelles Erbe – Direktion Landesarchäologie Speyer aufgestellten Vorgaben bzgl. Baustellen sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Umweltauswirkungsintensität: keine

Schutzgut – Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit

Beschreibung

Charakteristika der vorliegenden Gegebenheiten:

Für den Menschen besitzt das Plangebiet aufgrund der vorliegenden Nutzungsart (in den Randbereichen Gewerbe bzw. Industrie) eine wirtschaftliche Bedeutung. Die ehemalige ausgedehnte Kleingarten-Nutzung hat in den zurückliegenden Jahren an Bedeutung verloren, so dass ein großer Teil dieser Flächen

Schutzgut – Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit

mittlerweile brachgefallen ist. Lediglich im Nordosten bzw. im Umfeld der noch vorhandenen Wohnbebauung findet sich noch aktive Kleingartennutzung.

Entlang der Kirchstraße im Norden befinden sich zwei Komplexe mit einer vorhandenen Wohnbebauung.

Darüber hinaus ist bereichsweise eine Wohnnutzung vorhanden.

Im Plangebiet befinden sich keine ausgewiesenen Wanderwege oder sonstigen Strukturen für die Naherholung.

Konfliktanalyse

Umweltauswirkungen, die sich schädigend auf die menschliche Gesundheit während der Bauarbeiten auswirken würden, sind insbesondere bei Einhaltung der gängigen Vorschriften und gesetzlichen Regelungen nicht zu erwarten. Weitere während der Baumaßnahmen auftretenden Störungen sind nur temporärer Natur und werden sich nur kurzfristig auf die umliegenden Nutzungen auswirken.

Aufgrund der Lages des Planungsgebietes im nahen Umfeld von Siedlungsstrukturen bestehen Ansprüche an gesunde Lebensverhältnisse für die umliegenden Anwohner, insbesondere im Hinblick auf die zukünftigen Lärmemissionen.

Eine besondere Betroffenheit der Wohnfunktion ist für die im Plangebiet befindliche Wohnbebauung gegeben. Diese erhalten einen Bestandsschutz, weitere Wohnbebauung wird jedoch nicht mehr zugelassen.

Die Etablierung von weiteren Industrieanlagen, Gewerben und sonstigen Nutzungen wird zu einer Steigerung der hiermit verbundenen Emissionen, insbesondere Schadstoffe, CO_2 und Lärm führen. Es ist des Weiteren mit einer Steigerung der Verkehrsflüsse, in erster Linie durch den Lieferverkehr, zu rechnen. Darüber hinaus wird durch die Errichtung von großflächigen Industrie- und Gewerbeanlagen zu einer Veränderung der gewohnten Landschaft führen, welche negative Auswirkung auf die Wohnqualität der im Süden der Mainzer Landstraße geplanten und bestehenden Wohngebiete zur Folge haben wird.

Abhängig von der sich etablierenden Nutzung kann daher eine starke Nutzung der Mainzer Landstraße erfolgen, ggf. auch in den Nachtstunden. Die hohe Verkehrslast sowie eine mögliche hohe Lärmstörung durch die Betriebsprozesse können Auswirkungen auf die Lebensqualität der im Süden liegenden bestehenden und geplanten Wohngebiete zur Folge haben.

Zur Bewertung der Lärmproblematik wurde ein Schallgutachten in Auftrag gegeben[12]. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass es innerhalb des Plangebiets durch Schallimmissionen zu Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV kommt. Es werden daher für diese Bereiche passive Schallschutzmaßnahmen für zu errichtende Gebäude festgelegt.

Zur Vermeidung einer zusätzlichen Belastung der Lebensqualität in den angrenzenden Wohngebieten wurde eine Emissionskontingentierung vorgeschlagen. Hierdurch wird sichergestellt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der angrenzenden bestehenden und geplanten Wohnbebauung eingehalten werden.

Auch eine intensive Nutzung der Verkehrsinfrastruktur durch den gesteigerten Lieferverkehr kann Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit derselbigen besitzen. Diese stellt eine weitere Zusatzbelastung durch den Verkehr für die Bevölkerung dar.

Zur Klärung, ob durch den Betrieb der geplanten Handelsflächen die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der bestehenden Wohnbebauung im SO-Gebiet eingehalten werden können und ob die festzusetzenden Emissionskontingente (Nachweis der Einhaltung an der umliegenden Wohnbebauung)

[12] Ingenieurbüro Greiner (2024): Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung Bericht Nr. 224024/3

Schutzgut – Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit

ausreichend hoch für die geplanten Nutzungen dimensioniert sind, wurde eine Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung für den Neubau von Handelsflächen (REWE)[13] durchgeführt. Diese ergab, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der bestehenden Wohnbebauung in SO 1 innerhalb des Plangebietes unter Zugrundelegung des im Gutachten genannten Schallemissionsansatzes eingehalten werden können. Daher sind nach derzeitigem Planstand keine weiteren Schallschutzmaßnahmen in Bezug auf die dort bestehende Wohnbebauung erforderlich. Zur Einhaltung der einschlägigen Immissionsrichtwerte bzw. Immissionskontingente sind im weiteren Verfahren bei Vorliegen einer konkreten Eingabeplanung die gegebenenfalls erforderlichen Schallschutzmaßnahmen (Begrenzung der Schallleistungspegel haustechnischer Anlagen, Betriebszeitenbegrenzungen, Schallschutzwände) zu konkretisieren.

Eine weitere Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung wurde zur Werkserweiterung der Firma Bericap[14] durchgeführt. Auch hier zeigten die Berechnungen, dass bei Zugrundelegung des genannten Schallemissionsansatzes für den Betrieb der Firma Bericap (Bestand sowie Erweiterung) die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der bestehenden Wohnbebauung in GE sowie die zur Verfügung stehenden Immissionskontingente an der Bebauung im Umfeld des Plangebietes eingehalten werden. Zur Einhaltung der einschlägigen Immissionsrichtwerte bzw. Immissionskontingente sind im weiteren Verfahren die gegebenenfalls erforderlichen Schallschutzmaßnahmen (Begrenzung der Schallleistungspegel technischer Anlagen, Betriebszeitenbegrenzungen, Schallschutzwände) zu konkretisieren.

Die zu erwartenden negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sind insgesamt als mittel zu bewerten. Es sind daher über die im Schallgutachten vorgeschlagenen Maßnahmen hinausgehende grünordnerische Maßnahmen notwendig um die Störungsintensität und Auswirkung zu reduzieren.

Umweltauswirkungsintensität: mittel

4.4 Artenschutzbelange - Artenschutzprüfung

Rechtliche Grundlagen

Zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten vor Beeinträchtigungen durch den Menschen sind auf gemeinschaftsrechtlicher und nationaler Ebene umfangreiche Vorschriften erlassen worden. In der Neufassung der §§ 44 und 45 des BNatSchG wurden die europarechtlichen Vorgaben zum Artenschutz (Flora-Fauna-Habitat (FFH)- und Vogelschutzrichtlinie VS-RL)) umgesetzt.

Die generellen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des §44 Abs.1 sind folgendermaßen gefasst:

"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,

[13] Ingenieurbüro Greiner (2025): Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Neubau von Handelsflächen, Bericht Nr. 225041/2

[14] Ingenieurbüro Greiner (2025): Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Werkserweiterung Firma Bericap, Bericht Nr. 225042/2

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 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)."

Mit der Erweiterung des § 44 BNatSchG durch den Absatz 5 für Eingriffsvorhaben und für Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 BNatSchG, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, wird eine akzeptable und im Vollzug praktikable Lösung bei der Anwendung der Verbotsbestimmungen des Absatzes 1 erzielt. Demnach ist hier zu prüfen, inwieweit streng geschützte Arten und europäische Vogelarten von dem Vorhaben betroffen sind.

Zu den besonders geschützten Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG gehören:

- Tier- und Pflanzenarten der Anhänge A oder B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 EU-Artenschutzverordnung
- Arten des Anhangs IV der Richtlinie 92/43/EWG „Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie“ 1
- europäische Vogelarten im Sinne des Artikels 1 der Richtlinie 79/409/EWG; „Vogelschutzrichtlinie“
- Arten der Anlage 1 Spalte 2 zu § 1 BArtSchVO „Bundesartenschutzverordnung“

Zu den streng geschützten Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG gehören besonders geschützte Arten:

- des Anhangs A der EG-VO 338/97 EU-Artenschutzverordnung
- des Anhangs IV der Richtlinie 92/43/EWG „Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie“
- der Anlage 1 Spalte 3 zu § 1 BArtSchVO „Bundesartenschutzverordnung“

Artenschutzprüfung

Für das vorliegende Projekt wurde eine Artenschutzprüfung mit zugehörigem Fachbeitrag Artenschutz durch das Büro BG NATUR durchgeführt und erstellt.[15] Im Folgenden sind ist die Prüfung und deren Ergebnisse zusammenfassend beschrieben.

Abschichtung der betroffenen Arten

Die artenschutzrechtliche Prüfung ist für die Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten durchzuführen.

Aus einer Liste der im Untersuchungsraum vorkommenden und potentiell vorkommenden Anhang IV Arten und europäischen Vogelarten, erfolgt die Ermittlung der für das Vorhaben relevanten Arten.

Für die jeweils betroffene Art wird in einzelnen Prüfschritten erarbeitet, ob die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG bei der Verwirklichung des Vorhabens berührt werden (Wirkungsprognose aufgrund der Wirkfaktoren). Wird dies bei allen Verboten verneint, so ist das

[15] Beratungsgesellschaft Natur (2024): Fachbeitrag Artenschutz Bebauungsplan „Kirchstraße“, Budenheim

Vorhaben in Bezug auf das Artenschutzrecht zulässig und damit die artenschutzrechtliche Prüfung abgeschlossen. Werden jedoch

- der Individuenschutz von Pflanzen (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG)
- der Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)
- oder der Individuenschutz der Tiere (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) unvermeidbar im Zusammenhang mit der Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten berührt, schließt sich ein nächster Prüfschritt an.

Dieser resultiert aus dem Wortlaut des § 44 Abs. 5, Sätze 2, 3 und 4 BNatSchG. Danach ist zu prüfen, ob die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang ggf. durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen weiterhin erfüllt wird.

Sofern dies verneint werden muss, bedarf es der Anwendung der Ausnahmeregelung in § 45 Abs. 7 BNatSchG.

Das Ergebnis der Ausnahmeprüfung entscheidet darüber, ob ein Vorhaben zugelassen werden kann.

Relevanzprüfung

Im Rahmen einer Ersteinschätzung des Artinventars im Jahr 2016 wurde aufgrund einer Wirkungsprognose der Untersuchungsumfang für die faunistischen und floristischen Erhebungen bestimmt. Grundlage sind Ortskenntnisse, eigene Untersuchungen im Rahmen von Ortsbegehungen und lokale Naturschutzliteratur.

Die Relevanzprüfung des Büros BG NATUR ergab Potenziale für nachfolgend genannte Arten im Plangebiet[16].

In Tabelle 3 sind die hierbei herausgefilterten Artengruppen fett gedruckt.

Tabelle 3: **Darstellung der abzuprüfenden Artengruppen und Relevanz**

Artengruppe	Begründung
Säugetiere	relevante Vorkommen (streng geschützte bzw. hochgradig gefährdete Arten) sind nicht zu erwarten. Mögliches Vorkommen von Bilchen (Gartenschläfer) in Gebäuden. **Kontrolle auf Besatz vor Abriss/Rodung notwendig**
Fledermäuse	Im Plangebiet ist Quartierpotenzial vorhanden, es wird sehr wahrscheinlich als Jagdgebiet und für Transferflüge durch Fledermäuse genutzt. **Erfassung mit Batcordern**
Vögel	Freiflächen, Einzelbäume, Gebüsche haben Lebensraumpotenzial. Bestandsaufnahme und Bewertung besonders/streng geschützter Arten, bzw. deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

[16] Beratungsgesellschaft Natur (2024): Fachbeitrag Artenschutz Bebauungsplan „Kirchstraße“, Budenheim, Kapitel 13.2

Artengruppe	Begründung
	Erfassung (5 Tages- und 1 Nachtbegehung)
Amphibien	Lebensraumpotential als Landhabitat. **Erfassung (Übersichtskartierung)**
Reptilien	Überprüfung relevanter Vorkommen (streng geschützte bzw. hochgradig gefährdete Arten) ist notwendig. **3 Begehungen insbesondere zur Erfassung der streng geschützten Zauneidechse, Mauereidechse, Schlingnatter**
Käfer, Libellen, Schmetterlinge (Tagfalter/ Nachtfalter)**, Heuschrecken**	Nach der Übersichtskartierung sind relevante Vorkommen (streng geschützte bzw. hochgradig gefährdete Arten) nicht zu erwarten. Potenziell vorkommende Arten sind nicht planungsrelevant.

Bewertung:

Strukturen/ Baumhöhlen-/Horstkartierung:

Einzelbäume mit Baumhöhlen bzw. potenziell quartierbietenden Strukturen wurden im Westen des Geltungsbereichs nachgewiesen (vgl. Karte der Biotoptypen mit Höhlenbäumen im Anhang). Ein Horst wurde in einem Nadelbaum zentral im Untersuchungsgebiet festgestellt.

Aufgrund der Unzugänglichkeit von Gehölzen, insbesondere von Altbäumen, in dicht zugewachsenen Baumhecken kann ein Vorkommen weiterer Einzelbäume mit Baumhöhlen bzw. potenziell quartierbietenden Strukturen im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden.

Fledermäuse:

Im Untersuchungsgebiet konnten keine Quartiere für Fledermäuse gefunden werden und die Rufaufzeichnung der Arten war gering. Es wird lediglich von einer sporadischen Nutzung des Gebietes für Jagd- und Transferflüge ausgegangen. Die Wertigkeit des Untersuchungsgebietes für die Artengruppe der Fledermäuse ist gering.

Folgende Arten (alle streng geschützt) wurden festgestellt:

- Zwergfledermaus *(Pipistrellus pipostrellus)*
- Mücken-Fledermaus *(Pipistrellus pygmaeus)*
- Rauhautfledermaus *(Pipistrellus nathusii)*
- Weißrandfledermaus *(Pipistrellus kuhlii)*
- Großer Abendsegler *(Nyctalus noctula*
- Kleinabendsegler *(Nyctalus leisleri)*

Die regelmäßige Nutzung des Gebiets als Fortpflanzungs- und Ruhestätte laut § 44 Abs.1 Nr.1 und 3 BNatSchG wird damit für die zugänglichen Bereiche ausgeschlossen. Aufgrund teilweise geschlossener Gärten und Grundstücke, sowie bewohnter Häuser konnte nicht alles kontrolliert werden.

Konkrete Flugrouten wurden nicht identifiziert. Nahrungs- und Jagdbereiche sowie Flugrouten und Wanderkorridore unterliegen gemäß LANA (Hinweise Artenschutzdefinitionen 2009) als solche nicht dem Verbot des §44 Abs. Nr. 3 BNatSchG. Eine erhebliche Störung der lokalen

Population von Fledermausarten wird sich in diesem Fall durch das Bauvorhaben nicht ergeben.

Reptilien:

Im Rahmen der Kartierungen wurden folgende Arten festgestellt:

- Zauneidechse (*Lacerta agilis*) – streng geschützt
- Mauereidechse (*Podarcis muralis*) – streng geschützt
- Schlingnatter (*Coronella austriaca*) – streng geschützt
- Blindschleiche (*Anguis fragilis*) – besonders geschützt

Durch die Nähe zur Bahntrasse, die fortschreitende Nutzungsaufgabe und zunehmende Lagerung von Materialien in Verbindung mit dem sandigen Untergrund steigt die Wertigkeit für Reptilien sowie der versteckt lebenden Blindschleiche.

Im Bereich der angrenzenden Bahnstrecke wurde ein ausgewachsenes Exemplar der streng geschützten Schlingnatter gefunden, was auf generell hohe Dichten an Reptilien im Gebiet hindeutet.

Für die vorkommenden streng geschützten Arten ist eine CEF-Maßnahme erforderlich.

Amphibien:

Im Rahmen der Kartierungen wurden keine Hinweise insbesondere in den Gräben im Westen des Geltungsbereichs auf eine Nutzung als Amphibienlebensraum festgestellt.

Der Planungsraum besitzt aktuell eine geringe bis mittlere Wertigkeit für Amphibien. Aufgrund der nicht vollständigen Zugänglichkeit teils eingezäunter Kleingärten, kann ein Vorhandensein temporärer oder anderer Gewässer wie private Kleinteiche nicht ausgeschlossen werden. In den untersuchten zugänglichen Flächen ist aktuell kein Amphibienvorkommen vorhanden und es kommen somit auch keine planungsrelevanten Arten vor.

Avifauna:

Insgesamt wurden 33 **Vogelarten** im Untersuchungsgebiet und nahen Umfeld nachgewiesen, davon haben 10 Arten den Status Brutvogel oder Brutverdacht direkt im Untersuchungsgebiet. Die restlichen Vogelarten nutzen das Gelände zur Nahrungsaufnahme und als Transferzone, bzw. brüten teilweise direkt angrenzend an das Untersuchungsgebiet. Für den Turmfalkenhorst, der im Erfassungszeitraum aktiv genutzt wurde, ist eine CEF-Maßnahme erforderlich.
(Eine Artenliste ist dem Gutachten des Büros BG NATUR zu entnehmen, Kap. 7.6, Seite 19)

Für die avifaunistische Bewertung des Plangebiets ist der Nachweis von Brutvögeln wertgebend. Es gelang jedoch kein Nachweis von Brutvögeln mit einem ungünstigen bis schlechten Erhaltungszustand (Ampelschema: rot und gelb) in Rheinland-Pfalz. Jedoch gelang der Nachweis einer streng geschützten Brutvogelart, dem Turmfalken, im Untersuchungsgebiet. Zum aktuellen Zeitpunkt besitzt das Plangebiet folglich eine geringe bis mittlere Wertigkeit für die Avifauna, vor allem für gebüsch- und baumbrütende Arten. Durch die zeitweise Nutzung der Flächen sowie die anliegenden Verkehrsstraßen bzw. Bahnstrecke sowie Bebauung besteht bereits ein erhöhter Stördruck im Untersuchungsgebiet. Dadurch werden sehr störungsempfindliche Arten dauerhaft vergrämt. Der Gehölzbestand bietet potenzielle Bruthabitate für vor allem störungstolerante Vogelarten der Siedlungen, Parks und Gärten.

Unter den eminenten Arten (streng geschützt, gefährdet oder ungünstiger Erhaltungszustand) brütet lediglich der **Turmfalke** (*Falco tinnunculus*) im Untersuchungsgebiet mit einem Brutpaar. Sollte der Baum entfernt werden müssen, ist vorab eine vorgezogene Ersatzmaßnahme zum Erhalt der ökologischen Funktion, durchzuführen. Details sind dem Kapitel Maßnahmen zu entnehmen.

Das Gebiet stellt aufgrund vorhandener Strukturen ein gutes Nahrungshabitat dar. Auch bei den Vögeln gilt, wie bereits bei den Fledermäusen erwähnt, dass Nahrungs- und Jagdbereiche sowie Flugrouten und Wanderkorridore gemäß LANA (Hinweise Artenschutzdefinitionen 2009) als solche nicht dem Verbot des §44 Abs. Nr. 3 BNatSchG unterliegen.

Artenschutzprüfung

Für die vorkommenden und möglicherweise betroffenen Brutvögel mit günstigem Erhaltungszustand in Rheinland-Pfalz (Ampel = grün) wurde eine vereinfachte Prüfung in tabellarischer Form durchgeführt (siehe Kap. 13.2). Die vorkommende streng geschützte Brutvogelart Turmfalke mit Erhaltungszustand günstig (Ampel = grün) wird dabei einer Einzelartprüfung unterzogen.

Bei dem Star, Erhaltungszustand ungünstig-unzureichend (Ampel = gelb), wird auf die Durchführung einer Einzelartprüfung verzichtet, da die störungstolerante Art außerhalb des Eingriffsbereichs benachbart zum Vorhabengebiet brütet.

Für alle übrigen Gastvögel, auf die die Wirkfaktoren keinen Einfluss haben, ist keine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich.

Für die Gruppe der Reptilien wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung bzw. Art-für-Art-Prüfung durchgeführt.

Vorzusehende artenschutzrechtliche Maßnahmen im Bebauungsplan

Vermeidung- und Minderungsmaßnahmen:

1. Einrichtung einer Umweltbaubegleitung
2. Zeitraum der Baufeldräumung nur vom 1. Oktober bis 28. Februar
3. Erhaltung und Schutz von Gehölzen
4. Untersuchung von Kleingärten bzw. eingezäunten privaten Grundstücken spätestens vor Baubeginn auf Vorkommen planungsrelevanter Tierarten
5. Kontrolle von Höhlenbäumen, Habitatbäumen zeitnah vor Rodungen auf Besatz durch Fledermäuse
6. Schonung von Gehölzen
7. Vermeidung von Vogelschlag in Absprache mit einer / einem Ornithologin/ en; Durchführung entsprechender baulicher Maßnahmen
8. Minimierung von Beleuchtungen, Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen:

9. Anbringen von Nisthilfen für Höhlen- / Nischen- / Halbhöhlenbrüter und Fledermäuse
10. Umsiedlung / Vergrämung von Reptilien mit Neuanlage bzw. Optimierung vorhandener Eidechsenhabitate
11. Neuschaffung von Niststätten für Turmfalken

Bei Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen treten keine Verbotstatbestände des § 44 Absatz 1 Satz 1-3 BNatSchG ein.

4.5 Auswirkung auf Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb des **Landschaftsschutzgebietes** „Rheinhessisches Rheingebiet“. Durch die vollständige Veränderung der Biotopstruktur innerhalb des ca. 7,4 ha großen Plangebiets sind Auswirkungen auf das lokale Orts- bzw. Landschaftsbild zu erwarten.
Da das Plangebiet im kompletten Umfeld bereits größtenteils von Siedlungsflächen mit gewerblichem Charakter und Verkehrsstrukturen umgeben, geprägt und deutlich vorbelastet ist, ist der Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes in diesem östlichen Bereich von Budenheim nur noch bedingt vorhanden.

Wesentlichen Auswirkungen auf den Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes sind daher nicht zu erwarten.

Beeinträchtigungen der in der weiteren Umgebung befindlichen **Naturschutzgebiete sowie FFH- und VSG-Gebiete** sowie deren Erhaltungsziele können aus nachfolgend erläuterten Gründen grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Wirkpfade zwischen dem Vorhaben und den Natura-2000-Gebieten bestehen in diesem Fall nicht, da

- die nächstgelegenen FFH-, VSG- und Naturschutzgebiete mindestens **1,0 km bzw. 1,5 km** entfernt liegen,
- zwischen dem Plangebiet und den Schutzgebieten ausgedehnte Siedlungs- und Gewerbeflächen sowie Verkehrsinfrastrukturen (Bahnstrecke, Straßen) liegen,
- dadurch funktionale Beziehungen (z. B. Wanderkorridore, Austauschbeziehungen oder störungsempfindliche Verbindungen) unterbrochen bzw. nicht vorhanden sind und
- aufgrund der Art des Vorhabens keine relevanten zusätzlichen Wirkungen (z. B. Lärm, Erschütterungen, Schadstoffeinträge, hydrologische Veränderungen oder Lichtimmissionen) bis in die Natura-2000-Gebiete zu erwarten sind,

kann hier begründet werden, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele der Natura-2000-Gebiete von vornherein ausgeschlossen werden können.

4.6 Zusammenfassung der schutzgutbezogenen Eingriffsschwere und Darstellung der auftretenden Konflikte

Die schutzgutbezogene Bewertung der Beeinträchtigung erfolgte nach der Matrixtabelle (S. 6) und wurde bereits bei der Darstellung der Schutzgüter samt Auswirkungen integriert. Die Ermittlung der Beeinträchtigungsschwere kam zu folgendem Ergebnis:

Tabelle 4: Matrixtabelle der Eingriffsbewertung nach Schutzgütern

Schutzgut	Wertstufe	Wirkungsstufe	Erwartete Beeinträchtigungen	Konfliktbezeichnung
Boden	3	III	eBs	K 1
Wasser	3	II	eB	
Klima / Luft	4	III	eBS	K 2
bio. Vielfalt	5	III	eBS	K 3
Landschaftsbild	3	III	eBS	K 4

Schutzgut	Wertstufe	Wirkungsstufe	Erwartete Beeinträchtigungen	Konfliktbezeichnung
Kultur- und sonstige Sachgüter	keine Auswirkungen			
Mensch	mittlere bis hohe Beeinträchtigungen durch Lärm und Veränderung der Wohnqualität			
Schutzgebiete	keine wesentlichen Auswirkungen			

Erläuterung der Tabelle:
Wertstufe: **1** sehr gering, **2** gering, **3** mittel, **4** hoch, **5** sehr hoch, **6** hervorragend
Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen / Wirkungsstufe: **I** gering, **II** mittel, **III** hoch
Erwartete Beeinträchtigungen: **eB**: erhebliche Beeinträchtigung, **eBS**: erhebliche Beeinträchtigung mit besonderer Schwere
Bei Eingriffen mit einer erheblichen Beeinträchtigung besonderer Schwere sind i. d. R. weitere schutzgutbezogene Kompensationsmaßnahmen notwendig.

Nach der Bewertung der Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen wird deutlich, dass eine **erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Wasser** zu erwarten ist. Für die **Schutzgüter Boden, Klima, biologische Vielfalt und Landschaftsbild** ist dagegen aufgrund der großflächigen Versiegelung und anthropogenen Überprägung, sowie des Vorkommens streng geschützter Arten eine **erhebliche Beeinträchtigung mit besonderer Schwere** darzulegen.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung konnte festgestellt werden, dass eine Betroffenheit für die Tiergruppe der Reptilien (Zauneidechse, Mauereidechse, Schlingnatter), Vögel (Turmfalke) und Fledermäuse gegeben ist, welche ebenfalls eine Beeinträchtigung darstellt und unter dem Schutzgut biologische Vielfalt als Konfliktpunkt aufgenommen wird.

Es ergeben sich durch die Planung somit grundsätzlich folgende Konflikte:

➢ **K 1**

Beeinträchtigung des Boden- und Wasserhaushaltes durch die Versiegelung von biologisch aktiver Fläche und der damit verbundenen Änderung der Bodenstrukturen und -funktionen

Neuversiegelung durch gepl. Bebauung und Verkehrsflächen

GE-Fläche (max. GRZ 0,8) ca. 23.615 m² x 0,8 =		ca. 18.892 m²
GI-Fläche (max. GRZ 0,9) ca. 2.110 m² x 0,9 =		ca. 1.900 m²
SO-Fläche (max. GRZ 0,8) ca. 15.740 m² x 0,8 =		ca. 12.592 m²
GF-Fläche (max. GRZ 0,8) ca. 9.010 m² x 0,8 =		ca. 7.208 m²
Verkehrsflächen (Straßen)		ca. 9.235 m²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		ca. 4.590 m²
Summe Neuversiegelung		**ca. 54.417 m²**
abzüglich bereits versiegelter Fläche im BBP	./.	ca. 15.440 m²
Summe Nettoneuversiegelung		**ca. 38.977 m²**

Beeinträchtigungen:

- Beeinträchtigung der Bodenstrukturen und -funktionen
- Erhöhung des Oberflächenabflusses

- Reduzierung der Grundwasserneubildung
- Verlust an Versickerungsfläche
- Verlust an Lebensraum für Fauna und Flora

➢ K 2

Beeinträchtigung des lokalen Klimas durch großflächige Errichtung von klimawirksamen Anlagen (Gebäude und Verkehrsflächen) und die Überbauung von Kaltluftproduktionsflächen

gesamtes Plangebiet

Beeinträchtigungen:

- Reduzierung von klimawirksamen Freiflächen und Verdunstungsflächen
- Erhöhung der Wärmeentwicklung durch versiegelte Oberflächen
- Steigerung der verkehrs- und gewerbebedingten Emissionen
- Verlust von sauerstoffproduzierenden Elementen und Reduzierung von Filterelemente durch die Rodung von Gehölzstrukturen

➢ K 3

Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt durch den Verlust von Biotopstrukturen und die Überplanung von Lebensräumen für Tiere

➢ K 3.1 - Verlust von gehölzreichen Gartenbrachen, Grünflächen und Gehölzen

Gesamt: ca. 5,65 ha

- Strukturreiche Flächen:

Biotoptyp		Fläche in m²
BB0	Gebüsch auf ruderalem Standort	135
BB1	Gebüschstreifen als Gehölzstreifen (BD3) mittlerer Ausprägung ausgebildet	165
BD3	Gehölzstreifen mittlere Ausprägung	490
BD4	Böschungshecke mittlere Ausprägung	465
BF2	Baumgruppe überwiegend autochthone Arten, mittlere Ausprägung	200
FS0	Rückhaltebecken Graben mit extensiver Instandhaltung (FN3), naturnah	25
HJ2	Nutzgarten	235
HJ4	Gartenbrache (gehölzreich)	650
HM3a	Strukturreiche Grünanlage mit Höhlenbäumen	8.175
HN2	Trockenmauer	5
HS2	Kleingartenanlage mit hoher struktureller Vielfalt	2.330
HS9	Brachfläche der Kleingartenanlagen (gehölzreich)	19.000

	Gesamtfläche	**31.875**

Strukturarme Flächen:

Biotoptyp		Fläche in m²
BD5	Schnitthecke	95
FS0	Rückhaltebecken Graben mit extensiver (FN3), naturfern	275
HC3	Straßenrand artenarme Krautschicht, Gehölzbestand junger Ausprägung	3.340
HJ1	Ziergarten	1.000
HJ4	Gartenbrache	1.255
HM3	Strukturarme Grünanlage	460
HM6	Höherwüchsige Grasfläche artenarm Instandhaltung	835
HS1	Intensiv genutzte, strukturarme Kleingartenanlage	2.550
HS9	Brachflächen der Kleingartenanlagen	10.860
HW5	Brachfläche der Gewerbegebiete	3.145
KB1	ruderaler trockener Saum	115
LB3	Neophytenflur	685
	Gesamtfläche	**24.615**

- Einzelbaum**:** 1 Laubbaum alter Ausprägung (Buche mit Stammdurchmesser von ca. 90 cm)
- Höhlenbäume: 13 St., ∅ 30 - 50 cm

- Es werden keine geschützten Biotope betroffen - .

- **K 3.2 - Beeinträchtigung von planungsrelevanten Tierarten durch die Neubauvorhaben**

- Reptilien (Zauneidechse, Mauereidechse, Schlingnatter)
- Vögel (10 Gebüsch- und baumbrütende Brutvogelarten mit Brut bzw. Brutverdacht im Gebiet: Turmfalke (streng geschützt), Amsel, Blaumeise, Buchfink, Girlitz, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Nachtigall, Ringeltaube, Zilpzalp)
- Fledermäuse (mehrere Arten: Zwergfledermaus, Mückenfledermaus, Abendsegler, Kleinabendsegler)

Beeinträchtigungen:

- Verlust von Lebensräumen wie Nahrungshabitate, Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die lokale Fauna durch Rodung und Überbauung
- Beeinträchtigungen folgender planungsrelevanter Tierarten:

- **Avifauna**: temporäre Störung von Brutstandorten, Tötung von Individuen ohne Vermeidungsmaßnahmen im Zuge der Baufeldfreimachung möglich, durch Versiegelung gehen Nahrungshabitate verloren, Vogelschlag an Gebäuden möglich
- **Reptilien**: Tötung streng geschützter Arten ohne Vermeidungsmaßnahmen durch Baumaßnahmen möglich, Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden in Anspruch genommen
- **Fledermäuse**: Verlust von Jagdhabitaten, potenzielle Quartiersverluste

➢ **K 4**

Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die bautechnische Überprägung

Beeinträchtigungen:

- Vollständige Überprägung des Geländes mit technisch-konstruktiven Elementen
- Vollständige Veränderung der Eigenart des Planungsraumes durch die zukünftige bauliche Überformung
- Erhöhung von Störungen (Lärm, Abgase, etc.)

➢ **K 5**

Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit durch Lärmemissionen

Beeinträchtigungen:

- Lärmemissionen durch erhöhten Verkehrslärm (Bahntrasse und Mainzer Landstraße)

4.7 Entwicklungsprognose für weitere Belange des Umweltschutzes

4.7.1 Nutzung natürlicher Ressourcen

Die Umsetzung der vorliegenden Planung wird zu einer Nutzung der natürlichen Ressourcen der Schutzgüter Fläche, biologische Vielfalt, Boden- und Wasserhaushalt und Landschaft führen, da eine dauerhafte Beanspruchung des Bodenaufbaus und ein Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen erfolgt.

Die Festsetzung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen trägt aber dazu bei, die Erheblichkeit der Eingriffe zu reduzieren.

4.7.2 Art und Menge der Emissionen

Während der Baumaßnahme werden Schall-, Luftschadstoff-, Geruchs- und Lichtemissionen auftreten, die zu punktuellen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Fauna, Klima und Luft führen können. Diese baubedingten Emissionen sind aber nur von temporärer Natur und werden keine Ausmaße annehmen, die zu einer nachteiligen Auswirkung auf die Schutzgüter führen würden.

Im Rahmen des Betriebs ist mit projektspezifischen Zusatzbelastungen durch Schadstoffe, evtl. Gerüche, Verkehrsemissionen, Produktionslärm, Belichtung usw. zu rechnen. Der Standort befindet sich in einem durch Verkehrsbelastung (Mainzer Landstraße) und Gewerbe bereits geprägten Raum. Aus diesem Grund erfolgt eine Kumulierung der Störungen durch Emissionen. Es sind daher passive Schallschutzmaßnahmen gegen Lärm umzusetzen sowie eine Emissionskontingentierung festzulegen, um die Auswirkungen zu reduzieren.

4.7.3 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Im Rahmen der Bauphase ist mit einem Anfallen von typischen Bauabfällen und auch von Erdmaterial auszugehen. Diese werden in der Regel entsprechend den gesetzlichen Regelungen und Anforderungen sachmäßig entsorgt. Es ist hinsichtlich der baubedingten Abfälle nicht mit relevanten Auswirkungen zu rechnen.

Auf einen sparsamen Umgang mit Ressourcen und die ordnungsgemäße Entsorgung von Abfällen im Rahmen der Bauarbeiten wird dennoch aufmerksam gemacht. Hier sind die gültigen Rechtsvorschriften zu beachten.

Die Ansiedlung von weiteren Industrieanlagen bzw. Gewerben wird zu einer Steigerung der erzeugten Abfallmenge führen. Die Anlagen werden jedoch an das örtliche Abfallentsorgungssystem angeschlossen, auch an die Schmutzwasserkanalisation. Somit sind die Regeln der Kreislaufwirtschaft und Gesetze zur Abfallbeseitigung zu beachten. Erhebliche Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten.

4.7.4 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Bei dem vorliegenden Vorhaben handelt es sich um die Entwicklung eines Industrie- und Gewerbegebietes sowie von Einzelhandelsflächen (Sondergebiet) und einer Gemeinbedarfsfläche (Feuerwehr). Zwar ist mit der Ansiedlung von Industrie- und Gewerbeanlagen eine Erhöhung der mit der Produktion und Verkehr verbundenen Stoffe anzunehmen, diese werden jedoch durch allgemein gültige Vorschriften zum Umweltschutz (u.a. Bundes-Immissionsschutzgesetz, Umweltschadensgesetz, TA-Luft) geregelt und somit werden die Schadstoffemissionen aus dem Betrieb im Genehmigungsverfahren und bei Einhaltung der Schallschutzmaßnahmen gem. BBP auf das gesetzlich zulässige Maß beschränkt.

Hierdurch können grundsätzlich Umweltrisiken ausgeschlossen werden. Erhebliche Risiken für die menschliche Gesundheit sowie die Umwelt sind somit nicht zu erwarten.

4.8 Kumulierung von Auswirkungen

Kumulierende Auswirkungen liegen dann vor, wenn die Auswirkungen von benachbarten Vorhaben in Verbindung stehen. Dies kann dazu führen, dass die Schwelle der Erheblichkeit überschritten wird, selbst wenn einzelne Vorhaben für sich alleine betrachtet keine erheblich negativen Umweltauswirkungen bedingen.

Südlich des Plangebiets ist die Errichtung eines Allgemeinen Wohngebietes (Bebauungsplan „Wäldchenloch“, ca. 6,4 ha) vorgesehen. Die baurechtliche Grundlage dafür wurde durch das Inkrafttreten des Bebauungsplanes geschaffen (2023). Der Bebauungsplan wird zu einer Versiegelung in Höhe von ca. 3,4 ha führen. Insgesamt führen beide Bebauungspläne zu einer Versiegelung von über 7 ha im engen räumlichen Zusammenhang. Dies trifft ebenfalls auf die sonstigen Schutzgüter zu. Durch die Entfernung von Gehölzbeständen in beiden Plangebieten und die Überbauung und Zerstörung von Gehölzbeständen werden ebenfalls Auswirkungen auf Klima, biologische Vielfalt und Landschaftsbild auftreten. Insbesondere die lokalklimatische Wirkung wird durch die hohe Neuversiegelung verstärkt.

Da die Beeinträchtigung der für kumulierende Wirkungen relevanten Schutzgüter für beide Gebiete jeweils als erheblich eingestuft sind, werden diese Auswirkungen bereits im Rahmen des jeweiligen Bebauungsplanverfahrens abgehandelt und durch Maßnahmen innerhalb sowie außerhalb der Geltungsbereiche kompensiert.

Weitere geplante Vorhaben liegen im Umfeld des Plangebiets nicht vor.

4.9 Eingesetzte Stoffe und Techniken

Negative Umweltauswirkungen, die durch die Nutzung bestimmter Stoffe und Techniken entstehen können, sind bei dem vorliegenden Vorhaben nicht zu erwarten.

Bei Gewährleistung der gängigen Normen, Verfahren und Gesetze und einer fachgerechten Entsorgung der Mittel können die verursachten Auswirkungen als vernachlässigbar gelten.

4.10 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder (Natur-)Katastrophen und damit verbundene Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter im Plangebiet

Unter diesem Punkt erfolgt eine Erfassung von Umwelteinwirkungen, welche die Folge von Unfällen oder Katastrophen sind, die von dem vorliegenden Bauleitplan ausgehen können bzw. denen der Bauleitplan ausgesetzt ist.

Das Plangebiet liegt innerhalb von Überflutungsbereichen (bei HQ 100 – 100-jähriges Hochwasserereignis), sodass Gefährdungen durch Hochwasser grundsätzlich nicht auszuschließen sind. Die Auswirkungen können aber durch eine angepasste Bauweise reduziert werden (siehe auch Hinweise und Empfehlungen).

Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Je nach Art der sich im Plangebiet ansiedelnden Betriebe bzw. Industrieanlagen kann sich der bei Brandfällen entstehende Rauch zu einer Gefahr für sich im Umfeld befindliche Menschen oder Tiere und Pflanzen entwickeln. Auch Havarien in Folge von Unfällen können einen Schadensfall auslösen.

Anzunehmen ist auch, dass durch Löscharbeiten oder durch Havarien (Leckagen) verunreinigtes Lösch- oder Schmutzwasser in das Grundwasser oder in die Regenrückhaltebecken im Norden gelangen können und zu einem Umweltschaden führen können.

4.11 Beschreibung der zu erwartenden Wechselwirkungen

Die Wechselwirkungen wurden bereits im Rahmen der Abhandlung der Auswirkung auf die einzelnen Schutzgüter thematisiert. Als zu erwartende Wechselwirkungen sind bei dem projektierten Vorhaben zu beschreiben:

- Die Planung führt aufgrund der Versiegelung durch Zuwegungen und bauliche Anlagen zu Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes (Verringerung der Grundwasserneubildung, Zerstörung des Bodengefüges). Dies führt darüber hinaus zum Verlust von Lebensraum sowie zu Beeinträchtigungen der lokalen Flora und Fauna.
- Die Nutzung des Plangebiets als Industrie- und Gewerbegebiet sowie als Einzelhandel und Fläche für den Gemeinbedarf wird durch die entstehenden Emissionen u. U. zu einer Verschlechterung der Wohnqualität der umliegenden Wohngebiete führen.
- Durch die bautechnische Überprägung des Plangebiets ist zudem mit einer lokalen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu rechnen und sie trägt zu einer Erwärmung des lokalen Klimas bei.

4.12 Bestandsbewertung nach dem Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes in Rheinland-Pfalz

Die Bewertung des Ist-Zustandes des Plangebiets wird nach dem Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes in RLP des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie

und Mobilität durchgeführt (Stand Mai 2021). Hierbei wird der Ist-Zustand des Eingriffsbereiches dem später angestrebten Planungszustand gegenübergestellt und in Form von Biotopwertpunkten (BPW) wiedergegeben.

Das Ergebnis des Bewertungsverfahrens zum aktuellen Zustand der Eingriffsfläche ist im Anhang 2 dargestellt und wird hier zusammenfassend wiedergegeben:

Ermittlung des Biotopwertes vor dem Eingriff:	**646.039 BWP**

5 ENTWICKLUNGSPROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Es ist davon auszugehen, dass ohne eine Realisierung der vorliegenden Bebauungsplans die vorliegenden Strukturen in ihrer Gänze mittelfristig so verbleiben würden. Ob eine Nutzung der Flächen als Kleingartensiedlung möglich wäre, ist fraglich. Eine Wiederkehr zur alten Nutzung würde aber zu einem Verlust der Gehölzstrukturen führen.

Bei einer fehlenden Nutzung werden die bereits vorhandenen Gehölzstrukturen im Rahmen der Sukzession an Fläche hinzugewinnen und das Gebiet würde mittel- bis langfristig mit Gehölzen bewachsen sein.

6 BESCHREIBUNG DER MASSNAHMEN, MIT DENEN NACHTEILIGE UMWELTAUSWIRKUNGEN VERMIEDEN, VERMINDERT ODER – SOWEIT MÖGLICH – AUSGEGLICHEN WERDEN

Auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 15 Abs. 1 BNatSchG sind die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die geplante Bebauungsplanung zu vermeiden, auszugleichen oder zu ersetzen. Zwar stellt die Bauleitplanung selbst keinen Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild dar, sondern bereitet diesen lediglich vor. Dennoch sind vermeidbare Beeinträchtigungen durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild sowie auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Das vorliegende Maßnahmenkonzept wird in den Bebauungsplan in Form von landespflegerischen Festsetzungen u.a. gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a, b BauGB integriert.

In nachfolgenden Text erfolgt eine Übersicht der zur Kompensation vorgesehenen Maßnahmen sowie deren Zuordnung zu den durch das projektierte Vorhaben zu erwartenden Eingriffen (Eingriff-Ausgleichsbilanz). Die verwendeten Zeichen haben folgende Bedeutung:

K 1	Nummer eines Konfliktschwerpunktes
CEF	Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (*measures that ensure the continued ecological functionality*)
V	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme
A	Ausgleichsmaßnahme
... 1	Nummer einer Maßnahme
Ö	Öffentliche Maßnahme
P	Private Maßnahme

6.1 Auflistung von Maßnahmen innerhalb des Plangebiets des BBP „Kirchstraße“ sowie CEF-Maßnahme außerhalb des Plangebietes

6.1.1 CEF-Maßnahmen

Nr. der Maßnahme	Eingriffszuordnung
CEF 1 Ö/P	*K 3*

Beschreibung der Maßnahme:

Umsiedlung/Vergrämung von Reptilien vor Baufeldräumung in geeignete externe Ersatzhabitate

Im Zeitraum von April bis Mitte Juni sind die Zaun- und Mauereidechsen sowie ggf. Schlingnatter durch Vergrämung kombiniert mit Umsiedlung in vorher angelegte, geeignete Habitatflächen vor einer potenziellen Individuentötung zu schützen.

Vor und während der Umsiedlungen müssen verbuschte/zugewachsene Bereiche im Plangebiet teilweise freigestellt/ Schneisen gemäht werden, um den Fang der Tiere zu ermöglichen. (Januar bis Ende Februar)

Es ist hierbei eine Umsiedlung von Mauereidechse und Schlingnatter auf eine gemeinsame Fläche möglich, während für die Zauneidechse separate Flächen benötigt werden, um eine Konkurrenz unter den Arten zu vermeiden.

Die Ersatzhabitate sowie die Flächen, die von Tieren freigehalten werden müssen, sind mit einem Reptilienschutzzaun (Kunststoff, glatt, Höhe min. 50 cm über dem Boden) zu umgeben (März).

Die exakte Vorgehensweise ist im Vorfeld mit einer ökologischen Baubegeleitung bzw. einem Biologen abzustimmen:

Die gewählten Standorte der Ersatzhabitate wurden in Absprache mit dem Büro BG NATUR, Herr Tauchert, festgelegt.

1. Ersatzhabitat für Mauereidechse und Schlingnatter:

Ausgleichsfläche für das NBG „Wäldchenloch“ Budenheim, östlich des Plangebietes.

Eidechsenbiotop „ Kleiner Berg“, Gemeinde Budenheim, Flur 6, Parzelle 221/8 (20.557 m²), ca. 400 m südlich Plangebiet. Die Fläche wurde ursprünglich für die Zauneidechse angelegt, ist aber zwischenzeit von der Mauereidechse besiedelt.

Ersatzhabitat für Mauereidechse und Schlingnatter durch vorherige Aufwertung und Optimierung der Fläche mit zusätzlichen Habitatstrukturen (Stein- Holz- und Sandstrukturen), Freistellen verbuschter Bereiche sowie Entwicklung von Extensiv-Grünland; Anlage von mindestens 5 Habitatstrukturen.

2. Ersatzhabitat für Zauneidechse

Gemeinde Budenheim, Flur 3, Parzellen 22 bis 24, (2.788 m²) ca. 2,0 km östlich des Plangebietes.

Lage im Landschaftsschutzgebiet und südlich eines Naturschutzgebietes und Vogelschutz-gebietes sowie in einem extensiv genutztem Bereich mit bereits verschiedenen ausgewiesenen Flächen für naturschutzfachliche Maßnahmen.

Fläche: Brachgefallenes Grünland mit Bäumen auf sandigem Standort

Maßnahme: Entwicklung von Magergrünland / Sandrasen durch Beweidung oder Mahd als Lebensraum für Zauneidechse. Ergänzung von Strukturelementen wie Totholz, Steinhaufen.

Diese Flächen sind vor einer Umsiedlung durch eine ökologische Baubegleitung / einen Biologen auf eine bereits bestehende Besiedlung zu prüfen. Abhängig davon sind die Anzahl und Größe erforderlicher Lebensraumstrukturen festzulegen.

Regelmäßige Kontrolle und Pflege der Zäune sowie der Ersatzhabitate.

Abb. 18 -. Eidechsenhabitat „Kleiner Berg“ (rote Umrandung), Gemarkung Budenheim, Flur 6, Parzelle 221/8

Abb. 19 - Potenzielles Zauneidechsen-Ersatzhabitat, Gemarkung Budenheim, Flur 3, Parz. 22 bis 24

Mit Hilfe einer Umsiedlung in nahe gelegene geeignete und vorher durch Anlage essentieller Habitatstrukturen in seinen Lebensraumeigenschaften aufgewertete Flächen können die Verbotstatbestände vermieden werden. Für eine Umsiedlung von Tieren ist aktuell keine Ausnahme gem. § 45 (7) Nr. 5 BNatSchG notwendig.

Die Umsetzung sowie die dauerhafte rechtliche Sicherung der CEF-Maßnahmen müssen spätestens bis zum Satzungsbeschluss gewährleistet sein. Die Sicherung kann insbesondere durch einen städtebaulichen Vertrag, einen Gestattungsvertrag, eine dingliche Sicherung oder ein anderes geeignetes rechtliches Sicherungsinstrument erfolgen.

§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 44 ff. BNatSchG

Begründung der Maßnahme:

Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG

CEF 2 Ö/P	*K 3*

Beschreibung der Maßnahme:

Anbringen von Turmfalken-Nistkästen an Gebäuden oder Bäumen zur Neuschaffung von Niststätten für Turmfalken im Umfeld des Geltungsbereichs

Da eine Besiedlung eines Horstes, einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte, durch streng geschützte Vogelarten, hier den Turmfalken, vorliegt, müssen im Vorfeld der Entfernung des Nestes durch eine Rodung / Fällung des Baumes 2 Nisthilfen in Form von Turmfalken-Kästen (z.B. Turmfalkennisthöhle Nr.28 von Schwegler oder vergleichbar) im Einzugsbereich des aktuellen Nestes installiert werden. Hierzu können Bäume, aber auch Gebäudefassaden im Umfeld genutzt werden. Bevorzugt sollten die Nisthilfen an Bäume oder Gebäude in mehr als 5 m Höhe im Bereich des Gewerbegebietes (GE) oder der Fläche für den Gemeinbedarf (GF) angebracht werden.

Der Standort der Nistkästen ist mit der ökologischen Baubegleitung abzustimmen.

Gesamtanzahl: **2 St.**

§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 44 ff. BNatSchG

Begründung der Maßnahme:

Schaffung von Ersatzlebensräumen / Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG

6.1.2 Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen im Plangebiet

V 1 Ö/P *Schutzgut biolog. Vielfalt*	*K 3*

Beschreibung der Maßnahme:

Durchführung der Gehölzrodungen und Baufeldräumungen (Abräumung der Vegetationsschicht und Abschieben des Oberbodens) nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtphase heimischer Tierarten

Die erforderliche Rodung der Gehölzbestände sowie die Baufeldräumung ist nur in der Schonzeit, im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar (außerhalb der Brut- und Aufzuchtphase von heimischen Tierarten) durchzuführen.

§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 39 und § 44 ff. BNatSchG

Begründung der Maßnahme:

Vermeidung der Beeinträchtigung von Wildtieren während der Brut- und Aufzuchtphase / Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG

V 2 Ö/P - *Schutzgut biolog. Vielfalt*	*K 3*

Beschreibung der Maßnahme:

Überprüfung von Kleingärten und Privatgrundstücken vor Baufeldfreimachung bzw. Gehölzrodung auf Vorkommen planungsrelevanter Tierarten

Kleingärten bzw. eingezäunte private Grundstücke sind nach Nutzungsaufgabe, spätestens jedoch rechtzeitig im Vorfeld der Baufeldräumung und Gehölzrodungen, nach Strukturen zu untersuchen,

die von planungsrelevanten Tierarten (z.B. Amphibien, Bilche, Reptilien) genutzt werden könnten. Ein Ausschluss der Betroffenheit nach §44 BNatSchG ist mithilfe einer fachkundigen Person wie Biologe oder vergleichbar notwendig.

§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 39 und § 44 ff. BNatSchG

Begründung der Maßnahme:

Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG

V 3 Ö/P - *Schutzgut biolog. Vielfalt*	*K 3*

Beschreibung der Maßnahme:

Untersuchen von Höhlenbäumen/Einzelbäumen mit quartierbietenden Strukturen auf Besatz von Fledermäusen im Winterhalbjahr vor Rodungen

Die durch die Baumaßnahme entfallenden Habitatbäume im Westen des Geltungsbereichs sind zeitnah vor den Rodungen auf einen Besatz durch Fledermäuse hin zu kontrollieren, um eine Tötung oder Verletzung von Tieren zu vermeiden.
(Da die Rodungen grundsätzlich im Winterhalbjahr stattfinden (siehe Maßnahme V 1), ist nicht mit Fortpflanzungsstätten von Vögeln zu rechnen).
Ist das untersuchte Quartier gut einsehbar und mit Sicherheit nicht besetzt, so ist der Eingang zu verschließen, damit sich zwischen Kontrolle und Rodung kein Tier mehr darin ansiedelt.
Bei einem Besatz muss das weitere Vorgehen individuell von der ökologischen Baubegleitung beurteilt werden.

Vorgefundene Höhlen sind durch Nist- oder Quartierhilfen auszugleichen (Ausgleich 1:2), auch wenn sie zum Zeitpunkt der Kontrolle nicht besetzt sind (siehe Maßnahme A 2).

Sollten weitere Bäume mit Baumhöhlen bzw. potenziell quartierbietenden Strukturen im Rahmen der Maßnahme V 2 nachgewiesen werden, die gefällt werden sollen, so ist ebenfalls ein adäquater Ausgleich (Ausgleich 1:2) für den damit verbundenen Verlust von Niststätten für höhlenbrütender Vogelarten bzw. für den Verlust potenziell quartierbietender Strukturen für Fledermäuse zu erbringen.

§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 39 und § 44 ff. BNatSchG

Begründung der Maßnahme:

Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG

V 4 Ö/P - *Schutzgut biolog. Vielfalt / Landschaftsbild*	*K 3 / K 4*

Beschreibung der Maßnahme:

Erhalt von ökologisch bedeutsamen Gehölzbeständen auf einem Privatgrundstück sowie im Bereich des Straßenbegleitgrüns an der Mainzer Landstraße

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Gehölzbestände auf dem Privatgrundstück (Buche Stammdurchmesser 90 cm) im Norden sowie entlang der Mainzer Landstraße (17 Laubbäume mit Stammdurchmesser von 10-40 cm und Teilabschnitte einer Böschungshecke) sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang nachzupflanzen.

(10 Ahorn STU 20 – 25 cm, 1 Eiche STU 40 cm, 1 Esche STU 10 cm, 5 Feld-Ahorn STU 20 – 30 cm)

Gesamtanzahl Bäume:	**18 St.**
Gesamtfläche Böschungshecke :	**305 m²**

Öffentlich: § 9 Abs. 25b BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO / Privat: (Empfehlung) § 9 Abs. 25b BauGB

Begründung der Maßnahme:

Erhalt von ökologisch und landschaftsgestalterisch sowie klimatisch bedeutsamen Strukturen / Erhalt von gebietsinternen Biotopstrukturen als Lebensraum für die Fauna

V 5 Ö - *Schutzgut biolog. Vielfalt*	*K 3*

Beschreibung der Maßnahme:

Schutz von Gehölzen während des Baubetriebs

Die zur Erhaltung und Schutz gekennzeichneten Gehölze sind gemäß DIN 18 920 und der R SSB 2023 während des Baubetriebes zu schützen. Als Schutzmaßnahmen sind in erster Linie zu berücksichtigen:

- keine Abgrabungen und Aufschüttungen im unmittelbaren Wurzelbereich,
- Vermeidung von Bodenverdichtungen im unmittelbaren Wurzelbereich,
- ggf. Schutz der Bäume durch die Aufstellung eines Bauzaunes während der Bauphase,
- Schutz des Stammes und des Astwerkes bei Bauarbeiten im unmittelbaren Umfeld, ggf. durch Abmarkierung bzw. Anbringung eines Schutzzaunes.

Entfallende Gehölze sind durch Neupflanzungen von standortgerechten Gehölzen in der nächstmöglichen Pflanzperiode (weitestgehend) gleichwertig und gleichartig zu ersetzen.

Gesamtanzahl Bäume:	**18 St.**
Gesamtfläche Böschungshecke :	**305 m²**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO

Begründung der Maßnahme:

Vermeidung der Beschädigung von Bäumen durch Bauarbeiten

V 6 Ö/P - *Schutzgut Boden*	*K 1*

Beschreibung der Maßnahme:

Beachtung des Bodenschutzes bei Bauarbeiten (u.a. DIN 18 915 und 19 731)

Die Bodenarbeiten sind nach den einschlägigen Vorschriften der DIN 18 915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“) sowie der DIN 19 731 („Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut“) durchzuführen. Die vorhandenen Oberböden sind abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern und an den zu begrünenden Freiflächen wieder einzubauen. Überschüssiger Oberboden ist an anderer Stelle zu verwerten.

Für die Verwertung von überschüssigem Bodenmateriel auf landwirtschaftlichen Flächen ist eine separate Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich, welche gesondert zu beantragen ist.

§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 202 BauGB

Begründung der Maßnahme:

Schutz von Oberboden

V 7.1 Ö/P - *Schutzgut Boden / Wasser* *K 1*

Beschreibung der Maßnahme:

Verwendung von versickerungsfähigen Belägen für Oberflächenbefestigungen im GE, GI und GF

Im Gewerbegebiet (GE), im Industriegebiet (GI) sowie auf Flächen für den Gemeinbedarf (GF) „Feuerwehr“) sind neu zu befestigende Oberflächen (z.B. Wege, Lagerplätze, Park- und Stellplätze) mit wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien anzulegen (z.B. Rasenfugenpflaster, Dränpflaster, Schotterrasen oder gleichwertiger Aufbau), sofern betriebliche Belange nicht entgegenstehen.

Bituminöse, betonierte oder sonst wie befestigte Oberflächen sind ausschließlich für Fahrbahnen, Grundstücks- und Gebäudezufahrten wie auch für Lager-, Aufstell-, Abstell- und Sammelflächen zulässig, sofern betriebliche Belange dies erfordern.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO

Begründung der Maßnahme:

Minderung der Neuversiegelung / Reduzierung des Oberflächenabflusses / Schutz von Bodenfunktionen und des Wasserhaushaltes

V 7.2 P - *Schutzgut Boden / Wasser* *K 1*

Beschreibung der Maßnahme:

Verwendung von versickerungsfähigen Belägen für Oberflächenbefestigungen im SO

Im Sonstigen Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“), sind erstmalig hergestellte Stellplätze mit wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien anzulegen (z.B. Rasenfugenpflaster, Dränpflaster, Schotterrasen oder gleichwertiger Aufbau), sofern betriebliche Belange nicht entgegenstehen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO

Begründung der Maßnahme:

Minderung der Neuversiegelung / Reduzierung des Oberflächenabflusses / Schutz von Bodenfunktionen und des Wasserhaushaltes

V 7.3 Ö/ P - *Schutzgut Boden / Wasser* *K 1*

Beschreibung der Maßnahme:

Rückbau nicht mehr benötigter befestigter Flächen zu Vegetationsflächen

Nicht mehr benötigte befestigte Flächen insbesondere im Umfeld der Mainzer Landstraße sind zu Vegetationsflächen zurückzubauen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO

Begründung der Maßnahme:

Minderung der Neuversiegelung / Reduzierung des Oberflächenabflusses / Schutz von Bodenfunktionen und des Wasserhaushaltes

V 8 Ö/P - *Schutzgut Wasser / biolog. Vielfalt*	*K 1 / K 3*

Beschreibung der Maßnahme:

Verdunstung / Versickerung / Rückhaltung von Niederschlagswasser auf Baugrundstücken
Das im Gewerbegebiet (GE), Industriegebiet (GI), Sonstigen Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“), sowie auf der Fläche für den Gemeinbedarf (GF „Feuerwehr“) anfallende unbelastete bzw. gering belastete Niederschlagswasser ist dort zur Verdunstung / Versickerung / Rückhaltung zu bringen.
Die erforderlichen Verdunstungs- / Versickerungs- / Rückhalteflächen in Erdbauweise sind mit einer krautreichen, standortgerechten Regio-Saatgutmischung (mindestens 30 % Kräuteranteil) zu begrünen.
Die Rückhalteanlagen (z. B. Regenrückhaltebecken, Mulden, abgedichtete Zisternen) sind so zu bemessen, dass ein Rückhaltevolumen von 30 l/m² abflusswirksamer Fläche bereitgestellt werden kann. Entsprechende Nachweise sind im Rahmen der Genehmigungs- / Ausführungsplanungen zu bringen.
Über den Notüberlauf und Regenwasserhausanschluss kann das Niederschlagswasser - sofern es nicht als Brauchwasser genutzt wird (siehe Teil II, Ziffer 3.3) - nach Durchlaufen der Rückhaltemaßnahme der öffentlichen Regenwasserleitung bzw. der Regenwasserrinne in der Kirchstraße zugeleitet werden, mit anschließender Einleitung in die öffentliche Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser.
Zur Bereitstellung des erforderlichen Rückhaltevolumens können die Rückhalteanlagen mit der Niederschlagswasserbewirtschaftung per extensiver Dachbegrünung kombiniert werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO

Begründung der Maßnahme:

Wasserrückhaltung und Verdunstung des anfallenden Regenwassers / Reduzierung und Verzögerung des Oberflächenabflusses als Regenwassermanagement

V 9 Ö/P - *Schutzgut biolog. Vielfalt*	*K 3*

Beschreibung der Maßnahme:

Verwendung von Lampen mit geeignetem Farbton im insektenfreundlichen Spektralbereich für die Außenbeleuchtung im gesamten Plangebiet

Zur Minimierung beleuchtungsbedingter Lockeffekte auf Nachtinsekten und Fledermäuse ist im Plangebiet bei wesentlichen Änderungen und / oder bei Neuinstallationen der öffentlichen und privaten Außenbeleuchtung (Beleuchtungen an Straßen und Wegen - ebenso wie Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke und beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen) die Verwendung von energiesparenden, blendfreien, streulichtarmen sowie tierfreundliche Lampen vorzusehen und auf das notwendige Maß zu reduzieren.

Zulässig sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die eine gebündelte Abstrahlung des Lichts zum Boden besitzen und mit einem wirkungsarmen Spektrum (geschlossene warmweiß getönte LED mit Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin) versehen sind. Die Begrenzung auf **3.000 K** orientiert sich an den Empfehlungen des Bundesamtes für Naturschutz (BfN).

Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahlende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind nicht zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. Nr. 24 BauGB

Begründung der Maßnahme:

Vermeidung der Beeinträchtigung nachtaktiver Tiere / Minderung von Lichtverschmutzung

V 10 Ö/P - *Schutzgut biolog. Vielfalt*	*K 3*

Beschreibung der Maßnahme:

Berücksichtigung des Vogelschutzes bei der Planung und Herstellung von Gebäuden und Glaselementen

Zur Minimierung des Vogelschlags erfolgt eine fachgerechte Ermittlung und Bewertung der Signifikanzhöhe des Kollisionsrisikos durch eine/n Ornithologin/en (oder vergleichbar) auf Grundlage der baulichen Eigenschaften von Bestandsgebäuden bzw. in Planung befindlicher Neubauten und deren Umgebung, um in einem zweiten Schritt die Notwendigkeit zur Umsetzung von Maßnahmen zu formulieren. Bei einer Verwendung großer Glasflächen und bei Glasflächen mit Risiko für Vogelschlag sind zur Vermeidung von Vogelschlag an Glas Maßnahmen auszuführen:

- Einsatz mattierter, geriffelter, gerippter, sandgestrahlter, o.ä. Materialien.
- Einsatz transluzenter Gläser, z.B. Gussglas, Glasbausteine, Stegplatten.
- Einsatz eingefärbter (unter Berücksichtigung des Reflexionsgrades) oder undurchsichtiger Materialien.
- Einsatz reflexionsarmer Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von < 8 %, bzw. < 15%, je nach Scheibengröße (ggf. sind ergänzende Maßnahmen erforderlich).
- Bedrucken der Glasoberfläche mit einem als hochwirksam nachgewiesenen Punkt-/Streifenmuster
- Vorgelagerte Konstruktionen, z.B. Rankgitterbegrünungen oder Rahmenkonstruktionen.
- Einsatz von nicht transparentem Glas in Bereichen, wo vor Fenstern eine Brüstung bzw. Absturzsicherung errichtet wird, zur Verringerung der sichtbaren Glasfläche.

Es wird auf den Beschluss der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (Stand: Februar 2021) zur „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas“ hingewiesen. Es wird auf die in Tests nachgewiesen hochwirksamen Muster aus Rössler & Doppler (2022) „Vogelanprall an Glasflächen - Geprüfte Muster“ (Wiener Umweltanwaltschaft Prüfanlage der Biologischen Station Hohenau-Ringelsdorf) hingewiesen.

Als Planungshilfe dient zudem die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ von Rössler, M., W. Doppler, R. Furrer, H. Haupt, H. Schmid, A. Schneider, K. Steiof & C.Wegworth (2022), 3., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach.

§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 39 und § 44 ff. BNatSchG

Begründung der Maßnahme:

Vermeidung der Beeinträchtigung von Vögeln / Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG

V 11 P - *Schutzgut Mensch*	*K 5*

Beschreibung der Maßnahme:

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen auf die menschliche Gesundheit durch Lärmemissionen durch passiven Lärmschutz

Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Aufgrund der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche sind Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen. Die Anforderungen an den passiven Schallschutz gemäß der DIN 4109-1:2018-01, entsprechend den aktuellen Technischen Baubestimmungen VV TB RP sind einzuhalten.

Zur Voreinschätzung der erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R´w,ges der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 sind in der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung die höchsten zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel La im Plangebiet für schutzbedürftige Aufenthaltsräume aufgrund der Verkehrsgeräusche dargestellt.

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Begründung der Maßnahme:

Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Geräusche / Vermeidung der Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit durch Lärm

V 12 Ö/P - *Schutzgut biolog. Vielfalt*	*K 3*

Beschreibung der Maßnahme:

Beauftragung einer ökologischen Baubegleitung

Die zertifizierte Umweltbaubegleitung, d.h. eine zertifizierte fachkundige Person ist rechtzeitig vor Baubeginn in die Planung des Bauablaufs einzubinden. Wesentliche Bestandteile der Arbeit der ökologischen Baubegleitung sind u.a. die Abstimmungen zu allen arten- und naturschutzfachlich relevanten Maßnahmen und Durchführungszeiten, die Konkretisierung und Optimierung von Maßnahmen (z.B. Rodungszeitpunkte, Bautabuzonen, Baufeldbegrenzung) und die fachliche Begleitung des Baugeschehens durch regelmäßige Zustandsberichte, Begehungen, Berichterstattung etc. Die UBB dokumentiert die Umsetzung der getroffenen Maßnahmen, wie z.B. die Vorbereitung und Begleitung der Baustelleneinrichtung, und unterstützt den Bauablauf bei der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände.

Begründung der Maßnahme:

Kontrolle der Einhaltung der aufgestellten Maßnahmen und der Einhaltung der Gesetze zum besonderen Artenschutz

6.1.3 Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet

A 1 Ö - *Schutzgut Wasser / Klima / biolog. Vielfalt / Landschaftsbild*	*K 1 / K 2 / K 3 / K 4*

Beschreibung der Maßnahme:

Anlage einer Rückhaltefläche für Niederschlagswasser in naturnaher Ausbildung und mit landschaftsgestalterischer Einbindung durch Gehölzanpflanzungen

Die geplante Retentionsanlage ist möglichst naturnah in Erdbauweise, unregelmäßigen Randausbildung und wechselnden Böschungsneigungen auszubilden.

Die Fläche zur Rückhaltung von Niederschlagswasser ist zu mind. 10 % mit heimischen und standortgerechten Strauchgruppen, Einzelsträuchern und Laubbäumen II.Ordnung zu bepflanzen.

Für Gehölzpflanzungen ist die regionale Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ (VkG 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (BMU, Januar 2012) sicherzustellen.

Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Bereiche der Retentionsfläche sind mit einer krautreichen, standortgerechten heimischen Regio-Saatgutmischung (mindestens 30 % Kräuteranteil) zu begrünen.

Die Pflege der Retentionsanlagen erfolgt extensiv und ist auf das technisch unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Gesamtfläche:	**ca. 4.785 m²**
Gehölze:	ca. 480 m²
Gräser- und Kräuterflur:	ca. 4.305 m²

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO

Begründung der Maßnahme:

naturnahe und landschaftsgerechte Ausbildung der Rückhaltefläche / Verbesserung der Lebensraumfunktion für Flora und Fauna

A 2 Ö/P - *Schutzgut biolog. Vielfalt*	*K 3*

Beschreibung der Maßnahme:

Anbringung von Nisthilfen für Höhlen-/Nischen/Halbhöhlenbrüter und Fledermauskästen an Neubauten oder in verbleibendem Baumbestand

Als Ersatzmaßnahme für den Verlust von Höhlenbäumen sind mindestens 26 Nistkästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter sowie Fledermäuse in dem verbleibenden Baumbestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu befestigen (z.B. Fa. Schwegler Typ 1B, 2HW, 1N oder vergleichbar). Ist dies nicht möglich, sind Kästen für Höhlen- /Halbhöhlen/Nischenbrüter sowie Fledermäuse an neuen Fassaden anzubringen oder in die neuen Fassaden zu integrieren (z.B. Fa. Schwegler Kasten Nist- und Einbaustein Typ 24 und Typ 26 und 1HE oder vergleichbar).

Gesamtanzahl: 26 St.

§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 39 und § 44 ff. BNatSchG

Begründung der Maßnahme:

Schaffung von neuen Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel und Fledermäuse / Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG

A 3 Ö/P - *Schutzgut Klima / biolog. Vielfalt / Landschaftsbild*	*K 2 / K 3 / K 4*

Beschreibung der Maßnahme:

Begrünung und gärtnerische Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im gesamten Plangebiet

Im gesamten Plangebiet sind die nicht überbaubaren, unbefestigten Grundstücksflächen der Neubauten, die keine Funktion als Zuwegung, zulässige Nebenanlagen, Rangierflächen oder Ein- und Ausfahrten übernehmen, als Vegetationsflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Eine struktur- und artenreiche Gestaltung der Vegetationsflächen ist anzustreben.

Bei einer gärtnerischen Neugestaltung der nicht bebaubaren Flächen sind mindestens 10 % der nicht überbaubaren Flächen im Industriegebiet (GI), im Gewerbegebiet (GE) und auf der Fläche für den Gemeinbedarf (GF) sowie mind. 20 % im Sonstigen Sondergebiet (SO "Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung") mit einer standortgerechten Gehölzbepflanzung gemäß Gehölzliste in Form von Hecken oder Einzelsträuchern anzulegen.

Die zu pflanzenden Gehölze müssen der Mindestqualität, der Gütebestimmung und dem Vorkommensgebiet gemäß den Vorgaben zur Pflanzqualität entsprechen.
Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und entsprechend zu pflegen. Die Anpflanzungen gem. A 4 (Stellplatzbegrünung) können hierbei mit angerechnet werden.

Zudem ist in dem Gewerbegebiet (GE), dem Sonstigen Sondergebiet (SO "Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung") sowie der Fläche für den Gemeinbedarf (GF) je angefangener 1.000 m² Grundstücksfläche 1 Laubbaum-Hochstamm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (ca. 48.365 m²/ 1000 m² = 48 St.).

Die Baumstandorte haben die Mindestanforderungen der DIN 18916 zu erfüllen, die eine offene Baumscheibe von mind. 6 m² und 12 m³ Wurzelraum mit einer Tiefe von mind. 0,8 m verlangt.

Artenarme, großflächig mit Materialschüttungen (Kies, Steine, Schotter oder ähnliche Materialien mit gleicher Beschaffenheit) bedeckte Flächen mit wenig oder ohne Bepflanzung (s.g. Schottergärten), sofern sie gärtnerisch angelegt wurden und keine Verkehrsfläche oder Aufenthaltsbereiche (z.B. Terrasse) darstellen, sind unzulässig.

Gesamtfläche nicht überbaubarer Grundstücksfläche :	**ca. 9.884 m²**
Gesamtanzahl Laubbäume:	ca. 48 St.
Strauchpflanzung:	ca.1.305 m²

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO

Begründung der Maßnahme:

Landschaftsgestalterische Durchgrünung des Plangebiets / Minderung von Beeinträchtigungen des örtlichen Klimas durch Schaffung von klimawirksamen Elementen (Verschattung, hitzemindernde Funktion)

A 4 Ö/P - *Schutzgut Klima / biolog. Vielfalt / Landschaftsbild*	*K 2 / K 3 / K 4*

Beschreibung der Maßnahme:

Begrünung von Stellplätzen mit Laubbäumen

Bei der Neuerstellung von Stellplätzen innerhalb des Plangebietes ist für je vier Stellplätze bei einreihiger und je acht Stellplätze bei zweireihiger Anordnung der Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum-Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm gem. Gehölzliste in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die offene Fläche um den Stamm herum muss mindestens 6 m² betragen. Die Pflanzgrube ist mit einem Volumen von mind. 12 m³ aus luft- und wasserdurchlässigem Material gem. der aktuellen Fassung der FFL-Richtlinie (Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2) auszubilden.

Die Bäume sind gegen Anfahren und die Wurzelscheibe gegen Überfahren ortsfest mit entsprechenden Vorrichtungen zu sichern.

Die offenen Baumscheiben sind mit einer Vegetationsdecke aus Bodendeckern oder einer Gräser- und Kräuterflur zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Die Baumpflanzungen können auf die Maßnahme A 3 angerechnet werden.

*(Auf Grundlage des vorliegenden Gestaltungskonzepts für den REWE-Markt werden insgesamt **209 Stellplätze** vorgesehen, davon **90 Stellplätze in einreihiger** und **119 Stellplätze in zweireihiger Anordnung**. Hieraus ergibt sich entsprechend den Festsetzungen ein Erfordernis zur Pflanzung von **37 Stellplatzbäumen**.*
*Unter Berücksichtigung der im Sondergebiet (SO) im Rahmen der **Maßnahme A 3** bereits festgesetzten **16 Baumpflanzungen** ergibt sich ein zusätzlicher Pflanzbedarf von **21 Bäumen**.)*

Anzahl: 21 Laubbaum-Hochstämme

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO

Begründung der Maßnahme:

Landschaftsbild verträgliche Gliederung und Gestaltung von Verkehrsflächen / Minderung von Beeinträchtigungen des örtlichen Klimas durch Schaffung von klimawirksamen Elementen (Verschattung, hitzemindernde Funktion)

A 5 Ö/P *Schutzgut Wasser / Klima / biolog. Vielfalt / Landschaftsbild*	*K 1 / K 2 / K 3 / K 4*

Beschreibung der Maßnahme:

Begrünung von Dachflächen

Flache und flach geneigte, neu hergestellte Dächer der Hauptgebäude, Nebenanlagen und Garagen mit einer Dachneigung bis 15° sind unter Berücksichtigung von technischen Anlagen sowie der brandschutztechnischen Bestimmungen zu mind. 90% dauerhaft mit einer extensiven Dachbegrünung anzulegen.
Die durchwurzelbare Mindestsubstratstärke hat 10 cm zu betragen. Es ist klimaangepasstes, gebietsheimisches Pflanz- und Saatgut zu verwenden. Zur Gestaltung der Dachbegrünung sind die Bestimmungen der Dachbegrünungsrichtlinie der FLL zu beachten.

Eine Kombination der Dachbegrünung mit Photovoltaikanlagen ist zulässig. In solch einem Fall sind aufgeständerte Photovoltaikanlagen zu verwenden, die Pflicht zur Begrünung entfällt hierdurch nicht.
Auf eine Dachbegrünung kann auf Teilflächen verzichtet werden, soweit Dachwegen auf begehbaren Dachflächen sowie technische Ein- und Aufbauten, insbesondere solche zur Belüftung und Belichtung, dem entgegenstehen.
(Für die Flächenberechnung wurde jeweils 90 % der überbaubaren Grundstücksfläche und davon 50 % als mögliche Dachbegrünung zugrunde gelegt).

Gesamtfläche: ca. 14.227 m²

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO

Begründung der Maßnahme:

Wasserrückhaltung und Verdunstung des anfallenden Regenwassers / Reduzierung und Verzögerung des Oberflächenabflusses als Regenwassermanagement / Reduzierung der Wärmespeicherfähigkeit von baulichen Anlagen durch Verschattung / In Kombination mit Photovoltaik Ermöglichung der erneuerbaren Energiegewinnung / Schaffung von siedlungsinternen Lebensräumen und Erhöhung der gebietsinternen Biotopstruktur / Landschaftsgerechte Gestaltung von Dachflächen

A 6 Ö/P - *Schutzgut Klima / biolog. Vielfalt / Landschaftsbild / Mensch*	*K 2 / K 3 / K 4 / K 5*

Beschreibung der Maßnahme:

Fassadenbegrünung

Im gesamten Plangebiet sind baulich geschlossene Fassadenabschnitte von Gebäuden, deren Fenster-, Tür-, Lüftungsöffnungsabstand o. Ä. mehr als 5 m beträgt und die mehr als 30 m² umfassen, mit Kletter- oder Schlingpflanzen zu begrünen.
Als Richtwert gilt eine Rank- oder Kletterpflanze pro 2 m Wandlänge. Es ist zu gewährleisten, dass die luft- und wasserdurchlässige Pflanzscheibe mindestens 0,5 m² groß und mindestens 0,5 m tief ist. Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens 1 m³ betragen. Gegebenenfalls sind entsprechende Rankhilfen / Ranksysteme vorzusehen. Die hierfür bautechnisch erforderlichen Vorkehrungen sind bei der Planung zu berücksichtigen.
Die Fassadenbegrünung hat fachgerecht mit klimaangepassten und heimischen Pflanzen zu erfolgen. Bezüglich geeigneter Pflanzen wird auf die Gehölzliste in Anhang 1 verwiesen.

Unter Umständen ist zum Schutz der Dachbegrünung zu gewährleisten, dass die Klettergerüste der Fassadenbegrünung einen Mindestabstand von 1,50 m zur Attika einhalten. Deshalb sind selbsthaftende Kletterpflanzen wie Efeu oder Wilder Wein ggf. nicht zu verwenden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO

Begründung der Maßnahme:
Gestalterische Gliederung von baulichen Anlagen / Erhöhung der gebietsinternen Biotopstruktur und Schaffung von neuen Lebensräumen / Reduzierung der Wärmespeicherfähigkeit von baulichen Anlagen durch Verschattung / CO_2-Absorption / Reduzierung der Lärmwahrnehmung

A 7 Ö - *Schutzgut Klima / biolog. Vielfalt / Landschaftsbild* *K 2 / K 3 / K 4*

Beschreibung der Maßnahme:

Begrünung der öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung Verkehrsflächenbegleitgrün

A 7.1 Begrünung der nordwestlichen öffentlichen Grünfläche (ÖG 1)

Die Grünflächen im Nordwesten des Plangebiets entlang der Bahntrasse sind entsprechend der Plandarstellung zu gestalten. Die westliche Teilfläche (ca. 80 m²) ist mit bodendeckenden Sträuchern sowie drei Solitärsträuchern zu bepflanzen. Die östliche Teilfläche (ca. 495 m²) ist auf mindestens 30 % ihrer Fläche mit mindestens zweireihigen Strauchgruppen aus standortgerechten, heimischen Straucharten zu bepflanzen.
Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Die verbleibenden, nicht mit Gehölzen bepflanzten Flächen sind mit einer maximal 10 cm starken Oberbodenschicht herzustellen und durch Ansaat einer gebietsheimischen, standortgerechten und krautreichen Saatgutmischung mit einem Kräuteranteil von mindestens 50 % als magere Krautflur zu entwickeln. Die Flächen sind dauerhaft extensiv zu pflegen; hierzu ist jährlich eine einmalige Mahd im Spätsommer durchzuführen.

Gesamtfläche:	**ca. 575 m²**
Bodendecker:	ca. 80 m²
Solitärsträucher:	ca. 3 St.
Strauchhecken.	ca. 155 m²
Krautflur:	ca. 340 m²

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO

A 7.2 Begrünung der öffentlichen Grünfläche zwischen dem Industriegebiet (GI) und dem Geh- u. Radweg entlang der Mainzer Landstraße (ÖG 2)

Die Verkehrsbegleitflächen zwischen dem Industriegebiet (GI) und dem Geh- und Radweg entlang der Mainzer Landstraße im Süden des Plangebietes sind zu 40 % mit einreihigen Strauchgruppen und bodendeckenden Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die nicht mit Gehölzen bestandenen Flächen sind mittels Ansaat einer gebietsheimischen, standortgerechten und krautreichen Saatgutmischung (mind. 30 % Kräuteranteil) dauerhaft zu begrünen.

Gesamtfläche:	**ca. 130 m²**
Strauchgruppen:	ca. 40 m²
Bodendecker:	ca. 20 m²
Gräser- u. Kräuterflur:	ca. 70 m²

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO

A 7.3 Begrünung der straßenbegleitenden öffentlichen Grünflächen beiderseits der Mainzer Landstraße unter Berücksichtigung von vorhandenem Gehölzbestand (ÖG 3)

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ entlang der Mainzer Landstraße und dem parallel verlaufenden Geh- und Radweg sowie entlang des Geh- und Radweges zwischen dem Gewerbegebiet (GE) und dem Sondergebiet (SO 2) sind unter Berücksichtigung des vorhandenen Gehölzbestandes sowie vorhandener Leitungen mit Laubbaum- Hochstämmen, Strauchgruppen und -reihen, bodendeckenden Sträuchern dauerhaft zu bepflanzen.

Die nicht mit Gehölzen bestandenen Flächen sind mittels Ansaat einer gebietsheimischen, standortgerechten und krautreichen Saatgutmischung (mind. 30 % Kräuteranteil) dauerhaft zu begrünen.

Gesamtfläche:	**ca. 3.800 m²**
Vorhandener Gehölzbestand:	ca. 305 m²
Laubbäume:	ca. 4 St.
Strauchgruppen (ca. 5 %) :	ca. 200 m²
Bodendecker (mind. ca. 20 %):	ca. 465 m²
Gräser- und Kräuterflur:	ca. 2.830 m²

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO

A 7.4 Begrünung der östlichen öffentlichen Grünfläche entlang eines Fuß- und Radweges (ÖG 4)

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ entlang des östlichen Geh- und Radweges ist mit einer einreihigen, durchgehenden Strauchhecke aus gebietsheimischen standortgerechten Straucharten dauerhaft zu bepflanzen.

Die nicht mit Gehölzen bestandenen Flächen sind mittels Ansaat einer gebietsheimischen, standortgerechten und krautreichen Saatgutmischung (mind. 30 % Kräuteranteil) dauerhaft zu begrünen.

Gesamtfläche:	**ca. 150 m²**
Strauchhecke:	ca. 100 m²
Gräser- und Kräuterflur:	ca. 50 m²

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO

Begründung der Maßnahme:

Gestalterische Gliederung und Einbindung von Verkehrsflächen / Etablierung von Gehölzbeständen / Schaffung von klimawirksamen Elementen (Verschattung, hitzemindernde Funktion)

A 7.5 Begrünung der öffentlichen Grünflächen entlang eines Fuß- und Radweges zwischen dem GE und dem SO (ÖG 5)

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ entlang des Gewerbegebietes (GE) und dem Sonstigen Sondergebiet (SO "Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung") ist mit bodendeckenden Sträuchern und/oder mittels Ansaat einer standortgerechten und krautreichen Saatgutmischung (mind. 50 % Kräuteranteil) dauerhaft zu begrünen und extensiv zu pflegen.

Gesamtfläche: ca. 260 m²

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO

Begründung der Maßnahme:

Gestalterische Gliederung und Einbindung von Verkehrsflächen / Etablierung von Gehölzbeständen / Schaffung von klimawirksamen Elementen (Verschattung, hitzemindernde Funktion)

A 8 Ö/P *Landschaftsbild*	*K 4*

Beschreibung der Maßnahme:

Landschaftsgerechte Gestaltung von Stützmauern

Erforderliche Stützmauern im Bereich der nicht überbaubaren Flächen sind in einer möglichst landschaftsverträglichen Form auszuführen (z.B. Sichtmauerwerk, Trockenmauern, Gabionen). Sichtbetonmauern sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Hierbei sind je 2,0 m Mauerlänge jeweils eine Kletterpflanze vorzusehen. Die Pflanzscheibe muss mindestens 0,5 m groß und mindestens 0,5 m tief sein. Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens 1,0 m³ betragen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Begründung der Maßnahme:

Gestalterische Gliederung und Einbindung von baulichen Anlagen

6.1.4 Externe Ausgleichsmaßnahmen

A 9 Ö *Arten- und Biotopschutz, Boden*	*K 1, K 3*

Beschreibung der Maßnahme:

Entwicklung von Magergrünland

Die vorhandenen Grünlandbrachen mit Gehölzbestand auf sandigen Standorten, gemeindeeigene Parzellen 22, 23 und 24, Flur 3, Gemarkung Budenheim sind durch eine regelmäßige extensive Beweidung, alternativ durch eine einmalige Mahd pro Jahr mit Entsorgung des Mähgutes zu einem Magergrünland zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten sowie zu pflegen. Vorhandene einzelne Gehölze in den Flächen sind zu erhalten.
Die Fläche befindet sich unmittelbar südlich eines Naturschutzgebietes sowie FFH- und VSG-Gebietes. Innerhalb der Flächen ist die Ausbildung von essentiellen Habitatstrukturen als Ersatzhabitat für die aus dem Plangebiet umzusiedelnden Zauneidechsen in Form von sonnenexponierten Holz-/Steinhaufen und Sandhaufen in Abstimmung mit einem Fachgutachter vorzusehen.

Gesamtfläche: 2.788 m²

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Begründung der Maßnahme:

Bereitstellung eines Ersatzhabitates für die aus dem Plangebiet umzusiedelnden Zauneidechsen. Ökologische Aufwertung von Grünland auf sandigen Standorten in Benachbarung zu Schutzgebieten als Teil-Kompensation für den Biotopverlust.

Weitere Maßnahmen werden nach Abstimmung mit der Gemeinde festgelegt.

Bestimmung des Biotopwertes nach dem Eingriff im Bereich des BBP

Bei der Berechnung des Planungszustandes werden die formulierten landschaftspflegerischen Maßnahmen bzw. Festsetzungen (siehe oben), die innerhalb des Eingriffsbereiches umgesetzt werden, berücksichtigt.

Die **vorläufigen Ergebnisse** des Bewertungsverfahrens zum Planungszustand der Eingriffsfläche ist im Anhang 2 dargestellt und werden hier zusammenfassend wiedergegeben:

Ermittlung des Biotopwertes nach dem Eingriff:	**319.527 BWP**

Im Vergleich mit der Ist-Bewertung (Anhang 2 – Ermittlung des Biotopwerts vor dem Eingriff) wird sich ein zu kompensierendes **ökologisches Defizit** ergeben. Die Subtraktion der Werte vor und nach dem Eingriff (646.039 BWP – 319.527 BWP) ergibt ein Defizit von rd. **– 326.512 BWP**.

6.2 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebiets

Wird im weiteren Verlauf ergänzt.

Es werden derzeit noch weitere Flächenverfügbarkeiten und Eignungen in Abstimmung mit der Gemeinde geprüft.

6.3 Schutzgutbezogene Erläuterung des Kompensationsbedarfes für erhebliche Beeinträchtigungen besonderer Schwere

Gemäß den Aussagen des Praxisleitfadens zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes in RLP als maßgebliches Werkzeug zur Darlegung der Auswirkung eines Vorhabens auf die Umwelt stellen **Bodenversiegelungen** in der Regel eine Beeinträchtigung besonderer Schwere dar, die immer funktionsspezifisch zu kompensieren sind.

Zur Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Boden sind folgende Maßnahmen vorgesehen:
Wird im weiteren Verlauf ergänzt
Die Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen besonderer Schwere der Schutzgüter Klima, biologische Vielfalt und Landschaftsbild kann im Rahmen der integrierten Biotopbewertung mit entsprechender Maßnahmenfestlegung und -umsetzung im Plangebiet sowie auf externen Ausgleichsflächen erfolgen. (im weiteren Verlauf zu konkretisierenden

<u>Abschließende Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung</u>

Wie bereits in den vorangegangenen Kapiteln dargestellt, können die Eingriffe in Natur und Landschaft mit den beschriebenen Maßnahmen vermieden und gemindert werden. Nachfolgend wird die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz (nach dem aktuellen Verfahrensstand) in einer Übersicht dargestellt.

Wird im weiteren Verlauf ergänzt

7 VORSCHLÄGE ZU UMWELTRELEVANTEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN

1. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und § 88 Abs. 1 Nr. 1 und 3 LBauO)

1.1 Verwendung wasserdurchlässiger Flächenbeläge

Im Gewerbegebiet (GE), im Industriegebiet (GI) sowie auf Flächen für den Gemeinbedarf (GF) „Feuerwehr“) sind neu zu befestigende Oberflächen (z.B. Wege, Höfe, Lagerplätze, Park- und Stellplätze) mit wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien anzulegen (z.B.

Rasenfugenpflaster, Dränpflaster, Schotterrasen oder gleichwertiger Aufbau), sofern betriebliche Belange nicht entgegenstehen (V 7.1 Ö/P).

Bituminöse, betonierte oder sonst wie befestigte Oberflächen sind ausschließlich für Fahrbahnen, Grundstücks- und Gebäudezufahrten wie auch für Lagerflächen zulässig, die für den Schwerlastverkehr zugänglich sind.

Im Sonstigen Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“), sind erstmalig hergestellte Stellplätze mit wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien anzulegen (z.B. Rasenfugenpflaster, Dränpflaster, Schotterrasen oder gleichwertiger Aufbau), sofern betriebliche Belange nicht entgegenstehen (V 7.2 P).

Eine Ausnahme von der Festsetzung ist nur dann zulässig, wenn durch betriebliche Abläufe oder durch sonstige Prozesse eine Handhabung mit gefährlichen oder umwelttoxischen Stoffen erfolgt und besondere Schutzvorrichtungen, welche eine Versiegelung des Bodens bedingen, notwendig sind. Die Ausnahme ist zu begründen.

Diese mit **V 7.1 und 7.2** gekennzeichneten Maßnahmen dienen der Reduzierung der Neuversiegelung von biologisch aktiver Fläche sowie der Reduzierung des Oberflächenabflusses.

1.2 Renaturierung versiegelter Flächen

Nicht mehr benötigte befestigte Flächen, insbesondere im Umfeld der Mainzer Landstraße, sind zu Vegetationsflächen zurückzubauen.

Diese mit **V 7.3** gekennzeichnete Maßnahme dient der Reduzierung der Neuversiegelung von biologisch aktiver Fläche sowie der Reduzierung des Oberflächenabflusses.

1.3 Niederschlagswasserbehandlung

Das im Gewerbegebiet (GE), Industriegebiet (GI), Sonstigen Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“) sowie auf der Fläche für den Gemeinbedarf (GF „Feuerwehr“) anfallende unbelastete bzw. gering belastete Niederschlagswasser ist dort zur Verdunstung / Versickerung / Rückhaltung zu bringen.
Die erforderlichen Verdunstungs- / Versickerungs- / Rückhalteflächen in Erdbauweise sind mit einer krautreichen, standortgerechten Regio-Saatgutmischung (mindestens 30 % Kräuteranteil) zu begrünen.
Die Rückhalteanlagen (z. B. Regenrückhaltebecken, Mulden, abgedichtete Zisternen) sind so zu bemessen, dass ein Rückhaltevolumen von 50 l/m² abflusswirksamer Fläche bereitgestellt werden kann. Entsprechende Nachweise sind im Rahmen der Genehmigungs- / Ausführungsplanungen zu bringen.
Über den Notüberlauf und Regenwasserhausanschluss kann das Niederschlagswasser - sofern es nicht als Brauchwasser genutzt wird (siehe Teil II, Ziffer 3.3) – nach dem Durchlaufen der Rückhaltemaßnahme der öffentlichen Regenwasserleitung bzw. der Entwässerungsrinne in der Kirchstraße zugeleitet werden, mit anschließender Einleitung in die öffentliche Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser.
Zur Bereitstellung des erforderlichen Rückhaltevolumens können die Rückhalteanlagen mit der Niederschlagswasserbewirtschaftung per extensiver Dachbegrünung kombiniert werden.

Diese mit **V 8** gekennzeichnete Maßnahme dient der Reduzierung des Oberflächenabflusses.

1.3 Außenbeleuchtung

Zur Minimierung beleuchtungsbedingter Lockeffekte für Insekten ist im Plangebiet bei wesentlichen Änderungen und / oder bei Neuinstallationen der öffentlichen und privaten Außenbeleuchtung (Beleuchtungen an Straßen und Wegen - ebenso wie Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke und beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen) die Verwendung von energiesparenden, blendfreien, streulichtarmen sowie tierfreundliche Lampen vorzusehen und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die eine gebündelte Abstrahlung des Lichts zum Boden besitzen und mit einem wirkungsarmen Spektrum (geschlossene warmweiß getönte LED mit Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin, bevorzugt 2.500 K) versehen sind. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahlende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind nicht zulässig.

Diese mit **V 9** gekennzeichnete Maßnahme dient der Vermeidung der Beeinträchtigung nachtaktiver Insekten und der Minderung von Lichtverschmutzung (Streulicht in den Himmel und Umgebung) sowie der Beeinträchtigung der Fernwirkung durch Raumaufhellung.

1.4 Regenrückhaltebecken

Die geplante Retentionsanlage ist naturnah in Erdbauweise mit unregelmäßigen Randausbildungen und wechselnden Böschungsneigungen auszubilden.

Die Fläche zur Rückhaltung von Niederschlagswasser ist zu mind. 10 % mit heimischen und standortgerechten Strauchgruppen, Einzelsträuchern und Laubbäumen II.Ordnung zur bepflanzen.

Für Gehölzpflanzungen ist die regionale Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ (VkG 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (BMU, Januar 2012) sicherzustellen.

Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Bereiche der Retentionsfläche sind mit einer krautreichen, standortgerechten heimischen Regio-Saatgutmischung (mindestens 30 % Kräuteranteil) zu begrünen.

Die Pflege der Retentionsanlagen erfolgt extensiv und ist auf das technisch unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Diese mit **A 1** gekennzeichnete Maßnahme dient der naturnahen und landschaftsgerechten Ausbildung der Rückhaltefläche und der Verbesserung der Lebensraumfunktion für Flora und Fauna.

Externe Ausgleichsflächen

1.5 Magergrünland Parzellen 22-24, Flur 3, Nebelwiese

Die vorhandenen Grünlandbrachen mit Gehölzbestand auf sandigen Standorten, gemeindeeigene Parzellen 22, 23 und 24, Flur 3, Gemarkung Budenheim sind durch eine regelmäßige extensive Beweidung, alternativ durch eine einmalige Mahd pro Jahr mit Entsorgung des Mähgutes zu einem Magergrünland zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten sowie zu pflegen. Vorhandene einzelne Gehölze in den Flächen sind zu erhalten. Innerhalb der Flächen ist die Ausbildung von essentiellen Habitatstrukturen als Ersatzhabitat für die aus dem Plangebiet umzusiedelnden Zauneidechsen in Form von sonnenexponierten Holz-/Steinhaufen und Sandhaufen in Abstimmung mit einem Fachgutachter vorzusehen.

Diese mit **A 9** gekennzeichnete Maßnahme dient der Bereitstellung eines Ersatzhabitates für die aus dem Plangebiet umzusiedelnden Zauneidechsen. Ökologische Aufwertung von Grünland auf sandigen Standorten in Benachbarung zu Schutzgebieten als Teil-Kompensation für den Biotopverlust.

Weitere Maßnahmen werden nach derzeitiger Abstimmung mit der Gemeinde noch ergänzt

2. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 25a BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

2.1 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Im gesamten Plangebiet sind die nicht überbaubaren, unbefestigten Grundstücksflächen der Neubauten, die keine Funktion als Zuwegung, zulässige Nebenanlagen, Rangierflächen oder Ein- und Ausfahrten übernehmen, als Vegetationsflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Eine struktur- und artenreiche Gestaltung der Vegetationsflächen ist anzustreben.

Bei einer gärtnerischen Neugestaltung der nicht bebaubaren Flächen sind mindestens 10 % der nicht überbaubaren Flächen im Gewerbegebiet (GE), im Industriegebiet (GI), und auf der Fläche für den Gemeinbedarf (GF) sowie mind. 20 % im Sondergebiet (SO 1-2) mit einer standortgerechten Gehölzbepflanzung in Form von Hecken oder Einzelsträuchern anzulegen.

Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und entsprechend zu pflegen. Die Anpflanzungen gem. A 4 (Stellplatzbegrünung) können hierbei mit angerechnet werden.

Zudem ist in dem Gewerbegebiet (GE), der Fläche für den Gemeinbedarf (GF) sowie dem Sondergebiet (SO) je angefangener 1.000 m² Grundstücksfläche 1 Laubbaum-Hochstamm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Artenarme, großflächig mit Materialschüttungen (Kies, Steine, Schotter oder ähnliche Materialien mit gleicher Beschaffenheit) bedeckte Flächen mit wenig oder ohne Bepflanzung (s.g. Schottergärten), sofern sie gärtnerisch angelegt wurden und keine Verkehrsfläche oder Aufenthaltsbereiche (z.B. Terrasse) darstellen, sind unzulässig.

Diese mit **A 3** gekennzeichnete Maßnahme dient der Schaffung von neuen Lebensräumen, Erhöhung der Biotopstruktur, Minderung von Beeinträchtigungen des örtlichen Klimas und der Durchgrünung des Plangebiets.

2.2 Stellplatzbegrünung

Bei der Neuerstellung von Stellplatzanlagen innerhalb des Gewerbegebietes (GE), des Industriegebietes (GI), der Fläche für den Gemeinbedarf (GF) sowie dem Sondergebiet (SO) ist für je vier Stellplätze bei einreihiger und je acht Stellplätze bei zweireihiger Anordnung der Stellplätze ein Laubbaum-Hochstamm 2. Ordnung gem. Gehölzliste in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die offene Fläche um den Stamm hat mindestens 6 m² zu betragen. Die Pflanzgrube ist mit einem Volumen von mindestens 12 m³ aus luft- und wasserdurchlässigem Material gem. der aktuellen Fassung der FLL-Richtlinie (Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2) auszubilden.

Die Bäume sind gegen Anfahren und die Wurzelscheibe gegen Überfahren zu sichern.

Die offenen Baumscheiben sind mit einer Vegetationsdecke aus Bodendeckern oder einer Gräser- und Kräuterflur zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Diese mit **A 4** gekennzeichnete Maßnahme dient einer landschaftsgestalterisch verträglichen Ausbildung von Verkehrsflächen sowie der Etablierung von klimawirksamen Elementen.

2.3 Dachbegrünung

Im gesamten Plangebiet sind neu hergestellte Dächer der Hauptgebäude, der Nebenanlagen und Garagen mit einer Dachneigung bis 15° unter Berücksichtigung technischer Anlagen sowie der brandschutztechnischen Bestimmungen im gesamten Plangebiet zu mind. 90% dauerhaft mit einer extensiven Dachbegrünung auszubilden.
Die durchwurzelbare Mindestsubstratstärke hat 10 cm zu betragen. Es ist klimaangepasstes, gebietsheimisches Pflanz- und Saatgut zu verwenden. Zur Gestaltung der Dachbegrünung sind die Bestimmungen der Dachbegrünungsrichtlinie der FLL zu beachten.

Eine Kombination der Dachbegrünung mit Photovoltaikanlagen ist zulässig. In solch einem Fall sind aufgeständerte Photovoltaikanlagen zu verwenden, die Pflicht zur Begrünung entfällt hierdurch nicht.

Diese mit **A 5** gekennzeichnete Maßnahme dient der Reduzierung und Verzögerung des Oberflächenabflusses, der Rückhaltung und Verdunstung des Niederschlagswassers, der Schaffung von siedlungsinternen Lebensräumen sowie der Reduzierung der Wärmespeicherfähigkeit von baulichen Anlagen durch Vegetation und trägt zur landschaftsgerechten Gestaltung von Dachflächen bei.

2.4 Fassadenbegrünung

Im gesamten Plangebiet sind baulich geschlossene Fassadenabschnitte von Gebäuden, deren Fenster-, Tür-, Lüftungsöffnungsabstand o. Ä. mehr als 5 m beträgt und die mehr als 30 m² umfassen, mit Kletter- oder Schlingpflanzen zu begrünen. Als Richtwert gilt eine Rank- oder Kletterpflanze pro 2 m Wandlänge. Es ist zu gewährleisten, dass die luft- und wasserdurchlässige Pflanzscheibe mindestens 0,5 m² groß und mindestens 0,5 m tief ist. Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens 1 m³ betragen. Gegebenenfalls sind entsprechende Rankhilfen / Ranksysteme vorzusehen. Die hierfür bautechnisch erforderlichen Vorkehrungen sind bei der Planung zu berücksichtigen.
Die Fassadenbegrünung hat fachgerecht mit klimaangepassten und heimischen Pflanzen zu erfolgen. Bezüglich geeigneter Pflanzen wird auf die Gehölzliste in Anhang 1 verwiesen.

Diese mit **A 6** gekennzeichnete Maßnahme dient der gestalterischen Gliederung von baulichen Anlagen, der Erhöhung der siedlungsinternen Biotopstruktur, der Schaffung von neuen Lebensräumen sowie der Reduzierung der Wärmespeicherfähigkeit von baulichen Anlagen durch Vegetation.

2.5 Die **öffentlichen Grünflächen ÖG 1 bis ÖG 5** mit der Zweckbestimmung „Verkehrsflächenbegleitgrün“ im Plangebiet sind folgendermaßen zu begrünen:

A 7.1 Begrünung der nordwestlichen öffentlichen Grünfläche (ÖG 1)

Die Grünflächen im Nordwesten des Plangebietes entlang der Bahntrasse sind entsprechend der Plandarstellung zu gestalten.
Die westliche Teilfläche ist mit bodendeckenden Sträuchern sowie 3 Solitär-Sträuchern zu bepflanzen.
Die östliche Teilfläche ist auf mindestens 30 % der Fläche mit mindestens zweireihigen Strauchgruppen aus standortgerechten, heimischen Straucharten zu bepflanzen.

Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen.
Die verbleibenden, nicht mit Gehölzen bepflanzten Flächen sind mit einer maximal 10 cm starken Oberbodenschicht herzustellen und durch Ansaat einer gebietsheimischen, standortgerechten und krautreichen Saatgutmischung mit einem Kräuteranteil von mind. 50 % als magere Krautflur zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Hierzu ist eine einmalige Mahd im Spätsommer durchzuführen

A 7.2 Begrünung der öffentlichen Grünfläche zwischen dem Industriegebiet (GI) und dem Geh- u. Radweg entlang der Mainzer Landstraße (ÖG 2)

Die Verkehrsbegleitflächen zwischen dem Industriegebiet (GI) und dem Geh- und Radweg entlang der Mainzer Landstraße im Süden des Plangebietes sind zu 40 % mit einreihigen Strauchgruppen und bodendeckenden Sträuchern zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die nicht mit Gehölzen bestandenen Flächen sind mittels Ansaat einer gebietsheimischen, standortgerechten und krautreichen Saatgutmischung (mind. 30 % Kräuteranteil) dauerhaft zu begrünen und extensiv zu pflegen.

A 7.3 Begrünung der straßenbegleitenden öffentlichen Grünflächen beiderseits der Mainzer Landstraße unter Berücksichtigung von vorhandenem Gehölzbestand (ÖG 3)

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ entlang der Mainzer Landstraße und dem parallel verlaufenden Geh- und Radweg sind unter Berücksichtigung des vorhandenen Gehölzbestandes sowie vorhandener Leitungen mit Laubbaum- Hochstämmen, Strauchgruppen und -reihen, bodendeckenden Sträuchern dauerhaft zu bepflanzen.

Die nicht mit Gehölzen bestandenen Flächen sind mittels Ansaat einer gebietsheimischen, standortgerechten und krautreichen Saatgutmischung (mind. 30 % Kräuteranteil) dauerhaft zu begrünen und extensiv zu pflegen.

A 7.4 Begrünung der östlichen öffentlichen Grünfläche entlang eines Fuß- und Radweges (ÖG 4)

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ entlang des östlichen Geh- und Radweges ist mit einer einreihigen, durchgehenden Strauchhecke aus gebietsheimischen, standortgerechten Straucharten dauerhaft zu bepflanzen.

Die nicht mit Gehölzen bestandenen Flächen sind mittels Ansaat einer gebietsheimischen, standortgerechten und krautreichen Saatgutmischung (mind. 30 % Kräuteranteil) dauerhaft zu begrünen und zu pflegen

A 7.5 Begrünung der öffentlichen Grünfläche entlang eines Fuß- und Radweges (ÖG 5)

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ entlang des Geh- und Radweges zwischen dem zwischen dem Gewerbegebiet (GE) und dem Sondergebiet (SO) ist mit bodendeckenden Sträuchern und / oder mittels Ansaat einer gebietsheimischen, standortgerechten und krautreichen Saatgutmischung (mind. 50 % Kräuteranteil) dauerhaft zu begrünen und extensiv zu pflegen.

Diese mit **A 7.1 bis A 7.5** gekennzeichnete Maßnahme dient der gestalterischen Gliederung und Einbindung von Verkehrsflächen, Wiederherstellung von Gehölzbeständen und klimawirksamen Elementen.

2.6 Stützmauern

Erforderliche Stützmauern im Bereich der nicht überbaubaren Flächen sind in einer möglichst landschaftsverträglichen Form auszuführen (z.B. Sichtmauerwerk, Trockenmauern, Gabionen).
Sichtbetonmauern sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Hierbei sind je 2,0 m Mauerlänge jeweils eine Kletterpflanze vorzusehen. Die Pflanzscheibe muss mindestens 0,5 m groß und mindestens 0,5 m tief sein. Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens 1,0 m³ betragen.

Diese mit **A 8** gekennzeichnete Maßnahme dient der gestalterischen Gliederung und Einbindung von baulichen Anlagen.

3. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen; Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 25b BauGB)

3.1 Erhaltung von Gehölzen

Die im Bebauungsplan (Planzeichnung, Teil I) gekennzeichneten Gehölzbestände auf einem Privatgrundstück Parzellennummer 142/3 sowie entlang der Mainzer Landstraße im Süden des Plangebietes sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang nachzupflanzen.

Diese mit **V 4** gekennzeichnete Maßnahme dient dem Erhalt von ökologisch, landschaftsgestalterisch und klimatisch bedeutsamen Gehölzen.

3.2 Schutz vorhandener Gehölze während des Baubetriebs

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Gehölze sind gemäß DIN 18 920 und der R SSB 2023 während des Baubetriebes zu schützen. Als Schutzmaßnahmen sind in erster Linie zu berücksichtigen:

- keine Abgrabungen und Aufschüttungen im unmittelbaren Wurzelbereich,
- Vermeidung von Bodenverdichtungen im Wurzelbereich,
- ggf. Schutz der Bäume durch die Aufstellung eines Bauzaunes während der Bauphase,
- Schutz des Stammes und des Astwerkes bei Bauarbeiten im unmittelbaren Umfeld, ggf. durch Abmarkierung bzw. Anbringung eines Schutzzaunes.

Entfallende Gehölze sind durch Neupflanzungen von standortgerechten Gehölzen in der nächstmöglichen Pflanzperiode (weitestgehend) gleichwertig und gleichartig zu ersetzen.

Diese mit **V 5** gekennzeichnete Maßnahme dient der Erhaltung und dem Schutz ökologisch bedeutsamer Strukturen.

4. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Aufgrund der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche sind Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen. Die Anforderungen an den passiven Schallschutz gemäß der DIN 4109-1:2018-01, entsprechend den aktuellen Technischen Baubestimmungen VV TB RP sind einzuhalten.

Zur Voreinschätzung der erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 sind in der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung die höchsten zu

erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel L_a im Plangebiet für schutzbedürftige Aufenthaltsräume aufgrund der Verkehrsgeräusche dargestellt (s. Anlage 2 zum Bebauungsplan „Kirchstraße“ Anhang A , S. 1).

Diese mit **V 11** gekennzeichnete Maßnahme dient dem Schutz der menschlichen Gesundheit.

5. Pflanzgröße / Pflanzdichte

Vorschläge für die zu verwendenden Gehölzarten sind der Gehölzliste im Anhang zu entnehmen.

Im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, und im Bereich der Anpflanzungsflächen gem. Plandarstellung sowie des RRB ist gebietsheimisches (zertifiziertes Regio-Saatgut der Herkunftsregion 9 – Oberrheingraben und Saarpfälzer Bergland) und standortgerechtes Pflanzmaterial zu verwenden.

Zur schnellen Begrünung der Böschungsflächen des RRB und zur Vermeidung des Aufkommens von unerwünschter Begleitvegetation sollte die Ansaatmischung mindestens 10 g/m² Schnellbegrüner beinhalten.

Baum- und Strauchware ist aus dem Vorkommensgebiet 4 (VkG 4) „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ zu beziehen.

Die anzupflanzenden Gehölze müssen den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung-Landschaftsbau e.V. (FLL) entsprechen.

Bei Dachbegrünung sind die Bestimmungen der Dachbegrünungsrichtlinie der FLL zu beachten.

Die Mindestqualität der zu pflanzenden Gehölze beträgt:

- Laubbaum-Hochstämme - 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 16 – 18 cm mit Ballen
- Obstbaum-Hochstämme - 3 x verpflanzt mit Ballen, STU 10-12 cm
- Heister - 2 x verpflanzt, Höhe 150 – 200 cm
- Sträucher - 2 x verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm

Die Baumstandorte haben die Mindestanforderungen der DIN 18 916 / der FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 und 2, zu erfüllen, die eine offene Baumscheibe von mind. 6 m² und 12 m³ Wurzelraum mit einer Tiefe von mind. 0,8 m verlangt.

Pflanzabstände

Sträucher sind in einem Abstand von 1,50 m untereinander und 1,0 m in der Reihe zu pflanzen.

Zeitpunkt der Pflanzungen

Alle festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken sind spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit der Baukörper vorzunehmen.

Die Pflanzungen im Bereich der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Erschließung und nach Beendigung der Erdarbeiten

durchzuführen. Entfallende Gehölze sind spätestens in der nächstmöglichen Pflanzperiode (weitestgehend) gleichwertig und gleichartig zu ersetzen.

Grenzabstände für Pflanzen:

Bei der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die Grenzabstände für Pflanzen gemäß § 44 ff. Nachbarrechtsgesetz von Rheinland-Pfalz zu beachten. Zu öffentlichen Flächen können diese Abstände in Abstimmung mit der Gemeinde unterschritten werden.

6. Hinweise und Empfehlungen

Artenschutzrechtliche Erfordernisse gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 39 und § 44 ff. BNatSchG

6.1 Umsiedlung / Vergrämung von Reptilien (CEF-Maßnahme)

1. Herstellung von Reptilien-Ersatzhabitaten in Abstimmung mit einem Fachgutachter durch Optimierung bereits vorhandener Habitate mit zusätzlichen Habitatstrukturen auf der Parzelle 221/8, Flur 6, Gemarkung Budenheim (für Mauereidechse und Schlingnatter) bzw. durch Neuanlage durch Entwicklung von brachgefallenem Grünland zu Magergrünland durch Beweidung oder Mahd auf den Parzellen 22, 23 und 24, Flur 3, Gemarkung Budenheim (für Zauneidechse).

2. Einzäunung von Flächen, die von Reptilien freigehalten werden sollen, vor Beginn der Umsetzung und während des Baubetriebs mit einem Reptilienschutzzaun aus Kunststoff mit glatter Oberfläche, Höhe über dem Boden mind. 50 cm.

3. Im Zeitraum von April bis Mitte Juni, sind die im Plangebiet vorkommenden Reptilien durch Vergrämung bzw. Umsiedlung in die vorher angelegten, oben genannten Habitatflächen vor einer potenziellen Individuentötung zu schützen.

4. Die Schutzzäune sind während des Baubetriebs regelmäßig auf einen ordnungsgemäßen Zustand zu kontrollieren, ggf. zu reparieren und von Aufwuchs freizuhalten.

5. Nach Beendigung der Bauarbeiten ist der Reptilienschutzzaun wieder zurückzubauen.

Mit Hilfe der Umsiedlung der im Plangebiet vorhandenen Reptilien in nahe gelegene, geeignete und vorher durch Anlage essentieller Habitatstrukturen in seinen Lebensraumeigenschaften aufgewertete Flächen können die Verbotstatbestände vermieden werden.

Diese mit **CEF 1** gekennzeichneten Maßnahmen dienen der Vermeidung des Eintretens von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG.

6.2 Ersatz eines Turmfalken Nestes (CEF-Maßnahme)

Im Vorfeld der Entfernung des Turmfalken-Nestes durch Rodung / Fällung des Baumes sind 2 Nisthilfen in Form von Turmfalken-Kästen (z.B. Turmfalkennisthöhle Nr.28 von Schwegler oder vergleichbar) im Einzugsbereich des aktuellen Nestes zu installieren. Hierzu können Bäume, aber auch Gebäudefassaden im Umfeld genutzt werden. Bevorzugt sollten die Nisthilfen an geeignete Bäume oder Gebäude in Abstimmung mit einer/m Biologe/in in mehr als 5 m Höhe im Umfeld des Plangebietes angebracht werden.

Diese mit **CEF 2** gekennzeichnete Maßnahme dient der Schaffung von neuen Fortpflanzungs- und Ruhestätten für den Turmfalken und zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG.

6.3 Rodungszeiten

Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 dürfen in der „Schonzeit vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres keine Eingriffe in Gehölzbestände (Verbot Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen) erfolgen.

Dies gilt ebenfalls für die Baufeldherstellung mit Abräumung der Vegetationsschichten und Abschieben des Oberbodens.

Zwar gilt 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 (in Gehölz Vögel bzw. Fledermäuse) dürfen nicht beeinträchtigt werden, noch dürfen deren Nistplätze / Zufluchtsstätten zerstört werden. Vor einem Gehölzeingriff in der „biologisch aktiven Jahreszeit“ ist durch eine Begutachtung durch eine fachlich qualifizierte Person (z. B. Biologe o. ä.) der Tötungstatbestand auf jeden Fall auszuschließen.

Diese mit **V 1** gekennzeichnete Maßnahme dient der Vermeidung der Beeinträchtigung von Tieren während der Brut- und Aufzuchtphase und der Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG.

6.4 Faunistische Prüfung vor Baubeginn

Kleingärten bzw. eingezäunte private Grundstücke sind nach Nutzungsaufgabe, spätestens jedoch rechtzeitig im Vorfeld der Baufeldräumung und Gehölzrodungen, nach Strukturen zu untersuchen, die von planungsrelevanten Tierarten (z.B. Amphibien, Bilche, Reptilien) genutzt werden könnten. Ein Ausschluss der Betroffenheit nach §44 BNatSchG ist mithilfe einer fachkundigen Person wie Biologe oder vergleichbar notwendig.

Diese mit **V 2** gekennzeichnete Maßnahme dient der Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG

6.5 Besatzprüfung von Höhlenbäumen

Bereiche mit potenziellen Habitat- / Höhlenbäumen sind zeitnah vor den Rodungen auf einen Besatz durch Fledermäuse hin zu kontrollieren, um eine Tötung oder Verletzung von Tieren zu vermeiden. Ist das untersuchte Quartier gut einsehbar und mit Sicherheit nicht besetzt, so ist der Eingang zu verschließen, damit sich zwischen Kontrolle und Rodung kein Tier mehr darin ansiedelt. Sollte ein Besatz festgestellt werden, muss das weitere Vorgehen individuell von der Umweltbaubegleitung beurteilt werden.
Vorgefundene Höhlen sind durch Nist- oder Quartierhilfen auszugleichen (Ausgleich 1:2), auch wenn sie zum Zeitpunkt der Kontrolle nicht besetzt sind.

Diese mit **V 3** gekennzeichnete Maßnahme dient der Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG.

6.6 Glaseinbauten

Zur Minimierung des Vogelschlags erfolgt eine fachgerechte Ermittlung und Bewertung der Signifikanzhöhe des Kollisionsrisikos durch eine/n Ornithologin/en (oder vergleichbar) auf Grundlage der baulichen Eigenschaften von Bestandsgebäuden bzw. in Planung befindlicher Neubauten und deren Umgebung, um in einem zweiten Schritt die Notwendigkeit zur Umsetzung von Maßnahmen zu formulieren. Bei einer Verwendung

großer Glasflächen und bei Glasflächen mit Risiko für Vogelschlag sind zur Vermeidung von Vogelschlag an Glas Maßnahmen auszuführen:

- Einsatz mattierter, geriffelter, gerippter, sandgestrahlter, o.ä. Materialien.
- Einsatz transluzenter Gläser, z.B. Gussglas, Glasbausteine, Stegplatten.
- Einsatz eingefärbter (unter Berücksichtigung des Reflexionsgrades) oder undurchsichtiger Materialien.
- Einsatz reflexionsarmer Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von < 8 %, bzw. < 15%, je nach Scheibengröße (ggf. sind ergänzende Maßnahmen erforderlich).
- Bedrucken der Glasoberfläche mit einem als hochwirksam nachgewiesenen Punkt-/Streifenmuster
- Vorgelagerte Konstruktionen, z.B. Rankgitterbegrünungen oder Rahmenkonstruktionen.
- Einsatz von nicht transparentem Glas in Bereichen, wo vor Fenstern eine Brüstung bzw. Absturzsicherung errichtet wird, zur Verringerung der sichtbaren Glasfläche.

Es wird auf den Beschluss der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (Stand: Februar 2021) zur „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas“ hingewiesen. Es wird auf die in Tests nachgewiesen hochwirksamen Muster aus Rössler & Doppler (2022) „Vogelanprall an Glasflächen - Geprüfte Muster“ (Wiener Umweltanwaltschaft Prüfanlage der Biologischen Station Hohenau-Ringelsdorf) hingewiesen.

Als Planungshilfe dient zudem die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ von Rössler, M., W. Doppler, R. Furrer, H. Haupt, H. Schmid, A. Schneider, K. Steiof & C.Wegworth (2022), 3., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach.

Diese mit **V 10** gekennzeichnete Maßnahme dient der Vermeidung der Beeinträchtigung von Vögeln und der Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG.

6.7 Nistkästen

Als Ersatzmaßnahme für den Verlust von Höhlenbäumen sind mindestens 26 Kästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter in verbleibenden Baumbeständen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu befestigen (z.B. Fa. Schwegler Typ 1B, 2HW, 1N oder vergleichbar). Ist dies nicht möglich, sind als Ersatzmaßnahme Kästen für Höhlen- / Halbhöhlen- / Nischenbrüter bzw. Fledermauskästen in bzw. an die neuen Fassaden oder an Bäumen im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereichs anzubringen (z.B. Fa. Schwegler Kasten Nist- und Einbaustein Typ 24 und Typ 26 und 1HE oder vergleichbar).

Diese mit **A 2** gekennzeichnete Maßnahme dient der Schaffung von neuen Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel und als Quartierstandorte für Fledermäuse zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG.

Naturschutzrechtliche Hinweise

6.8 Beleuchtungsdauer

Zur Minimierung von Auswirkungen auf Nachtinsekten und Fledermäuse sollte im Plangebiet die Dauer der Außenbeleuchtung durch die Verwendung von entsprechenden technischen Methoden (z.B. Schaltuhren, Bewegungsmelder, etc.) auf die tatsächliche benötigte Nutzungsdauer begrenzt werden.

Ökologische Baubegleitung

6.9 Die Umsetzung der festgesetzten naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist für die Dauer der Bauarbeiten durch eine ökologische Baubegleitung zu betreuen und sicherzustellen.

Die zertifizierte Umweltbaubegleitung, d.h. eine zertifizierte fachkundige Person ist rechtzeitig vor Baubeginn in die Planung des Bauablaufs einzubinden. Wesentliche Bestandteile der Arbeit der ökologischen Baubegleitung sind u.a. die Abstimmungen zu allen arten- und naturschutzfachlich relevanten Maßnahmen und Durchführungszeiten, die Konkretisierung und Optimierung von Maßnahmen (z.B. Rodungszeitpunkte, Bautabuzonen, Baufeldbegrenzung) und die fachliche Begleitung des Baugeschehens durch regelmäßige Zustandsberichte, Begehungen, Berichterstattung etc. Die UBB dokumentiert die Umsetzung der getroffenen Maßnahmen, wie z.B. die Vorbereitung und Begleitung der Baustelleneinrichtung und unterstützt den Bauablauf bei der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände.

Diese mit **V 12** gekennzeichnete Maßnahme dient der Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG und zur Sicherstellung der Umsetzung der landespflegerischen Maßnahmen.

Bodenschutzrechtliche Hinweise

6.10 Die Bodenarbeiten sind nach den einschlägigen Vorschriften der DIN 18 915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“) sowie der DIN 19 731 („Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut“) durchzuführen. Die vorhandenen Oberböden sind abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern und an den zu begrünenden Freiflächen wieder einzubauen. Überschüssiger Oberboden sind an anderer Stelle zu verwerten.

Diese mit **V 6** gekennzeichnete Maßnahme dient dem Schutz des Oberbodens

Sonstige Hinweise

6.11 Grenzabstände von Pflanzungen und Einfriedungen

Für die Abstände von Einfriedungen, Bäumen und Sträuchern zu den Grenzen von Nachbargrundstücken, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind die §§ 42, 44 und 46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz zu beachten. Dies gilt nicht für Anpflanzungsmaßnahmen, die vom Bebauungsplan vorgegeben werden.

7. Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsflächen und -maßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB (gem. § 9 Abs. 1a BauGB) anhand des Eingriffsumfanges (Versiegelung)

Die Aufteilung der Kosten für die Kompensationsmaßnahmen auf die einzelnen Nutzungen werden auf der Basis der ermittelten Neuversiegelung bemessen:

Summe der Gesamt-Neuversiegelung	**ca. 38.977 m²**	**100 %**
Anteil **GI u. GE** abzügl. vorhandener Versiegelung	ca. 12.050 m²	**31 %**
Anteil **SO** abzügl. vorhandener Versiegelung	ca. 12.470 m²	**32 %**
Anteil **GF**	ca. 7.208 m²	**18,50 %**
Anteil **öffentlicher Verkehrsflächen** abzügl. vorhandener Versiegelung	ca. 7.249 m²	**18,50 %**

8 PLANUNGSALTERNATIVEN

Die an das Betriebsgelände der Firma Bericap GmbH & Co. KG direkt angrenzenden Flächen im westlichen Bereich des Plangebietes befinden sich größtenteils im Eigentum des Unternehmens und eignen sich für die geplante Betriebserweiterung.

Als Grundlage für die geplante Einzelhandelsentwicklung an der Mainzer Landstraße hat die Gemeinde Budenheim im Herbst 2016 die BBE Handelsberatung GmbH, Köln mit einer Einzelhandels-Bedarfsanalyse beauftragt. Mit diesem Gutachten sollte geprüft werden, ob die Tragfähigkeit der projektierten Nutzung aus absatzwirtschaftlicher Sicht gewährleistet und das Entwicklungsareal an der Mainzer Landstraße auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten als Standort weiterer Einzelhandelsbetriebe geeignet ist.

Diese Analyse kam zu dem Ergebnis, dass in der Gemeinde Budenheim ausgeprägte Versorgungslücken bestehen und das Planvorhaben dazu geeignet ist, heute bestehende Angebotsdefizite abzumildern. Darüber hinaus wird aufgezeigt, dass innerhalb des baulichen Bestands der Ortsmitte keine Flächenpotenziale für den geplanten Einzelhandelsbetrieb in marktgerechten Größen vorhanden sind. Die Ergebnisse dieser Analyse haben die Gemeinde Budenheim veranlasst, die Planung fortzuführen.

Das bei der BBE Handelsberatung GmbH in Auftrag gegebene Einzelhandelskonzept empfiehlt die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment am Standort Mainzer Landstraße. Vor diesem Hintergrund wird das Planareal als „Versorgungsbereich Nahversorgung“ ausgewiesen.

Die Ausführungen und Darstellungen der Auswirkungsanalysen der BBE Handelsberatung GmbH zeigen auf, dass infolge der am östlichen Ortseingang von Budenheim geplanten Einzelhandelsentwicklung keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten, beeinträchtigenden Auswirkungen zu erwarten sind.

Aus einer vereinfachten raumordnerischen Prüfung gem. § 18 Landesplanungsgesetz (LPlG) ergab sich, dass für das Vorhaben ein Zielabweichungsantrag zu stellen ist. Aus regionalplanerischer Sicht wird der geplanten Rewe-Ansiedlung an der Mainzer Landstraße mit Nebenbestimmungen zugestimmt (s. Teil III, Ziffer 4.3.1).

Aus städtebaulicher Sicht wird der Realisierung des Plangebietes grundsätzlich zugestimmt und vor dem Hintergrund der guten Erschließungssituation und Lage zu bestehenden und geplanten Wohngebieten als sinnvoll erachtet.

Letztendlich wird das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans „Kirchstraße“ im wirksamen Flächennutzungsplan (1983) der Gemeinde Budenheim als bestehendes Industriegebiet (GI) und Gewerbegebiet (GE) dargestellt, womit die entwickelbare Siedlungsfläche dem Planungsziel des Bebauungsplanes entspricht.

Daher wurden im Rahmen der vorliegenden B-Planaufstellung keine weiteren Standortalternativen geprüft.

9 ÜBERWACHUNG / MONITORING

9.1 Erhebliche Umweltauswirkungen der Planung sind nach § 4c BauGB zu überwachen, um erhebliche unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen im Rahmen der Durchführung der Planung festzustellen und gegebenenfalls Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können. Die Fachbehörden sind zudem nach § 4 (3) BauGB verpflichtet, im Rahmen bestehender Überwachungssysteme die Gemeinden über unvorhergesehene Umweltauswirkungen zu unterrichten.

Die Realisierung der festgelegten landschaftspflegerischen Maßnahmen ist zwingend erforderlich. Erfolgt keine Umsetzung der Maßnahmen oder nur unzureichend, sind erhebliche negative Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erwarten.

Eine Überwachung findet zudem in der Kontrolle der Festsetzungen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren und im Rahmen der Kontrollen der Bauaufsicht statt. Die Umsetzung der landschaftspflegerisch relevanten Bebauungsplan-Festsetzungen auf den Bauflächen wird im Rahmen des Bauantragsverfahren bzw. der Bauabnahme kontrolliert.

9.2 Eine Überprüfung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen und -flächen auf das Erreichen der dargelegten Ziele ist durch eine Fachperson im 1. und 3. Jahr nach Beendigung der Baumaßnahmen durchzuführen (**ökologisches Monitoring**). Die Ergebnisse des Monitorings sind in Schriftform darzulegen.

10 TECHNISCHE VERFAHREN / SCHWERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER UNTERLAGEN

Für die Zusammenstellung des Umweltberichts wurden die Ergebnisse des geotechnischen Berichts der Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda und Partner mbH (2024) und drei schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchungen des Ingenieurbüro Greiner (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche: Bericht Nr. 224024/3 vom 10.12.2024 sowie Schallschutz gegen Gewerbegeräusche: Bericht Nr. 225041/2 vom 02.05.2025 (Neubau von Handelsflächen) und Bericht Nr. 225042/2 vom 20.05.2025 (Werkserweiterung der Firma Bericap)) herangezogen. Zudem wurde der Fachbeitrag Artenschutz der Beratungsgesellschaft Natur (BG Natur 2025) integriert.

Die Auswertung übergeordneter fachplanerischer Unterlagen sowie die vor Ort erhobenen Daten waren zudem ausreichend. Schwierigkeiten gab es bei der Suche von geeigneten Ausgleichsflächen.

11 ZUSAMMENFASSUNG

Im Nordosten der verbandsfreien Gemeinde Budenheim im Landkreis Mainz-Bingen ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kirchstraße“ vorgesehen. Dieser beinhaltet die Planung von einem Gewerbe- und Industriegebiet, sowie von Sondergebieten und einer Gemeinbedarfsfläche. Weitere Bestandteile sind die Anlage einer Erschließungsstraße sowie einer Rückhalteflächen von Niederschlagswasser.

Die vorliegende Planung umfasst eine Gesamtfläche von rd. 7,4 ha und überplant einen reich strukturierten Landschaftsteilraum, die von Kleingarten(-brachen), Grünlandflächen und Gehölzstrukturen charakterisiert wird.

Die Umgebung des Plangebiets wird größtenteils von Industrie- und Siedlungsflächen geprägt. Im Norden und Westen grenzen Gewerbe- und Industriegebiete gefolgt von der Siedlungsstruktur von Budenheim an. Im Südwesten sind Wohngebäude vorzufinden, im Osten bebaute Flächen von Kleingewerben und im Süden besteht eine Verbindung zur freien Landschaft, welche hier von Offenlandflächen, Gehölzen und den Flächen eines Golfklubs geprägt sind. Das Plangebiet wird von stark befahrenen Verkehrsflächen umringt. Im Norden verläuft die Bahntrasse „Linke Rheinstrecke“ parallel zur Mainzer Landstraße, welche als Zubringer zum hier befindlichen Industriegebiet dient. Im Süden stellt die Mainzer Landstraße eine wichtige Verkehrsader für den Raum Budenheim dar. Das Plangebiet wird zukünftig über die Mainzer Landstraße (L423) an das lokale und regionale Verkehrsnetz angeschlossen.

Von dem Planvorhaben sind keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung, keine gesetzlich geschützten Biotope, FFH-Lebensraumtypen und bestandsgefährdeten Biotoptypen betroffen.

Die Planung führt zu einer Beeinträchtigung:

- des Boden- und Wasserhaushaltes,
- des lokalen Klimas durch den Verlust von Kaltluftentstehungsgebieten und die Oberflächenerwärmung,
- der biologischen Vielfalt aufgrund des Verlustes von wertgebenden Biotopen und der Betroffenheit planungsrelevanter Tierarten,
- des Landschaftsbildes infolge der anthropogenen Überprägung eines Offenlandbereichs sowie
- der menschlichen Gesundheit aufgrund von Geräuschemissionen.

Da sich in dem Plangebiet keine Kultur- und sonstigen Sachgüter befinden ergeben sich für dieses Schutzgut keine negativen Auswirkungen.

Vor allem durch Schutzmaßnahmen während der Bauarbeiten (u.a. Maßnahmen zum Boden und Grundwasserschutz, Gehölzschutz, Vogelschutz), sowie durch die Festsetzungen einer Durchgrünung des Baugebietes sollen entstehende Umweltbeeinträchtigungen minimiert bzw. ausgeglichen werden.

Darüber hinaus werden außerhalb des Plangebietes Flächen für externe Ausgleichsmaßnahmen herangezogen, um die entstehenden Beeinträchtigungen des Eingriffs in den Naturhaushalt vollumfänglich kompensieren zu können. (*Werden im weiteren Verlauf ergänzt*)

Zur Abschätzung des Eintretens von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. §44 BNatSchG wurde in Ergänzung zum Umweltbericht eine Artenschutzprüfung durch das Büro BG NATUR durchgeführt. Diese kam zu dem Ergebnis, dass sich durch das Vorhaben Betroffenheiten der Artengruppe der Vögel und Reptilien ergeben. Bei Einhaltung der erarbeiteten Vermeidungs-, Minderungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) kann ein Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden werden.

Aufgestellt: Rodenbach, Juli 2026
Dipl.-Ing. (FH) M. Achtel

12 LITERATURVERZEICHNIS

Gesetze

BAUGB, Baugesetzbuch, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in seiner aktuellen Fassung

BBODSCHG: GESETZ ZUM SCHUTZ DES BODENS, in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), in der aktuellen Fassung

BNATSCHG, Gesetz über Naturschutz und Landespflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.Juli 2009 (BGBl. I, S.2542), in seiner aktuellen Fassung

LNATSCHG, Landesnaturschutzgesetz des Landes Rheinland-Pfalz, in der Fassung vom 06.10.2015, in seiner aktuellen Fassung

LKompVO, Landeskompensationsverordnung, vom 12.06.2018

Literatur und sonstige Quellen

ARTENANALYSE (zuletzt aufgerufen Januar 2025) unter: https://www.artenanalyse.net/arten-analyse/.

ARTDATENPORTAL (zuletzt aufgerufen Januar 2025) unter: https://map-final.rlp-umwelt.de/kartendienste/index.php?service=artdatenportal&lang=de.

ARTeFAKT- Fakten zu Arten in Rheinland-Pfalz (zuletzt aufgerufen Februar 2025): unter „http://artefakt.rlp.de/“, herausgegeben vom Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht.

BERATUNGSGESELLSCHAFT NATUR (2025): Fachbeitrag Artenschutz – Budenheim BPlan „Kirchstraße“.

BUSHART, M. ET AL. (1989): Rote Liste der bestandsgefährdeten Biotoptypen von Rheinland-Pfalz, Hrsg. Ministerium für Umwelt, Mainz.

FINCK, P. ET AL. (2017): Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands, Hrsg. Bundesamt für Naturschutz, Bonn.

INGENIEURBÜRO GREINER (2024): Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche), Bericht Nr. 224024/3 vom 10.12.2024.

INGENIEURBÜRO GREINER (2025): Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche), Neubau von Handelsflächen, Bericht Nr. 225041/2 vom 02.05.2025.

INGENIEURBÜRO GREINER (2025): Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche), Werkserweiterung Firma Bericap, Bericht Nr. 225042/2 vom 20.05.2025.

INGENIEURGESELLSCHAFT PROF. CZURDA UND PARTNER MBH (2024): Geotechnischer Bericht – B24083 vom 13.09.2024.

LANIS-RLP (LANDSCHAFTSINFORMATIONSSYSTEM RHEINLAND-PFALZ) (zuletzt aufgerufen Februar 2025): Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Internet-Daten Dienst, unter „https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php“, herausgegeben vom Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz.

KARTENDIENSTE DES LANDESAMT FÜR UMWELT RLP (zuletzt aufgerufen Februar 2025): Heutige potentielle natürliche Vegetation, unter: https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=hpnv.

KARTENDIENSTE DES LANDESAMT FÜR UMWELT RLP (zuletzt aufgerufen Juni 2025): Planung vernetzter Biotopsysteme, unter: https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=vbs.

KARTENWERKE DES LANDESAMT FÜR UMWELT (zuletzt aufgerufen Mai 2025): Klimafolgenanpassung, unter: https://www.klimawandel.rlp.de/Kartenwerke_Klimaanpassung/#17/49.48993/7.33124.

KARTENVIEWER DES LANDESAMT FÜR GEOLOGIE UND BERGBAU (zuletzt aufgerufen Mai 2025): unter: https://mapclient.lgb-rlp.de//?app=lgb&view_id=4.

METEOBLUE AG (zuletzt aufgerufen Juni 2025): https://www.meteoblue.com/de/wetter/historyclimate/climatemodelled/budenheim_deutschland_2942087.

MINISTERIUM DES INNERN UND FÜR SPORT (zuletzt aufgerufen Januar 2025): Landesentwicklungsprogramm 2008 (LEP IV), unter „https://rauminfo.rlp.de/rauminfo/index.php?service=lep_open“.

RIS RAUMINFORMATIONSSYSTEM (zuletzt aufgerufen Februar 2025): unter „www.regionale-raumordnungsplaene.rlp.de“, herausgegeben vom Ministerium des Inneren und für Sport

WASSERPORTAL DES LANDESAMT FÜR UMWELT RLP: GEOEXPLORER (zuletzt aufgerufen Juni 2025), unter: „https://wasserportal.rlp-umwelt.de/geoexplorer“, herausgegeben vom Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz.

WASSERPORTAL DES LANDESAMT FÜR UMWELT RLP: STURZFLUTKARTE (zuletzt aufgerufen Juni 2025), unter: https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte, herausgegeben vom Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz.

GEHÖLZLISTE ANHANG 1

Die hier aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl geeigneter und überwiegend einheimischer Arten.

Die Verwendung von Kultivaren der vorliegenden Arten und Ziersträuchern innerhalb der Bauflächen ist statthaft.

A – Bäume für private Grünflächen

Baumarten II. Ordnung (Klein-/Schmalkronige Bäume)

Acer campestre i. V. Sorten	-	Feld-Ahorn
Acer plat. ‘Columnare’	-	Säulen-Spitzahorn
Acer plat. ‘Emerald Queen’	-	Spitzahorn
Acer. plat ‘Globosum’	-	Kugelahorn
Carpinus bet. ‘Fastigiata’	-	Säulen-Hainbuche
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Crataegus ‘Paul’s Scarlet’	-	Rotdorn
Sorbus aria	-	Mehlbeere

B – Bäume für Randbegrünung und öffentliche Grünflächen

Baumarten I. und II. Ordnung

Acer campestre	-	Feldahorn
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Malus sylvestris	-	Wildapfel
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Sorbus aria	-	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere
Tilia cordata	-	Winter-Linde

C - Sträucher

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Euonymus europaea	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Rosa spec.	-	Wildrose
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball

D - bodendeckende Sträucher / Stauden

Euonymus fortunei	-	Kriechspindel
Geranium macorrhizum	-	Storchschnabel
Hedera helix	-	Efeu
Lavandula angustifolia	-	Lavendel
Lonicera nitida ‘Maiigrün’	-	Heckenkirsche
Potentilla fruticosa	-	Fünffingerstrauch
Rosa spec.	-	bodendeckende Rose
Symphoricarpos chenaulthii ‘Hancock’	-	Korallenbeere
Vinca minor	-	Immergrün

E - Pflanzen für Fassadenbegrünung:

Einheimische Arten sind grundsätzlich für beschattete, geschützte Fassaden geeignet, da sie an das halbschattigen Waldklima angepasst sind. Für besonnte Fassaden sind gebiets-fremde aber robustere Arten geeignet.

Selbstklimmer:

Parthenocissus tricuspidata Veitchii'	-	Wilder Wein
Hedera helix	-	Efeu

Gerüstkletterpflanzen:

Clematis Hybr.	-	Waldrebe
Jasminum nudiflorum	-	Winter-Jasmin
Lonicera heckrottii	-	Geißblatt
Lonicera periclymenum	-	Waldgeißblatt
Polygonum aubertii	-	Knöterich
Rosa spec.	-	Kletterrosen
Wisteria spec.	-	Blauregen

Bestandeserfassung und Bewertung der Eingriffsfläche (integrierte Biotopwertung)

Ermittlung des Biotopwerts vor dem Eingriff

Biotoptyp		Eigenschaft	Grund-Wert [BW/m²]	Auf-/Abwertung & Zu-/Abschlag: Eigenschaft	Auf-/Abwertung & Zu-/Abschlag: Wert [BW/m²]		Fläche [m²]	Biotopwert gesamt [BW]
BB0	Gebüsch	auf ruderalem Standort	12				135	**1.620**
BB1	Gebüschstreifen	mittlerer Ausprägung ausgebildet	15				165	**2.475**
BD3	Gehölzstreifen	mittlere Ausprägung	15				490	**7.350**
BD4	Böschungshecke	mittlere Ausprägung	15				1.180	**17.700**
BD5	Schnitthecke	nicht autochtone Arten	8				95	**760**
BF2	Baumgruppe	überwiegend autochthone Arten, mittlere Ausprägung	15				200	**3.000**
FS0	Rückhaltemulden,Graben mit extensiver Instandhaltung (FN3)	naturfern	8				275	**2.200**
FS0	Rückhaltemulden, Graben mit extensiver Instandhaltung (FN3)	naturnah	13				25	**325**
HC3	Straßenrand	artenarme Krautschicht, Gehölzbestand junger Ausprägung	7				3.685	**25.795**
HJ1	Ziergarten	strukturarm	7				1.000	**7.000**
HJ2	Nutzgarten	strukturreich	11				235	**2.585**
HJ4	Gartenbrache		11				1.255	**13.805**
HJ4	Gartenbrache		11	gehölz- und strukturreich	**1**	12	650	**7.800**
HM3	Strukturarme Grünanlage		8				460	**3.680**
HM3a	Strukturreiche Grünanlage	mit Höhlenbäumen	12				8.175	**98.100**
HM6	Höherwüchsige Grasfläche	artenarm	7				835	**5.845**
HN1	Gebäude mitsamt internen Verkehrsflächen		0				455	**0,00**
HN2	Trockenmauer		13				5	**65**
HS1	Intensiv genutzte, strukturarme Kleingartenanlage		7				2.550	**17.850**
HS2	Kleingartenanlage mit hoher struktureller Vielfalt		11				2.330	**25.630**
HS9	Brachfläche der Kleingartenanlagen		11				10.860	**119.460**
HS9	Brachfläche der Kleingartenanlagen		11	gehölz- und strukturreich	**2**	13	19.000	**247.000**
HT1	Hofplatz mit hohem Versiegelungsgrad		0				755	**0,00**
HT4	Lagerplatz, versiegelt		0				7.555	**0,00**
HV3	Parkplatz	versiegelt	0				930	**0,00**
HW5	Brachfläche der Gewerbegebiete	artenarme Ausprägung	7				3.145	**22.015**
KB1	ruderaler trockener Saum	sonstige Standorte	8				115	**920**

Biotoptyp		Eigenschaft	Grund-Wert [BW/m²]	Auf-/Abwertung & Zu-/Abschlag Eigenschaft	Wert [BW/m²]	Fläche [m²]	Biotopwert gesamt [BW]
LB3	Neophytenflur		3			685	**2.055**
VA2	Landesstraße		0			4.065	**0,00**
VA3	Gemeindestraße		0			2.415	**0,00**
VB5	Rad-/Fußweg	gepflastert	0			275	**0,00**
					Summe:	**74.000**	**635.035**

Sonderfall - Einzelbäume

Biotoptyp		Eigenschaft	Grundwert Wert [BW/cm]	Auf-/Abwertung & Zu-/Abschlag Eigenschaft	Wert [BW/cm]		Stammum-fang [cm]	Biotopwert gesamt [BW]
BF3	Laubbaum 1x, Buche autochthon, alte Ausprägung = Stamm- Ø ca. 90	Stammumfang (Stamm- Ø 90 cm x 3,14) = 283 cm entspricht Fläche von 283 m²	18				283	5.094
BF3	Laubbaum 5x, Ahorn autochthon, mittlere Ausprägung = Stamm- Ø ca. 20	Stammumfang (Stamm- Ø 20 cm x 3,14) = 63 cm entspricht Fläche von 315 m²	15				315	4.725
BF3	Laubbaum 1x, Ahorn autochthon, mittlere Ausprägung = Stamm- Ø ca. 25	Stammumfang (Stamm- Ø 25 cm x 3,14) = 79 cm entspricht Fläche von 79 m²	15				79	1.185
					Summe:			**11.004**

Summe gesamt Biotopwertpunkte Bestand:	**646.039**

Bestandeserfassung und Bewertung der Eingriffsfläche (integrierte Biotopwertung)

Ermittlung des Biotopwerts nach dem Eingriff

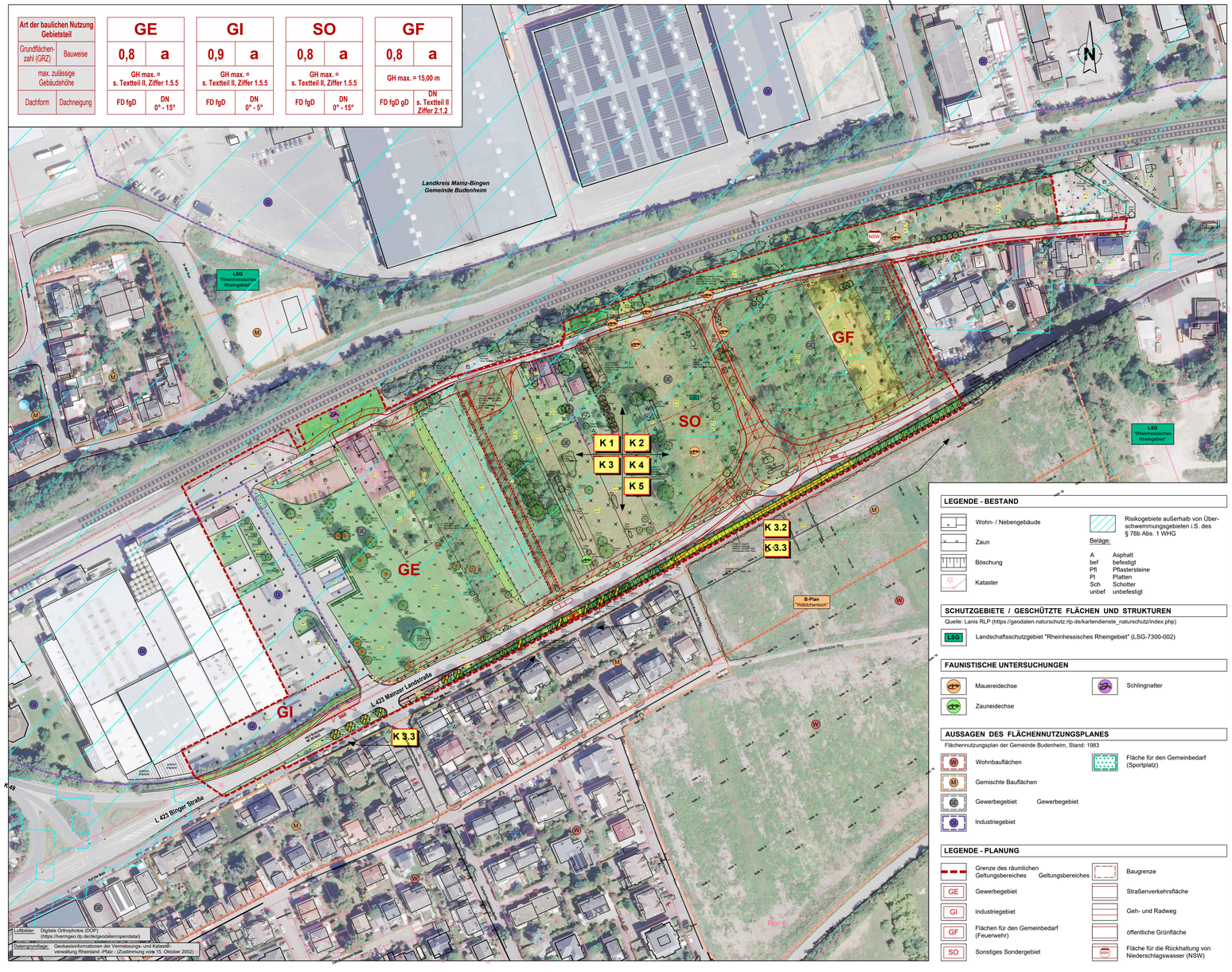
	Grundwert			Auf-/Abwertung & Zu-/Abschlag				
Biotoptyp		Eigenschaft	Wert [BW/m²]	Eigenschaft	Wert [BW/m²]		Fläche [m²]	Biotopwert gesamt [BW]
Bauflächen ca. 50.475 m²								
HN1	Gebäude (GE abzüglich Freiflächen und Dachbegrünung)	GRZ 0,8	0				10.391	0,00
HN1	Gebäude (GI abzüglich Freiflächen und Dachbegrünung)	GRZ 0,9	0				1.045	0,00
HN1	Gebäudefläche (SO Gebäude abzüglich Dachbegrünung)	GRZ 0,8	0				1.988	0,00
HN1	Gebäude (GF abzüglich Freiflächen und Dachbegrünung)	GRZ 0,8	0				3.964	0,00
HV3	Parkplatz SO	befestigt	0				8.977	0,00
A 3 - nicht überbaubare Grundstücksflächen								
HJ1	Grünfläche (Freiflächen GE)	mit Laubbäumen und Strauchpflanzungen	7		1	8	4.723	37.784
HJ1	Grünfläche (Freiflächen GI)	mit Strauchpflanzungen	7		1	8	210	1.680
HJ1	Grünfläche (Freiflächen SO)	mit Laubbäumen und Strauchpflanzungen	7		1	8	3.148	25.184
HJ1	Grünfläche (Freiflächen GF)	mit Laubbäumen und Strauchpflanzungen	7		1	8	1.802	14.416
A 5 - Dachbegrünung								
HN1	Gebäude (Dachbegrünung GE, GF, GI, SO)	mit extensiver Dach-begrünung (50% von 90% der bebaubaren Fläche)	7				14.227	99.587
Verkehrsflächen								
VA2 / VA3	Verkehrsflächen / Bushaltestelle	versiegelt	0				9.235	0,00
VB5	Rad- / Fußweg	versiegelt	0				4.590	0,00

	Grundwert			Auf-/Abwertung & Zu-/Abschlag				
Biotoptyp		Eigenschaft	Wert [BW/m²]	Eigenschaft	Wert [BW/m²]		Fläche [m²]	Biotopwert gesamt [BW]
Verkehrsbegleitgrün (ÖG1 bis ÖG 5) - 4.915 m²								
A 7.1 Verkehrsbegleitgrün (ÖG 1) - 575 m²								
HM 5	**Pflanzbeet (Bodendecker)**		6				80	480
BD 2	**Strauchhecken, 3 Einzelsträucher**	mittlere Ausprägung	15	**Time-lag 1,5**			158	1.580
KB 1	**ruderaler trockener Saum**	magere Gräser- und Kräuterflur, anthropogen geprägter Standort	16				337	5.392
A 7.2 Verkehrsbegleitgrün (ÖG 2) - 130 m²								
HM 5	**Pflanzbeet (Bodendecker)**		6				20	120
BD 2	**Strauchhecken**	mittlere Ausprägung	15	**Time-lag 1,5**			40	400
HC4	**Verkehrsrasenfläche**		7				70	490
A 7.3 Verkehrsbegleitgrün (ÖG 3) - 3.800 m²								
BD 4	Böschungshecke (Bestand)		11				305	3355
HM 5	**Pflanzbeet (Bodendecker)**		6				465	2790
BD 2	**Strauchhecken**	mittlere Ausprägung	15	**Time-lag 1,5**			200	2.000
HC 3	**Mittelstreifen**	Gräser- / Kräuterflur	3				105	315
HC4	**Verkehrsrasenfläche (Bestand / Planung)**		7				2.725	19075
A 7.4 Verkehrsbegleitgrün (ÖG 4) - 150 m²								
BD 2	**Strauchhecken**	mittlere Ausprägung	15	**Time-lag 1,5**			100	1.000
HC4	**Verkehrsrasenfläche**		7				50	350
A 7.5 Verkehrsbegleitgrün (ÖG 5) - 260 m²								
HC4	**Verkehrsrasenfläche**		7				260	1820
A 1 - Regenrückhaltebecken - 4.785 m²								
BB1	**Strauchgruppen (Regenrückhaltebecken 10%)**	mittlere Ausprägung	15	**Time-lag 1,5**			480	4.800
KA2	**ruderal. frischer Saum (RRB)**	naturfern	8				4.305	34.440
				Summe Biotopwertpunkte Planung:			**74.000**	**257.058**

	Grundwert			Auf-/Abwertung & Zu-/Abschlag			Fläche [m²]	Biotopwert gesamt [BW]
Biotoptyp		**Eigenschaft**	**Wert [BW/m²]**	**Eigenschaft**	**Wert [BW/m²]**			
Sonderfall Einzelbäume (Bestand/Planung)								
			Grundwert	**Auf-/Abwertung & Zu-/Abschlag**			**Stammum-fang [cm]**	**Biotopwert gesamt [BW]**
Biotoptyp		**Eigenschaft**	**Wert [BW/cm]**	**Eigenschaft**	**Wert [BW/cm]**			
BF3	Laubbaum 1x, Buche autochthon, alte Ausprägung = Stamm- Ø ca. 90	Stammumfang (Stamm- Ø 90 cm x 3,14) = 283 cm entspricht Fläche von 283 m²	18				283	5.094
BF3	Laubbaum 5x, Ahorn autochthon, mittlere Ausprägung = Stamm- Ø ca. 20	Stammumfang (Stamm- Ø 20 cm x 3,14) = 63 cm entspricht Fläche von 315 m²	15				315	4.725
BF3	Laubbaum 1x, Ahorn autochthon, mittlere Ausprägung = Stamm- Ø ca. 25	Stammumfang (Stamm- Ø 25 cm x 3,14) = 79 cm entspricht Fläche von 79 m²	15				79	1.185
BF3	**Anpflanzung Laubbaum Hochstamm, Pflanzgröße = STU 16 - 18 cm Zielzustand mittlere Ausprägung = Stamm- Ø ca. 30 cm nach 25 Jahren / Timelag Faktor (:2) da Entwicklungszeit > 30 Jahre (A 3, A 7.3)**	73 St. Stammumfang = 94 cm entspricht Fläche von 94 m² x 48 = 6.862 m²	15	**Time-lag = 2**		7,5	6862	51.465
					Summe:	**7.539**		**62.469**
					Summe gesamt Planung:			**319.527**

Ermittlung des Kompensationsbedarfs	(Bewertung vor dem Eingriff - Bewertung nach dem Eingriff)	**Ergebnis: - 326.512**

Art der baulichen Nutzung Gebietsteil		GE		GI		SO		GF	
Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise	0,8	a	0,9	a	0,8	a	0,8	a
max. zulässige Gebäudehöhe		GH max. = s. Textteil II, Ziffer 1.5.5		GH max. = s. Textteil II, Ziffer 1.5.5		GH max. = s. Textteil II, Ziffer 1.5.5		GH max. = 15,00 m	
Dachform	Dachneigung	FD fgD	DN 0° - 15°	FD fgD	DN 0° - 5°	FD fgD	DN 0° - 15°	FD fgD gD	DN s. Textteil II Ziffer 2.1.2



Luftbilder: Digitale Orthophotos (DOP) (https://vermgeo.rlp.de/de/geodaten/opendata/)

Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland -Pfalz - (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)

LEGENDE - BESTAND

- Wohn- / Nebengebäude
- Zaun
- Böschung
- Kataster
- Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten i.S. des § 78b Abs. 1 WHG

Beläge:

A	Asphalt
bef	befestigt
Pfl	Pflastersteine
Pl	Platten
Sch	Schotter
unbef	unbefestigt

SCHUTZGEBIETE / GESCHÜTZTE FLÄCHEN UND STRUKTUREN

Quelle: Lanis RLP (https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php)

- LSG Landschaftsschutzgebiet "Rheinhessisches Rheingebiet" (LSG-7300-002)

FAUNISTISCHE UNTERSUCHUNGEN

- Mauereidechse
- Zauneidechse
- Schlingnatter

AUSSAGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Flächennutzungsplan der Gemeinde Budenheim, Stand: 1983

- W Wohnbauflächen
- M Gemischte Bauflächen
- GE Gewerbegebiet — Gewerbegebiet
- GI Industriegebiet
- Fläche für den Gemeinbedarf (Sportplatz)

LEGENDE - PLANUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches — Geltungsbereiches
- GE Gewerbegebiet
- GI Industriegebiet
- GF Flächen für den Gemeinbedarf (Feuerwehr)
- SO Sonstiges Sondergebiet
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- Geh- und Radweg
- öffentliche Grünfläche
- Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (NSW)

BIOTOPTYPEN

gem. Biotoptypenkatalog des Ministeriums für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz (Stand 10/2013)

B - KLEINGEHÖLZE

- BA 1 Feldgehölz aus einheimischen Baumarten
- BD 3 Gehölzstreifen, Gehölzhecke
- BD 6 Baumhecke
- BF 2 Baumgruppe
- BB 0 Gebüsch
- BB 1 Gebüschstreifen, Strauchreihe
- BD 2 Strauchhecke
- BD 4 Böschungshecke
- BB 2 Einzelstrauch, Laubgehölz
- BD 5 Schnitthecke
- BF 1 Baumreihe
- BF 3 Einzelbaum, Laubbaum
- BF 3 Baum mit Höhle
- BF 3 mehrstämmiger Baum
- BF 3 Einzelbaum, Nadelbaum
- BF 4 Obstbaum
- BL 0 Totholz (stehend)

F - GEWÄSSER — F - GEWÄSSER

- FS 0 Rückhaltebecken

H - WEITERE ANTHROPOGEN GEPRÄGTE BIOTOPE

- HC 3 Halbruderale Gräser- und Kräuterfluren der Böschungen und Bankette mäßig trockener bis frischer Standorte
- HD 0 Gleisanlage
- HJ 1 Ziergarten
- HJ 2 Nutzgarten
- HJ 4 Gartenbrache
- HJ 10 Freizeitgrundstück
- HM 3 Strukturarme Grünanlage, Baumbestand nahezu fehlend
- HM 3a Strukturreiche Grünanlage
- HM 6 höherwüchsige Grasfläche
- HN 2 Trockenmauer
- HS 1 Intensiv genutzte, strukturarme Kleingartenanlage
- HS 2 Kleingartenanlage mit hoher struktureller Vielfalt
- HS 9 Brachfläche der Kleingartenanlagen
- HT 1 Hofplatz mit hohem Versiegelungsgrad
- HT 3 Lagerplatz, unversiegelt
- HT 4 Lagerplatz, versiegelt
- HV 3 Parkplatz
- HW 5 Brachfläche der Gewerbegebiete

K - SAUM BZW. LINIENHAFTE HOCHSTAUDENFLUR

- KB 1 Ruderaler frischer Saum

L - ANNUELLENFLUREN, FLÄCHENHAFTE HOCHSTAUDENFLUR — ANNUELLENFLUREN, FLÄCHENHAFTE HOCHSTAUDENFLUR

- LB 3 Neophytenflur

V - VERKEHRS- UND WIRTSCHAFTSWEGE

- VA 2 Bundes, Landes, Kreisstraße
- VA 3 Gemeindestraße
- VB 5 Rad-, Fußweg

Zusatzmerkmale:

- **oa** strauchreich
- **oa 1** baumreich
- **oe** grasreich
- **stl** ungenutzt, brachgefallen
- **wk** Röhrichtsaum
- **xd3** strukturreich
- **xd4** strukturarm

KONFLIKTE

Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Wasser

- **K 1** Versiegelung von biologisch aktiver Fläche durch die geplante Erschließung
- Versiegelung von biologisch aktiver Fläche durch die geplante Bebauung

Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima

- **K 2** Beeinträchtigung des lokalen Klimas durch Errichtung von klimawirksamen Anlagen (Gebäude und Verkehrsflächen) und die Überbauung von Kaltluftproduktionsflächen

K 3 - Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt

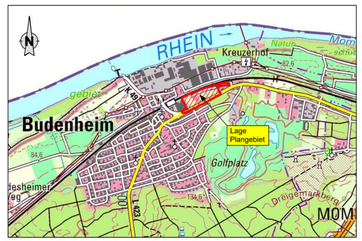
- **K 3.1** Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt durch die vollständige Überbauung von Biotopen sowie von Lebensräumen von heimischen Tierarten
- **K 3.2** Verlust von Gehölzbeständen
- **K 3.3** Gefährdung von Gehölzstrukturen während des Baubetriebs
- **K 3.4** Potenzielle Beeinträchtigung der Fauna in Rahmen von Rodungsmaßnahmen

Beeinträchtigung des Landschaftsbildes

- **K 4** Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die bautechnische Überprägung

Beeinträchtigung Mensch

- **K 5** Beeinträchtigung der Anwohner durch erhöhte Lärmbelastungen



ÜBERSICHTSKARTE — M. 1 : 25 000

PLANUNGSBÜRO FÜR LANDSCHAFTSÖKOLOGIE UND FREIRAUMGESTALTUNG

LF·PLAN

Im Heidefeld 3
67688 Rodenbach
Tel. 06374 / 9299019
Fax 06374 / 9299024
e-mail lf-plan@t-online.de

Projekt:

Bebauungsplan "Kirchstraße" OG Budenheim

FACHBEITRAG NATURSCHUTZ

Bestands- / Konfliktplan

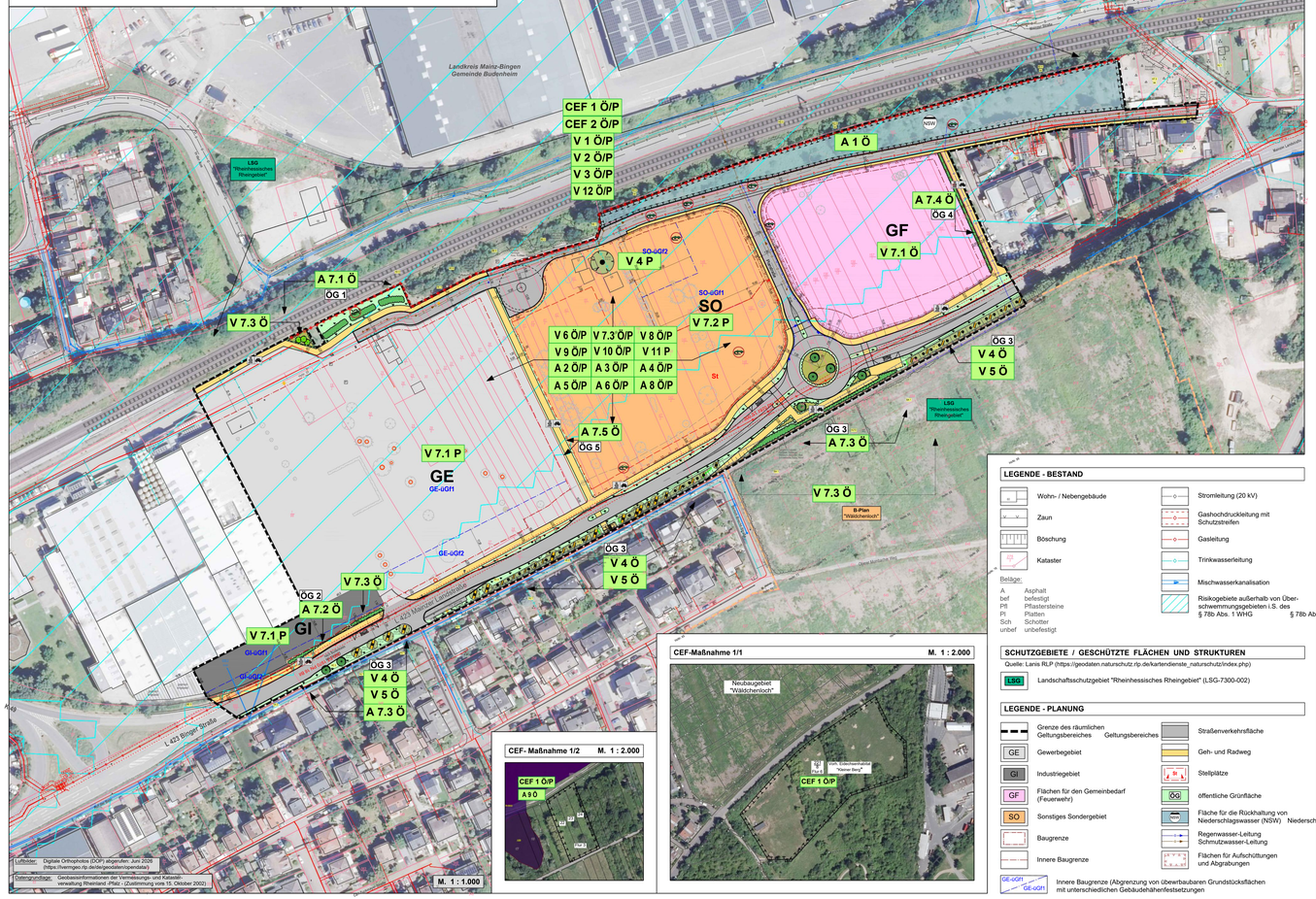
Auftraggeber:

Ortsgemeinde Budenheim
Berliner Straße
55257 Budenheim

Bearbeitet:	Achtel / Mi / St	Maßstab:	Plan-Nr.:
Datum:	Juli 2026	1 : 1.000	1
Proj.-Nr.:	1109 / 24		

113.5 / 59.4

Art der baulichen Nutzung Gebietsteil		GE	GI	SO	GF
Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise	0,8 a	0,9 a	0,8 a	0,8 a
max. zulässige Gebäudehöhe		GH max. = s. Textteil II, Ziffer 1.5.5	GH max. = s. Textteil II, Ziffer 1.5.5	GH max. = s. Textteil II, Ziffer 1.5.5	GH max. = 15,00 m
Dachform	Dachneigung	FD fgD DN 0° - 15°	FD fgD DN 0° - 5°	FD fgD DN 0° - 15°	FD fgD gD DN s. Textteil II Ziffer 2.1.2



Luftbilder: Digitale Orthophotos (DOP) abgeraten: Juni 2026 (https://lvermgeo.rlp.de/de/geodaten/opendata)

Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland -Pfalz - (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)

CEF-Maßnahme 1/1 M. 1 : 2.000

CEF- Maßnahme 1/2 M. 1 : 2.000

LEGENDE - BESTAND

- Wohn- / Nebengebäude
- Zaun
- Böschung
- Kataster
- Stromleitung (20 kV)
- Gashochdruckleitung mit Schutzstreifen
- Gasleitung
- Trinkwasserleitung
- Mischwasserkanalisation
- Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten i.S. des § 78b Abs. 1 WHG — § 78b Abs. 1 WHG

Beläge:

A	Asphalt
bef	befestigt
Pfl	Pflastersteine
Pl	Platten
Sch	Schotter
unbef	unbefestigt

SCHUTZGEBIETE / GESCHÜTZTE FLÄCHEN UND STRUKTUREN

Quelle: Lanis RLP (https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php)

- LSG — Landschaftsschutzgebiet "Rheinhessisches Rheingebiet" (LSG-7300-002)

LEGENDE - PLANUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches / Geltungsbereiches
- GE — Gewerbegebiet
- GI — Industriegebiet
- GF — Flächen für den Gemeinbedarf (Feuerwehr)
- SO — Sonstiges Sondergebiet
- Baugrenze
- Innere Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- Geh- und Radweg
- Stellplätze
- ÖG — öffentliche Grünfläche
- Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (NSW) — Niederschlagswasser
- Regenwasser-Leitung / Schmutzwasser-Leitung
- Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen
- GE-oGf1 / GE-uGf1 — Innere Baugrenze (Abgrenzung von überwbaubaren Grundstücksflächen mit unterschiedlichen Gebäudehöhenfestsetzungen

BIOTOPTYPEN

gem. Biotoptypenkatalog des Ministeriums für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz (Stand 10/2013)

B - KLEINGEHÖLZE

- BA 1 Feldgehölz aus einheimischen Baumarten
- BD 3 Gehölzstreifen, Gehölzhecke
- BD 6 Baumhecke
- BF 2 Baumgruppe
- BB 0 Gebüsch
- BB 1 Gebüschstreifen, Strauchreihe
- BD 2 Strauchhecke
- BD 4 Böschungshecke
- BB 2 Einzelstrauch, Laubgehölz
- BD 5 Schnitthecke
- BF 1 Baumreihe
- BF 3 Einzelbaum, Laubbaum
- BF 3 Baum mit Höhle
- BF 3 mehrstämmiger Baum
- BF 3 Einzelbaum, Nadelbaum
- BF 4 Obstbaum
- BL 0 Totholz (stehend)

F - GEWÄSSER

- FS 0 Rückhaltebecken

H - WEITERE ANTHROPOGENE NICHT BESONDERS GEPRÄGTE BIOTOPE

- HC 3 Halbruderale Gräser- und Kräuterfluren der Böschungen und Bankette mäßig trockener bis frischer Standorte
- HD 0 Gleisanlage
- HJ 1 Ziergarten
- HJ 2 Nutzgarten
- HJ 4 Gartenbrache
- HJ 10 Freizeitgrundstück
- HM 3 Strukturarme Grünanlage, Baumbestand nahezu fehlend
- HM 3a Strukturreiche Grünanlage
- HM 6 höherwüchsige Grasfläche
- HN 2 Trockenmauer
- HS 1 Intensiv genutzte, strukturarme Kleingartenanlage
- HS 2 Kleingartenanlage mit hoher struktureller Vielfalt
- HS 9 Brachfläche der Kleingartenanlagen
- HT 1 Hofplatz mit hohem Versiegelungsgrad
- HT 3 Lagerplatz, unversiegelt
- HT 4 Lagerplatz, versiegelt
- HV 3 Parkplatz
- HW 5 Brachfläche der Gewerbegebiete

K - SAUM BZW. LINIENHAFTE HOCHSTAUDENFLUR

- KB 1 Ruderaler frischer Saum

L - ANNUELLENFLUREN, FLÄCHENHAFTE HOCHSTAUDENFLUR

- LB 3 Neophytenflur

V - VERKEHRS- UND WIRTSCHAFTSWEGE

- VA 2 Bundes, Landes, Kreisstraße
- VA 3 Gemeindestraße
- VB 5 Rad-, Fußweg

Zusatzmerkmale:

- **oa** strauchreich
- **oa 1** baumreich
- **oe** grasreich
- **stl** ungenutzt, brachgefallen
- **xd1** strukturreich
- **xd3** strukturreich
- **xd4** strukturarm

LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE MASSNAHMEN

CEF Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme Artenschutz

V Vermeidungs- / Minderungsmaßnahme | **A** Ausgleichsmaßnahme

Ö Maßnahme auf öffentlicher Fläche | **P** Maßnahme auf privater Fläche

... 1 Nummer einer landschaftspflegerischen Maßnahme

Artenschutzrechtliche Maßnahmen zum Schutz von Reptilien gem. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB i.V. mit § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG)

- Vergrämung und Umsiedlung von Eidechsen und Schlingnatter
- Einzäunung der von Reptilien freizuhaltenden Flächen mit einem reptilienseichern Zaun.
- Temporärer Reptilienschutzzaun während des Baubetriebs, Festlegung des genauen Standortes in Abstimmung mit Fachgutachter

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Entsiegelung befestigter Flächen

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

- Anpflanzung von Laubbaum-Hochstämmen
- Anpflanzung standortheimischer und ortstypischer Strauchhecken
- Anpflanzung von Bodendeckern — Anpflanzung von Bodendeckern
- Ansaat von krautreichen Gräser- / Kräuterfluren — Ansaat von krautreichen Gräser- / Kräuterfluren

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

- dauerhaft zu erhaltender Gehölzbestand
- während des Baubetriebes gem. DIN 18 920 und R SSB 2023 zu schützender Gehölzbestand
- Entwicklung eines neuen Gehölzrandes durch fachgerechten Rückschnitt

ERLÄUTERUNG DER LANDSCHAFTSPFLEGERISCHEN MASSNAHMEN

VORGEZOGENE AUSGLEICHSMASSNAHMEN

CEF 1 Ö/P Vergrämung bzw. Umsiedlung von Reptilien vor Baufeldräumung in geeignete externe Ersatzhabitate (Gemeinde Budenheim, Flur 6, Parz. 221/8 sowie Flur 3 Parzellen 22 bis 24). Die Ersatzhabitate sind im Vorfeld durch Entwicklungsmaßnahmen herzustellen bzw. zu optimieren.
Errichten von reptiliensicheren Schutzzäunen entlang der von Reptilien freizuhaltenden Flächen.

CEF 2 Ö/P Anbringen von Turmfalken-Nistkästen an Gebäuden oder Bäumen im Umfeld des Geltungsbereichs zur Neuschaffung von Nistplätzen für Turmfalken

VERMEIDUNGS- / MINDERUNGSMASSNAHMEN

V 1 Ö/P Gehölzrodungen und Baufeldräumungen nur zwischen dem 1.10. und dem 28.02. außerhalb der Brut- und Aufzuchtphase heimischer Tierarten

V 2 Ö/P Überprüfung von Kleingärten und Privatgrundstücken auf Vorkommen von planungsrelevanten Tierarten vor der Baufeldfreimachung bzw. Gehölzrodung

V 3 Ö/P Untersuchen von Höhlenbäumen/Einzelbäumen mit quartierbietenden Strukturen im Winterhalbjahr vor der Rodung auf Besatz von Fledermäusen

V 4 Ö/P Erhalt von ökologisch bedeutsamen Gehölzbeständen auf dem Grundstück und im Bereich des Straßenbegleitgrüns an der Mainzer Straße

V 5 Ö Schutz von Gehölzen vor Beschädigungen während des Baubetriebs gem. DIN 18 920 und R SBB 2013

V 6 Ö/P Berücksichtigung des Bodenschutzes bei Bauarbeiten (u.a. DIN 18 915 und 19 731)

V 7.1 P/ V 7.2 P Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Oberflächenbefestigungen im GE, GI, GF und im SO

V 7.3 Ö/P Entsiegelung befestigter Flächen und Verwendung von versickerungsfähigen Belägen für Oberflächenbefestigungen

V 8 Ö/P Verdunstung / Versickerung / Verwendung von Niederschlagswasser auf Baugrundstücken

V 9 Ö/P Verwendung von Lampen mit geeignetem Farbton im insektenfreundlichen Spektralbereich für die Außenbeleuchtung im gesamten Plangebiet

V 10 Ö/P Begrünung des Vogelschutzes bei der Planung und Herstellung von Gebäuden und Glaselementen

V 11 P Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Außenlärm) auf die menschliche Gesundheit durch passiven Lärmschutz

V 12 Ö/P Beauftragung einer ökologischen Baubegleitung

AUSGLEICHSMASSNAHMEN

A 1 Ö Anlage einer Retentionsmulde für Niederschlagswasser in naturnaher Ausbildung und mit landschaftsgestalterischer Einbindung durch Gehölzanpflanzungen

A 2 Ö/P Anbringung von Nisthilfen für Höhlen-/Nischen/Halbhöhlenbrüter und Fledermauskästen an Neubauten, in verbleibenden Baumbestand oder an geeigneten Strukturen im Umfeld des Geltungsbereichs

A 3 Ö/P Begrünung und gärtnerische Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im gesamten Plangebiet

A 4 Ö/P Begrünung von Stellplätzen mit Laubbäumen

A 5 Ö/P Begrünung von Dachflächen

A 6 Ö/P Fassadenbegrünung

A 7 Ö Begrünung der öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung Verkehrsflächenbegleitgrün

A 7.1 Begrünung der nordwestlichen öffentlichen Grünflächen (**ÖG 1**) mit Strauchgruppen und bodendeckenden Sträuchern

A 7.2 Begrünung der öffentlichen Grünfläche entlang des Industriegebietes und der Mainzer Landstraße (**ÖG 2**) mit Strauchhecken und bodendeckenden Sträuchern und Gräser- und Kräuterfluren.

A 7.3 Begrünung der straßenbegleitenden öffentlichen Grünflächen und der Innenfläche des Kreisverkehrs (**ÖG 3**) beidseitig entlang der Mainzer Landstraße unter Berücksichtigung des vorhandenen Gehölzbestandes mit Strauchhecken, bodendeckenden Sträuchern und Gräser- und Kräuterfluren

A 7.4 Begrünung der östlichen öffentlichen Grünfläche zwischen der Fläche für Gemeinbedarf und dem Fuß- und Radweg (**ÖG 4**) mit einer durchgehenden Strauchhecke.

A 7.5 Begrünung der öffentlichen Grünfläche entlang des Fuß- und Radweges entlang des GE und dem SO (**ÖG 5**) mit bodendeckenden Strüchern und / oder mittels Ansaat einer standortgerechten und krautreichen Saatgutmischung mit mind. 50 % Kräutern

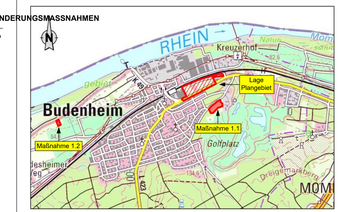
A 8 Ö/P Erforderliche Stützmauern im Bereich der nicht überbaubaren Flächen sind in einer möglichst landschaftsbildverträglichen Form auszuführen. Sichtbetonmauern sind mit Kletterpflanzen zu begrünen — mit Kletterpflanzen zu begrünen

EXTERNE AUSGLEICHSMAßNAHMEN

A 9 Ö Entwicklung von Magergrünland auf den Parzellen 22 bis 24, Flur 3, Gemarkung Budenheim mit Anlage von Habitatstrukturen für die Zauneidechse

xxxx **xxxx**

optimieren.



ÜBERSICHTSKARTE M. 1 : 25 000

PLANUNGSBÜRO FÜR LANDSCHAFTSÖKOLOGIE UND FREIRAUMGESTALTUNG

LF+PLAN

Im Heidefeld 3
67688 Rodenbach
Tel. 06374 / 9299019
Fax 06374 / 9299024
e-mail: F.plan@t-online.de

Projekt:

Bebauungsplan "Kirchstraße" OG Budenheim

FACHBEITRAG NATURSCHUTZ

Maßnahmenplan

Auftraggeber:

Gemeinde Budenheim
Berliner Straße 3
55257 Budenheim

Bearbeitet:	Achtel / St	Maßstab:	Plan-Nr.:
Datum:	Juli 2026	1 : 1.000 1 . 2.0001 . 2.000	2
Proj.-Nr.:	1109 / 24		

132.0 / 59.4

GEMEINDEVERWALTUNG BUDENHEIM

Anlage zur Niederschrift -Ausschuss vom	
Anlage zur Niederschrift -Ausschuss vom	
Anlage zur Niederschrift GR vom	

Fachbereich : 3
Bearbeiter : Herr Ritzert
Aktenzeichen : 611-30

Datum : 24.07.2026

Drucksachen-Nr. : 062/1-2026

Betr.: Bauantrag zur Aufstockung eines Anbaus, Am Eulenrech 20 (Flur 15, Nr. 1/6)

Beratungsfolge:

Gremium: BUA	TOP: 3.3	Sitzungstermin: 10.08.2026	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja: nein: Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / nein
Gremium:	TOP:	Sitzungstermin:	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja: nein: Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / nein
Gremium:	TOP:	Sitzungstermin:	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja: nein: Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / nein

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zum Bauantrag zur Aufstockung eines Anbaus auf dem Grundstück Am Eulenrech 20 (Flur 15, Flurstück 1/6) wird erteilt.

Begründung:

Das geplante Vorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB.

Geplant ist die Aufstockung des bestehenden, ca. 42 m² großen eingeschossigen Anbaus um ein weiteres Geschoss. Die geplante Aufstockung fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein und kann bauplanungsrechtlich befürwortet werden.

Ein Stellplatznachweis liegt vor. Durch die beantragte Aufstockung entsteht keine zusätzliche Wohneinheit, sodass kein weiterer Stellplatz erforderlich ist. Die Gemeinde Budenheim bestätigt, dass die Erfüllung der Stellplatzverpflichtung gesichert ist.

Anlage
Liegenschaftskarte, Dachaufsicht, Grundriss OG, Schnitte, Ansichten

Stellungnahme der Kämmerei: ~~erforderlich~~ / nicht erforderlich

D. Ritzert		
Ritzert (Sachbearbeiter)	Kapp (Fachbereichsleiter)	Hinz (Bürgermeister)

Auszug aus den Geobasisinformationen

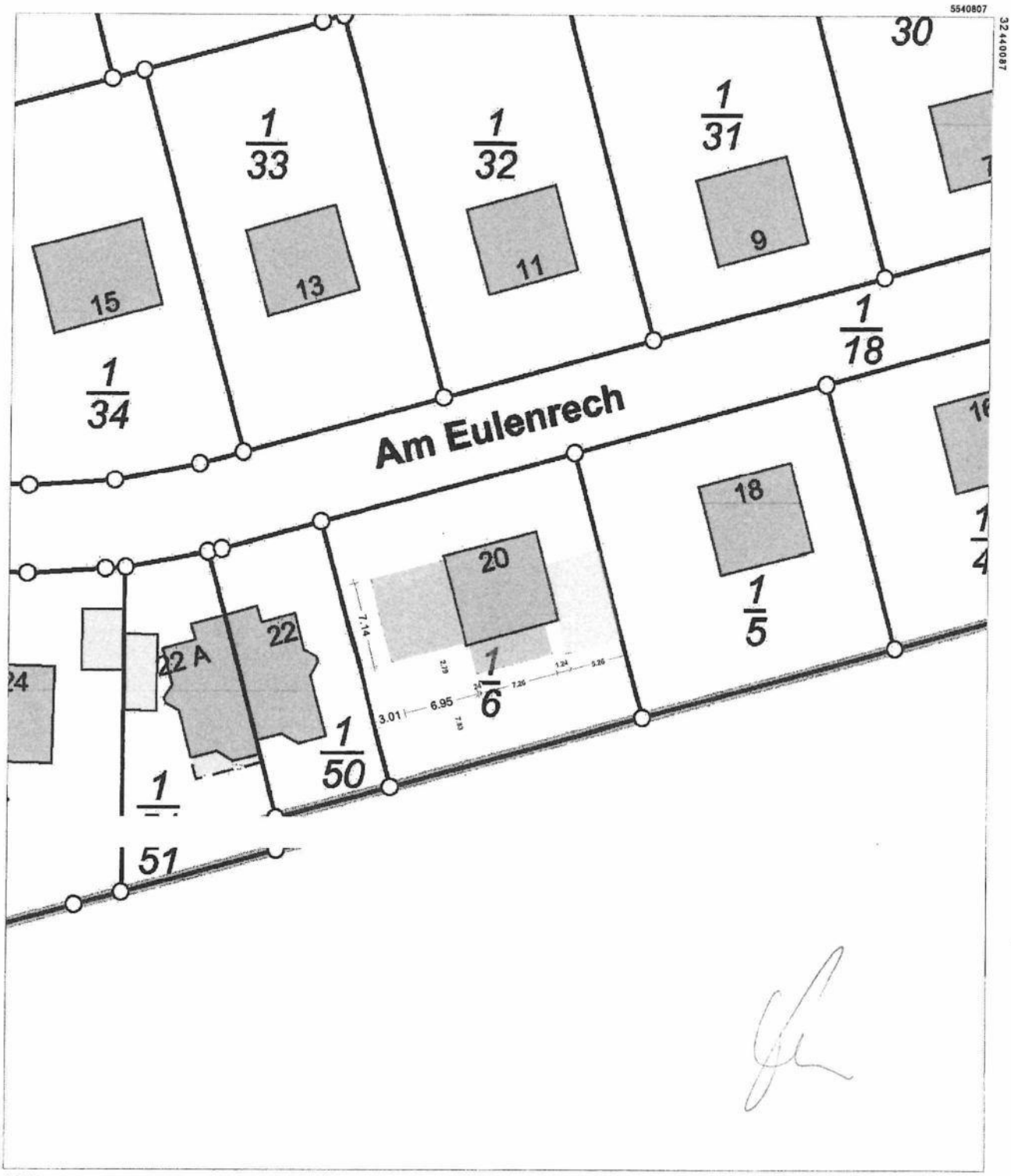
Liegenschaftskarte

RheinlandPfalz
VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
RHEINHESSEN-NAHE

Hergestellt am24.01.2023

Flurstück:	1/6	Gemeinde:	Budenheim
Flur:	15	Landkreis:	Mainz-Bingen
Gemarkung:	Budenheim		

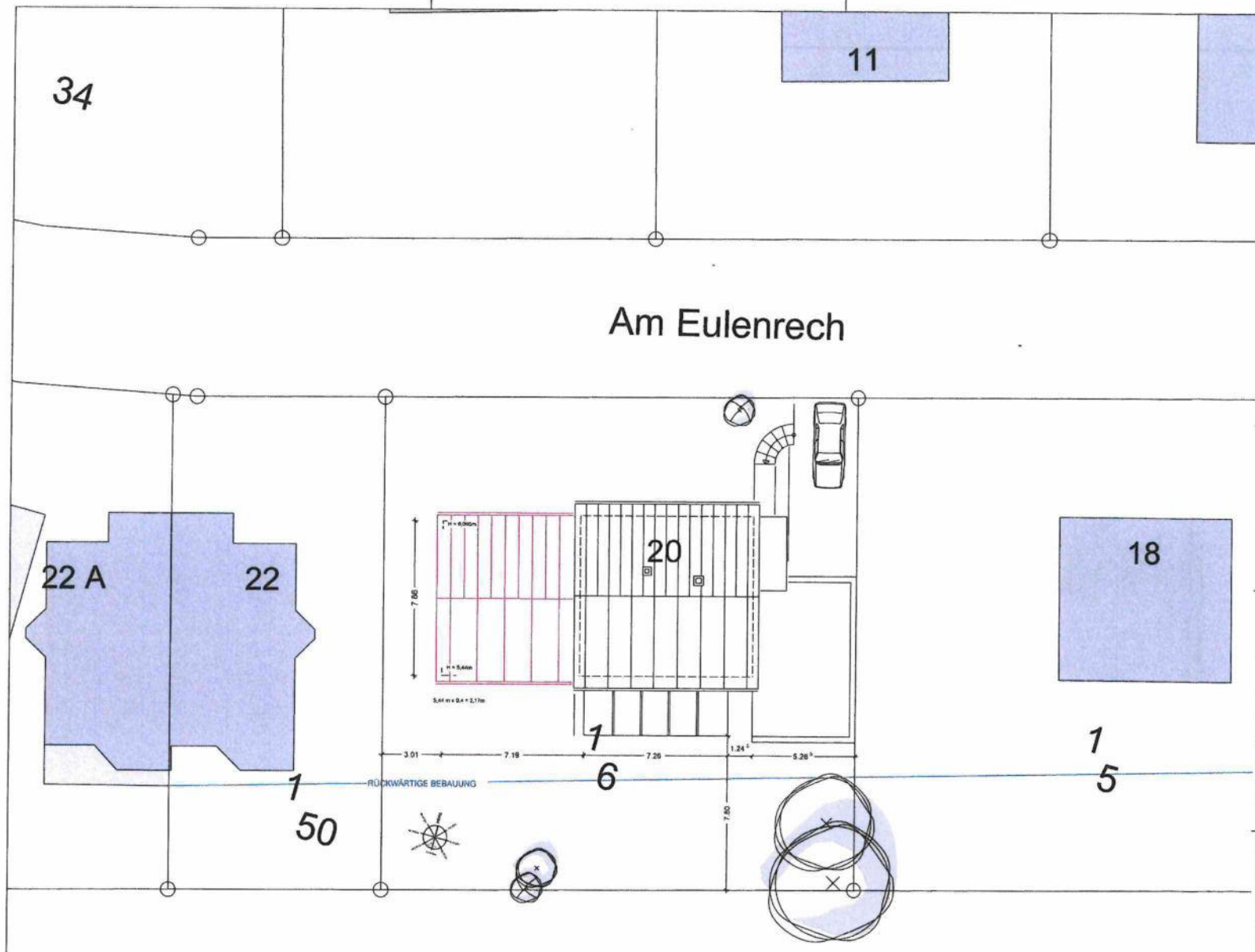
Ostdeutsche Straße 28
55232 Alzey



Maßstab1 : 500 0 5 10 15 Meter

Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen).

Hergestellt durch Öffentlich best. Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Mathias Sommer.
Befugnis eingeräumt am 14.11.2006 durch Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz.



BAUANTRAG

PROJEKT:

AUFSTOCKUNG EINES ANBAUS

Am Eulenrech 20
Flurstück 1/6
Flur 15

ARCHITEKT:

Niels Leineweber M.A.

Eaubonner Str. 35
55257 Budenheim

nl@leineweberarchitekten.de
0179 - 4747728

LEINEWEBER ARCHITEKTEN PUNKT DE

Diese Zeichnung ist unser Eigentum und darf ohne Genehmigung weder vervielfältigt noch vorgezeigt werden, noch dürfen Mitteilungen, auch in Details, an dritte Personen gemacht werden (§ 1 vom 19.6.1901 + § 18 vom 7.6.1909 Urhebergesetz).

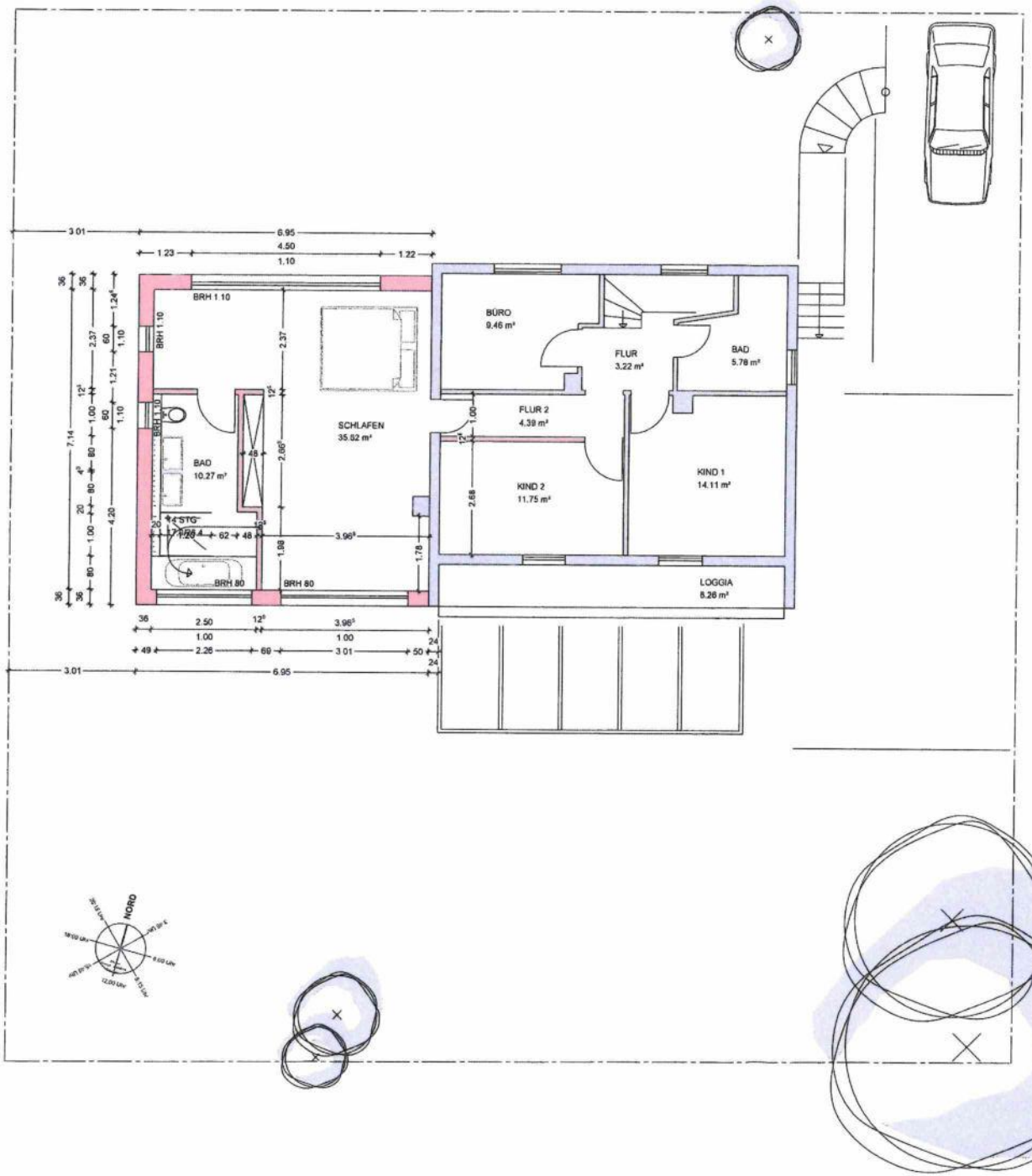
BAUHERR:

PLANINHALT:

DACHAUFSICHT / ABSTANDSFLÄCEHNPLAN

GEZ.	Maßstab	Plangröße
NL	1:200	A3
Datum/Index	Projektnummer.	Plannummer.
02.06.2026	.-.	01

BESTAND
ABBRUCH
NEU



BESTAND
ABBRUCH
NEU

BAUANTRAG

PROJEKT

AUFSTOCKUNG EINES ANBAUS

Am Eulenrech 20
Flurstück 1/6
Flur 15

ARCHITEKT

Niels Leineweber M.A.

Eaubonner Str. 35
55257 Budenheim
nl@leineweberarchitekten.de
0179 - 4747726

LEINEWEBER ARCHITEKTEN PUNKT DE

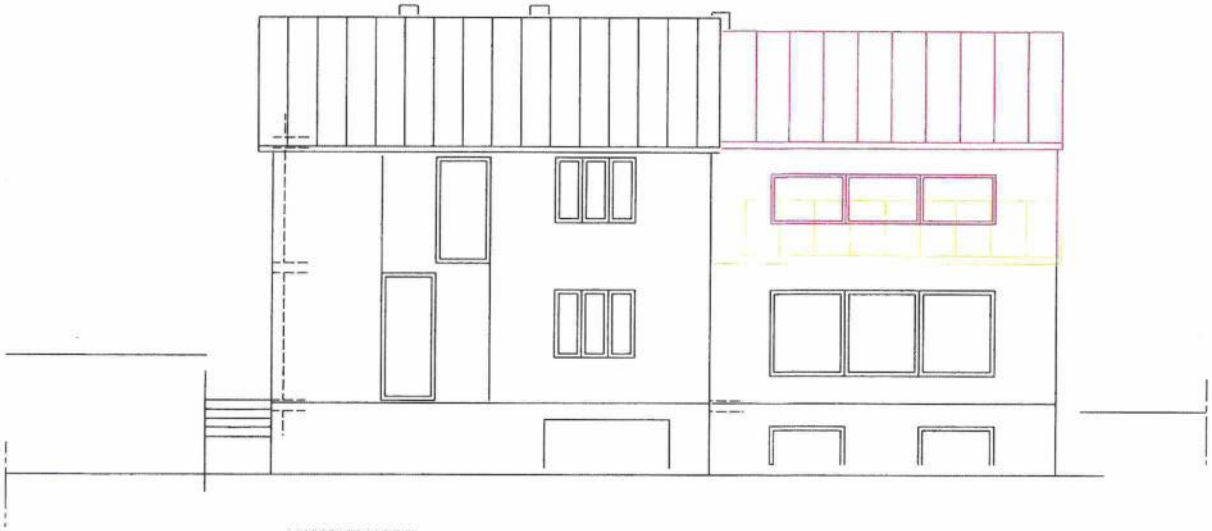
Diese Zeichnung ist unser Eigentum und darf ohne Genehmigung weder vervielfältigt noch verwertet werden, noch durfen Mitteilungen, auch in Details, an dritte Personen gemacht werden (§ 1 vom 10.6.1901 + § 18 vom 7.6.1909 Urhebergesetz).

BAUHERR

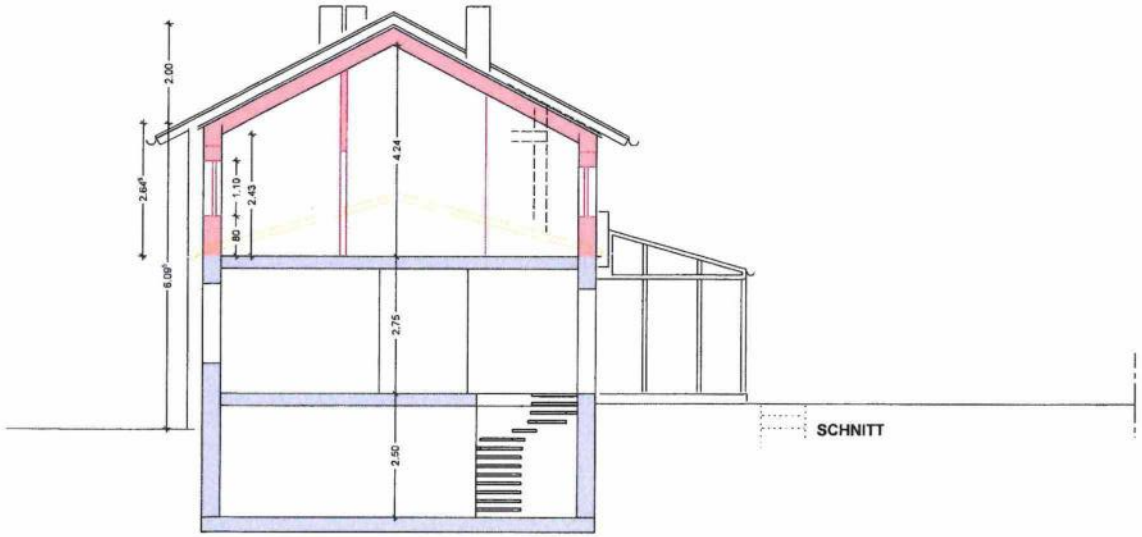
PLANINHALT

OBERGESCHOSS

GEZ.	Maßstab	Plangröße
NL	1:100	A3
Datum/Index	Projektnummer	Plannummer
02.06.2026	-.-	03



ANSICHT NORD



SCHNITT

BESTAND
ABBRUCH
NEU

BAUANTRAG

PROJEKT:

AUFSTOCKUNG EINES ANBAUS

Am Eulenrech 20
Flurstück 1/6
Flur 15

ARCHITEKT:

Niels Leineweber M.A.

Eaubonner Str. 35
55257 Budenheim
nl@leineweberarchitekten.de
0179 - 4747728

LEINEWEBER ARCHITEKTEN PUNKT DE

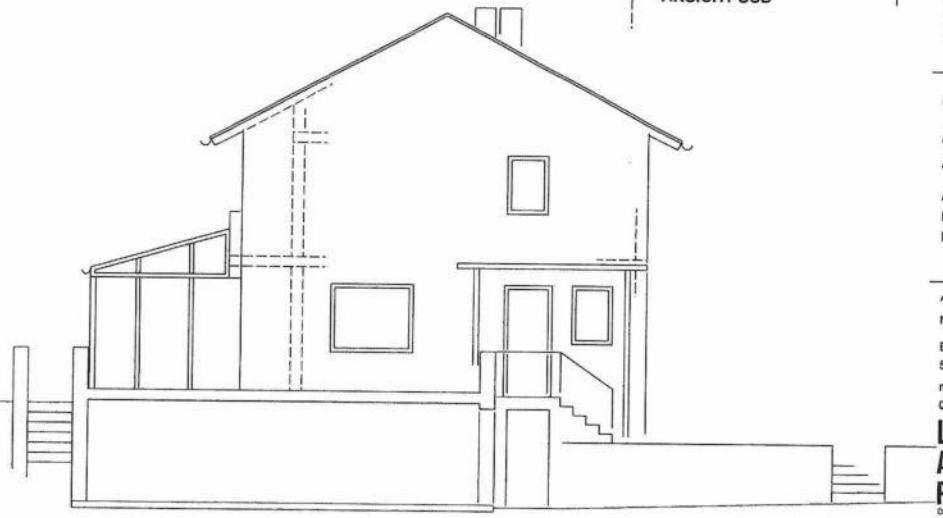
Diese Zeichnung ist unser Eigentum und darf ohne Genehmigung weder vervielfältigt oder verwendet werden, noch dürfen Mitteilungen, auch in Details, an dritte Personen gemacht werden (§ 1 vom 19.6.1901 + § 18 vom 7.6.1909 Urhebergesetz).

BAUHERR:

PLANINHALT:

SCHNITT / ANSICHT

GEZ:	Maßstab:	Plangröße:
NL	1:100	A3
Datum/Index:	Projektnummer:	Plannummer:
02.06.2026	.-	04



BESTAND
ABBRUCH
NEU

BAUANTRAG

PROJEKT

AUFSTOCKUNG EINES ANBAUS

Am Eulenrech 20
Flurstück 1/6
Flur 15

ARCHITEKT

Niels Leineweber M.A.

Eaubonner Str. 35
55257 Budenheim

nl@leineweberarchitekten.de
0179 - 4747728

LEINEWEBER ARCHITEKTEN PUNKT DE

Diese Zeichnung ist unser Eigentum und darf ohne Genehmigung weder vervielfältigt oder verwertet werden, noch dürfen Mitteilungen, auch in Details, an dritte Personen gemacht werden (§ 1 vom 19.6.1901 + § 18 vom 7.6.1920 Urhebergesetz).

BAUHERR

PLANINHALT:

ANSICHTEN

GEZ	Maßstab	Plangröße
NL	1:100	A3
Datumsindex	Projektnummer	Plannummer
02.06.2026	.-	05

GEMEINDEVERWALTUNG BUDENHEIM

Anlage zur Niederschrift -Ausschuss vom	
Anlage zur Niederschrift -Ausschuss vom	
Anlage zur Niederschrift GR vom	

Fachbereich : 3
Bearbeiter : Herr Ritzert
Aktenzeichen : 611-30

Datum : 27.07.2026

Drucksachen-Nr. : 06311-2026

Betr.: Bauvoranfrage zum Neubau eines Wohngebäudes für betreutes Wohnen mit 34 Wohneinheiten, Bertolt-Brecht-Straße 4-10 (Flur 6, Nr. 610)

Beratungsfolge:

Gremium: BUA	TOP: 3.4	Sitzungstermin: 10.08.2026	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja: nein: Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / nein
Gremium:	TOP:	Sitzungstermin:	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja: nein: Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / nein
Gremium:	TOP:	Sitzungstermin:	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja: nein: Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / nein

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zur Bauvoranfrage zum Neubau eines Wohngebäudes für betreutes Wohnen mit 34 Wohneinheiten, Bertolt-Brecht-Straße 4-10 (Flur 6, Nr. 610) wird erteilt. Die drei gestellten Fragen werden mit „ja" beantwortet.

Begründung:

Das geplante Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wäldchenloch".

Geplant ist der Neubau eines mehrgeschossigen Wohngebäudes mit 34 barrierefreien Wohneinheiten für betreutes Wohnen. Es sind im Gebäude Gemeinschaftsräume und eine Gemeinschaftsküche geplant.

Die drei gestellten Fragen werden wie folgt beantwortet:

Frage 1: ist die Gemeinde Budenheim bereit, auf Grundlage von § 246e BauGB bzw. § 31 Abs. 2 BauGB eine Befreiung von der im Bebauungsplan „Wäldchenloch" festgesetzten Höchstzahl an Wohneinheiten für da Vorhaben „Betreutes Wohnen" mit 34 Wohneinheiten in Aussicht zu stellen?

Ja. Das Bauamt empfiehlt grundsätzlich, einer Abweichung von der im Bebauungsplan festgesetzten Höchstzahl an Wohneinheiten zuzustimmen, sofern dadurch zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird.

Die Einschränkung der Anzahl an Wohneinheiten gehört zu den Grundzügen der Planung, aus diesem Grund kann eine Befreiung nur auf Grundlage von § 246e BauGB (sog. Bau-Turbo) erteilt werden.

Das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans erstreckte sich über den Zeitraum von 2003 bis 2023. Die Festsetzung zur Begrenzung der Wohneinheiten wurde bereits im Vorentwurf aus dem Jahr 2007 getroffen und in den folgenden Planfassungen unverändert übernommen. Seitdem haben sich die städtebaulichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen, insbesondere hinsichtlich des Wohnraumbedarfs und der Haushaltsstrukturen, deutlich verändert.

Vor diesem Hintergrund erscheint die Begrenzung der Wohneinheiten aus heutiger Sicht nur noch eingeschränkt zeitgemäß. Sie erschwert insbesondere die Schaffung kleinerer Wohnungen. Aus Sicht der Gemeinde wird insbesondere die Schaffung von Wohnungen begrüßt, die den Bedürfnissen älterer Menschen entsprechen. Die beantragte Abweichung ist daher mit den Vorstellungen der Gemeinde von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar. Die Zustimmung wird erteilt.

Frage 2 a): Wie wird die zulässige Gebäudehöhe für Flachdachgebäude im Bebauungsplan „Wäldchenloch" ermittelt, und welcher Bezugswert gilt als maßgebliche Grenze bei Flachdachgebäuden?
Nach Auffassung der Gemeinde und der Kreisverwaltung findet die Festsetzung Nr. 1.2.3.2 zur Traufhöhe auf Flachdächer keine Anwendung, da gemäß Festsetzung Nr. 1.2.3.1 die maximale Gebäudehöhe bei Flachdächern allein über die Firsthöhe definiert wird. Dementsprechend ist die festgesetzte maximale Firsthöhe bei Flachdächern (Neigung bis max. 7°) als Oberkante der Attika maßgeblich.

(b) Sind die geplanten Gebäudehöhen von 9 m (südlicher Bereich) und 7,25 m planungsrechtlich zulässig?
Ja. Der Bebauungsplan setzt an dieser Stelle eine Firsthöhe von 10,5 m fest. Damit wären Gebäudehöhen von 9,00 m beziehungsweise 7,25 m grundsätzlich zulässig.

Aus den Bauvorlagen geht jedoch nicht eindeutig hervor, welcher Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhen angesetzt wurde. Nach den eingereichten Unterlagen soll die Oberkante der Attika im südlichen Gebäudeteil auf 104,25 m ü. NN und im nördlichen Gebäudeteil auf 101,40 m ü. NN liegen. Die angegebenen Gebäudehöhen von 9,00 m beziehungsweise 7,25 m setzen damit Bezugshöhen von 95,25 m beziehungsweise 94,15 m ü. NN voraus.

Nach Auffassung des Bauamts entspricht jedoch keiner dieser Werte dem im Bebauungsplan festgesetzten Bezugspunkt. Nach Festsetzung Nr. 1.2.3 bildet das Grundstück an der Stichstraße G einen Sonderfall: Maßgeblich ist hier die Mitte der Grundstücksgrenze, die im Bebauungsplan durch eine blaue Strichpunktlinie mit Pfeilsymbol gekennzeichnet ist. Zwar wird dieses Planzeichen im Bebauungsplan teilweise von anderen Planzeichen überlagert; sein Verlauf und insbesondere die Anfangspunkte lassen sich jedoch weiterhin eindeutig nachvollziehen. Hieraus ergibt sich ein maßgeblicher Bezugspunkt von 95,01 m ü. NN. Die Ermittlung dieses Bezugspunktes wurde anhand der im Bebauungsplan dargestellten Bezugslinie und der zugehörigen Höhenkoten nachvollzogen. Ausgehend von diesem Bezugspunkt beträgt die Attikahöhe im südlichen Gebäudeteil 9,24 m und im nördlichen Gebäudeteil 6,39 m. Beide Werte unterschreiten die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Firsthöhe von 10,50 m und sind daher planungsrechtlich zulässig.

(c) Kommt dem Schnitt A-A im Bebauungsplan normative Festsetzungsqualität zu oder handelt es sich um eine informatorische Darstellung ohne Bindungswirkung?

Der zusammen mit der Planzeichnung dargestellte Schnitt A-A hat lediglich informativen Charakter. Nach der Begründung zum Bebauungsplan dient er dazu, zu veranschaulichen, wie die festgesetzten Gebäudehöhen eine an die Geländesituation angepasste Staffelung der Baukörper ermöglichen. Eine eigenständige Bindungswirkung kommt dem Schnitt daher nicht zu.

Frage 3: Ist die zuständige Behörde bereit, für die geringfügige Überschreitung der im Bebauungsplan „Wäldchenloch" festgesetzten Baugrenze im nördlichen Bereich des Flurstücks eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB in Aussicht zu stellen?

Ja. Das Bauamt empfiehlt, für die geringfügige Überschreitung der Baugrenze eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB in Aussicht zu stellen.

Im nördlichen Bereich des Grundstücks verläuft die vordere Baugrenze in einem Abstand von 10 m zur Bertolt-Brecht-Straße. Dieser Abstand ist ungewöhnlich. Nach der Begründung zum Bebauungsplan werden entlang der Erschließungsstraßen grundsätzlich Baugrenzen mit einem Abstand von mindestens 3 m festgesetzt. Gleichzeitig sollen die Abstände jedoch regelmäßig nicht mehr als 5 m betragen, um die Grundstückseigentümer bei der Platzierung der Baukörper und der Ausnutzung ihrer Grundstücke nicht unnötig einzuschränken.

In diesem Bereich liegt die vordere Baugrenze 10 m von der Bertolt-Brecht-Straße entfernt. Dieser Abstand ist ungewöhnlich: laut Begründung werden mindestens 3 m breite Abstände zur jeweiligen Erschließungsstraße festgesetzt. Andererseits werden diese Abstände aber auch nicht höher als 5 m festgesetzt, um den Grundstückseigentümern keine vermeidbaren Einschränkungen hinsichtlich der Platzierung der Baukörper und somit auch der Ausnutzung ihres Grundstückes aufzuerlegen.

Der größere Abstand zur Bertolt-Brecht-Straße dürfte darauf zurückzuführen sein, dass sich der maßgebliche Bezugspunkt für die Gebäudehöhe auf diesem Grundstück nicht an der Bertolt-Brecht-Straße, sondern an der etwa 2,5 m höher gelegenen Planstraße G befindet. Der größere Abstand dürfte daher dazu dienen, eine unharmonische Höhenentwicklung sowie eine erdrückende Wirkung entlang der Bertolt-Brecht-Straße zu vermeiden.

Das geplante Gebäude ist entsprechend der Hanglage gestaffelt. Nach den vorliegenden Bauunterlagen überschreitet der nördliche Gebäudeteil die Baugrenze um etwa 1 m. Die Oberkante der Attika dieses Gebäudeteils liegt bei 101,40 m ü. NN und damit lediglich 8,90 m über der Bertolt-Brecht-Straße. Würde sich der maßgebliche Bezugspunkt für die Gebäudehöhe an der Bertolt-Brecht-Straße und nicht an der Planstraße G orientieren, wäre selbst die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Firsthöhe von 10,50 m deutlich eingehalten.

Aus Sicht des Bauamts ist daher trotz der geringfügigen Überschreitung der Baugrenze weder eine erdrückende Wirkung noch eine unharmonische Höhenentwicklung entlang der Bertolt-Brecht-Straße zu erwarten. Die Grundzüge der Planung werden durch die beantragte Befreiung nicht berührt. Sie ist städtebaulich vertretbar und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Die beantragte Befreiung kann daher bauplanungsrechtlich befürwortet werden.

Das Einvernehmen der Gemeinde bzw. die Zustimmung zu der Bauvoranfrage bezieht sich ausschließlich auf die drei gestellten Fragen. Unabhängig hiervon wird die Kreisverwaltung darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Einhaltung weiterer Festsetzungen des Bebauungsplans sowie der Stellplatzverpflichtung noch Klärungsbedarf besteht.

Stellplatzverpflichtung
Ein Stellplatznachweis liegt den Antragsunterlagen nicht bei. Nach dem eingereichten Freiflächenplan sowie dem Grundriss des Erdgeschosses sind insgesamt 30 Stellplätze vorgesehen, davon 16 auf dem Baugrundstück und weitere 14 vor der Lärmschutzwand auf der gegenüberliegenden Seite der Bertolt-Brecht-Straße.

Nach den Richtzahlen der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24.07.2000 sind für Altenwohnungen 0,2 Stellplätze je Wohnung nachzuweisen. Für die geplanten 34 Wohneinheiten ergibt sich somit ein Stellplatzbedarf von 6,8 Stellplätzen, aufgerundet 7 Stellplätzen. Die Zahl der vorgesehenen Stellplätze übersteigt diesen Mindestbedarf deutlich.

Den vorliegenden Unterlagen lässt sich jedoch nicht eindeutig entnehmen, wie sichergestellt wird, dass die Wohnungen ausschließlich von der vorgesehenen Nutzergruppe bewohnt werden. Hierzu hat die Kreisverwaltung die Bauherrin mit Schreiben vom 24.06.2026 um ergänzende Angaben gebeten. Würden die Wohnungen nicht als Altenwohnungen, sondern als reguläre Wohnungen genutzt, wäre nach der Stellplatzrichtzahl ein Stellplatzbedarf von 1 bis 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit anzusetzen. In diesem Fall wären 34 bis 51 Stellplätze erforderlich.

Sonstige Festsetzungen
Den vorliegenden Bauunterlagen sind keine Angaben zur Grundflächenzahl, zur Geschossflächenzahl, zum Immissionsschutz, zur Einhaltung der Pflanzfestsetzungen, zur Dacheindeckung oder zu den Einfriedungen zu entnehmen.

Die Einhaltung dieser Festsetzungen sowie der Stellplatzverpflichtung ist im anschließenden Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

Anlage
Liegenschaftskarte, Ausschnitt aus dem Bebauungsplan, Bauvoranfrage mit Erklärung, Nachforderung der Kreisverwaltung, Grundrisse, Ansichten, Visualisierungen

Stellungnahme der Kämmerei: ~~erforderlich~~ / nicht erforderlich

Ritzert (Sachbearbeiter)	Kapp (Fachbereichsleiter)	Hinz (Bürgermeister)

Auszug aus den Geobasisinformationen

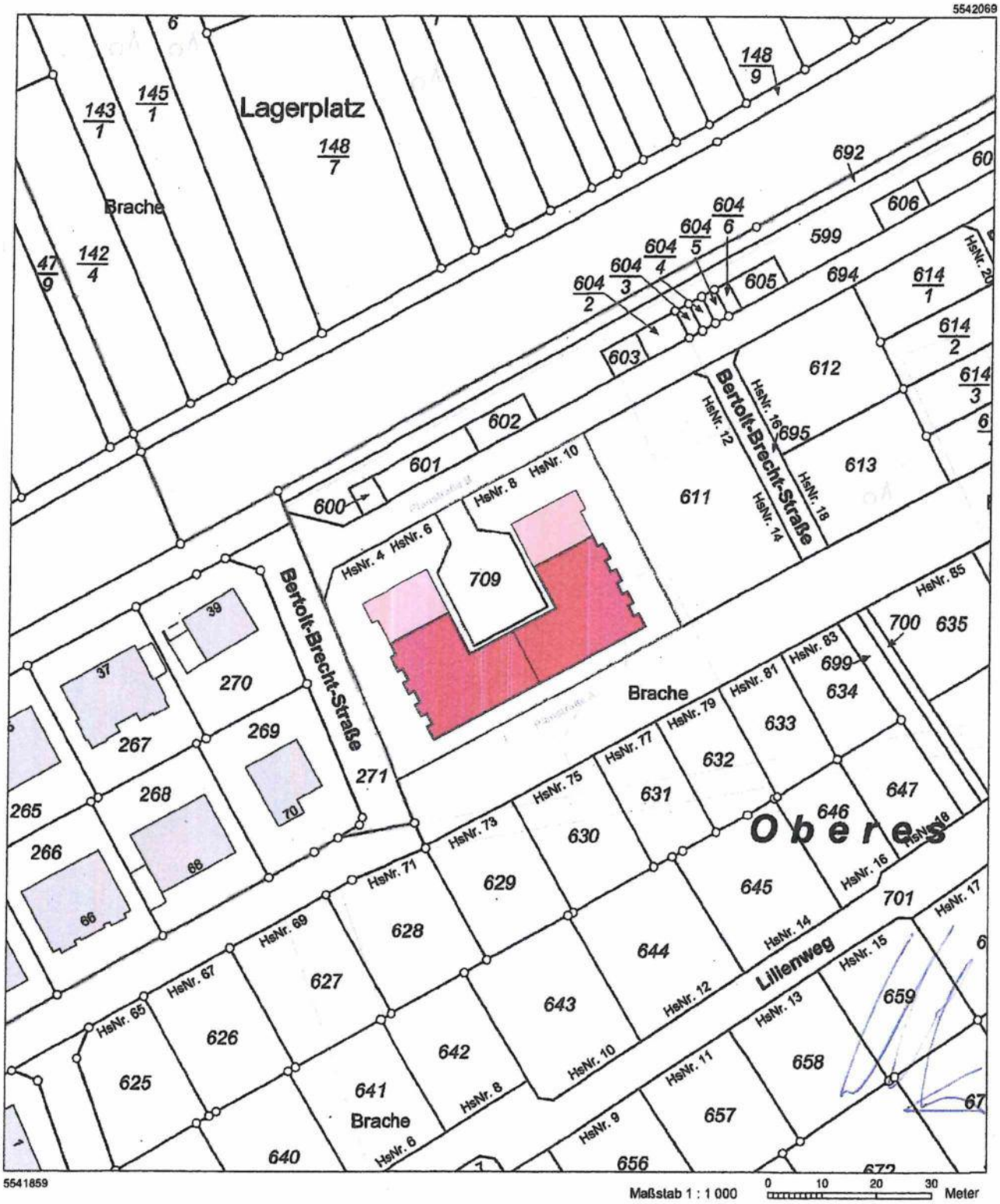
Liegenschaftskarte

RheinlandPfalz
VERMESSUNGS- UND KATASTERAMT RHEINHESSEN-NAHE

Hergestellt am 07.04.2026

Flurstück:	610	Gemeinde:	Budenheim
Flur:	6	Landkreis:	Mainz-Bingen
Gemarkung:	Budenheim		

Ostdeutsche Straße 28
55232 Alzey



Maßstab 1 : 1 000 — 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen).
Hergestellt durch Öffentlich best. Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. (FH) Elmar Neuroth.
Befugnis eingeräumt am 26.09.2006 durch Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz.

Bertolt-Brecht-Straße
St
B
St
St
LPB III
LPB IV
92.45
92.27
92.55
92.50
92.52
92.65
92.75
14,0
14,0
12,0
95.01
95.39
97.06
97.24
97.46
4
178
177
179
180
271
V

BAUVORANFRAGE

gemäß § 71 LBauO Rheinland-Pfalz

Neubau eines Wohngebäudes mit 34 Wohneinheiten – Betreutes Wohnen

1. Angaben zum Vorhaben und Grundstück

Grundstücksdaten	
Gemarkung:	Budenheim
Flurstück:	610
Grundstücksgröße:	1.976 m²
Bebauungsplan:	Bebauungsplan „Wälchenloch"
Nutzungsart (BauNVO):	Gemäß Bebauungsplan Wälchenloch (Wohngebiet)
Antragsteller	
Name / Firma:	[redacted]
Anschrift:	
Telefon / E-Mail:	
Vorhaben	
Vorhaben:	Neubau eines Wohngebäudes
Nutzungsart:	Betreutes Wohnen (34 Wohneinheiten)
Antragsdatum:	Budenheim, 05.05.2026

2. Allgemeine Projektbeschreibung

2.1 Das Vorhaben

Geplant ist der Neubau eines mehrgeschossigen Wohngebäudes auf dem Flurstück 610 der Gemarkung Budenheim. Das Vorhaben sieht die Errichtung von 34 barrierefreien Wohneinheiten für betreutes Wohnen vor. Das Gebäude gliedert sich in zwei Baukörper: einen südlichen Bereich mit einer Gebäudehöhe von 9,0 m (Flachdach) und einen nördlichen Bereich mit einer Gebäudehöhe von 7,25 m (Flachdach). Alle Wohneinheiten werden nach DIN 18040-2 vollständig barrierefrei gestaltet und erfüllen die Anforderungen an altersgerechtes und behindertengerechtes Wohnen.

2.2 Bedeutung und Vorteile des Betreuten Wohnens für Budenheim

Das vorliegende Vorhaben leistet einen wesentlichen Beitrag zur Daseinsvorsorge der Gemeinde Budenheim. Betreutes Wohnen verbindet die Selbständigkeit der Bewohnerinnen

und Bewohner mit der Verfügbarkeit bedarfsorientierter Unterstützungsleistungen. Die Nachfrage nach seniorengerechtem und barrierefreiem Wohnraum wächst in Rheinland-Pfalz und in der Region Mainz-Bingen kontinuierlich, bedingt durch den demografischen Wandel.

Das Projekt bietet der Gemeinde Budenheim im Einzelnen folgende Vorteile:

- Schaffung bedarfsgerechten Wohnraums: Budenheim und die Region Mainz-Bingen verzeichnen einen deutlichen Mangel an barrierefreiem Wohnraum für ältere Menschen. Das Vorhaben schließt diese Lücke mit 34 qualitätsvollen Wohneinheiten.
- Entlastung des Pflegeheimmarktes: Betreutes Wohnen ermöglicht es älteren Menschen, länger selbständig zu leben und verzögert oder vermeidet einen Einzug in stationäre Pflegeeinrichtungen, was die kommunale Pflegeinfrastruktur entlastet.
- Demografische Verantwortung: Budenheim weist wie viele Kommunen in Rheinland-Pfalz eine zunehmend ältere Bevölkerungsstruktur auf. Ein Angebot für betreutes Wohnen trägt dazu bei, diese Bevölkerungsgruppe im Ort zu halten und das soziale Gefüge zu stärken.
- Soziale Integration und Gemeinschaft: Die Anlage ermöglicht Seniorinnen und Senioren, in ihrer vertrauten Umgebung in Budenheim zu verbleiben, soziale Kontakte zu pflegen und aktiv am Gemeindeleben teilzunehmen.
- Wirtschaftliche Impulse: Das Vorhaben schafft während der Bauphase und dauerhaft im Betrieb Arbeitsplätze im Bereich Pflege, Betreuung und Hauswirtschaft.
- Wohnortnahe Versorgung: Durch die zentrumsnahe Lage können Bewohnerinnen und Bewohner Fußwegentfernungen zu Ärzten, Apotheken, Einkaufsmöglichkeiten und dem ÖPNV nutzen.
- Energetische Nachhaltigkeit: Das Neubauvorhaben wird nach aktuellen energetischen Standards (GEG) errichtet und leistet damit einen Beitrag zu den Klimaschutzzielen der Gemeinde und des Landes Rheinland-Pfalz.

3. Voranfragen gemäß § 71 LBauO RLP

Im Rahmen dieser Bauvoranfrage werden folgende planungsrechtlich relevante Fragen zur verbindlichen Klärung vorgelegt. Es wird gebeten, zu jeder Frage eine Aussage im Sinne eines Bauvorbescheides gemäß § 71 LBauO Rheinland-Pfalz zu treffen.

Frage 1: Befreiung von der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten („Bauturbo")

Sachverhalt

Der Bebauungsplan „Wälchenloch" setzt eine Höchstanzahl an Wohneinheiten pro Gebäude oder Grundstück fest. Das vorliegende Vorhaben sieht 34 Wohneinheiten für betreutes Wohnen vor und überschreitet damit die im Bebauungsplan festgesetzte Höchstzahl. Auf dem 1.976 m² großen Grundstück ergibt sich bei durchschnittlichen Wohnungsgrößen von 30m² bis 65 m² (typisch für betreutes Wohnen) eine wohnungsbaupolitisch sinnvolle und städtebaulich vertretbare Dichte.

Rechtsgrundlage: § 246e BauGB – Sonderregelungen zur Förderung des Wohnungsbaus

Mit dem „Bauturbo" – dem Gesetz zur Steigerung des Wohnungsneubaus und zur Vereinfachung des Planungs-, Bau- und Genehmigungsverfahrens (BauGB-Änderung 2023/2024) – hat der Bundesgesetzgeber in § 246e BauGB eine Sonderregelung eingeführt, die es den Gemeinden ermöglicht, zeitlich befristet von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus zu befreien. Ergänzend eröffnet § 31 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit einer Befreiung, sofern die Abweichung durch öffentliche Belange gefordert wird, die Grundzüge der Planung nicht berührt und städtebaulich vertretbar ist.

Begründung des Befreiungsantrags

- Dringlicher sozialer Bedarf: Betreutes Wohnen ist in Budenheim und der Region Mainz-Bingen deutlich unterversorgt. Die Schaffung von 34 barrierefreien Wohneinheiten für diese Bevölkerungsgruppe entspricht einem öffentlichen Belang im Sinne des § 31 Abs. 2 Nr. 1 BauGB.
- Öffentlicher Belang gemäß § 246e BauGB: Das Vorhaben fällt in den zeitlichen und sachlichen Anwendungsbereich des § 246e BauGB, da es dem Wohnungsbau und insbesondere der Schaffung von Wohnraum für ältere Menschen dient.
- Keine Berührung der Grundzüge der Planung: Die Festsetzung einer Höchstzahl von Wohneinheiten diente dem Schutz des Gebietscharakters vor Überverdichtung. Bei einem Vorhaben für betreutes Wohnen besteht ein deutlich geringerer Stellplatz- und Verkehrsbedarf als bei konventionellem Mehrfamilienhaus-Wohnen, sodass der Gebietscharakter nicht grundsätzlich verändert wird.
- Städtebauliche Vertretbarkeit: Die geplante bauliche Dichte auf dem 1.976 m² großen Grundstück entspricht den bundesweit gängigen Dichten bei vergleichbaren Pflegewohnprojekten und ist bei der spezifischen Nutzungsart (betreutes Wohnen) städtebaulich vertretbar.
- Politischer Wille zur Wohnraumschaffung: Der Bundesgesetzgeber hat mit dem „Bauturbo" ausdrücklich die Erleichterung des Wohnungsbaus als politisches Ziel formuliert. Die Gemeinde Budenheim wird gebeten, von dieser gesetzlichen Möglichkeit aktiv Gebrauch zu machen.

> ***Voranfrage zu Frage 1: Ist die Gemeinde Budenheim bereit, auf Grundlage von § 246e BauGB bzw. § 31 Abs. 2 BauGB eine Befreiung von der im Bebauungsplan „Wälchenloch" festgesetzten Höchstzahl an Wohneinheiten für das Vorhaben „Betreutes Wohnen" mit 34 Wohneinheiten auf Flurstück 610, Gemarkung Budenheim, in Aussicht zu stellen?***

Frage 2: Gebäudehöhe bei Flachdach – fehlende Regelung im Bebauungsplan

Sachverhalt und Regelungslücke

Der Bebauungsplan „Wälchenloch" setzt eine zulässige Firsthöhe von 10,50 m sowie eine zulässige Traufhöhe von 7,50 m fest. Diese Festsetzungen beziehen sich erkennbar auf geneigte Dächer (z. B. Sattel- Pult- oder Walmdach), da die Begriffe „Firsthöhe" und „Traufhöhe" bautechnisch ausschließlich bei geneigten Dächern anwendbar sind. Eine ausdrückliche Regelung zur zulässigen Gebäudehöhe bei Flachdachgebäuden fehlt im

Bebauungsplan. Diese Regelungslücke muss im Wege der planungsrechtlichen Auslegung geschlossen werden.

Geplante Gebäudehöhen

Bereich	Geplante Gebäudehöhe	Vergleich B-Plan
Südlicher Bereich (Flachdach)	9,00 m (OK Dachabschluss)	9,00 m ≤ 10,50 m (Firsthöhe)
Nördlicher Bereich (Flachdach)	7,25 m (OK Dachabschluss)	7,25 m ≤ 7,50 m (Traufhöhe)

Rechtliche Auslegung der Regelungslücke

Da der Bebauungsplan keine ausdrückliche Festsetzung für Flachdachgebäude enthält, ist eine planungsrechtliche Auslegung erforderlich. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist bei einer Regelungslücke im Wege der Auslegung zu ermitteln, was der Plangeber geregelt hätte, wenn er diese Situation bedacht hätte (vgl. BVerwG, Urt. v. 16.09.1993, Az. 4 C 28/91).

Bei einem Gebäude mit geneigtem Dach ergeben sich die maßgeblichen Höhen aus Traufe und First. Bei einem Flachdach tritt an die Stelle beider Bezugspunkte die Oberkante des Dachabschlusses (OK Attika). Es ist daher sachgerecht, bei Flachdachgebäuden die Oberkante des Dachabschlusses als einheitliche maßgebliche Gebäudehöhe heranzuziehen. Unter Berücksichtigung der Planungsabsicht ist die zulässige Firsthöhe von 10,50 m als absolute Obergrenze für Flachdachgebäude anzusehen. Die geplanten Höhen (9,00 m südlich, 7,25 m nördlich) bleiben deutlich unterhalb dieser Grenze.

Kritische Anmerkung zu Schnitt A-A (M 1:500) im Bebauungsplan

Im Bebauungsplan „Wälchenloch" ist ein Schnitt A-A im Maßstab 1:500 enthalten. Diese Darstellung zeigt schematische Gebäudekörper, die weder mit den textlichen Festsetzungen zur Traufhöhe und Firsthöhe übereinstimmen noch einen erkennbaren normativen Regelungscharakter aufweisen. Die dargestellten Höhen im Bereich der Planstraße A und Planstraße B sind in ihrer Entstehung und Funktion nicht nachvollziehbar und entsprechen nicht den festgesetzten zulässigen Trauf- und Firsthöhen.

Festsetzungen in Bebauungsplänen müssen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB hinreichend bestimmt sein. Sofern der Schnitt A-A lediglich als informatorische Eräuterung beigefügt wurde, entfaltet er keine Bindungswirkung für die Beurteilung von Bauvorhaben. Es wird beantragt, die Gemeinde möge klären, welchem Zweck der Schnitt A-A dienen soll und ob ihm normative Bedeutung zukommt.

> ***Voranfragen zu Frage 2:***
> ***(a) Wie wird die zulässige Gebäudehöhe für Flachdachgebäude im Bebauungsplan „Wälchenloch" ermittelt, und welcher Bezugswert gilt als maßgebliche Grenze bei Flachdachgebäuden?***

(b) Sind die geplanten Gebäudehöhen von 9,00 m (südlicher Bereich) und 7,25 m (nördlicher Bereich) als Oberkante des Dachabschlusses planungsrechtlich zulässig?
(c) Kommt dem Schnitt A-A im Bebauungsplan normative Festsetzungsqualität zu oder handelt es sich um eine informatorische Darstellung ohne Bindungswirkung?

Frage 3: Befreiung von der Baugrenze im nördlichen Bereich

Sachverhalt

Im nördlichen Bereich des Planungsgrundstücks (Flurstück 610, Gemarkung Budenheim) weicht das geplante Gebäude geringfügig von der im Bebauungsplan „Wälchenloch" festgesetzten Baugrenze ab. Es handelt sich um eine geringfügige Überschreitung aus funktionalen und gebäudeplanerischen Gründen. Es wird eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB beantragt.

Begründung des Befreiungsantrags

- Fehlender Bezug zu den übrigen Baugrenzen: Die festgesetzte Baugrenze im nördlichen Bereich nimmt keinerlei Bezug auf die benachbarten Baugrenzen des Plangebiets. Ein erkennbarer städtebaulicher Zusammenhang zwischen der betreffenden Baugrenze und den übrigen Baugrenzen im Bebauungsplan lässt sich nicht herstellen. Es fehlt an einer systembildenden oder ordnenden Funktion, die eine strikte Einhaltung gebieten würde.
- Fehlender Bezug zur Bestandsbebauung: Die festgesetzte Baugrenze orientiert sich nicht an vorhandenen Bestandsgebäuden oder einer bestehenden Bebauungslinie. Eine Beeinträchtigung der Nachbarbebauung durch die geringfügige Abweichung ist daher nicht zu befürchten.
- Geringfügigkeit der Abweichung: Die Baugrenzüberschreitung ist örtlich begrenzt und quantitativ geringfügig. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Nach ständiger Rechtsprechung sind Grundzüge eines Bebauungsplans nur dann berührt, wenn die Abweichung das planerische Grundkonzept verändert (vgl. BVerwG, Urt. v. 09.06.1978, Az. 4 C 54.75). Dies ist vorliegend nicht der Fall.
- Städtebauliche Vertretbarkeit: Das Vorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Belange der Erschließung, Belüftung, Belichtung, des Orts- und Landschaftsbilds sowie nachbarliche Belange werden durch die Abweichung nicht beeinträchtigt.
- Ermessensentscheidung zugunsten des Wohnungsbaus: Im Rahmen der Ermessensentscheidung nach § 31 Abs. 2 BauGB ist zu berücksichtigen, dass das Vorhaben einem dringlichen sozialen Bedarf (betreutes Wohnen) dient. Die geringfügige Baugrenzabweichung ermöglicht eine optimale und barrierefreie Grundrissgestaltung.

Voranfrage zu Frage 3: Ist die zuständige Behörde bereit, für die geringfügige Überschreitung der im Bebauungsplan „Wälchenloch" festgesetzten Baugrenze im

nördlichen Bereich des Flurstücks 610, Gemarkung Budenheim, eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB in Aussicht zu stellen?

4. Beigefügte Unterlagen

Dieser Bauvoranfrage sind folgende Unterlagen beigefügt:

- Lageplan / Auszug aus der Flurkarte (Flurstück 610, Gemarkung Budenheim)
- Vorentwurf Lageplanung M 1:1000 mit eingetragenen Neubau
- Grundrisspläne der Ebenen (Vorentwurf) mit Bemaßung
- Schnittzeichnungen mit eingetragenen geplanten Gebäudehöhen
- Ansichten mit eingetragenen geplanten Gebäudehöhen

Budenheim, den 05.05.2026

[redacted]

Unterschrift des Antragstellers

Unterschrift des Planverfasser

kleinarchitekten

MAINZ · BINGEN
Kreisverwaltung

Kreisverwaltung Mainz-Bingen · Postfach 1355 · 55206 Ingelheim am Rhein

[redacted]

Gemeindeverwaltung Budenheim
29. JUNI 2026
B | BL | 1 | 2 | 3 | GwB | K/IT

Es schreibt Ihnen

Frau Barbara Panick
Bauen und Umwelt
Fachbereich Bauen
Zimmer C-108
Tel. 06132 7 87-2137
Fax 06132 7 87-
E-Mail Panick.Barbara@mainz-bingen.de

Ihr Zeichen
Aktenzeichen 21/611-21 / 0004/26-V-200
24.06.2026

Anforderung fehlender Unterlagen

Bauakte	**0004/26-V-200**	Eingangsdatum	**12.05.2026**
Baugrundstück	**55257 Budenheim, Bertolt-Brecht-Straße 4-10**		
Gemarkung	**Budenheim**	Flur **6**	Flurstück **610**
Bauvorhaben	**Neubau eines Wohngebäudes für betreutes Wohnen mit 34 Wohneinheiten**		

Sehr geehrte [redacted]

Ihr Antrag zu oben genanntem Bauvorhaben ist am 12.05.2026 bei uns eingegangen.
Bitte prüfen Sie, ob die Daten zu Ihrem Antrag korrekt sind. Bei Rückfragen und Eingaben bitte das Aktenzeichen angeben.

Ist Ihr Antrag unvollständig oder weist er sonst erhebliche Mängel auf, so können wir Sie innerhalb einer angemessenen Frist zur Nachbesserung auffordern.

Nach einer ersten Überprüfung haben wir festgestellt, dass Ihr Antrag unvollständig ist.
Für die Bearbeitung benötigen wir folgende Unterlagen:

Ihre Bauvoranfrage zum Bauvorhaben
„Neubau eines Wohngebäudes, Nutzungsart „Betreutes Wohnen" sieht die Errichtung von 34 barrierefreien Wohneinheiten für betreutes Wohnen vor. Hier fehlt eine detaillierte Beschreibung, was genau geplant ist, ein Nutzungskonzept, welche Angebote für die zukünftigen Bewohnen geplant oder vorgesehen sind. Denkbar sind hier Grundleistungen mit verpflichtenden Betreuungsverträgen, die mit Basisdiensten wie Hausnotruf (rund um die Uhr erreichbar) abgegolten werden.
Wie kann sichergestellt werden, dass tatsächlich nur das „Klientel", d.h. Betreutes Wohnen für Senioren, die selbstständig in einer eigenen barrierefreien Wohnung leben, bei Bedarf Service- und

Sie finden unsere Hinweise zu den Informationspflichten nach Art. 13 DSGVO unter:
https://www.mainz-bingen.de/de/datenschutz/Informationspflicht.php

Pflegeleistungen zurückgreifen können, in der geplanten Wohnanlage leben werden. Hier sind ggf. städtebauliche Verträge oder sonstige Vereinbarungen mit der Gemeinde Budenheim zu vereinbaren. Die gestellten Fragen der Bauvoranfrage können ohne weitere detaillierte Angaben zum geplanten Konzept nicht erschöpfend beantwortet werden. Hier ist eine **Nachbesserung** erforderlich, gerne mit Rücksprache der Unteren Bauaufsichtsbehörde, aber in erster Linie mit der Gemeinde Budenheim.

Die Beantwortung der Frage 1, Befreiung von der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten liegt im Ermessen der Gemeinde, diese hat die Planungshoheit. Die Befreiung soll im Rahmen des „Bauturbo" auf der Rechtsgrundlage des § 246e BauGB – Sonderregelungen zur Förderung des Wohnungsbaus in Verbindung mit § 31 Abs. 2 erfolgen, d.h. die Gemeinde muss die Zustimmung erteilen.

Frage 2: Gebäudehöhe bei Flachdach entfällt, siehe textliche Festsetzung 1.2.3.1 Firsthöhe des Bebauungsplans „Wäldchenloch" einschließlich 2. Änderung des Bebauungsplanes „Siebenmorgengebiet", (Plandarstellung/Nutzungsschablone):
Die angegebene max. Firsthöhe ist bei Flachdächern (Neigung bis max. 7°) die Oberkante der Attika.

Frage 3: Die geringfügige Überschreitung der Baugrenze im nördlichen Bereich des Flurstücks 610 kann auf Grundlage des § 246e BauGB in Verbindung mit § 31 Abs. 2 entschieden werden.

Zur weiteren Bearbeitung müssen wir noch die Stellungnahme gem. § 63 Abs. 3 LBauO der Gemeindeverwaltung Budenheim einholen. Sie brauchen diesbezüglich nichts zu unternehmen.

Bitte senden Sie uns die fehlenden Unterlagen bis zum **15.07.2026** zu.

Sobald Sie die Unterlagen fristgemäß nachgereicht haben, werden wir Ihren Antrag weiter bearbeiten.

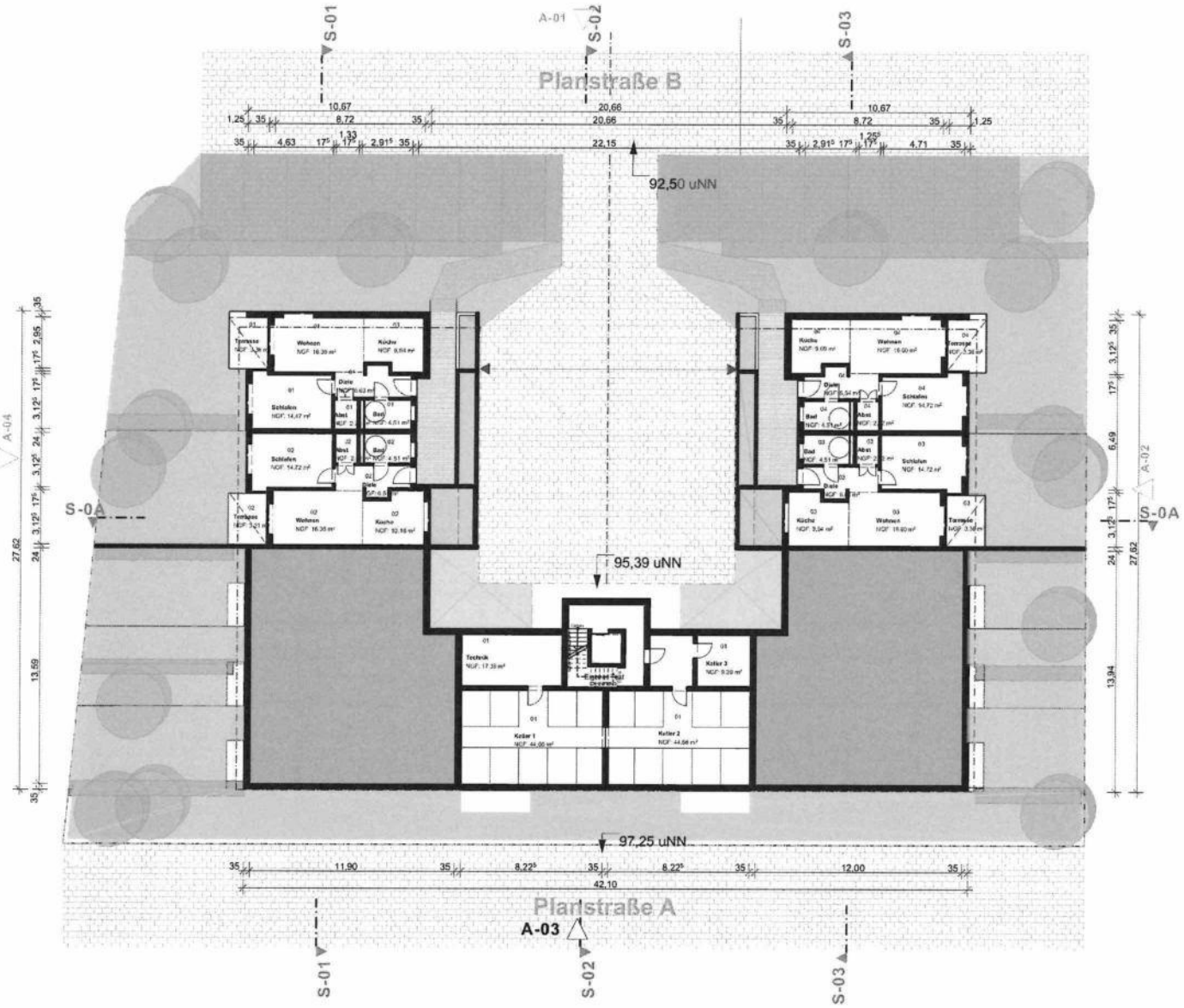
Wir weisen Sie darauf hin, dass wir im nachfolgenden Prüfverfahren noch weitere ergänzende Bauunterlagen, Berechnungen oder Angaben verlangen können.

Beachten Sie, dass Sie Ihren Antrag bis zur vorgenannten Frist ordnungsgemäß vervollständigen, denn ansonsten gilt Ihr Antrag als zurückgenommen. Wir werden Ihren Antrag dann nicht bearbeiten und Ihnen die Antragsunterlagen kostenpflichtig zurückgeben (§ 65 Abs. 2 Landesbauordnung).

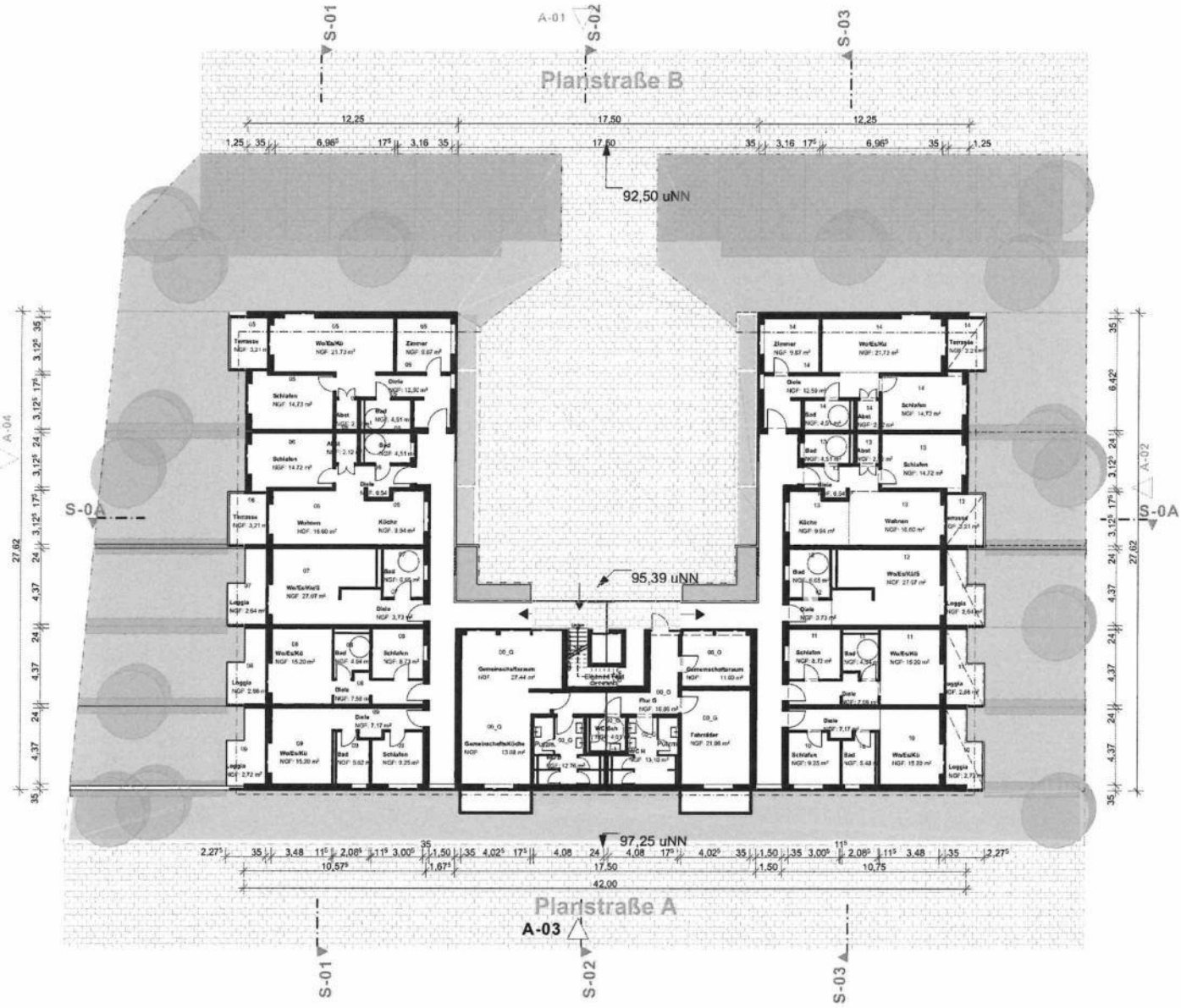
Bitte berücksichtigen Sie, dass der Zugang in das Dienstgebäude, Konrad-Adenauer-Str. 34 nur nach vorheriger Terminvereinbarung möglich ist. Die Terminvereinbarung erfolgt über oben genannte Sachbearbeiterin oder Sachbearbeiter.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

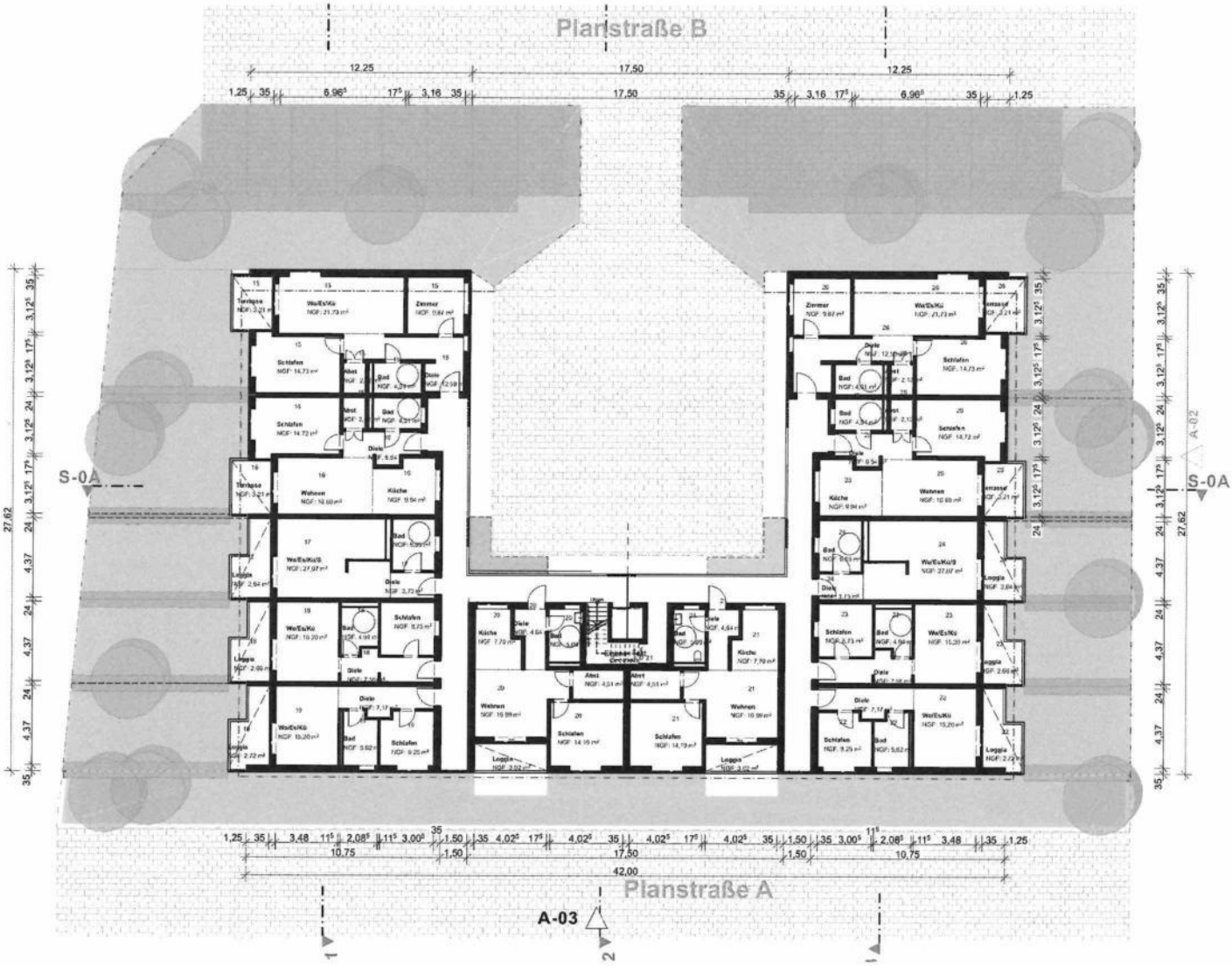
Panick
Dieses Schreiben wurde per EDV erstellt, es wird daher nicht unterschrieben. Es ist ohne Unterschrift gültig.


S-01
A-01
S-02
S-03
Planstraße B
10,67
20,66
10,67
1,25
35
8,72
20,66
8,72
1,25
4,63
1,33
2,91
22,15
2,91
4,71
92,50 uNN
A-04
S-0A
27,62
13,69
95,39 uNN
Technik
Keller 3
Keller 1
Keller 2
97,25 uNN
11,90
8,22
8,22
12,00
42,10
Planstraße A
A-03
A-02
6,49
13,94

0. EG

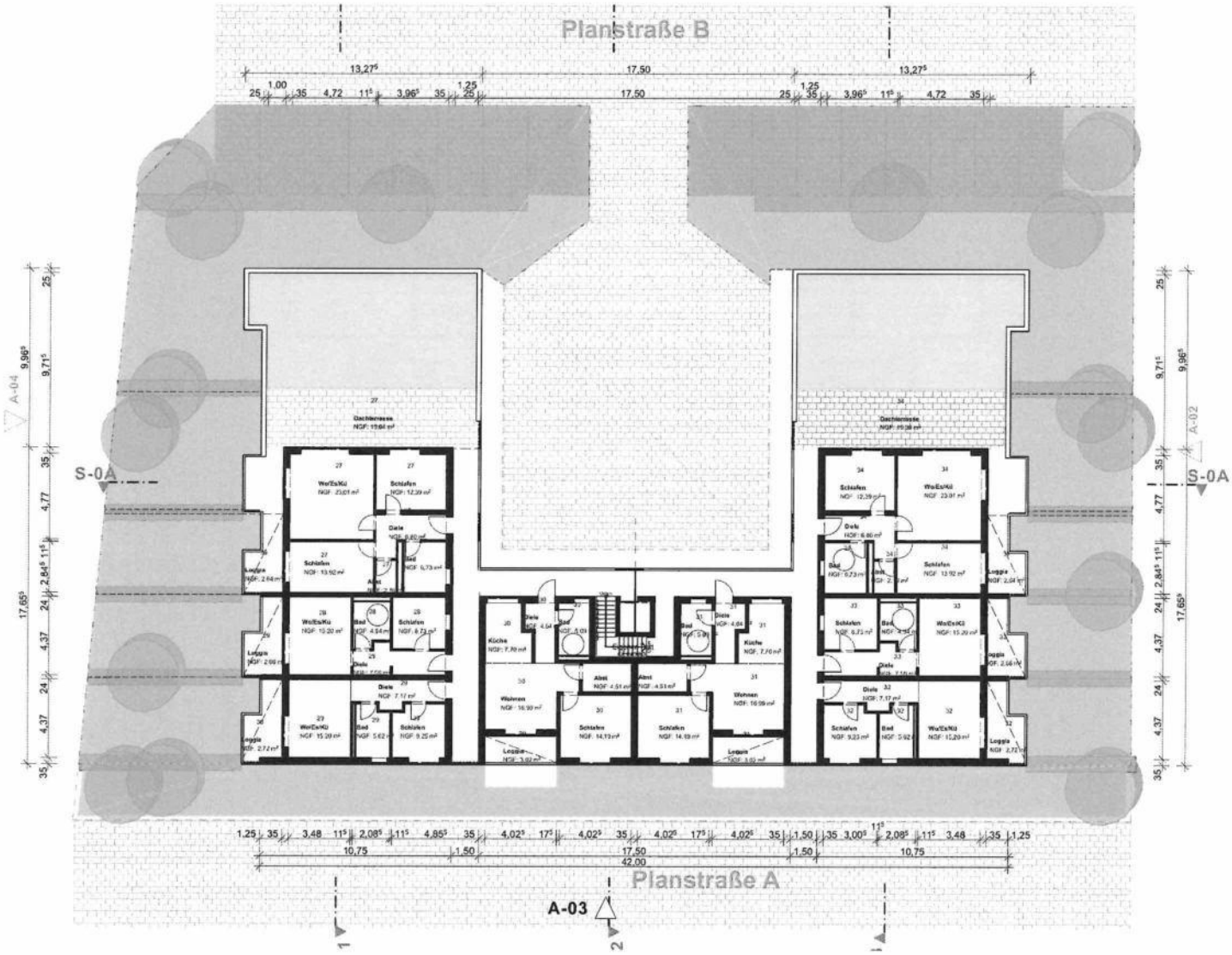

S-01
A-01
S-02
S-03
Planstraße B
12,25
17,50
12,25
92,50 uNN
95,39 uNN
97,25 uNN
S-0A
A-04
A-02
27,62
42,00
Planstraße A
A-03

1. OG



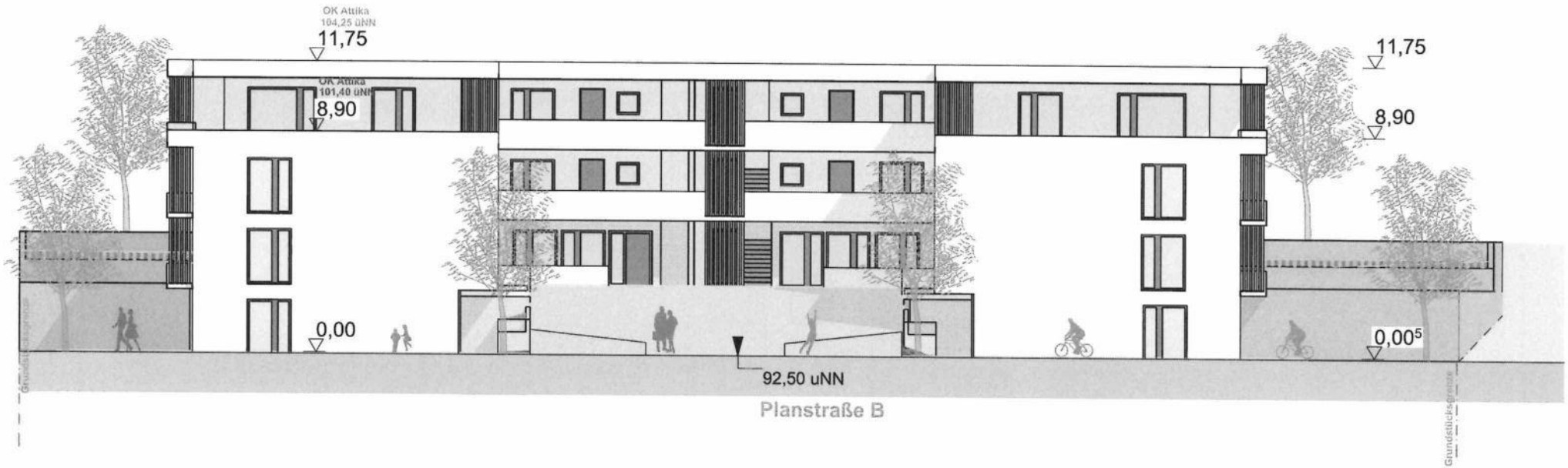
2.

2.OG



3.

3.OG



A-01

Ansicht Norden

A-02

Ansicht Osten

A-03

Ansicht Süden

A-04

Ansicht Westen

Visualisierung Süd Ost Fassade

Visualisierung Nord Fassade

GEMEINDEVERWALTUNG BUDENHEIM

Anlage zur Niederschrift -Ausschuss vom	
Anlage zur Niederschrift -Ausschuss vom	
Anlage zur Niederschrift GR vom	

Fachbereich : 3
Bearbeiter : Herr Ritzert
Aktenzeichen : 611-30

Datum : 28.07.2026

Drucksachen-Nr. : 060/1-2026

Betr.: Bauantrag zur Errichtung von 2 Gauben bei Einfamilienhaus , Waldstraße 57 (Flur 4, Nr. 3/469)

Beratungsfolge:

Gremium: BUA	TOP: 3.5	Sitzungstermin: 10.08.2026	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja: nein: Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / nein
Gremium:	TOP:	Sitzungstermin:	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja: nein: Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / nein
Gremium:	TOP:	Sitzungstermin:	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja: nein: Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / nein

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zum Bauantrag zur Errichtung von zwei Gauben an einem Einfamilienhaus, Waldstraße 57 (Flur 4, Nr. 3/469) wird erteilt.

Begründung:

Das geplante Vorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Geplant ist die Errichtung zweier Schleppgauben im Obergeschoss sowie eines zusätzlichen kleinen Fensters im Erdgeschoss.

Mit einer Breite von 11,66 m soll die Schleppgaube auf der Nordseite nahezu die gesamte Breite der darunterliegenden Fassade (12,80 m) einnehmen. Dadurch wirkt das Obergeschoss nicht mehr wie ein Dachgeschoss, sondern wie ein Vollgeschoss. Die optisch wahrnehmbare Traufhöhe entspricht somit der Traufhöhe der Schleppgaube. Diese beträgt ca. 6,70 m und fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein, in der zahlreiche Gebäude über zwei Vollgeschosse verfügen und das unmittelbar benachbarte Gebäude dreigeschossig ist.

Das beantragte Bauvorhaben fügt sich somit in die Eigenart der näheren Umgebung ein und kann bauplanungsrechtlich befürwortet werden.

Durch die Errichtung der beiden Gauben wird keine zusätzliche Wohneinheit geschaffen. Die Gemeinde Budenheim bestätigt, dass die Erfüllung der Stellplatzverpflichtung gesichert ist.

Am 20.10.2025 wurde für das Gebäude eine Baugenehmigung zum Teilabriss und zur Sanierung erteilt. Die Gemeinde hatte das Einvernehmen zu diesem Vorhaben versagt und gegen die erteilte Baugenehmigung Widerspruch eingelegt. Nach einem Eigentümerwechsel hat der neue Bauherr mitgeteilt, dass er die genehmigte Planung nicht umsetzen wird. Stattdessen soll das Gebäude entsprechend der nun vorliegenden Planung erweitert werden.

Anlage
Liegenschaftskarte, Einfügungsnachweis, Grundrisse, Schnitt, Ansichten

Stellungnahme der Kämmerei: ~~erforderlich~~ / nicht erforderlich

Ritzert (Sachbearbeiter)	Kapp (Fachbereichsleiter)	Hinz (Bürgermeister)

Bauantragsplanung

PROJEKT:

Erichtung von 2 Gauben im Dachgeschoss eines EH
OKAL - Haus 130 o.T. SPI 38°S / Klinker 11,5 cm
Waldstraße 57
55257 Budenheim

BAUHERR:

[redacted]

ARCHITEKT:

Oliver Schäfer
Taubenstraße 20 mobil 0152 - 22526523
65197 Wiesbaden Schaefer023@gmail.com

UNTERSCHRIFTEN:

Bauherr, Datum:

[redacted]

Unterschrift

Architekt, Datum: Oliver Schäfer, 21.05.2026

KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS
16196
Architekt
Stadtplanerkammer Hessen

Unterschrift

Planinhalt: Liegenschaftsplan Planung

Gezeichnet:	OS	Maßstab:	1:1000	Datum:	05/2026
Projekt	Budenheim Waldstr. 57			Plan Nr.	9

EINGANG
15. Juni 2026
Kreisverwaltung Mainz-Bingen

Bauantrag nach § 66 LBauO Rheinland-Pfalz Budenheim, Waldstraße 57
Budenheim/Mainz, Flur 4, Flurstück 3/469
Wohnhaus Taubenstraße 18
Wiesbaden-Biebrich, Flur 13, Flurstück 33/8

Errichtung von 2 Gauben im Dachgeschoss eines Einfamilienhauses

EINFÜGUNGSNACHWEIS GEM. § 34 BauGB

Das Gebäude Waldstraße 57 in 55257 Budenheim (Verbandsgemeinde Budenheim) liegt in Ortsrandlage in einem Wohngebiet mit vorherrschend Ein- und Zweifamilienhäusern und in geringerem Umfang Mehrfamilienhäusern; reine Wohnnutzung. Das Grundstück mit einer Größe von ca. 470 m² ist voll erschlossen und mit einem eingeschossigen Einfamilien-Wohnhaus aus dem Jahr 1972 bebaut. Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan besteht nicht. Die unmittelbar benachbarte Bebauung besteht aus zweigeschossigen Ein- und Zweifamilien-Wohnhäusern und einem dreigeschossigen Mehrfamilien-Wohnhaus.

Einfügungsnachweis:

Art und Maß der Wohnraumerweiterung (Dachgauben) entsprechen der umgebenden Bebauung.
In Nachbarhäusern sind gleichartige Gauben umgesetzt.
Mit aufgesetzten Gauben geht von dem eingeschossigen Einfamilienhaus allenfalls die Wirkung eines zweigeschossigen Einfamilienhauses aus.
Die benachbarten Gebäude haben 2 – 3 Geschosse mit Traufhöhen von 6,60 m und 8,20 m.
Das Bestandsgebäude hat am tiefsten Geländepunkte eine Traufhöhe von 3,57 m im Bestand. Nach Durchführung der Maßnahme (Bau von 2 Gauben) haben die Gauben eine Traufhöhe von 6,67 m und liegen damit unterhalb der Höhe der benachbarten Traufen.
Die Maßnahme fügt sich damit in die Umgebung ein.

Nachbarzustimmungen sind nicht erforderlich.
Die Erschließung ist gesichert.

Nachweise:
Foto Nachbarhaus Haus Waldstrasse 59, Traufhöhe 8,20 m
Foto Nachbarhaus Waldstraße Ecke Lindenstraße, Traufhöhe 6,60 m
Foto Waldstrasse 57, Traufhöhe, 3,43m / 3,57 im Bestand
Schnitt AA mit Eintrag der Traufhöhe der neuen Gauben: 6, 67 m

Aufgestellt,
Oliver Schäfer, Architekt

Bauantrag nach § 66 LBauO Rheinland-Pfalz Budenheim, Waldstraße 57
Budenheim/Mainz, Flur 4, Flurstück 3/469
Wohnhaus Taubenstraße 18
Wiesbaden-Biebrich, Flur 13, Flurstück 33/8

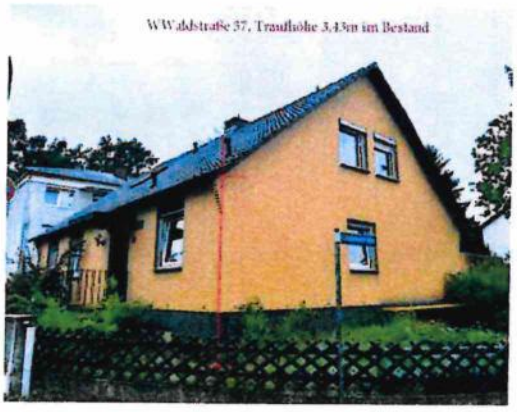
Errichtung von 2 Gauben im Dachgeschoss eines Einfamilienhauses

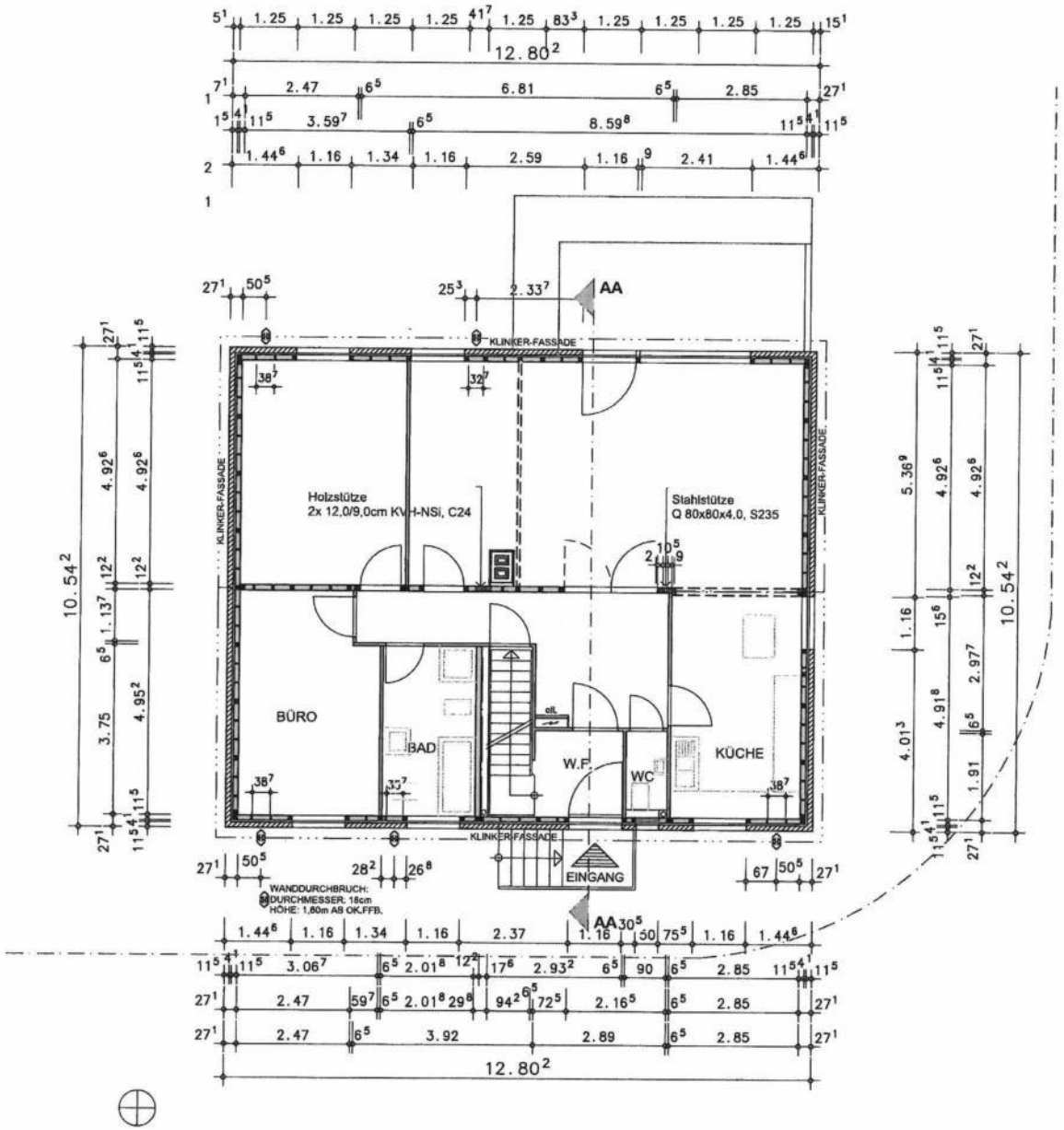
EINFÜGUNGSNACHWEIS GEM. § 34 BauGB

Foto Nachbarhaus Haus Waldstrasse 59, Traufhöhe 8,20 m:

Foto Nachbarhaus Waldstraße Ecke Lindenstraße, Traufhöhe 6,60 m:

Foto Waldstrasse 57, Traufhöhe, 3,43m / 3,57 im Bestand





Bauantragsplanung

PROJEKT:

Erichtung von 2 Gauben im Dachgeschoss eines EH
OKAL - Haus 130 o.T. SPI 38°S / Klinker 11,5 cm
Waldstraße 57
55257 Budenheim

BAUHERR:

[redacted]

ARCHITEKT:

Oliver Schäfer
Taubenstraße 20 mobil 0152 - 22526523
65197 Wiesbaden Schaefer023@gmail.com

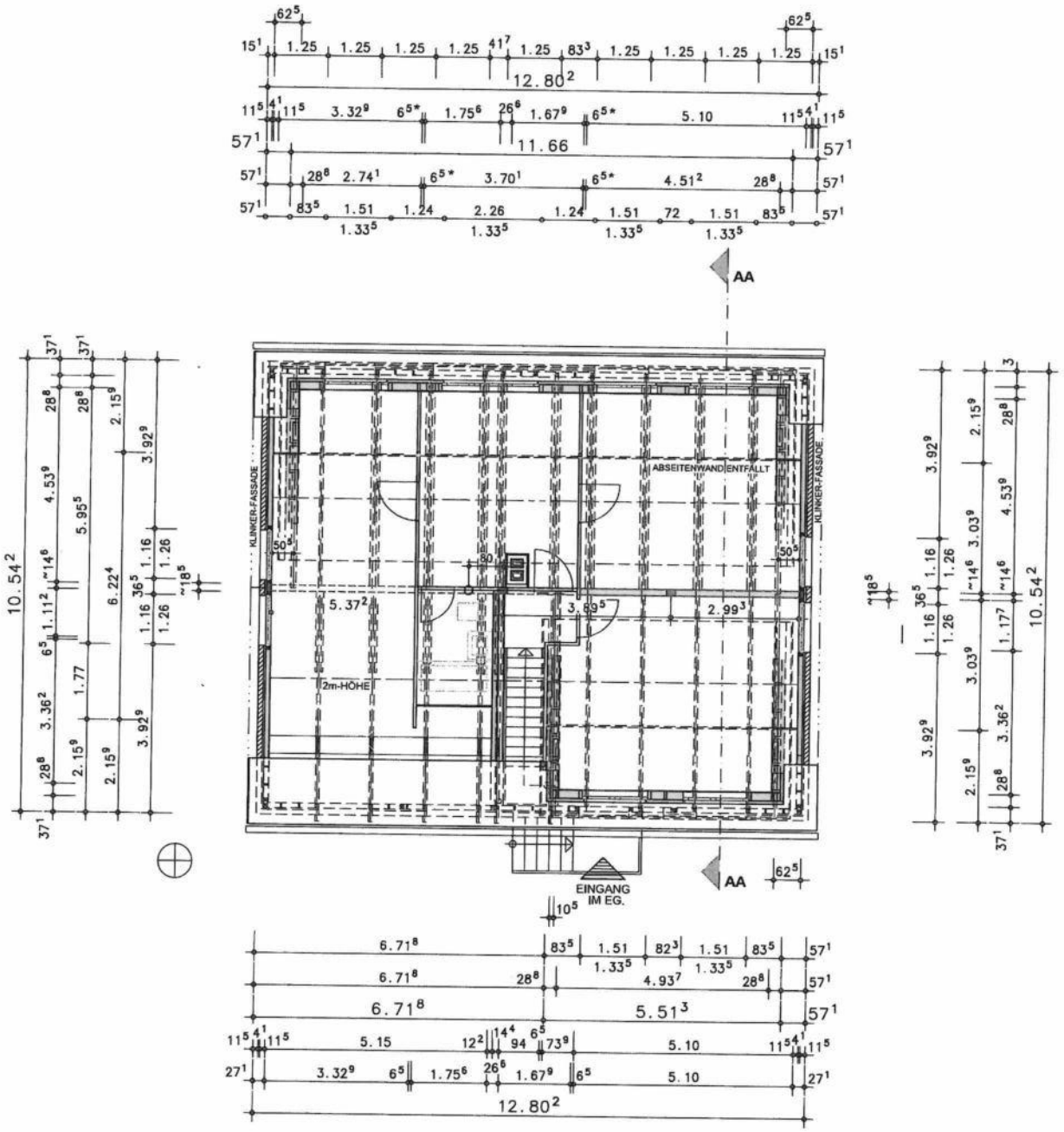
UNTERSCHRIFTEN:

Bauherr, Datum: [redacted]
Unterschrift

Architekt, Datum:
Unterschrift

Planinhalt: Grundriss Erdgeschoss

Gezeichnet:	OS	Maßstab:	1:100	Datum:	06/2026
Projekt	Budenheim Waldstr. 57	Plan Nr.	6		



Bauantragsplanung

PROJEKT:

Erichtung von 2 Gauben im Dachgeschoss eines EH
OKAL - Haus 130 o.T. SPI 38°S / Klinker 11,5 cm
Waldstraße 57
55257 Budenheim

BAUHERR:

[redacted]

ARCHITEKT:

Oliver Schäfer
Taubenstraße 20 mobil 0152 - 22526523
65197 Wiesbaden Schaefer023@gmail.com

UNTERSCHRIFTEN:

Bauherr, Datum: [redacted]

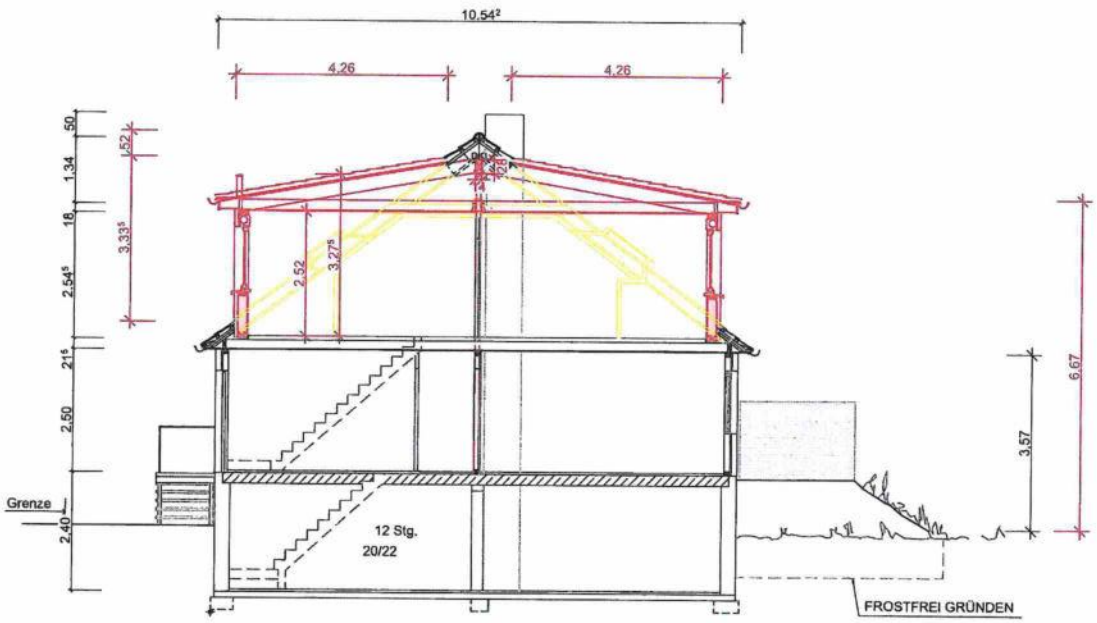
Unterschrift

Architekt, Datum:

Unterschrift

Planinhalt: Grundriss 1 Obergeschoss

Gezeichnet: OS	Maßstab: 1:100		Datum: 06/2026
Projekt: Budenheim Waldstr. 57		Plan Nr. 5	



— Schnitt —

Bauantragsplanung

PROJEKT:

Erichtung von 2 Gauben im Dachgeschoss eines EH
OKAL - Haus 130 o.T. SPI 38°S / Klinker 11,5 cm
Waldstraße 57
55257 Budenheim

BAUHERR:

[redacted]

ARCHITEKT:

Oliver Schäfer
Taubenstraße 20 mobil 0152 - 22526523
65197 Wiesbaden Schaefer023@gmail.com

UNTERSCHRIFTEN:

Bauherr, Datum: [redacted]

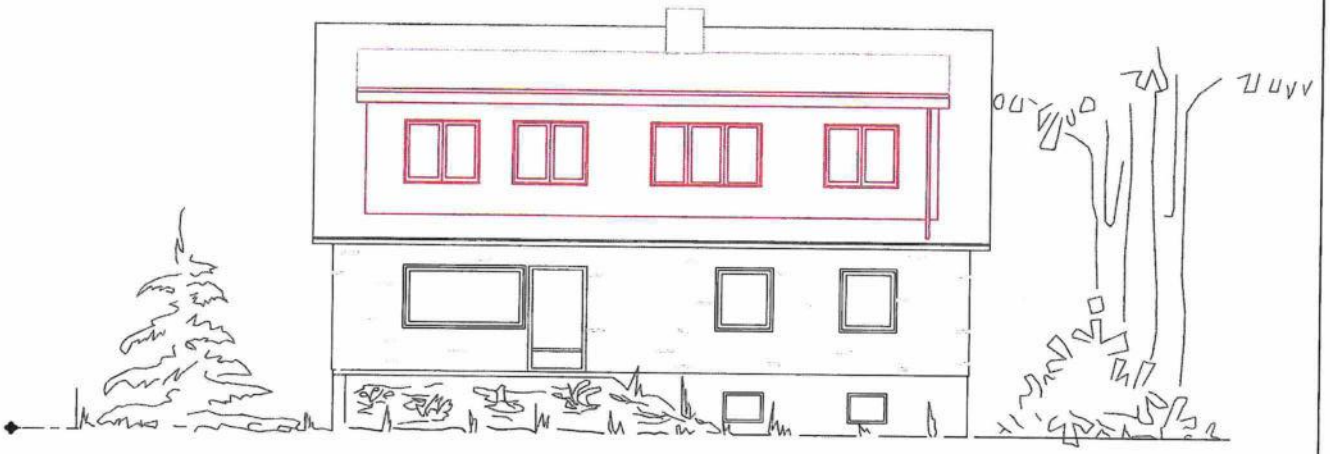
Unterschrift

Architekt, Datum:

Unterschrift

Planinhalt: Querschnitt AA

Gezeichnet:	OS	Maßstab:	1:100	Datum:	06/2026
Projekt	Budenheim Waldstr. 57			Plan Nr.	8



Garten - Ansicht

Bauantragsplanung

PROJEKT:

Erichtung von 2 Gauben im Dachgeschoss eines EH
OKAL - Haus 130 o.T. SPI 38°S / Klinker 11,5 cm
Waldstraße 57
55257 Budenheim

BAUHERR:

[redacted]

ARCHITEKT:

Oliver Schäfer
Taubenstraße 20 mobil 0152 - 22526523
65197 Wiesbaden Schaefer023@gmail.com

UNTERSCHRIFTEN:

Bauherr, Datum: [redacted]

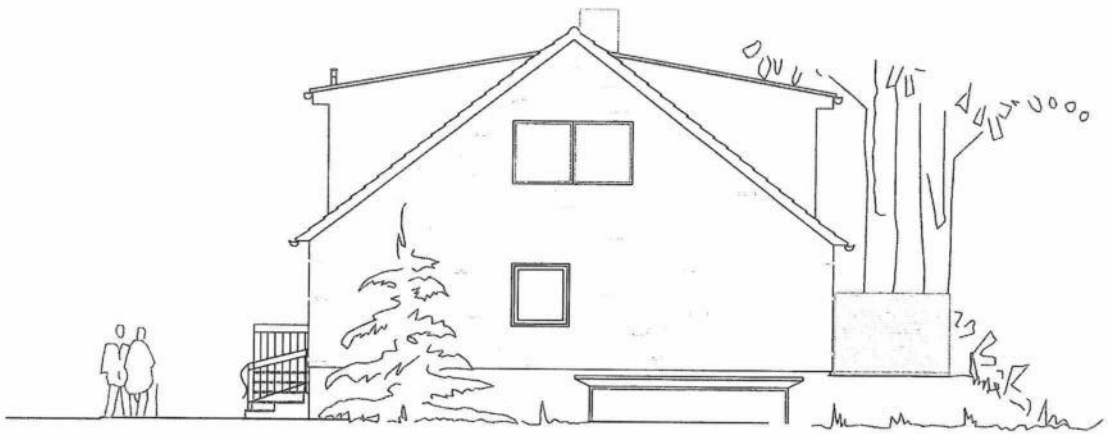
Unterschrift

Architekt, Datum:

Unterschrift

Planinhalt: Ansicht Nord - Garten

Gezeichnet:	OS	Maßstab:	1:100	Datum:	06/2026
Projekt	Budenheim Waldstr. 57			Plan Nr.	1



Ansicht - Lindenstraße

Bauantragsplanung

PROJEKT:

Erichtung von 2 Gauben im Dachgeschoss eines EH
OKAL - Haus 130 o.T. SPI 38°S / Klinker 11,5 cm
Waldstraße 57
55257 Budenheim

BAUHERR:

[redacted]

ARCHITEKT:

Oliver Schäfer
Taubenstraße 20 mobil 0152 - 22526523
65197 Wiesbaden Schaefer023@gmail.com

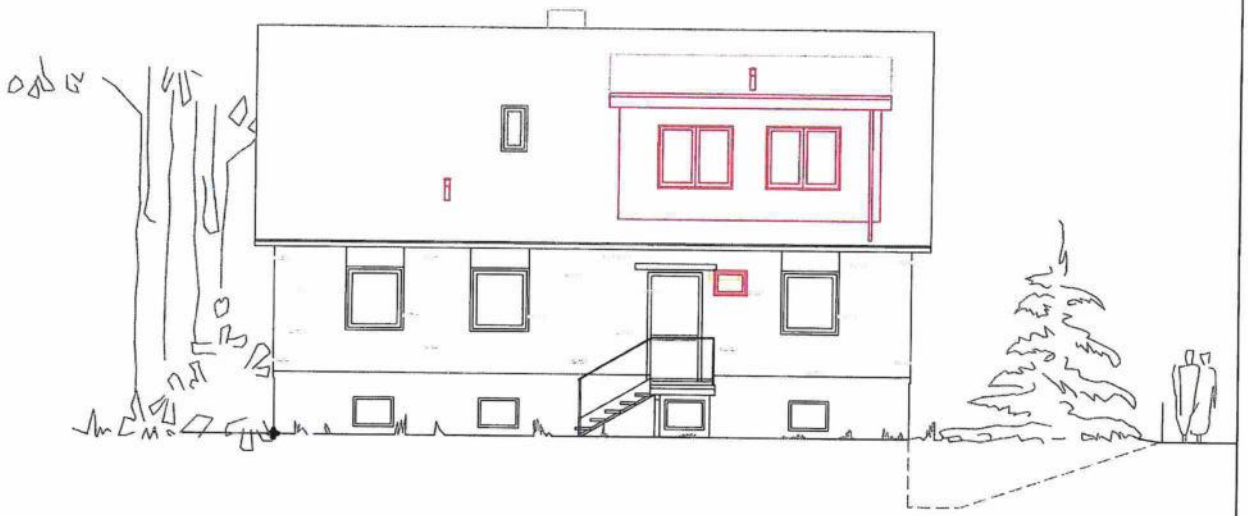
UNTERSCHRIFTEN:

Bauherr, Datum: [redacted]
Unterschrift

Architekt, Datum:
Unterschrift

Planinhalt: Ansicht Ost - Lindenstraße

Gezeichnet:	OS	Maßstab:	1:100	Datum:	06/2026
Projekt	Budenheim Waldstr. 57			Plan Nr.	2



Ansicht - Waldstraße

Bauantragsplanung

PROJEKT:

Erichtung von 2 Gauben im Dachgeschoss eines EH
OKAL - Haus 130 o.T. SPI 38°S / Klinker 11,5 cm
Waldstraße 57
55257 Budenheim

BAUHERR:

[redacted]

ARCHITEKT:

Oliver Schäfer
Taubenstraße 20 mobil 0152 - 22526523
65197 Wiesbaden Schaefer023@gmail.com

UNTERSCHRIFTEN:

Bauherr, Datum: [redacted]

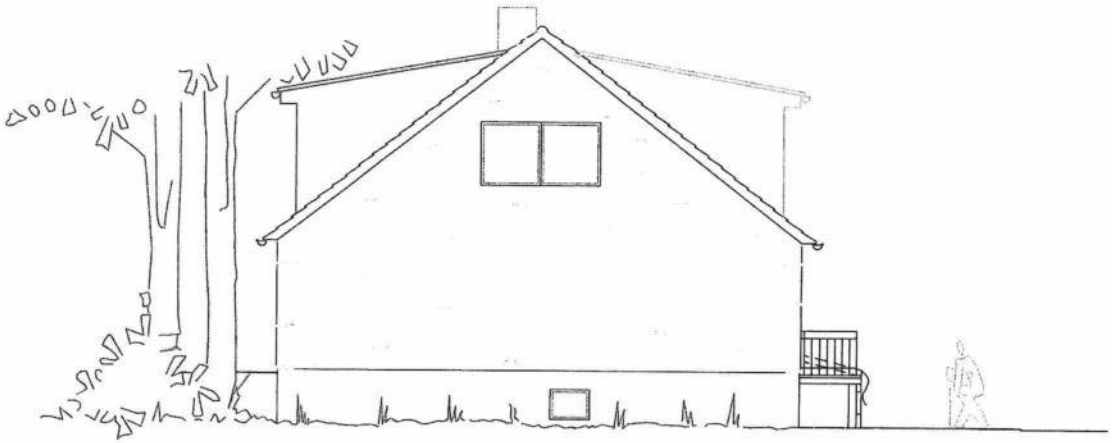
Unterschrift

Architekt, Datum: 16.06

Unterschrift

Planinhalt: Ansicht Süd - Waldstraße

Gezeichnet:	OS	Maßstab:	1:100	Datum:	06/2026
Projekt	Budenheim Waldstr. 57			Plan Nr.	3



Seiten-Ansicht

Bauantragsplanung

PROJEKT:

Erichtung von 2 Gauben im Dachgeschoss eines EH
OKAL - Haus 130 o.T. SPI 38°S / Klinker 11,5 cm
Waldstraße 57
55257 Budenheim

BAUHERR:

[redacted]

ARCHITEKT:

Oliver Schäfer
Taubenstraße 20 mobil 0152 - 22526523
65197 Wiesbaden Schaefer023@gmail.com

UNTERSCHRIFTEN:

Bauherr, Datum: [redacted]
Unterschrift

Architekt, Datum:
Unterschrift

Planinhalt: Ansicht West - Seite Wald

Gezeichnet:	OS	Maßstab:	1:100	Datum:	06/2026
Projekt	Budenheim Waldstr. 57			Plan Nr.	4

GEMEINDEVERWALTUNG BUDENHEIM

Anlage zur Niederschrift -Ausschuss vom	
Anlage zur Niederschrift -Ausschuss vom	
Anlage zur Niederschrift GR vom	

Fachbereich : 3
Bearbeiter : Herr Ritzert
Aktenzeichen : 611-30

Datum : 31.07.2026

Drucksachen-Nr. : 068/1-2026

Betr.: Bauantrag zum Neubau Lagerhalle mit Sozialräumen (EG), Wohneinheit und Büroflächen (OG), Kirchstraße 84 (Flur 8, Nr. 137/1, 137/2 und 138/2)

Beratungsfolge:

Gremium: BUA	TOP: 3.6	Sitzungstermin: 10.08.2026	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja: nein: Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / nein
Gremium:	TOP:	Sitzungstermin:	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja: nein: Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / nein
Gremium:	TOP:	Sitzungstermin:	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja: nein: Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / nein

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zum Bauantrag zum Neubau Lagerhalle mit Sozialräumen (EG), Wohneinheit und Büroflächen (OG), Kirchstraße 84 (Flur 8, Nr. 137/1, 137/2 und 138/2) wird nicht erteilt.

Begründung:

Das geplante Vorhaben befindet sich nach Einschätzung des Bauamts im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Für diese Einordnung spricht, dass das Grundstück auf drei Seiten von Wohn- und Gewerbebebauung umgeben ist, die einen zusammenhängenden Siedlungsbereich bildet. Zwar liegt das Vorhabengrundstück südlich der Bahnlinie, der Bebauungszusammenhang endet jedoch nicht an der Bahn. Vielmehr ist das bebaute Areal über das nördlich angrenzende Industriegebiet mit dem übrigen Siedlungsbereich Budenheims verbunden und deshalb nicht als isolierte Splittersiedlung im Außenbereich zu bewerten.

Unabhängig davon ist zu berücksichtigen, dass das Baugebiet „Wäldchenloch" bereits vollständig erschlossen ist und derzeit bebaut wird. Nach Fertigstellung der dort entstehenden Wohngebäude wird das Vorhabengrundstück auch südlich der Bahnlinie unzweifelhaft in den Siedlungszusammenhang eingebunden sein. Vor diesem Hintergrund erscheint eine abweichende bauplanungsrechtliche Einordnung für einen lediglich vorübergehenden Zeitraum kaum nachvollziehbar.

Auch die bisherige Genehmigungspraxis spricht für eine Zuordnung zum Innenbereich. In der unmittelbaren Umgebung wurden bereits zahlreiche Vorhaben unter Anwendung des § 34 BauGB genehmigt. Hierzu zählen insbesondere die Grundstücke Kirchstraße 75, 79, 81, 81a, 85, 87, 87a sowie 96.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht im Sinne des § 34 Abs. 2 BauGB einem Mischgebiet (MI).

Das geplante Vorhaben fügt sich hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung – nicht störendes Gewerbe (Gartenbaubetrieb) und Wohnen – in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Auch das Maß der baulichen Nutzung mit der vorgesehenen Gebäudehöhe und Grundfläche entspricht den in der Umgebung vorhandenen Gebäuden. Der Abstand zur Kirchstraße sowie die Bebauungstiefe orientieren sich ebenfalls an der Stellung der umliegenden Bebauung.

Abweichend von der in der Umgebung vorherrschenden Bauweise ist eine einseitige Grenzbebauung zum Grundstück des Regenrückhaltebeckens vorgesehen, das im Eigentum der Gemeindewerke Budenheim (GwB) steht. Diese Bauweise fügt sich nach Einschätzung des Bauamts nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Lediglich die Grenzbebauung der Doppelhaushälfte Kirchstraße 83/85 stellt einen Einzelfall dar. Hierbei handelt es sich jedoch um einen Einzelfall, der die im Übrigen vorherrschende offene Bauweise mit freistehenden Einzelgebäuden nicht prägt.

Unabhängig hiervon setzt die geplante Grenzbebauung die Mitwirkung des Eigentümers des Nachbargrundstücks voraus. Nach der Stellungnahme der Gemeindewerke Budenheim vom 30.07.2026 wird eine Grenzbebauung aus betrieblichen und technischen Gründen abgelehnt. Insbesondere bestehen Bedenken hinsichtlich eines möglichen Kelleraushubs in unmittelbarer Nähe des Regenrückhaltebeckens, der Anordnung von Fenstern in Richtung des Beckens sowie der Gefahr einer Überflutung im Extremfall. Darüber hinaus wäre zur Sicherung der Grenzbebauung die Eintragung einer entsprechenden Baulast erforderlich.

Die geplante Grenzbebauung kann daher bauplanungsrechtlich nicht befürwortet werden. Sie entspricht nicht der in der näheren Umgebung prägenden Bauweise. Zudem liegt die für ihre Umsetzung erforderliche Mitwirkung des Eigentümers des Nachbargrundstücks nicht vor. Das Vorhaben könnte bauplanungsrechtlich befürwortet werden, wenn das Gebäude unter Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen seitlichen Abstandsflächen errichtet würde.

Ein Stellplatznachweis liegt vor. Für eine Wohneinheit, ca. 62 m² Büroraum und ca. 176 m² Lagerraum sind insgesamt 6 Stellplätze vorgesehen. Die Zahl der vorgesehenen Stellplätze entspricht den Richtzahlen der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24.07.2000. Die Gemeinde Budenheim bestätigt, dass die Erfüllung der Stellplatzverpflichtung gesichert ist.

Anlage
Liegenschaftskarte, Stellplatznachweis, Einfügungsnachweis, Grundrisse, Schnitte, Ansichten, Fotodokumentation

Stellungnahme der Kämmerei: ~~erforderlich~~ / nicht erforderlich

D. Ritzert		
Ritzert (Sachbearbeiter)	Kapp (Fachbereichsleiter)	Hinz (Bürgermeister)

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte

RheinlandPfalz
VERMESSUNGS- UND KATASTERAMT RHEINHESSEN-NAHE

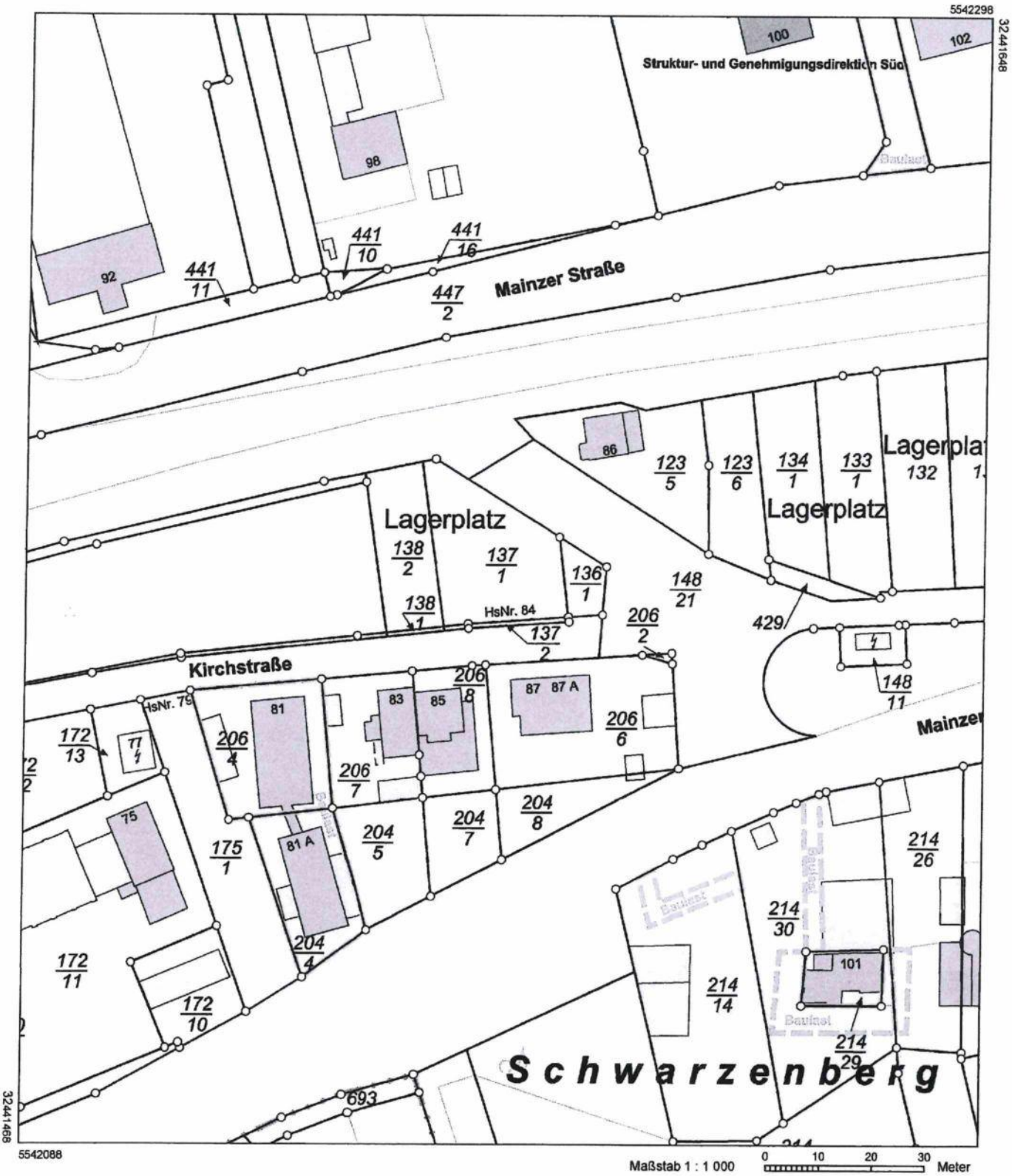
Dipl.-Ing. Mathias Sommer Öffentl. bestl. Vermessungsingenieur in Bodenheim

M. Sommer

Hergestellt am 27.02.2026

Ostdeutsche Straße 28
55232 Alzey

Flurstück:	137/1	Gemeinde:	Budenheim
Flur:	8	Landkreis:	Mainz-Bingen
Gemarkung:	Budenheim		



Maßstab 1 : 1 000 — 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen).
Hergestellt durch Öffentlich best. Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Mathias Sommer.
Befugnis eingeräumt am 14.11.2006 durch Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz.

Bauherrschaft

Planverfasser
Architekt Adnan Mujkic
Rheingaustraße 16
55257 Budenheim
Mobil +49 171 6508555
info@architekt-weber.com

ARCHITEKTEN
www.amarchitekten.com

Projekt **2026_09**
EG Lagerhalle mit Sozialräumen,OG Wohnung und Büroflächen
Kirchstraße 84
55257 Budenheim
Gemarkung: Budenheim
Flur: 8
Flurstück: 137/1,137/2,138/2

Datum 20.05.2026

Bezug **Stellplatznachweis**

Ermittlung und **Nachweis** des **Stellplatzbedarfs** für das o.g. Bauvorhaben

Grundlage: Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24.Juli 2000

Verkehrsquelle: 1.1 Einfamilienhäuser, 1-2 Stpl. je Wohnung
2.1 Büro-und Verwaltungsräume, 1 Stpl. je 30-40 m² Nutzfläche, hiervon Besucher 20%
9.2 Lagerräume, 1 Stpl. je 80-100 m²

erforderliche **PKW-Plätze**	:	1 Wohnung x 2 Stpl. = 2 Stpl.
geplant + vorhanden	:	2 PKW-Stellplätze
erforderliche **PKW-Plätze**	:	Büroräume (Büro 1,2,3,4, Sekretariat) 61,91 m² : 35 m²= 1,76 Stpl. davon +20% = 0,35= 2,11 = 2 Stpl.
geplant + vorhanden	:	2 PKW-Stellplätze
erforderliche **PKW-Plätze**	:	Lagerräume (113,42 m²+ 62,76 m²)= 176,18 m² : 90 = 1,9 Stpl. = 2 Stpl.
geplant + vorhanden	:	2 PKW-Stellplätze
dargestellt in	:	Anlage (Grundriss EG)

Fazit: Die Stellplätze für PKW (und Fahrräder) für das Bauvorhaben, werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

Planverfasser

ARCHITEKTEN
www.amarchitekten.com

Bauherrschaft

Planverfasser
Architekt Adnan Mujkic
Rheingaustraße 16
55257 Budenheim
Mobil +49 0171 5151338
info@amarchitekten.com

Unterschrift Planverfasser

Projekt
2026_09
Neubau Lagerhalle mit Sozialräumen (EG),Wohneinheit und Büroflächen

Bauort
Kirchstraße 84
55257 Budenheim
Gemarkung: Budenheim
Flur: 8
Flurstück: 137/1,137/2,138/2

Plan
1_Einfügenachweis
Maßstab 1 : 500
Plan-Nr. BAB24

Bearbeiter DW
Datum 07-06-2026

Für Ausführungen gelten die vertraglichen Vereinbarungen. Technische Änderungen Vorbehalten. Alle Maße sind am Bau vor Ort zu prüfen!

ARCHITEKTEN
www.amarchitekten.com

Bauherrschaft

[redacted]

Planverfasser
Architekt Adnan Mujkic
Rheingaustraße 16
55257 Budenheim
Mobil +49 0171 5151338
info@amarchitekten.com

Unterschrift Planverfasser

Projekt
2026_09
Neubau Lagerhalle mit Sozialräumen (EG),Wohneinheit und Büroflächen (OG)

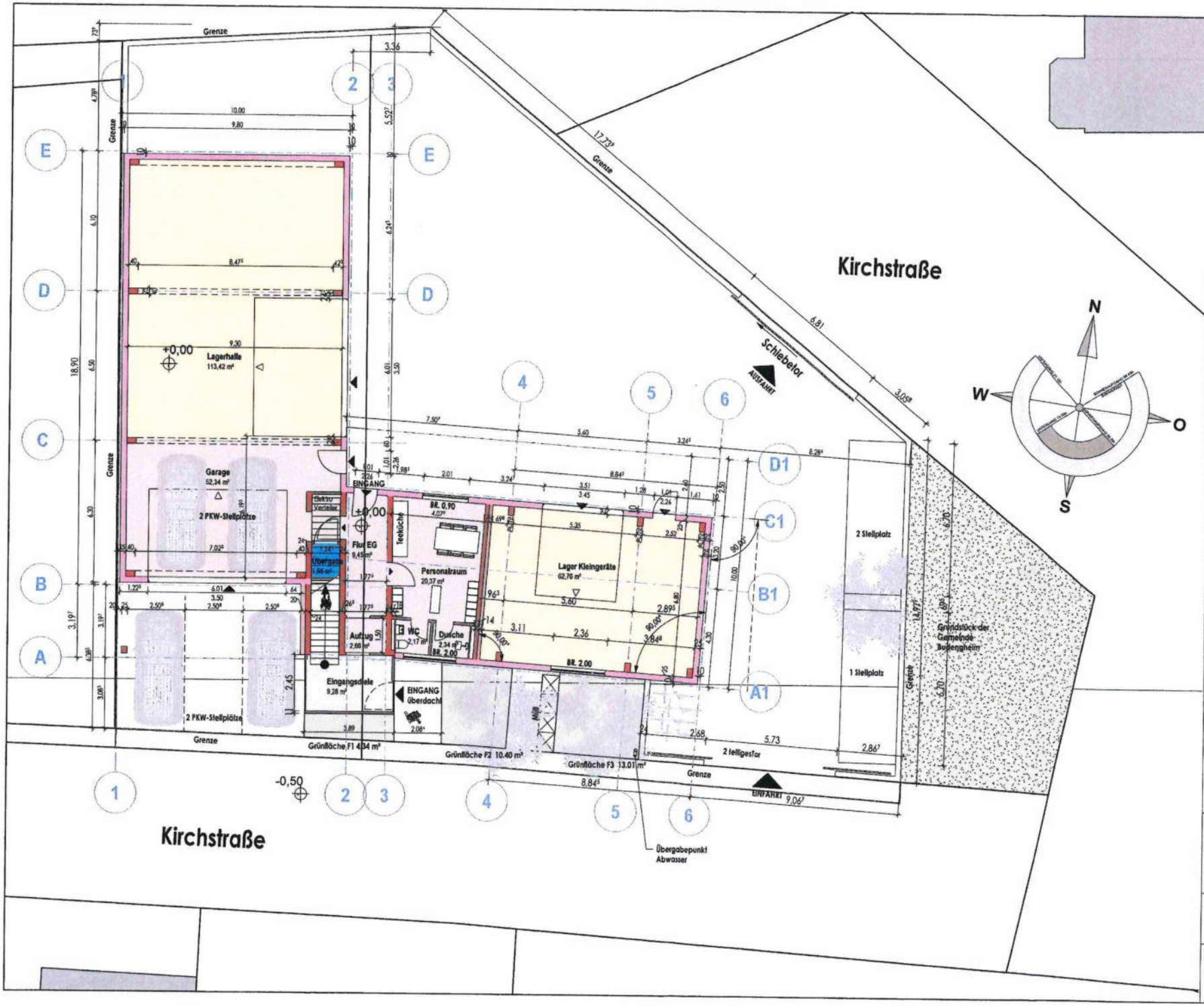
Bauort
Kirchstraße 84
55257 Budenheim
Gemarkung: Budenheim
Flur: 8
Flurstück: 137/1,137/2,138/2

Plan
1_Übersichtsplan
Maßstab 1 : 200
Plan-Nr. BAB21

Bearbeiter DW
Datum 07-06-2026

Für Ausführungen gelten die vertraglichen Vereinbarungen. Technische Änderungen Vorbehalten. Alle Maße sind am Bau vor Ort zu prüfen!

24.06.2026 11:24:46



ARCHITEKTEN

www.amarchitekten.com

Bauherrschaft

Planverfasser

Architekt Adnan Mujkic
Rheingaustraße 16
55257 Budenheim
Mobil +49 0171 5151338
info@amarchitekten.com

Unterschrift Planverfasser

Projekt

2026_09

Neubau Lagerhalle mit Sozialräumen (EG), Wohneinheit und Büroflächen

Bauort

Kirchstraße 84
55257 Budenheim
Gemarkung: Budenheim
Flur: 8
Flurstück: 137/1,137/2,138/2

Plan

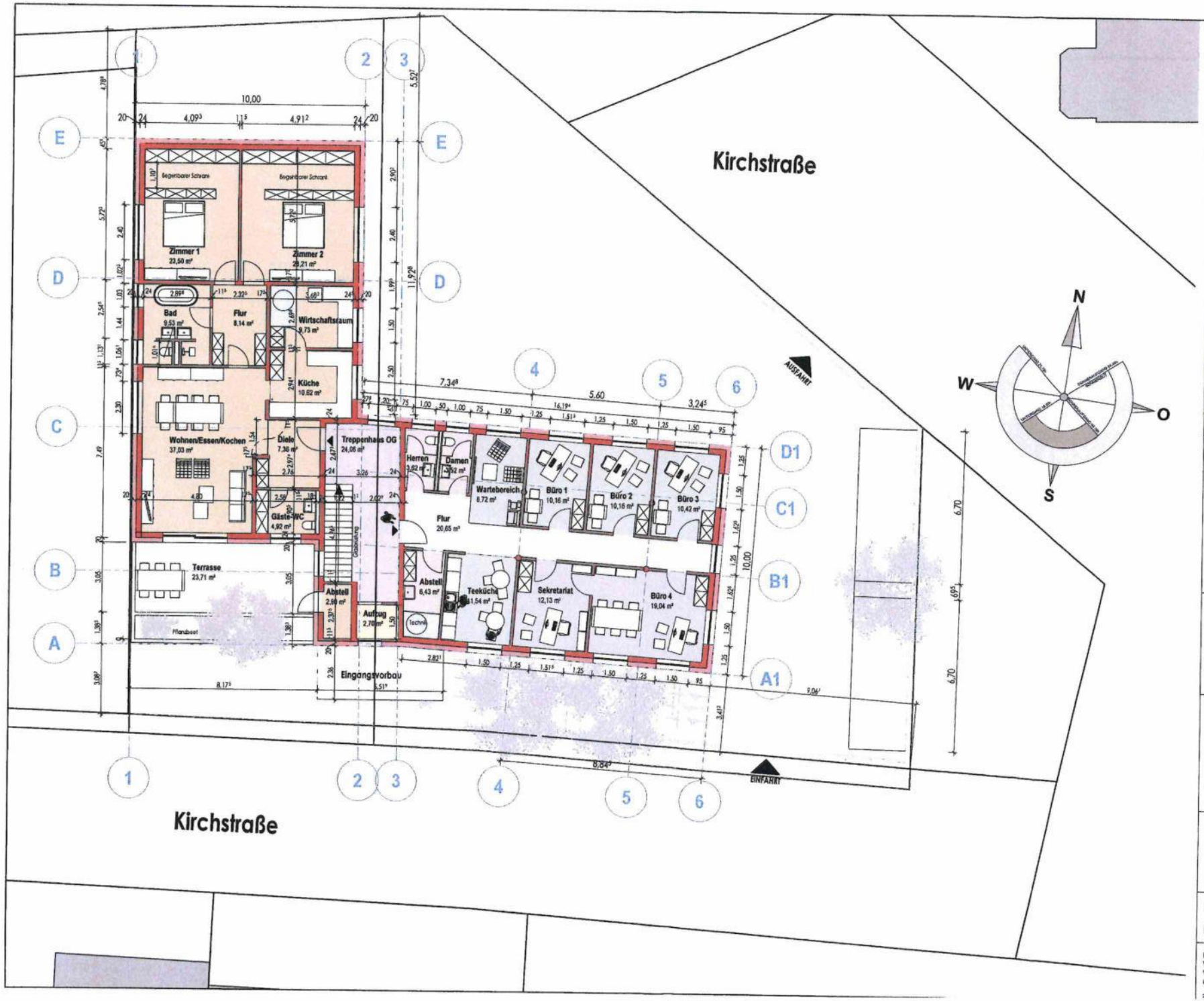
1-1_Erdgeschoss
Maßstab 1 : 150
Plan-Nr. 1-1

Bearbeiter DW

Datum 07-06-2026

Für Ausführungen gelten die vertraglichen Vereinbarungen. Technische Änderungen Vorbehalten. Alle Maße sind am Bau vor Ort zu prüfen!

24.06.2026 11:29:20



ARCHITEKTEN
www.amarchitekten.com

Bauherrschaft

Planverfasser
Architekt Adnan Mujkic
Rheingaustraße 16
55257 Budenheim
Mobil +49 0171 5151338
info@amarchitekten.com

Unterschrift Planverfasser

Projekt
2026_09
Neubau Lagerhalle mit Sozialräumen (EG),Wohneinheit und Büroflächen

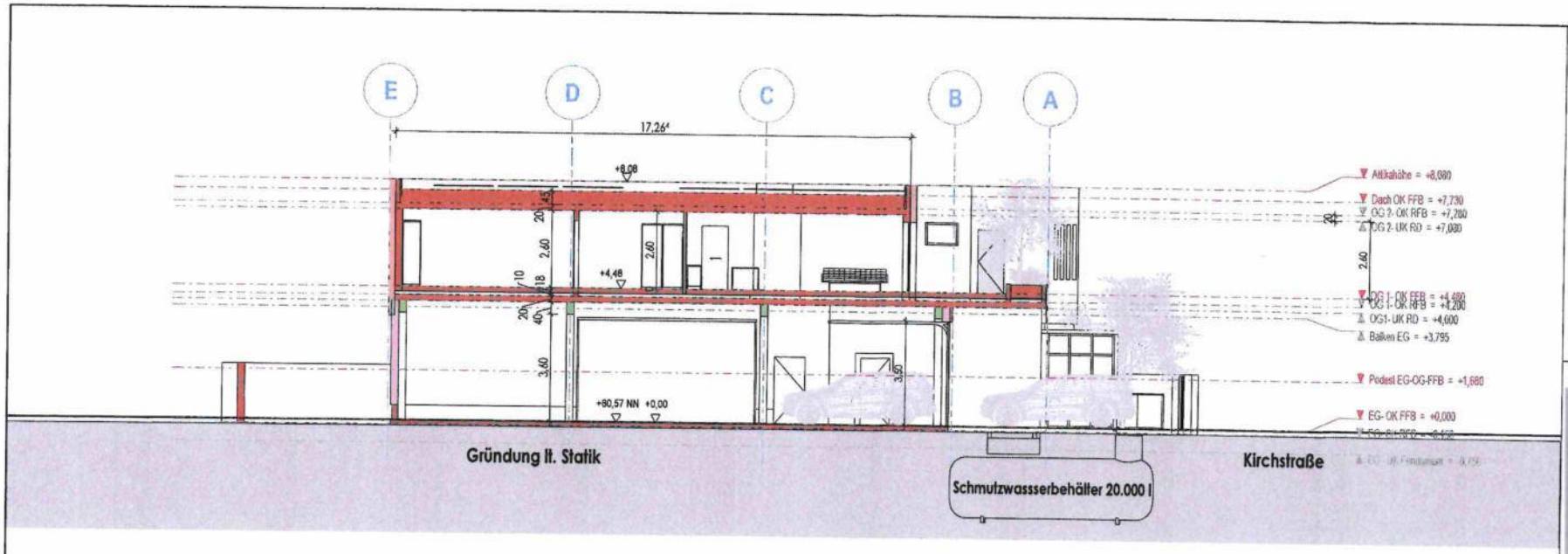
Bauort
Kirchstraße 84
55257 Budenheim
Gemarkung: Budenheim
Flur: 8
Flurstück: 137/1,137/2,138/2

Plan
Obergeschoss
Maßstab 1 : 150
Plan-Nr. 1-2

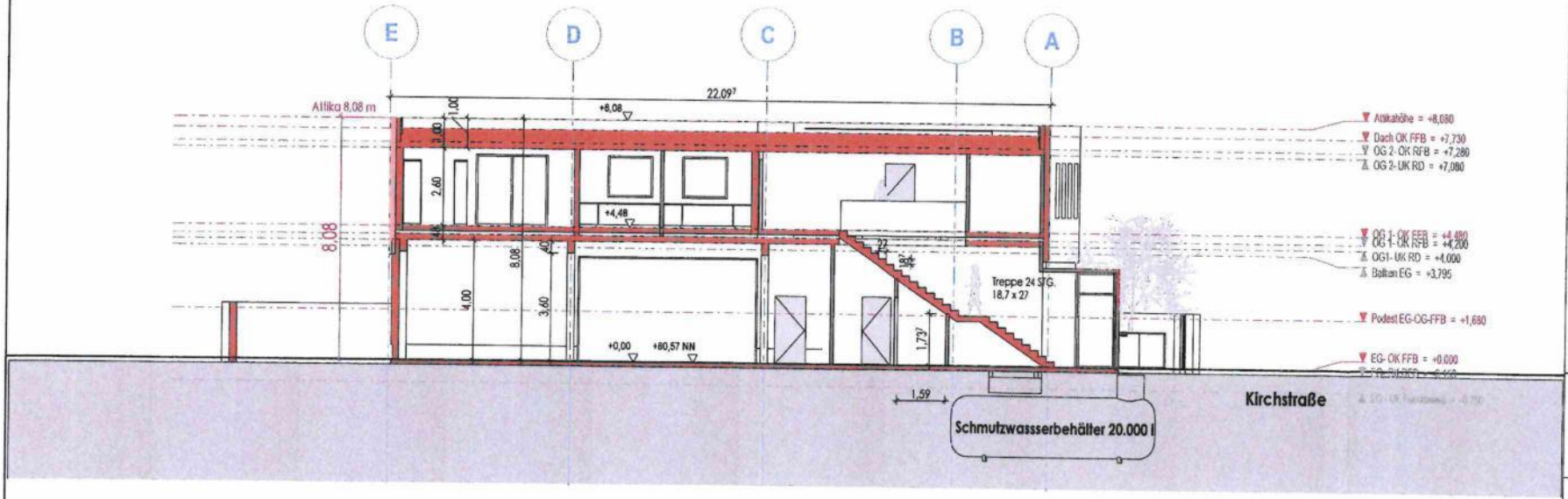
Bearbeiter DW
Datum 07-06-2026

Für Ausführungen gelten die vertraglichen Vereinbarungen. Technische Änderungen Vorbehalten. Alle Maße sind am Bau vor Ort zu prüfen!

24.06.2026 11:00:00



Schnitt 2



Schnitt 3

ARCHITEKTEN
www.amarchitekten.com

Bauherrschaft

[redacted]

Planverfasser
Architekt Adnan Mujkic
Rheingaustraße 16
55257 Budenheim
Mobil +49 0171 5151338
info@amarchitekten.com

Unterschrift Planverfasser

Projekt
2026_09
Neubau Lagerhalle mit Sozialräumen (EG),Wohneinheit und Büroflächen

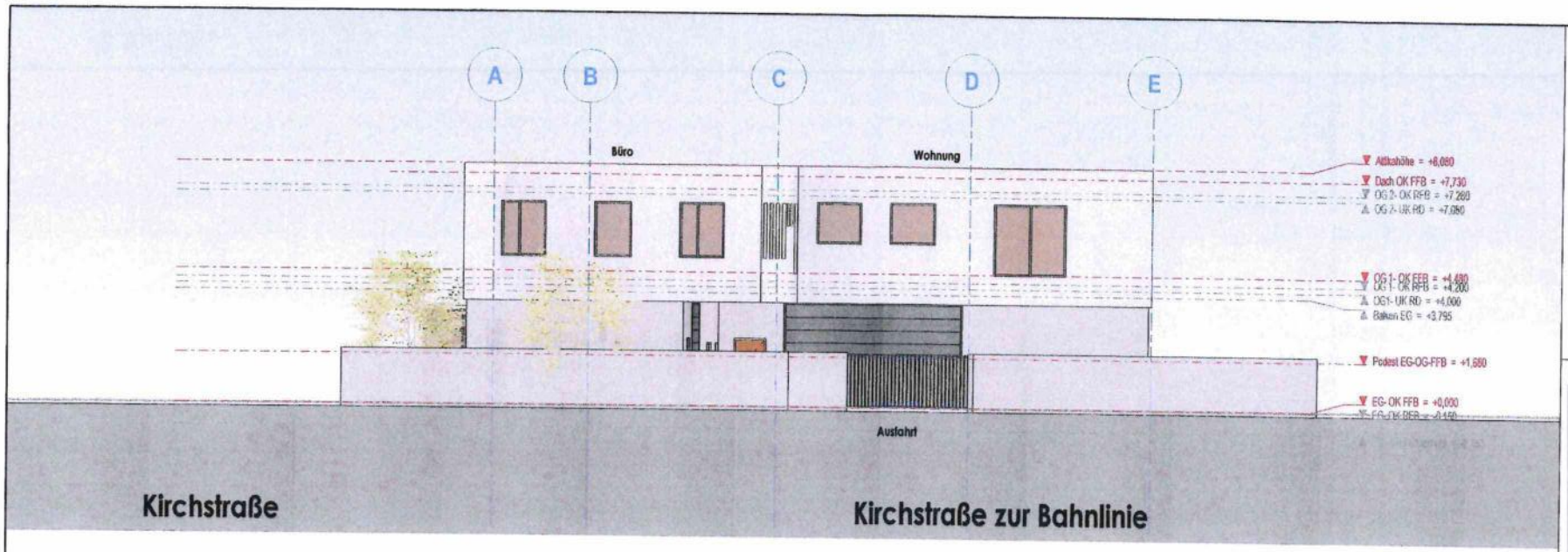
Bauort
Kirchstraße 84
55257 Budenheim
Gemarkung: Budenheim
Flur: 8
Flurstück: 137/1,137/2,138/2

Plan
3_Schnitt 2 + Schnitt 3
Maßstab 1 : 150
Plan-Nr. BAB25

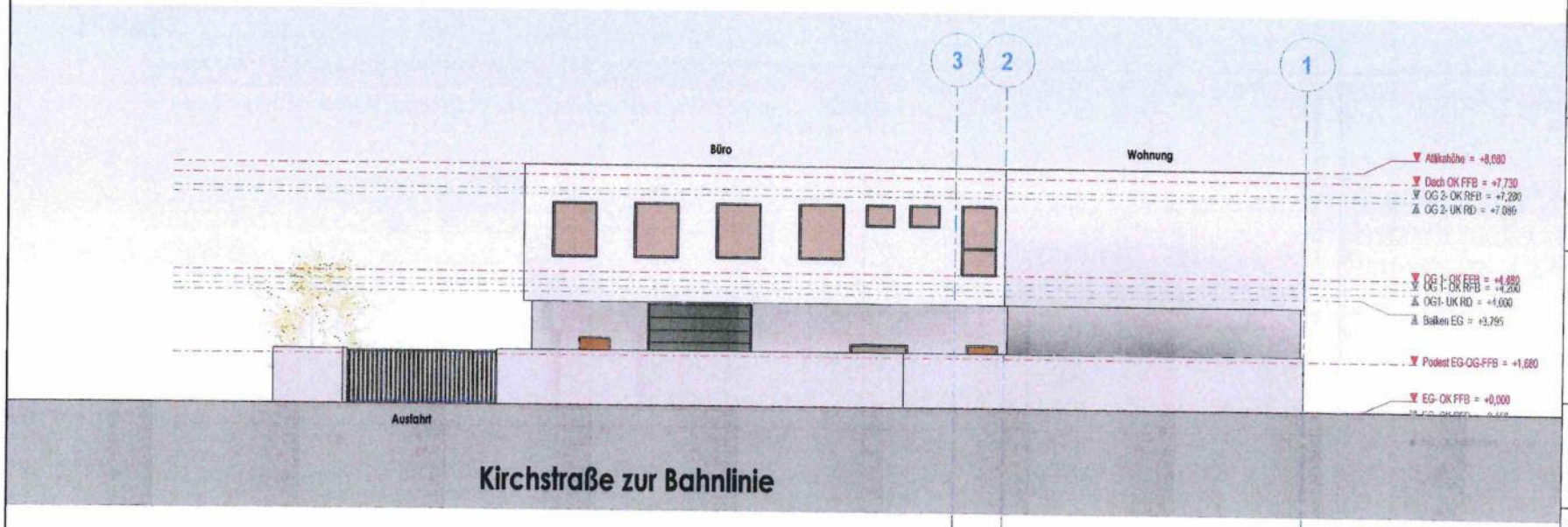
Bearbeiter DW
Datum 07-06-2026

Für Ausführungen gelten die vertraglichen Vereinbarungen. Technische Änderungen Vorbehalten. Alle Maße sind am Bau vor Ort zu prüfen!

24.06.2026 11:44:49



ANSICHT OST



ANSICHT NORD

ARCHITEKTEN
www.amarchitekten.com

Bauherrschaft

[redacted]

Planverfasser
Architekt Adhan Mujkic
Rheingaustraße 16
55257 Budenheim
Mobil +49 0171 5151338
info@amarchitekten.com

Unterschrift Planverfasser

Projekt
2026_09
Neubau Lagerhalle mit Sozialräumen (EG),Wohneinheit und Büroflächen

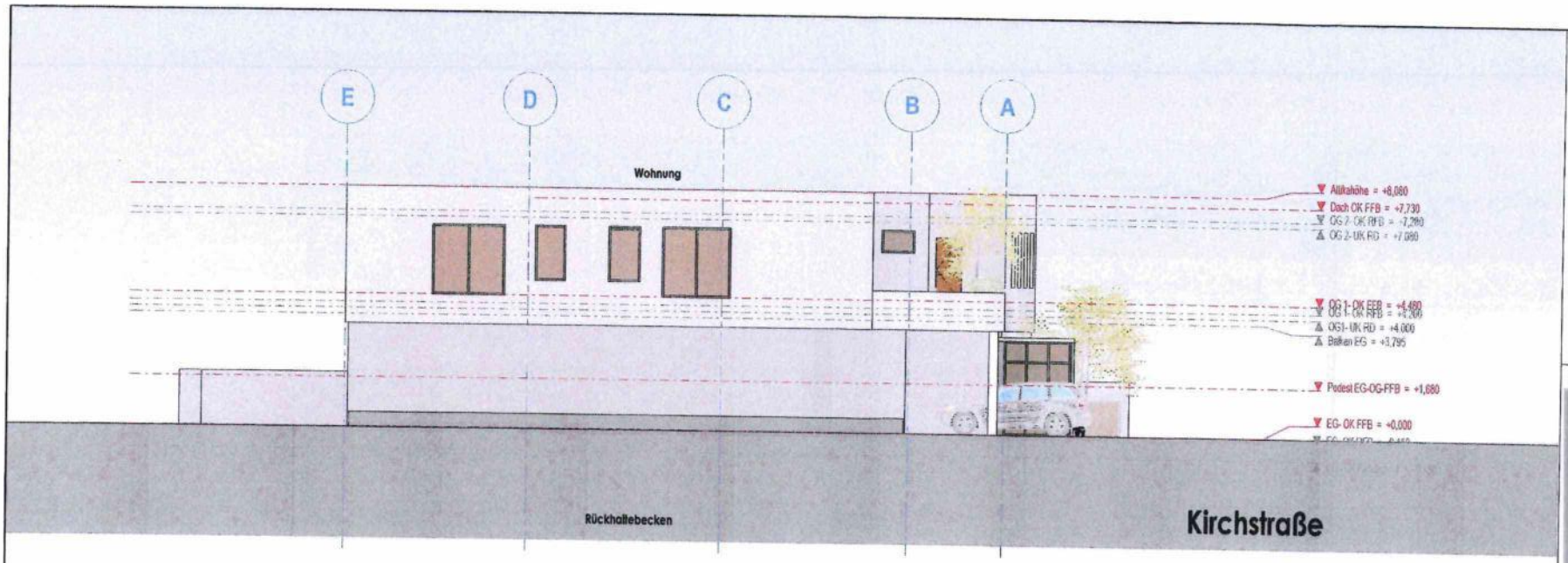
Bauort
Kirchstraße 84
55257 Budenheim
Gemarkung: Budenheim
Flur: 8
Flurstück: 137/1,137/2,138/2

Plan
4_Ansicht Ost + Ansicht Nord
Maßstab 1 : 150
Plan-Nr. BA-011

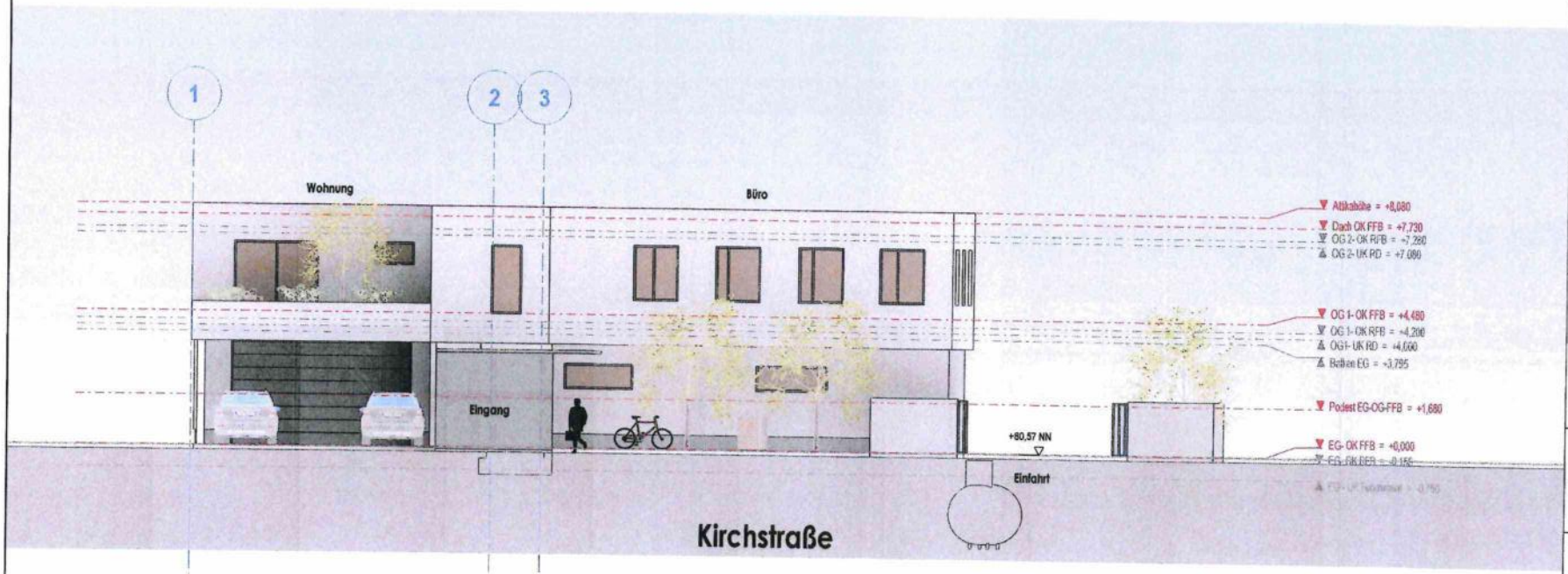
Bearbeiter DW
Datum 07-06-2026

Für Ausführungen gelten die vertraglichen Vereinbarungen. Technische Änderungen Vorbehalten. Alle Maße sind am Bau vor Ort zu prüfen!

24.06.2026 11:47:37



ANSICHT WEST



ANSICHT SÜD

ARCHITEKTEN
www.amarchitekten.com

Bauherrschaft

[redacted]

Planverfasser
Architekt Adnan Mujkic
Rheingaustraße 16
55257 Budenheim
Mobil +49 0171 5151338
info@amarchitekten.com

Unterschrift Planverfasser

Projekt
2026_09
Neubau Lagerhalle mit Sozialräumen (EG),Wohneinheit und Büroflächen

Bauort
Kirchstraße 84
55257 Budenheim
Gemarkung: Budenheim
Flur: 8
Flurstück: 137/1,137/2,138/2

Plan
4_Ansicht West + Ansicht Süd
Maßstab 1 : 150
Plan-Nr. BA-013

Bearbeiter DW
Datum 07-06-2026

Für Ausführungen gelten die vertraglichen Vereinbarungen. Technische Änderungen Vorbehalten. Alle Maße sind am Bau vor Ort zu prüfen!

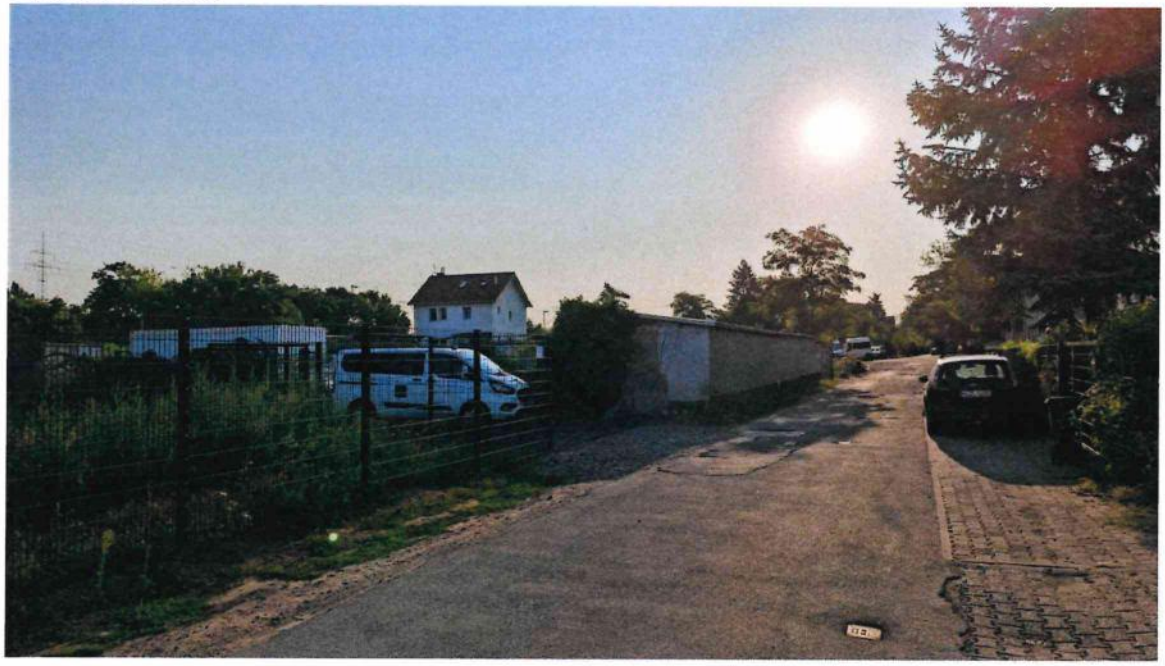
Kirchstraße 84: Fotodokumentation

Blick nach Nordwesten

Blick nach Süden

Blick nach Südwesten

Blick nach Osten



Fotos: D. Ritzert, 04.2026; 07.2026

GEMEINDEVERWALTUNG BUDENHEIM

Anlage zur Niederschrift -Ausschuss vom	
Anlage zur Niederschrift -Ausschuss vom	
Anlage zur Niederschrift GR vom	

Fachbereich : 3
Bearbeiter : Herr Ritzert
Aktenzeichen : 611-30

Datum : 31.07.2026

Drucksachen-Nr. : 065/1-2026

Betr.: Bauvoranfrage zum Neubau eines Boardinghouses mit gewerblicher Erdgeschossnutzung und Tiefgarage, Mainzer Landstraße (Flur 8, Nr. 148/13, 299/8, 300/3, 301/3, 302/3, 303/3, 304/3)

Beratungsfolge:

Gremium:	TOP:	Sitzungstermin:	Abstimmungsergebnis:	abschließende Entscheidung:
BUA	3.7	10.08.2026	einstimmig ja: nein: Enth.:	ja / nein
Gremium:	TOP:	Sitzungstermin:	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja: nein: Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / nein
Gremium:	TOP:	Sitzungstermin:	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja: nein: Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / nein

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zur Bauvoranfrage zum Neubau eines Boardinghouses mit gewerblicher Erdgeschossnutzung und Tiefgarage, Schillerstraße (Flur 8, Nr. 148/13, 299/8, 300/3, 301/3, 302/3, 303/3, 304/3) wird nicht erteilt. Im Übrigen wird der in den Fragen 1 und 2 dargestellten bauplanungsrechtlichen Beurteilung zugestimmt.

Begründung:

Begründung:
Geplant ist ein dreigeschossiges Gebäude mit Beherbergungsbetrieb, einer Bäckerei und einer Wohnung.

Die Liegenschaft steht im Eigentum der Gemeinde Budenheim. Sie ist derzeit verpachtet und wird als Freizeitgarten sowie als Holzlagerplatz genutzt. Darüber hinaus liegt sie innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets und erfüllt im Hochwasserfall eine Wasserretentionsfunktion.

Der Antragsteller ist Eigentümer eines Grundstücks im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans „Kirchstraße". Dieses Grundstück ist Bestandteil des geplanten Feuerwehrstandorts. Gegebenenfalls bestünde die Möglichkeit eines Grundstückstauschs.

Die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich ist an dieser Stelle nicht eindeutig. Nach Auffassung des Bauamts sprechen die tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten dennoch überwiegend für einen Bebauungszusammenhang im Sinne des § 34 BauGB.

Für diese Einordnung spricht, dass das Grundstück auf drei Seiten von Wohn- und Gewerbenutzung umgeben ist, die einen zusammenhängenden Siedlungsbereich bildet. Zwar liegt das Vorhabengrundstück südlich der Bahnlinie; der Bebauungszusammenhang endet jedoch nach Ansicht des Bauamts nicht an der Bahntrasse. Vielmehr ist das bebaute Areal über das nördlich angrenzende Industriegebiet mit dem übrigen Siedlungsbereich Budenheims verbunden, sodass die Bebauung südlich der Bahn nicht als isolierte Splittersiedlung im Außenbereich erscheint.

Unabhängig davon ist zu berücksichtigen, dass die Baugebiete „Wäldchenloch" und „Dyckerhoff-Gelände" bereits vollständig erschlossen sind und derzeit bebaut werden. Nach Fertigstellung der dort entstehenden Wohngebäude wird das Vorhabengrundstück auch südlich der Bahnlinie unzweifelhaft in den Siedlungszusammenhang eingebunden sein. Vor diesem Hintergrund erscheint eine abweichende bauplanungsrechtliche Einordnung lediglich für den verbleibenden Übergangszeitraum wenig überzeugend.

Die gestellten Fragen werden wie folgt beantwortet:

Frage 1 – Planungsrechtliche Einordnung (vorgreiflich)
Ist das Vorhabengrundstück dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil (unbeplanter Innenbereich, § 34 BauGB) zuzuordnen – mit der Folge, dass die Zulässigkeit nach § 34 Bau zu beurteilen ist – oder ist es dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzurechnen?

Die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich ist an dieser Stelle nicht ganz eindeutig. Nach Auffassung des Bauamts sprechen die tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten dennoch überwiegend für einen Bebauungszusammenhang im Sinne des § 34 BauGB.

Für diese Einordnung spricht, dass das Grundstück auf drei Seiten von Wohn- und Gewerbenutzung umgeben ist, die einen zusammenhängenden Siedlungsbereich bildet. Zwar liegt das Vorhabengrundstück südlich der Bahnlinie; der Bebauungszusammenhang endet jedoch nach Ansicht des Bauamts nicht an der Bahntrasse. Vielmehr ist das bebaute Areal über das nördlich angrenzende Industriegebiet mit dem übrigen Siedlungsbereich Budenheims verbunden, sodass die Bebauung südlich der Bahn nicht als isolierte Splittersiedlung im Außenbereich erscheint.

Unabhängig davon ist zu berücksichtigen, dass die Baugebiete „Wäldchenloch" und „Dyckerhoff-Gelände" bereits vollständig erschlossen sind und derzeit bebaut werden. Nach Fertigstellung der dort entstehenden Wohngebäude wird das Vorhabengrundstück auch südlich der Bahnlinie unzweifelhaft in den Siedlungszusammenhang eingebunden sein. Vor diesem Hintergrund erscheint eine abweichende bauplanungsrechtliche Einordnung lediglich für den verbleibenden Übergangszeitraum wenig überzeugend.

Frage 2 – Art der baulichen Nutzung
Fügt sich die geplante Nutzung – Beherbergungsbetrieb (Boardinghouse) mit gewerblicher Erdgeschossnutzung (Bäckerei) – nach der Art der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein (3 34 Abs. 1, ggf. Abs. 2 BauGB i. V. m. BauNVO)?

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht nach Auffassung des Bauamts im Sinne des § 34 Abs. 2 BauGB einem Mischgebiet (MI). In der Umgebung sind sowohl Wohn- als auch gewerbliche Nutzungen vorhanden. Dementsprechend sind sowohl nicht störende gewerbliche Nutzungen, wie ein Beherbergungsbetrieb oder eine Bäckerei, als auch Wohnnutzungen grundsätzlich zulässig. Die Frage ist daher mit Ja zu beantworten.

Frage 3 – Maß der Nutzung, überbaubare Fläche, Bauweise
Fügt sich das Vorhaben nach dem Maß der baulichen Nutzung (drei Vollgeschosse zzgl. Tiefgarage, Attikahöhe ca. 10,5 m), nach der Bauweise sowie nach der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung ein (§ 34 Abs. 1 BauGB)?

Die Frage ist insgesamt mit Nein zu beantworten.

Ein Einfügungsnachweis liegt nicht vor. Die geplante Grundfläche übertrifft die Grundfläche sämtlicher Gebäude in der näheren Umgebung deutlich. Die Gebäude Mainzer Landstraße 103 und Mainzer Landstraße 132 weisen zwar ebenfalls drei Vollgeschosse auf und erreichen damit eine vergleichbare Gebäudehöhe. Das Maß der baulichen Nutzung wird jedoch durch das Zusammenwirken der Grundfläche und der Gebäudehöhe bestimmt. Aufgrund der außergewöhnlich großen Grundfläche entstünde eine Gebäudekubatur, die in der näheren Umgebung ohne Vorbild ist. Das Vorhaben fügt sich daher nach dem Maß der baulichen Nutzung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Das geplante Vorhaben weist eine offene Bauweise auf. Es hält zu allen Grundstücksgrenzen Abstandsflächen ein und unterschreitet mit einer Gebäudelänge von 45 m die nach § 22 Abs. 2 BauNVO zulässige Höchstlänge von 50 m. Das Vorhaben fügt sich daher hinsichtlich der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die geplante Bebauungstiefe überschreitet die Bebauungstiefe sämtlicher Hauptgebäude in der näheren Umgebung. Lediglich Nebenanlagen befinden sich auf anderen Grundstücken in einer vergleichbaren Entfernung zur Straße. Das Vorhaben überschreitet damit die faktische hintere Baugrenze und fügt sich hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Fragen 4 bis 6 – Wasserrechtliche Zulässigkeit / Hochwasserrückhaltung
Die Fragen 4 bis 6 betreffen wasserrechtliche Belange nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Die Beantwortung dieser Fragen fällt nicht in den Zuständigkeitsbereich der Gemeinde Budenheim und obliegt der unteren bzw. oberen Wasserbehörde.

Fragen 7 und 8
Die Fragen 7 und 8 sind den eingereichten Bauvorlagen nicht zu entnehmen.

Frage 9 – Abstandsflächen
Die Frage 9 betrifft die Einhaltung bzw. Übernahme der Abstandsflächen nach der Landesbauordnung und ist von der Kreisverwaltung Mainz-Bingen als untere Bauaufsichtsbehörde zu beantworten.

Frage 10 – Gesicherte Erschließung
Ist die verkehrliche und leitungsgebundene Erschließung des Grundstücks über die Mainzer Landstraße (L 423) / Kirchstraße als gesichert anzusehen (§ 34 Abs. 1 BauGB; § 7 LBauO), einschließlich der Zufahrt zur Tiefgarage.

Die Fragestellung umfasst zwei voneinander zu unterscheidende Aspekte.

Die verkehrliche und leitungsgebundene Erschließung des Grundstücks kann grundsätzlich als gesichert angesehen werden. Die verkehrliche Erschließung kann über das gemeindeeigene Grundstück Flur 8, Nr. 297 erfolgen.

Die geplante Zufahrt zur Tiefgarage ist hingegen nicht nachvollziehbar dargestellt. Aufgrund des Höhenunterschieds von ca. 2 m zwischen der Mainzer Landstraße und dem tieferliegenden

Baugrundstück hält das Bauamt die vorgesehene, kurze Zufahrt zur Tiefgarage für technisch nicht realisierbar. Die dargestellte Rampenlänge erscheint nicht ausreichend, um den Höhenunterschied mit einer regelgerechten Neigung zu überwinden. Die eingereichten Schnitte stellen das Gelände insoweit nicht zutreffend dar. Eine abschließende Beurteilung der Tiefgaragenzufahrt ist daher erst auf Grundlage eines Geländeschnitts mit den tatsächlichen Höhenangaben möglich.

Wir weisen darauf hin, dass ein Stellplatznachweis nicht vorliegt. Nach den vorliegenden Grundrissen sind 54 Stellplätze in der Tiefgarage vorgesehen. Ob diese Anzahl zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung ausreicht, kann mangels Stellplatzberechnung derzeit nicht beurteilt werden. Im weiteren Genehmigungsverfahren ist daher ein vollständiger Stellplatznachweis vorzulegen.

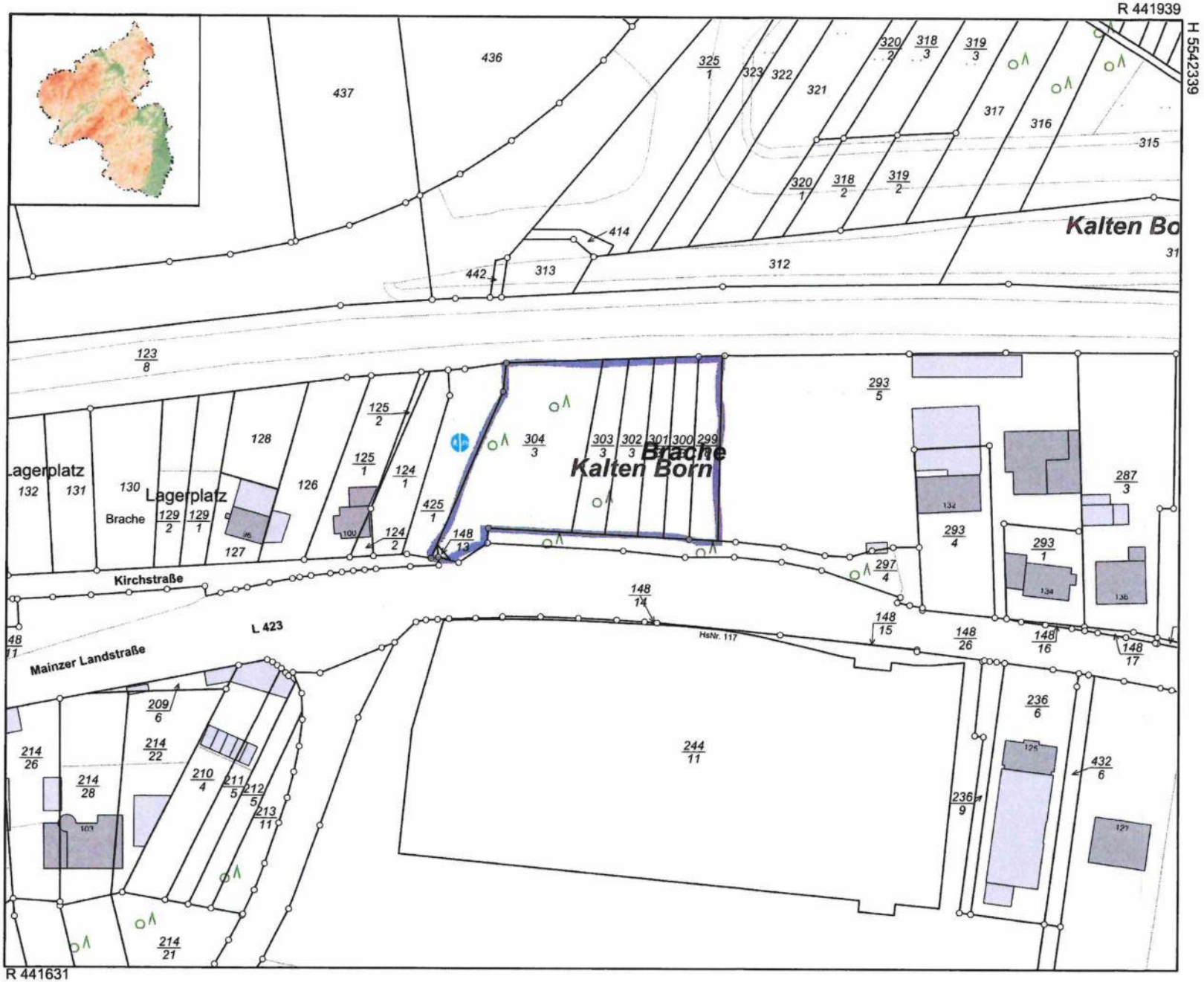
Anlage
Liegenschaftskarte, Fragestellung, Lageplan, Grundrisse, Schnitte, Fotodokumentation

Stellungnahme der Kämmerei: ~~erforderlich~~ / nicht erforderlich

D. Ritzert		
Ritzert (Sachbearbeiter)	Kapp (Fachbereichsleiter)	Hinz (Bürgermeister)

GeoPortal.rlp®

GDI-RP®
Rheinland - Pfalz



Datum: 15.4.2026

Maßstab: 1 : 1000

N
W O
S

Notiz

AM ARCHITEKTEN

Architekt Adnan Mujkic · Rheingaustraße 16 · 55257 Budenheim
T +49 171 5151338 · +49 6139 92320 · info@amarchitekten.com · www.amarchitekten.com

AM Architekten · Rheingaustraße 16 · 55257 Budenheim

Kreisverwaltung Mainz-Bingen
Bauaufsicht
— zugleich mit der Bitte um Beteiligung der Unteren Wasserbehörde —
Konrad-Adenauer-Straße 34
55218 Ingelheim am Rhein

Budenheim, 01. Juli 2026

Antrag auf Bauvorbescheid gemäß § 72 LBauO Rheinland-Pfalz (Bauvoranfrage)

Neubau eines Boardinghouses mit gewerblicher Erdgeschossnutzung und Tiefgarage mit Hochwasser-Rückhaltefunktion

Grundstück: Mainzer Landstraße, 55257 Budenheim · Gemarkung Budenheim, Flur 8,
Flurstück: 148/13+299/8+300/3+301/3+302/3+303/3+304/3

Sehr geehrte Damen und Herren,

namens und im Auftrag des Antragstellers beantragen wir gemäß § 72 LBauO Rheinland-Pfalz die Erteilung eines Bauvorbescheids zu den nachstehend bezeichneten Einzelfragen des oben genannten Vorhabens. Eine Vollmacht des Antragstellers wird beigefügt bzw. nachgereicht.

Das Vorhabengrundstück steht im Eigentum der Gemeinde Budenheim. Die Gemeinde unterstützt das Vorhaben; auf Anregung der Gemeinde (Herr Seel, Grundstücksverwaltung) erfolgt die Bauvoranfrage mit dem Ziel, frühzeitig das Benehmen mit der Unteren Wasserbehörde und der Oberen Wasserbehörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd) herzustellen und das Vorhaben mit der Kreisverwaltung Mainz-Bingen abzustimmen. Gegenstand ist die grundsätzliche Bebaubarkeit des Grundstücks unter Berücksichtigung seiner derzeitigen Nutzung als Rückhaltefläche.

1 Antragsteller, Beteiligte und Grunddaten

Antragsteller / Bauherr	[redacted]
Grundstückseigentümerin	Gemeinde Budenheim
Entwurfsverfasser	Architekt Adnan Mujkic · AM Architekten Rheingaustraße 16, 55257 Budenheim
Grundstück	Mainzer Landstraße, 55257 Budenheim
Gemarkung / Flur / Flurstück	Budenheim · Flur 8 · Flurstück: 148/13+299/8+300/3+301/3+302/3+303/3+304/3
Grundstücksgröße	148/13 = 5 m²; 299/8 = 332 m²; 300/3 = 302 m²; 301/3 = 302 m²; 302/3 = 359 m²; 303/3 = 358 m²; 304/3 = 1.345 m²; **Gesamt = 3.033 m²**
Verfahren	Bauvorbescheid nach § 72 LBauO RLP

2 Planungs- und wasserrechtliche Ausgangslage

Für das Grundstück besteht kein Bebauungsplan. Es ist derzeit nicht als Bauland geführt und wird als Wasser-/Regenrückhaltefläche genutzt. Die planungsrechtliche Beurteilung richtet sich daher nach §§ 34, 35 BauGB; vorgreiflich ist die Frage, ob das Grundstück dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 BauGB) oder dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen ist.

Da die Fläche der Wasserrückhaltung dient, ist zugleich zu klären, ob und in welchem Umfang sie in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet (§ 76 WHG) bzw. in einem Risikogebiet liegt. In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Errichtung baulicher Anlagen nach § 78 WHG grundsätzlich untersagt; eine Bebauung ist nur im Wege einer Ausnahme zulässig, die u. a. den umfang-, funktions- und zeitgleichen Ausgleich des verloren gehenden Rückhalteraums sowie eine hochwasserangepasste Bauweise voraussetzt.

Das Vorhaben greift diese Anforderung konzeptionell auf: Die im Untergeschoss vorgesehene Tiefgarage wird als im Hochwasser-/Starkregenfall flutbarer Rückhalteraum ausgebildet und soll die bisherige Rückhaltefunktion ersetzen. Die vorliegende Bauvoranfrage dient dazu, die grundsätzliche Tragfähigkeit dieses Ansatzes vor Eintritt in eine vertiefte Planung verbindlich klären zu lassen.

3 Beschreibung des Vorhabens (Vorentwurf)

Geplant ist ein Boardinghouse (Beherbergungsbetrieb) mit ergänzender gewerblicher Erdgeschossnutzung (Lobby/Bäckerei) sowie einer Tiefgarage mit Rückhaltefunktion. Der Baukörper ist drei- bis viergeschossig ausgebildet; das oberste Geschoss ist zurückgesetzt (Staffelcharakter), die Gebäudehöhe beträgt an der Attika ca. 10,50 m über Gelände.

Untergeschoss	Tiefgarage mit Hochwasser-/Starkregen-Rückhaltefunktion (flutbar)
Erdgeschoss	Lobby und Bäckerei (ca. 275 m² BGF) sowie ca. 18 Zimmer
1. Obergeschoss	ca. 22 Zimmer, Dachterrasse
2. Obergeschoss	ca. 17 Zimmer, Appartement (ca. 235 m² BGF), Balkon/Loggia
Umfang gesamt	ca. 57 Beherbergungseinheiten zzgl. 1 Gewerbeeinheit
Abmessungen (ca.)	Baukörper ca. 45,00 m × 34,00 m (mit Innenhof)
GRZ / GFZ / BGF	[zu ermitteln nach Vorliegen der Grundstücksfläche]

Maßgeblich sind die beigefügten Vorentwurfspläne (Anlagen 1–4). Maße und Flächen sind schematisch und im weiteren Verfahren zu präzisieren.

4 Einzelfragen zum Bauvorbescheid

Um Beantwortung der folgenden, jeweils selbstständig beurteilbaren Einzelfragen wird gebeten. Die Fragen sind so gefasst, dass sie dem Grunde nach (ja/nein) beantwortet werden können.

A Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit (§§ 34, 35 BauGB)

Frage 1 — Planungsrechtliche Einordnung (vorgreiflich)

Ist das Vorhabengrundstück dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil (unbeplanter Innenbereich, § 34 BauGB) zuzuordnen — mit der Folge, dass die Zulässigkeit nach § 34 BauGB zu beurteilen ist — oder ist es dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzurechnen?

Begründung des Antragstellers: Das Grundstück schließt an die vorhandene Bebauung entlang der Mainzer Landstraße/Kirchstraße an und ist von baulich genutzten Flächen (Wohn-, Gewerbe- und Lagernutzungen) umgeben; dies spricht aus Sicht des Antragstellers für eine Zuordnung zum Innenbereich. Da die Fläche bislang als Rückhaltefläche genutzt und nicht als Bauland geführt wird, bedarf die Einordnung der verbindlichen Klärung; sie ist für alle weiteren Fragen vorgreiflich.

Frage 2 — Art der baulichen Nutzung

Fügt sich die geplante Nutzung — Beherbergungsbetrieb (Boardinghouse) mit gewerblicher Erdgeschossnutzung (Bäckerei) — nach der Art der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein (§ 34 Abs. 1, ggf. Abs. 2 BauGB i. V. m. BauNVO)?

Begründung des Antragstellers: Die nähere Umgebung ist durch ein Nebeneinander von Wohn- und gewerblichen Nutzungen geprägt (Gemengelage). Ein Beherbergungsbetrieb mit ergänzender gewerblicher Erdgeschossnutzung ist mit dieser Eigenart vereinbar.

Frage 3 — Maß der Nutzung, überbaubare Fläche, Bauweise

Fügt sich das Vorhaben nach dem Maß der baulichen Nutzung (drei Vollgeschosse zzgl. Tiefgarage, Attikahöhe ca. 10,50 m), nach der Bauweise sowie nach der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung ein (§ 34 Abs. 1 BauGB)?

Begründung des Antragstellers: Höhenentwicklung, Kubatur und Stellung des Baukörpers orientieren sich an der Umgebungsbebauung; das oberste Geschoss ist zurückgesetzt ausgebildet, um die Höhenwirkung zu mindern.

B Wasserrechtliche Zulässigkeit / Hochwasserrückhaltung (§§ 76, 78 WHG)

Frage 4 — Wasserrechtliche Einordnung und Zuständigkeit

Liegt das Grundstück in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet (§ 76 WHG) bzw. in einem Risikogebiet, und welches Gewässer ist betroffen — mit der Folge, dass für eine Ausnahme nach § 78 WHG die Untere Wasserbehörde (Kreisverwaltung Mainz-Bingen) oder die Obere Wasserbehörde (SGD Süd) zuständig ist?

Begründung des Antragstellers: Die wasserrechtliche Einordnung bestimmt das anzuwendende Genehmigungsregime und die zuständige Behörde; sie ist für die Bebaubarkeit vorgreiflich und wird daher vorab erfragt.

Frage 5 — Grundsätzliche Überwindbarkeit des Bauverbots (Ausnahme § 78 WHG)

Kann — das Vorliegen eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets unterstellt — die bauliche Nutzung des Grundstücks im Wege einer Ausnahme nach § 78 WHG dem Grunde nach in Aussicht gestellt werden, wenn der verloren gehende Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen und das Vorhaben hochwasserangepasst errichtet wird?

Begründung des Antragstellers: § 78 WHG eröffnet im Einzelfall eine Ausnahme, sofern u. a. der Hochwasserabfluss und die Hochwasserrückhaltung nicht nachteilig beeinflusst werden, der verloren gehende Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird und eine hochwasserangepasste, schadensfreie Bauweise nachgewiesen wird. Das Konzept des Antragstellers zielt genau hierauf.

Frage 6 — Eignung des Tiefgaragen-Retentionskonzepts dem Grunde nach

Ist die als flutbarer Rückhalteraum ausgebildete Tiefgarage als Maßnahme des Retentionsraumausgleichs dem Grunde nach geeignet und anerkennungsfähig — vorbehaltlich des im weiteren Verfahren vorzulegenden hydraulischen Nachweises des umfang-, funktions- und zeitgleichen Ausgleichs?

Begründung des Antragstellers: Der Antragsteller beabsichtigt, das erforderliche Rückhaltevolumen vollständig innerhalb der hochwasserangepasst ausgebildeten Tiefgarage bereitzustellen. Die quantitative Bemessung erfolgt im Genehmigungsverfahren; hier wird allein die grundsätzliche Eignung des Lösungsansatzes erfragt.

C Abstandsflächen (§ 8 LBauO)

Frage 9 — Einhaltung / Übernahme der Abstandsflächen

Werden die nach § 8 LBauO erforderlichen Abstandsflächen in der im Vorentwurf dargestellten Lage eingehalten — bzw. sind, soweit erforderlich, eine Übernahme auf das angrenzende, im Eigentum der Gemeinde stehende Grundstück (§ 9 LBauO) oder eine Abweichung (§ 69 LBauO) dem Grunde nach zulassungsfähig?

Begründung des Antragstellers: Die Vorentwurfsgrundrisse weisen umlaufend Abstandsflächen aus. Auf der dem Rückhaltebecken zugewandten Seite stehen die angrenzenden Flächen im Eigentum der Gemeinde, sodass eine Übernahme nach § 9 LBauO gesichert werden könnte.

D Erschließung

Frage 10 — Gesicherte Erschließung

Ist die verkehrliche und leitungsgebundene Erschließung des Grundstücks über die Mainzer Landstraße (L 423) / Kirchstraße als gesichert anzusehen (§ 34 Abs. 1 BauGB; § 7 LBauO), einschließlich der Zufahrt zur Tiefgarage?

Begründung des Antragstellers: Das Grundstück liegt unmittelbar an öffentlichen Verkehrsflächen; die Tiefgaragenzufahrt ist von der Mainzer Landstraße vorgesehen. Umfang etwaiger noch herzustellender Erschließungsanlagen ist zu bestätigen.

5 Bitte um Beteiligung und Einvernehmen

Wir bitten die Untere Bauaufsichtsbehörde, im Rahmen der Bearbeitung

- das gemeindliche Einvernehmen der Gemeinde Budenheim (§ 36 BauGB) einzuholen,
- die Untere Wasserbehörde der Kreisverwaltung Mainz-Bingen sowie — je nach betroffenem Gewässer — die Obere Wasserbehörde (SGD Süd) zu den wasserrechtlichen Fragen 4 bis 6 zu beteiligen,
- und uns das Ergebnis dieser Beteiligungen mit dem Bauvorbescheid mitzuteilen.

Sollte die Behörde das Grundstück dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuordnen, bitten wir um einen entsprechenden Hinweis sowie um eine Einschätzung, ob die weitere Entwicklung über ein Bauleitplanverfahren (Bebauungsplan) zu führen wäre; die Gemeinde Budenheim hat ihre grundsätzliche Bereitschaft hierzu signalisiert.

6 Hinweis zu Annahmen und noch zu bestätigenden Angaben

Die nachfolgenden Angaben beruhen auf dem derzeitigen Planungsstand und sind im weiteren Verfahren zu bestätigen bzw. zu ergänzen:

- Flurstücksnummer und Grundstücksgröße (Flur 8, Gemarkung Budenheim).
- GRZ, GFZ und Bruttogrundfläche (nach Vorliegen der Grundstücksfläche).
- Anzahl der Stellplätze in der Tiefgarage sowie der anzuwendende Stellplatzschlüssel / eine etwaige Stellplatzsatzung der Gemeinde Budenheim.
- Lage und Festsetzung eines etwaigen Überschwemmungsgebiets sowie das betroffene Gewässer (Grundlage der Zuständigkeit).
- Personendaten des Antragstellers (gemäß Planunterlagen; Bestätigung ausstehend).

7 Anlagen

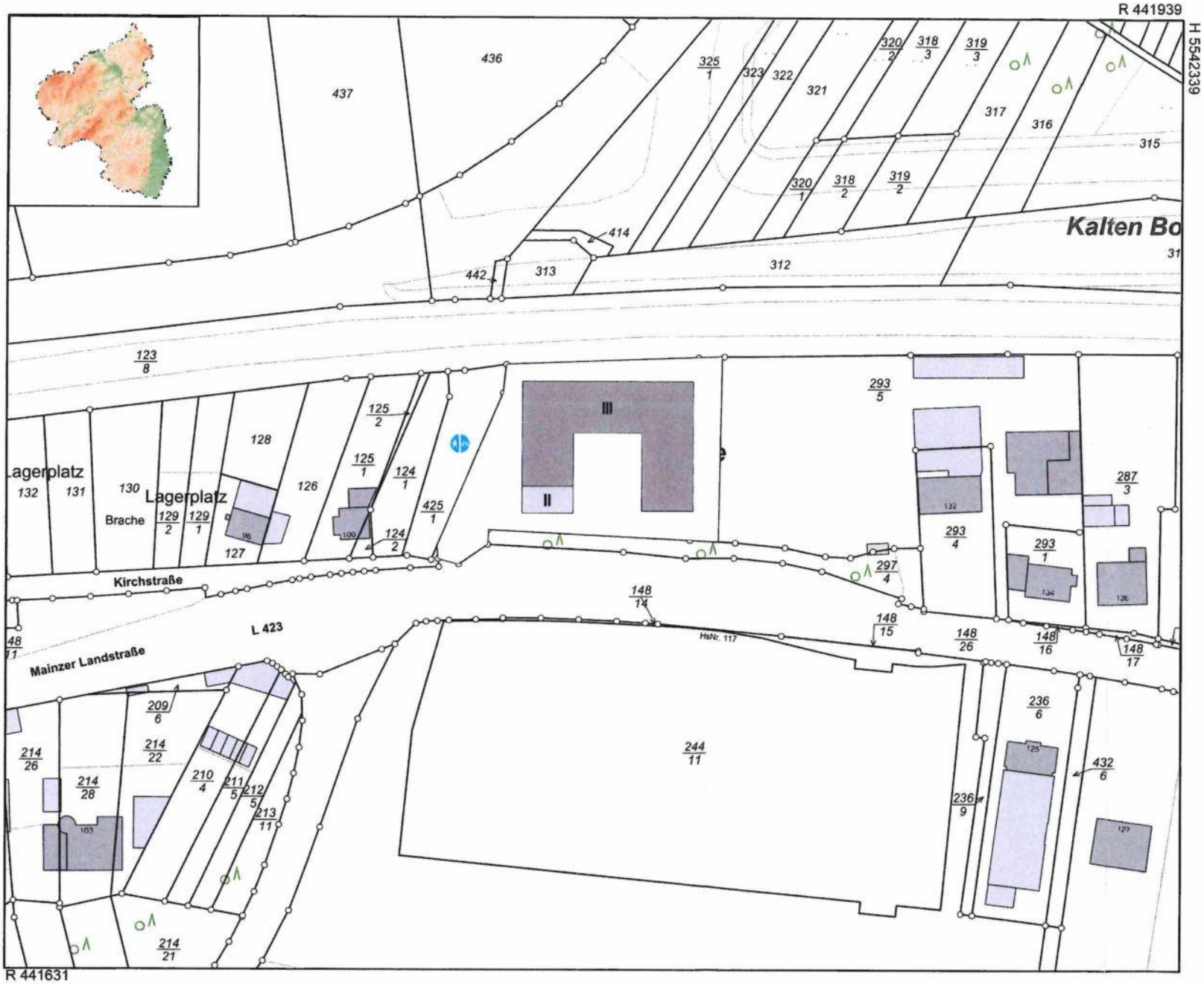
1. Lageplan / Auszug aus der Liegenschaftskarte (GeoPortal RLP), M 1:1.000 — Plan ENT-001.
2. Lageplan mit Eintragung des Vorhabens, M 1:1.000 — Plan ENT-001 (Eintragung).
3. Vorentwurf — Grundrisse UG/EG/1. OG/2. OG, schematisch, M 1:500 — Plan ENT-002.
4. Vorentwurf — Schnitte und Ansicht, schematisch, M 1:500 — Plan ENT-021.
5. Berechnung GRZ/GFZ und BGF — [in Vorbereitung].
6. Flurstücksnachweis / Auszug Liegenschaftskataster — [zu ergänzen].
7. Vollmacht des Antragstellers — [beigefügt / wird nachgereicht].

Für eine vorherige Abstimmung oder einen gemeinsamen Erörterungstermin stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Architekt Adnan Mujkic
AM Architekten · Entwurfsverfasser

GeoPortal.rlp®



Datum:

Maßstab: 1 : 1000

Notiz

ARCHITEKTEN

Für Ausführungen gelten die vertraglichen Vereinbarungen. Technische Änderungen Vorbehalten. Alle Maße sind am Bau vor Ort zu prüfen!

Bauherrschaft

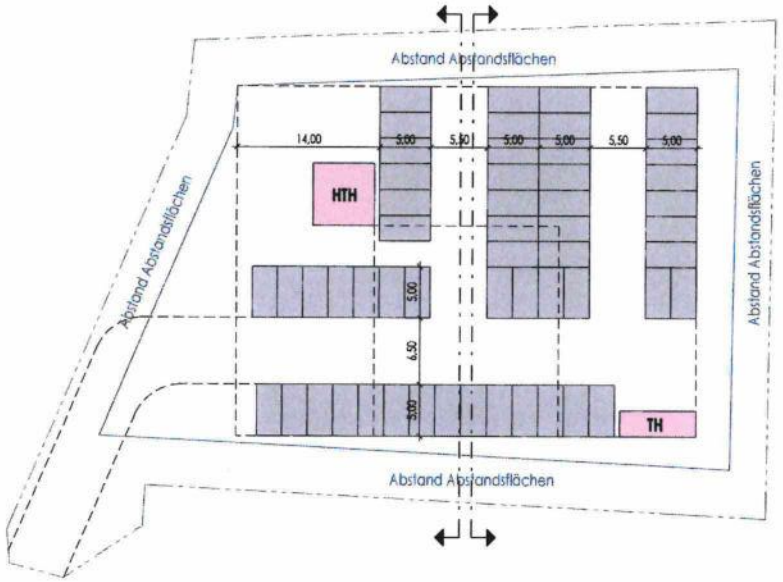
Unterschrift Bauherrin

Planverfasser
Architekt ADNAN MUJKIC
Rheingaustraße 16
55257 Budenheim
+49 (0) 171 5151338
+49 (0) 6139 92320
info@amarchitekten.com
www.amarchitekten.com

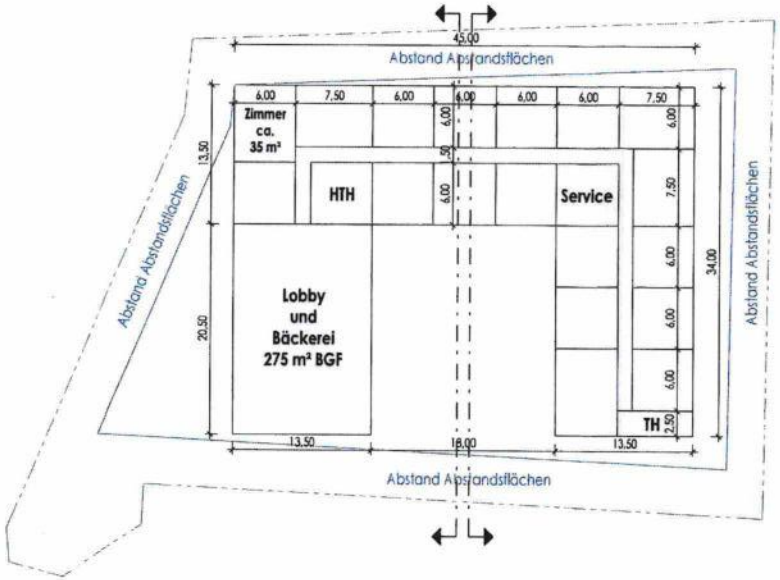
Unterschrift Planverfasser

Projekt	Bauvorantrage Boardinghouse Budenheim
Bauort	Mainzer Landstraße 55257 Budenheim Gemarkung: Budenheim
	Flur: 8 Flurstück: 148/14, 229/4, 300/3, 300/2, 300/1, 301/2, 302/1, 303/2, 304/3
Plan	Lageplan
Maßstab	Wie angezeigt
	Bearbeiter DM
Plan-Nr.	ENT-001
	Ausgabedatum 09-06-2026

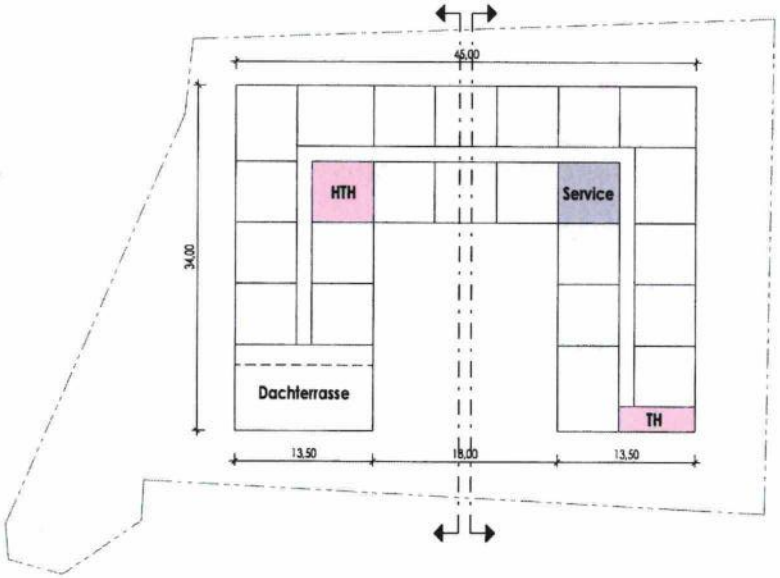
UG, M 1:500:
TG



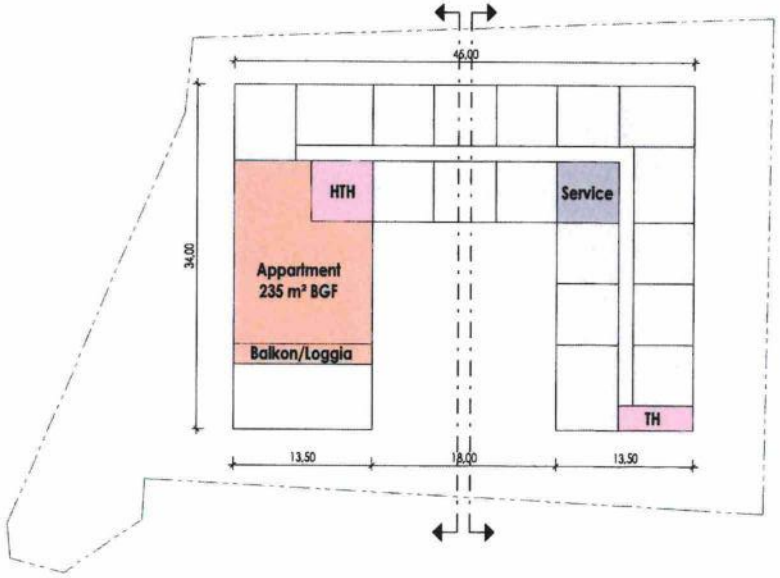
EG, M 1:500:
18 Zimmer



1. OG, M 1:500:
22 Zimmer



2. OG, M 1:500:
17 Zimmer



ARCHITEKTEN
www.amarchitekten.com

Für Ausführungen gelten die verbindlichen Vereinbarungen.
Technische Änderungen Vorbehalten.
Alle Maße sind am Bau vor Ort zu prüfen!

Bauherrschaft

[redacted]

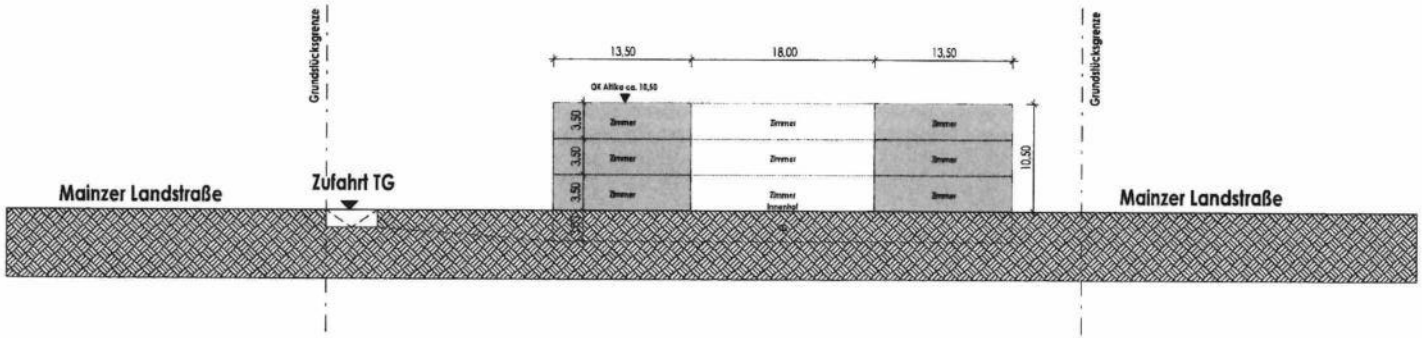
Unterschrift Bauherrin

Planverfasser
Architekt ADNAN MUJKIC
Rheingaustraße 16
55257 Budenheim
+49 (0) 171 5151338
+49 (0) 6139 92320
info@amarchitekten.com
www.amarchitekten.com

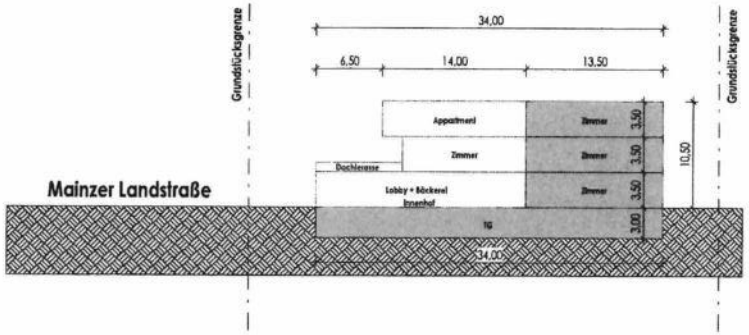
Unterschrift Planverfasser

Projekt	Bauvoranfrage Boardinghouse Budenheim
Bauort	Mainzer Landstraße 55257 Budenheim Gemarkung: Budenheim — Flur: 8 — Flurstück: 148/13, 399/8, 397/1, 397/2, 395/2, 395/3, 394/2, 394/3
Plan	Grundrisse - Schematisch
Maßstab	Wie angezeigt — Bearbeiter DM
Plan-Nr.	ENT-002 — Ausgabedatum 09-06-2026

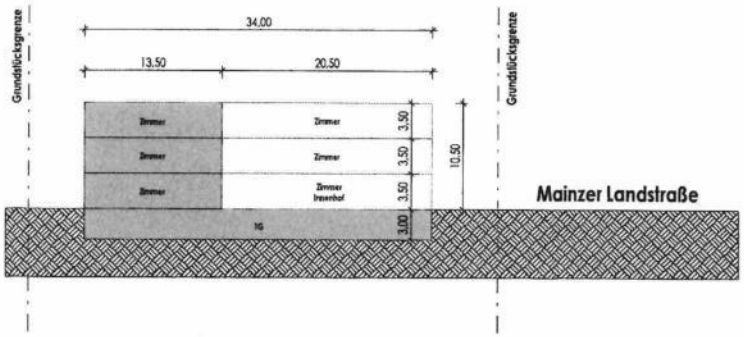
Ansicht - Schema, M 1:500



Schnitt 1-1 - Schema, M 1:500



Schnitt 2-2 - Schema, M 1:500



Bauherrschaft

Unterschrift Bauherrin

Planverfasser
Architekt ADNAN MUJKIC
Rheingaustraße 16
55257 Budenheim
+49 (0) 171 5151338
+49 (0) 6139 92320
info@amarchitekten.com
www.amarchitekten.com

Unterschrift Planverfasser

ARCHITEKTEN
www.amarchitekten.com

Für Ausführungen gelten die verbindlichen Vereinbarungen.
Technische Änderungen Vorbehalten.
Alle Maße sind am Bau vor Ort zu prüfen!

Projekt	Bauvoranfrage Boardinghouse Budenheim
Bauort	Mainzer Landstraße 55257 Budenheim Gemarkung: Budenheim Flur: 8 Flurstück: 1482/13, 2799, 2800/2, 2801/2, 2802, 2803
Plan	Schnitt 1-1
Maßstab	1 : 500
Bearbeiter	DM
Plan-Nr.	ENT-021
Ausgabedatum	09-06-2026

Mainzer Landstraße – Bauvoranfrage Boardinghouse - Fotodokumentation

Blick nach Osten

Ansicht vom Nordwesten

Blick nach Norden

Blick nach Westen

Fotos: D. Ritzert, 07.2026

GEMEINDEVERWALTUNG BUDENHEIM

Anlage zur Niederschrift -Ausschuss vom	
Anlage zur Niederschrift -Ausschuss vom	
Anlage zur Niederschrift GR vom	

Fachbereich : 3
Bearbeiter : Herr Ritzert
Aktenzeichen : 611-30

Datum : 31.07.2026

Drucksachen-Nr. : 066/1-2026

Betr.: Bauvoranfrage zum Umbau/Aufstockung Reihenendhaus, Kiefernweg 19 (Flur 4, Nr. 3/257, 3/325)

Beratungsfolge:

Gremium: BUA	TOP: 3.8	Sitzungstermin: 10.08.2026	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja: nein: Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / nein
Gremium:	TOP:	Sitzungstermin:	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja: nein: Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / nein
Gremium:	TOP:	Sitzungstermin:	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja: nein: Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / nein

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zur Bauvoranfrage zum Umbau/Aufstockung Reihenendhaus, Kiefernweg 19 (Flur 4, Nr. 3/257, 3/325) wird erteilt.

Begründung:

Das geplante Vorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Geplant ist die Aufstockung eines Reihenendhauses um ein Dachgeschoss mit Kniestock über dem ursprünglichen zweigeschossigen Gebäude sowie ein Obergeschoss über dem eingeschossigen Anbau. Außerdem sollen die Garage einschließlich der Zufahrt vertieft und ein Windfang im Vorgarten errichtet werden.

Nach Ansicht des Bauamts umfasst die nähere Umgebung nicht nur die Häuserreihen am Kiefernweg und Buchenweg, sondern auch die Ein- und Zweifamilienhäuser an der Waldstraße sowie an der Hermann-Löns-Straße. Für diese Einordnung spricht, dass diese Gebäude hinsichtlich ihrer Kubatur und Höhenentwicklung keine wesentlich anderen städtebaulichen Merkmale aufweisen als die Reihenhäuser. Darüber hinaus wurde bereits für das Nachbargrundstück Kiefernweg 17 eine Aufstockung genehmigt, wodurch dessen Dach höher liegt als bei den übrigen Reihenhäusern. Dies verdeutlicht, dass bei der Beurteilung der Einfügung bereits Referenzgebäude außerhalb der eigentlichen Häuserreihe herangezogen wurden.

Die Mehrfamilienhäuser Alicestraße 17–21 zählen hingegen nicht zur näheren Umgebung. Aufgrund ihrer Gebäudehöhe und Grundfläche gehören sie einer deutlich anderen Gebäudetypologie an. An der westlichen Grundstücksgrenze verläuft eine eindeutige städtebauliche Zäsur, die die kleinteilige Wohnbebauung von der wesentlich massiveren Mehrfamilienhausbebauung trennt.

Die gestellten Fragen werden wie folgt beantwortet:

Frage 1: Ist die Aufstockung des Reihenendhauses, der Ausbau des Dachgeschosses und die Nutzung als zusätzlichen Wohnraum genehmigungsfähig, einhergehend mit einer neuen Firsthöhe von ca. 9,90 m und einer Traufhöhe von ca. 7,50 m über OK Gelände?

Ja. Mehrere Gebäude der näheren Umgebung weisen Trauf- und Firsthöhen auf, die den geplanten Gebäudehöhen entsprechen oder diese übertreffen. Hierzu zählen insbesondere die im Einfügungsnachweis dargestellten Referenzgebäude Eichenweg 2, Hermann-Löns-Straße 2 sowie Waldstraße 25. Diese Gebäude verfügen zudem über größere Grundflächen, sodass ihre Kubatur die des geplanten Vorhabens übersteigt. Das Vorhaben fügt sich daher hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Frage 2: Ist die Aufstockung des Gebäudeteils zwischen Garage und Hauptgebäude mit einer Höhe von 6,4 m (=OK Brüstung Terrasse) und unter Einhaltung der Abstandsflächen genehmigungsfähig.

Ja. Die geplante Höhe des Anbaus liegt deutlich unter der Höhe zahlreicher Gebäude der näheren Umgebung. Auch die Gesamtkubatur des Gebäudes aus Hauptgebäude und Anbau bleibt hinter der Kubatur der oben genannten Referenzgebäude zurück. Das Vorhaben fügt sich daher auch insoweit in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die Frage der Einhaltung der Abstandsflächen ist von der Kreisverwaltung Mainz-Bingen als untere Bauaufsichtsbehörde zu beurteilen.

Frage 3: Ist die Veränderung des Geländeverlaufs im Vorgartenbereich durch Abgrabung um 1,50 m auf Straßenniveau genehmigungsfähig?
Im Osten: Garage mit OK Attika im Grenzverlauf maximale Höhe=3,2 m OK FFB Garage bis OK Attika=4,70 m
Im Westen: grenzseitige Bebauung eines Windfangs mit überdachter Terrasse, maximale Höhe 4,25 m.

Die Fragestellung umfasst zwei voneinander zu unterscheidende Aspekte. Beide Fragen können aus bauplanungsrechtlicher Sicht bejaht werden.

Die Vertiefung der Zufahrt sowie des Garagenbodens bis auf etwa Straßenniveau ist grundsätzlich zulässig. Die Höhe der Garage gegenüber der Straße und dem Nachbargrundstück verändert sich hierdurch nicht. Zwar können Abgrabungen unterhalb des natürlichen Geländes oder des Straßenniveaus im Einzelfall unzulässig sein. Gegen eine Anpassung des Geländes an das Straßenniveau bestehen aus bauplanungsrechtlicher Sicht jedoch keine Bedenken.

Der geplante Windfang ragt um bis zu ca. 2,80 m vor die faktische Baugrenze. Nach § 23 Abs. 3 BauNVO kann ein geringfügiges Vortreten von Gebäudeteilen zugelassen werden. Der Windfang ist als untergeordneter Gebäudeteil einzustufen. Das Vortreten ist trotz einer maximalen Tiefe von ca. 2,80 m als geringfügig anzusehen. Der Windfang nimmt lediglich einen untergeordneten Teil der Straßenfassade ein und ist schräg zur Baugrenze angeordnet, sodass die maximale Überschreitung nur an einer Gebäudespitze erreicht wird und städtebaulich nur gering in Erscheinung tritt. Die Überschreitung kann daher bauplanungsrechtlich befürwortet werden.

Das Vorhaben fügt sich auch hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Anlage
Liegenschaftskarte, Fragestellung, Grundriss EG Bestand, Grundrisse OG und DG Planung, Schnitt, Ansicht Bestand, Ansichten Planung, Einfügungsnachweis,

Stellungnahme der Kämmerei: ~~erforderlich~~ / nicht erforderlich

Ritzert (Sachbearbeiter)	Kapp (Fachbereichsleiter)	Hinz (Bürgermeister)

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte

RheinlandPfalz
VERMESSUNGS- UND KATASTERAMT RHEINHESSEN-NAHE

Ostdeutsche Straße 28
55232 Alzey

Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen).
Hergestellt durch Öffentlich best. Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. (FH) Elmar Neuroth.
Befugnis eingeräumt am 26.09.2006 durch Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz.

Hergestellt am 13.05.2026

Flurstück:	3/325	Gemeinde:	Budenheim
Flur:	4	Landkreis:	Mainz-Bingen
Gemarkung:	Budenheim		

Maßstab 1 : 500 (0 5 10 15 Meter)

BAUVORANFRAGE

[redacted]

DER AUFTRAGGEBER: DATUM: 25.06.2026

DER ARCHITEKT: DATUM:

ARCHITEKTENKAMMER RHEINLAND-PFALZ
RIES HOLGER
ARCHITEKT
MITGLIED 17373

BEZUGSHÖHE ± 0.00 = #_Bezugshöhe ±0.00 = ... m ü.NN

947	ARC	4	-	BV	-	LI	-	K	700	

ries+ries ARCHITEKTEN INGENIEURE GMBH

BAUVORHABEN: Umbau eines Wohngebäudes, Kiefernweg 19, 55257 Budenheim

AUFTRAGGEBER: [redacted]

Liegenschaftskarte

C:\Users\Erwin\OneDrive - Ries+Ries Architekten Ingenieure\Desktop\947_Haus Mertens_für Chiara.bpn

ries+ries

Beschreibung des geplanten Bauvorhabens
Fragestellung

Umbau / Aufstockung Reihenendhaus
Kiefernweg 19; 55257 Budenheim
[redacted]

Prj.-Nr.: 947

1.0 Aktueller Zustand:

Das Reihenendhaus im Kiefernweg 19 in Budenheim wurde im Laufe der Jahre durch ein im EG errichtetes Arbeitszimmer, einen Wintergarten und eine im Osten grenzseitig verlaufende Garage erweitert. Es handelt sich um ein unterkellertes Einfamilienwohnhaus mit zwei Geschossen ohne ausgebautes Dachgeschoss.
Aktuell wird das Gebäude von der Bauherrschaft, Familie Mertens, bewohnt.

2.0 Geplantes Bauvorhaben:

Unter Berücksichtigung des Familienzuwachses und der Möglichkeit, regelmäßig Home-Office zu nutzen, möchte [redacted] ihren Wohnraum vergrößern.
Der Wunsch besteht darin, das ursprüngliche Dach, um ca. 2,00 m anzuheben, was zu einer neuen Firsthöhe von ca. 9,90 m bei gleichbleibender Dachneigung führt. Die Belichtung und Belüftung des Dachgeschosses wird über die Giebelfläche erfolgen.

Da sich das Gebäude nicht im Geltungsbereich eines gültigen Bebauungsplans befindet, gelten zur Beurteilung die textlichen Festsetzungen des § 34 Baugesetzbuch, die eine Baumaßnahme als zulässig ansieht, sofern sie sich in die Umgebungsbebauung einfügt.
In der Umgebung (Waldstraße; Kiefernweg; Hermann-Löns-Straße) existieren diverse Beispiele mit zweigeschossigen Wohngebäuden, mit ausgebauten Dachgeschossen und großzügigen Gauben.
(siehe Fotodokumentation).
Städtebaulich fügt sich die Dacherhöhung gut in die Umgebung sowie in das Ensemble der Reihenhaussiedlung ein. Als Endhaus unterstreicht das erhöhte Dach die besondere Lage als Abschluss der Reihe.
Der mittlere Gebäudeteil soll ebenfalls aufgestockt werden. Im 1.OG ist eine Wohnraumnutzung, im Dachgeschoss eine Terrasse vorgesehen. Diese Erhöhung (OK Brüstung Terrasse = 6,40 m über Gelände) bewegt sich im Bereich der zulässigen Abstandsflächenberechnungen.

Der Vorgarten soll auf Straßenniveau abgetragen werden, die vorhandene grenzseitige Garage soll durch eine Garage derselben Länge mit einer lichten Raumhöhe von ca. 4,50 m ersetzt werden. Die OK Garage im Grenzverlauf wird an keiner Stelle das Maß von 3,20 m über Geländeoberfläche überschreiten.
Im Westen soll eine grenzseitige Bebauung entstehen, die einen Windfang mit überdachter Terrasse und einen Müllabstellplatz beherbergen soll. Die maximale Höhe liegt bei 4,25 m.

3.0 Fragestellungen:

1. <u>Frage:</u>

ries+ries

Ist die Aufstockung des Reihenendhauses, der Ausbau des Dachgeschosses und die Nutzung als zusätzlichen Wohnraum genehmigungsfähig, einhergehend mit einer neuen Firsthöhe von ca. 9,90 m und einer Traufhöhe von ca. 7,50 m über OK Gelände.

2. Frage:
Ist die Aufstockung des Gebäudeteils zwischen Garage und Hauptgebäude mit einer Höhe von 6,40 m (= OK Brüstung Terrasse) und unter Einhaltung der Abstandsflächen genehmigungsfähig?

3. Frage:
Ist die Veränderung des Geländeverlaufs im Vorgartenbereich durch Abgrabung um 1,50 m auf Straßenniveau genehmigungsfähig?

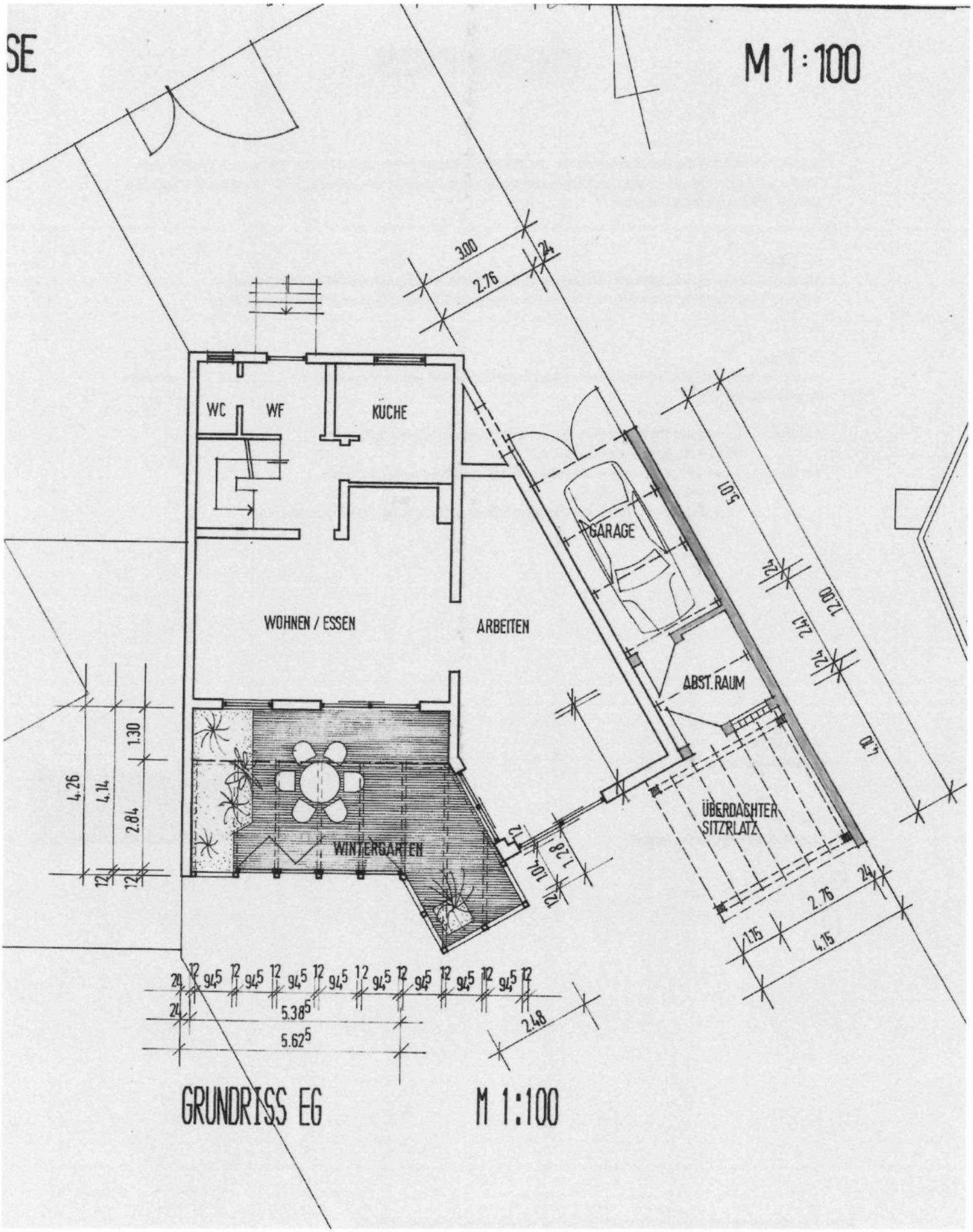
Im Osten: Garage mit OK Attika im Grenzverlauf maximale Höhe = 3,20 m
OK FFB Garage bis OK Attika = 4,70 m
Im Westen: grenzseitige Bebauung eines Windfangs mit überdachter Terrasse,
maximale Höhe 4,25 m
das Nachbargrundstück weist ebenfalls eine Abgrabung des Vorgartens auf

Aufgestellt:
Budenheim, den

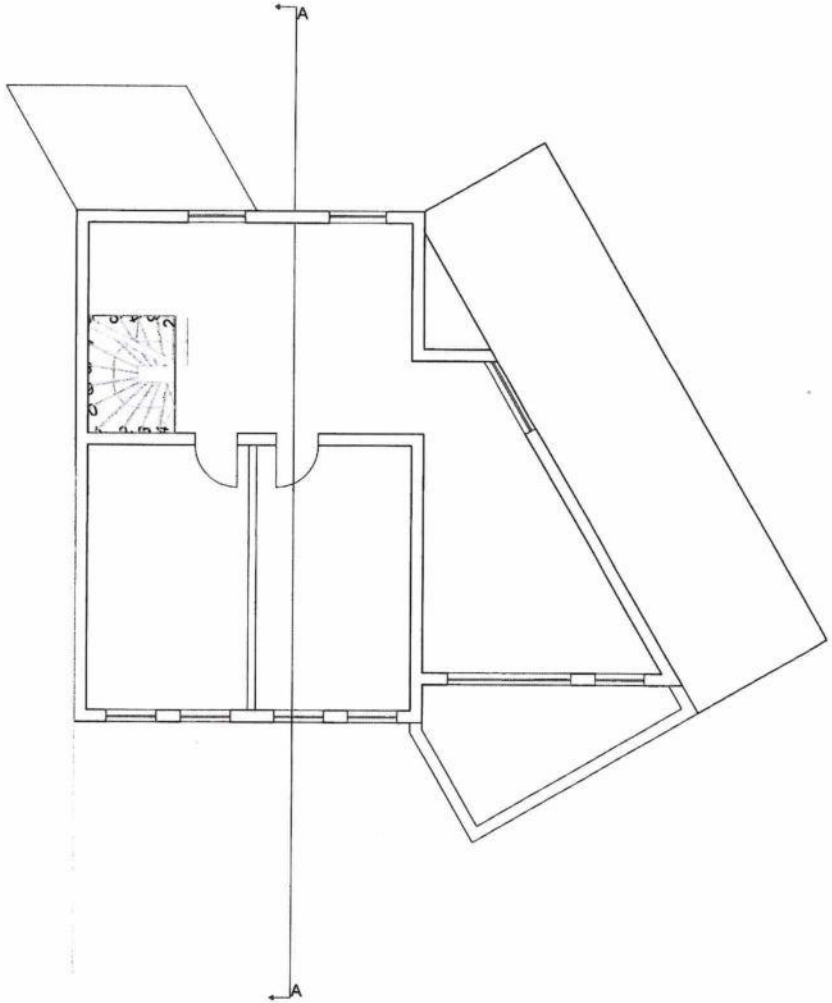
ries+ries
Architekten Ingenieure GmbH

Bauherren:
Budenheim, den 25.06.2026

[redacted]



GRUNDRISS EG M 1:100



BAUVORANFRAGE

[redacted] 25.06.2026

DER AUFTRAGGEBER: DATUM:

DER ARCHITEKT: DATUM:

ARCHITEKTENKAMMER RHEINLAND - PFALZ
RIES HOLGER
ARCHITEKT
MITGLIED 17373

BEZUGSHÖHE ± 0.00 = #_Bezugshöhe ±0.00 = ... m ü.NN

947	- ARC	- 4	- BV	- GR	- OG1	030

ries + ries ARCHITEKTEN INGENIEURE GMBH

Rheinstraße 2
D-55257 Budenheim b. Mainz
Telefon +49 6139 9229.0
Telefax +49 6139 9229.20
info@ries-ries.de
www.ries-ries.de

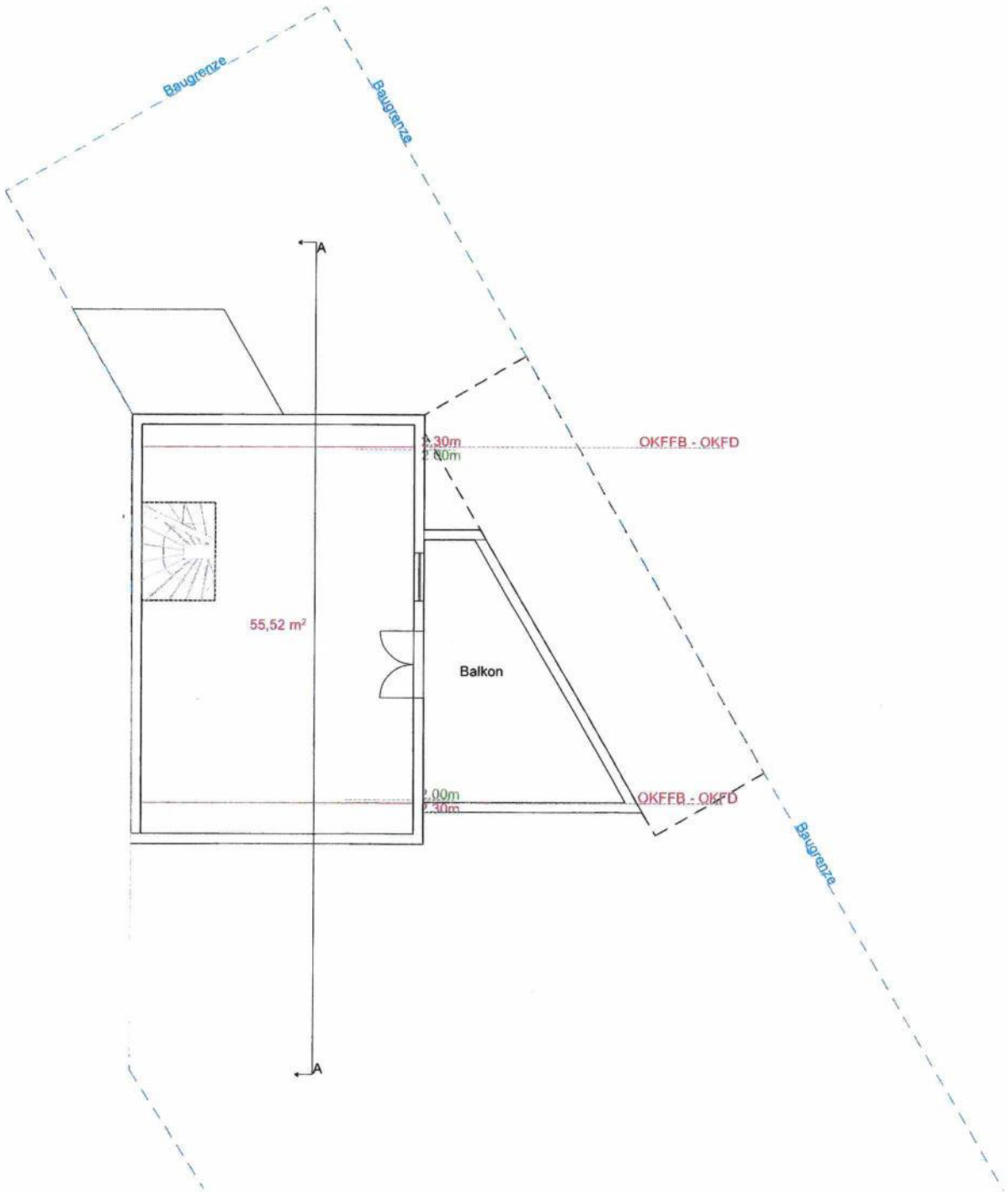
BAUVORHABEN: Umbau eines Wohngebäudes
Kiefernweg 19
55257 Budenheim

AUFTRAGGEBER: [redacted]

Datum: 23.06.2026
Gezeichnet: IS
Maßstab: 1:100
Blattformat: 420 x 297

Grundriss 1. OG

C:\Users\Ernst\OneDrive - Ries+Ries Arch Ingenieure\Desktop\947_Haus Mentzer_Dr Chiara.bpr



BAUVORANFRAGE

[redacted]

DER AUFTRAGGEBER: DATUM: 25.06.2026

DER ARCHITEKT: DATUM:

ARCHITEKTENKAMMER RHEINLAND - PFALZ
RIES HOLGER
ARCHITEKT
MITGLIED 17373

BEZUGSHÖHE ± 0.00 = #_Bezugshöhe ±0.00 = ... m ü.NN

947 . ARC . 4 - BV - GR - DG 040

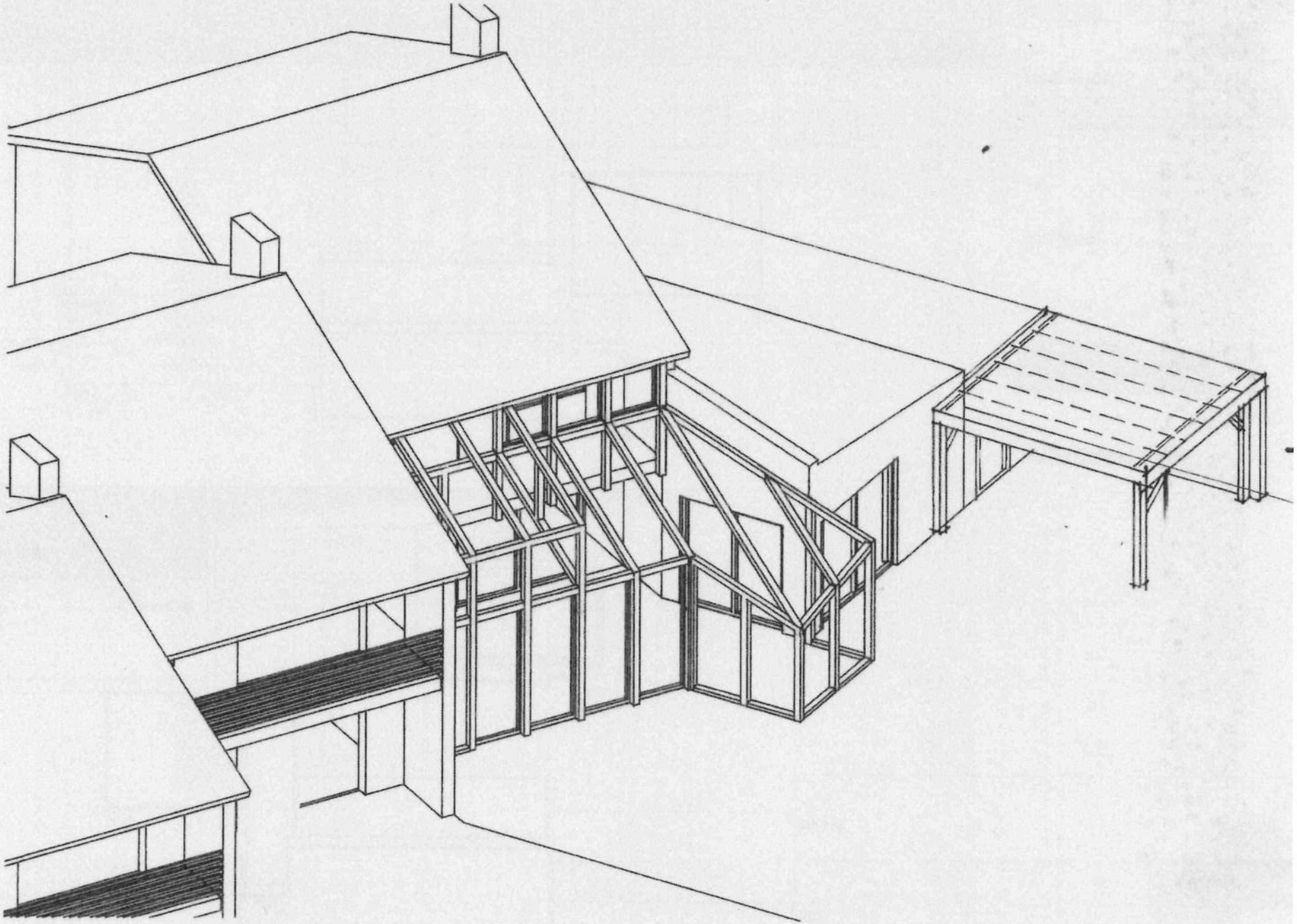
ries ries ARCHITEKTEN INGENIEURE GMBH

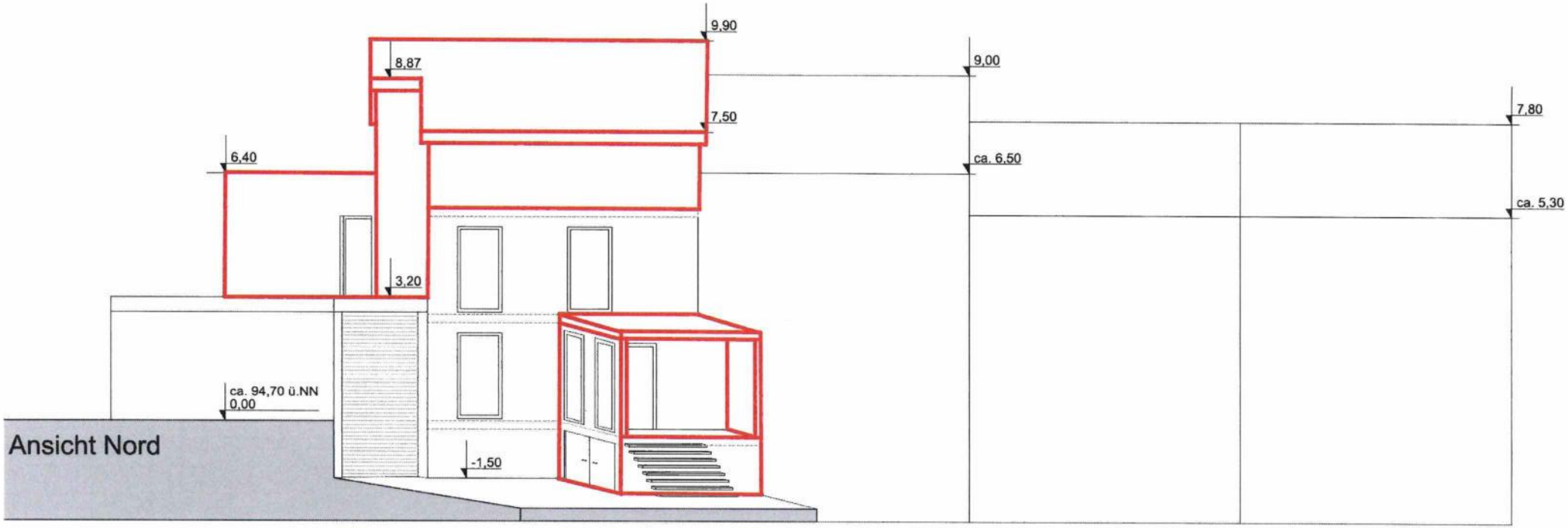
BAUVORHABEN: Umbau eines Wohngebäudes
Kiefernweg 19
55257 Budenheim

AUFTRAGGEBER: [redacted]

Grundriss
DG

C:\Users\Ernst\OneDrive - Ries+Ries Architekten Ingenieure\Projekte\947_Haus Martens_für Chiara bpn





Ansicht Nord

Ansicht Süd

BAUVORANFRAGE

DER AUFTRAGGEBER: DATUM:

DER ARCHITEKT: DATUM:

BEZUGSHÖHE ± 0.00 = #_Bezugshöhe ±0.00 = ... m ü.NN

Projekt		Bereich		Gebäudeteil		Phase		Planart		Plan-Nr.
947	-	ARC	- 4 -	BV	-	AN	-	AS		200

ries+ries

Rheinstrasse 2
D-55257 Budenheim b. Mainz
Telefon +49 6139 9229-0
Telefax +49 6139 9229-49
info@ries-ries.de
www.ries-ries.de

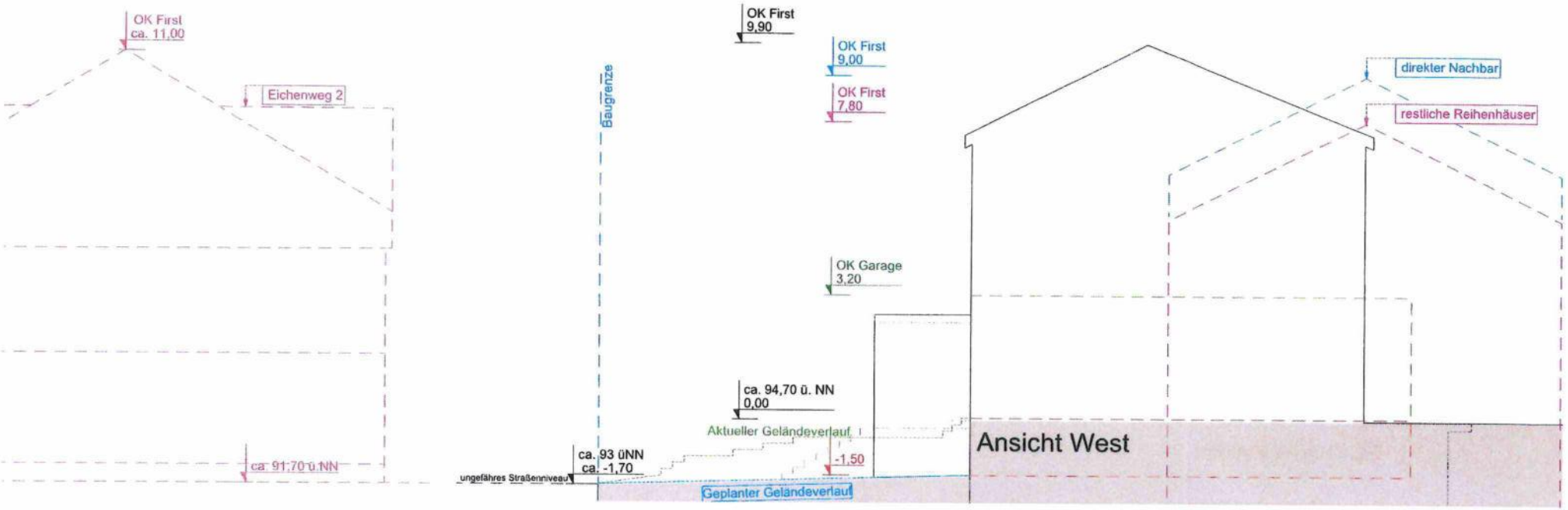
BAUVORHABEN: Umbau eines Wohngebäudes
Kiefernweg 19
55257 Budenheim

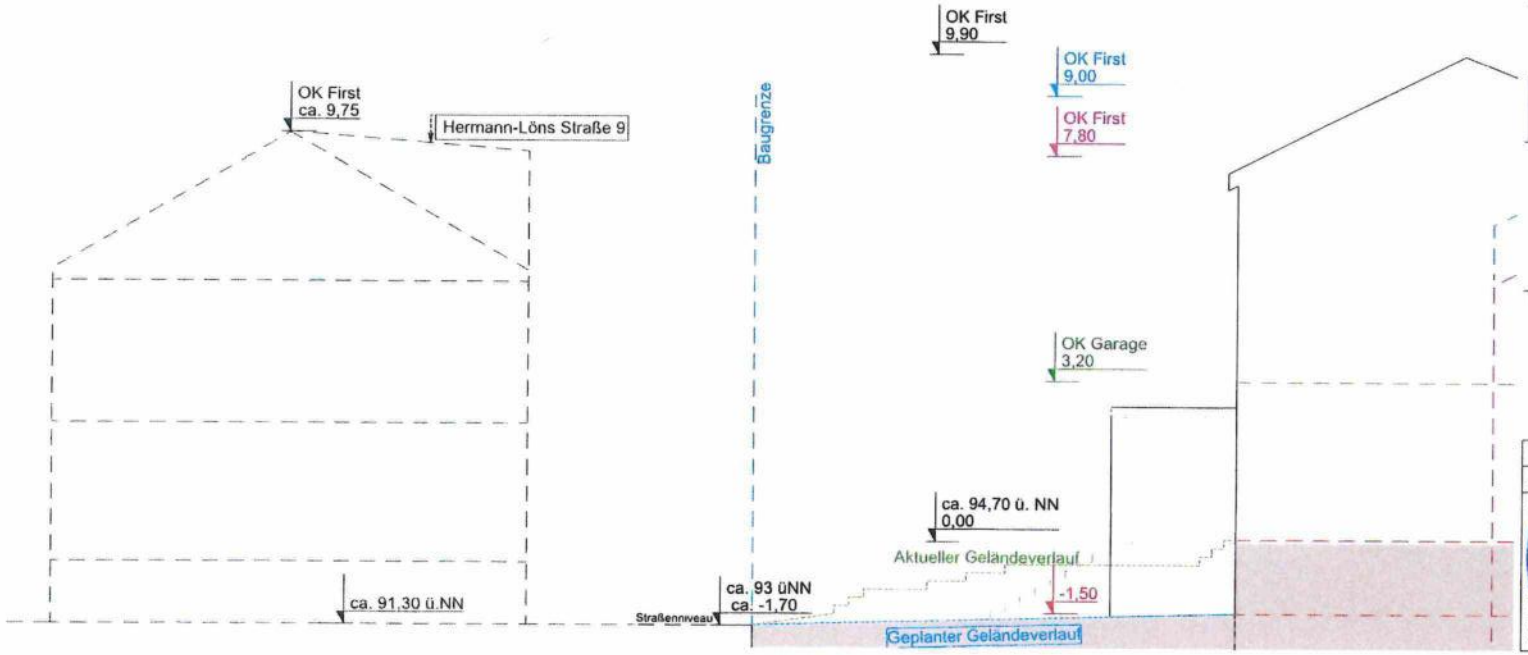
AUFTRAGGEBER:

DATUM	23.06.2020
GEZEICHNET	TL
MASSSTAB	1:100
BLATTFORMAT	420 x 297

Ansicht SÜD / NORD

C:\Users\Ernst\OneDrive - Ries+Ries Architekten Ingenieure\Desktop\947_Haus Martines_fur Chiara.pln





BAUVORANFRAGE

[redacted] 25.06.2026

DER AUFTRAGGEBER: DATUM:

DER ARCHITEKT: DATUM:

ARCHITEKTENKAMMER RHEINLAND - PFALZ
RIES HOLGER
ARCHITEKT
MITGLIED 17379

BEZUGSHÖHE ± 0.00 = #_Bezugshöhe ±0.00 = ... m ü.NN

947	. ARC	4	- BV	- AN	- AW	201

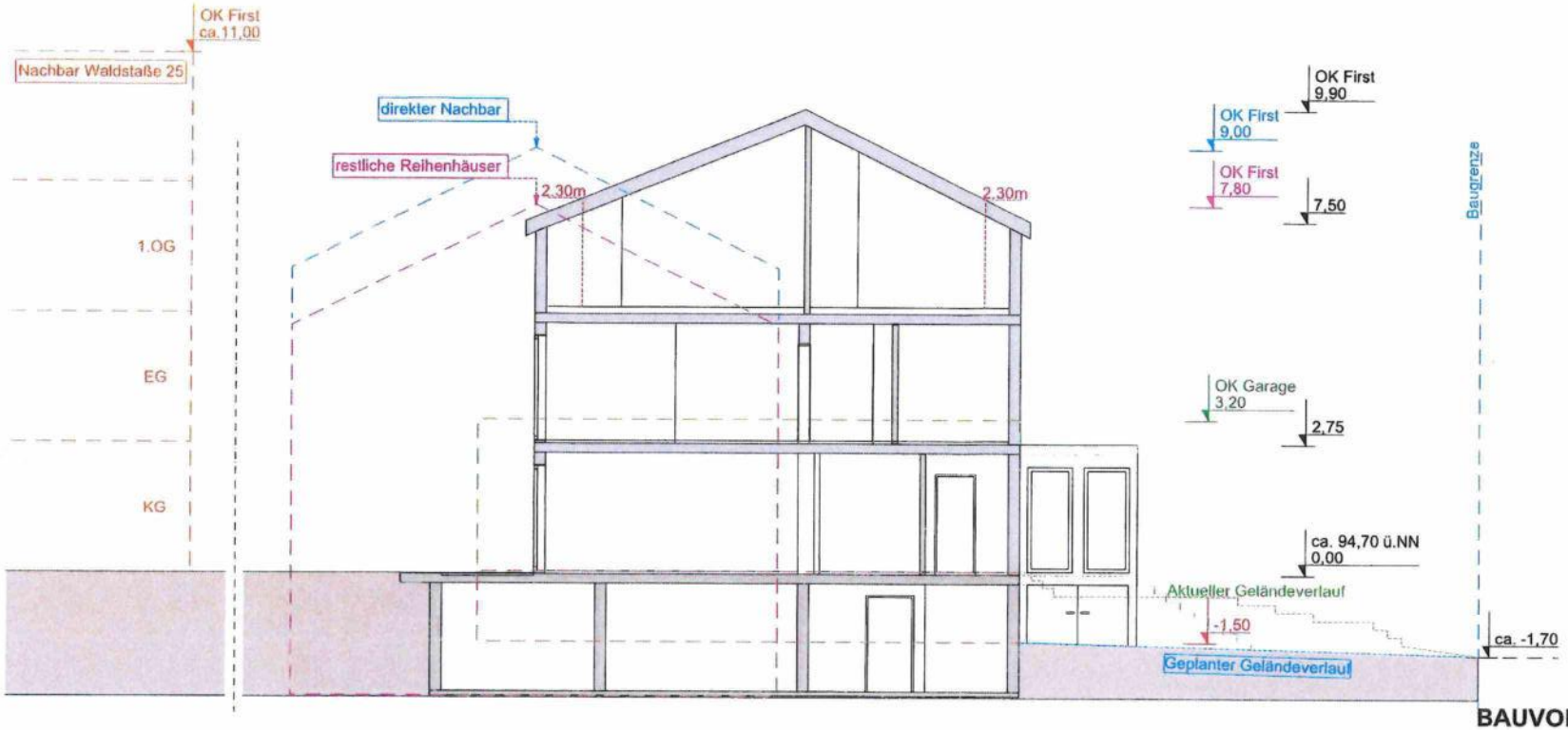
ries+ries ARCHITEKTEN INGENIEURE GMBH

BAUVORHABEN: Umbau eines Wohngebäudes, Kiefernweg 19, 55257 Budenheim

AUFTRAGGEBER: [redacted]

Ansicht WEST

C:\Users\Ernst\OneDrive - Ries+Ries Architekten Ingenieure\Desktop\947_Haus Mertens_für Chiara.bpr



BAUVORANFRAGE

Eichenweg 2

Hermann-Löns-Straße 2

Waldstraße 25

[redacted] 25.06.2026

DER AUFTRAGGEBER: DATUM:

ARCHITEKTENKAMMER RHEINLAND - PFALZ
RIES HÖLGER
ARCHITEKT
MITGLIED 17379

DER ARCHITEKT: DATUM:

BEZUGSHÖHE ± 0.00 = #_Bezugshöhe ±0.00 = ... m ü.NN

947 - ARC 4 - BV - SA - SNA 100

ries ries ARCHITEKTEN INGENIEURE GMBH

BAUVORHABEN: Umbau eines Wohngebäudes
Kiefernweg 19
55257 Budenheim

AUFTRAGGEBER: [redacted]

Schnitt
A - A

C:\Users\Ernst\OneDrive - Ries+Ries Architekten Ingenieure\Desktop\947_Haus Mariens_für Chara.bpr

GEMEINDEVERWALTUNG BUDENHEIM

Anlage zur Niederschrift -Ausschuss vom	
Anlage zur Niederschrift -Ausschuss vom	
Anlage zur Niederschrift GR vom	

Fachbereich : 3
Bearbeiter : Herr Ritzert
Aktenzeichen : 611-30

Datum : 31.07.2026

Drucksachen-Nr. : 067/1-2026

Betr.: Bauantrag zum Neubau zweier Mehrfamilienwohnhäuser (jeweils 5 Wohneinheiten) mit gemeinsamer Tiefgarage, Schillerstraße 13 (Flur 4, Nr. 277/1)

Beratungsfolge:

Gremium: BUA	TOP: 3.9	Sitzungstermin: 10.08.2026	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja: nein: Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / nein
Gremium:	TOP:	Sitzungstermin:	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja: nein: Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / nein
Gremium:	TOP:	Sitzungstermin:	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja: nein: Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / nein

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zum Bauantrag zum Neubau zweier Mehrfamilienwohnhäuser (jeweils 5 Wohneinheiten) mit gemeinsamer Tiefgarage, Schillerstraße 13 (Flur 4, Nr. 277/1) wird erteilt.

Begründung:

Das geplante Vorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Für das Vorhaben wurde am 01.10.2025 der Bauvorbescheid AZ 21/611-21/0005/25-V-200 erteilt. Mit Beschluss vom 01.06.2026 versagte der Bau- und Umweltausschuss das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag, da das Vorhaben in mehreren wesentlichen Punkten von der dem Bauvorbescheid zugrunde liegenden Planung abwich und sich dadurch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nicht mehr in die Eigenart der näheren Umgebung einfügte. Wesentliche Kritikpunkte waren die teilweise zu geringen Rücksprünge der Staffelgeschosse sowie zusätzliche Balkone an mehreren Fassaden.

Mit Nachtrag vom 06.07.2026 wurden die Bauunterlagen überarbeitet. Dadurch ist das Vorhaben erneut bauplanungsrechtlich zu bewerten.

Entsprechend der Forderung der Gemeinde beträgt der Rücksprung des Staffelgeschosses an der Nordseite des Vorderhauses nunmehr – wie bereits im Bauvorbescheid – 1,00 m anstelle von 0,50 m. Dadurch tritt das Staffelgeschoss von der Schillerstraße aus deutlich stärker zurück und vermittelt nicht mehr den Eindruck eines zusätzlichen Vollgeschosses.

Darüber hinaus entfallen die Balkone an der Südseite des Vorderhauses sowie an der Nordseite des Hinterhauses. Hierdurch treten die beiden Gebäude wieder als eigenständige Baukörper in Erscheinung. Gleichzeitig verringert sich die maßgebliche Grundfläche, sodass die Kubatur der

Gebäude insgesamt wieder dem Rahmen entspricht, der bereits dem Bauvorbescheid zugrunde lag.

Das Vorhaben bewegt sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung weiterhin an der Grenze dessen, was aus Sicht des Bauamtes städtebaulich noch vertretbar erscheint. Die maßgeblichen Einwände, die zur Versagung des gemeindlichen Einvernehmens geführt haben, wurden jedoch durch die geänderte Planung weitgehend ausgeräumt. Das Vorhaben kann daher bauplanungsrechtlich befürwortet werden.

Unabhängig von der bauplanungsrechtlichen Beurteilung weist die Gemeinde erneut darauf hin, dass die den Erklärungen gegenüber dem Forstamt zugrunde liegenden Planunterlagen eine ca. 2 m hohe vorhandene massive Betonmauer entlang der südlichen Grundstücksgrenze darstellen. Im Rahmen einer Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass eine solche Mauer tatsächlich nicht vorhanden ist. Die vorhandene Einfriedung besteht aus Holzpalisaden. Es wird angeregt, die dem Forstamt vorgelegten Unterlagen beziehungsweise die hierzu abgegebenen Erklärungen entsprechend zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.

Anlage
Liegenschaftskarte, Grundrisse, Schnitt, Ansichten

Stellungnahme der Kämmerei: ~~erforderlich~~ / nicht erforderlich

D. Ritzert		
Ritzert (Sachbearbeiter)	Kapp (Fachbereichsleiter)	Hinz (Bürgermeister)

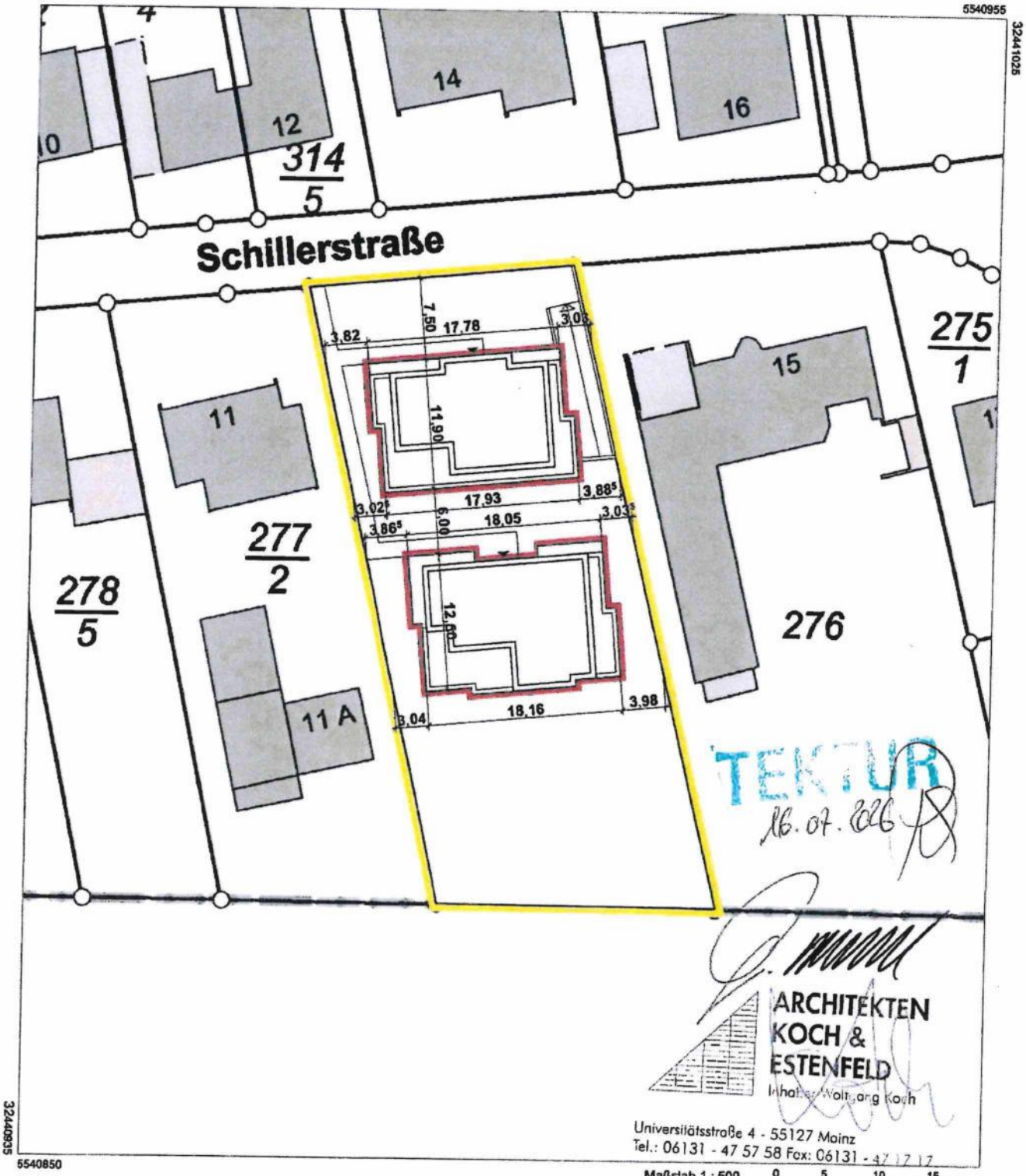
Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte

RheinlandPfalz
VERMESSUNGS- UND KATASTERAMT RHEINHESSEN-NAHE

Hergestellt am 06.02.2024

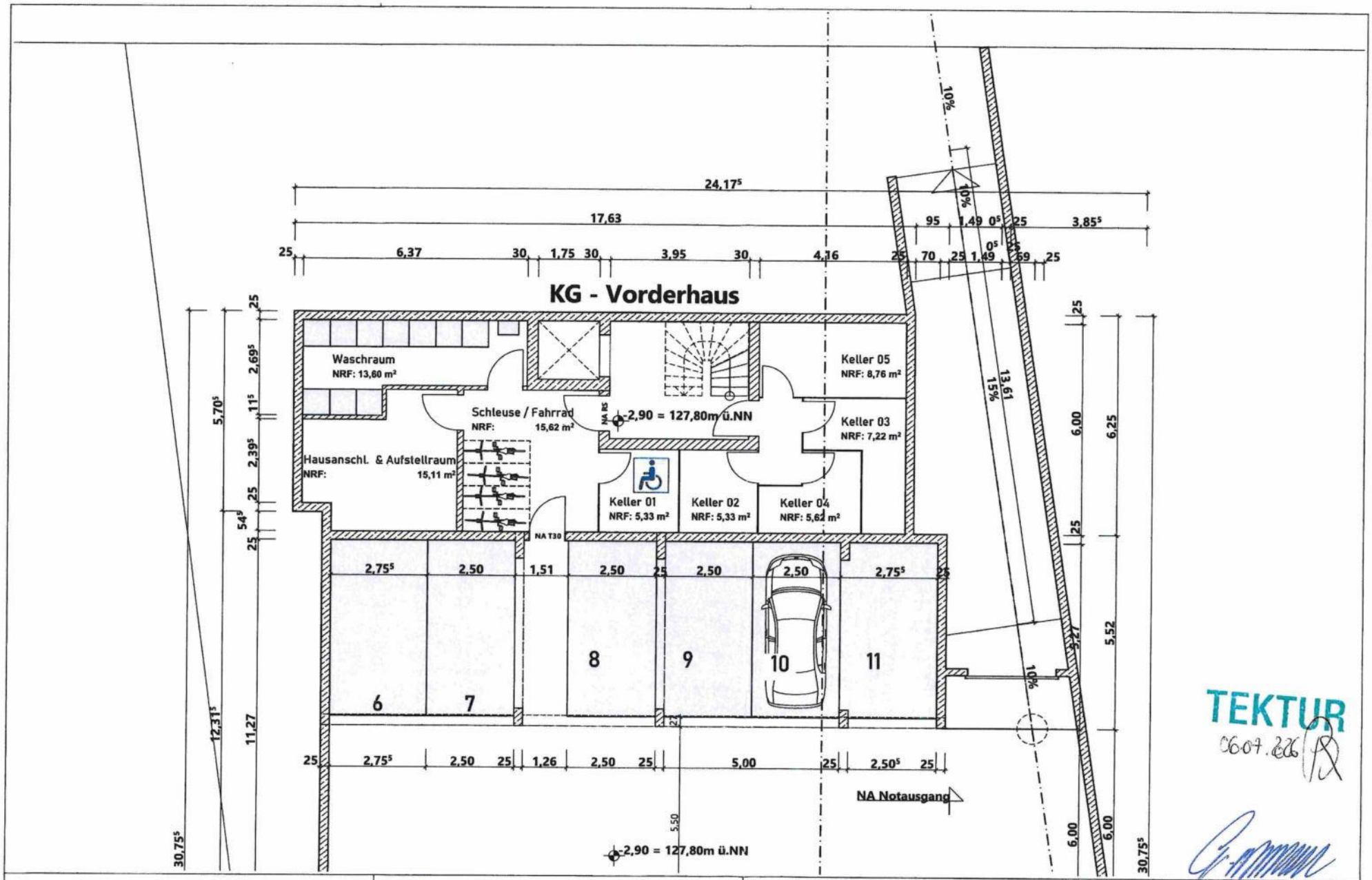
Flurstück:	277/1	Gemeinde:	Budenheim	Ostdeutsche Straße 28
Flur:	4	Landkreis:	Mainz-Bingen	55232 Alzey
Gemarkung:	Budenheim (3596)			



Maßstab 1 : 500 0 5 10 15 Meter

Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§ 12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen)

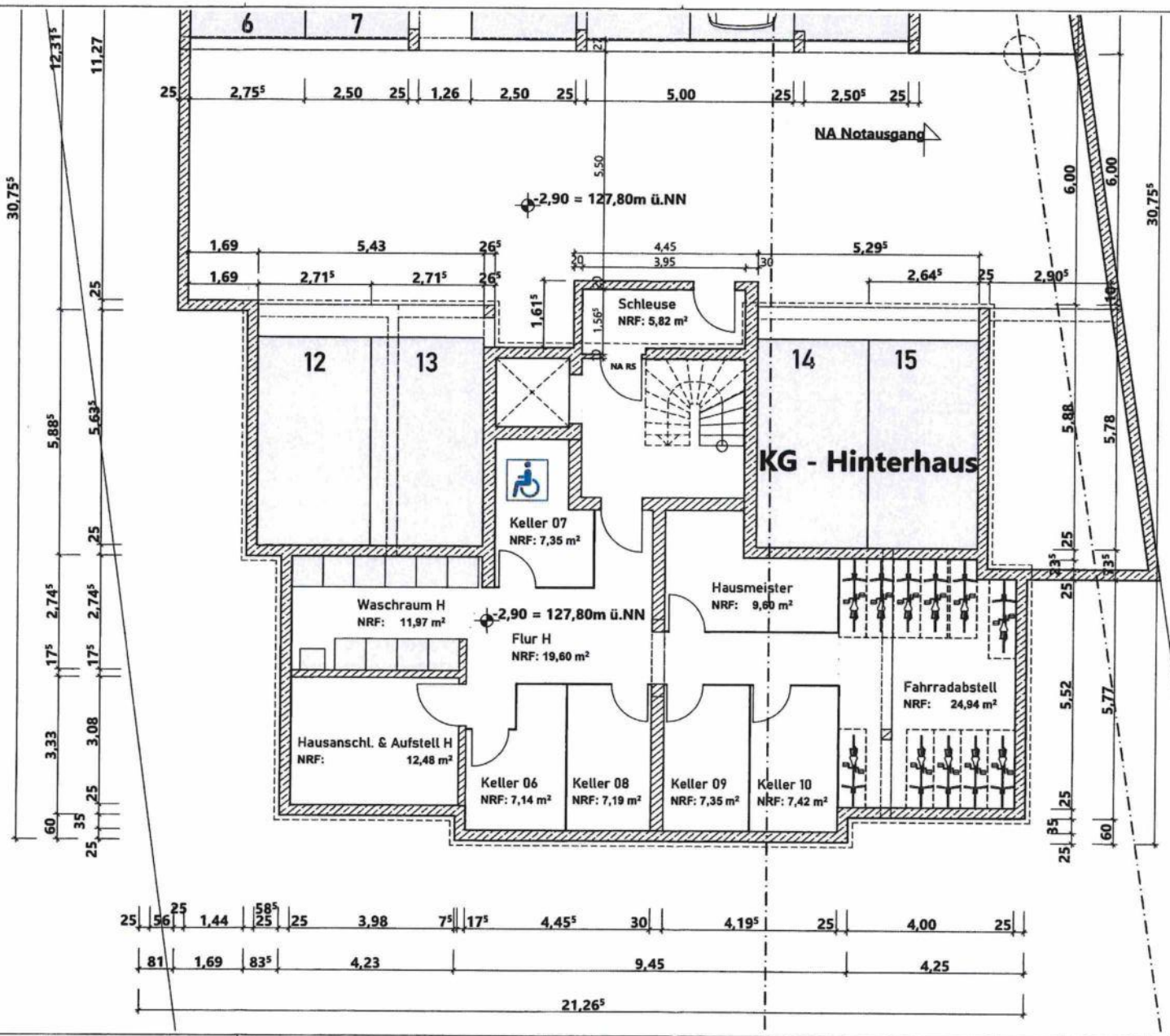
Hergestellt durch Öffentlich best. Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Lösch
Befugnis eingeräumt am 10.12.2009 durch Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz.



Bauvorhaben	Bauherr	KG Vorderhaus	01c
Neubau von zwei Fünffamilienhäusern in der Schillerstraße 13 55257 Budenheim	[redacted]		

Blattgröße	Datum	Planersteller	Maßstab
420*297 A3	Montag, 6. Juli 2026	Koch & Jusufovic	1:100

ARCHITEKTEN
KOCH & ESTENFELD
Inh. Wolfgang Koch
Universitätsstr. 4
55127 MAINZ
TELEFON 06131 47 57 58
FAX 06131 47 17 17
mail@a-ke.de
www.a-ke.de

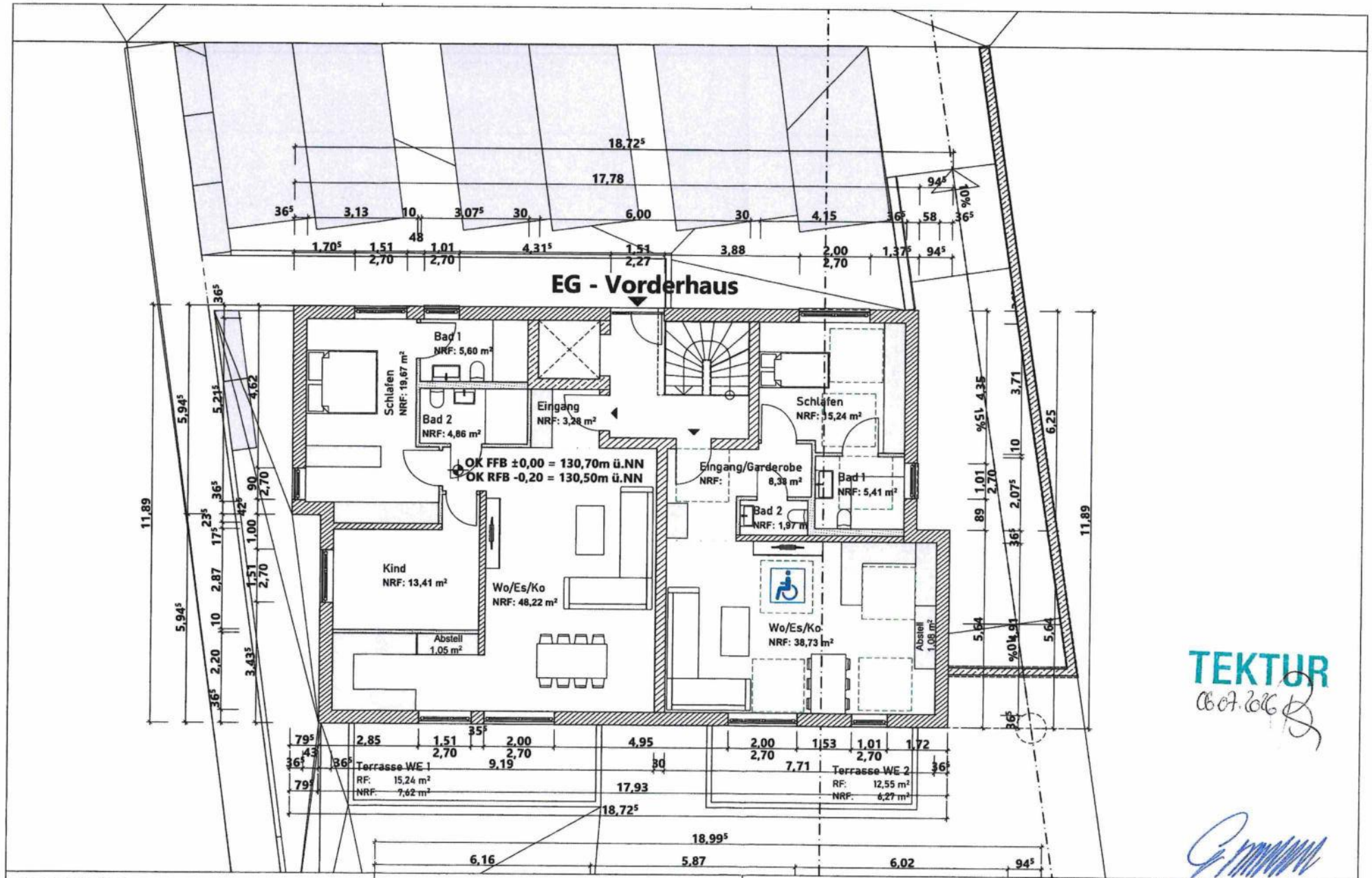


TEKTUR
06.07.26

Bauvorhaben	Bauherr	KG Hinterhaus	02c
Neubau von zwei Fünffamilienhäusern in der Schillerstraße 13 55257 Budenheim	[redacted]		

Blattgröße	Datum	Planersteller	Maßstab
420*297 A3	Montag, 6. Juli 2026	Koch & Jusufovic	1:100

ARCHITEKTEN
KOCH & ESTENFELD
Inh. Wolfgang Koch
Universitätsstr. 4
55122 MAINZ
TELEFON
06131 47 57 58
FAX
06131 47 17 17
mail@a-ke.de
www.a-ke.de



TEKTUR
06.07.2026

Bauvorhaben

Neubau von
zwei Fünffamilienhäusern in der
Schillerstraße 13
55257 Budenheim

Bauherr

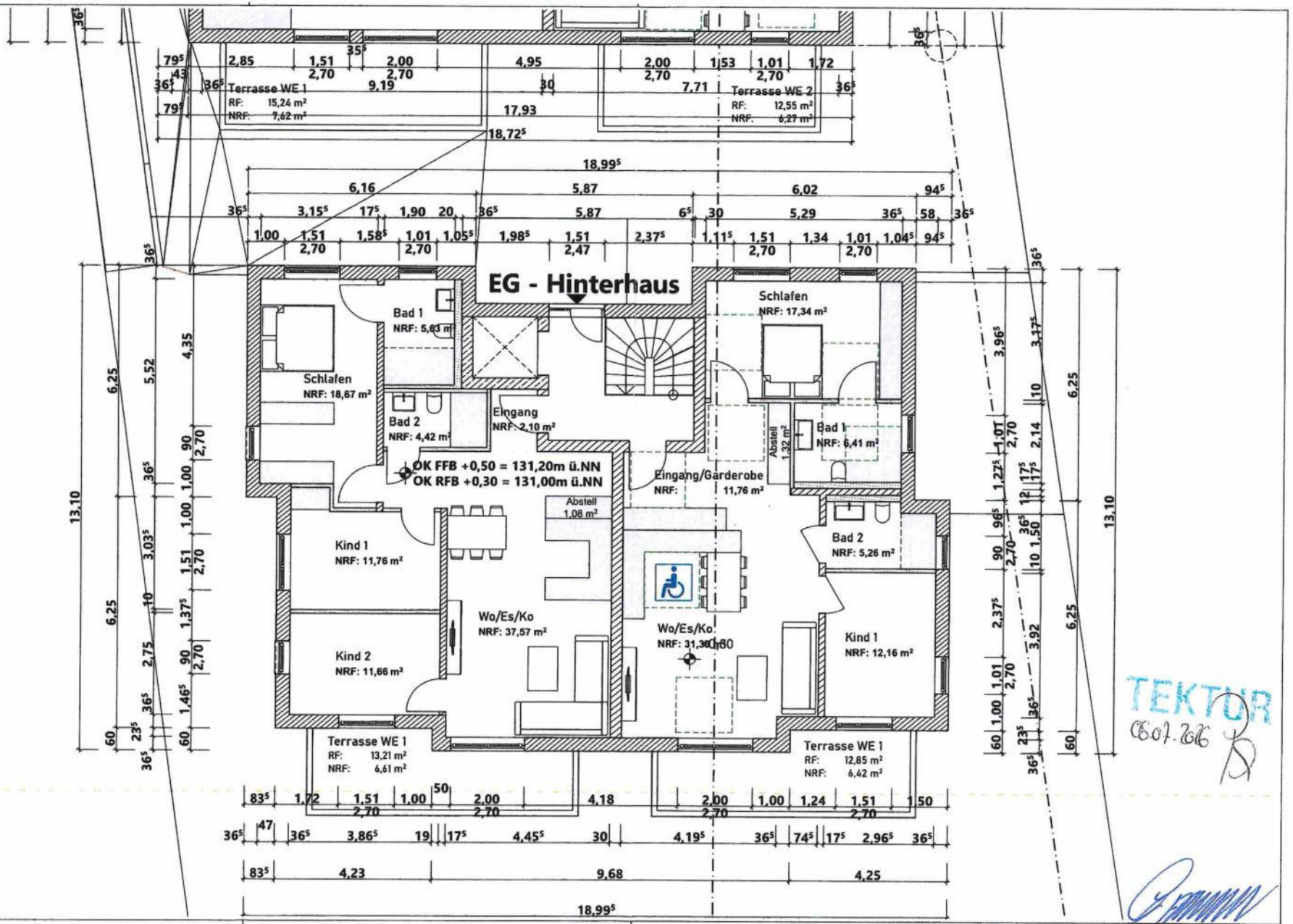
[redacted]

EG Vorderhaus

03a

Blattgröße	Datum	Planersteller	Maßstab
420*297 A3	Montag, 6. Juli 2026	Koch & Jusufovic	1:100

ARCHITEKTEN
KOCH & ESTENFELD
Inh. Wolfgang Koch
Universitätsstr. 4
55127 MAINZ
TELEFON
06131 47 57 58
FAX
06131 47 17 17
mail@a-ke.de
www.a-ke.de



Bauvorhaben

Neubau von
zwei Fünffamilienhäusern in der
Schillerstraße 13
55257 Budenheim

Bauherr

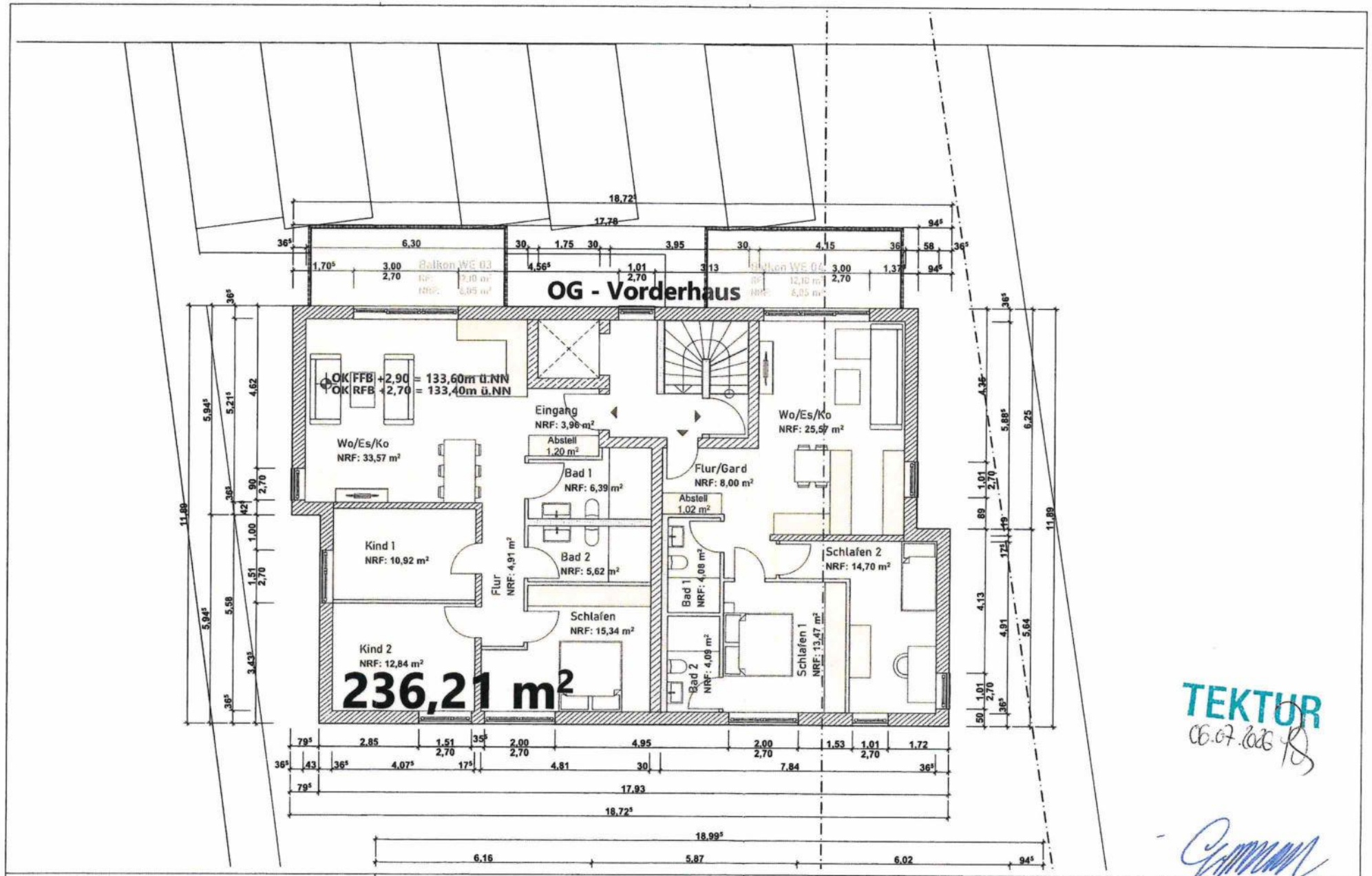
[redacted]

EG Hinterhaus

04a

Blattgröße	Datum	Planersteller	Maßstab
420*297 A3	Montag, 6. Juli 2026	Koch & Jusufovic	1:100

ARCHITEKTEN
KOCH & ESTENFELD
Inh. Wolfgang Koch
Universitätsstr. 3
55127 MAINZ
TELEFON
06131 47 57 58
FAX
06131 47 17 17
mail@a-ke.de
www.a-ke.de



TEKTUR
06.07.2026

Bauvorhaben

Neubau von
zwei Fünffamilienhäusern in der
Schillerstraße 13
55257 Budenheim

Bauherr

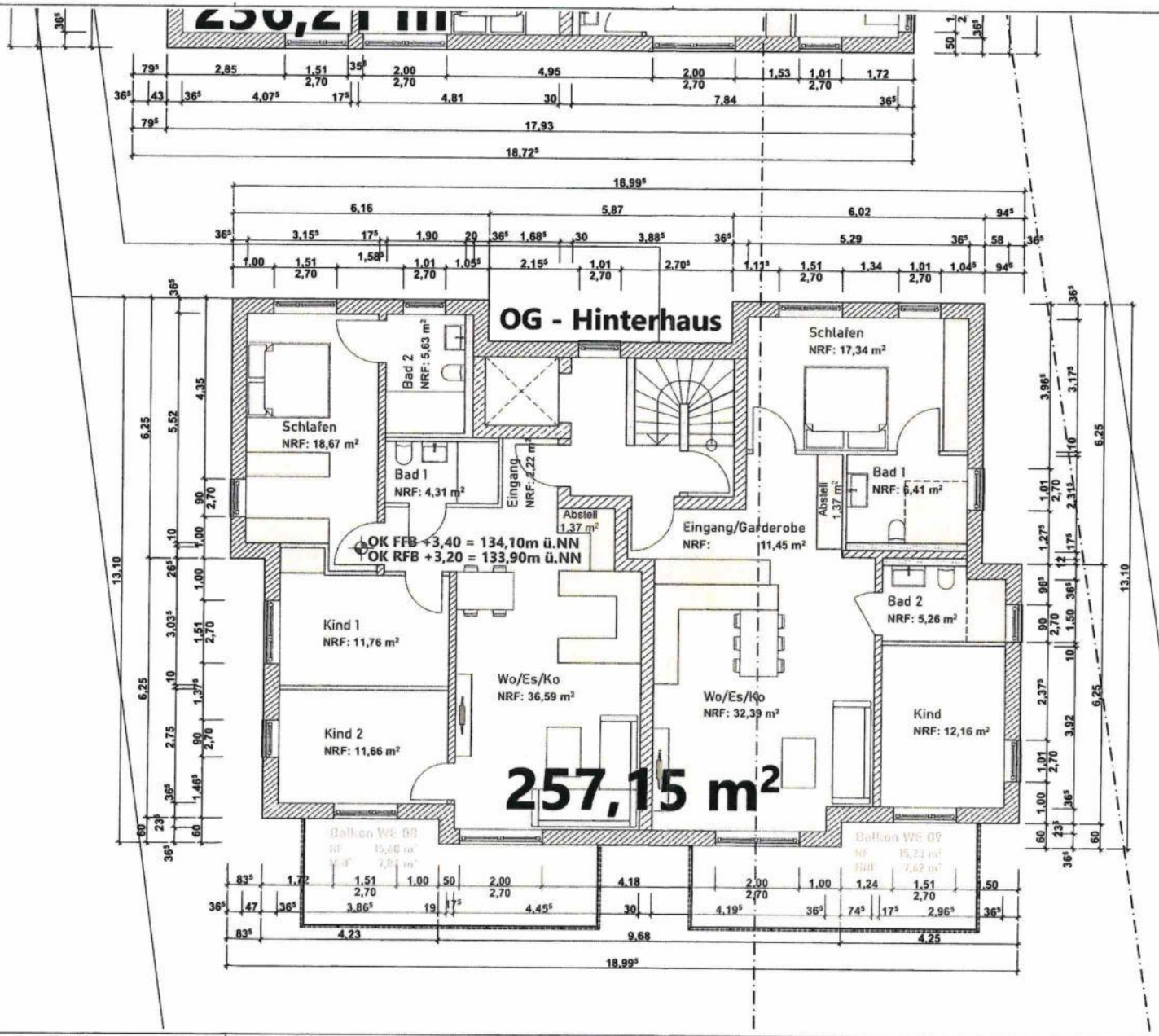
[redacted]

OG Vorderhaus

05a

Blattgröße	Datum	Planersteller	Maßstab
420*297 A3	Montag, 6. Juli 2026	Koch & Jusufovic	1:100

ARCHITEKTEN
KOCH & ESTENFELD
Inh. Wolfgang Koch
Universitätsstr. 4
55127 MAINZ
TELEFON
06131 47 57 58
FAX
06131 47 17 17
mail@a-ke.de
www.a-ke.de

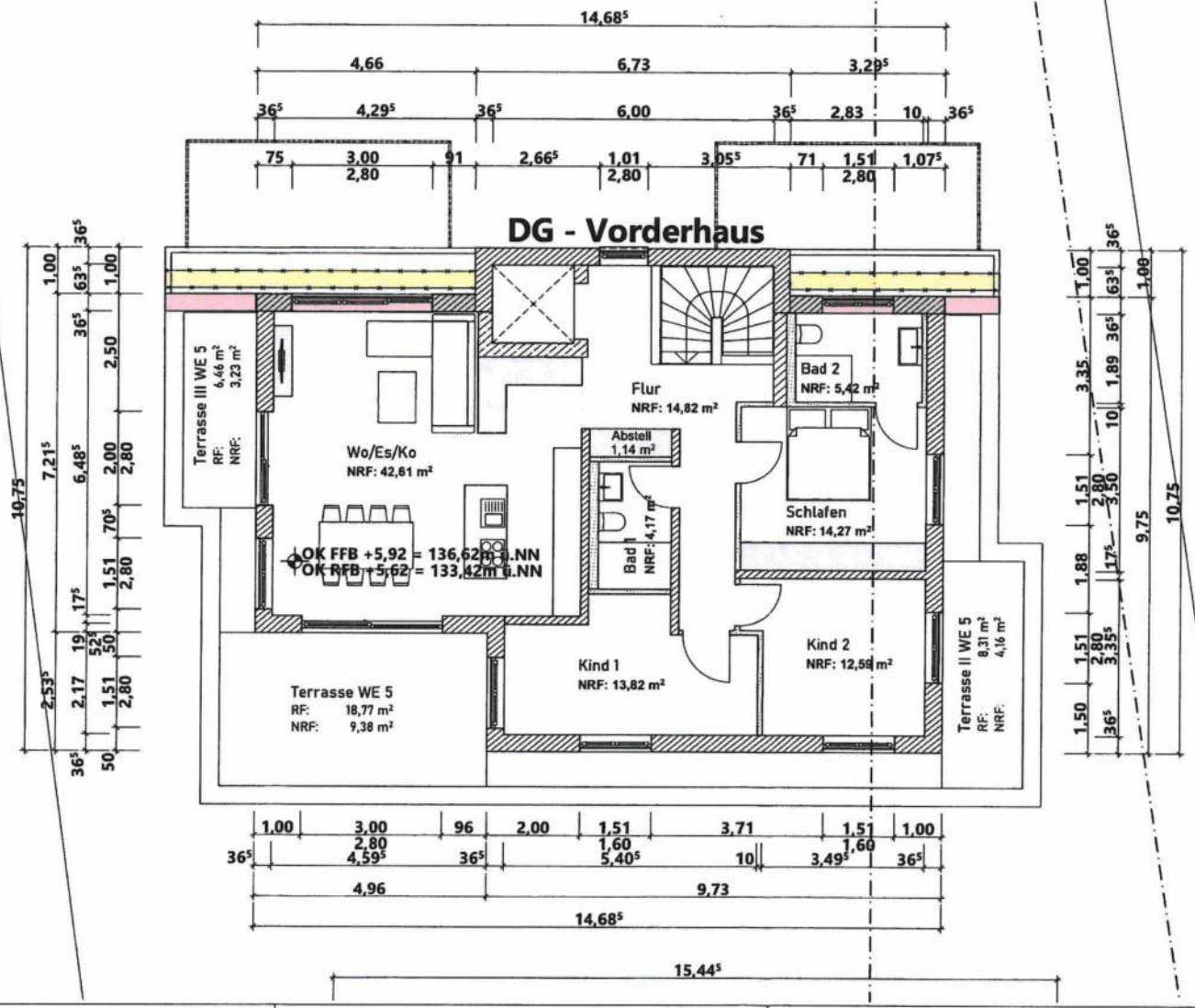


TEKTUR
06.07.2026

Bauvorhaben	Bauherr	OG Hinterhaus	06a
Neubau von zwei Fünffamilienhäusern in der Schillerstraße 13 55257 Budenheim	[redacted]		

Blattgröße	Datum	Planersteller	Maßstab
420*297 A3	Montag, 6. Juli 2026	Koch & Jusufovic	1:100

ARCHITEKTEN
KOCH & ESTENFELD
Inh. Wolfgang Koch
Universitätsstr. 4
55127 MAINZ
TELEFON
06131 47 57 58
FAX
06131 47 17 17
mail@a-ke.de
www.a-ke.de

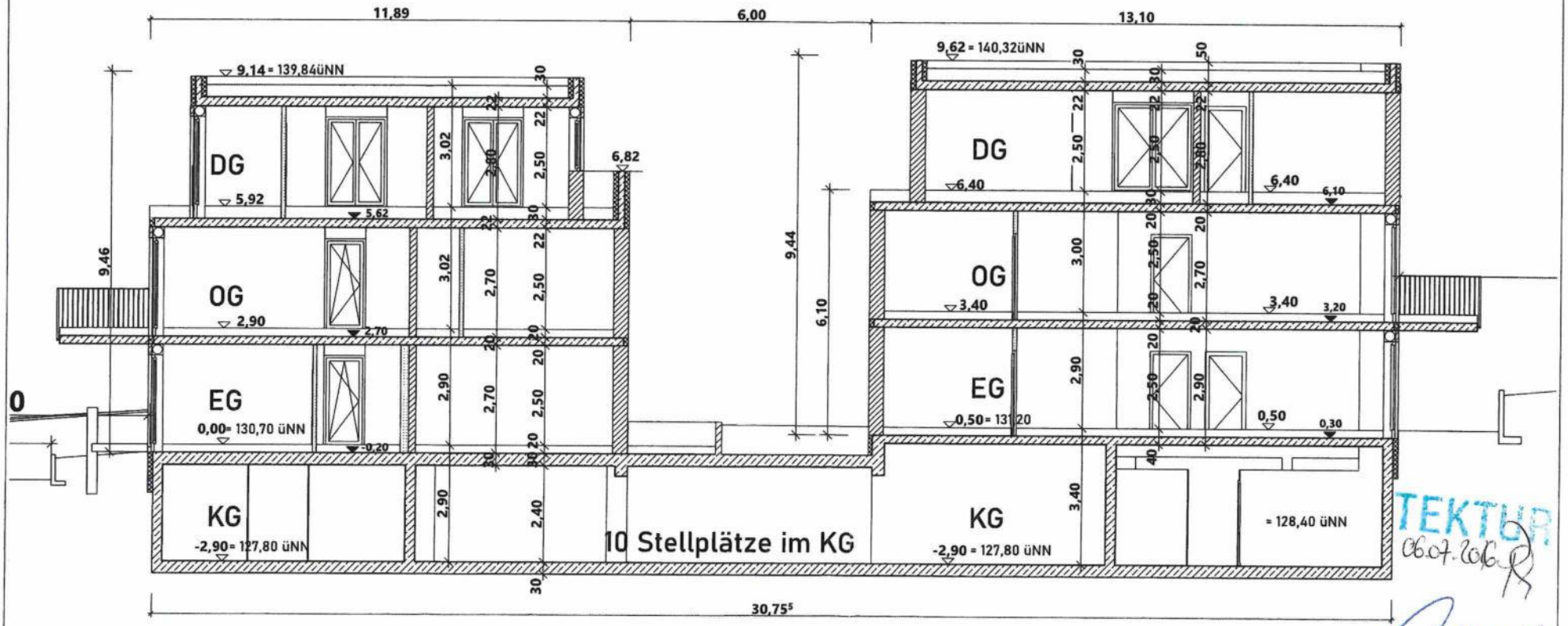


TEKTUR
06.07.2026

Bauvorhaben	Bauherr	DG Vorderhaus	07a
Neubau von zwei Fünffamilienhäusern in der Schillerstraße 13 55257 Budenheim	[redacted]		

Blattgröße	Datum	Planersteller	Maßstab
420*297 A3	Montag, 6. Juli 2026	Koch & Jusufovic	1:100

ARCHITEKTEN
KOCH & ESTENFELD
Inh. Wolfgang Koch
Universitätsstr. 4
55127 MAINZ
TELEFON 06131 47 57 58
FAX 06131 47 17 17
mail@a-ke.de
www.a-ke.de

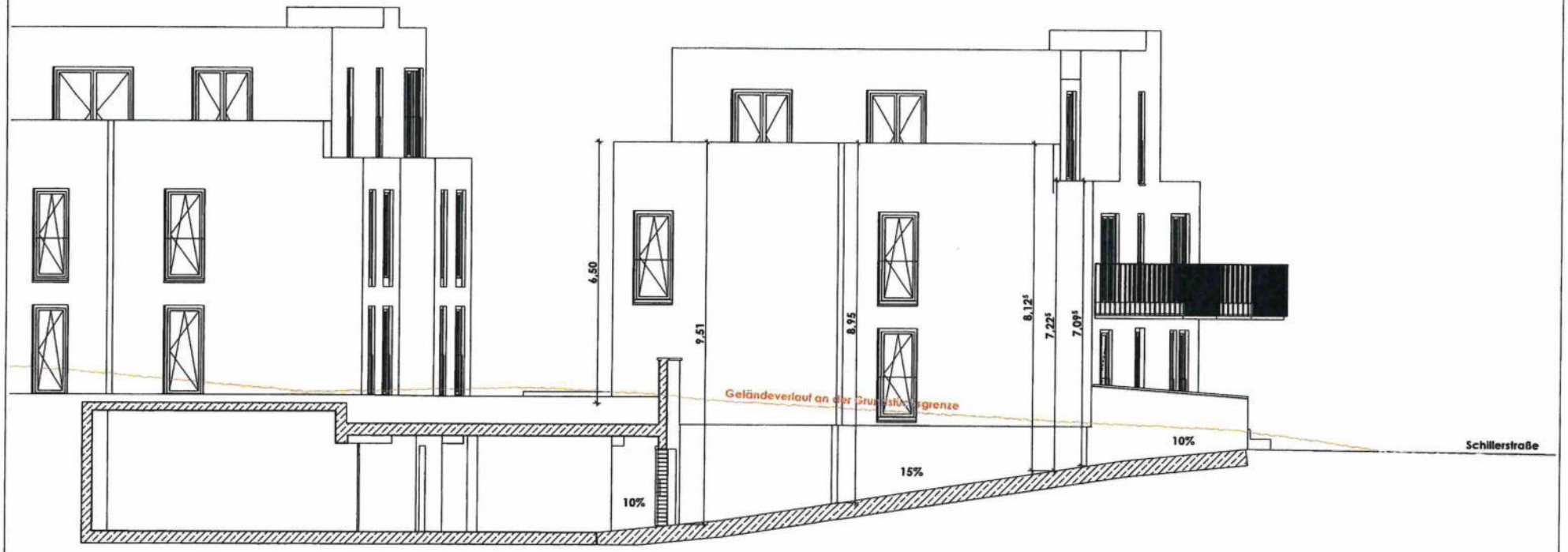


TEKTUR
06.07.2026

Bauvorhaben	Bauherr	Schnitt A-A	09a
Neubau von zwei Fünffamilienhäusern in der Schillerstraße 13 55257 Budenheim	[redacted]		

Blattgröße	Datum	Planersteller	Maßstab
420*297 A3	Montag, 6. Juli 2026	Koch & Jusufovic	1:100

ARCHITEKTEN
KOCH & ESTENFELD
Inh. Wolfgang Koch
Universitätsstr. 4
55127 MAINZ
TELEFON
06131 47 57 58
FAX
06131 47 17 17
mail@o-ke.de
www.o-ke.de



Bauvorhaben

Neubau von
zwei Fünffamilienhäusern in der
Schillerstraße 13
55257 Budenheim

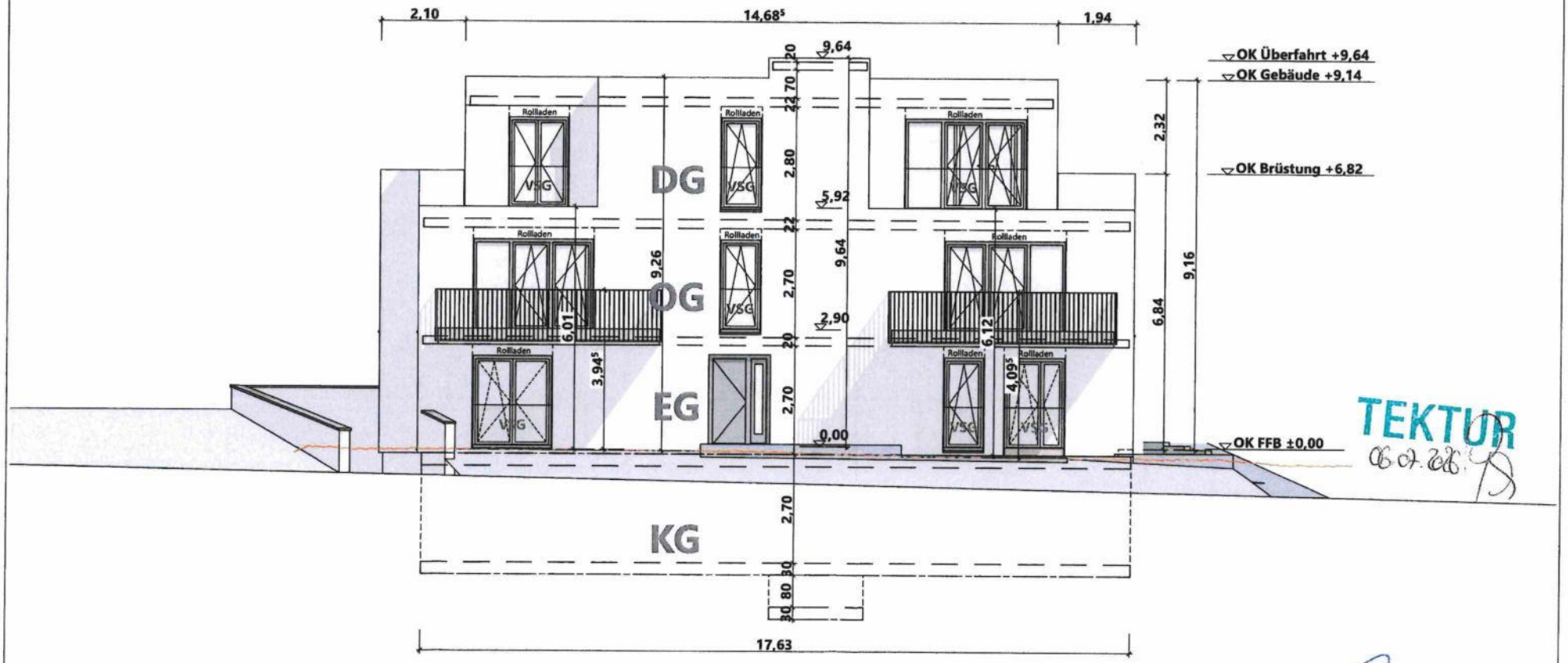
Bauherr

Schnitt R-R

20

Blattgröße	Datum	Planersteller	Maßstab
420*297 A3	Montag, 6. Juli 2026	Koch & Jusufovic	1:100

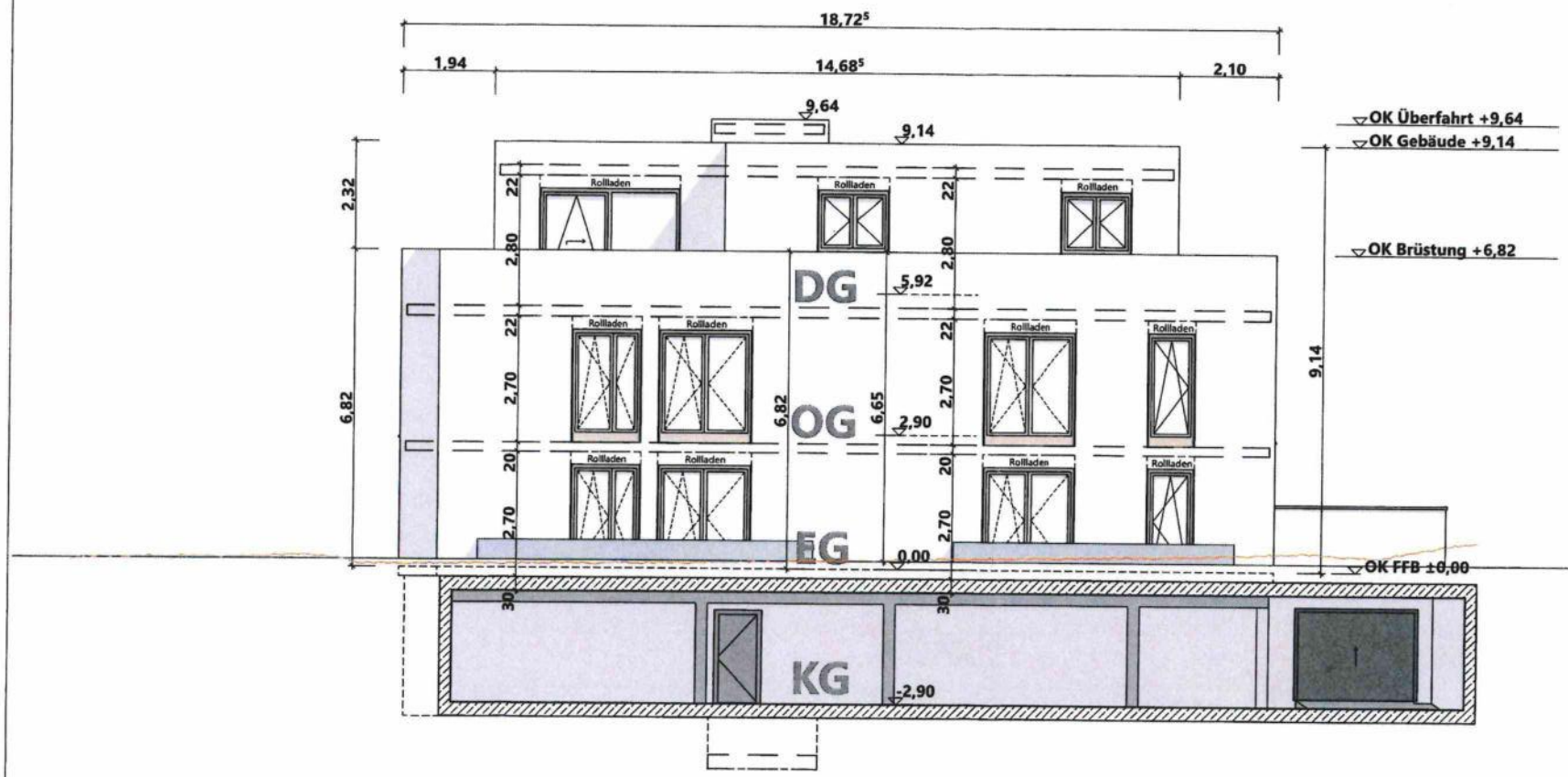
ARCHITEKTEN
KOCH &
ESTENFELD
Inh. Wolfgang Koch
Universitätsstr. 4
55127 MAINZ
TELEFON
06131 47 57 58
FAX
06131 47 17 17
mail@a-ke.de
www.a-ke.de



Bauvorhaben	Bauherr	Vorderhaus Ansicht Nord	10a
Neubau von zwei Fünffamilienhäusern in der Schillerstraße 13 55257 Budenheim	[redacted]		

Blattgröße	Datum	Planersteller	Maßstab
420*297 A3	Montag, 6. Juli 2026	Koch & Jusufovic	1:100

ARCHITEKTEN
KOCH & ESTENFELD
Inh. Wolfgang Koch
Universitätsstr. 4
55127 MAINZ
TELEFON
06131 47 57 58
FAX
06131 47 17 17
mail@a-ke.de
www.a-ke.de

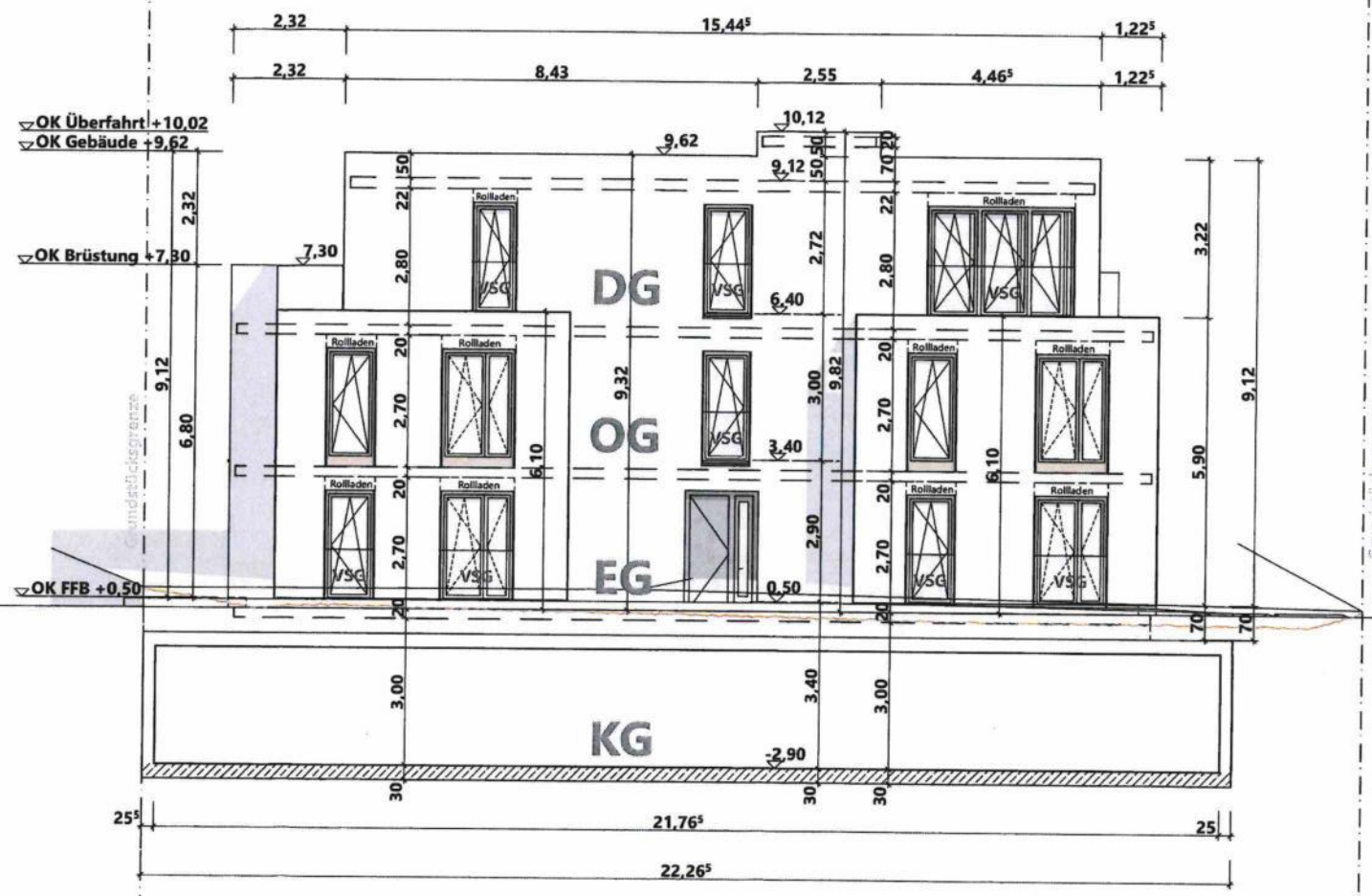


TEKTUR
06.07.26

Bauvorhaben	Bauherr	Vorderhaus Ansicht Süd	11a
Neubau von zwei Fünffamilienhäusern in der Schillerstraße 13 55257 Budenheim			

Blattgröße	Datum	Planersteller	Maßstab
420*297 A3	Montag, 6. Juli 2026	Koch & Jusufovic	1:100

ARCHITEKTEN
KOCH & ESTENFELD
Inh. Wolfgang Koch
Universitätsstr. 4
55127 MAINZ
TELEFON
06131 47 57 58
FAX
06131 47 17 17
mail@a-ke.de
www.a-ke.de

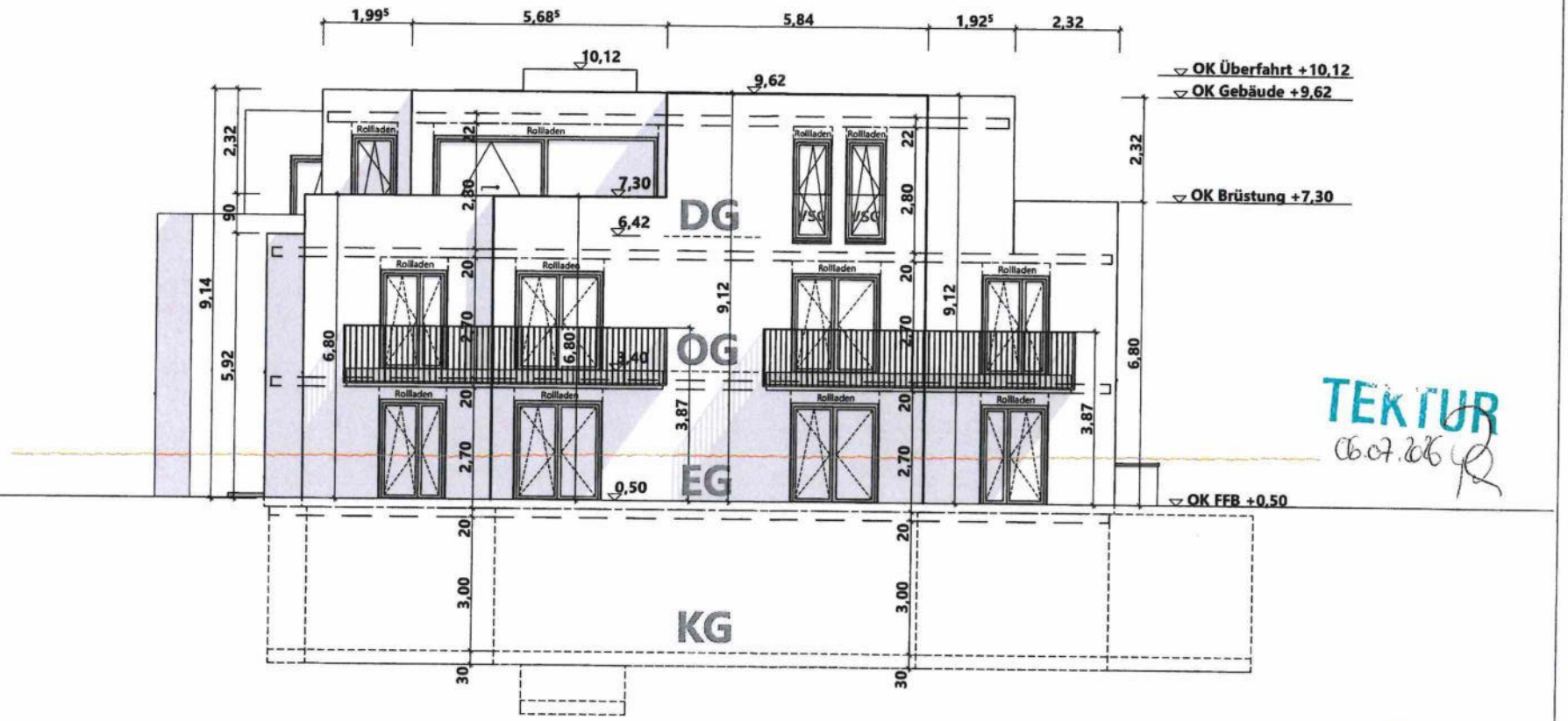


TEKTUR
06.07.2026

Bauvorhaben	Bauherr	Hinterhaus Ansicht Nord	12a
Neubau von zwei Fünffamilienhäusern in der Schillerstraße 13 55257 Budenheim	[redacted]		

Blattgröße	Datum	Planersteller	Maßstab
420*297 A3	Montag, 6. Juli 2026	Koch & Jusufovic	1:100

ARCHITEKTEN
KOCH & ESTENFELD
Inh. Wolfgang Koch
Universitätsstr. 4
55127 MAINZ
TELEFON
06131 47 57 58
FAX
06131 47 17 17
mail@a-ke.de
www.a-ke.de

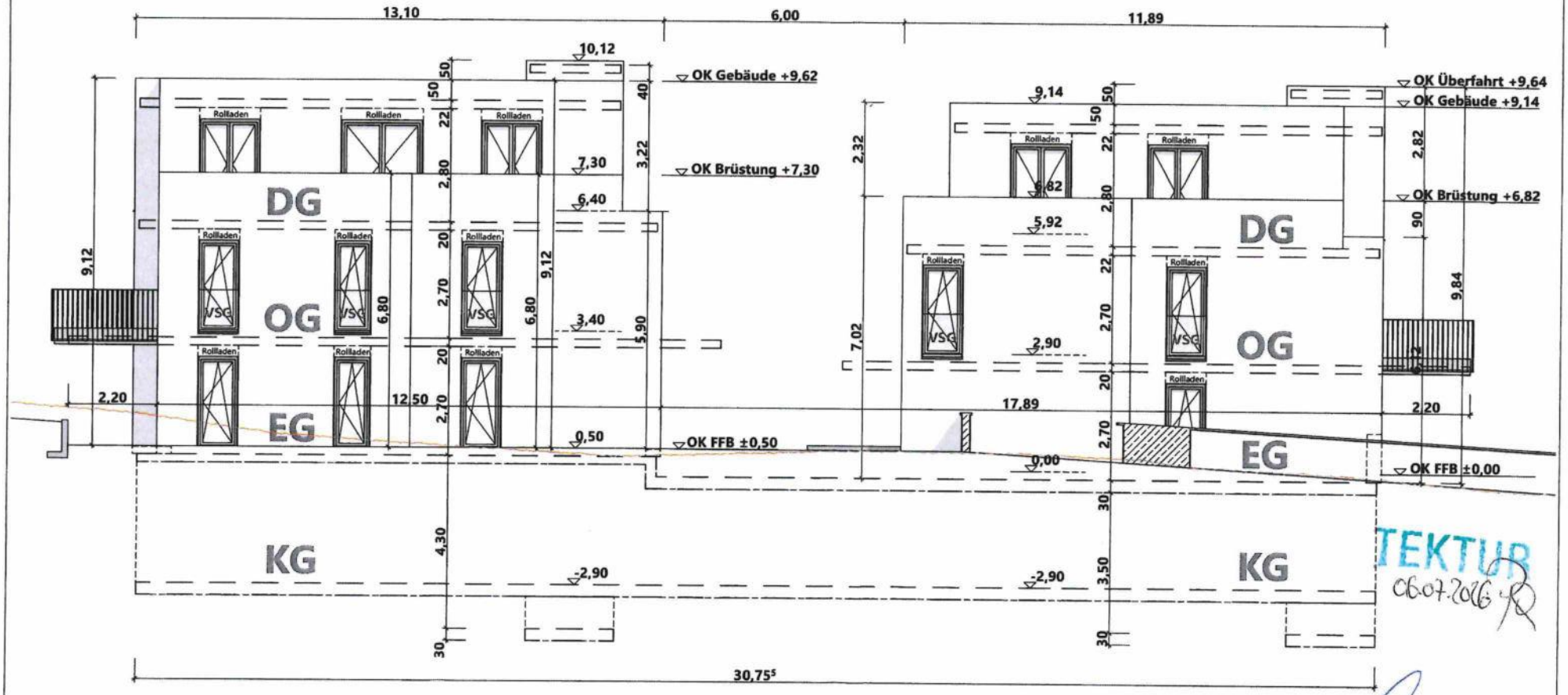


TEKTUR
06.07.2026

Bauvorhaben	Bauherr	Hinterhaus Ansicht Süd	13a
Neubau von zwei Fünffamilienhäusern in der Schillerstraße 13 55257 Budenheim	[redacted]		

Blattgröße	Datum	Planersteller	Maßstab
420*297 A3	Montag, 6. Juli 2026	Koch & Jusufovic	1:100

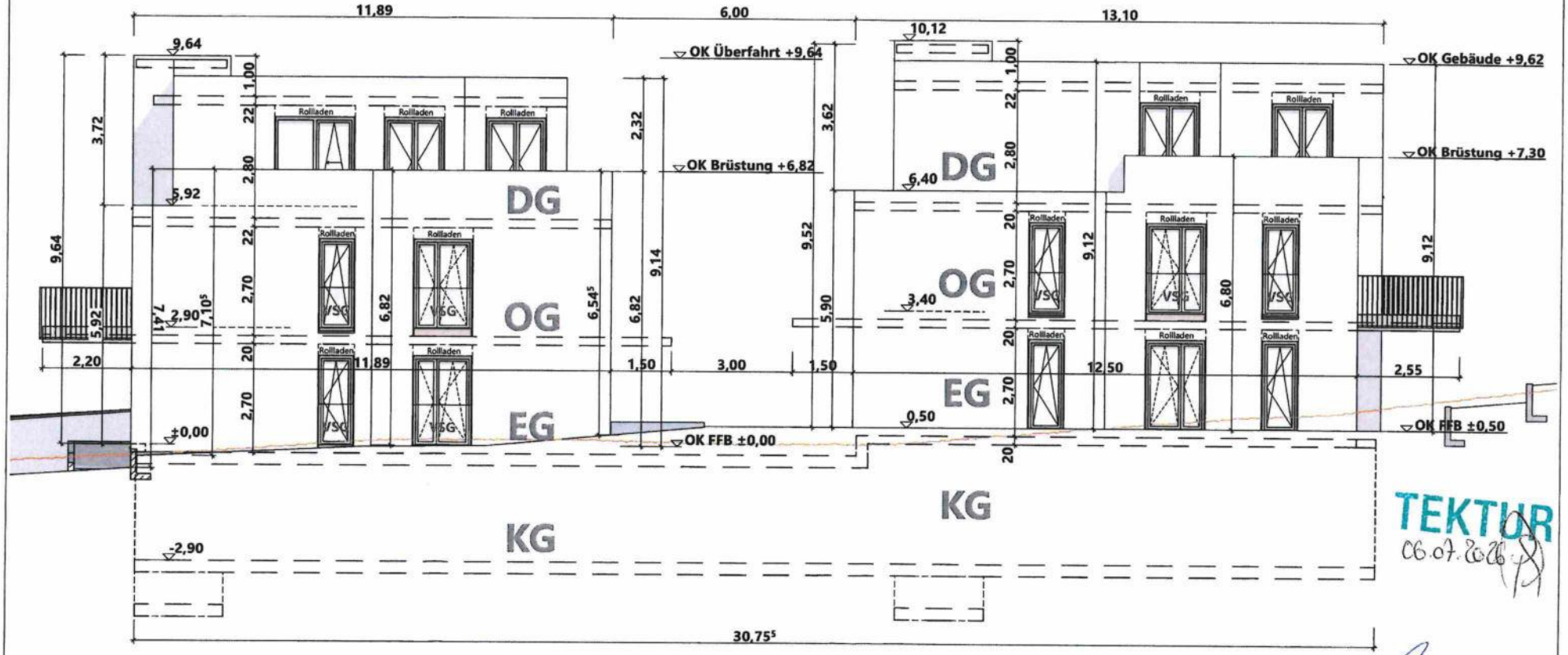
ARCHITEKTEN
KOCH & ESTENFELD
Inh. Wolfgang Koch
Universitätsstr. 41
55127 MAINZ
TELEFON
06131 47 57 58
FAX
06131 47 17 17
mail@a-ke.de
www.a-ke.de



Bauvorhaben	Bauherr	Ansicht Ost	14a
Neubau von zwei Fünffamilienhäusern in der Schillerstraße 13 55257 Budenheim			

Blattgröße	Datum	Planersteller	Maßstab
420*297 A3	Montag, 6. Juli 2026	Koch & Jusufovic	1:100

ARCHITEKTEN
KOCH &
ESTENFELD
Inh. Wolfgang Koch
Universitätsstr. 4
55127 MAINZ
TELEFON
06131 47 57 58
FAX
06131 47 17 17
mail@a-ke.de
www.a-ke.de



Bauvorhaben	Bauherr	Ansicht West	15a
Neubau von zwei Fünffamilienhäusern in der Schillerstraße 13 55257 Budenheim	[redacted]		

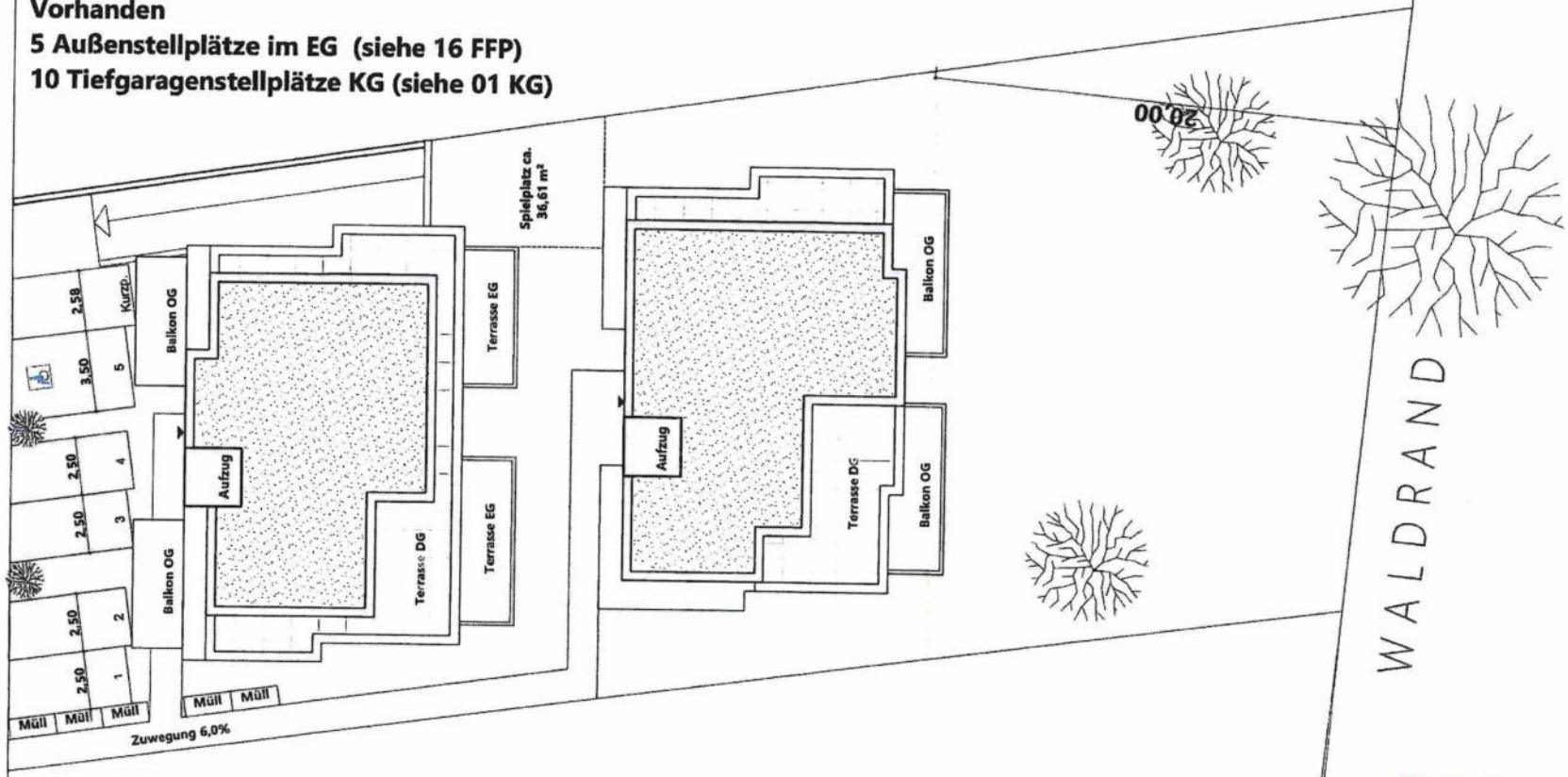
Blattgröße	Datum	Planersteller	Maßstab
420*297 A3	Montag, 6. Juli 2026	Koch & Jusufovic	1:100

ARCHITEKTEN
KOCH & ESTENFELD
Inh. Wolfgang Koch
Universitätsstr. 4
55122 MAINZ
TELEFON
06131 47 57 58
FAX
06131 47 17 17
mail@a-ke.de
www.a-ke.de

Stellplatznachweis

Wohneinheiten * 1,5
10 * 1,5 = 15 Stellplätze

Vorhanden
5 Außenstellplätze im EG (siehe 16 FFP)
10 Tiefgaragenstellplätze KG (siehe 01 KG)



TEKTUR
16.07.2026

Bauvorhaben	Bauherr	Freiflächenplan	16b
Neubau von zwei Fünffamilienhäusern in der Schillerstraße 13 55257 Budenheim	[redacted]		

Blattgröße	Datum	Planersteller	Maßstab
420*297 A3	Donnerstag, 16. Juli 2026	Koch & Jusufovic	1:200

ARCHITEKTEN
KOCH &
ESTENFELD
Inh. Wolfgang Koch
Universitätsstr. 4
55127 MAINZ
TELEFON
06131 47 37 58
FAX
06131 47 17 17
mail@a-ke.de
www.a-ke.de

GEMEINDEVERWALTUNG BUDENHEIM

Anlage zur Niederschrift -Ausschuss vom	
Anlage zur Niederschrift -Ausschuss vom	
Anlage zur Niederschrift GR vom	

Fachbereich : 3
Bearbeiter : Herr Ritzert
Aktenzeichen : 611-30

Datum : 27.07.2026

Drucksachen-Nr. : 061/1-2026

Betr.: Vorlage der Bauunterlagen im Freistellungsverfahren gemäß § 67 LBauO zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Abstellraum, Mombacher Straße 85 (Fl. 6, Nr. 635):
Weiterbehandlung als Bauantrag

Beratungsfolge:

Gremium:	TOP:	Sitzungstermin:	Abstimmungsergebnis:	abschließende Entscheidung:
BUA	3.11.1	10.08.2026	einstimmig ja: nein: Enth.:	ja / nein
Gremium:	TOP:	Sitzungstermin:	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja: nein: Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / nein
Gremium:	TOP:	Sitzungstermin:	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja: nein: Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / nein

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zum Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Abstellraum, Mombacher Straße 85 (Fl. 6, Nr. 635) sowie zur Abweichung der festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ) wird erteilt.

Begründung:

Mit Schreiben vom 15.07.2026 hat die Gemeindeverwaltung dem Bauherrn mitgeteilt, dass für das Vorhaben ein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll. Wie vom Bauherrn zum Ausdruck gebracht, wird sein Bauvorhaben gemäß § 67 Abs. 3 Landesbauordnung (LBauO) als Antrag auf Baugenehmigung weiterbehandelt. Mit E-Mail vom 21.07.2026 hat der Bauherr nachträglich geänderte Bauunterlagen übersandt.

Nach § 67 Abs. 1 LBauO bedürfen Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans keiner Baugenehmigung, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen. Da eine Festsetzung des Bebauungsplans nicht eingehalten wird und darüber hinaus bei den ursprünglichen Bauunterlagen Unklarheiten hinsichtlich der Erfüllung weiterer Festsetzungen bestanden, soll das Vorhaben im Genehmigungsverfahren geprüft werden.

Das geplante Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wäldchenloch", der an dieser Stelle das Allgemeine Wohngebiet WA 1 festsetzt.

Wie aus den Bauunterlagen hervorgeht, soll die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,54 betragen. Damit wird die zulässige GFZ um 0,04 überschritten. Dies entspricht einer zusätzlichen Geschossfläche von rund 17 m². Hierfür ist eine Abweichung erforderlich; ein entsprechender Antrag liegt bereits vor.

Da durch die Abweichung voraussichtlich die Grundzüge der Planung berührt werden, besteht nach § 246e BauGB (sogenannter „Bau-Turbo") grundsätzlich die Möglichkeit, mit Zustimmung der Gemeinde hiervon abzuweichen. Voraussetzung hierfür ist, dass die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und insbesondere der Errichtung von Wohngebäuden dient. Diese Voraussetzungen sind nach Auffassung des Bauamtes erfüllt. Hinzu kommt, dass im Baugebiet „Wäldchenloch" für das Bauvorhaben Bertolt-Brecht-Straße 20a bereits eine vergleichbare Abweichung der GFZ zugelassen wurde.

Die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB kann erteilt werden, wenn die Abweichung mit den Vorstellungen der Gemeinde von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Zum Vergleich sieht § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete einen Orientierungswert für die Geschossflächenzahl von 1,2 vor. Eine GFZ von 0,54 liegt weiterhin deutlich unter diesem Wert und entspricht dem städtebaulichen Ziel des Gemeinderates, im Baugebiet „Wäldchenloch" eine lockere Bebauungsstruktur zu erhalten. Die festgesetzte Grundflächenzahl sowie die zulässigen Trauf- und Firsthöhen werden eingehalten. Die Überschreitung der GFZ führt daher nicht zu einer dichteren Bebauung im städtebaulichen Sinne. Die geringfügige Erhöhung der GFZ ermöglicht zudem eine wirtschaftliche und zeitgemäße Bauweise. Städtebauliche Auswirkungen sind voraussichtlich nur gering wahrnehmbar. Nach Auffassung des Bauamtes ist die Abweichung der GFZ mit den Vorstellungen der Gemeinde von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar und kann daher bauplanungsrechtlich befürwortet werden.

Auf Grundlage der am 21.07.2026 ergänzten Bauunterlagen ist ein Widerspruch des geplanten Vorhabens zu den übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Wäldchenloch" nicht erkennbar. Das Vorhaben kann daher insgesamt bauplanungsrechtlich befürwortet werden.

Anlagen:
Liegenschaftskarte, Antrag auf Abweichung, Berechnungen, Grundrisse, Ansichten

Stellungnahme der Kämmerei: ~~erforderlich~~ / nicht erforderlich

D. Ritzert		
(Ritzert) Sachbearbeiter	(Kapp) Fachbereichsleiter	(Hinz) Bürgermeister

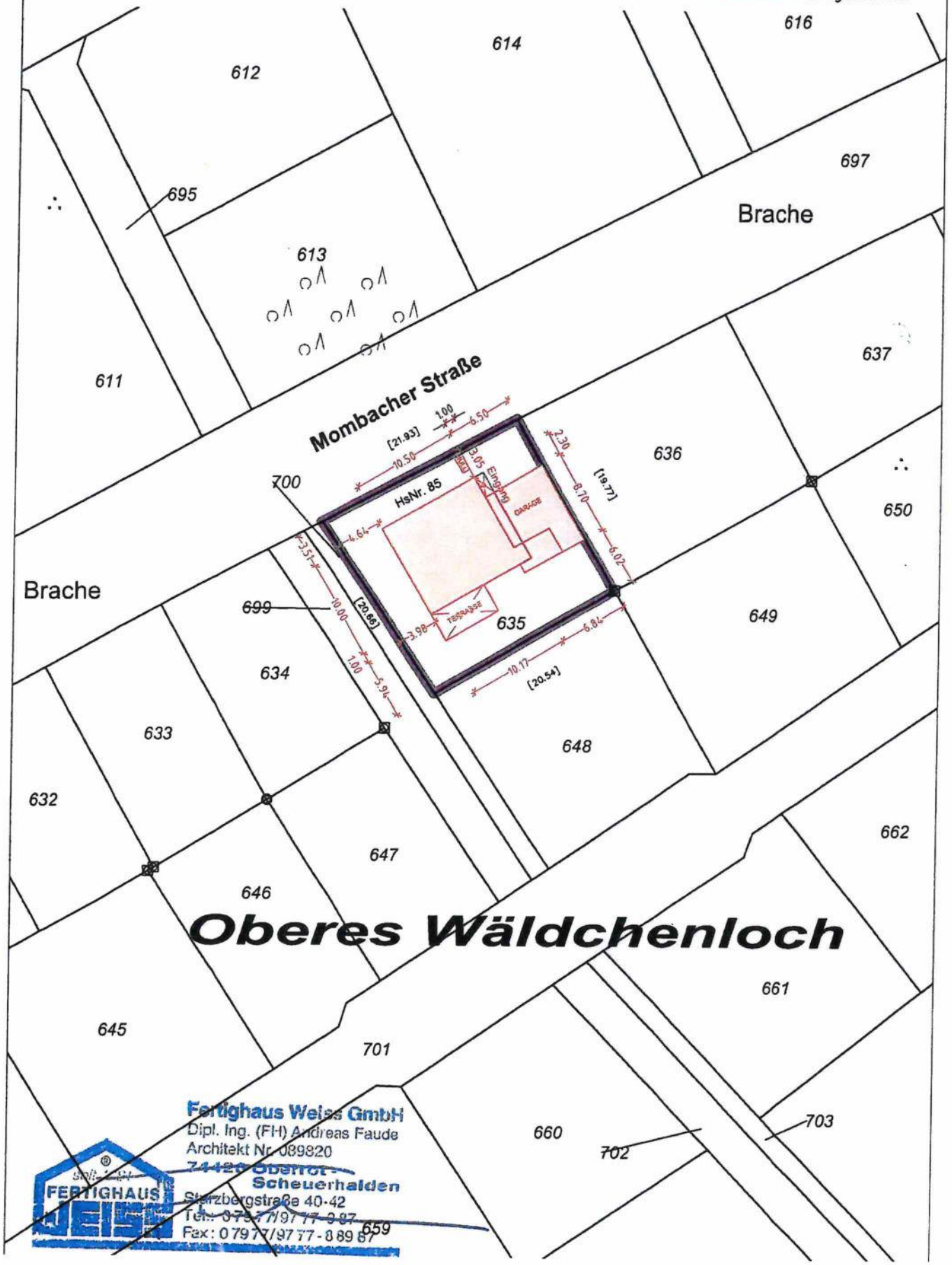
Projekt: 24034
BV Mombacher Straße 85
in 55257 Budenheim
Kindsvater, 10.06.2026

Vermessungsbüro Michael Müller
Dipl.-Ing. (FH)
Gürtlerstraße 78, 55128 Mainz
Tel. 06131 / 498 16 73
Fax 06131 / 498 16 74
mueller@vermessungsteam-mueller.de

Lageplan zum Bauantrag

1:500 [10.00]

▸ Eingang — Obergeschoss — Erdgeschoss



Fertighaus Weiss GmbH
Dipl. Ing. (FH) Andreas Faude
Architekt Nr. 089820
74420 Oberrot-Scheuerhalden
Sturzbergstraße 40-42
Tel.: 07977/9777-0 87
Fax: 07977/9777-0 89 87

Zutreffendes ankreuzen ☒ bzw. ausfüllen

Abweichungen von bauaufsichtlichen Anforderungen

☐ Beiblatt zum Bauantrag bez. § 69 Abs. 1 LBauO / § 31 Abs. 2 und 3 BauGB / § 34 Abs. 3a und 3b sowie § 246e BauGB

☐ Gesonderter Antrag nach § 69 Abs. 2 LBauO

Eingangsvermerk Bauaufsichtsbehörde

Bauherr/-in

[redacted]

(Name, Vorname, Anschrift, Telefon, E-Mail)

Aktenzeichen Bauaufsichtsbehörde

Entwurfsverfasser/-in oder Fachingenieur/-in

Andreas Faude (Architekt)
Fertighaus WEISS GmbH
Sturzbergstraße 40-42
74420 Oberrot-Scheuerhalden
Tel: +49 7977 9777 - 987
Fax: +49 7977 9777 - 88987
Mail: andreas.faude@fertighaus-weiss.de

(Name, Vorname, Beruf, Anschrift, Telefon, E-Mail)

Grundstück

Gemeinde / Straße / Haus-Nr.: 55257 Budenheim / Mombacher Straße / 85

Gemarkung / Flur / Flurstück: Budenheim / 6 / 635

Art des Bauvorhabens (Genaue Bezeichnung des Vorhabens, z. B. Neubau Wohngebäude mit 6 Wohnungen)

Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Abstellraum

Von folgenden bauaufsichtlichen Anforderungen soll abgewichen / befreit werden:

☐ **Anforderungen nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften:**

(Vorschrift / Paragraph / Absatz)

☒ **Festsetzungen des Bebauungsplans / der sonstigen Satzung nach Bauplanungsrecht:**

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)
1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO) hier WA1 mit 0,5

(lfd. Nr. Festsetzung), für die

☐ das Einvernehmen (§ 36 i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB)

☒ die Zustimmung (§ 36a i. V. m. § 31 Abs. 3 BauGB)

der Gemeinde erforderlich ist.

☐ **Sonstigen Anforderungen nach BauGB:**

(Vorschrift / Paragraph / Absatz), für die

☐ das Einvernehmen (§ 36 i. V. § 34 Abs. 3a BauGB)

☐ die Zustimmung (§ 36a i. V. § 34 Abs. 3b oder § 246e BauGB)

der Gemeinde erforderlich ist.

Zutreffendes ankreuzen ☒ bzw. ausfüllen

Die jeweilige Festsetzung bzw. Bestimmung (z.B. des BauGB, der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz, der Technischen Baubestimmung oder der örtlichen Bauvorschrift), von der abgewichen werden soll, ist anzugeben; jede Abweichung ist zu begründen; bei Abweichungen von technischen Anforderungen ist auch darzulegen, dass dem Zweck der Anforderung auf andere Weise entsprochen wird (ggf. gesonderte Blätter und Gutachten beifügen).

Abweichungen bei Vorhaben, die nach § 62 oder § 67 LBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sind nach § 69 Abs. 2 LBauO eigenständig schriftlich zu beantragen; bei Abweichungen von Anforderungen nach Bauordnungsrecht für Vorhaben im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach § 66 LBauO ist dieses Formular als Beiblatt hinzuzufügen.

Begründung:

Gegenstand der Befreiung: Überschreitung der zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) um 0,04 von der im Bebauungsplan festgelegten GFZ 0,50.

Die geringfügige Überschreitung ist begründet durch eine notwendige Maßnahme zur Schaffung eines zusätzlichen Schlafzimmers im Obergeschoss, ohne die Grundfläche zu erhöhen. Die Grundfläche bleibt unverändert eingehalten.
Abwägung nachbarlicher Interessen und öffentlicher Belange: Die Befreiung steht im Sinne der Würdigung nachbarlicher Interessen im Einklang mit den öffentlichen Belangen. Die Maßnahme führt zu keiner signifikanten zusätzlichen Beeinträchtigung von Nachbarn (z. B. keine erhöhte Außenwirkung, keine Verschattung oder Einschränkung des Verhaltenstellens), und der zusätzliche Raumbedarf dient defensiv der Wohnnutzung. Die baulichen Maßnahmen bleiben im Rahmen des genehmigten Maßstabs und der örtlichen Bauweise.

Maßgebliche Auswirkungen: Die GFZ-Überschreitung beträgt 0,04, wodurch sich eine Gesamtnutzfläche im Sinne der Gebäudeausnutzung ergibt, die für ein weiteres Schlafzimmer im Obergeschoss erforderlich ist.

Anlagen:

Ort, Datum [redacted]	Ort, Datum Fertighaus Weiss GmbH Dipl. Ing. (FH) Andreas Faude Architekt Nr. 989920 74420 Oberrot - Scheuerhalden Sturzbergstraße 40-42 Tel.: 0 79 77/97 77 - 0 67 Fax: 0 79 77/97 77 - 8 89 87
Bauherr/-in	Entwurfsverfasser/-in oder Fachingenieur/-in*

*nicht erforderlich bei genehmigungsfreien Vorhaben nach § 62 LBauO

KS Vermessung & Bewertung GbR
Gaustraße 50
55294 Bodenheim

Tel.: 06135 / 70 41 - 70
Fax: 06135 / 70 41 - 72
E-Mail: info@ks-vermessung.com
www.ks-vermessung.com

Berechnung GFZ & GRZ, BVH Binger

Gemarkung: **Budenheim**	Flur: **6**	Flurstück: **635**
Lage: **Mombacher Straße 85**	Projekt-Nr.: **26/5207**	
Datum: **11.06.2026**	Bearbeiter: **Winkler**	

Flächengröße Flurstück 635: 429 m²

Berechnung der Geschossflächenzahl (GFZ)

Wohnhaus

EG (Vollgeschoss) (inklusive Technikraum)	Grundfläche	aus CAD	116,60 m²
1. OG (Vollgeschoss)	Grundfläche	11,50 x 10,00	115,00 m²

$$GFZ_{VG} = \frac{\text{Summe aller Grundflächen (Vollgeschosse)}}{\text{Grundstücksgröße}} = \frac{231{,}60\text{m}^2}{429\text{m}^2} = 0{,}54$$

$$GFZ = \frac{\text{Summe aller Grundflächen}}{\text{Grundstücksgröße}} = \frac{231{,}60\text{m}^2}{429\text{m}^2} = 0{,}54$$

Die gemäß Bebauungsplan „Wäldchenloch" zugelassene GFZ von 0,50 wird überschritten!

Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ)

Hauptnutzung

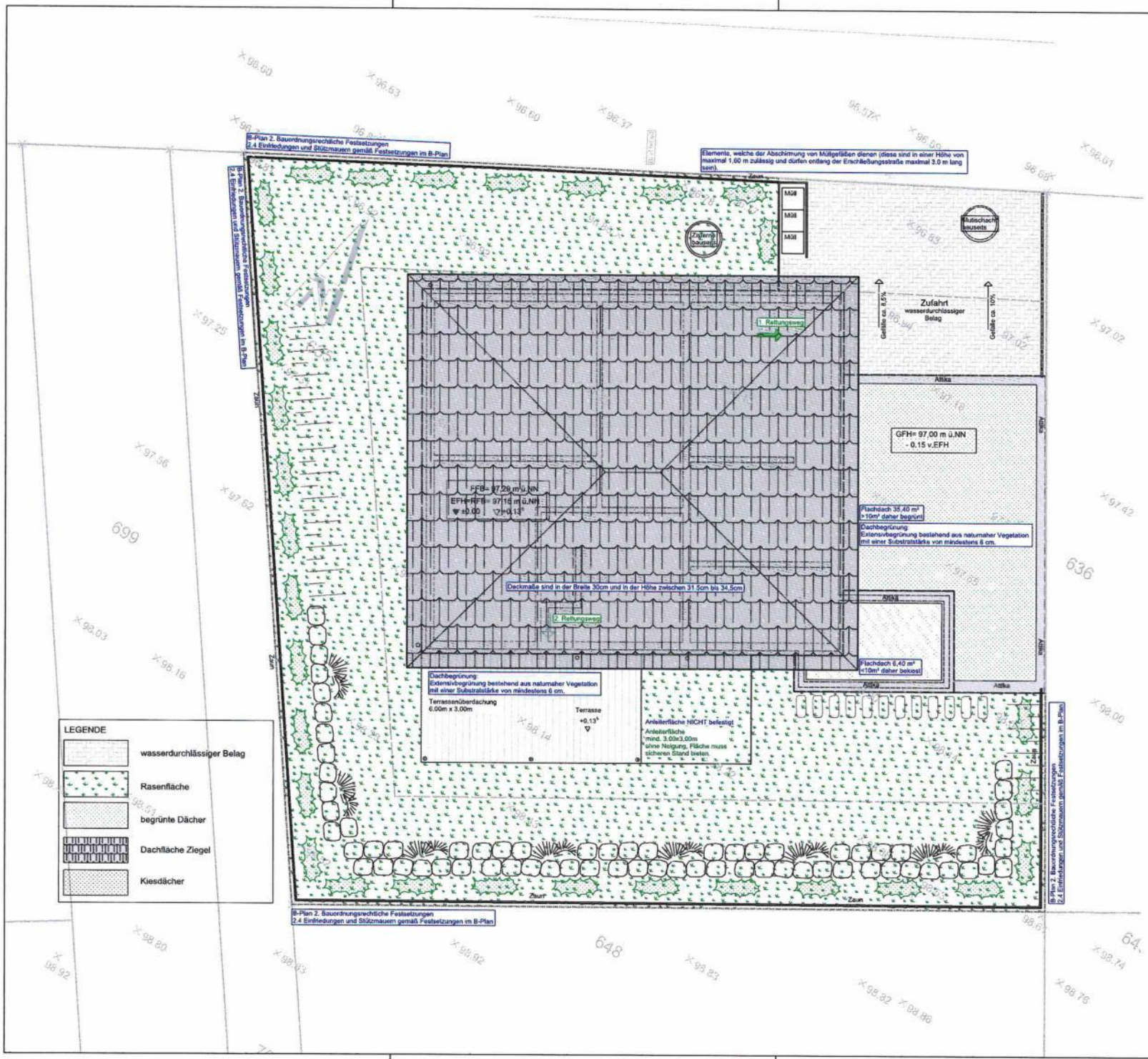
Wohnhaus (inklusive Technikraum & OG)	Grundfläche	aus CAD	124,80 m²
Terrasse		aus CAD	18,00 m²

Nebennutzung

Garage	Grundfläche	aus CAD	39,38 m²
Zufahrt mit Versickerungs-fähigen Belag	Grundfläche	aus CAD	34,05 m²

$$GRZ_H = \frac{\text{Summe aller Grundflächen (Hauptnutzung)}}{\text{Grundstücksgröße}} = \frac{142{,}80\text{m}^2}{429\text{m}^2} = 0{,}33$$

$$GRZ_N = \frac{\text{Summe aller Grundflächen}}{\text{Grundstücksgröße}} = \frac{142{,}80\text{m}^2 + 73{,}43\text{m}^2}{429\text{m}^2} = 0{,}50$$



Neubau eines
Einfamilienhauses mit
Garage und Abstellraum

in
55257 Budenheim
Mombacher Straße 85
Flst.Nr. 635

[redacted]

Bauherr:

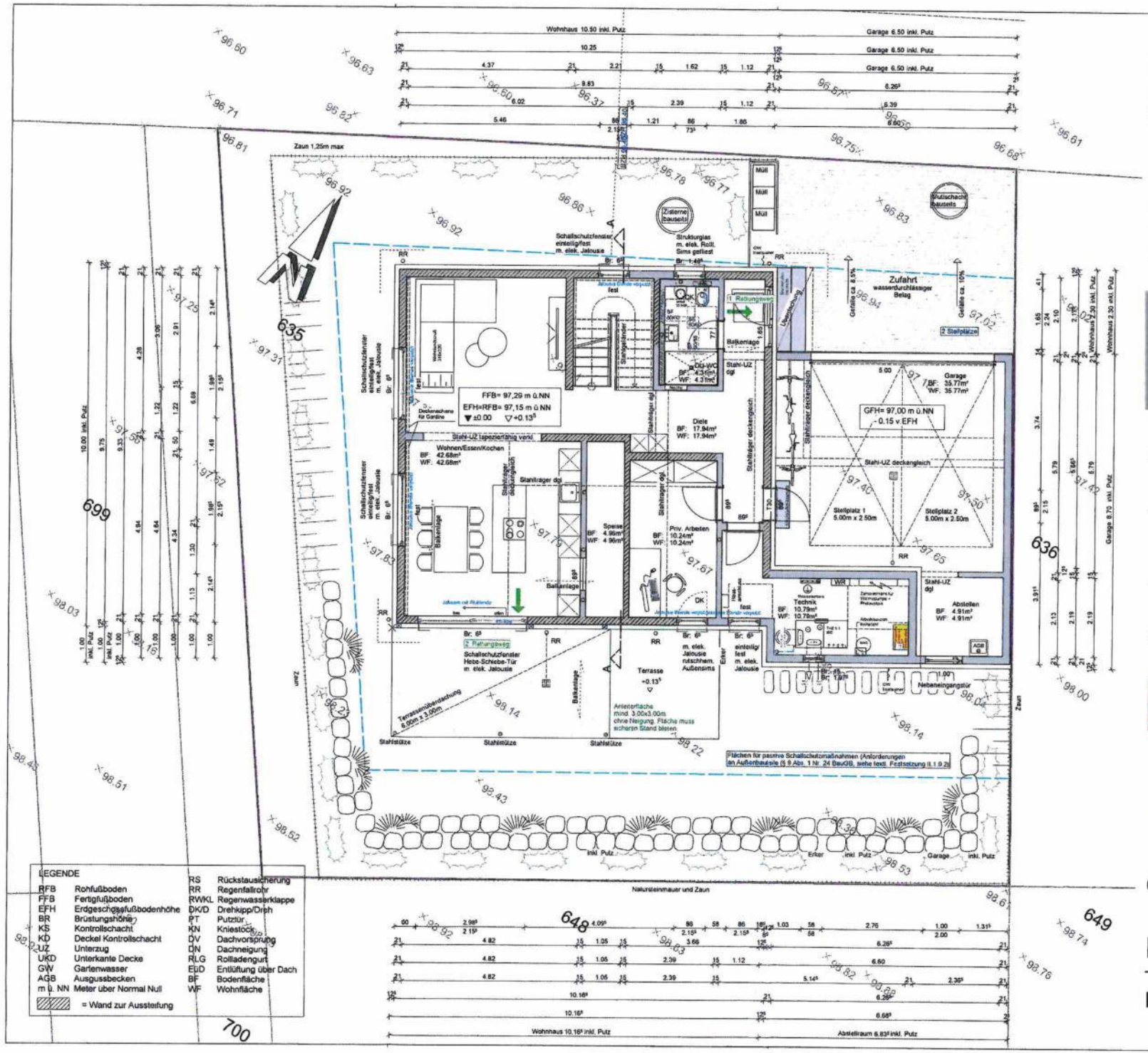
Planverfasser:

Fertighaus Weiss GmbH
Sturzbergstraße 40-42
74420 Oberrot
- Scheuerhalden

Oberrot, den 16.07.2026

Freiflächenplan

M 1:100 BB/KD



LEGENDE

RFB	Rohfußboden	RS	Rückstausicherung
FFB	Fertigfußboden	RR	Regenfallrohr
EFH	Erdgeschossfußbodenhöhe	RWKL	Regenwasserklappe
BR	Brüstungshöhe	DK/D	Drehkipp/Dreh
KS	Kontrollschacht	PT	Putztür
KD	Deckel Kontrollschacht	KN	Kniestock
UZ	Unterzug	DV	Dachvorsprung
UKD	Unterkante Decke	DN	Dachneigung
GW	Gartenwasser	RLG	Rollladengurt
AGB	Ausgussbecken	EÜD	Entlüftung über Dach
m ü. NN	Meter über Normal Null	BF	Bodenfläche
		WF	Wohnfläche

= Wand zur Aussteifung

Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Abstellraum

in
55257 Budenheim
Mombacher Straße 85
Flst.Nr. 635

[redacted]

Bauherr:

Planverfasser:

Fertighaus Weiss GmbH
Sturzbergstraße 40-42
74420 Oberrot
- Scheuerhalden

Oberrot, den 23.04.2026

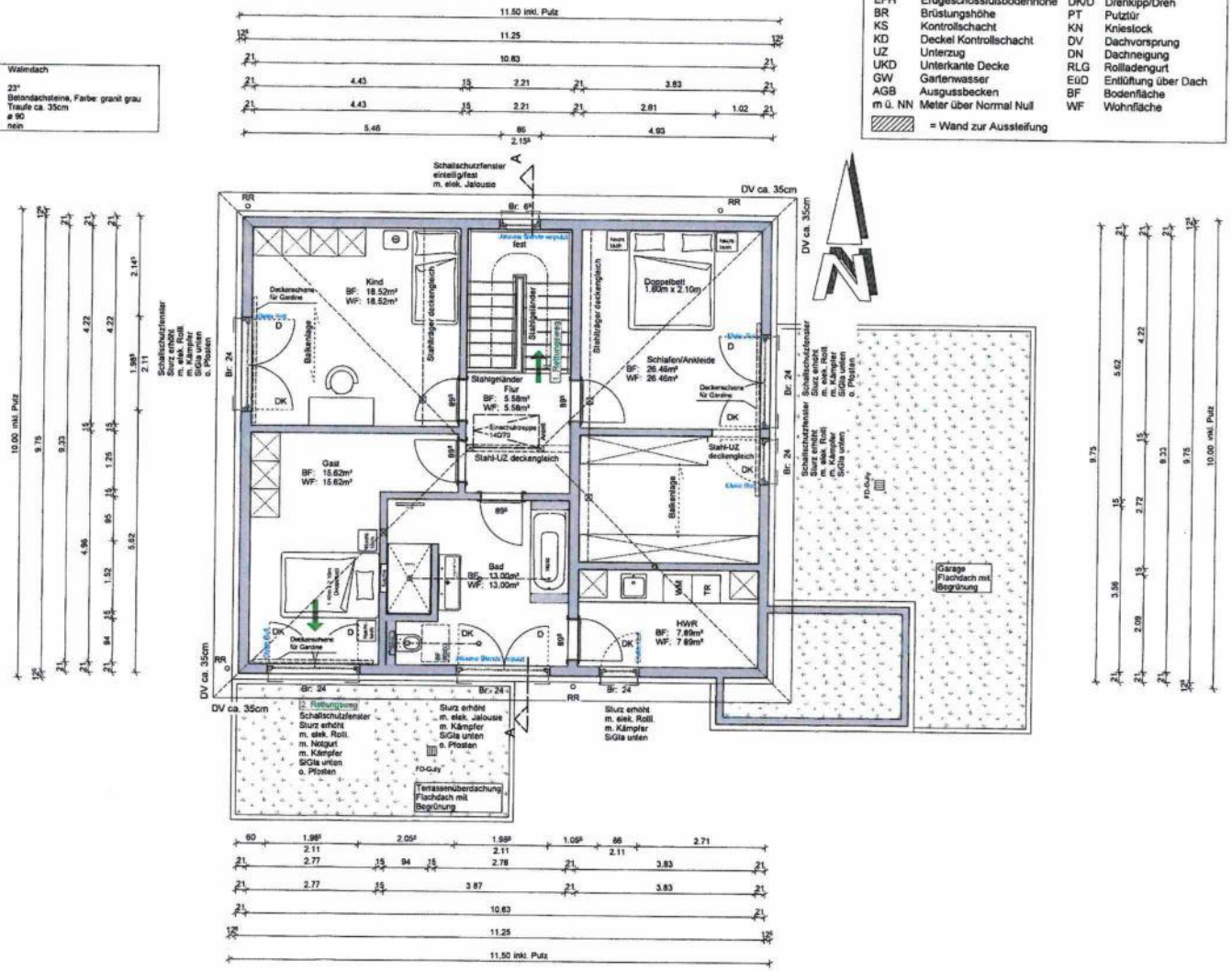
Erdgeschoss

M 1:100 BB/KD

HAUPTDACH	Walmdach
DACHNEIGUNG	23°
DACHDECKUNG	Betondachsteine, Farbe: granit grau
DACHVORSPRUNG	Traufe ca. 35cm
ENTL. Ü. DACH	ø 90
SPARREN SICHTBAR	nein

RFB	Rohfußboden	RS	Rückstausicherung
FFB	Fertigfußboden	RR	Regenfallrohr
EFH	Erdgeschossfußbodenhöhe	RWKL	Regenwasserklappe
BR	Brüstungshöhe	DK/D	Drehkipp/Dreh
KS	Kontrollschacht	PT	Putztür
KD	Deckel Kontrollschacht	KN	Kniestock
UZ	Unterzug	DV	Dachvorsprung
UKD	Unterkante Decke	DN	Dachneigung
GW	Gartenwasser	RLG	Rolladengurt
AGB	Ausgussbecken	EüD	Entlüftung über Dach
m ü. NN	Meter über Normal Null	BF	Bodenfläche
		WF	Wohnfläche

= Wand zur Aussteifung



Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Abstellraum

in
55257 Budenheim
Mombacher Straße 85
Flst.Nr. 635

[redacted]

Bauherr:

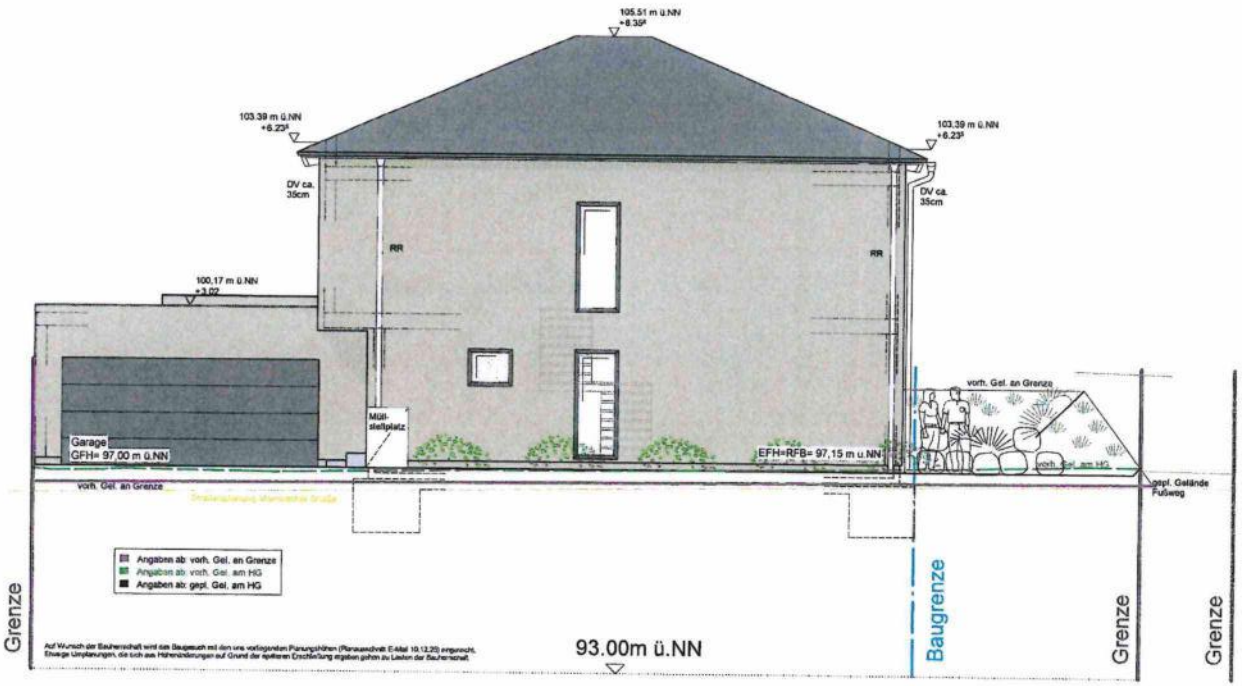
Planverfasser:

Fertighaus Weiss GmbH
Sturzbergstraße 40-42
74420 Oberrot
- Scheuerhalden

Oberrot, den 23.04.2026

Obergeschoss

M 1:100 BB/KD



Neubau eines
Einfamilienhauses mit
Garage und Abstellraum

in
55257 Budenheim
Mombacher Straße 85
Flst.Nr. 635

[redacted]

Bauherr:

Planverfasser:

Fertighaus Weiss GmbH
Sturzbergstraße 40-42
74420 Oberrot
- Scheuerhalden

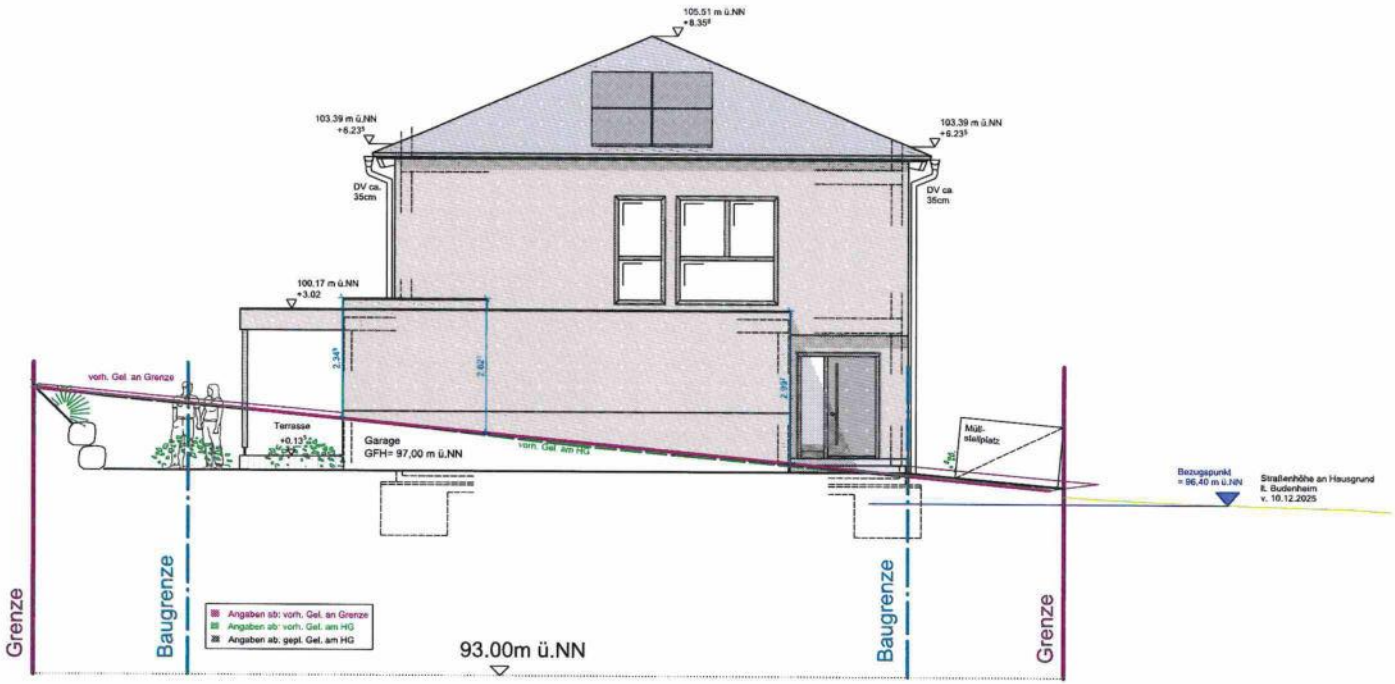
Oberrot, den 23.04.2026

Ansicht Nord

M 1:100 BB/KD

Neubau eines
Einfamilienhauses mit
Garage und Abstellraum

in
55257 Budenheim
Mombacher Straße 85
Flst.Nr. 635



Bauherr:

Planverfasser:

Fertighaus Weiss GmbH
Sturzbergstraße 40-42
74420 Oberrot
- Scheuerhalden

DECKBLATT 21.07.2026
Oberrot, den 23.04.2026

Ansicht Ost

M 1:100 BB/KD

Neubau eines
Einfamilienhauses mit
Garage und Abstellraum

in
55257 Budenheim
Mombacher Straße 85
Flst.Nr. 635

[redacted]

Bauherr:

Planverfasser:

Fertighaus Weiss GmbH
Sturzbergstraße 40-42
74420 Oberrot
- Scheuerhalden

Oberrot, den 23.04.2026

Ansicht Süd

M 1:100 BB/KD

Neubau eines
Einfamilienhauses mit
Garage und Abstellraum

in
55257 Budenheim
Mombacher Straße 85
Flst.Nr. 635

[redacted]

Bauherr:

_____

_____

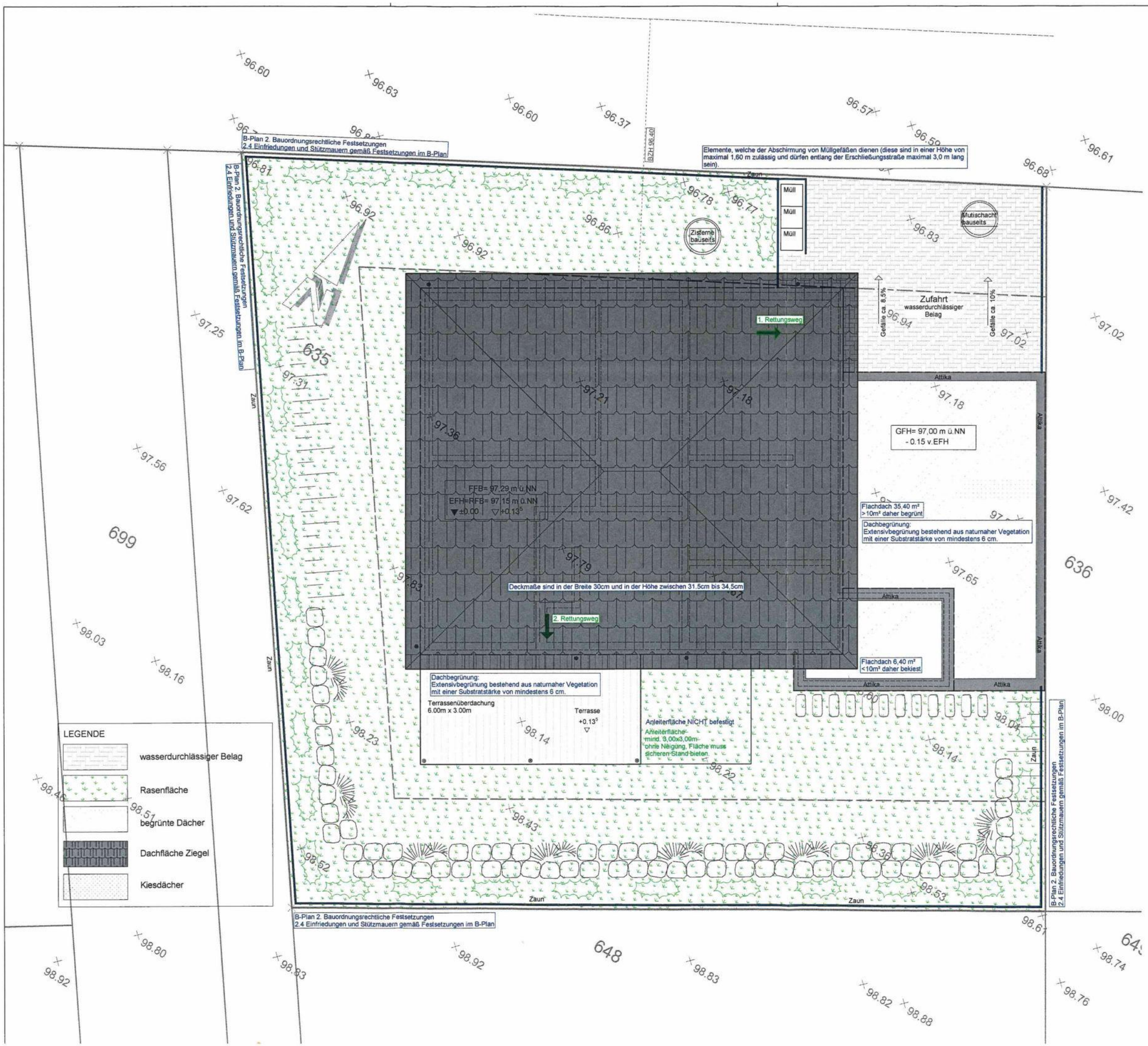
Planverfasser:

Fertighaus Weiss GmbH
Sturzbergstraße 40-42
74420 Oberrot
- Scheuerhalden

Oberrot, den 23.04.2026

Ansicht West

M 1:100 BB/KD



Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Abstellraum

in
55257 Budenheim
Mombacher Straße 85
Flst.Nr. 635

[redacted]

Bauherr:

Planverfasser:

Fertighaus Weiss GmbH
Sturzbergstraße 40-42
74420 Oberrot
- Scheuerhalden

Oberrot, den 16.07.2026

Freiflächenplan

M 1:100 BB/KD

Flächen- und Kubaturberechnung

Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage

Binger, Natalie & Thomas
Philipp-Reis-Straße 4
55129 Mainz

Unteres Wäldchenloch
55257 Budenheim
635

Flächenberechnung nach WoFlV

Wohnfläche

	Raum	Fläche (m²)	WF (m²)
OG	Flur	5,58	5,58
	Kind	18,52	18,52
	Gast	15,62	15,62
	HWR	7,89	7,89
	Bad	13,00	13,00
	Schlafen/Ankleid	26,46	26,46

Gesamtsumme Wohnfläche OG *87,07 m²*

	Raum	Fläche (m²)	WF (m²)
EG	Diele	17,94	17,94
	DU-WC	4,31	4,31
	Wo/Es/Ko	42,68	42,68
	Speise	4,96	4,96
	Technik	10,79	10,79
	Priv. Arbeiten	10,24	10,24
	Terrasse 25%	18,00	4,50

Gesamtsumme Wohnfläche EG *95,42 m²*

Gesamtsumme Wohnfläche ***182,49 m²***

Bruttogrundfläche-Bruttorauminhalt nach DIN 277

	Länge (m)	Breite (m)	BGF (m²)	Höhe (m)	BRI (m³)
EG	10,50	10,00	105,00	3,27	342,83
EG	4,36	2,80	12,21	3,27	39,86
DG	11,50	10,00	115,00	2,88	330,63

Bruttorauminhalt Wohnhaus = 713,31 m³

Flächenberechnung Garage

	Raum	Fläche (m²)	NUF (m²)
	Garage	35,77	35,77
	Abstellen	4,91	4,91

Nutzfläche Garage = 40,68 m²

Bruttogrundrissfläche - Bruttorauminhalt Garage

	Länge (m)	Breite (m)	BGF (m²)	Höhe (m)	BRI (m³)
GA	6,03	6,50	39,16	3,17	124,15
AB	2,68	2,48	6,62	3,17	20,99

Bruttorauminhalt Garage 145,13 m³

Neubau eines
Einfamilienhauses mit
Garage und Abstellraum

in
55257 Budenheim
Mombacher Straße 85
Flst.Nr. 635

[redacted]

Bauherr:

Planverfasser:

Fertighaus Weiss GmbH
Sturzbergstraße 40-42
74420 Oberrot
- Scheuerhalden

DECKBLATT 21.07.2026
Oberrot, den 23.04.2026

Ansicht Ost

M 1:100 BB/KD

Erklärung über die ordnungsgemäße Aufstellung des Nachweises des Schallschutzes gemäß ☒ **§ 66 Abs. 1 Satz 2 LBauO** (Az. Bauaufsichtsbehörde: .....) ☐ **§ 67 Abs. 1 i. V. m. Abs. 4 LBauO**	Eingangsvermerk: Bauaufsichtsbehörde Aktenzeichen:
An die Bauaufsichtsbehörde Kreisverwalung Mainz Bingen Bauen und Umwelt Bauen Konrad-Adenauer-Str. 34 55218 Ingelheim am Rhein	**Aufsteller/-in des Schallschutznachweises** Ulf Klepsch Fertighaus WEISS GmbH Sturzbergstraße 40-42 74420 Oberrot-Scheuerhalden Tel: +49 7977 9777 - 688 Fax: +49 7977 9777 - 88688 Mail: ulf.klepsch@fertighaus-weiss.de (Name, Vorname, Anschrift, Telefon, E-Mail)

Bauvorhaben (Art und Lage):

Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Abstellraum
Mombacher Straße 85 (Flurstück Nr. 635)
55257 Budenheim

Genaue Bezeichnung Vorhaben (z. B. Neubau Wohngebäude mit 6 Wohnungen) / Gemeinde, Straße, Hausnummer, (Gemarkung, Flur, Flurstück)

Bauherr/-in:	**Entwurfsverfasser/-in:*** *soweit nicht Aufsteller/-in	**Bauleiter/-in (§ 56 a LBauO):*** *von Bauherr/-in zu benennen
[redacted]	Andreas Faude (Architekt) Fertighaus WEISS GmbH Sturzbergstraße 40-42 74420 Oberrot-Scheuerhalden Tel. +49 7977 9777 - 987 Fax. +49 7977 9777 - 88987 Mail andreas.faude@fertighaus-weiss.d (Name, Vorname, Anschrift, Telefon, E-Mail)	Hans Volker Noller Fertighaus WEISS GmbH Sturzbergstraße 40-42 74420 Oberrot-Scheuerhalden Tel. +49 7977 9777 - 100 Fax: +49 7977 9777 - 88100 Mail info@fertighaus-weiss.de (Name, Vorname, Anschrift, Telefon, E-Mail)

Erklärung der Aufstellerin/des Aufstellers des Nachweises des Schallschutzes:

- Ich habe als ☐ Entwurfsverfasser/-in des Bauvorhabens (§ 56 Abs. 1 LBauO) oder als ☒ sachverständige Person (§ 56 Abs. 2 LBauO) den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schallschutz des Bauvorhabens innerhalb des Gebäudes und gegen Außenlärm auf der Grundlage der maßgebenden Entwurfszeichnungen nachgewiesen und verantworte diesen vollständig und ordnungsgemäß mit Datum vom 17.07.2026 aufgestellten Nachweis.
- Der Nachweis besteht aus folgenden Dateien (bitte Dateinamen eintragen) bzw. Unterlagen in Papierform (bitte Anzahl der Seiten eintragen):
  Berechnung: 2 Seiten
  Zeichnungen: .....
  Anlagen: .....
- Ich habe veranlasst, dass der Nachweis des Schallschutzes auf der Baustelle vorgehalten und der Bauaufsichtsbehörde auf Verlangen in digitaler Form oder - sofern die Bauaufsichtsbehörde dies verlangt oder zulässt - in Papierform vorgelegt wird.
- Ich habe die Bauherrin/den Bauherrn darüber informiert, dass der Nachweis des Schallschutzes dauerhaft aufzubewahren ist.

Fertighaus Weiss GmbH
Ulf Klepsch
Dipl. Bauingenieur
74420 Oberrot
Scheuerhalden
Sturzbergstraße 40-42
Tel.: 0 79 77/97 77-6 88
Fax: 0 79 77/97 77-34

seit 1881 FERTIGHAUS WEISS

Oberrot, 20.07.2026	.....
Ort, Datum	Aufsteller/-in Nachweis Schallschutz

Schallschutz nach DIN 4109 : 2018-01

Bauvorhaben: Binger-Budenheim-2024

Lärmpegelbereich: IV L_a : 70 [dB]

$K_{R\,aumart}$: 30 [dB]

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

erf R'w,ges: 40 [dB]

$$R'_{w,ges} - 2\,\text{dB} \geq \text{erf.}\,R'_{w,ges} + K_{AL} \qquad K_{AL} = 10\lg\left(\frac{S_s}{0{,}8 \cdot S_G}\right)$$

$$R'_{w,ges} = R_{w,res} = -10\lg\left[\frac{1}{S_s} \cdot \sum_{i=1}^{n} S_i \cdot 10^{-R_{i,w}/10}\right]\ (\text{dB})$$

$R'_{w,ges}$ das nach Gleichung (34) bzw. (35) ermittelte gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Fassade, in dB;

erf. $R'_{w,ges}$ das nach DIN 4109-1:2018-01, 7.1 geforderte gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß, in dB;

K_{AL} der nach Gleichung (33) ermittelte Korrekturwert für das erforderliche Schalldämm-Maß für den Außenlärm nach DIN 4109-1:2018-01, 7.2, in dB.

S_s die vom Raum aus gesehene gesamte Fassadenfläche, in m²;

Für Räume mit mehreren an der Schallübertragung beteiligten Außenflächen (z. B. Eckräume mit zwei Außenwänden, Dachwohnungen mit Außenwand und Dachfläche) gilt die vom Raum aus gesehene gesamte Außenfläche als S_s, d. h. die Summe der gesamten abgewickelten Flächen, die den Raum nach außen begrenzen.

S_G die Grundfläche des Raumes, in m².

K_{LPB} : Korrekturwert für unterschiedliche maßgebliche Außenlärmpegel an der Fassade in dB nach DIN 4109-2:2018-01 4.4.1

Gebäudeseite:	K_{LPB} [dB]
Nord:	
Ost:	
Süd:	5
West:	

Entsprechend DIN 4109-2:2018-01 4.4.5.1 kann für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) reduziert werden.

$R_{i,w}$ das bewertete Schalldämm-Maß des Bauteiles i, in dB;

S_i die Fläche des Bauteils i, in m²;

Teilflächen der Gebäudeseiten

Raum	Bauteil	Schalldämm-Maß [$R_{i,w}$]	Nord: S_i [m²]	Nord: $R_{i,w}$ + K_{LPB} [dB]	Ost: S_i [m²]	Ost: $R_{i,w}$ + K_{LPB} [dB]	Süd: S_i [m²]	Süd: $R_{i,w}$ + K_{LPB} [dB]	West: S_i [m²]	West: $R_{i,w}$ + K_{LPB} [dB]	Gesamtfläche [Si]		
Wohnen/Essen/Kochen EG	Wand:	45 [dB]	16,89	45	1,13	45	4,83	50	13,60	45	36,44 [m²]	R'w.ges:	43,4 [dB]
	Fenster:	40 [dB]	1,85	40			6,43	45	8,56	40	16,84 [m²]	-	2 [dB]
	Rollladenkasten:	40 [dB]	0,16	40			0,57	45	0,75	40	1,48 [m²]		41,4
	Haustüre:	42 [dB]			3,70	42					3,70 [m²]	≥	
	SG:	62,94 [m²]									Summe Ss: 58,47 [m²]	erf. R'w.ges:	40 [dB]
												+ KAL:	0,6 [dB]
											KAL: 0,65 [dB]		40,6 [dB]
Arbeiten EG	Wand:	45 [dB]					3,85	50			3,85 [m²]	R'w.ges:	44,0 [dB]
	Fenster:	35 [dB]					1,85	40			1,85 [m²]	-	2 [dB]
	Rollladenkasten:	40 [dB]					0,16	45			0,16 [m²]		42,0
	SG:	10,24 [m²]									Summe Ss: 5,87 [m²]	≥ erf. R'w.ges:	40 [dB]
												+ KAL:	-1,4 [dB]
											KAL: -1,45 [dB]		38,6 [dB]
Schlafen/Ankleide OG	Wand:	45 [dB]	9,36	45	9,43	45					18,80 [m²]	R'w.ges:	43,2 [dB]
	Fenster:	40 [dB]			6,27	40					6,27 [m²]	-	2 [dB]
	Rollladenkasten:	40 [dB]			0,36	40					0,36 [m²]		41,2
	Boden:	50 [dB]			1,28	50					1,28 [m²]	≥	
	SG:	26,46 [m²]									Summe Ss: 26,70 [m²]	erf. R'w.ges:	40 [dB]
												+ KAL:	1,0 [dB]
											KAL: 1,01 [dB]		41,0 [dB]
Gast OG	Wand:	45 [dB]					2,35	50	12,13	45	14,47 [m²]	R'w.ges:	44,4 [dB]
	Fenster:	37 [dB]					4,19	42			4,19 [m²]	-	2 [dB]
	Rollladenkasten:	40 [dB]					0,24	45			0,24 [m²]		42,4
	SG:	15,62 [m²]									Summe Ss: 18,90 [m²]	≥ erf. R'w.ges:	40 [dB]
												+ KAL:	1,8 [dB]
											KAL: 1,80 [dB]		41,8 [dB]
Kind OG	Wand:	45 [dB]	10,83	45					5,89	45	16,72 [m²]	R'w.ges:	43,7 [dB]
	Fenster:	41 [dB]							4,19	41	4,19 [m²]	-	2 [dB]
	Rollladenkasten:	40 [dB]							0,24	40	0,24 [m²]		41,7
	SG:	18,52 [m²]									Summe Ss: 21,15 [m²]	≥ erf. R'w.ges:	40 [dB]
												+ KAL:	1,5 [dB]
											KAL: 1,51 [dB]		41,5 [dB]

Die Anforderungen aus dem Bebauungsplan "Wäldchenloch" werden erfüllt.

Oberrot, den 17.07.2026

seit 1951 FERTIGHAUS

Fertighaus Weiss GmbH
Ulf Klepsch
Dipl. Bauingenieur
74420 Oberrot
Gebäudetechnik
Stuttgarter Straße 40-42
Tel.: 07977/9777-63
Fax: 07977/9777-34