GEMEINDEVERWALTUNG BUDENHEIM

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

Fachbereich : 3
Bearbeiter : Herr Menjoulet
Aktenzeichen : 610-13

Datum : 15.09.2025

Drucksachen-Nr. : 0731-2025

Betr.:
Erste Änderung des Bebauungsplans „Dyckerhoff-Gelände" der Gemeinde Budenheim:

a) **Bestätigung der Abwägungsvorschlage zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB), der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Planabstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen**

b) **Zustimmung zum Bebauungsplanentwurf**

c) **Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB, der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Planabstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB**

Beratungsfolge:

Gremium: BUA	TOP:	Sitzungstermin:	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja: nein: Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / nein
Gremium: GR	TOP: 2	Sitzungstermin: 24.09.2025	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja: nein: Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / nein

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat nimmt die im Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Dyckerhoff-Gelände" eingegangene Stellungnahmen und die Abwägungsvorschläge (Anlage 1 zur Beschlussvorlage) zur Kenntnis und bestätigt den Vorschlag der Verwaltung zum Umgang mit den Stellungnahmen. Der abschließende Beschluss hierzu erfolgt im Rahmen der Gesamtabwägung vor dem Satzungsbeschluss.
2. Der Gemeinderat stimmt dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Dyckerhoff-Gelände" in der Form zu, wie er dem Gemeinderat in der heutigen Sitzung vorgelegen hat und dieser Beschlussvorlage als Anlage 4 (Begründung inkl. Umweltbericht und weiteren Anlagen 4a-c), Anlage 3 (Textliche Festsetzungen), Anlage 2 (Planzeichnungen) beigefügt ist.
3. Der Gemeinderat beschließt, die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss zur Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
5. Der Gemeinderat beschließt, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.
6. Die Verwaltung wird beauftragt, in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB einzuholen.

Begründung:

1. Planungsanlass / Planungserfordernis

Die BG Grundbesitzgesellschaft mbH & Co. KG entwickelt das ehemalige "Dyckerhoff-Gelände" in Budenheim. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens hat sich das Nutzungskonzept für Teile des Gebiets geändert. Im Baugebiet MI 2 sollen auch nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Getränken und ergänzendem Feinkost-Sortiment, Bäckereien, Cafés und Apotheken zulässig sein.
Hierzu ist der Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände" der Gemeinde Budenheim zu ändern.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Wesentliche Ziele der Planung sind:
- Schaffung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von nicht großflächigen Einzelhandels Betrieben im MI2
- Aufwertung der Nahversorgungssituation in Budenheim und im Plangebiet Dyckerhoff-Areal

Ferner soll die Schaffung einer barrierefreien Fußwegeverbindung zwischen den Planstraßen A und B des Neubaugebiets „Dyckerhoff-Gelände" geschaffen werden, um eine noch bessere Erreichbarkeit der neuen Einzelhandelsbetriebe aus der nahen Wohnbebauung zu ermöglichen.

3. Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet (Änderungsbereich) befindet sich am östlichen Rand der Gemeinde Budenheim und liegt an der Mainzer Landstraße.
Das Plangebiet ist Teil des ehemaligen Steinbruchbetriebs und war eine Brachfläche. Inzwischen fanden auf Grundlage des rechtswirksamen Bebauungsplans bereits erste vorbereitende Baumaßnahmen statt, die im Gesamtzusammenhang mit der Reaktivierung des gesamten Dyckerhoff-Geländes erfolgen.

4. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren gemäß §§ 2 ff BauGB mit einer Umweltprüfung geändert. Die Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange wird im Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung dargelegt.

Ergänzend zu den vorliegenden Planunterlagen wurden gutachterliche Stellungnahmen zum Verkehr, zum Lärmschutz und zum Einzelhandel eingeholt. Die Verwaltung führt die Beteiligungsverfahren mit den danach jeweils ergänzten und fortgeschriebenen Unterlagen durch, soweit sich keine grundlegenden Änderungen der Planinhalte ergeben.

Alle Unterlagen und Verfahrensschritte werden erst mit der Abwägung und dem Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat bestätigt.

Anlagen:

1. eingegangenen Stellungnahmen und die Abwägungsvorschläge
2. Planzeichnung des Änderungsbereichs
3. Textliche Festsetzungen
4. Begründung mit Umweltbericht
   a. Anlage zur Begründung und Umweltbericht: BBE Handelsberatung GmbH 08/2025, Auswirkungsanalyse zur geplanten Einzelhandelsentwicklung auf dem „Dyckerhoff-Gelände“ in der Gemeinde Budenheim, Mainzer Landstraße, Köln
   b. Anlage zur Begründung und Umweltbericht: Freudl Verkehrsplanung 06/2025, Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“ 1. Änderung verkehrliche Bewertung, Darmstadt
   c. Anlage zur Begründung: FIRU GfI 07/2025, Ergänzende Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“, Änderung Mischgebiet MI2 Budenheim, Kaiserslautern

Stellungnahme der Kämmerei: ~~erforderlich~~ / nicht erforderlich

Menjoulet	Kapp	Hinz
(Sachbearbeiter)	(Fachbereichsleiter)	(Bürgermeister)

Gemeinde Budenheim

1.Änderung Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“

Behandlung der Einzelstellungnahmen

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

Stand: 09.09.2025
Projekt: PKO 25-004

ÜBERSICHT EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat vom 10.07.2025 bis zum 04.08.2025 stattgefunden.

Mit Schreiben vom 30.06.2025 sind die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aufgefordert worden, zum Bebauungsplan-Vorentwurf bis zum 04.08.2025 Stellung zu nehmen.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB:

***Tabelle 1: Eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung* nach § 3 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Name / Institution	Schreiben vom

Tabelle 2: Eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung* nach *§ 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Name / Institution	Schreiben vom
1	Stellungnahmen ohne Anregungen und Bedenken / Stellungnahmen zur Kenntnisnahme	-
2	Bundesnetzagentur	04.07.2025
3	Mainzer Netze GmbH	08.07.2025
4	Deutsche Telekom Technik GmbH	11.07.2025
5	Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft m. b. H.	08.07.2025
6	Ministerium der Justiz Rheinland-Pfalz	08.07.2025
7	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz Landesarchäologie	14.07.2025
8	Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz	15.07.2025
9	Polizeipräsidium Mainz	15.07.2025
10	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd | Regionalstelle Wasser-, Abfallwirtschaft, Bodenschutz	22.07.2025
11	Deutscher Wetterdienst	23.07.2025
12	Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz	23.07.2025

Nr.	Name / Institution	Schreiben vom
13	Stadt Mainz	21.07.2025
14	Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP Direktion Landesdenkmalpflege	24.07.2025
15	Industrie- und Handelskammer für Rheinhessen	28.07.2025
16	Bundeswehr	07.07.2025
17	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald	30.07.2025
18	Vodafone GmbH	31.07.2025
19	Landesbetrieb Mobilität Worms	28.07.2025
20	Kreisverwaltung Mainz-Bingen	04.08.2025

FIRU Koblenz GmbH – Schloßstraße 5 – 56068 Koblenz – Tel.: 0261/914798-0 – FAX: 0261/914798-19 – E-Mail: FIRU-KO@FIRU-KO.de

Hinweis: In der nachfolgenden Würdigung sind die Stellungnahmen im Originaltext wiedergegeben und als solche durch kursive Schreibweise hervorgehoben.

Zeichenerklärung:

Änderungsbedarf (Änderung):

/ keine Änderung

TF Änderung der textlichen Festsetzungen

PL Änderung der Planzeichnung

BG Änderung / Einarbeitung der / in die Begründung / im Umweltbericht

FIRU Koblenz GmbH – Schloßstraße 5 – 56068 Koblenz – Tel.: 0261/914798-0 – FAX: 0261/914798-19 – E-Mail: FIRU-KO@FIRU-KO.de

EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN IM RAHMEN DER BETEILIGUNG NACH § 3 ABS. 1 / 2 BAUGB

FIRU Koblenz GmbH – Schloßstraße 5 – 56068 Koblenz – Tel.: 0261/914798-0 – FAX: 0261/914798-19 – E-Mail: FIRU-KO@FIRU-KO.de

EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN IM RAHMEN DER BETEILIGUNG NACH § 4 ABS. 1 / 2 BAUGB

FIRU Koblenz GmbH – Schloßstraße 5 – 56068 Koblenz – Tel.: 0261/914798-0 – FAX: 0261/914798-19 – E-Mail: FIRU-KO@FIRU-KO.de

EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN IM RAHMEN DER BETEILIGUNG NACH § 4 ABS. 1 / 2 BAUGB

1 Stellungnahmen ohne Anregungen und Bedenken / Stellungnahmen zur Kenntnisnahme

- Die Autobahn GmbH des Bundes
- EWR Netz GmbH
- FERNLEITUNGS-BETRIEBSGESELLSCHAFT MBH
- Erdgeschichtliche Denkmalpflege Direktion Landesarchäologie
- Grundstücksverwaltungsgesellschaft der Stadt Mainz mbH
- Rheinhessische Energie- und Wasserversorgungs-GmbH
- Landeshauptstadt Wiesbaden
- Kraftwerke Mainz-Wiesbaden AG
- Eisenbahn-Bundesamt
- Forstamt Rheinhessen
- AUFSICHTS- UND DIENSTLEISTUNGSDIREKTION Außenstelle Schulaufsicht
- Amprion GmbH
- Creos Deutschland GmbH
- Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Rheinhessen-Nahe-Hunsrück Abt. Landesentwicklung und ländliche Bodenordnung
- Südwestrundfunk
- Stadt Ingelheim
- Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH
- LandesAktionsGemeinschaft Natur und Umwelt Rheinland-Pfalz e.V.
- DB AG – DB Immobilien

2 Bundesnetzagentur Stellungnahme vom 04.07.2025

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
wir bestätigen den Eingang Ihrer Anfrage. Ihr Schreiben wurde an die in CC genannten Stellen weitergeleitet. Bitte beachten Sie die Zuständigkeitstrennung bei der Bundesnetzagentur. Für Planungs- oder Genehmigungsverfahren: Zukünftig richten Sie bitte Ihre Anfragen zu Planungs- oder Genehmigungsverfahren an die zuständige Stelle unterfolgender Adresse: Bundesnetzagentur, Referat 814, Postfach 80 01, 53105 Bonn oder unter der E-Mail-Adresse: verfahren.dritter.nabeg@bnetza.de Weitere Information entnehmen Sie bitte dem Link unter:	Der Stellungnahme wird gefolgt.	

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
www.netzausbau.de/Wissen/InformierenBeteiligen/VerfahrenDritter/de Für eine Funkbetreiberauskunft vom Referat 226: Zusätzlich haben Sie die Möglichkeit, eine Funkbetreiberauskunft (u. a. Richtfunk) gesondert per E-Mail an funkbetreiberauskunft@bnetza.de anzufragen. Dafür schicken Sie uns das vollständig ausgefüllte Formular (als Anhang per E-Mail), welches Sie unter folgendem Link finden: www.bnetza.de/648280 Wichtig: Wir haben das Formular aktualisiert. Bitte verwenden Sie die aktuelle Version V 3-2. Wenn Sie uns das Formular für eine Funkbetreiberauskunft bereits geschickt haben, dann müssen Sie nichts weiter unternehmen. Hinweise: (1) Für die Funkbetreiberauskunft ist die Angabe der Koordinaten im Formular zwingend erforderlich. Hierzu können Sie sich auch an den Planungsträger wenden. (2) Beträgt die Bauhöhe weniger als 20 Meter, dann ist eine Betroffenheit des Richtfunks unwahrscheinlich. In diesem Fall ist eine Richtfunk-Untersuchung nicht erforderlich.		

3 Mainzer Netze GmbH — Stellungnahme vom 08.07.2025

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB nehmen wir zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Dyckerhoff-Gelände“ wie folgt Stellung: Seitens der Mainzer Netze GmbH bestehen gegen die geplante Maßnahme grundsätzlich keine Einwände. Nach Überprüfung unseres Leitungs- und Anlagenbestandes befinden sich im Geltungsbereich des Änderungsplans keine Versorgungsleitungen oder sonstigen Anlagen der Mainzer Netze GmbH. Wir bitten dennoch um Berücksichtigung folgender Hinweise: • *Sollte es im weiteren Verlauf des Planverfahrens zu Änderungen der Planungsgrenzen oder zur Erweiterung des Geltungsbereichs kommen, bitten wir um erneute Beteiligung, um eine erneute Prüfung hinsichtlich möglicher Betroffenheiten unserer Anlagen zu ermöglichen.* • *Im Falle von Erdarbeiten oder sonstigen Bautätigkeiten*	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
außerhalb des aktuellen Geltungsbereichs ist im Vorfeld eine erneute Abstimmung mit der Mainzer Netze GmbH erforderlich, um eventuelle Leitungsrechte oder Schutzbereiche zu berücksichtigen. Für Rückfragen steht die Koordinierungsstelle unter Koordinierung@mainzer-netze.de jederzeit zur Verfügung. *Koordinierungsstelle MN || HNS11 - Tiefbau/Koordinierung*		

4 Deutsche Telekom Technik GmbH — Stellungnahme vom 11.07.2025

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 2 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die aktuellen Pläne sind unter https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html ersichtlich und jederzeit einsehbar. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Leitungen verlaufen außerhalb des Geltungsbereichs.	
Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen: Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Zur Versorgung mit	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Innerhalb der als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzten Flächen ist die Anlage von Leitungen grundsätzlich zulässig. Eine gesonderte Festsetzung hierzu ist nicht erforderlich.	

FIRU Koblenz GmbH – Schloßstraße 5 – 56068 Koblenz – Tel.: 0261/914798-0 – FAX: 0261/914798-19 – E-Mail: FIRU-KO@FIRU-KO.de

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich folgender Straßen stattfinden werden. 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 unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.		
Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Wir bitten daher sicherzustellen, dass • *für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,* • *entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."* • *der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und*	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	

FIRU Koblenz GmbH – Schloßstraße 5 – 56068 Koblenz – Tel.: 0261/914798-0 – FAX: 0261/914798-19 – E-Mail: FIRU-KO@FIRU-KO.de

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern, • *eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,* • *die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.*		
Anlage:		

FIRU Koblenz GmbH – Schloßstraße 5 – 56068 Koblenz – Tel.: 0261/914798-0 – FAX: 0261/914798-19 – E-Mail: FIRU-KO@FIRU-KO.de

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
		

5 Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft m. b. H. Stellungnahme vom 08.07.2025

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
von der vorgenannten Maßnahme werden weder vorhandene Anlagen noch laufende bzw. vorhersehbare Planungen der RMR-GmbH sowie der Mainline Verwaltungs-GmbH betroffen. Falls für Ihre Maßnahme ein Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft gefordert wird, muss sichergestellt sein, dass diese nicht im Schutzstreifen unserer Leitungen stattfindet. Sollten diese Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen werden, bitten wir um erneute Beteiligung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	

6 Ministerium der Justiz Rheinland-Pfalz Stellungnahme vom 08.07.2025

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
Ihre Eingabe vom 4. Juli 2025 ist in der Poststelle des rheinland-pfälzischen Ministeriums für Justiz eingegangen. Sie berichten in Ihrem Schreiben bezüglich der Änderung des Bebauungsplans „Dyckerhoff-Gelände“. Bedauerlicherweise können Ihre Angaben hier nicht zugeordnet. Ich kann daher nur anregen, sich hinsichtlich Ihres Anliegens unmittelbar an die betroffene Stelle zu wenden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	

7 Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz Landesarchäologie Stellungnahme vom 14.07.2025

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
in der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie sind im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches der o.g. Planung zwei archäologische Fundstellen verzeichnet („Budenheim 6.1-2“). Um das Jahr 1900 fanden sich im Bereich Mainzer Straße/Kaltenborn sowohl ein spätbronzezeitliches Beil, als auch ein römisches Brandgrab. Eine exakte Kartierung blieb leider aus; die Funde machen das später so tiefgreifend überprägte Areal dennoch zu einer archäologischen Verdachtsfläche. Grundsätzlich ist auch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen archäologischen Denkmale bekannt. Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der entsprechende Hinweis ist bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan enthalten.	

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
daher grundsätzlich an die Übernahme folgender Auflagen gebunden: *1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmal-schutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl.,1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.* *2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.* *3. Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich. Trotz dieser Stellungnahme ist die Direktion Landesarchäologie an den weiteren Verfahrens-schritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können. Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege zu den Baudenkmälern in Mainz und der Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte in Koblenz. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich. Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.*		

8 Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz — Stellungnahme vom 15.07.2025

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	

FIRU Koblenz GmbH – Schloßstraße 5 – 56068 Koblenz – Tel.: 0261/914798-0 – FAX: 0261/914798-19 – E-Mail: FIRU-KO@FIRU-KO.de

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben: Bergbau / Altbergbau: Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Dyckerhoff-Gelände" kein Altbergbau dokumentiert ist und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.		
Boden und Baugrund – allgemein: Nach unseren geologischen Informationen standen im Untergrund des Plangebietes vor etwaigen Veränderungen oberflächennah Mergel in Wechsellagerung mit Kalkstein des Tertiärs an. Teilbereiche können aufgrund der vorherigen Nutzung wieder aufgefüllt worden sein. Aufgrund der z.T. noch vorhandenen geologischen Situation sowie der Vornutzung empfehlen wir dringend eine vorgeschaltete projektbezogene Baugrunduntersuchung bzw. die Einschaltung eines Baugrundgutachters (Geotechniker). Die einschlägigen DIN-Normen, wie z.B. DIN 1054 und DIN 4020 und DIN EN 1997-1 und -2, sind zu beachten. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
- mineralische Rohstoffe Sofern es durch evtl. erforderliche landespflegerische Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu keinerlei Überschneidungen mit den im Regionalen Raumordnungsplan ausgewiesenen Rohstoffsicherungsflächen kommt, bestehen aus der Sicht der Rohstoffsicherung gegen das geplante Vorhaben keine Einwände.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
Geologiedatengesetz (GeoIDG) 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 An-zeige 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. Das LGB empfiehlt, die den Beauftragten (z. B. Ingenieurbüro, Bohrfirma) zur Übermittlung der Daten zu verpflichten. Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
unter https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html		

9 Polizeipräsidium Mainz — Stellungnahme vom 15.07.2025

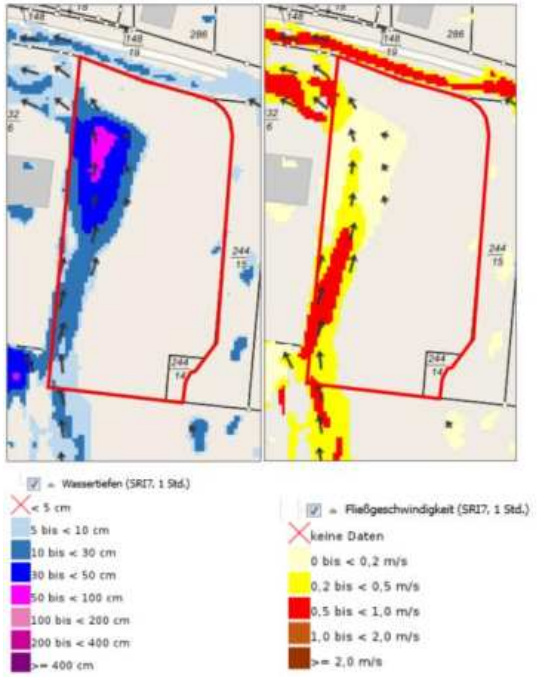
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
Im Rahmen der 1. Änderung der baulichen Nutzung des o. g. Plangebiets mit der angestrebten Zulassung nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe erfolgt diese Stellungnahme aus Sicht der städtebaulichen Kriminalprävention. Auch wenn in diesem frühen Stadium der Bebauungsplanungen keine Details hinsichtlich der baulichen Ausgestaltungen bekannt sind, ergehen nachfolgende Hinweise mit dem Ziel, bereits jetzt Hinweise zur Erhöhung der Sicherheit und des subjektiven Sicherheitsgefühls zu geben, um spätere potenzielle Angsträume und städtebaulich bedingte Kriminalitätsrisiken zu vermeiden. *Art der baulichen Nutzung* *Aus kriminalpräventiven Gesichtspunkten sollten Einzelhandelsbetriebe städtebaulich integriert und nicht isoliert geplant werden, dementsprechend sind Mischgebiete gegenüber einer monostrukturierten Nutzung zu bevorzugen. Durch eine Nutzungsmischung erfolgt eine Belebung der Bereiche zu den unterschiedlichsten Tageszeiten. Die stärkere Frequentierung steigert die soziale Kontrolle und fördert somit die subjektive aber auch die objektive Sicherheit. Da es sich im zur Rede stehenden Plangebiet auch in Zukunft um ein Mischgebiet handeln soll, wird diesen kriminalpräventiven Hinweisen Rechnung getragen. Ausgestaltung der Gebäude Schaufensterfronten zur Straße erhöhen die Einsehbarkeit und wirken präventiv Haupteingänge sollten gut sichtbar und barrierefrei sein. Haupteingänge sollten aus Klarglas bestehen, da schlecht überschaubare und dunkle Eingangsbereiche ein Unsicherheitsgefühl erzeugen können und gleichzeitig das Entdeckungsrisiko für potenzielle Täter senken Verwinkelungen und tote Ecken in den Eingangsbereichen sollten vermieden werden. Sofern Nischen und Ecken wegen der baulichen Gestaltung unvermeidbar sind, sollten sie transparent gestaltet werden. Erfahrungsgemäß wird bei aktuellen*	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
Neubauten der Thematik „Einbruchschutz“ nicht vollends Rechnung getragen. Aus kriminalpräventiven Gesichtspunkten ist es jedoch ratsam, bei Neubauprojekten geprüft und zertifiziert einbruchhemmende Elemente (zum Beispiel Fenster, Türen und Gitter gemäß DIN EN 1627 ab der Widerstandsklasse/Resistance Class 2) zu verwenden. Beleuchtungskörper im Außenbereich sollten aus vandalismusresistenten Materialien bestehen und in einer manipulationssicheren Höhe (ca. 3m) angebracht werden. Die Außenbeleuchtung sollte sich ab einem bestimmten Helligkeitswert in der Abenddämmerung automatisch einschalten. Parkflächen für PKW und Zweiräder Es sollten übersichtliche, beleuchtete, einsehbare und gesicherte Parkplätze geschaffen werden Kunden- und Lieferverkehr sind zu trennen. Abseits gelegene und nicht einsehbare Stellplätze vermeiden. Frei-, Grün- und überbaubare Flächen Auch der restliche, öffentlich begehbare Raum sollte mit ausreichender Beleuchtung ausgestattet und überschaubar gestaltet sein. Dies erhöht das subjektive Sicherheitsempfinden und ermöglicht eine frühzeitige Erkennung von Gefahrensituationen. Die Beleuchtung sollte eine Gesichtserkennung bei Dunkelheit aus ca. 4 - 5 Metern ermöglichen. Die Bepflanzung sollte so angeordnet werden, dass eine Einschränkung der Lichtkegel der Beleuchtung durch zu enge Bepflanzung oder fortgeschrittene Vegetation verhindert wird. In Hinsicht auf gute Sichtbeziehungen in Augenhöhe ist darauf zu achten, dass die Stammlänge von Bäumen min. 2 Meter beträgt. Grundstückseinfriedungen/ Sichtschutzmaßnahmen zu frei zugänglichen Grünflächen oder öffentlichen Bereichen sollten zur Vermeidung von Tatgelegenheiten die Höhe von einem Meter nicht überschreiten. Zudem sollte bei der Begrünung auf einen ausreichenden Pflanzabstand zu Gebäuden geachtet werden, um so zu verhindern, dass die Bepflanzung als Aufstiegshilfe zum Einstieg über das Dach oder Fenster im Obergeschoss genutzt wird. Klare Abgrenzung öffentlicher Flächen von Privatflächen durch niedrig wachsende Hecken, Einfriedungen und unterschiedliche Bodenbeläge. Zusammenfassung Die geplante Änderung der baulichen Nutzung bietet städtebaulich eine Chance zur Stärkung der Nahversorgung. Aus Sicht der Kriminalprävention ist jedoch auf eine gute städtebauliche Einbindung, Sichtbeziehungen,		

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
*Nutzungsvielfalt und Aufenthaltsqualität zu achten. Es wird empfohlen, die genannten Hinweise im weiteren Planungsverfahren zu berücksichtigen und bei Bedarf in textliche Festsetzungen oder Gestaltungsleitlinien zu überführen. Im Hinblick auf die Thematik Einbruchschutz wird empfohlen im weiteren Planungsverlauf mit dem Sachbereich Zentrale Prävention des Polizeipräsidium Mainz Valenciaplatz 2 - 455118 Mainz*ppmainz.zentralepraevention@polizei.rlp.de*06131 / 6531164Kontakt aufzunehmen, damit dieser beratend an der Gestaltung des Areals / der Gebäude mitwirken kann.*		

10 Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd | Regionalstelle Wasser-, Abfallwirtschaft, Bodenschutz — Stellungnahme vom 22.07.2025

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
1. Allgemeine Wasserwirtschaft - Gewässer/Hochwasserschutz *1.1 Sturzflutgefährdung* *Im Planbereich besteht eine geringe Gefährdung durch Sturzfluten infolge von Starkregen. Diese Gefährdung geht aus der Sturzflutgefahrenkarte des Landes Rheinland-Pfalz hervor. Sie bilden Wassertiefen, Fließgeschwindigkeiten und Fließrichtungen von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen ab. Für die Berechnung der Karten wurden Szenarien mit unterschiedlicher Niederschlagshöhe und -dauer betrachtet. Basis der Sturzflutgefahrenkarten ist ein einheitlicher StarkRegenIndex. Die beigefügte Karte für das vorliegende Plangebiet stellt ein sog. „außergewöhnliches Starkregenereignis“ (SRI 7, 1Std.) dar. Dies entspricht in etwa einer 100-jährlichen Eintrittswahrscheinlichkeit.* *Unter folgendem Link können Sie die Karten im WebGIS abrufen: https://wasserpor-tal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten* *Hier stehen auch die Karten für die Szenarien „extremes Starkregenereignis“ SRI 10 mit einer Regendauer von jeweils einer und vier Stunden zur Verfügung.*	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Thema Starkregen ist im rechtskräftigen Bebauungsplan behandelt. Durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung ergibt sich dahingehend kein veränderter Sachverhalt.	

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
 *Abb. 1: Sturzflutgefahrenkarte Wassertiefen und Fließgeschwindigkeit mit Fließrichtung für SRI 7, 1 Std.* *Im betrachteten Ereignisfall können im westlichen Teil des Plangebiet Wasserstände von bis zu 1,00 m bei Fließgeschwindigkeiten von bis zu 1 m/s auftreten. Hier befindet sich eine Abflussbahn durch das Plangebiet, die im weiteren Verlauf auf der Mainzer Landstraße nach Westen abfließt.* *Die vorliegende Bewertung bezieht sich auf den IST-Zustand des Plangebiets. Aufgrund von Veränderungen des Geländes, kann sich auch die Gefährdungslage entsprechend der vorhandenen Oberflächenstrukturen und Verhältnisse verändern. Dies sowie die Sicherung gesunder Arbeitsverhältnisse nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB ist in der weiteren Planung zu berücksichtigen. Dabei darf das Eigentum Dritter, das sich auch außerhalb des Plangebiets befinden kann nach Artikel 14 Abs. 1 GG nicht zusätzlich gefährdet werden. Es ist daher sicherzustellen, dass die durch die Planung ermöglichten Nutzungen keine*		

FIRU Koblenz GmbH – Schloßstraße 5 – 56068 Koblenz – Tel.: 0261/914798-0 – FAX: 0261/914798-19 – E-Mail: FIRU-KO@FIRU-KO.de

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
belastenden Auswirkungen auf benachbarte Bereiche haben. *Es ist zu beachten, dass es bei Starkregenereignissen überall zu einem Oberflächenabfluss kommen kann, wobei sich erst in Mulden, Rinnen oder Senken größere Wassertiefen und Fließgeschwindigkeiten bilden. Tiefliegende Bereiche bspw. können daher immer gefährdet sein und sollten daher baulich gesichert werden.* *Nur das Freihalten gefährdeter Bereiche ist der einzig sichere Schutz vor schadhaften Überflutungen infolge von Starkregenereignissen.* *Hinweise und Ausführungen zum Umgang mit Sturzfluten infolge von Starkregen sollten in die Begründung und daraus folgende Anforderungen in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden.*		
2. Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung *Gegen die Änderungen bestehen aus Sicht des Grundwasserschutzes und der Trinkwasserversorgung keine Bedenken. Die Stellungnahme v. 17.01.2023 zum Bebauungsplan hat auch hierzu Bestand bzw. Gültigkeit.*	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
3. Abwasserbeseitigung *Die Stellungnahme v. 17.01.2023 zum Bebauungsplan hat auch hierzu Bestand bzw. Gültigkeit*	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Entwässerung ist im rechtskräftigen Bebauungsplan behandelt. Durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung ergibt sich dahingehend kein veränderter Sachverhalt.	
4. Bodenschutz *Wie bereits in den Unterlagen dargestellt, ist die „Ablagerungsstelle Budenheim, Schießstand“ mit seinen Teilflächen A bis C betroffen (REGNUM 339 00 009 – 0211).* *Sofern die Vereinbarungen gem. des abgestimmten Bodenmanagementkonzeptes sowie die Anforderungen der Bundes-Bodenschutzverordnung insbesondere für den Wirkungspfad Boden – Mensch und Boden – Grundwasser beachtet werden, bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen die 1. Änderung des o. g. Bebauungsplans.*	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	

FIRU Koblenz GmbH – Schloßstraße 5 – 56068 Koblenz – Tel.: 0261/914798-0 – FAX: 0261/914798-19 – E-Mail: FIRU-KO@FIRU-KO.de

11 Deutscher Wetterdienst — Stellungnahme vom 23.07.2025

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
Der DWD hat keine Einwände gegen die von Ihnen vorgelegte Planung, da keine Standorte des DWD beeinträchtigt werden bzw. betroffen sind. *Hinweis: Wir möchten Sie bitten Ihre Anträge nebst Anlagen zukünftig in digitaler Form an die E-Mail-Adresse: PB24.TOEB@dwd.de zu senden. Sie helfen uns damit bei der Umsetzung einer nachhaltigen und digitalen Verwaltung.*	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	

12 Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz — Stellungnahme vom 23.07.2025

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
gegen das o.g. Vorhaben werden aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken vorgetragen. *Wir bitten im Zuge der Auswahl der Ausgleichsflächen nochmals beteiligt zu werden.* *Wir bitten Sie, uns eine Kopie Ihres Bescheids bzw. Ihrer Entscheidung zu übersenden. Für Ihre Unterstützung und Bemühungen bedanken wir uns im Voraus.*	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	

13 Stadt Mainz — Stellungnahme vom 21.07.2025

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Dyckerhoff-Gelände" nimmt die Stadt Mainz wie folgt Stellung: *Die Gemeinde Budenheim beabsichtigt, den Bebauungsplan "Dyckerhoff-Gelände" (rechtskräftig seit dem 31.08.2023) im Hinblick auf die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten.* *Kernsortimenten im Mischgebiet "MI 2" zu ändern.* *Der rechtskräftige Bebauungsplan "Dyckerhoff-Gelände" setzt fest, dass im Mischgebiet Einzelhandelsbetriebe mit innenstadt-*	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	

FIRU Koblenz GmbH – Schloßstraße 5 – 56068 Koblenz – Tel.: 0261/914798-0 – FAX: 0261/914798-19 – E-Mail: FIRU-KO@FIRU-KO.de

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
oder nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten gem. Sortimentsliste (vgl. Ziffer 1.5) nicht zulässig sind (s, textliche Festsetzungen Ziffer 1.2.1). Gemäß Begründung zum Bebauungsplan "Dyckerhoff-Gelände" dient diese Festsetzung dem Schutz des integrierten Bereiches in der Ortsmitte, konkret des "Versorgungsbereiches Nahversorgung" an der Mainzer Landstraße und der zentralen Versorgungsbereiche in den Nachbargemeinden. Die unzulässigen Nutzungen ergeben sich aus der Budenheimer Sortimentsliste. *Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Dyckerhoff-Gelände" sieht nunmehr eine Untergliederung des Mischgebietes "MI 2" in die Teilgebiete "MI 2.1" und "MI 2.2" vor. Die textliche Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung sieht nun folgende Formulierung vor:* *"Im Mischgebiet sind abweichend von § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit innenstadt- oder nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten gem. Sortimentsliste (vgl. Ziffer 11.5) nicht zulässig. Davon abweichend sind im Teilbaugebiet MI 2.1 im Erdgeschoss nichtgroßflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten gem. Sortimentsliste (vgl. Ziffer 11.5) allgemein zulässig. (§ 1.Abs. 5 und Abs. 7BauNVWO).* *Anlass für die Planänderung ist gemäß Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Dyckerhoff-Gelände", dass sich das Nutzungskonzept nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens für Teile des Gebietes geändert hat. Im Mischgebiet "MI 2.1" sollen nun auch nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Getränken und ergänzendem Feinkost-Sortiment, Bäckereien, Cafes und Apotheken zulässig sein. Ziel der Planung ist, die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von nichtgroßflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Mischgebiet "MI 2.1" zu schaffen sowie die Nahversorgungssituation in Budenheim und im Plangebiet "Dyckerhoff-Gelände" aufzuwerten. Planungs- und Standortalternativen, welche die Ziele der Planänderung in vergleichbarer Weise erfüllen, seien nicht erkennbar.*		
Das in der Begründung zum Bebauungsplan "Dyckerhoff-Gelände" formulierte Ziel, den integrierten Versorgungsbereich in	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Bei der Aufstellung des Bauungsplans wurde davon	

FIRU Koblenz GmbH – Schloßstraße 5 – 56068 Koblenz – Tel.: 0261/914798-0 – FAX: 0261/914798-19 – E-Mail: FIRU-KO@FIRU-KO.de

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
der Ortsmitte, den "Versorgungsbereich Nahversorgung" an der Mainzer Landstraße und die zentralen Versorgungsbereiche der Nachbargemeinden zu schützen, wird durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes konterkariert. Die nun vorgelegte Planänderung ist dabei im Kontext mit der geplanten Ansiedlung eines Vollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von 2.000 m² im ca. 300 Meter entfernten Plangebiet des Bebauungsplanes "Kirchstraße" zu sehen und verschärft die negativen Auswirkungen noch zusätzlich. *Insgesamt würden damit perspektivisch am östlichen Rand von Budenheim und nur einige hundert Meter von der Gemarkungsgrenze zur Stadt Mainz rd. 2.800 m² Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente entstehen. Zum Vergleich: Im Rahmen der Auswirkungsanalyse (BBE, 2021) zur geplanten Einzelhandelsentwicklung an der Mainzer Landstraße wurde durch die BBE Handelsberatung der Einzelhandelsbestand in Budenheim aufgenommen: Danach weist das Sortiment „Nahrungs- und Genussmittel“ in Budenheim eine Gesamtverkaufsfläche von 1.660 m” auf.* *Mit der Verlagerung des Vollsortimenters in das Plangebiet des Bebauungsplanes „Kirchstraße“ und der Neuschaffung weiterer 800 m” Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente im „Dyckerhoff-Gelände“ wird rechnerisch deutlich mehr als die gesamte - bislang in integrierter Lage befindliche Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente - in den östlichen Siedlungsbereich von Budenheim verschoben. In den integrierten Lagen verbleiben neben einem Discounter nur noch (wenige) kleinteilige Anbieter wie z.B. Bäckereien.* *Damit werden die negativen Auswirkungen — insbesondere in Form von Kaufkraftabflüssen — auf die zentralen Versorgungsbereiche des Mainzer Stadtgebiets zunehmend verstärkt. Im Fokus stehen hier die zentralen Versorgungsbereiche der Mainzer Stadtteile Mombach und Gonsenheim. Aber auch für den städtebaulich integrierten Bereich Ortsmitte der Gemeinde Budenheim ist durch die geplanten Einzelhandelsansiedlungen entlang der Mainzer Landstraße mit Kaufkraftabflüssen zu rechnen, welche durch die geplante Einzelhandelsansiedlung im Plangebiet "Dyckerhoff-Gelände" zudem weiter verstärkt wird.*	ausgegangen, dass die Nahversorgung im Plangebiet vorwiegend durch den neuen Einzelhandelsstandort „Kirchstraße“ gedeckt werden soll. Eine Ansiedlung von ergänzender Nahversorgung im Pangebiet wurde als unwahrscheinlich erachtet. Um Fehlentwicklungen im Bereich des zentrenrelevanten Einzelhandels zu vermeiden, wurde vorsorglich die Einzelhandelsnutzung ohne weitere Differenzierung vollständig ausgeschlossen. Da inzwischen die Möglichkeit der Ansiedlung eines ergänzenden Nahversorgungsangebots gesehen wird, wird die Beschränkung des Einzelhandels entsprechend nachjustiert. Nach wie vor soll der überwiegende Teil der zentrenrelevanten Kernsortimente ausgeschlossen werden. Zum Bebauungsplan wurde eine Auswirkungsanalyse erstellt. Die Auswirkungsanalyse zeigt unter Berücksichtigung der aktuellen Einzelhandelsentwicklung in Budenheim, dass keine nachteiligen Effekte auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnahe Versorgung in Budenheim und den Nachbargemeinden zu erwarten sind. Für die analysierten Stadtteile von Mainz ergeben sich lediglich Umsatzumlenkungen von bis zu 3 %. Es wird auf die detaillierten Ergebnisse und die Begründung der Auswirkungsanalyse verwiesen. Die Standortentscheidung innerhalb des Plangebiets obliegt der Gemeinde Budenheim. Sofern im Ortszentrum keine geeigneten Standorte für den Lebensmitteleinzelhandel zur Verfügung stehen, kann ein Ansiedlung im Osten der Gemeinde zumindest zur Verringerung der Einkaufsfahren beitragen, da sich aufgrund der ohnehin starken Orientierung in Richtung Mainz Mitnahme-Effekte ergeben.	

FIRU Koblenz GmbH – Schloßstraße 5 – 56068 Koblenz – Tel.: 0261/914798-0 – FAX: 0261/914798-19 – E-Mail: FIRU-KO@FIRU-KO.de

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
Die gezielte Ansiedlung nachversorgungsrelevanter Einzelhandelsbetriebe an nicht-integrierte Standorte entlang der Mainzer Landstraße — einer Ausfallstraße — wird kritisch gesehen. Sie stellt eine Entwicklung dar, die sich von fußläufig. erreichbaren Nahversorgungsangeboten in integrierter Lage hin zu autoorientierten Standorten in nicht-integrierter Lage verlagert und damit als städtebaulich äußerst problematisch zu bewerten ist. Durch die beschriebene Einzelhandelsentwicklung wird die fußläufige Erreichbarkeit von nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben in zentralen Lagen sukzessive für einen Großteil der Budenheimer Bevölkerung gefährdet. Die im Anhang beigefügten Karten veranschaulichen zum einen die fußläufige Erreichbarkeit des bestehenden REWE-Marktes in der Binger Straße 4 innerhalb eines Einzugsbereichs von 12,5 Gehminuten und zum anderen die fußläufige Versorgungslage nach der geplanten Verlagerung des REWE-Marktes an den Standort "Kirchstraße/Mainzer Landstraße" mit 2.000 m² Verkaufsfläche im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Kirchstraße". Aus der Gegenüberstellung geht deutlich hervor, dass ein großer Teil der Budenheimer Bevölkerung— insbesondere im westlichen Gemeindegebiet — künftig nur noch durch den Netto-Discountmarkt fußläufig versorgt wird. Der REWE-Vollsortimenter ist für viele Bewohner:innen von Budenheim nach der Verlagerung nicht mehr fußläufig erreichbar: Weniger als die Hälfte der Budenheimer können den neuen Standort zu Fuß erreichen. Der Altstandort des REWE-Marktes dagegen ist von ca. 80 % der Wohnbevölkerung zu Fuß erreichbar (siehe Karten). Die derzeitige Planung, die eine zusätzliche Geschossfläche von bis zu 1.200 m² für zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen noch weiter östlich vorsieht, trägt zu einer weiteren Verschärfung dieser Situation bei.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Mit der Änderung des Bebauungsplans können Nahversorgungsangebote für die zukünftigen Bewohner im „Dyckerhoff-Gelände“ geschaffen werden. Die Planung geht von ca. 1.100 neuen Einwohnern aus. Der Standort liegt in direkter Nähe zu den künftigen neuen Wohnungen. Zusätzlich liegt das neue Wohngebiet Wäldchenloch mit geschätzt 480 künftigen Bewohnern in fußläufiger Erreichbarkeit. Einzelhandelsbetriebe werden, insbesondere in kleineren Gemeinden, regelmäßig nicht allein durch die Kunden in fußläufiger Erreichbarkeit getragen. Insofern stellt die Lage an der Mainzer Landstraße in direkter Nähe zu einer Bushaltestelle einen geeigneten Standort dar, um das notwendige zusätzliche Kundenpotenzial zu erreichen. Über den für Radfahrer freigegebenen Gehweg an der Mainzer Landstraße sowie über die Wiesmoorer Straße ist der Standort außerdem für den Radverkehr aus dem gesamten Siedlungsgebiet gut erreichbar. Die kartographischen Darstellungen der Stadt Mainz zur Erreichbarkeit des REWE-Altstandortes zeigen, dass ein Teil des Baugebiets Wäldchenloch sowie das gesamte Baugebiet Dyckerhoff-Gelände außerhalb der fußläufigen Erreichbarkeit der bestehenden Einzelhandelsbetriebe liegen. Auch der geplante neuen REWE-Standort wird teilweise nicht fußläufig erreichbar sein: die Gehstrecke zu den Wohn- und Mischgebieten des Neubaugebiets Dyckerhoff-Gelände beträgt zwischen ca. 650 und 1000 m. Somit wird an manchen Stellen die von der Stadt Mainz genannten maximale fußläufige Entfernung von 875 m (12,5 Gehminuten mit 4,2 km/h) überschritten. Durch den geplanten Nahversorger kommt die Gemeinde dem Ziel näher, allen Bewohnern fußläufig erreichbare Nahversorgungsangebote anzubieten. Die Verkaufsfläche des Netto-Discountermarkts im Ortszentrum wird aktuell um ca. 270 m² auf 993 m²	

FIRU Koblenz GmbH – Schloßstraße 5 – 56068 Koblenz – Tel.: 0261/914798-0 – FAX: 0261/914798-19 – E-Mail: FIRU-KO@FIRU-KO.de

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
	erweitert. Dadurch bleibt das Nahversorgungsangebot für das Ortszentrum trotz der Verlagerung des REWE-Vollsortimenters auf einem guten Niveau.	
Gemäß der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Dyckerhoff-Gelände" trägt die vorliegende Planung dem Ergebnis des Einzelhandelskonzeptes Rechnung. Das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Budenheim empfiehlt jedoch lediglich den Standort "Versorgungsbereich Nahversorgung" im Plangebiet des Bebauungsplanes "Kirchstraße" für die Ansiedlung des geplanten, großflächigen Vollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von 2.000 m². Bereits die geplante Ansiedlung des Vollsortimenters bedurfte eines Zielabweichungsverfahrens, aufgrund dessen nicht-integrierter Lage. *Die Ansiedlung weiterer kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe entlang der Mainzer Landstraße und hier insbesondere im o. g. Mischgebiet "MI 2.1" wird im Einzelhandelskonzept der Gemeinde Budenheim nicht explizit empfohlen. Es findet sich im Einzelhandelskonzept kein Hinweis, dass der vorgesehene Standort für nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe städtebaulich vertretbar sei. Dementsprechend stellt sich die Frage, inwiefern die vorliegende Planänderung dem Ergebnis des Einzelhandelskonzeptes Rechnung trägt, da einem Einzelhandelskonzept auch immer ein Standortkonzept mit entsprechender Ausweisung von zentralen Versorgungsbereichen zugrunde liegen sollte.*	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Auswirkungsanalyse zeigt unter Berücksichtigung der aktuellen Einzelhandelsentwicklung in Budenheim, dass im Grundzentrum Budenheim weiterhin ein Versorgungsdefizit im Bereich der Nahversorgung besteht, dem durch die Planung entgegengewirkt wird. Es wird auf die detaillierten Ergebnisse und die Begründung der Auswirkungsanalyse verwiesen. Das Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Budenheim wurde 2018 beschlossen, bevor eine konkrete Planung für das Dyckerhoff-Gelände vorlag. Die Aufstellung des Bebauungsplans „Dyckerhoff-Gelände“ wurde erst im August 2019 und die Satzung im Mai 2023 beschlossen. Dementsprechend könnte das Einzelhandelskonzept nicht der geänderten Situation mit der Ansiedlung von mehr als 1.100 Neubewohner am östlichen Ortsrand Rechnung tragen. Die vorliegende Planänderung trägt den Grundsätzen des Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Budenheim von 2018 Rechnung. Das Konzept weist darauf hin (S. 27), dass das Ortszentrum nicht als zentraler Versorgungsbereich eingestuft werden kann, einerseits wegen des geringen Besatzes und der Zerstreuung von Einzelhandelsbetrieben und andererseits weil keine Potenzialstandorte für die Ansiedlung größerer Einzelhandelsbetriebe in diesem Bereich zur Verfügung stehen. Dementsprechend wird die Ansiedlung neuer Einzelhandelsbetriebe außerhalb des Ortszentrums als erforderlich gesehen um den erforderlichen Ausbau der Versorgungsfunktionen zu ermöglichen. Außer dem geplanten REWE-Neubau wird „auch die Abrundung des Lebensmittelsegmentes durch weitere nahversorgungsrelevante Nutzungen unter	

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
	Berücksichtigung der derzeit defizitären Angebotssituation als sinnvoll erachtet, um die wohnungsnahe Grundversorgung in der Gemeinde Budenheim zu verbessern“ (S. 28). Allerdings sollten „vor dem Hintergrund des demografischen Wandels hierbei nur Standorte mit einem Wohngebietsbezug für den Ausbau der nahversorgungsrelevanten Angebotsstrukturen in Betracht gezogen werden.“ Der geplante Nahversorger, der in einem Wohn- und Mischgebiet für mehr als 1.100 künftige Einwohner liegt, entspricht eindeutig dieser Bedingung.	
Das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Budenheim wurde im Jahr 2018 fertiggestellt. Der Bebauungsplan "Dyckerhoff-Gelände" ist seit dem 31.08.2023 rechtskräftig. Somit müsste das Einzelhandelskonzept bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "Dyckerhoff-Gelände” als Grundlage für die Einzelhandelsfestsetzungen gedient haben. Für die Stadt Mainz ist nicht nachvollziehbar, inwiefern sich seither neue Tatsachen, die eine Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben in nicht-integrierter Lage im Mischgebiet "MI 2.1" rechtfertigen, ergeben haben könnten. Die angeführte Begründung, dass die Gemeinde Budenheim aufgrund der derzeitigen Angebotslage und der damit verbundenen hohen Kaufkraftabflüsse seine Funktion als Grundzentrum nicht in vollem Umfang erfüllen könne, wird vor dem Hintergrund der geplanten Ansiedlung eines Vollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von 2.000 m² äußerst kritisch gesehen. Weiter wird darauf hingewiesen, dass sie die fußläufige Nahversorgungssituation in Budenheim durch die vorliegende Änderung zum Bebauungsplan "Dyckerhoff-Gelände" weiter verschärfen wird (s.o.).	s.o.	
Die Presseberichterstattung (vgl. AZ vom 15.07.2025, S. 17; Sensor-Artikel vom 06.05.2025) sowie die in der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes aufgeführten Sortimente für den geplanten nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit Lebensmitteln und Getränken, insbesondere im Feinkost-Sortiment, und einer Bäckerei mit Cafe deuten darauf hin, dass die Planänderung in unmittelbarem Zusammenhang mit der	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan dieser regelt allgemein die Zulässigkeit der Einzelhandelsnutzungen unabhängig von konkreten Vorhaben. Dessen ungeachtet Stellen nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe u. a. einen geeigneten	

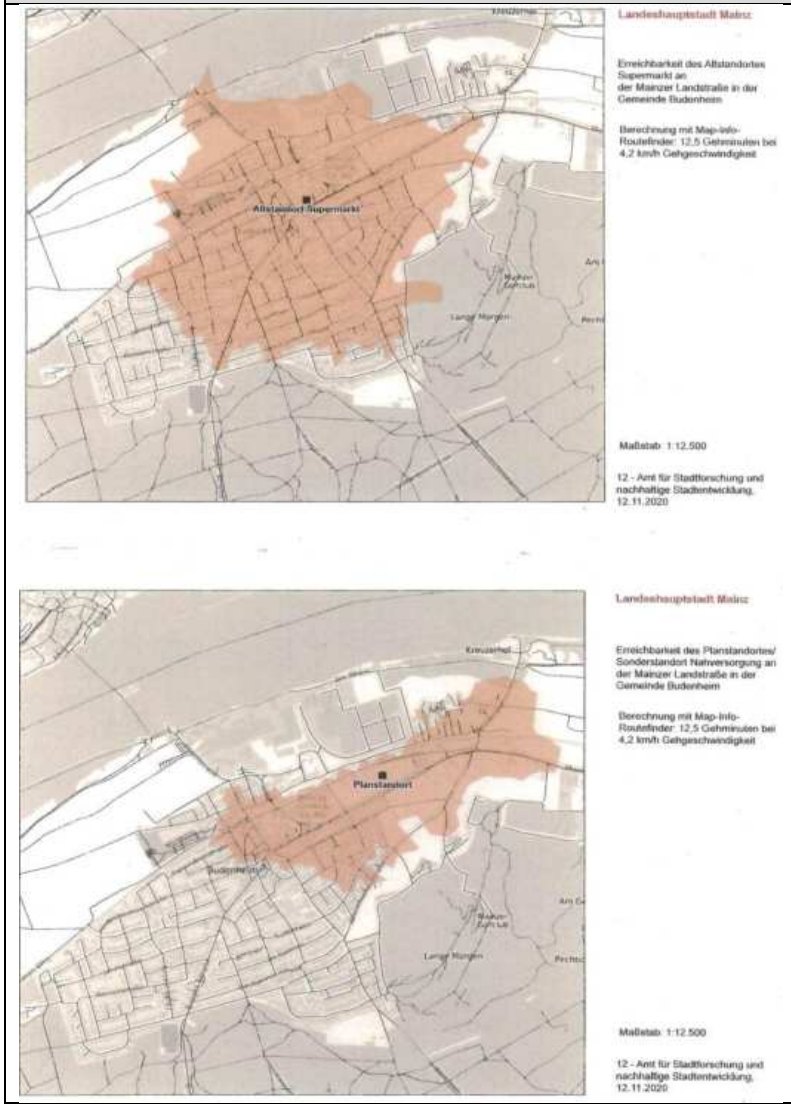
FIRU Koblenz GmbH – Schloßstraße 5 – 56068 Koblenz – Tel.: 0261/914798-0 – FAX: 0261/914798-19 – E-Mail: FIRU-KO@FIRU-KO.de

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
beabsichtigten Ansiedlung des italienischen Supermarktes "Rallo" steht. Seitens der Stadt Mainz wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass keine unzulässige Wettbewerbslenkung, also keine bloße Wirtschaftsförderung bestimmter Händler, im Rahmen der Bauleitplanung stattfinden darf. Wirtschaftsförderung ist in der Bauleitplanung grundsätzlich unzulässig, wenn sie nicht im Einklang mit den städtebaulichen Zielen steht. Die Bauleitplanung muss sich auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung beziehen und darf nicht primär auf die wirtschaftliche Betrachtung eines bestimmten Ansiedlungsvorhabens abzielen. Die städtebauliche Erforderlichkeit der Planänderung wird seitens der Stadt Mainz auf Basis der o. g. und detailliert geschilderten Aspekte jedoch kritisch hinterfragt. *Es wird empfohlen, den geplanten italienischen Supermarkt im städtebaulich integrierten Bereich Ortsmitte der Gemeinde Budenheim anzusiedeln. Aufgrund der geplanten Verlagerung des REWE-Marktes wird in der Binger Straße 4 ein Ladengeschäft frei, welches die erforderliche Größe zur Verfügung stellt, um einen nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit Getränken und ergänzendem Feinkostsortiment dort anzusiedeln.*	Nutzungsbaustein dar, um im geplanten Mischgebiet die angestrebte Nutzungsmischung zu erreichen. Insofern dient die Bauleitplanung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Der aktueller REWE Standort steht der Gemeinde in absehbarer Zeit nicht zu Verfügung, weil er in privater Hand liegt. Die Gemeinde sieht ein, dass die Ansiedlung von Einzelhandel und Wohnen auf dieser Fläche wünschenswert wäre. Allerdings wäre aus Sicht der Gemeinde diese zentrale Lage besser für Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevantem Sortiment als für ein Nahversorger geeignet. Innenstadtrelevanter Einzelhandel ist außerhalb des Ortszentrums nicht genehmigungsfähig.	
Aus den o. g. Gründen kann die Stadt Mainz die Planänderung zum Bebauungsplan "Dyckerhoff-Gelände" nicht befürworten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
Ergänzend weisen wir darauf hin, dass sich ausschließlich in der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Dyckerhoff-Gelände" eine Beschränkung der Geschossfläche für Einzelhandel für das Mischgebiet "MI 2.1" findet. Es wird erläutert, dass die Beschränkung auf die ausschließliche Zulässigkeit der Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss sowie den bestehenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,6 eine maximale Grundfläche von ca. 1.180 m² ergebe. *Somit sei sichergestellt, dass auch eine Agglomeration kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Größe von 1.200 m² Geschossfläche (dies entspricht ca. 800 m² Verkaufsfläche) bliebe, ab der nach § 11 Abs. 3 BauNVO regelmäßig städtebaulich relevante Auswirkungen zu erwarten seien, Die Stadt Mainz weist daraufhin, dass die*	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Wie in der Begründung ausgeführt ergibt sich die Flächenbegrenzung für die Einzelhandelsnutzung durch die Abgrenzung des Teilbaugebiets im Zusammenhang mit der zulässigen GRZ sowie der horizontalen Gliederung des Mischgebiets mit Beschränkung der Einzelhandelsnutzung auf das Erdgeschoss. Weitergehende Festsetzung zur Einschränkung sind daher nicht erforderlich. Für die Festsetzung von gebietsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen besteht zudem keine Rechtsgrundlage.	

FIRU Koblenz GmbH – Schloßstraße 5 – 56068 Koblenz – Tel.: 0261/914798-0 – FAX: 0261/914798-19 – E-Mail: FIRU-KO@FIRU-KO.de

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
Flächenbegrenzung für Einzelhandelsnutzungen in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verbindlich zu verankern ist, um deren Rechtswirksamkeit zu gewährleisten.		
Eine Kopie dieses Schreibens geht an die Obere Landesplanungsbehörde sowie die Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	

FIRU Koblenz GmbH – Schloßstraße 5 – 56068 Koblenz – Tel.: 0261/914798-0 – FAX: 0261/914798-19 – E-Mail: FIRU-KO@FIRU-KO.de

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	

14 Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP Direktion Landesdenkmalpflege — Stellungnahme vom 24.07.2025

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
da die Bearbeitung von Planungsvorhaben jeglicher Art innerhalb der GDKE, Direktion Landesdenkmalpflege durch die Geschäftsstelle Praktische Denkmalpflege erfolgt, dürfen wir Sie darum bitten, anstatt der allgemeinen Mail-Adresse landesdenkmalpflege@gdke.rlp.de zukünftig direkt die geschaeftsstelle-praktischeDenkmalpflege@gdke.rlp.de anzuschreiben. *Bitte ändern Sie Ihren Mail-Verteiler dahingehend ab.* *Diese Änderung gilt allein für die Direktion Landesdenkmalpflege; unsere Stellungnahmen betreffen allein die von uns vertretenen Belange. Stellungnahmen der Direktion Landesarchäologie sowie der Landesarchäologie, Referat Erdgeschichte sind nach wie vor gesondert einzuholen. Sollten Welterbestätten betroffen sein, so ist auch das Welterbesekretariat zu adressieren.*	Der Stellungnahme wird gefolgt.	

15 Industrie- und Handelskammer für Rheinhessen — Stellungnahme vom 28.07.2025

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
zu o.g. Planungen beziehen wir wie folgt Stellung: *Wir begrüßen die Planungen. Sie tragen dazu bei, die Unterversorgung Budenheims mit Einzelhandelsgeschäften zu reduzieren. Davon profitiert der Gewerbe- und Wohnstandort Budenheim.*	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	

16 Bundeswehr — Stellungnahme vom 07.07.2025

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
unsere Stellungnahme vom 30.01.2023 bleibt weiterhin bestehen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung ergibt sich kein geänderter Sachverhalt für die Bundeswehr.	

FIRU Koblenz GmbH – Schloßstraße 5 – 56068 Koblenz – Tel.: 0261/914798-0 – FAX: 0261/914798-19 – E-Mail: FIRU-KO@FIRU-KO.de

17 Schutzgemeinschaft Deutscher Wald — Stellungnahme vom 30.07.2025

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
Die Schutzgemeinschaft Deutscher Wald - Landesverband Rheinland-Pfalz e.V. nimmt wie folgt Stellung: *1. Naturschutz & Artenschutz* *Die Fläche war brachliegend, beherbergt teils städtische Sukzessionsgemeinschaften und ist nachgewiesener Lebensraum für bedrohte Arten wie Mauereidechsen. Die Umsiedlung durch Fachbüro BG Natur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist positiv zu würdigen.* • *Wir fordern, dass die Artenschutzmaßnahmen vollständig dokumentiert und fachlich begleitet werden.* • *Langfristige Ausgleichsmaßnahmen wie das Anlegen von Trockenmauern, Sandflächen oder Blühwiesen sollten integraler Teil der Bauleitplanung sein.*	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Fachbelang Natur- und Artenschutz ist im rechtskräftigen Bebauungsplan abschließend behandelt. Durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung ergibt sich dahingehend kein veränderter Sachverhalt.	
2. Boden- und Wasserschutz *Die geplante stationäre Bodenbehandlungsanlage ist aufgrund der Altlasten notwendig. Der Ablauf der Genehmigung (Öffentlichkeitsbeteiligung, Erörterungstermine nach BImSchG) muss transparent dokumentiert und überwacht werden.* • *Wir fordern klare Regelungen zur Emissionsbegrenzung von Staub, Lärm und ggf. Schadstoffen.* • *Es muss gewährleistet sein, dass Risiko für angrenzende Wälder und Grundwasser minimalisiert wird.*	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Fachbelang Boden- und Wasserschutz ist im rechtskräftigen Bebauungsplan abschließend behandelt. Durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung ergibt sich dahingehend kein veränderter Sachverhalt.	
3. Landschaftsbild und Biotopvernetzung *Die ehemalige Industriekulisse entwickelte sich zu einem Trittsteinbiotop mit artenreichen Magerrasen, Trockenrasen und Pioniergehölzen.* • *Wir appellieren an die Gemeinde und Investor: Erhalten Sie mindestens Teile dieser natürlichen Sukzessionsflächen als Identitätselement und ökologischen Puffer.* • *Die geplante Wohnbebauung sollte mit reichen Grünflächen, extensiver Beweidung und Flächen für Insekten und Amphibien durchsetzt sein.*	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Fachbelang Landschaftsbild- und Biotopvernetzung ist im rechtskräftigen Bebauungsplan abschließend behandelt. Durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung ergibt sich dahingehend kein veränderter Sachverhalt.	
4. Soziale und ökologische Stadtentwicklung *Weiterhin sind entscheidend:*	Die Stellungnahme wird gefolgt. Ein Planungsziel ist es die Stärkung der fußläufigen	

FIRU Koblenz GmbH – Schloßstraße 5 – 56068 Koblenz – Tel.: 0261/914798-0 – FAX: 0261/914798-19 – E-Mail: FIRU-KO@FIRU-KO.de

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
• *Nachhaltige Mobilitätskonzepte: Fuß- und Radwege, Anbindung an ÖPNV, geringer Autoverkehr.*	Erreichbarkeit zwischen dem neuen Quartier und des Nahversorgungsangebots. Zudem in ca. 250 m Entfernung eine Bushaltestelle, im Bereich von WA 1, geplant. Es wird auf die Ausführungen in der Begründung verwiesen.	
Die SDW begrüßt grundsätzlich die Wiederbelebung des Areals, fordert jedoch eine umfassende ökologische Begleitung, öffentlichen Dialog und sozial ausgewogene Ausgestaltung. So kann das Projekt zum Vorzeigeprojekt für nachhaltige Stadtentwicklung und Naturschutz in Rheinland-Pfalz werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	

18 Vodafone GmbH — Stellungnahme vom 31.07.2025

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
Weiterführende Dokumente: • *Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH* • *Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH* • *Zeichenerklärung Vodafone GmbH* • *Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH*	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	

19 Landesbetrieb Mobilität Worms — Stellungnahme vom 28.07.2025

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
nach Prüfung der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen können wir mitteilen, dass seitens des LBM Worms, keine	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
grundsätzlichen Bedenken gegen die Bauleitplanung der Gemeinde Budenheim - 1. Änderung des Bebauungsplans „Dyckerhoff-Gelände“ bestehen. *Es befinden sich derzeit in unserem Fachbereich keine raumbedeutsamen Maßnahmen in der Planung, die hierbei berücksichtigt werden müssten.*		
Wir bitten die Geh- und Radwegverbindung mit dem LBM Worms, Fachgruppe Planung, Fachteam Radwege, frühzeitig abstimmen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
Sofern sich durch die Änderung des Nutzungskonzeptes Änderungen in der Belastung der Knotenpunkte mit dem klassifizierten Straßennetz ergeben, ist deren Leistungsfähigkeit gesondert nachzuweisen.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Zum Entwurf wurde eine Verkehrsgutachten erstellt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass alle untersuchten Knotenpunkte leistungsfähig sind. Es wird auf die Ausführung in der Begründung und das Gutachten verwiesen.	

20 Kreisverwaltung Mainz-Bingen — Stellungnahme vom 04.08.2025

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
Aus Sicht der Unteren Landesplanungsbehörde bestehen folgende Anmerkungen *1.1. Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 1 Abs. 4 BauGB Bauleitpläne immer den Zielen der Raumordnung anzupassen sind, entgegen den Ausführungen der Begründung unter Ziff. 3.1. i.V.m. § 4 Abs. 1 ROG sind „bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen [...] Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen“. Der folgende Passus der Begründung (Seite 6, Ziff. 3.1.) ist daher falsch und entsprechend anzupassen:* *1.1.1. Begründung S.6 Ziff. 3.1 „Die Planänderung wird als nicht raumbedeutsam bewertet. Deshalb werden die Ziele nicht als bindend erachtet.“*	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Begründung wird angepasst.	Begr.
1.2. Bezüglich des Agglomerationsgebots gemäß Z 61 des Landesentwicklungsprogramms (LEP) IV kann der Argumentation der Begründung gefolgt werden. Sofern wie geschildert die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandelsbetrieben nicht vorgesehen und diese wirksam	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
ausgeschlossen wird, stehen der Planung keine Ziele der Raumordnung entgegen.		
1.3. Dennoch sind folgende Grundsätze der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen angemessen zu berücksichtigen. *1.3.1. Gemäß dem Grundsatz 62 des LEP IV sollen „die Ergänzungsstandorte, die außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche eines zentralen Ortes liegen, [...] in örtliche bzw. regionale ÖPNV-Netze eingebunden werden“.*	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Bei dem Plangebiet handelt es sich nach dem Verständnis der Plangeberin nicht um einen Ergänzungsstandort i. S. v. Ziel 59 LEP IV. Diese dienen i. W. der Unterbringung von (großflächigen) nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben. Gleichwohl ist der Standort gut an den ÖPNV angebunden. Zudem in ca. 250 m Entfernung eine Bushaltestelle, im Bereich von WA 1, geplant.	
1.4. Mit dem Beschluss der Regionalvertretung zur Vorlage der dritten Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplanes (ROP) an die Genehmigungsbehörde vom 18.03.2025 ist das Inkrafttreten der dritten Teilfortschreibung des ROP absehbar. Mit Inkrafttreten sind darüber hinaus folgende Grundsätze des ROP zu berücksichtigen und abzuwägen: *1.4.1. Grundsatz 19 a: „Bei der planerischen Neuausweisung, der Änderung oder Erweiterung von städtebaulichen Plänen zur Entwicklung von Gewerbe- und Handwerksflächen ist auf eine hohe Energieeffizienz und den Einsatz erneuerbarer Energien zu achten.* *Insbesondere die Installation von Photovoltaik auf Dächern und über Parkplatzflächen soll im Rahmen der städtebaulichen Planung vorgesehen werden.“* - *Diesbezüglich wird auf Ebene des Bauordnungsrechts zudem auf die Verpflichtungen gemäß dem Landessolargesetz des Landes Rheinland-Pfalz verwiesen, welches in den Hinweisen aufzuführen ist.* *1.4.2. Grundsatz 19 b: „Gewerbliche Bauflächen sollen flächensparend geplant werden. Dabei soll eine mehrgeschossige Bauweise in der Weise angestrebt werden, dass Produktion und Verarbeitung sowie Parkplätze und Stellflächen auf mehreren Gebäudeebenen realisiert werden können. Bei der Neuausweisung oder Erweiterung von Gewerbeflächen soll zudem sichergestellt werden, dass das Baugebiet an den öffentlichen Nahverkehr angebunden ist.”*	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht für das gesamte Quartier (einschließlich des Änderungsbereichs) eine Energieversorgung über ein kaltes Nahwärmenetz vor, das durch ein Erdsondenfeld gespeist wird. Als Wärmeerzeugungsanlagen sind elektrisch betriebene Sole/Wasser-Wärmepumpen sowie Photovoltaikanlagen vorgesehen.	

FIRU Koblenz GmbH – Schloßstraße 5 – 56068 Koblenz – Tel.: 0261/914798-0 – FAX: 0261/914798-19 – E-Mail: FIRU-KO@FIRU-KO.de

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
1.5. Im Rahmen der Prüfung wurde ferner festgestellt, dass die hinterlegten Daten in Raum+Monitor veraltet sind. Die regelmäßige Datenpflege obliegt den Kommunen und sollte zumindest jährlich, nach entsprechender Bautätigkeit öfter aktualisiert werden (vgl. Leitfaden der SGD Süd vom September 2015).	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
2. Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde bestehen folgende Anmerkungen *2.1. Das vorliegende Vorhaben beschränkt sich auf die künftige Zulässigkeit einer „nicht großflächigen Einzelhandelsnutzung“ im überplanten „Teilgebietsbereich M/ 2.1“. Ziel ist es, die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, z.B. eines Getränkemarktes, einer Bäckerei, eines Cafes oder einer Apotheke zu ermöglichen. Zusätzlich soll ein Geh- und Radweg zwischen Planstraße A und Planstraße B die innere Erschließung verbessern.* *2.2 Wir stellen fest, dass die Gebietsqualität „Mischgebiet“ unverändert erhalten bleibt, ebenso die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Durch die Änderung entsteht kein zusätzlicher Bedarf an bisher unversiegelter Fläche. Weiterhin stellen wir fest, dass die Nutzungsänderung keine naturschutzfachlichen oder -rechtlichen Belange berührt.*	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
3. Aus Sicht des Bereichs für Fluglärmangelegenheiten sind folgende Hinweise zu beachten *3.1. Das Gebiet ist von an- und abfliegendem Verkehr des Flughafens Frankfurt betroffen. Die Nutzung als Mischgebiet ist grundsätzlich mit einer Lärmsensibilität verbunden. In Abhängigkeit mehrerer Faktoren (z. B. Reisesaison, Wetter, Tageszeit) können Lärmbelästigungen durch Fluglärm auftreten.*	Die Stellungnahme wird zur Kenntnisgenommen. Der Bebauungsplan liegt weit außerhalb der Tag-Schutzzone 2 und der Nacht-Schutzzone. Eine Betrachtung von Fluglärm ist daher nicht erforderlich.	
4. Gegen den Bauleitplan bestehen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken, wenn dieser entsprechend dem Planentwurf mit Anlagen und unter Berücksichtigung folgender Punkte ausgeführt wird: *4.1. Für die notwendige Löschwasserversorgung gemäß dem § 48 des Landeswassergesetzes (LWG) vom 14. Juli 2015 und dem § 31 des Landesgesetzes über den Brandschutz, die allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz {Brand- und Katastrophenschutzgesetz - LBKG -) vom 2. November 1981 sind*	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Löschwasserversorgung wurde im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits bestätigt.	

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
die folgenden anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten: *4.1.1.- DVGW-Merkblatt W 331 für die Auswahl, den Einbau und den Betrieb von genormten Hydranten im Sinne des DVGW-Arbeitsblattes W-400, Teil 1 bis 3.;* *4.1.2.- DVGW- Arbeitsblatt W 400-1 (Trinkwasserverteilung) Technische Regel Wasserverteilungsanlagen -TRWV- Teil1: Planung;* *4.1.3.- DVGW- Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung)* *4.1.4.- DVGW-Information Wasser Nr. 99 (Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen).* *4.2. Aus Sicht der Brandschutzdienststelle ist für das Mischgebiet eine Löschwassermenge von 96m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden sicherzustellen. Die maximalen Abstände im 75 m Bereich (Lauflinie bis zum Gebäude) von Hydranten müssen beachtet werden.*		
5. Aus Sicht der Immissionsschutzbehörde wird darauf Hingewiesen *5.1. Durch die geplante Bodenbehandlungsanlage im SO „Bodenbehandlungsanlage“ ist mit entsprechenden Lärmimmissionen im Bereich des MI 2.1 zu rechnen. Auch darf es durch die Änderung im Bereich des MI 2.1 zu keinen für die Genehmigung der Bodenbehandlungsanlage relevanten Immissionserhöhungen kommen. Dies ist durch ein entsprechendes Gutachten nachzuweisen.*	Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Eine entsprechende gutachterliche Untersuchung wurde zum rechtkräftigen Bebauungsplan erstellt und liegt diesem zugrunde. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans ändern sich die im Mischgebiet MI2.1 einzuhaltenden Immissionsrichtwerte nicht. Ebenso wie die zulässigen Gewerbelärmemissionen der im SO zulässigen Bodenbehandlungsanlage. Zum Schutz vor den Gewerbelärmeinwirkungen durch die zulässige Bodenbehandlungsanlage ist im rechtskräftigen Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“ für Teile des MI2.1 und MI2.2 (Maßnahmenfläche „S1“) eine Grundrissorientierung festgesetzt. Diese Festsetzung wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplans nicht geändert. Im Genehmigungsverfahren für im Mischgebiet MI2.1 konkret geplante gewerbliche Nutzungen ist nachzuweisen, dass die Gewerbelärmzusatzbelastung	

FIRU Koblenz GmbH – Schloßstraße 5 – 56068 Koblenz – Tel.: 0261/914798-0 – FAX: 0261/914798-19 – E-Mail: FIRU-KO@FIRU-KO.de

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
	durch diese Nutzungen im Zusammenwirken mit der Gewerbelärmvorbelastung (u.a. durch die im SO zulässige Bodenbehandlungsanlage) an den maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm verursacht. Dieser Nachweis kann erst bei Vorliegen einer konkreten Planung und Betriebsbeschreibung, für die im MI 2.1 geplanten gewerblichen Nutzung geführt werden.	
6. Aus städtebaulicher Sicht bestehen folgende Anmerkungen *6.1. Ergänzend zu der o.g. Anmerkung der Immissionsschutzbehörde wird angemerkt, dass gem.§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB in der Bauleitplanung insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen sind.*	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
6.2. Es sollte in den textlichen Festsetzungen noch eine Klarstellungsaussage eingefügt werden, welche textlichen Festsetzungen in dem Geltungsbereich final gelten, also ob die nicht betroffenen texl.. Festsetzungen des Ursprungsplanes trotzdem Ihre Gültigkeit haben:	Der Stellungnahme wird gefolgt. Es wird ein entsprechender Hinweis klarstellend aufgenommen.	Tf
6.3. Es wird festgestellt, dass die festgesetzte GFZ von 1,6 kein Vielfaches der angegebenen GRZ von 0,6 i.V.m. der Zahl der Vollgeschosse von IV entspricht, dies sollte ggfls. überprüft werden, da es bedeutet, dass jedes Geschoss eingerückt mit einer geringeren Geschossfläche errichtet werden müsste, sofern die IV (4) zulässigen Vollgeschosse ausgebaut werden. Dies passt zwar mit der Berechnung der Flächenbilanz unter 6.5 auf S. 14 der Begründung überein, in welcher die zulässige GF in m² (hier bitte eine Abkürzungserklärung einfügen, es wird davon ausgegangen das GF für „Geschossfläche“ steht im Sinne der gesamten Geschossflächen über alle Vollgeschosse hinweg; vgl. 82 Abs. 4 LBauO) angegeben wird. Dies verwundert allerdings, da hierbei auf mehr als 1.500m? Geschossfläche verzichtet wird, bei 4 Vollgeschossen, welches keiner nachhaltigen Nachverdichtung dient.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Maß der baulichen Nutzung ist nicht Gegenstand des vorliegend Änderungsverfahrens.	
6.4. Es sollte geprüft werden, ob die Ausweisung eines Urbanen Gebietes gem. § 6a BauNVO i.V.m. §15 Abs. 1 BauNVO die korrektere Wahl des Gebietscharakters ist, da beim Urbanen	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Festsetzung eines urbanen Gebiets entspricht nicht dem Planungsziel. Es wird an der Festsetzung der Art der	

FIRU Koblenz GmbH – Schloßstraße 5 – 56068 Koblenz – Tel.: 0261/914798-0 – FAX: 0261/914798-19 – E-Mail: FIRU-KO@FIRU-KO.de

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
Gebiet keine gleichgewichtige Nutzungsmischung (vgl. § 6a Abs. 1 Satz 2 BauNVO) stattfinden muss, im Gegensatz zum klassischen Mischgebiet.	baulichen Nutzung festgehalten.	
Obligatorische Hinweise *Wenn die textlichen Festsetzungen getrennt von der Planzeichnung geführt werden, sind auf beiden Dokumenten jeweils der Hinweis zu führen, dass beide Teile Bestandteil des Bebauungsplans sind. Dies begründet sich aus der Tatsache, dass die Planzeichnung als zeichnerischer Ausdruck der textlichen Festsetzungen verstanden wird, sprich es muss alles was auf der Planzeichnung enthalten ist auch in den textlichen Festsetzungen festgehalten sein und umgekehrt.*	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
Gem. G 22 ROP sollen „die Träger der Flächennutzungsplanung [...] ein geeignetes Flächenmanagement einrichten, in dem die Baulandreserven in den Innen- und Außenbereichen einschließlich Baulücken systematisch aktuell gehalten [...] [und] die bereits etablierte und erprobte Plattform RAUM+Monitor angewendet werden“. Diese ist vorgesehen als landesweites Instrument für das Flächenmanagement gem. Z 31 LEP IV und ermöglicht eine einheitliche Prüfung der vorrangigen Innenentwicklung und damit die Einhaltung der Ziele der Raumordnung. Mit diesem Tool kann für alle Planungsebenen eine Übersicht über Bauflächen und Baupotentiale im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereitgestellt und zudem eine belastbare Datenbasis für den Raumordnungsbericht des Landes sowie die regionalen Raumordnungsberichte sichergestellt werden. Die Datenpflege obliegt den Kommunen und sollte zumindest jährlich, nach entsprechender Bautätigkeit auch öfter aktualisiert werden, bspw. *- sofort bei genehmigter Änderung oder Fortschreibung des FNP;* *- sofort, wenn ein Baubeginn bekannt wird;* *- wenn neue Potentialflächen entstehen.* *Eine umfassende Aktualisierung der Daten wird darüber hinaus spätestens für Fortschreibungen des FNP bei Bauflächenausweisungen im Außenbereich erforderlich, um die raumordnerische Prüfung der Planungen gem. Z 31 LEP IV ggf. i.V.m. Z 20 ROP zu ermöglichen. Für etwaige*	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
Anwendungshinweise bezüglich Raum+Monitor wird auf folgenden Link der SGD SÜD verwiesen: https://sgdsued.rip.de/themen/flaechenmanagement		
Sind die Bestimmungen für bauliche Anlagen und Einfriedungen einschließlich deren Höhen aus Sicht der Gemeinde abschließend und vollständig geklärt? Es wird empfohlen neben relativen Angaben (diese sind im Deutschen Höhennetz seit 1993 in NHN zu führen) auch die absoluten Höhenangaben der baulichen Anlagen und besonders der Einfriedungen in Metern zu bestimmen, sowie jedes potenzielle Baufeld hinsichtlich der vorliegenden Reliefenergie und der Bebauung zu prüfen und ggfls. Festlegungen einer natürlichen Geländeoberfläche im Sinne von §2 Abs. 6 LBauO zwingend zu integrieren. Wenn als Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen die Oberkante Rohfußboden definiert wird, empfiehlt sich eine Angabe zur maximal zulässigen Höhe der Oberkante Rohfußboden z.B. über dem angrenzenden Gelände oder der erschließungstechnisch zugeordneten Verkehrsfläche oder auch einer festen NHN-Höhe.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Höhenangaben zu baulichen Anlagen und Einfriedungen sind nicht Gegenstand des aktuellen Verfahrens. Diese sind abschließend im rechtskräftigen Bebauungsplan geregelt. Zudem wird auf die Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplans verwiesen, in der die maximal zulässigen Höhen für bauliche Anlagen dargestellt sind.	
Gemäß des Grundsatzes 161 des regionalen Raumordnungsplanes sind folgende Klimaschutz Belange zu bedenken: „In der Region soll die Erschließung und die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere Windkraft, Sonnenenergie, Wasserkraft, Geothermie sowie Biomasse, verstärkt ausgebaut werden. Den damit verbundenen Erfordernissen soll im Rahmen der städtebaulichen Planungen und der Infrastrukturfachplanungen Rechnung getragen werden.“ *Und die Begründung zum Grundsatz führt dies weiter aus: „Um den avisierten landespolitischen Zielen, den Anteil der Erneuerbaren Energien am gesamten Stromverbrauch bis zum Jahr 2030 bilanziell auf 100 % zu erhöhen, wird deutlich, dass diese Ziele nur mit einem ganzheitlichen und umsetzungsfähigen Handlungskonzept für die kommenden Jahrzehnte zu erreichen sind. Vorrangig wird die Nutzung von Windenergie, Biomasse und Sonnenenergie von Bedeutung sein. Ziel ist es, diese Potenziale entsprechend den regionalen Gegebenheiten im Sinne einer nachhaltigen Energieversorgung und im Einklang mit den anderen öffentlichen Belangen bestmöglich zu nutzen.“ Es sollte geprüft werden ob vor diesem Hintergrund eine Integration von*	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht für das gesamte Quartier (einschließlich des Änderungsbereichs) eine Energieversorgung über ein kaltes Nahwärmenetz vor, das durch ein Erdsondenfeld gespeist wird. Als Wärmeerzeugungsanlagen sind elektrisch betriebene Sole/Wasser-Wärmepumpen sowie Photovoltaikanlagen vorgesehen.	

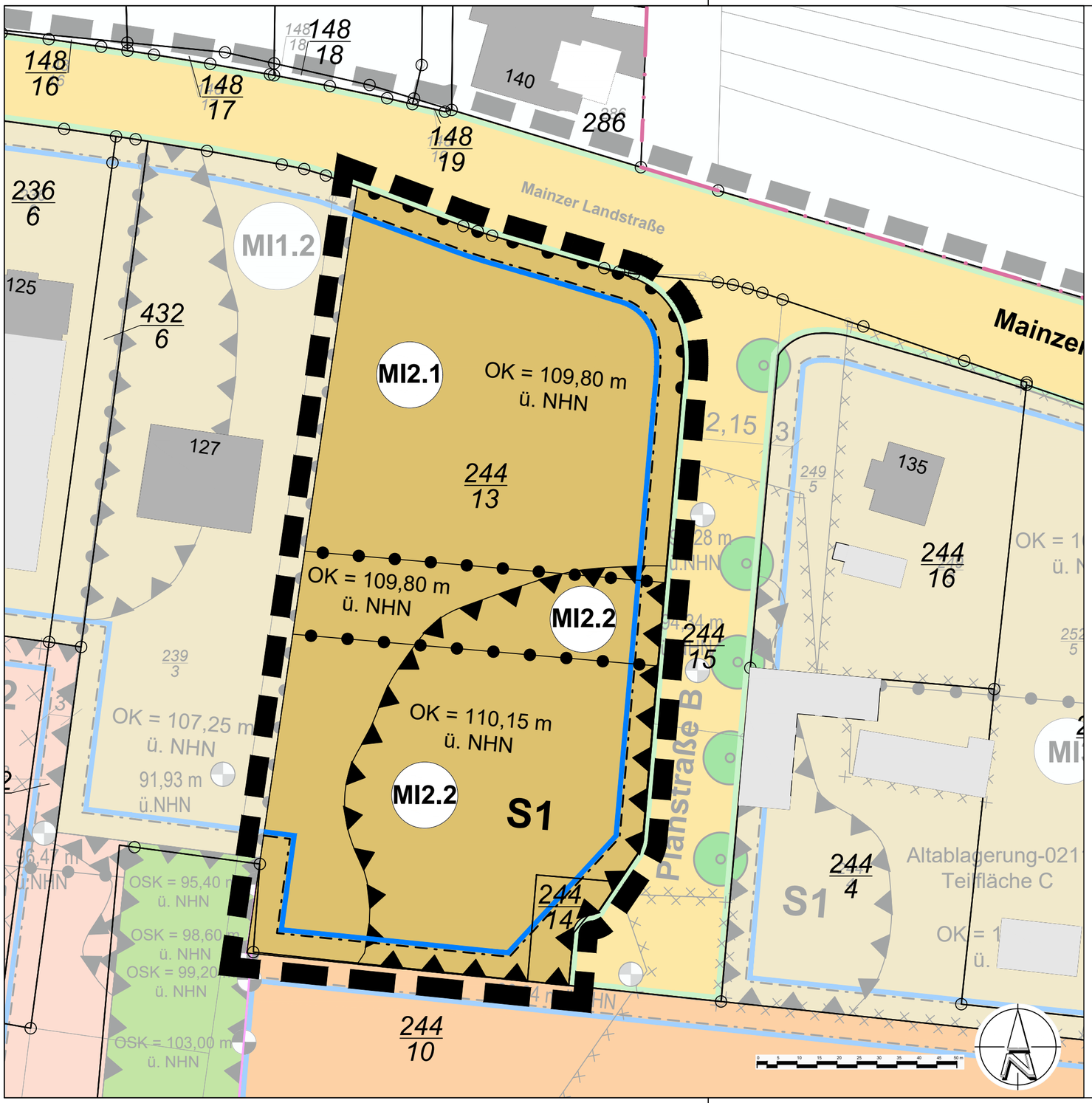
FIRU Koblenz GmbH – Schloßstraße 5 – 56068 Koblenz – Tel.: 0261/914798-0 – FAX: 0261/914798-19 – E-Mail: FIRU-KO@FIRU-KO.de

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
Erneuerbaren Energien in dem o.g. Vorhaben implementiert wurde und realisiert wird. *Dieser Hinweis zur Beachtung des Grundsatzes soll sich innerhalb der Bauleitplanung und dem vorliegenden Vorhaben vorrangig auf die Ausweisung und Planung von potenziellen Photovoltaiknutzung auf Dächern und/oder Fassaden beziehen.*		
Gültige Satzungen sind von der Gemeinde vorzulegen und ggf. zu beachten, auch bei zukünftigen Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes. *Bitte achten Sie auf die Aktualität aller verwendeten Rechtsgrundlagen.* *Sollten sich bei der Planüberarbeitung Fragen ergeben, stehen wir gerne zu einem Gespräch bereit.*	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	

21 Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Abteilung 2 Gewerbeaufsicht Stellungnahme vom 08.08.2025

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
gegen die o.g. Bauleitplanung bestehen aus hiesiger keine Bedenken. Die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit möglicher gewerblicher Nutzungen im Änderungsgebiet ist in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren nachzuweisen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	

FIRU Koblenz GmbH – Schloßstraße 5 – 56068 Koblenz – Tel.: 0261/914798-0 – FAX: 0261/914798-19 – E-Mail: FIRU-KO@FIRU-KO.de



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)

GRZ — Grundflächenzahl

GFZ — Geschossflächenzahl

z.B. IV — Zahl der Vollgeschosse

OK — Oberkante baulicher Anlagen

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 bis 23 BauNVO)

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Sonstige Planzeichen mit Festsetzungscharakter

Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

z.B. S1 — Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (z.B. S1)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Nutzungsschablone

ART DER BAULICHEN NUTZUNG		MI2.1 und MI2.2	
GRZ (für Reihen-mittelhäuser)	GFZ (für Reihen-mittelhäuser)	0,6	1,6
ZAHL DER VOLL-GESCHOSSE	DACHFORM/ DACH-NEIGUNG	IV	--
BAUWEISE	HÖHE BAULICHER ANLAGEN (OK max.)	--	siehe Planeintrag

Projekt: **Gemeinde Budenheim**

1. Änderung Bebauungsplan "Dyckerhoff-Gelände"

Plan: Entwurf

Maßstab:	1:500	Gezeichnet:	Re
Blattgröße	DIN A3	Stand:	09.09.2025
Projekt-Nr.:	PKO 25-004		

FIRU
www.firu-mbh.de
FIRU Koblenz GmbH
Schloßstraße 5
56068 Koblenz
Tel: +49 261 914798-0
Fax: +49 261 914798-19
firu-ko@firu-ko.de

Gemeinde Budenheim

Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“ 1. Änderung

Textliche Festsetzungen

Planfassung zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

Entwurf

Stand: 09.09.2025

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO).

Vorbemerkung:

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Dyckerhoff-Gelände, 1. Änderung“ wird die textliche Festsetzung Ziff. 1.2.1 zur Art der baulichen Nutzung im Mischgebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans „Dyckerhoff-Gelände“ wie folgt geändert.

Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Dyckerhoff-Gelände“ bleiben von der 1. Änderung unberührt und gelten unverändert fort.

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 11 BauNVO)

1.2 Mischgebiet (MI)

1.2.1 Im Mischgebiet sind abweichend von § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit innenstadt- oder nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten gem. Sortimentsliste (vgl. Ziffer I1.5) nicht zulässig. Davon abweichend sind im Teilbaugebiet MI 2.1 im Erdgeschoss nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit den nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten „Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren“ sowie „Apotheken“ gem. Sortimentsliste (vgl. Ziffer I1.5) allgemein zulässig. (§ 1 Abs. 5 und Abs. 7 BauNVO).

Auszug aus der Sortimentsliste des rechtskräftigen Bebauungsplans (unverändert):

1.5 Sortimentsliste

Tabelle 1: Zuordnung der Warengruppen unter Verwendung der Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008)[1]

Definition innenstadt- und nahversorgungsrelevanter Sortimente		***Definition nicht-innenstadtrelevanter Sortimente***	
WZ	***Bezeichnung***	***WZ***	***Bezeichnung***
Nahversorgungsrelevante Sortimente			
47.11; 47.2	*Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren*		
47.73	*Apotheken*		

[1] BBE Handelsberatung GmbH: Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Budenheim. S. 33 ff. Köln. Juni 2018.

FIRU Koblenz GmbH | Schloßstraße 5 | 56068 Koblenz | Tel.: 0261 / 914 798-0 | Fax: 0261 / 914 798-19 | FIRU-KO@FIRU-KO.de

Gemeinde Budenheim

1. Änderung Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“

BEGRÜNDUNG mit Umweltbericht

Planfassung zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

ENTWURF

Stand: 09.09.2025

INHALTSVERZEICHNIS

I WESENTLICHE INHALTE, ZIELE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....4

1 Planungsanlass, Planungsziele, Verfahren 4
1.1 Planungsanlass / Planungserfordernis 4
1.2 Ziele und Zwecke der Planung 4
1.3 Verfahren 4

2 Plangebiet 4
2.1 Lage und Größe des Plangebiets 4
2.2 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet 6
2.3 Umgebung des Plangebiets 6

3 Planungsvorgaben 6
3.1 Raumordnung und Landesplanung 6
3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 7
3.3 Bestehendes Baurecht 8
3.4 Informelle Planungen 9
3.5 Fachplanungen und Fachbelange 10

4 Städtebauliches Konzept 12
4.1 Städtebauliches Konzept 12
4.2 Planungs- und Standortalternativen 12

5 Planinhalte 12
5.1 Art der baulichen Nutzung 13
5.2 Verkehrsflächen / Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt 13

6 Auswirkungen der Planung 13
6.1 Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und zentrale Versorgungsbereiche 13
6.2 Auswirkungen auf den Verkehr 15
6.3 Auswirkungen durch Lärmimmissionen 17
6.4 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung 17
6.5 Städtebaulicher Vertrag 17
6.6 Flächenbilanz 18
6.7 Kosten der Planung 18

II UMWELTBERICHT 19

1 Einleitung 19
1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes 19
1.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung bei der Planaufstellung 20

2 Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 21
2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) 21
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei

Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Nullfall) 21
2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Prognose-Planfall) 23
2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen und geplante Überwachungsmaßnahmen 25
2.5 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 25
2.6 Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen, 25
3 Zusätzliche Angaben 25
3.1 Verwendete technische Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten, z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse 25
3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring) 25
3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 26
3.4 Verwendete Unterlagen 26
III ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN 27
IV VERWENDETE UNTERLAGEN 28

FIRU Koblenz GmbH | Schloßstraße 5 | 56068 Koblenz | Tel.: 0261 / 914 798-0 | Fax: 0261 / 914 798-19 | FIRU-KO@FIRU-KO.DE

I WESENTLICHE INHALTE, ZIELE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1 Planungsanlass, Planungsziele, Verfahren

1.1 Planungsanlass / Planungserfordernis

Die BG Grundbesitzgesellschaft mbH & Co. KG entwickelt das ehemalige "Dyckerhoff-Gelände" in Budenheim. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens hat sich das Nutzungskonzept für Teile des Gebiets geändert. Im Baugebiet MI 2 sollen auch nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Getränken und ergänzendem Feinkost-Sortiment, Bäckereien, Cafés und Apotheken zulässig sein.

Hierzu ist der Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“ der Gemeinde Budenheim zu ändern.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Wesentliche Zielen der Planung ist:

- Schaffung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von nicht großflächigen Einzelhandelbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten im MI2
- Aufwertung der Nahversorgungssituation in Budenheim und im Plangebiet Dyckerhoff-areal

Ferner soll die Schaffung einer barrierefreien Fußwegeverbindung zwischen den Planstraßen A und B des Neubaugebiets „Dyckerhoff-Gelände“ geschaffen werden, um eine noch bessere Erreichbarkeit der neuen Einzelhandelsbetriebe aus der nahen Wohnbebauung zu ermöglichen.

1.3 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren gemäß §§ 2 ff BauGB mit einer Umweltprüfung geändert. Die Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange wird im Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung dargelegt.

2 Plangebiet

2.1 Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand der Gemeinde Budenheim und liegt an der Mainzer Landstraße.

FIRU Koblenz GmbH | Schloßstraße 5 | 56068 Koblenz | Tel.: 0261 / 914 798-0 | Fax: 0261 / 914 798-19 | FIRU-KO@FIRU-KO.DE

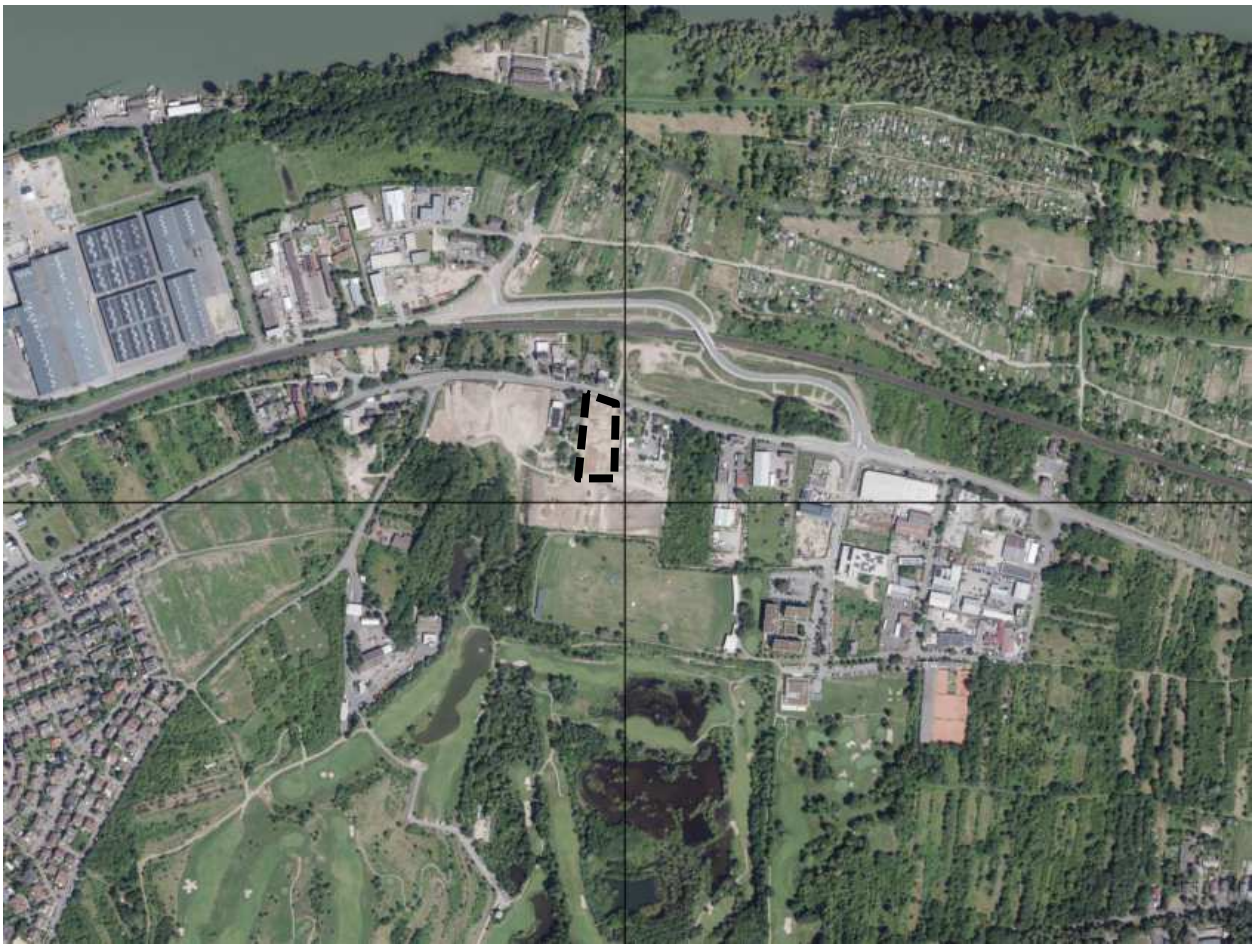


Abbildung 1: ***Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung (Bebauungsplans (Quelle: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2025), dl-de/by-2-0, http://www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet])***

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Mainzer Landstraße,
- im Osten durch die Planstraße B des Bebauungsplans „Dyckerhoff-Gelände“,
- im Süden durch das Sondergebiet „Bodenbehandlungsanlage“ des Bebauungsplans „Dyckerhoff-Gelände“ und
- im Westen durch das Mischgebiet MI 1.2 des Bebauungsplans „Dyckerhoff-Gelände“.

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 4.500 m².

Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Flurstücke der Gemarkung Budenheim:

Tabelle 1: ***Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Wiedergabe, maßgebend ist die Abgrenzung in der Planzeichnung)***

Gemarkung Budenheim, Flur 8				
244/10*	244/13*	244/14		

(* Flurstücke liegen nur teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes)

FIRU Koblenz GmbH | Schloßstraße 5 | 56068 Koblenz | Tel.: 0261 / 914 798-0 | Fax: 0261 / 914 798-19 | FIRU-KO@FIRU-KO.DE

2.2 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet

Das Plangebiet (Änderungsbereich) ist Teil des ehemaligen Steinbruchbetriebs und war eine Brachfläche. Inzwischen sind auf Grundlage des rechtswirksamen Bebauungsplans bereits erste vorbereitende Baumaßnahmen erfolgt, die im Gesamtzusammenhang mit der Reaktivierung des gesamten Dyckerhoff-Geländes stehen.

2.3 Umgebung des Plangebiets

Nördlich der Mainzer Landstraße befinden sich angrenzend ein gemischt genutzter Bereich mit Gewerbebetrieben und Wohnnutzungen sowie Brachland und eine landwirtschaftliche Nutzung (Obstgut).

Östlich des Änderungsbereichs befindet sich ein gemischt genutzter Bereich mit Gewerbebetrieben und Wohnnutzungen.

Im Süden des Änderungsbereichs ist die Errichtung eine Bodenbehandlungsanlage vorgesehen. Aktuell handelt es sich um eine Brachfläche.

Westlich des Änderungsbereichs ist ein gemischt genutzter Bereich mit Gewerbetrieben und Wohnnutzung vorgesehen. Zurzeit besteht bereits ein Gewerbebetrieb mit einem angeschlossenen Wohnhaus.

3 Planungsvorgaben

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz

Durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung ergibt sich kein veränderter Sachverhalt bezüglich des Länderübergreifenden Raumordnungsplan für Hochwasser. Die Ziele und Grundsätze sind vollumfänglich im rechtskräftigen Bebauungsplan beachtet und berücksichtigt.

Dennoch wird der Fachbelang Hochwasserschutz /Überschwemmungsgebiete (vgl. Kap. 3.5) betrachtet.

Landesentwicklungsplan /-programm

Die Ziele und Grundsätze zum großflächigen Einzelhandel (insb. Z 58-Z60) werden durch die Änderung des Bebauungsplans nicht berührt, da großflächiger Einzelhandel weiterhin nicht zulässig ist.

Ziel 61:

„Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche ist durch Verkaufsflächenbegrenzungen in der Bauleitplanung entgegenzuwirken (Agglomerationsverbot).

FIRU Koblenz GmbH | Schloßstraße 5 | 56068 Koblenz | Tel.: 0261 / 914 798-0 | Fax: 0261 / 914 798-19 | FIRU-KO@FIRU-KO.DE

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.“

Das Ziel 61 könnte durch die Planänderung infolge der geänderten Festsetzung zu Art der baulichen Nutzung berührt sein.

Um der Bildung einer Agglomeration städtebauliche relevanten Auswirkungen entgegenzuwirken, erfolgt eine Einschränkung der zulässigen Geschossfläche der Einzelhandelsbetriebe durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung. Im Ergebnis wird sichergestellt, dass die Geschossfläche der Einzelhandelsbetriebe nicht mehr als 1.200 qm erreichen kann.

Regionalplan

Im ROP 2014 in der 2. Teilfortschreibung aus April 2022 wird Budenheim als Grundzentrum ausgewiesen. Weiterhin werden Budenheim die besonderen Gemeindefunktionen Wohnen und Gewerbe zugewiesen.

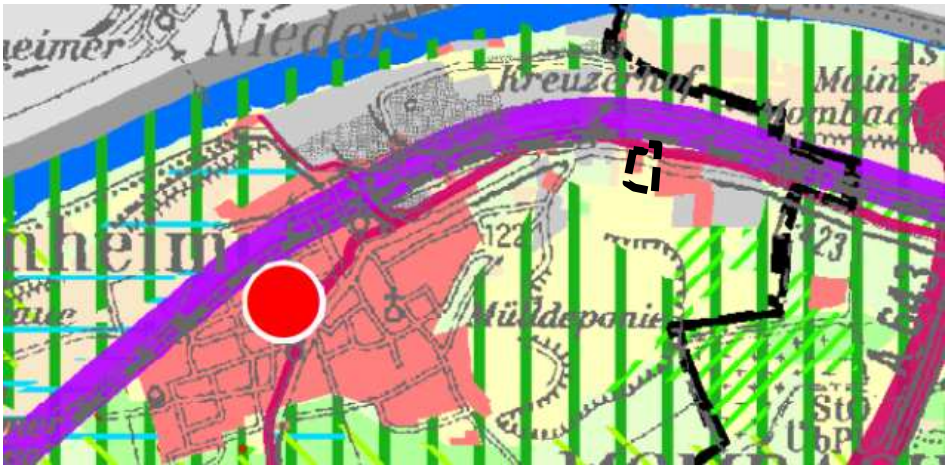


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem ROP 2014 2. Teilfortschreibung

Für den Planbereich enthält die Karte des ROP 2014 2. Teilfortschreibung keine Ziele. Die Flächen im Planbereich sind als Siedlungsflächen Wohnen und als sonstige Freifläche dargestellt. Die Darstellungen sind keine verbindlichen Ziele.

Die Ziele und Grundsätze zum Einzelhandel beziehen sich ausschließlich auf großflächigen Einzelhandel. Ein Agglomerationsverbot enthält der Regionalplan nicht. Da durch die Änderung des Bebauungsplans großflächiger Einzelhandel weiterhin ausgeschlossen ist, sind die Ziele und Grundsätze des Regionalplans nicht betroffen.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt im Plangebiet eine gemischte Baufläche (M) dar. Die Planänderung ist somit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

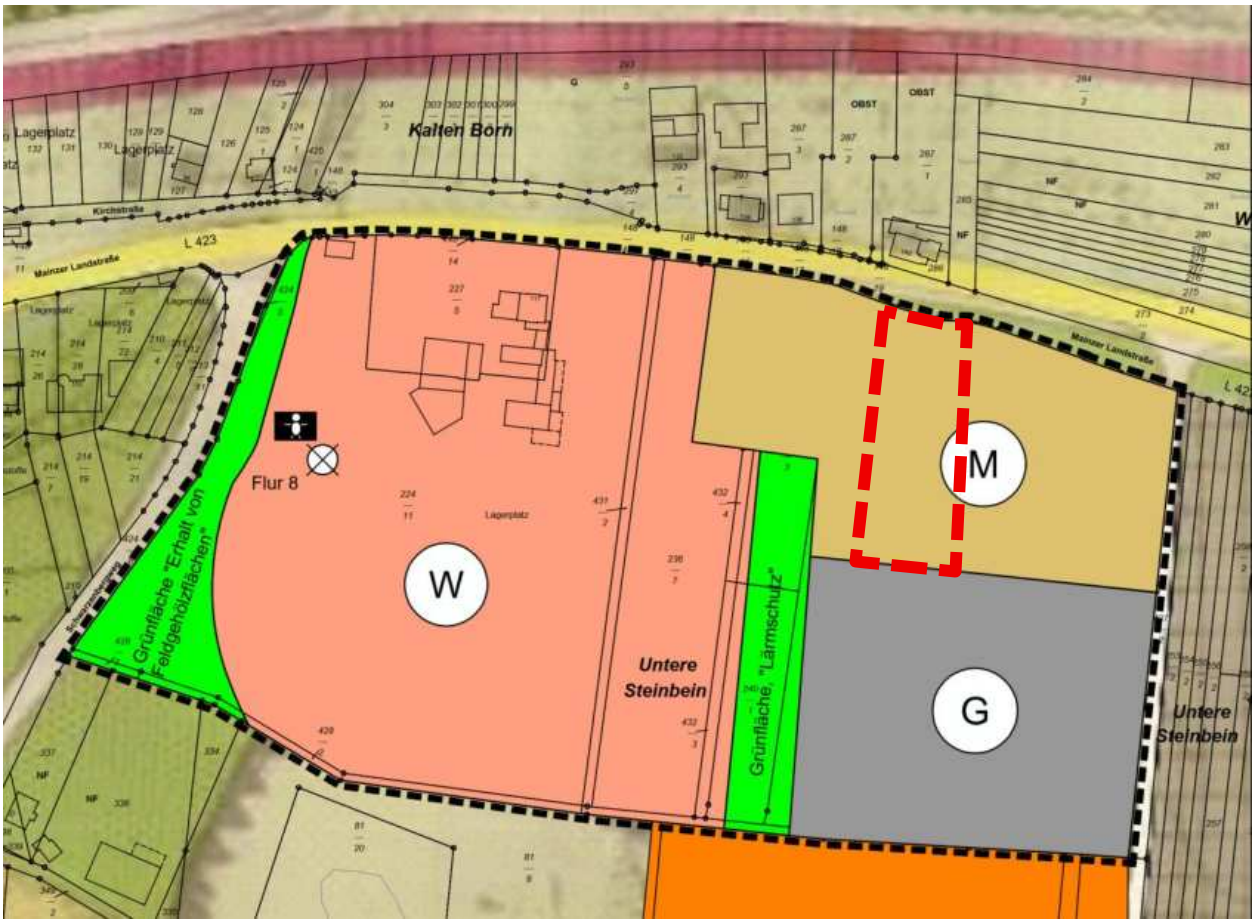


Abbildung 3: ***Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Budenheim mit Abgrenzung des Änderungsbereichs der 7. Änderung des Flächennutzungsplans „Dyckerhoff-Gelände“ (Plangebiet in rot abgegrenzt)***

3.3 Bestehendes Baurecht

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Dyckerhoff-Gelände“ und setzt für dieses ein Mischgebiet mit Einzelhandelsausschluss fest. Zusätzlich ist eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,6 sowie vier Vollgeschosse festgesetzt. Die Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus den Planeinträgen mit Oberkanten baulicher Anlagen von 109,80 m ü. NHN und 110,15 m ü. NHN. Das entspricht Gebäudehöhen von ca. 16,5 m.

FIRU Koblenz GmbH | Schloßstraße 5 | 56068 Koblenz | Tel.: 0261 / 914 798-0 | Fax: 0261 / 914 798-19 | FIRU-KO@FIRU-KO.DE



Abbildung 4: Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“ (Geltungsbereich der Planänderung in rot dargestellt)

Angrenzend an das Plangebiet sind ebenfalls Mischgebiete und Sondergebiete „SO Bodenbehandlungsanlage“ und SO Golf“ sowie eine Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung begrünter Lärmschutzwall festgesetzt. Westlich des Plangebiets schließen sich allgemeine Wohngebiete und eine Fläche für einen Kindergarten an.

3.4 Informelle Planungen

Einzelhandelskonzept

Im Jahr 2018 wurde für die Gemeinde Budenheim ein Einzelhandelskonzept erstellt. Hauptziel der darin vorgesehenen Einzelhandelsentwicklung ist die Stärkung und Sicherung der grundzentralen Versorgungsfunktionen Budenheims.

Das Konzept kommt insgesamt zu dem Ergebnis, dass der Ausstattungsgrad des Budenheimer Einzelhandels – insbesondere im Hinblick auf die Grundversorgung – als sehr gering einzustufen ist. In den meisten Warengruppen besteht ein erheblicher Arrondierungsbedarf, insbesondere im Bereich der wohnungsnahen Grundversorgung, etwa bei Nahrungs- und Genussmitteln sowie Drogerie-, Parfümerie-, Kosmetik- und Apothekenwaren sowie Sanitärartikeln.

Aufgrund der derzeitigen Angebotslage und der damit verbundenen hohen Kaufkraftabflüsse kann Budenheim seine Funktion als Grundzentrum derzeit nicht in vollem Umfang erfüllen.

Die vorliegende Planänderung trägt somit dem Ergebnis des Einzelhandelskonzept Rechnung.

FIRU Koblenz GmbH | Schloßstraße 5 | 56068 Koblenz | Tel.: 0261 / 914 798-0 | Fax: 0261 / 914 798-19 | FIRU-KO@FIRU-KO.DE

3.5 Fachplanungen und Fachbelange

Planfeststellungen Straßen / Schiene etc.

Bauverbotszonen an klassifizierten Straßen

Das Plangebiet liegt südlich direkt angrenzend an die Mainzer Landstraße (L 423), innerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt. Das Bauverbot des § 22 Landesstraßengesetz (LStrG) bzw. die sog. Baubeschränkungszone des § 23 LStrG gelten daher nicht.

Altlasten

Im Plangebiet befindet sich die registrierte Altablagerung „Ablagerungsstelle Budenheim, Schießstand“ (siehe Abbildung 5). Dazu wurde im Bauleitplanverfahren zur Erstellung des Ursprungsbebauungsplan ein geeignetes Sanierungskonzept mit der SGD Süd abgestimmt. Dieses befindet sich aktuell in der Umsetzung

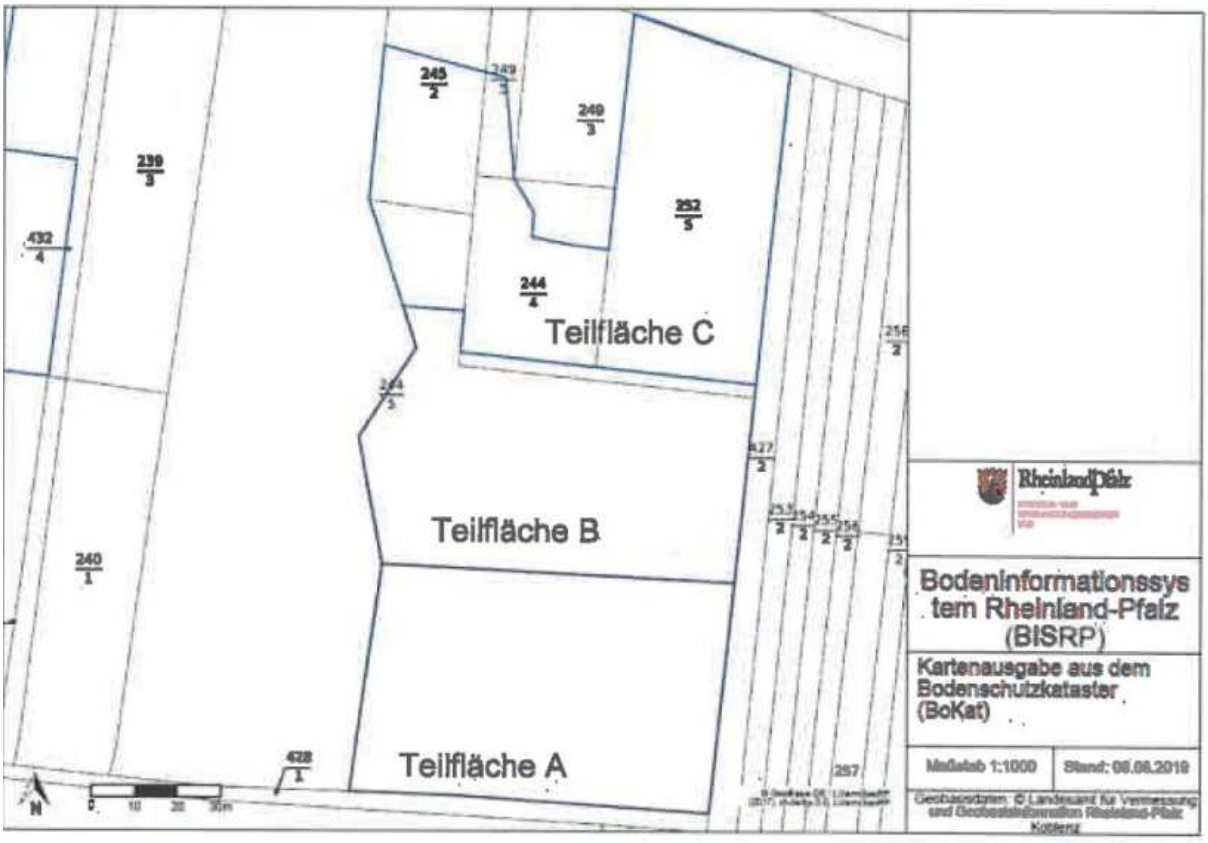


Abbildung 5: Altablagerung aus Stellungnahme SGD 08.08.2019

Die Planänderung hat keinen Einfluss auf die Sanierungsmaßnahmen und es liegt kein veränderter Sachverhalt vor.

FIRU Koblenz GmbH | Schloßstraße 5 | 56068 Koblenz | Tel.: 0261 / 914 798-0 | Fax: 0261 / 914 798-19 | FIRU-KO@FIRU-KO.DE

Planfestgestellte Deponie

Südlich des Plangebietes befindet sich die planfestgestellte Deponie Budenheim. Zu dieser liegt eine Abschlussplanung zur Folgenutzung durch einen Freizeit-, Sport und Erholungspark aus dem Jahr 2006 vor.

Kampfmittel

Für das Plangebiet wurde bei der Erstellung des Ursprungsbebauungsplan eine Luftbildauswertung[1] zur Ermittlung und Bewertung der potenziellen Kampfmittelbelastung durchgeführt. Die Luftbildauswertung hat Hinweise auf einen Kampfmittelverdacht ergeben. Das Kampfmittelgutachten kommt zu dem Schluss, dass für einen Teil der Flächen im Vorfeld von Eingriffen in den Untergrund die Kampfmittelfreiheit zu gewährleisten ist. Arbeiten mit Eingriffen in den Untergrund werden fachgutachterlich begleitet.

Wasserschutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst keine Flächen, die als Wasserschutzgebiet ausgewiesen sind. Auch im näheren Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Wasserschutzgebiete.

Heilquellenschutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst keine Heilquellenschutzgebiete. Heilquellenschutzgebiete sind auch in der näheren Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden.

Überschwemmungsgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst keine festgesetzten Überschwemmungsgebiete, wobei sich etwa 70 m nördlich des Plangebiets ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet des Rheins (RVO 312-281) befindet sowie rund 26 m nordwestlich Plangebietes ein nachrichtliches Überschwemmungsgebiet des Rheins ohne RVO. Das Plangebiet liegt weder im hochwassergefährdeten Bereich (HQ_{10-100}) noch wird es bei Extremhochwasser (HQ_{extrem}) überflutet.

Bergbau

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bereiche mit Bergbautätigkeiten. Ein Teilbereich des Plangebietes wurde vormals als Steinbruch genutzt.

Landschaftsplanung / Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Die relevanten Aussagen und Inhalte der Landschaftsplanung für das Plangebiet werden im Umweltbericht in Kapitel 1.2.1 behandelt.

---

[1] Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH: Bericht: Ehemaliger Dyckerhoff-Steinbruch Budenheim – Luftbildauswertung zur Erkundung möglicher Kampfmittelbelastungen (Phase A). Hannover. Stand: 21.06.2018.

FIRU Koblenz GmbH | Schloßstraße 5 | 56068 Koblenz | Tel.: 0261 / 914 798-0 | Fax: 0261 / 914 798-19 | FIRU-KO@FIRU-KO.DE

Das Plangebiet umfasst keine Schutzgebiete gemäß dem Naturschutzrecht und auch direkt angrenzend befinden sich keine Gebiete mit entsprechendem Schutzstatus.

In der Umgebung des Plangebietes sind jedoch Schutzgebiete gemäß dem Naturschutzrecht vorzufinden. Hierbei handelt es sich um das Naturschutzgebiet „Mombacher Rheinufer“ (NSG-7315-053) sowie das FFH- und Vogelschutzgebiet „Dünen- und Sandgebiet Mainz-Ingelheim“ (FFH-6014-302 und VSG-6014-401). Des Weiteren befindet sich das Plangebiet im Landschaftsschutzgebiet „Rheinhessisches Rheingebiet“ (07-LSG-73-2).

4 Städtebauliches Konzept

4.1 Städtebauliches Konzept

Planerische Zielsetzung ist die Unterbringung eines nicht großflächigen Einzelhandelsbetriebs mit Lebensmitteln und Getränken, insbesondere im Feinkost-Sortiment, einer Bäckerei mit Café und ergänzend einer Apotheke.

Die Nutzungen sollen im Erdgeschoss eines mehrgeschossigen Gebäudes im nördlichen Teil des Mischgebiets unmittelbar an der Mainzer Landstraße unterbracht werden.

Die Erschließung erfolgt ausschließlich über die Planstraße B. Durch die vorgesehene Nutzung entsteht keine weitere Zu- und Abfahrt auf die Mainzer Landstraße.

Es ist eine barrierefreie Fußwegeverbindung zwischen Planstraße A und Planstraße B mit einer Breite von mindestens 2,50 m vorgesehen, um die fußläufige Verbindung zwischen dem Wohngebiet und dem Mischgebiet zu verbessern. Die exakte Lage der Wegeverbindung ist abhängig von der zukünftigen Bebauung in den Teilbaugebieten MI 1.2 und MI 2.2. Insofern kann eine Konkretisierung der Planung zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht erfolgen. Der Weg soll auf privaten Grundstücken hergestellt und mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert werden. Die Verpflichtung zur Herstellung der Wegeverbindung wird in einem Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag geregelt.

4.2 Planungs- und Standortalternativen

Bei der vorliegenden Änderung handelt es sich lediglich um eine Änderung der Art der baulichen Nutzung insbesondere um die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in einem Teilbaugebiet eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Planungs- und Standortalternativen, welche die Ziele der Planänderung in vergleichbarer Weise erfüllen, sind nicht erkennbar.

5 Planinhalte

Nachfolgend wird ausschließlich die geänderte Textfestsetzung zur Art der baulichen Nutzung im bisherigen Teilbaugebiet MI 2 – nun unterteilt in die Teilbaugebiete MI 2.1 und MI 2.2 – begründet. Ebenfalls wird die Änderung des Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt begründet. Weitere Änderungen sind nicht Gegenstand dieses Verfahrens.

FIRU Koblenz GmbH | Schloßstraße 5 | 56068 Koblenz | Tel.: 0261 / 914 798-0 | Fax: 0261 / 914 798-19 | FIRU-KO@FIRU-KO.DE

5.1 Art der baulichen Nutzung

Durch die Zulassung nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit den nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten „Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren“ sowie „Apotheken“ gemäß Sortimentsliste im Erdgeschoss des Teilbaugebiets MI 2.1 wird den Ergebnissen des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Budenheim und den darin ermittelten Defiziten der wohnungsnahen Grundversorgung Rechnung getragen (vgl. Kap. 3.4).

Nichtgroßflächiger Einzelhandel bedeutet gemäß Rechtsprechung, dass der jeweilige Einzelhandelsbetrieb nicht mehr als 800 m² Verkaufsfläche aufweisen darf. Die Verkaufsfläche umfasst alle Bereiche eines Einzelhandelsgeschäfts, die der Präsentation und dem Verkauf von Waren an Kunden dienen. Hierzu zählen insbesondere Gänge, Kassenbereiche, Regale und Theken, die für Kunden zugänglich sind. Nicht zur Verkaufsfläche gehören dagegen reine Lagerflächen, Büros und sonstige Mitarbeiterbereiche.

In Verbindung mit der bestehenden festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 ergibt sich im MI 2.1 eine insgesamt zulässige Grundfläche von maximal 1.180 m². Durch die festgesetzte Beschränkung der Einzelhandelsnutzung auf das Erdgeschoss ergibt sich eine insgesamt zulässige Geschossfläche für Einzelhandel von ebenfalls maximal 1.180 m². Dadurch ist sichergestellt, dass auch im Fall der Ansiedlung von mehreren kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben die Geschossfläche insgesamt unter 1.200 m² bleibt, ab der nach der § 11 Abs. 3 BauNVO regelmäßig städtebauliche relevante Auswirklungen zu erwarten sind.

5.2 Verkehrsflächen / Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Um den Anforderungen der neuen Nutzung im Teilbaugebiet MI 2.1 gerecht zu werden, soll eine Erschließung von Stellplätzen auch über die Planstraße B ermöglicht werden. In diesem Zusammenhang wurde der Bereich ohne Ein- und Ausfahrt entlang der Planstraße B überprüft und auf ein erforderliches Mindestmaß von ca. 20 m gemessen vom Fahrbahnrand der Mainzer Landstraße reduziert.

6 Auswirkungen der Planung

Die Betrachtung der Auswirkung der Planung beschränken sich auf die geänderte Zulässigkeit einer nicht großflächigen Einzelhandelsnutzung im Teilbaugebiet MI 2.1. Darüber hinaus gibt es keine Änderungen des Bebauungsplans.

6.1 Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und zentrale Versorgungsbereiche

Zur Änderung des Bebauungsplans wurde eine Auswirkungsanalyse erstellt, welche die möglichen städtebaulichen Auswirkungen durch die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen

untersucht. Dabei werden insbesondere die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereich und die wohnungsnahe Versorgung in Budenheim oder in Nachbarkommunen betrachtet[2].

Dabei wurden die Nachbarkommunen untersucht, die in einer Entfernung von 4-6 km PKW-Entfernung liegen. Dazu zählen:

- Mainz-Mombach
- Mainz-Gonsenheim
- Mainz-Finthen
- Heidesheim[3]

Die durchgeführte Wettbewerbsanalyse zeigt, dass das Grundzentrum Budenheim die ihm zugedachte Versorgungsfunktion trotz der bereits projektierten Vorhaben noch nicht vollständig erfüllen kann.[4]

Das in der Auswirkungsanalyse betrachtete Einzugsgebiet des Planvorhabens ist aufgrund des Nahversorgungscharakters i. W. auf das Gemeindegebiet Budenheim begrenzt.

Das Einzugsgebiet weist ein Bevölkerungspotenzial von rund 8.790 Einwohnern auf. Daraus ergibt sich ein Nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial von 31,1 Mio. €.[5]

Als Maximalszenario eines nach den Festsetzungen zulässigen Vorhabens wurde vom Gutachter die Ansiedlung eines nicht großflächigen Lebensmittelmarkts mit einer Verkaufsfläche (VKF) von bis zu 800 qm geprüft. Unter Berücksichtigung einer realisierbaren Verkaufsfläche von maximal 800 m² sowie aus gutachterlicher Erfahrung abgeleiteten, durchschnittlich höchsten Flächenproduktivität von 6.500 € je Quadratmeter ergibt sich ein durchschnittlicher Jahresumsatz des Lebensmittelmarktes von rund 5,2 Mio.€. Davon entfallen ca. 4,7 Mio. € auf nahversorgungsrelevante Sortimente und ca. 0,5 Mio. € auf sonstige Nonfood-Sortimente.[6]

Die Betrachtung der Umsatzumverteilungseffekte kommt zu dem Ergebnis, dass die prozentual höchsten Umsatzumlenkung innerhalb von Budenheim mit maximal 6 – 7 % erfolgen. Diese sind nach Einschätzung des Gutachters keinesfalls in einer geschäftsgefährdenden Größenordnung. In den umliegenden untersuchten Gemeinden kommt es im Stadtteil Mainz-Mombach zu Umsatzumlenkung von 2 - 3 %. Alle weiteren Stadtteile von Mainz weisen lediglich eine Umsatzumlenkung von maximal 1 % auf. In der Nachbargemeinde Heidesheim ergibt sich eine Umsatzumlenkung von maximal 2 %. Damit liegen die Umsatzumlenkungen im gesamten Betrachtungsraum bei sehr geringen Dimensionen, die keineswegs die wirtschaftliche Existenz eines Anbieters gefährden. [7]

Aufgrund der insgesamt maximal zulässigen Geschossfläche im MI 2.1 von weniger als 1.200 m² (vgl. Kap. 5.1) ist zudem sichergestellt, dass gemäß der Regelvermutung des § 11 Abs. 3

2 BBE Handelsberatung GmbH 07/2025, Köln, S.3
3 BBE Handelsberatung GmbH 07/2025, Köln, S.14
4 BBE Handelsberatung GmbH 07/2025, Köln, S.23
5 BBE Handelsberatung GmbH 07/2025, Köln, S.27f
6 BBE Handelsberatung GmbH 07/2025, Köln, S.30f
7 BBE Handelsberatung GmbH 07/2025, Köln, S.37

FIRU Koblenz GmbH | Schloßstraße 5 | 56068 Koblenz | Tel.: 0261 / 914 798-0 | Fax: 0261 / 914 798-19 | FIRU-KO@FIRU-KO.DE

BauNVO keine wesentlichen Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu erwarten sind. [9]

Insgesamt kommt die Auswirkungsanalyse zu dem Ergebnis, dass negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die wohnungsnahe Versorgung in Budenheim und den Nachbargemeinden ausgeschlossen werden können. Durch die Planung entsteht eine ergänzende Nahversorgungsmöglichkeit im Grundzentrum Budenheim, die dem bestehenden Versorgungsdefizit entgegenwirkt.[10]

6.2 Auswirkungen auf den Verkehr

Erschließung / Mobilität

Die Erreichbarkeit des Nahversorgungsstandorts zeichnet sich zum einen durch die Lage an der Mainzer Landstraße aus sowie durch die fußläufige Erreichbarkeit aus dem neunen Quartier. Zudem in ca. 250 m Entfernung eine Bushaltestelle, im Bereich von WA 1, geplant.

Zusätzlich ist eine barrierefreie Fußwegeverbindung zwischen der Planstraße A und der Planstraße B vorgesehen. Diese wird in den bestehenden städtebaulichen Vertrag aufgenommen und gesichert.

Verkehrsuntersuchung

Die Verkehrsuntersuchung[11] ermittelt und bewertet die durch die Änderung der Nutzung bedingten Mehrverkehre und überprüft die Auswirkungen im Straßennetz. Es erfolgt die Bewertung der Leistungsfähigkeit von umgebenden Knotenpunkten, insbesondere auch des Anschlusses der Planstraße B an die Mainzer Landstraße.Neben der zusätzlichen Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzung wird im Vergleich zum Verkehrsgutachten zum rechtskräftigen Bebauungsplan ein höherer Anteil an Büro- und Praxisnutzungen als ungünstigster Fall, berücksichtigt. Dadurch ergibt sich ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 1.512 Kfz-Fahrten / 24 h.

Im Verkehrsgutachten zum rechtskräftigen Bebauungsplan wurde für das Mischgebiet eine Nutzung durch Dienstleistung sowie Kleingewerbe/Handwerk angenommen, woraus sich ein Verkehrsaufkommen von 397 Kfz-Fahrten / 24 h ergab.

Dieser Wert wird vom prognostizierten Gesamtmehrverkehr (1.512 Kfz-Fahrten / 24 h) abgezogen, dadurch ergibt sich ein zusätzlicher Verkehrszuwachs von 1.115 Kfz-Fahrten / 24 h, der zur Bewertung der Leistungsfähigkeit und als Grundlage für die schalltechnische Untersuchung herangezogen wird.[12]

Auf der Mainzer Landstraße ergibt sich im Bestand (Analysefall 2018) zwischen dem Schwarzenbergweg und der Budenheimer Parkallee eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung von rund **12.000 Kfz-Fahrten / 24 h**. Westlich des Schwarzenbergwegs liegt

---

9 BBE Handelsberatung GmbH 07/2025, Köln, S.41
10 BBE Handelsberatung GmbH 07/2025, Köln, S.41
11 Freudl Verkehrsplanung 06/2025, Darmstadt
12 Freudl Verkehrsplanung 06/2025, Darmstadt, S. 9f

die Belastung bei rund **10.020 Kfz-Fahrten / 24 h**, im **Schwarzenbergweg** selbst bei etwa **2.330 Kfz-Fahrten / 24 h**.[13]

Der **Prognose-Nullfall** entspricht dem Planfall aus der Basis-Verkehrsuntersuchung (VU) zum rechtskräftigen Bebauungsplan, zuzüglich einer allgemeinen Verkehrszunahme von **drei Prozent**. Daraus ergibt sich:

- **Östlich des Schwarzenbergwegs**: ca. **14.550 Kfz-Fahrten / 24 h**
- **Westlich des Schwarzenbergwegs**: ca. **10.900 Kfz-Fahrten / 24 h**
- **Schwarzenbergweg (nördlicher Abschnitt)**: ca. **4.410 Kfz-Fahrten / 24 h**
- **Schwarzenbergweg (südlicher Abschnitt)**: ca. **3.010 Kfz-Fahrten / 24 h**[14]

Der **Prognose-Planfall** (in der VU als „Prognose 2035“ bezeichnet) basiert auf dem Prognose-Nullfall und berücksichtigt zusätzlich den durch die Planung verursachten Mehrverkehr. Daraus ergeben sich folgende Belastungen:

- **Östlich des Schwarzenbergwegs**: ca. **15.350 Kfz-Fahrten / 24 h**
  - entspricht einer Zunahme von ca. **5,5 %** gegenüber dem Prognose-Nullfall
- **Westlich des Schwarzenbergwegs**: ca. **11.560 Kfz-Fahrten / 24 h**
  - entspricht einer Zunahme von ca. **6,0 %** gegenüber dem Prognose-Nullfall
- **Schwarzenbergweg (nördlicher Abschnitt)**: ca. **4.540 Kfz-Fahrten / 24 h**
  - entspricht einer Zunahme von ca. **3,0 %** gegenüber dem Prognose-Nullfall
- **Schwarzenbergweg (südlicher Abschnitt)**: ca. **3.140 Kfz-Fahrten / 24 h**
  - entspricht einer Zunahme von ca. **4,3 %** gegenüber dem Prognose-Nullfall[15]

Die durch die Planung zusätzlichen Verkehre auf der Mainzer Landstraße erreichen eine Größenordnung, die weiterhin der Funktion einer Hauptstraße entsprechen und den gültigen Regelwerken entsprechen.

Bei der Ermittlung der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte wurden nachfolgende Knotenpunkte berücksichtigt:

[13] Freudl Verkehrsplanung 06/2025, Darmstadt, S. 16
[14] Freudl Verkehrsplanung 06/2025, Darmstadt, S. 16
[15] Freudl Verkehrsplanung 06/2025, Darmstadt, S. 16



Abbildung 6: Knotenpunkte für Leistungsfähigkeitsnachweis[16]

Die Prüfung der Verkehrsqualität an den Knotenpunkten im Umfeld des Plangebiets hat ergeben, dass an allen Kontenpunkte im Planfall eine ausreichende Qualitätsstufe erreicht wird. Trotzdem wird aus Sicht der Verkehrsplanung die Einrichtung einer Linksabbiegespur in der Mainzer Landstraße am Knotenpunkt G2 empfohlen.[17] Die Linkabbiegespur ist bereits hergestellt.

Aus verkehrstechnischer Sicht steht der Umsetzung der Planung somit nichts entgegen.[18]

6.3 Auswirkungen durch Lärmimmissionen

Durch die geplanten Einzelhandelsnutzung sind Immissionen durch Stellplätze und Zufahrten zu erwarten.

Aufgrund des geringen Umfangs der Einzelhandelsnutzung und bei ausschließlichem Betrieb am Tag ist davon auszugehen, dass die Nutzung mischgebietsverträglich gestaltbar ist.

Der Nachweis der Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm erfolgt abschließend im Genehmigungsverfahren.

Die Auswirkungen der Planänderung durch Lärmimmissionen werden im Umweltbericht detailliert dargestellt. (vgl. Kap. II 2.3.6).

6.4 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung

Ein besonderes Verfahren zur Bodenordnung ist aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Eigentümerstrukturen nicht notwendig.

6.5 Städtebaulicher Vertrag

Zum rechtskräftigen Bebauungsplan wurde bereits am 15.05.2023 ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Gemeinde Budenheim und der BG Grundbesitzgesellschaft mbH & Co. KG abgeschlossen. Der Vertrag wird um einen Nachtrag ergänzt. Der Nachtrag beinhaltet die Regelung zur Herstellung einer barrierefreien Fußwegeverbindung zwischen Planstraße A und Planstraße B.

---

16 Freudl Verkehrsplanung 06/2025, Darmstadt, S. 15
17 Freudl Verkehrsplanung 06/2025, Darmstadt, S. 17
18 Freudl Verkehrsplanung 06/2025, Darmstadt, S. 17

6.6 Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanz entsprechend den Festsetzungen, gerundet

Gebiet	Fläche [m²]	GRZ	Zulässige GR [m²]	GFZ	Zul. Voll-geschosse	Zulässige GF [m²]
MI 2.1	1.966	0,6	1.180	1,6	IV	3.146
MI 2.2	2.527	0,6	1.516	1,6	IV	4.043
SUMME	**4.493**		**2.696**			**7.189**

Alle Flächenmaße sind dem Amtlichen Liegenschaftskataster im UTM Koordinatensystem entnommen, hierbei handelt es sich um projizierte, nicht um tatsächliche Flächen.

6.7 Kosten der Planung

Die Kostenteilung wird vertraglich zwischen der Gemeinde Budenheim und der BG Grundbesitzgesellschaft mbH & Co. KG geregelt.

FIRU Koblenz GmbH | Schloßstraße 5 | 56068 Koblenz | Tel.: 0261 / 914 798-0 | Fax: 0261 / 914 798-19 | FIRU-KO@FIRU-KO.DE

II UMWELTBERICHT

1 Einleitung

1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Ziele des Bebauungsplanes

Die BG Grundbesitzgesellschaft mbH & Co. KG entwickelt das ehemalige "Dyckerhoff-Gelände" in Budenheim. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens hat sich das Nutzungskonzept für Teile des Gebiets geändert. Im Baugebiet MI 2 sollen auch nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Getränken und ergänzendem Feinkost-Sortiment, Bäckereien, Cafés und Apotheken zulässig sein.

Hierzu ist der Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“ der Gemeinde Budenheim zu ändern.

Wesentliche Ziele der Planung sind:

- Schaffung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von nicht großflächigen Einzelhandels Betrieben im MI 2.
- Aufwertung der Nahversorgungssituation in Budenheim und im Plangebiet Dyckerhoff-areal.

Beschreibung der Festsetzungen

Das festgesetzte Mischgebiet bleibt unverändert bestehen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

Tabelle 3: Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

Baugebiet	Grundflächen-zahl (GRZ)	Geschossflächen-zahl (GFZ)	Höhe baulicher Anlagen	Zahl der Vollgeschosse.
MI2.1	0,6	1,6	Gem. Planeintrag	4
MI2.2	0,6	1,6	Gem. Planeintrag	4

Standort der geplanten Vorhaben

Das Plangebiet ist Teil des ehemaligen Steinbruchbetriebs und war eine Brachfläche. Inzwischen fanden auf Grundlage des rechtswirksamen Bebauungsplans bereits erste vorbereitende Baumaßnahmen statt, die im Gesamtzusammenhang mit der Reaktivierung des gesamten Dyckerhoff-Geländes erfolgen.

Art und Umfang der geplanten Vorhaben sowie Bedarf an Grund und Boden / Fläche

Durch die Änderung wird kein zusätzlicher Bedarf an Grund und Boden / Fläche generiert.

1.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind von der Gemeinde für jeden Bauleitplan festzulegen, soweit eine Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist. Ziel der Umweltprüfung und somit Maßstab für deren Erforderlichkeit ist die Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung. Das heißt, der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung reicht nur soweit, als durch die Planung überhaupt erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, und zwar bezogen auf jeden der in § 1 Abs. 6 Nr. 7, insb. a) bis i), und § 1a BauGB aufgeführten Schutzgüter und Umweltbelange.

Für die Schutzgüter und Umweltbelange, für die Umweltauswirkungen aufgrund der Planung zu erwarten sind, werden im Folgenden die Umweltschutzziele in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen dargestellt, sowie die entsprechenden Prüfverfahren beschrieben. Sofern Fachbeiträge vorliegen, erfolgt die nähere Beschreibung der Methodik und Prüfverfahren innerhalb der Fachbeiträge.

Grundsätzlich wird im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB eine schutzgutbezogene (einschließlich ihrer Wechselwirkungen) Erfassung, Beschreibung und Bewertung für das Basisszenario (Ist-Zustand), den Prognose-Nullfall (voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung und den Prognose-Planfall (voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung) , unter Berücksichtigung der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen erstellt. Dabei werden ebenso die Maßnahmen berücksichtigt, die festgestellte, erhebliche Umweltauswirkungen vermeiden, vermindern oder ausgleichen können.

Die Auswirkungen beschränken sich dabei auf das Plangebiet und auf dessen Umfeld, wobei in den jeweiligen Fachgutachten die unterschiedlichen Abgrenzungen der Umfeldwirkungen definiert wurden.

Bei der vorliegenden Planänderung handelt es sich lediglich um eine Änderung der Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung. Diese erfolgt innerhalb der bereits festgesetzten Mischgebiets.

Die Betrachtung und die Kompensation der weitere Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Biotope, Biologische Vielfalt, Boden / Fläche, Wasser, Klima und Luft, Orts- und Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sowie Nutzung erneuerbare Energie und sparsame und effiziente Nutzung von Energie erfolgte bereits im Rahmen der Erstellung des ursprünglichen Bebauungsplans „Dyckerhoff-Gelände“. Durch die Planänderung ergeben sich für diese Schutzgüter keine veränderten Auswirkungen. Daher beschränkt sich die Umweltprüfung auf das Schutzgut Mensch im Hinblick auf potenzielle Lärmbelastungen.

1.2.7 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB	**Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.**

FIRU Koblenz GmbH | Schloßstraße 5 | 56068 Koblenz | Tel.: 0261 / 914 798-0 | Fax: 0261 / 914 798-19 | FIRU-KO@FIRU-KO.DE

§ 1 Abs. 6 Nr. 7c) BauGB	**Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit.**
§ 1 Abs. 6 Nr. 7g) BauGB	**Berücksichtigung der Darstellungen von Plänen des Immissionsschutzrechtes.**
Anl. 1 Nr. 2 b) cc) BauGB	**Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen.**
§ 50 BImSchG	**Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch geeignete Zuordnung von Nutzungen bei der Planung.**

Zur Bebauungsplanänderung wird eine schalltechnische Stellungnahme eingeholt.

Diese beinhaltet folgende Aussagen zu:

- Gewerbelärm von geplanten Betrieben im Plangebiet
- Untersuchung der Veränderung des Verkehrslärms an der Mainzer Landstraße

2 Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

2.1.6 Schutzgut Mensch

Auswirkungen auf den Menschen durch Geräusche

Die Lärmsituation ist im Bestand vor allem durch die Verkehrsbelastung der Mainzer Landstraße sowie die parallel hierzu verlaufende Bahnstrecke zwischen Budenheim und Mainz geprägt.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Nullfall)

2.2.2 Schutzgut Mensch

Auswirkungen auf den Menschen durch Geräusche

[19] Erneuerbare-Energien-Gesetz.
[20] Gebäudeenergiegesetz.

Verkehrslärm in der Umgebung des Plangebiets

Der Prognose Nullfall beinhaltet die Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans.

Im Prognose Nullfall ergeben sich entlang der Mainzer Landstraße Immissionen von bis zu 70 dB(A) am Tag und bis zu 61,1 dB(A) in der Nacht. An dem Gebäude Mainzer Landstraße 140 ergeben sich dadurch Überschreitung der Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht. Durch die Planung werden die Beurteilungspegel nur geringfügig um bis zu 0,2 dB(A) erhöht. Bereits in der Abwägung zum rechtskräftigen Bebauungsplan wurde die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen für die betroffenen Gebäude und einer entsprechenden Kostenerstattung festgestellt.[21] Durch die geringfügigen Pegelerhöhungen ergeben sich keine weitergehenden Anforderungen.

Verkehrslärm im Plangebiet

Im Plangebiet ergeben sich an den den Straßen zugewandten Fassaden Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1 für Verkehrslärmeinwirkungen in Mischgebieten (60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht) von bis zu 10 dB(A) am Tag und bis zu 16 dB(A) in der Nacht.

Um auf die Verkehrslärmeinwirkungen zu reagieren, wurden im rechtskräftigen Bebauungsplan umfassende Festsetzungen zum passiven Schallschutz and en betroffenen Fassaden festgesetzt.

Auf der Planstraße B wird im Planfall mehr als doppelt so viel Kfz-Verkehr erwartet als im Nullfall. Bei gleicher zulässiger Höchstgeschwindigkeit einspricht dies einer Erhöhung der Emissionspegel auf der Planstraße B um rund 3 dB(A). Durch die Begrenzung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h lassen sich die Emissionspegel der Planstraße B im Planfall so reduzieren, dass sich die Emissionspegel trotz Verdoppelung der Verkehrsmengen gegenüber dem Nullfall nicht erhöhen, sondern geringfügig um 0,5 bis 0,8 dB(A) abnehmen (vgl. letzte Zeile der Tabelle 5).

Eine Anordnung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h auf der Planstraße B wird auch aus Gründen der Verkehrssicherheit und der Umfeldverträglichkeit der Lkw-Verkehre der Bodenbehandlungsanlage als sinnvoll erachtet und soll daher umgesetzt werden. Die festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen sind daher auch mit dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen ausreichend.

Gewerbelärm

Im Plangebiet werden im südlichen Bereich die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag um bis zu 4 dB(A) überschritten. Die Überschreitung ist auf den Betrieb der Bodenbehandlungsanlage zurückzuführen.

Um auf die Gewerbelärmeinwirkungen zu reagieren, wurden im rechtskräftigen Bebauungsplan umfassende Festsetzungen zum passiven Schallschutz and en betroffenen Fassaden festgesetzt.

---

[21] FIRU Gfl 07/2025, Kaiserslautern, S.9

In der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan[22] wurden die Auswirkungen eines zulässigen Einzelhandelsbetriebs auf die Umgebung für ein exemplarisches Vorhaben mit ausschließlichem Betrieb am Tag von 6-22 Uhr untersucht. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete am Tag von 60 dB(A) wird sicher eingehalten. Bei freier Schallausbreitung – d.h. ohne Berücksichtigung der Schallabschirmung einer zulässigen Bebauung – sind in einem Abstand von 40 m zum Rand des Parkplatzes Gewerbelärmeinwirkungen von weniger als 49 dB(A) zu erwarten. Damit sind durch den zukünftig im Mischgebiet MI 2 zulässigen Einzelhandel auch in den benachbarten allgemeinen Wohngebieten keine relevanten Gewerbelärmeinwirkungen zu erwarten.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Prognose-Planfall)

2.3.6 Schutzgut Mensch

Auswirkungen auf den Menschen durch Geräusche

Verkehrslärm im Plangebiet

Zur Beurteilung der durch die Bebauungsplanänderung zu erwartenden Auswirkungen auf die Verkehrslärmverhältnisse auf den relevanten Straßenabschnitten wurden die beiden Planfälle Prognose Nullfall (keine Bebauungsplanänderung) und Planfall (nach Bebauungsplanänderung) berechnet und gegenübergestellt.

Dabei ergeben sich an 7 von 8 Querschnitten (Mainzer Landstraße und Schwarzenbergweg) Emissionspegelhöhungen nur geringe Pegelerhöhungen von bis zu 0,2 dB(A) am Tag und in der Nacht. Die sehr geringfügige Erhöhung ist auf die geringe Zunahme der Kfz-Fahrten von 2 5 bis 6 % im Vergleich zwischen Prognose Nullfall und Planfall zurückzuführen.

Lediglich an der Planstraße B ergibt sich eine deutliche Pegelerhöhung von 3,0 dB(A) am Tag und 2,9 dB(A) in der Nacht. Das ist auf die mehr als Verdopplung der Kfz-Fahrten auf diesem Querschnitt zurückzuführen. Bei gleicher zulässiger Höchstgeschwindigkeit einspricht dies einer Erhöhung der Emissionspegel auf der Planstraße B um rund 3 dB(A). Durch die Begrenzung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h lassen sich die Emissionspegel der Planstraße B im Planfall so reduzieren, dass sich die Emissionspegel trotz Verdoppelung der Verkehrsmengen gegenüber dem Prognose Nullfall nicht erhöhen, sondern geringfügig um 0,5 bis 0,8 dB(A) abnehmen.[23]

[22] FIRU Gfl 07/2025, Kaiserslautern, S.9
[23] FIRU Gfl 07/2025, Kaiserslautern, S.6ff

FIRU Koblenz GmbH | Schloßstraße 5 | 56068 Koblenz | Tel.: 0261 / 914 798-0 | Fax: 0261 / 914 798-19 | FIRU-KO@FIRU-KO.DE

Verkehrslärm in der Umgebung des Plangebiets

Wesentliche Verkehrslärmpegelerhöhungen von mindestens 2,1 dB(A) und Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sind weder im Prognose-Nullfall noch im Planfall an einem bestehenden Wohngebäude zu erwarten.

Überschreitungen der Schwellenwerte von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht bei gleichzeitiger Verkehrslärmpegelerhöhung sind im Planfall ausschließlich an der straßenzugewandten Fassade des bestehenden Gebäudes Mainzer Landstraße 140 zu erwarten. Dort erhört sich in beiden Varianten der Lärm um 0,2 dB(A) am Tag und 0,1 dB(A) in der Nacht. Diese Pegelerhöhung ist als wesentlich anzusehen. Dadurch kommt es jedoch zu keiner wesentliche Veränderung zum rechtskräftigen Bebauungsplan. Die Empfehlung den betroffenen Anwohnern Kosten für Schallschutzmaßnahmen an ihren Gebäuden zu erstatten, bleibt unverändert bestehen.

Gewerbelärm

Gemäß den Vorgaben der TALärm ist die im Mischgebiet MI2 zulässige Einzelhandelsnutzung so zu errichten und zu betreiben, dass an den maßgeblichen Immissionsorten die entsprechenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Diese betragen in den Mischgebieten 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht. Für die westlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete (WA), die in einem Abstand von mindestens 40 m liegen, gelten Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht.

Die maßgeblichen Schallquellen eines Einzelhandelsbetriebs mit 800 m² Verkaufsfläche liegen im Bereich des Kundenparkplatzes und der Anlieferzone. Während sich die Lärmemissionen im Anlieferbereich durch organisatorische (z. B. zeitliche Beschränkung der Anlieferung) und bauliche Maßnahmen (z. B. Einhausung der Rampe) in der Regel wirksam mindern lassen, bestehen bei einem offenen Kundenparkplatz nur eingeschränkte Reduktionsmöglichkeiten.

Für die geplanten Einzelhandelsnutzung im Mischgebiet MI2 werden ca. 900 Pkw-Fahrten täglich prognostiziert. Laut Parkplatzlärmstudie führt dies zu einem mittleren Schallleistungspegel von LWA = 92 dB(A) auf einem offenen Parkplatz mit ca. 50 Stellplätzen. Eine überschlägige Schallausbreitungsberechnung gemäß DIN ISO 9613-2 ergibt daraus in 5 m Abstand zum Parkplatzrand eine Lärmeinwirkung von bis zu 58 dB(A). Damit wird der Immissionsrichtwert der TALärm für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag eingehalten.

In größerer Entfernung – etwa 40 m vom Parkplatzrand – ist mit Immissionen unterhalb von 49 dB(A) zu rechnen. Somit sind an den nächstgelegenen Baugrenzen der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete keine relevanten gewerblichen Lärmeinwirkungen durch den Einzelhandelsbetrieb zu erwarten.[24]

[24] FIRU Gfl 07/2025, Kaiserslautern, S.14

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen und geplante Überwachungsmaßnahmen

Durch die Änderung des Bebauungsplans ergeben sich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan keine zusätzlichen erforderlichen (Überwachungs-)Maßnahmen. Die bestehenden Maßnahmen bleiben unverändert bestehen.

2.5 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Im weiteren Verfahren zu ergänzen.

2.6 Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen,

Bei der vorliegenden Änderung handelt es sich lediglich um eine Änderung der Art der baulichen Nutzung insbesondere um die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in einem Teilbaugebiet eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Planungs- und Standortalternativen, welche die Ziele der Planänderung in vergleichbarer Weise erfüllen, sind nicht erkennbar.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Verwendete technische Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten, z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

In den jeweiligen Fachgutachten erfolgte die Darstellung der verwendeten Methodik sowie erforderlichenfalls Schwierigkeiten bzw. fehlende Kenntnisse hinsichtlich vorliegender Sachverhalte bzw. Unsicherheiten in den Bewertungen. Daher wird auf die jeweiligen Fachgutachten verwiesen. Die angewendeten Verfahren in den jeweiligen Fachgutachten sind allgemein anerkannt.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die Überwachung der Umweltauswirkungen erfolgt insbesondere im Rahmen des Vollzugs im Genehmigungsverfahren durch die zuständige Behörde durch Überprüfung der Umsetzung der Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen. Es liegt im Ermessen der zuständigen Behörde, die Überwachungsmaßnahmen auszuwählen.

FIRU Koblenz GmbH | Schloßstraße 5 | 56068 Koblenz | Tel.: 0261 / 914 798-0 | Fax: 0261 / 914 798-19 | FIRU-KO@FIRU-KO.DE

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Schutzgut Mensch

Im Umfeld des Plangebiets bestehen bereits heute hohe Verkehrslärmbelastungen, insbesondere entlang der Mainzer Landstraße. Dort werden an einzelnen Gebäuden die Schwellenwerte von 70 dB(A) tagsüber und 60 dB(A) nachts überschritten. Die Änderung des Bebauungsplans führt hier zu sehr geringen Erhöhungen der Lärmpegel um bis zu 0,2 dB(A). Für die betroffenen Gebäude sind nach dem bestehenden Bebauungsplan bereits ausreichende Maßnahmen zum baulichen Schallschutz vorgesehen.

Im Plangebiet selbst werden die Orientierungswerte für Mischgebiete (60 dB(A) tags / 50 dB(A) nachts) an einigen Fassaden überschritten. Auch hier sind bereits bauliche Schutzmaßnahmen festgesetzt. An der Planstraße B wurde eine rechnerische Erhöhung der Lärmpegel durch den zusätzlichen Verkehr um etwa 3 dB(A) festgestellt, die jedoch durch eine Temporeduktion auf 30 km/h ausgeglichen wird. Die im bestehenden Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzmaßnahmen sind daher ausreichend.

Gewerbelärm im südlichen Bereich des Plangebiets – u. a. durch eine Bodenbehandlungsanlage – führt zu Richtwertüberschreitungen am Tag. Für eine geplante Einzelhandelsnutzung wurden ebenfalls die zu erwartenden Geräusche geprüft. Die Emissionen aus Kunden- und Lieferverkehr liegen im zulässigen Rahmen. Beeinträchtigungen im Mischgebiet oder in den benachbarten Wohngebieten sind nicht zu erwarten.

3.4 Verwendete Unterlagen

Siehe Abschnitt IV

III ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

(Im weiteren Verfahren zu ergänzen)

FIRU Koblenz GmbH | Schloßstraße 5 | 56068 Koblenz | Tel.: 0261 / 914 798-0 | Fax: 0261 / 914 798-19 | FIRU-KO@FIRU-KO.DE

IV VERWENDETE UNTERLAGEN

BBE Handelsberatung GmbH 08/2025, Auswirkungsanalyse zur geplanten Einzelhandelsentwicklung auf dem „Dyckerhoff-Gelände“ in der Gemeinde Budenheim, Mainzer Landstraße, Köln

Freudl Verkehrsplanung 06/2025, Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“ 1. Änderung verkehrliche Bewertung, Darmstadt

FIRU GfI 07/2025, Ergänzende Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“, Änderung Mischgebiet MI2 Budenheim, Kaiserslautern

.

FIRU Koblenz GmbH | Schloßstraße 5 | 56068 Koblenz | Tel.: 0261 / 914 798-0 | Fax: 0261 / 914 798-19 | FIRU-KO@FIRU-KO.DE

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung (Bebauungsplans (Quelle: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2025), dl-de/by-2-0, http://www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet]) 5

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem ROP 2014 2. Teilfortschreibung 7

Abbildung 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Budenheim mit Abgrenzung des Änderungsbereichs der 7. Änderung des Flächennutzungsplans „Dyckerhoff-Gelände“ (Plangebiet in rot abgegrenzt) 8

Abbildung 4: Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“ (Geltungsbereich der Planänderung in rot dargestellt) 9

Abbildung 5: Altablagerung aus Stellungnahme SGD 08.08.2019 10

Abbildung 6: Knotenpunkte für Leistungsfähigkeitsnachweis 17

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Wiedergabe, maßgebend ist die Abgrenzung in der Planzeichnung) 5

Tabelle 2: Flächenbilanz entsprechend den Festsetzungen, gerundet 18

Tabelle 3: Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung 19

FIRU Koblenz GmbH | Schloßstraße 5 | 56068 Koblenz | Tel.: 0261 / 914 798-0 | Fax: 0261 / 914 798-19 | FIRU-KO@FIRU-KO.DE



Wissen schafft Zukunft.

Auswirkungsanalyse

zur geplanten Einzelhandelsentwicklung auf dem „Dyckerhoff-Gelände“ in der Gemeinde Budenheim, Mainzer Landstraße

Auftraggeber:

BG Grundbesitzgesellschaft mbH & Co. KG
Rheinstraße 194b
55218 Ingelheim

Ihre Ansprechpartner:

Wirtschaftsgeogr. Claus Freuen, M.A.
(Senior Consultant)

Dipl.-Geogr. Rainer Schmidt-Illguth
(Niederlassungsleitung)

BBE Handelsberatung GmbH

Jakob-Kaiser-Straße 13
50858 Köln

Tel +49 221 789 41 163
E-Mail freuen@bbe.de

Inhaltsverzeichnis

1	**Ausgangssituation und methodische Vorgehensweise**	**2**
2	Projektplanung	5
3	Standortseitige Rahmenbedingungen	8
4	Wettbewerbssituation	12
5	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	25
6	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	29
7	Umsatzumlenkungseffekte	32
8	Städtebauliche Bewertung und Fazit der Analyse	38

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Planung: Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes auf dem „Dyckerhoff-Gelände“ in Budenheim

Ausgangssituation

- Die BG Grundbesitzgesellschaft mbH & Co. KG plant die Ansiedlung eines kleinflächigen Lebensmittelmarktes mit max. 800 m² Verkaufsfläche an der Mainzer Landstraße in der Gemeinde Budenheim. Möglich ist auch die Ansiedlung mehrerer Kleingeschäften der Nahversorgung, die zusammen eine Verkaufsfläche von insgesamt 800 m² nicht überschreiten.
- Eine Nutzungsoption ist die Verlagerung eines bislang im benachbarten Mainz-Mombach ansässigen Anbieters von Getränken und italienischen Lebensmitteln, der im Zuge der Verlagerung auch seine Verkaufsfläche vergrößern würde.
- Die geplante Ansiedlung erfordert eine Teiländerung des Bebauungsplans für das Dyckerhoff-Areal. Im Änderungsbereich ist derzeit ein Mischgebiet festgesetzt, in dem lediglich nicht-nahversorgungsrelevanter sowie nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel zulässig ist. Nunmehr ist eine Textänderung vorgesehen, die auch nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsbezogenen Kernsortimenten erlauben soll. Das Baufenster im Änderungs-bereich erlaubt eine Geschossfläche im Erdgeschoss von max. 1.200 m², so dass im Gebiet eine Verkaufsfläche (VKF) von bis zu 800 m² realisiert werden kann.
- Um der städtebaulichen Anforderung eines „Worst-Case-Ansatzes“ zu genügen, wird im Folgenden der Marktzutritt eines bisher noch nicht ansässigen Lebensmittelmarktes untersucht. Dies erfolgt auch vor dem Hintergrund, dass im geänderten Bebauungsplan kein Einfluss auf den konkreten Nutzer genommen werden kann.
  Ausgeklammert wird die Nutzungsoption eines nahversorgungsrelevanten Drogeriemarktes, da die Planung zur Ansiedlung einer entsprechenden Nutzung an der Mainzer Landstraße bereits weit fortgeschritten ist und die Marktpotenzialbasis für einen zweiten Fachmarkt am Standort Budenheim nicht ausreichend ist.
- Auch wenn die geplante Einzelhandelsentwicklung mit einer Bruttogrundfläche (BGF) von maximal 1.200 m² nicht von der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO erfasst wird und somit keine wesentlichen Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu erwarten sind, sollen im Rahmen der Bauleitplanung die bei der Realisierung des Vorhabens ausgelösten städtebaulichen Auswirkungen dennoch untersucht werden. Dabei stehen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung in Budenheim oder in Nachbarkommunen im Fokus.
- Die BBE Handelsberatung legt hiermit eine entsprechende Analyse vor, die im angestrebten Bauleitverfahren und dem nachgelagerten Genehmigungsverfahren als fundierte und belastbare Beurteilungsgrundlage herangezogen werden kann.

© 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 Mikrostandortes und der örtlichen Einzelhandels-strukturen im Juni 2025.

Erhebung relevanter Anbieter



- Hierzu gehören vor allem strukturprägende Lebensmittelmärkte (v. a. Lebensmitteldiscounter, Super-/ Verbrauchermärkte) 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	**Projektplanung**	**5**
3	Standortseitige Rahmenbedingungen	8
4	Wettbewerbssituation	12
5	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	25
6	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	29
7	Umsatzumlenkungseffekte	32
8	Städtebauliche Bewertung und Fazit der Analyse	38

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Marktentwicklung des Lebensmitteleinzelhandels

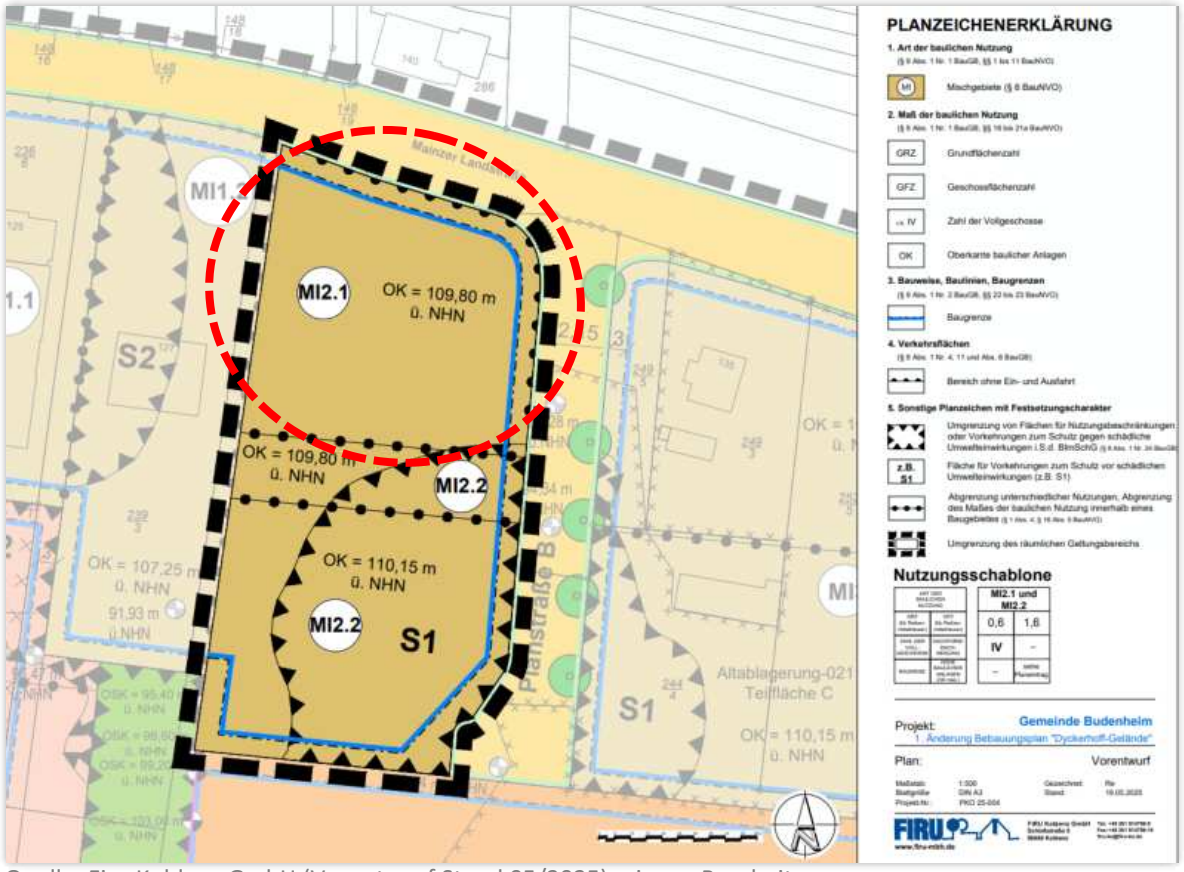
- Der Lebensmitteleinzelhandel wird im Wesentlichen durch Supermärkte und Lebensmitteldiscounter geprägt. So stehen in Deutschland ca. 16.000 Discounter mit einer durchschnittlichen Verkaufsfläche von ca. 840 m² ca. 12.200 Supermärkten mit einer durchschnittlichen Verkaufsfläche von ca. 1.360 m² gegenüber (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.

» **Die früher deutlichen Unterschiede zwischen den Betriebstypen Supermarkt und Lebensmitteldiscounter verschwinden zunehmend. Das Angebot beider Betriebstypen wird von den Kunden als umfassende Nahversorgung wahrgenommen. Dabei ist bei beiden Betriebstypen ein anhaltendes Flächenwachstum festzustellen.**

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Mit maximal 800 m² verfügt der geplante Lebensmittelmarkt über die unterste Einstiegsgröße im deutschen Lebensmitteleinzelhandel

Projektplanung



Quelle: Firu Koblenz GmbH (Vorentwurf Stand 05/2025); eigene Bearbeitung

- An der Mainzer Landstraße soll ein bislang brachliegendes und als Grün- bzw. Wiesenfläche genutztes Areal entwickelt und einer neuen Nutzung zugeführt werden.
- Das Planareal liegt im Geltungsbereich des im Mai 2023 als Satzung beschlossenen Bebauungsplans „Dyckerhoff-Gelände“. Das übergeordnete Ziel des Bauleitplanes besteht in der Revitalisierung des ehemaligen Areals der Firma Dyckerhoff. Im westlichen Teil des Geländes ist eine wohnbauliche Nutzung und im östlichen Teil eine gemischte Nutzung vorgesehen. Im Südosten ist zudem ein Sondergebiet für eine Bodenbehandlungsanlage festgelegt.
- Mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m² bewegt sich diese Planung im Bereich der untersten Einstiegsgröße moderner Lebensmittelmärkte (vgl. vorstehende Ausführungen).
- Diese bieten in der Regel auf etwa 90 % der Gesamtverkaufsfläche nahversorgungsrelevante Kernsortimente aus den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren an und auf maximal 10 % sonstige Randsortimente.
  Der Angebotsschwerpunkt des potenziell zulässigen Nutzers liegt somit eindeutig in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

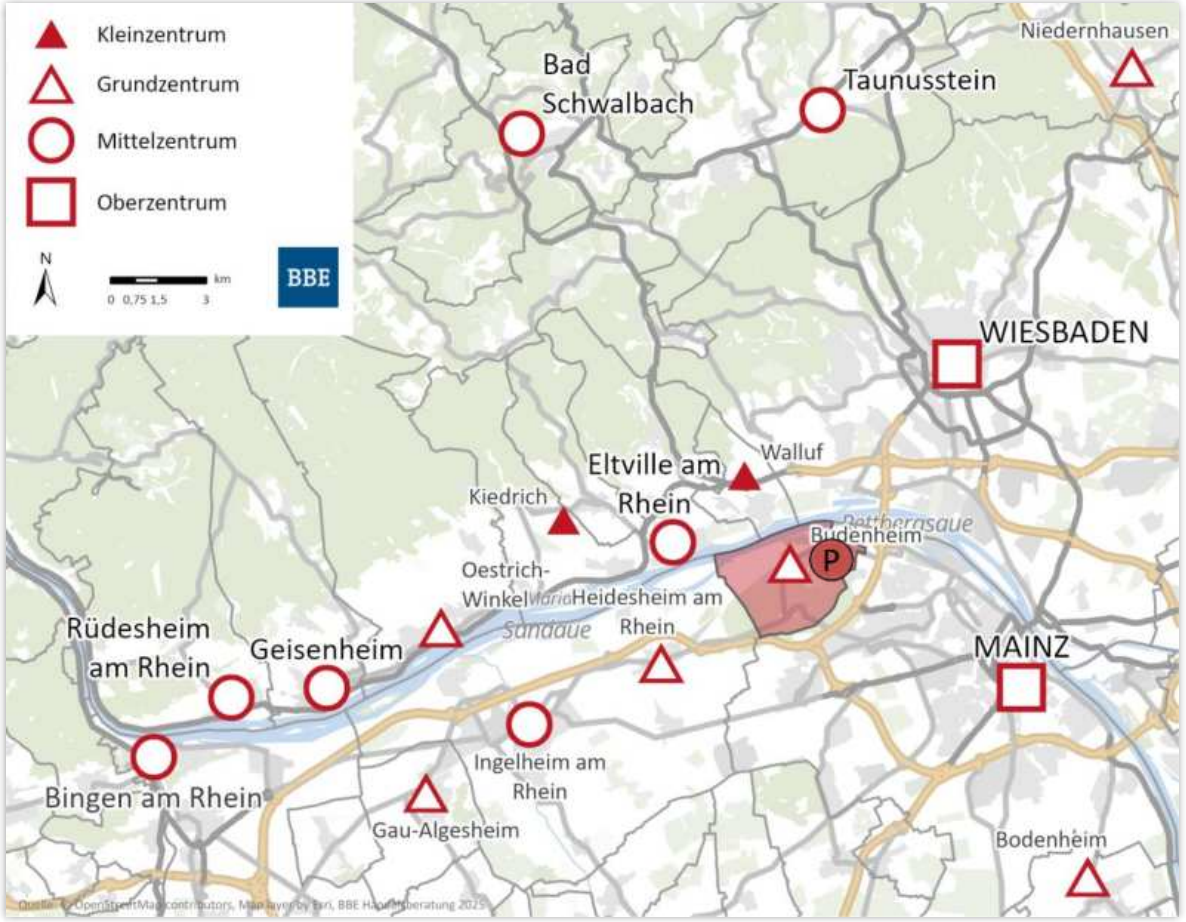
Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und methodische Vorgehensweise	2
2	Projektplanung	5
3	**Standortseitige Rahmenbedingungen**	**8**
4	Wettbewerbssituation	12
5	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	25
6	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	29
7	Umsatzumlenkungseffekte	32
8	Städtebauliche Bewertung und Fazit der Analyse	38

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Lage im östlichen Gemeindegebiet von Budenheim

Makrostandort (I)



- Die rheinland-pfälzische verbandsfreie Gemeinde Budenheim liegt im Landkreis Mainz-Bingen, in Rheinhessen an der Landesgrenze zu Hessen. Im Westen grenzt Budenheim an den Ortsbezirk Heidesheim der Stadt Ingelheim am Rhein 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, da diese an das Gemeindegebiet von Budenheim angrenzen. So sind die Innenstädte von Mainz und Wiesbaden in ca. 9 bzw. 15 km zu erreichen. 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 befindet sich der Einzelhandelsstandort Budenheim in einem intensiven Wettbewerbsverhältnis mit sehr attraktiven Einzelhandelsstandorten in räumlicher Nähe.

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Derzeit leben rd. 8.800 Einwohner in Budenheim - perspektivisch ist von wachsender Einwohnerzahl auszugehen

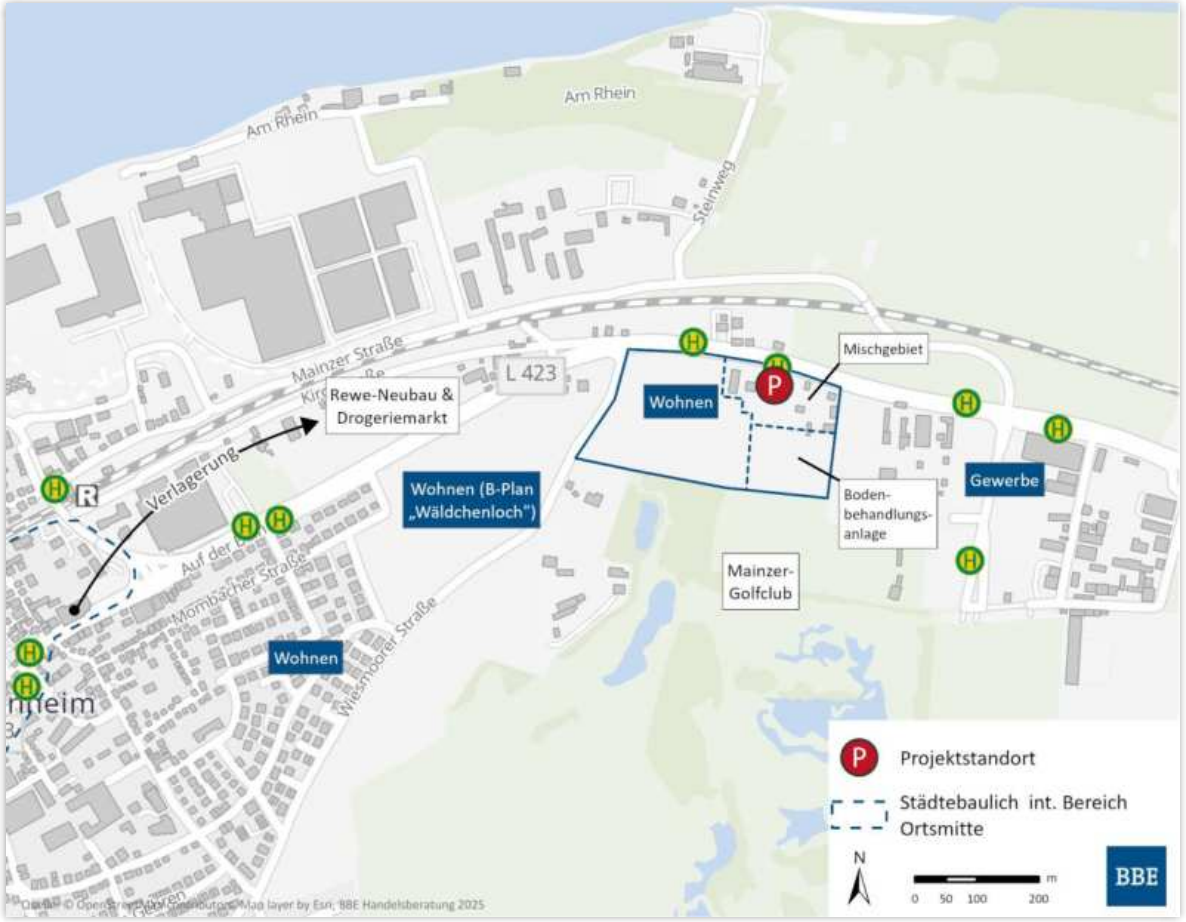
Makrostandort (II)

- 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 verbindet Budenheim wiederum mit Mainz-Gonsenheim und dem benachbarten Ortsbezirk 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 8.790 Einwohner zählt, ist sehr kompakt. Im Norden wird er durch das Werksgelände der Chemischen Fabrik Budenheim, unterschiedliche Agrar- und Kleingartenflächen der Rheinauen und die Bahntrasse begrenzt, die das Gemeindegebiet in Südwest-Nordost-Richtung durchquert und eine deutliche Zäsur bildet. Im Osten grenzt das Siedlungsgebiet an die Neubaugebiete „Wäldchenloch“ und „Dyckerhoff-Gelände“, die aktuell erschlossen werden, sowie 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 aktuell vergleichsweise gering. Gleichzeitig ist die Topografie des Gemeindegebiets durch ein vom Süden nach Norden abfallendes Gefälle von ca. 45 Höhenmeter gekennzeichnet und die Erschließung durch Fuß- und Radwege zufriedenstellend.
- Hinsichtlich des Bevölkerungspotenzials ist zu berücksichtigen, dass die beiden 2023 beschlossenen Bebauungspläne „Dyckerhoff-Gelände” und „Wäldchenloch” westlich davon zudem größere Wohnbauentwicklungen ermöglichen, die ein Bevölkerungswachstum von bis zu 1.500 Einwohnern erwarten lassen.
- Perspektivisch ist daher mit einer wachsenden Einwohnerzahl bzw. einem wachsenden Kaufkraftpotenzial zu rechnen, auf das auch der geplante Lebensmittelmarkt zugreifen kann.

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Vorhabenstandort ist über die geplanten Wohnbaugebiete unmittelbar an den Siedlungskörper Budenheims angebunden

Mikrostandort



- Das Vorhabengrundstück liegt an der Mainzer Landstraße im Osten von Budenheim. Vor den aktuell laufenden Erschließungsarbeiten bestand der weit überwiegende Teil des Areals aus Grün- bzw. Wiesenflächen.
- Ortsauswärts schließen sich gewerbliche Nutzungen an. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich neben weiteren Grünflächen in Richtung Ortszentrum Wohn- und gewerbliche Nutzungen.
- Westlich werden sich perspektivisch die in den Bebauungsplänen „Dyckerhoff-Gelände“ bzw. „Wäldchenloch“ festgesetzten Wohngebiete anschließen. Im Süden wird das Vorhabengebiet durch die geplante Bodenbehandlungsanlage begrenzt, an die sich wiederum das weitläufige Areal des Mainzer Golfclubs anschließt.
- Der Vorhabenstandort ist durch die Mainzer Landstraße verkehrlich erschlossen, die die Hauptverkehrsachse der Gemeinde Budenheim bildet. Über die unmittelbar vorgelagerte Bushaltestelle ist das Vorhaben zudem sehr gut an den lokalen ÖPNV angebunden.
  Die Anbindung zum Ortszentrum für den Geh- und Radverkehr erfolgt über den Geh- und Radweg bzw. den für den für den Radverkehr freigegebene Gehweg an der Mainzer Landstraße und die verkehrsarme Straße „Auf der Bein“. Zum zukünftigen Wohngebiet des „Dyckerhoff-Geländes“ soll ein breiter Geh- und Radweg angelegt werden.

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

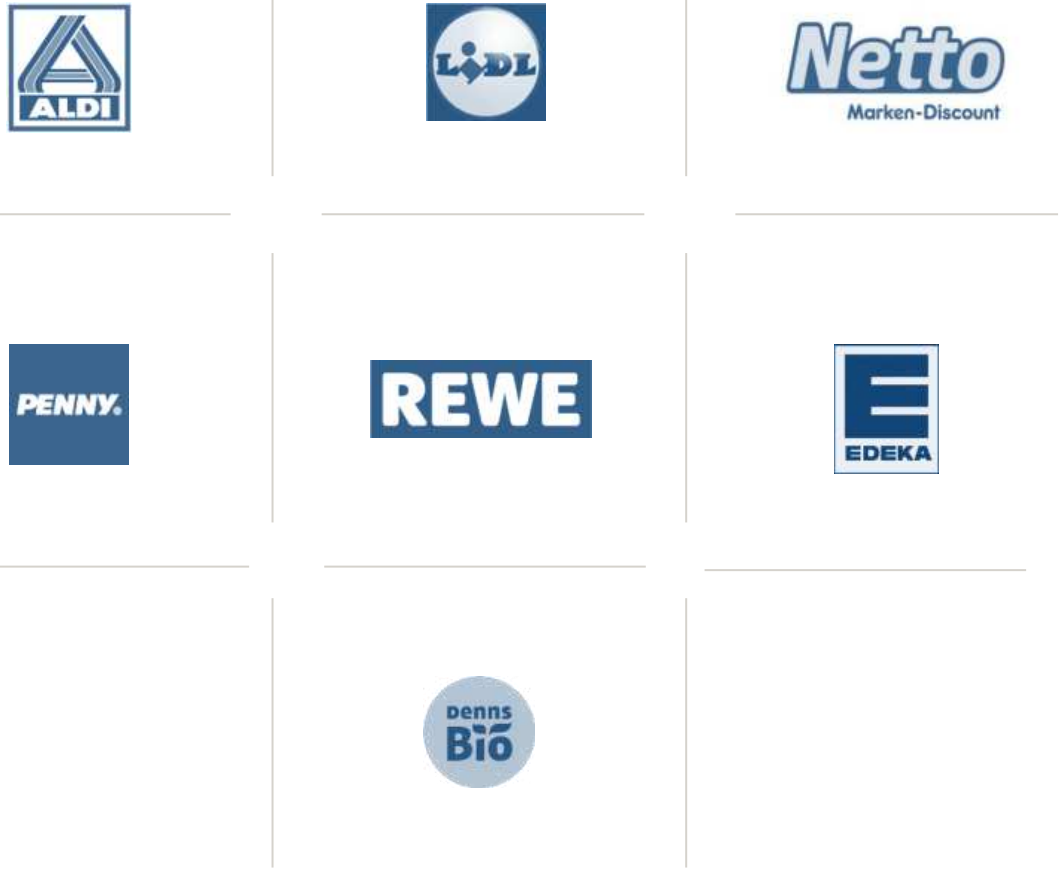
Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und methodische Vorgehensweise	2
2	Projektplanung	5
3	Standortseitige Rahmenbedingungen	8
4	**Wettbewerbssituation**	**12**
5	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	25
6	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	29
7	Umsatzumlenkungseffekte	32
8	Städtebauliche Bewertung und Fazit der Analyse	38

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Super-/ Verbrauchermärkte und Lebensmitteldiscounter als wesentliche Wettbewerber

Wettbewerbssituation



- Die Wettbewerbsbetrachtung konzentriert sich auf die strukturprägenden Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln / Drogeriewaren im Untersuchungsraum - dies insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass auf den tatsächlichen Betreiber am Vorhabenstandort kein Einfluss genommen werden kann.
- Die Erhebung des relevanten Einzelhandelsbesatzes erfolgte im Rahmen von Ortsbegehungen im Juni 2025.
- Zu den Wettbewerbern zählen vor allem Super- und Verbrauchermärkte, Lebensmitteldiscounter und größere Warengruppenspezialisten. Diese weisen eine hohe Sortimentsüberschneidung mit dem geplanten Lebensmittelmarkt auf.
- Das Lebensmittelhandwerk bzw. kleinere spezialisierte Lebensmittelfachgeschäfte (z. B. Obst- und Gemüsehandel) stehen zwar vor allem aufgrund einer anderen Angebotsausrichtung bzw. Kundenansprache nur in untergeordnetem Maße im Wettbewerb mit dem Vorhaben.
- Gleichwohl wurden auch die kleinteiligen Lebensmittelgeschäfte und Ladenhandwerksbetriebe in Budenheim im Rahmen der Vor-Ort-Erhebungen berücksichtigt.

© 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 planerisch festgelegten zentralen Versorgungsbereiche im Vordergrund. Im Untersuchungsraum sind dies neben dem Ortszentrum von Budenheim auch die nahegelegenen Stadtteil- und Nahversorgungszentren in Mainz-Mombach, -Gonsenheim und-Finthen sowie dem benachbarten Heidesheim, die alle in Pkw-Entfernungen von rd. 4 – 6 km erreicht werden können.
- 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 wird aktuell von nur zwei Lebensmittelmärkten getragen

Wettbewerbssituation: Budenheim (1)

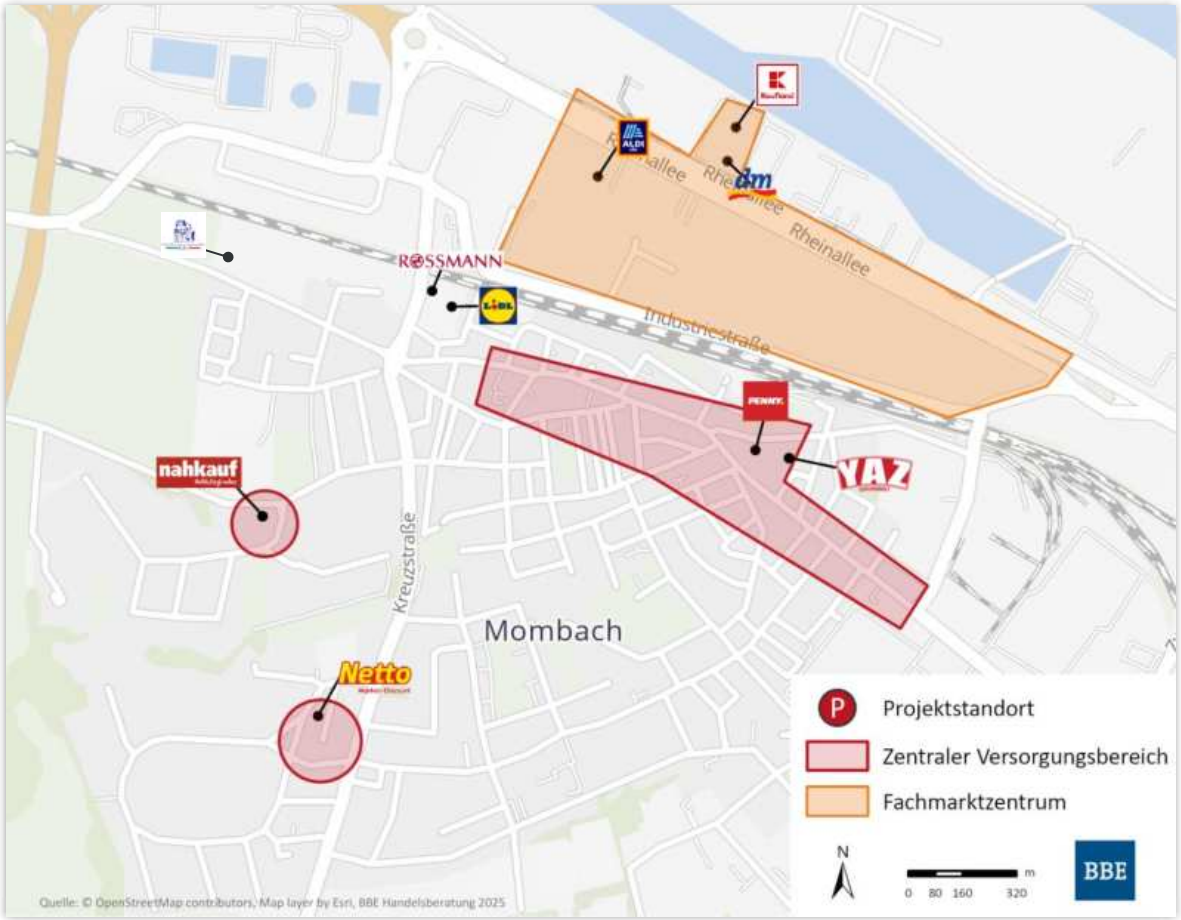


- In der Gemeinde Budenheim ist neben einem an der Heidesheimer Straße gelegenen Netto-Discountmarkt, der aktuell modernisiert und auf rund 990 m² erweitert wird, mit einem Rewe-Supermarkt an der Binger Straße lediglich noch ein weiterer größerer Lebensmittelmarkt vorhanden.
- Zu berücksichtigen ist hierbei, dass der Rewe-Supermarkt auf ein heute mindergenutztes Areal an der Mainzer Landstraße verlagert werden soll. Ergänzend ist dort die Ansiedlung eines Drogeriemarkts geplant. Im Zuge dessen soll die Verkaufsfläche des Supermarkts von derzeit ca. 800 m² auf ca. 2.000 m² erweitert werden. Der Drogeriemarkt soll über eine Verkaufsfläche von ca. 800 m² verfügen.
- Das sonstige Lebensmittelangebot wird nur durch wenige kleinteilige Anbieter ergänzt (Esso-Tankstelle, Werner's Backstube, Bäckerei & Conditorei Berg, Bäckerei Die Lohners, Nußbaum und Roos Lebensmittel, Obst und Gemüse Stumpf sowie Wein Klein).

© 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 ist seit Anfang des Jahres geschlossen und wird aktuell umfangreich modernisiert. Ergänzt wird das Lebensmittelangebot von dem orientalischen Supermarkt „Yaz“.
- Im Nahversorgungszentrum „**Am Polygon**" befindet sich ein Netto-Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 800 m².
- Im Nahversorgungszentrum „**Am Lemmchen**“ wird das Ladenlokal des ehemaligen portugiesischen Lebensmittelmarktes Casa Aveirense seit März 2025 von einem rd. 350 m² großen Nahkauf 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 übernimmt dementsprechend eine hohe Versorgungsbedeutung für die in der westlich angrenzenden Gemeinde lebenden Bevölkerung.
- 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 modern aufgestellter Lidl-Markt mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.500 m² und eine ebenso moderne Rossmann-Filiale. Nochmals rd. 400 Meter entfernt ist in dezentraler Lage zudem der Getränke- und Feinkostanbieter Rallo ansässig.

© 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 aus 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. 650 m² auf und dient ausschließlich der im unmittelbaren Umfeld lebenden Wohnbevölkerung.

© 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 Quartierszentrum Ortskern Finthen ein kleinflächiger Penny-Markt an der Kurmainzstraße sowie ein großflächiger Rewe-Supermarkt in unmittelbarer Nachbarschaft.
- Im Nahversorgungszentrum Katzenberg befindet sich ein Tegut-Supermarkt mit rd. 700 m² Verkaufsfläche. Das Nahversorgungszentrum Sertoriusring wird mit einem rudimentären Besatz seiner Versorgungsfunktion nicht mehr gerecht. Stattdessen ist es zu einer Verlagerung der Nahversorgungsstandorte an den Bereich des Sertoriusringes gekommen. 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 kleinflächiger 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)

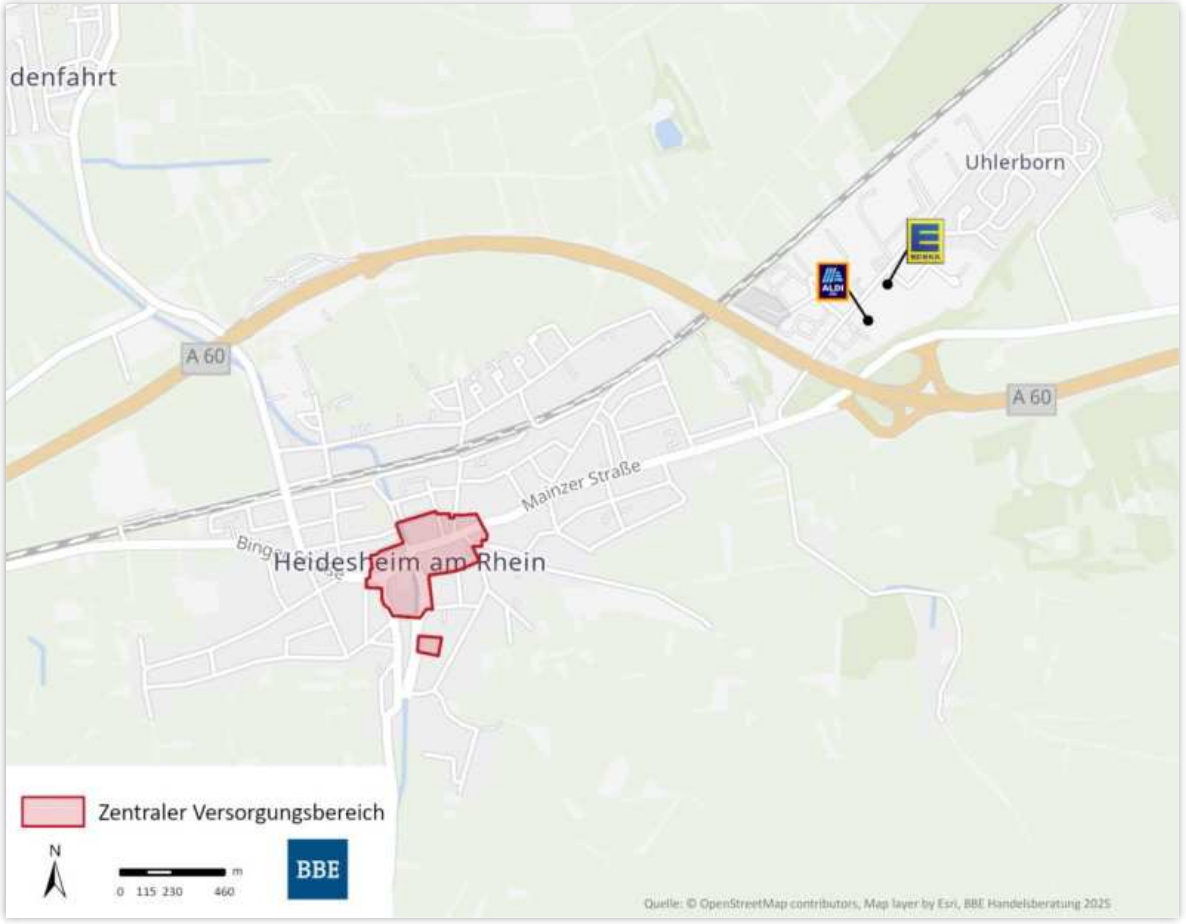


- In der Stadt Wiesbaden konzentriert sich die Wettbewerbsanalyse im Wesentlichen auf den unmittelbar nördlich des Rheins gelegenen und über die Bundesautobahn A 643 in rd. 10 Pkw-Minuten aus Budenheim zu erreichenden Sonderstandort Äppelallee.
- Diese Fachmarktagglomeration hat eine hohe Versorgungsfunktion 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, 2 x Penny, denn's Biomarkt), Bau- und Gartenmärkte (Hornbach, Obi, Pflanzen Kölle), Möbelmärkte (u.a. XXXL Mann Mobilia, Mömax Möbelhaus), Bekleidungsfachmärkte (u.a. Adler), Drogeriemärkte (2x dm, Rossmann), Getränkemärkte, Schuhfachmärkte, Nonfood-Discounter sowie Zoofachmärkte.
- 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 untersuchungsrelevant. Im Norden befindet sich an der Huttenstraße noch ein kleinerer Lebensmittelmarkt.
- 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 benachbarten Heidesheim ist der Standortverbund von Aldi und Edeka der wichtigste Träger der Nahversorgung

Wettbewerbssituation: Heidesheim am Rhein (6)



- In der rd. 5 - 6 km westlich an Budenheim angrenzenden Gemeinde 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 dem Gartencenter-Dehner sowie einem Krämer-Reitsportmarkt zudem weitere Einzelhandelsbetriebe vorzufinden.

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Hohe Kaufkraftabflüsse aus Budenheim an umliegende Angebotsstandorte …

Fazit Wettbewerbsanalyse

Zusammenfassend ist die Wettbewerbssituation des an der Mainzer Landstraße in Budenheim geplanten Lebensmittelmarktes wie folgt zu bewerten:

- Die Gemeinde Budenheim ist ein Grundzentrum mit einem Einwohnerpotenzial von ca. 8.790 Einwohnern. Perspektivisch ist aufgrund bereits erfolgter Wohnbaulandausweisungen mit einem Bevölkerungswachstum zu rechnen.
- Auch unter Berücksichtigung der derzeit geplanten bzw. bereits in Umsetzung befindlichen Einzelhandelsentwicklungen (Neubau/ Erweiterung Netto; Verlagerung/Erweiterung Rewe, Ansiedlung Drogeriemarkt) und der Annahme einer hohen Leistungsfähigkeit wird sich die Umsatzleistung der in Budenheim vorhandenen Wettbewerber auf maximal 23 Mio. € belaufen, wovon rd. 20 Mio. € auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente entfallen.
- Unter quantitativen Gesichtspunkten ist für die Gemeinde Budenheim in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren damit auch weiterhin eine defizitäre Ausstattung zu verzeichnen.
- Bei einer Umsatz-Kaufkraft-Relation von knapp 66 % belaufen sich Kaufkraftabflüsse per Saldo auf mehr als 10 Mio. € p.a.
- 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:

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

… insbesondere an die beiden dezentralen und verkehrlich gut erreichbaren Fachmarktstandorte in Mainz-Mombach und Wiesbaden-Biebrich

Verkaufsfläche und Umsätze der Wettbewerber

Standortbereiche (gemäß vorliegender Einzelhandelskonzepte)	Verkaufsfläche[1)] (m^2)	Umsatzprognose[1)] (Mio. €)
Gemeinde Budenheim (v.a. Rewe, Netto, Drogeriemarkt)	4.010	23,0
Mainz-Mombach, davon	10.200	67,8
■ Stadtteilzentrum Hauptstraße (nur Penny, Yaz-Supermarkt)	1.450	7,8
■ Nahversorgungszentrum Am Lemmchen (nur Nahkauf)	350	1,5
■ Nahversorgungszentrum Am Polygon (nur Netto)	800	4,2
■ Fachmarktstandort Rheinallee (nur Kaufland, Aldi, dm)	5.700	37,9
■ Alte Markthalle (nur Lidl, Rossmann)	1.900	16,4
Mainz-Gonsenheim, davon	6.550	36,6
■ Stadtteilzentrum Breite Straße (nur Ihr guter Nachbar)	250	1,3
■ Nahversorgungszentrum Gleisbergzentrum (nur Rewe, dm)	1.400	5,8
■ Nahversorgungszentrum Am Sportfeld (nur NET Supermarkt)	650	2,9
■ Sonstige Standorte (nur Aldi, 2x Rewe/2x Rewe-Getränke)	4.250	26,7
Mainz-Finthen, davon	5.100	32,2
■ Quartierszentrum Finthen (nur Rewe, Penny)	1.750	10,0
■ Nahversorgungszentrum Katzenberg (nur Tegut)	900	4,3
■ Sonstige Standorte (nur Aldi, dm, Edeka)	2.450	18,0
Wiesbaden-Biebrich, davon	19.040	114,7
■ Fachmarktstandort Äppelallee (v.a. Kaufland, Aldi, Lidl, 2x Penny, Norma, 2x dm, Rossmann)	14.800	91,8
■ Sonstige Standorte (nur Netto, Penny, Tegut, Rossmann, Ekecik Supermarkt)	4.240	22,9
Heidesheim/Rhein (nur Edeka, Aldi)	2.950	20,6
Untersuchungsgebiet insgesamt	**47.850**	**294,9**

[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	Projektplanung	5
3	Standortseitige Rahmenbedingungen	8
4	Wettbewerbssituation	12
5	**Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial**	**25**
6	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	29
7	Umsatzumlenkungseffekte	32
8	Städtebauliche Bewertung und Fazit der Analyse	38

© 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 das Ansiedlungsvorhaben 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 Planvorhabens ein

Einzugsgebiet des Planvorhabens



- Aufgrund des Nahversorgungscharakters des Planvorhabens 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 den neu anzusiedelnden Lebensmittelmarkt daher ein Einzugsgebiet abgrenzen, das sich im Wesentlichen auf das Gemeindegebiet von **Budenheim** bezieht.
- Das so abgegrenzte **Einzugsgebiet** weist ein Bevölkerungspotenzial von rd. 8.790 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 beträgt rd. 31 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. 3.388 € für nahversorgungsrelevante Sortimente, wovon 2.999 € auf Nahrungs- und Genussmittel und ca. 389 € 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 104,5 und damit leicht über dem Bundesdurchschnitt (100,0).

	Einwohner abs. [1)]	Kaufkraftkennziffer in %	Pro-Kopf-Verbrauchsausgaben in € [2)]	Nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Mio. €
Gemeinde Budenheim	8.786	104,5	3.541	31,1

[1)] Gemeindestatistik (Stichtag 31.12.2024)
[2)] BBE/ IfH-Verbrauchsausgaben 2024
Quelle: BBE Berechnungen 2025; Rundungsdifferenzen möglich

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und methodische Vorgehensweise	2
2	Projektplanung	5
3	Standortseitige Rahmenbedingungen	8
4	Wettbewerbssituation	12
5	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	25
6	**Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens**	**29**
7	Umsatzumlenkungseffekte	32
8	Städtebauliche Bewertung und Fazit der Analyse	38

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Eingeschränktes Einzugsgebiet, geringe Verkaufsfläche und hohe Wettbewerbsintensität in den benachbarten Oberzentren…

Umsatzleistung des Planvorhabens (I)

- Um die durch das Vorhaben ausgelösten größtmöglichen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen abzubilden, wird bei den folgenden Prognoserechnungen davon ausgegangen, dass es sich bei dem geplanten Lebensmittelmarkt um den Marktzutritt eines neuen Marktteilnehmers und nicht um die Verlagerung eines bereits vorhandenen Marktes handelt.*
- Die Umsatzerwartung des Planvorhabens hängt in erster Linie von der Verkaufsflächengröße und der Sortimentsstruktur ab. Hinzu kommen aber auch die Gesamtattraktivität des Standortes sowie die für das Vorhaben relevante Wettbewerbsintensität.
- Für das Planvorhaben sind diesbezüglich folgende Faktoren zu berücksichtigen:
  - Die maximal mögliche Verkaufsfläche von 800 m² stellt die unterster Einstiegsgröße von Lebensmitteldiscountern dar. Supermärkte wie Rewe oder Edeka benötigen hingegen deutlich größere Verkaufsflächen.
  - Ein filialisiertes Supermarktkonzept ist am Standort dementsprechend auszuschließen. Auch die Discounter Aldi und Lidl verfügen im Durchschnitt inzwischen über deutlich größere Verkaufsflächen je Filiale, die bei Lidl bei rd. 935 m² und bei Aldi bei rd. 1.020 m² je Filialstandort liegen.*
  - Demgegenüber liegen die Anbieter Norma (rd. 770 m²), Penny (rd. 750 m²) und Netto (rd. 815 m²) in der maximal zu realisierenden Größendimension. Hiervon ist Penny mit einer durchschnittlichen Flächenleistung von rd. 6.580 € je m² der leistungsfähigste Lebensmitteldiscounter *, dessen Flächenleistung im Folgenden als Orientierungsmaßstab gewählt wird.
  - Innerhalb von Budenheim wird das Vorhaben allerdings den kleinsten Lebensmittelmarkt darstellen: Sowohl der modernisierte Netto-Markt (rd. 1.000 m²) als auch der verlagerte Rewe-Markt (rd. 2.000 m²) verfügt über z.T. deutlich größere Verkaufsflächen.

* In diesem Fall ist davon auszugehen, dass der Großteil der bislang erzielten Umsatzleistung an den neuen Standort „mitgenommen“ wird. In Bezug auf die bestehenden Konkurrenten würde sich dies wettbewerbsneutral auswirken. Etwaige Umsatzumlenkungen würden in diesem Szenario allenfalls durch am Vorhabenstandort zu erwartende Mehrumsätze ausgelöst. Die Annahme eines zusätzlichen Marktteilnehmers stellt daher einen „Worst-Case“-Ansatz dar.

* Vgl. Hahn-Gruppe, Retail Real Estate Report – Germany 2024/2025

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

… lassen eine maximale Umsatzleistung von rd. 5,2 Mio. € erwarten.

Umsatzleistung des Planvorhabens (II)

- In den Umlandkommunen sind zudem umfassende Nahversorgungsangebote vorhanden, die aus Budenheim in kurzen Distanzen erreicht werden können. Das Vorhaben trifft daher auf ein ausgeprägtes Wettbewerbsumfeld.
- Umsatzseitig ist zudem zu berücksichtigen, dass wenngleich der Standort durch die unmittelbare Lage an der Mainzer Landstraße über eine sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit verfügt, umsatzfördernde Umfeldnutzungen mit entsprechenden Agglomerationsvorteilen fehlen.

- Unter Berücksichtigung der gegebenen Rahmenbedingungen gehen die Gutachter davon aus, dass der nach den Festsetzungen zukünftig zulässige Lebensmittelmarkt – in Anlehnung an die Flächenleistung von Penny als im konkreten Untersuchungslayout anzunehmender Anbieter mit der höchsten Leistungsfähigkeit – bestenfalls eine **durchschnittliche Flächenproduktivität** von rund **6.500 Euro je Quadratmeter** erzielen kann. Der **Jahresumsatz** des Lebensmittelmarktes beläuft sich damit auf rund **5,2 Mio. €**.
- Davon entfallen ca. 4,7 Mio. € auf nahversorgungsrelevante Sortimente und ca. 0,5 Mio. € auf sonstige Nonfood-Sortimente. Der Angebotsschwerpunkt des Lebensmittelmarktes liegt somit eindeutig bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

	Prognose Lebensmittelmarkt
Gesamtumsatz p.a. in Mio. €	5,2
geplante Verkaufsfläche in m²	max. 800
Flächenleistung in € je m² VKF	**max. 6.500**

Quelle: BBE-Berechnungen; Rundungsdifferenzen möglich, p.a.

- Höhere Umsatzleistungen als die oben dargestellten sind im Sinne einer „realistischen Worst-Case-Betrachtung“ aufgrund des räumlich eng abzugrenzenden Einzugsgebietes und der ausgeprägten lokalen Wettbewerbssituation keinesfalls zu erwarten.

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und methodische Vorgehensweise	2
2	Projektplanung	5
3	Standortseitige Rahmenbedingungen	8
4	Wettbewerbssituation	12
5	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	25
6	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	29
7	**Umsatzumlenkungseffekte**	**32**
8	Städtebauliche Bewertung und Fazit der Analyse	38

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Änderung des räumlichen Einkaufsverhaltens führt zu Umsatzverlusten bei den Wettbewerbern

Umverteilungseffekte - Kaufkraftstrom-Modellrechnung

- Für die Betrachtung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen sind die durch das Planvorhaben induzierten Umverteilungseffekte für die ansässigen Betriebe relevant. Dabei ist grundsätzlich das Gesamtvorhaben zu betrachten.
- 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 Planvorhabens.
- Auf Basis dieses Prognosemodells 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 Umsatz zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht; denn durch die Realisierung wird nicht mehr Kaufkraft generiert, sondern diese lediglich zwischen den unterschiedlichen Wettbewerbsstandorten umverteilt.
- Dies ist grundsätzlich als Ausdruck eines zulässigen Wettbewerbs zu sehen. Erst wenn die ausgelösten Umsatzumverteilungen Größenordnungen annehmen, die den Fortbestand von Betrieben in zentralen Versorgungsbereichen bzw. an wohnungsnahen Standorten gefährden könnten, sind städtebaulich negative 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 Ansiedlungsvorhaben 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 Lebensmittelanbieter 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 und Drogeriewaren - 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 Lebensmittelmärkte im Untersuchungsraum…

Umverteilungseffekte (I)

Zentraler Versorgungsbereich / Standort	Umsatz in Mio. €	Umverteilung in Mio. €	Umverteilung in % des derzeitigen Umsatzes
Gemeinde Budenheim (v.a. Rewe, Netto, Drogeriemarkt)	**23,0**	**1,3**	**6**
Mainz-Mombach, davon	**67,8**	**1,7**	**3**
■ Stadtteilzentrum Hauptstraße (nur Penny, Yaz-Supermarkt)	7,8	0,2	3
■ Nahversorgungszentrum Am Lemmchen (nur Nahkauf)	1,5	(*)	(*)
■ Nahversorgungszentrum Am Polygon (nur Netto)	4,2	(*)	(*)
■ Fachmarktstandort Rheinallee (nur Kaufland, Aldi, dm)	37,9	1,1	3
■ Alte Markthalle (nur Lidl, Rossmann)	16,4	0,4	2
Mainz-Gonsenheim, davon	**36,6**	**0,2**	**< 1**
■ Stadtteilzentrum Breite Straße (nur Ihr guter Nachbar)	1,3	(*)	(*)
■ Nahversorgungszentrum Gleisbergzentrum (nur Rewe, dm)	5,8	(*)	(*)
■ Nahversorgungszentrum Am Sportfeld (nur NET Supermarkt)	2,9	(*)	(*)
■ Sonstige Standorte (nur Aldi, 2x Rewe/2x Rewe-Getränke)	26,7	0,2	< 1
Mainz-Finthen, davon	**32,2**	**0,3**	**< 1**
■ Quartierszentrum Finthen (nur Rewe, Penny)	10,0	0,1	1
■ Nahversorgungszentrum Katzenberg (nur Tegut)	4,3	(*)	(*)
■ Sonstige Standorte (nur Aldi, dm, Edeka)	18,0	0,2	1

Fortsetzung auf der Folgeseite

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

… die weder in Budenheim noch an anderer Stelle…

Umverteilungseffekte (II)

Zentraler Versorgungsbereich / Standort	Umsatz in Mio. €	Umverteilung in Mio. €	Umverteilung in % des derzeitigen Umsatzes
Wiesbaden-Biebrich, davon	**114,7**	**0,9**	**< 1**
■ Fachmarktstandort Äppelallee (v.a. Kaufland, Aldi, Lidl, 2x Penny, Norma, 2x dm, Rossmann)	91,8	0,8	< 1
■ Sonstige Standorte (nur Netto, Penny, Tegut, Rossmann, Ekecik Supermarkt)	22,9	0,1	(*)
Heidesheim/Rhein (nur Edeka, Aldi)	**20,6**	**0,5**	**2**
Untersuchungsgebiet insgesamt	**294,9**	**4,9**	**6**
Diffuse Umverteilung	./.	0,3	./.
Umverteilungseffekte insgesamt	**./.**	**5,2**	**./.**

(*) marginal (< 0,05 Mio. €/ < 0,5 %)
Quelle: BBE-Berechnungen, Rundungsdifferenzen möglich

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

… geschäftsgefährdende Größenordnungen erreichen.

Umverteilungseffekte (III)

Im Hinblick auf die durch das Planvorhaben zu erwartenden Umsatzumverteilungen ergeben sich aus den o.g. Annahmen folgende Konsequenzen:

- Die mit Abstand prozentual höchsten Umsatzumverteilungen werden innerhalb von **Budenheim** stattfinden und sich hierbei auf die ortsansässigen Lebensmittelmärkte Rewe und Netto beziehen. Mit einzelbetrieblichen Umsatzumverlagerungen von maximal 6 - 7 % nehmen diese aber keinesfalls geschäftsgefährdende Größendimensionen an. Zudem werden beide aktuell (Netto) bzw. perspektivisch (Rewe) umfangreich modernisiert und sind dementsprechend leistungsstark. Die Umverlagerungen gegenüber dem (geplanten) Drogeriemarkt sowie den kleinteiligen, spezialisierten Angeboten fallen nochmals geringer aus.
- Darüber hinaus wird sich der nach den Festsetzungen zukünftig zulässige Lebensmittelmarkt auch gegenüber den derzeit aufgesuchten Angebotsstandorten in den **Umlandgemeinden** positionieren können, dort jedoch nur mit geringen Umsatzumlenkungsquoten im niedrigen einstelligen Prozentbereich einhergehen.
- Dabei fallen die zu erwartenden Umlenkungseffekte gegenüber Anbietern im östlich angrenzenden und verkehrlich gut angebundenen Stadtteil Mainz-Mombach mit rund 2 bis 3 % noch am höchsten aus.
- Mit Umverteilungsquoten von maximal einem Prozent werden die Wettbewerbswirkungen gegenüber Anbietern in Mainz-Gonsenheim bzw. Mainz-Finthen nochmals geringer ausfallen.
- Auch die Umverteilungen gegenüber Wettbewerbern in Wiesbaden bzw. der westlichen Nachbargemeinde Heidesheim am Rhein nehmen mit maximal 2 % durchgängig sehr geringe und keinesfalls betriebsgefährdende Größen an.
- Gegenüber **sonstigen Angebotsstandorten außerhalb des Untersuchungsraumes** wird – maßgeblich aufgrund der nahezu ausschließlich lokalen Kundenansprache – nur marginale Umätze im Rahmen einer diffusen Umverteilung generiert. Aufgrund der geringen absoluten Höhe der prognostizierten Umverteilungen gegenüber sonstigen Anbietern sind einzelbetriebliche Umsatzverluste in existenzgefährdender Höhe ebenfalls grundsätzlich auszuschließen.
- **Zusammenfassend** ist festzuhalten, dass die einzelbetrieblichen Umsatzumlenkungen gegenüber den umliegenden Wettbewerbern selbst im gewählten Worst-Case-Szenario nur geringe Dimensionen annehmen und keineswegs die wirtschaftliche Existenz eines dieser Anbieter infrage stellen werden.

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und methodische Vorgehensweise	2
2	Projektplanung	5
3	Standortseitige Rahmenbedingungen	8
4	Wettbewerbssituation	12
5	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	25
6	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	29
7	Umsatzumlenkungseffekte	32
8	**Städtebauliche Bewertung und Fazit der Analyse**	**38**

© 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 weiter abbauen…

Zusammenfassende Bewertung

- In dem Grundzentrum Budenheim ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes auf einem Grundstück an der Mainzer Landstraße geplant, das bisher weit überwiegend mit Grün- bzw. Wiesenflächen belegt ist.
- Das Baufenster wird eine Grundfläche von maximal 1.200 m² aufweisen und soll ebenerdig für den nahversorgungsbezogenen Einzelhandel (ohne Drogeriemärkte) geöffnet werden. Mit einer daraus abzuleitenden maximalen Geschossfläche von ebenfalls 1.200 m² ist sichergestellt, dass nur kleinflächiger Einzelhandel angesiedelt werden kann.
- Im gewählten Worst-Case-Szenario wird dementsprechend die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m² unterstellt.
- Damit wird das Vorhaben den flächenmäßig kleinsten Lebensmittelmarkt in Budenheim darstellen. Er wird rund 200 m² kleiner als der derzeit im Bau befindliche, neu aufgestellte Netto-Markt und sogar rund 1.200 m² kleiner als der zu verlagernde Rewe-Supermarkt sein.
- Nach den Prognoseberechnungen der BBE wird der geplante Lebensmittelmarkt eine jährliche Umsatzleistung von maximal 5,2 Mio. € erzielen.
- 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 immer noch unterdurchschnittlichen Nahversorgung in der Gemeinde Budenheim beitragen. Das heute bestehende Defizit zeigt sich in der niedrigen Umsatz-Kaufkraft-Relation von derzeit ca. 66 % bei Nahrungs- und Genussmitteln / Drogeriewaren und einem Kaufkraftabfluss per Saldo von mehr als 10 Mio. €.
- Nach Ansiedlung eines nach den Festsetzungen zukünftig zulässigen Lebensmittelmarktes wird sich die Umsatz-Kaufkraft-Relation in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten - vor allem durch die Reduzierung der bisherigen Kaufkraftabflüsse aus Budenheim an umliegende Standorte - auf ca. 77 % erhöhen, sodass mit dem Ansiedlungsvorhaben eine Verbesserung des lokalen Versorgungs-angebotes einhergeht.

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

…ohne dass negative Auswirkungen ausgelöst werden

Zusammenfassende Bewertung

- Wesentliches Ergebnis der Auswirkungsanalyse ist, dass die aus den maximal zu erwartenden Umsätzen resultierenden Umsatzumlenkungen selbst im Worst-Case-Szenario, bei dem von der Neuansiedlung eines leistungsfähigen Lebensmittelmarktes ausgegangen wird, nur gering ausfallen und sich in Budenheim im Durchschnitt auf 6 % belaufen werden.
- 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 nur geringen absatzwirtschaftlichen Umverteilungen 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 Dimensionierung des Untersuchungsobjekts, des lokalen Versorgungsbezugs und der damit verbundenen geringen Umlenkungen gegenüber Wettbewerbern außerhalb des Untersuchungsraums sind auch dort keine Funktionsbeeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten.
- Da die maximal zur Verfügung stehende Grundfläche von 1.200 m² sicherstellt, dass nur kleinflächige Einzelhandelsbetriebe am Standort angesiedelt werden können, sind gemäß der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO ohnehin keine wesentlichen Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu erwarten.

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 Einzelhandelsentwicklung eine ergänzende Nahversorgungsmöglichkeit im Grundzentrum Budenheim geschaffen werden, die dem weiterhin bestehenden Versorgungsdefizit entgegenwirkt.

Köln, im Juli 2025

i.V. Claus Freuen

i.V. Rainer Schmidt-Illguth

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.



BBE Handelsberatung GmbH

Jakob-Kaiser-Straße 13
50858 Köln

Tel +49 221 789 41 163
E-Mail freuen@bbe.de

www.bbe.de

FREUDL
VERKEHRSPLANUNG

Gemeinde Budenheim

Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“ 1. Änderung

verkehrliche Bewertung



Darmstadt, 13. Juni 2025

Freudl VERKEHRSPLANUNG
Rheinstraße 40–42 // 64283 Darmstadt
Telefon 06151 995735 // Mobil 0163 6157694 // verkehrsplanung@vp-freudl.de // www.vp-freudl.de

Inhalt

		Seite
1.	**Vorbemerkungen und Aufgabe**	**1**
2.	**Bestand 2025**	**2**
3.	**Verkehrserzeugung – Verkehrsprognose**	**3**
3.1	allgemeine Verkehrsentwicklung – Nullfall 2035	4
3.2	Planungsabsicht	5
3.3	Verkehrserzeugung	5
3.3.1	Gewerbe I (Büro + Kleingewerbe/Handwerk)	6
3.3.2	Gewerbe II (z.B. Arztpraxis, Einzelhandel)	7
3.3.3	gesamter induzierter Verkehr Änderung Gewerbenutzung	9
3.3.4	prognostizierter Verkehr Gewerbe Basis-VU	9
3.4	Verkehrsmengen in den Spitzenstunden	10
3.5	räumliche und zeitliche Verkehrsverteilung	11
4.	**Leistungsfähigkeit**	**13**
5.	**Grundlagen für schalltechnische Untersuchung Verkehrsmengen Tag- und Nacht-Belastung**	**15**
5.1	Analyse 2018/22	16
5.2	Nullfall 2035	16
5.3	Prognose 2035	16
6.	**Resümee**	**17**

Seite

Abbildungen

Abbildung 1: Entwicklungsfläche der Neuplanung 1
Abbildung 2: Fotodokumentation 2
Abbildung 3: Verkehrsverteilung Spitzenstunden und Tagesverkehr 12
Abbildung 4: Knotenpunkte für Leistungsfähigkeitsnachweise 13

Tabellen

Tabelle 1: Beschäftigtenzahl – Dienstleistung/Handwerk 6
Tabelle 2: Kennwerte für den Beschäftigtenverkehr (Gewerbe) 6
Tabelle 3: Ermittlung des Kunden-/Besucherverkehrs (Gewerbe) 7
Tabelle 4: Prognose Hole-/Bringeverkehr Kindertagesstätte 8
Tabelle 5: prozentuale Anteile der Kfz-Fahrten der vor- bzw. nachmittäglichen Spitzenstunde am Tagesverkehr (7:15 – 8:15 Uhr/16:00 – 17:00 Uhr) 10
Tabelle 6: induzierte Kfz-Fahrten in den Spitzenstunden 11
Tabelle 7: Leistungsfähigkeit (1, B, A, G1 + G2)
Analyse 2018/22 – Nullfall 2035 – Prognose 2035 14 – 15

Anhang

Anhang 1 **Verkehrsbelastungen Mainzer Landstraße/Schwarzenbergweg**
1.1 Analyse 2025
1.2 Nullfall 2035

Anhang 2 **Verkehrsbelastungen Prognose 2035**
2.1 Knoten 1: Mainzer Landstraße/Schwarzenbergweg
2.2 Knoten B: Schwarzenbergweg/Wohnen Bereich B
2.3 Knoten A: Mainzer Landstraße/Wohnen Bereich A
2.4 Knoten G1: Mainzer Landstraße/Gewerbe-/Mischgebiet (MI 1)
2.5 Knoten G2: Mainzer Landstraße/Gewerbe-/Mischgebiet (MI 2,3)

Anhang 3 **Leistungsfähigkeit Knoten 1: Mainzer Landstraße/Schwarzenbergweg**
3.1 Analyse 2018
3.2 Nullfall 2035
3.3 Prognose 2035

Anhang 4 **Leistungsfähigkeit**
4.1 Knoten B: Schwarzenbergweg/Wohnen Bereich B
4.2 Knoten A: Mainzer Landstraße/Wohnen Bereich A
4.3 Knoten G1: Mainzer Landstraße/Gewerbe-, Mischgebiet (MI 1)
4.4 Knoten G2: Mainzer Landstraße/Gewerbe-, Mischgebiet (MI 2,3)

Anhang 5 **Grundlagen für schalltechnische Untersuchung**
5.1 Verkehrsmengen Analyse 2018/22
5.2 Verkehrsmengen Nullfall 2035
5.3 Verkehrsmengen Prognose 2035

1. Vorbemerkungen und Aufgabe

Im Westen der Gemeinde Budenheim sollen auf einer ca. 8,5 Hektar großen Fläche neue Wohn- und Gewerbenutzungen entstehen (voraussichtlich Doppel- und Reihenhäuser sowie Mehrfamilienhäuser im Geschosswohnungsbau), es sollen rund 11.000 m² gewerbliche Flächen in Mischgebieten entstehen sowie eine Bodenbehandlungsanlage auf einer Fläche von rund 13.000 m². Bezüglich der gewerblichen Nutzungen haben sich inzwischen Änderungen ergeben, die der Anlass für die vorliegende erneute verkehrliche Bewertung sind.

Zur Realisierung dieses Projekts ist ein Bebauungsplan aufgestellt worden, der seit Mai 2023 rechtskräftig ist. Dieser war durch eine Verkehrsuntersuchung[1] (im Folgenden Basis-VU genannt) begleitet worden. Auf dieser aufbauend, mit gleicher Methodik, wird die geplante 1. Änderung[2] nun verkehrlich bewertet. Maßgebliches Ziel dabei ist erneut die Abschätzung der induzierten Verkehre (Verkehrsprognose) und der dadurch hervorgerufenen Wirkungen auf die umgebenden Straßen (Leistungsfähigkeit) auf Grundlage einer Bestandsaufnahme und schließlich die Prognose der Verkehrsbelastungen als Grundlage für schalltechnische Untersuchungen.



Abbildung 1: Entwicklungsfläche der Neuplanung (Quelle: OpenStreetMap)

[1] *Freudl VERKEHRSPLANUNG:* Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände" – verkehrliche Bewertung; Darmstadt, 4. Juli 2022.

[2] FIRU Koblenz GmbH: Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände" 1. Änderung (Vorentwurf), Textliche Festsetzungen und Planzeichnung, 19. Mai 2025

2. Bestand 2025

Im Zuge einer Ortsbegehung wurde die Bestandssituation erfasst. Eindrücke der Situation vor Ort sind in *Abbildung 2 (Fotodokumentation)* dargestellt, sie zeigen – übernommen aus der Basis-VU [1] – Blicke entlang der Mainzer Landstraße sowie vom Schwarzenbergweg dorthin; *Abbildung 2.3* belegt, dass der Knotenpunkt Mainzer Landstraße/ Schwarzenbergweg gegenüber dem Jahr 2018 unverändert ist.



Abbildung 2.1: Blick zur Einmündung des Schwarzenbergwegs (von Osten bzw. von Westen – eigene Fotos, 2018)



Abbildung 2.2: Blick zur Einmündung in die Mainzer Landstraße (von Südwesten – eigenes Foto, 2018)



Abbildung 2.3: vgl. Abbildung 2.1 (eigenes Foto, 2025)

Aussagen zur verkehrlichen Ist-Situation sind der erwähnten Basis-VU [1] zu entnehmen; darin wird u.a. eine Bestandsaufnahme des fließenden motorisierten Individualverkehrs vom Oktober 2018 dokumentiert. Ergänzend liegen dem Verfasser dieser verkehrlichen Bewertung auch Verkehrsdaten für den Knoten K1 vom 28. Oktober 2021 vor[3]. Diese liegen unter dem Einfluss der Coronapandemie und der damit einhergehenden Einschränkungen und Veränderungen des Mobilitätsverhaltens der Menschen unter dem Niveau des Jahres 2018.

Da die Pandemie längst überwunden ist und die direkten Einflüsse auf den Lebensalltag der Menschen nicht mehr gegeben sind, da eine im Jahr 2022 noch prognostisch erfasste Straßenbaumaßnahme (die zusätzliche Anbindung des Gewerbegebietes nördlich der Bahnlinie an die L 423) inzwischen in Betrieb ist, und die Basisdaten nun sieben Jahre zurückliegen, sind die Verkehrsdaten zu aktualisieren. Dazu wurde am 4. Juni 2025 nochmals eine Verkehrszählung am Knoten K 1 durchgeführt, um die Daten zu verifizieren. Die Ergebnisse sind in *Anhang 1.1* dokumentiert. Sie zeigen in der Tendenz, dass eher von geringeren Belastungen auszugehen ist. Die Stichprobenzählung fand zu einem Zeitpunkt statt, an dem die im Zuge der Rheinstraße verlaufende Brücke über die Bahnlinie gesperrt war – aufgrund der unmittelbar bevorstehenden Sommerferien ist dieser Nachteil in Kauf genommen worden, um den zeitlichen Ablauf der bereits weit fortgeschrittenen Planungen und der dazu notwendigen verkehrlichen Bewertung nicht zu verzögern. Die Brückensperrung dürfte sich auf den hier in Rede stehenden Streckenabschnitt (Anschluss Planstraße A) zwar kaum auswirken, bedeutet aber, dass die Daten mit einer gewissen Unsicherheit behaftet sind.

Nachfolgend wird – „auf der sicheren Seite" liegend – mit den ergänzten, vermutlich zu hohen Daten aus der Verkehrsuntersuchung des Jahres 2022 weiter gearbeitet und die verkehrlichen Aussagen werden auf dieser Grundlage aufgebaut.

3. Verkehrserzeugung – Verkehrsprognose

Zur Ermittlung der verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Nutzungsänderung auf das umgebende Straßennetz bzw. auf die Ergebnisse der dem B-Plan zugrunde liegende Basis-VU [1] wird der zukünftige Kfz-Neuverkehr (Zu- und Abfluss) für die Vor- und

[3] Im Auftrag der Gemeinde Budenheim hat *Freudl VERKEHRSPLANUNG* im Oktober 2021 eine Verkehrszählung durchgeführt, die hier vergleichend hinzugezogen wird.

Nachmittagsspitze in Stärke und Richtung abgeschätzt. Der ebenda entwickelte Planfall stellt für die Bewertung der Änderung den zugrunde zu legenden Nullfall dar; allerdings ist dieser nun auf den Prognosehorizont 2035 anzuheben.

Die Abschätzung der zu erwartenden Verkehre erfolgt auf Grundlage der geänderten Planungsvorgaben des Maßnahmenträgers in Abänderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Dyckerhoff-Gelände"[4].

3.1 allgemeine Verkehrsentwicklung – Nullfall 2035

Die allgemeine Verkehrsentwicklung berücksichtigt verschiedene Eingangsdaten und Kennwerte wie die Bevölkerungsentwicklung, Pkw-Dichte und durchschnittliche jährliche Pkw-Fahrleistung in Deutschland. Dadurch werden Aussagen zu den spezifischen verkehrlichen Wirkungen des Planvorhabens möglich. Die Prognose der allgemeinen Entwicklung des Verkehrsaufkommens wird häufig mit 0,2 bis 0,4 Prozent Zuwachs pro Jahr vorgenommen, mithin etwa plus fünf Prozent bis 2035 vom Jahr der Verkehrszählung 2018 ausgehend bzw. plus drei Prozent ab 2025.

Aufgrund der aktuell schwierigen Gesamtsituation in Deutschland (Klimakrise, Ukraine-Krieg, Zinspolitik, Tendenz zur Rezession,…) ist zwar denkbar, dass sich die in den letzten ca. fünf Jahren zurückgegangenen Ergebnisse der deutschen Wirtschaft in den kommenden Jahren überproportional „erholen" werden – mithin könnte ein höherer jährlicher Zuwachs entstehen. Andererseits zeigt die aktuelle Situation (Juni 2025), dass auch lange nach Ende der Coronapandemie vermehrt Bürotätigkeiten im „HomeOffice" erledigt werden; des Weiteren haben virtuelle Konferenzen immer häufiger Präsenzveranstaltungen ersetzt – im Beruf ebenso, wie im Studium oder auch im privaten Bereich. Es erscheint völlig unklar, wie sich die aktuellen Entwicklungen in den nächsten Jahren auf die Kaufkraft und den Lebensalltag und damit auf das Mobilitätsverhalten der Menschen auswirken werden.

Quantitative, belastbare, objektive Informationen dazu sind noch nicht valide – eine Prognose der Entwicklung ist daher schwierig und in gewissem Maße subjektiv. Vereinfachend wird für den Nullfall 2035 nur der Teil des o.g. Prognosezuwachses von drei Prozent angesetzt, der sich ab 2025 ergibt, da in der Basis-VU ein Nullfall definiert worden war (*Anhang 1.2*).

[4] FIRU Koblenz GmbH: Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände", 9. März 2023

Die zu berücksichtigenden lokalen Einflüsse (neben der allgemeine Entwicklung ist dies die neue Straßenanbindung an die Budenheimer Parkallee bzw. an die Mainzer Landstraße und der kurz vor Umsetzung stehende Bebauungsplan „Wäldchenloch") sind in die Basis-VU eingeflossen; hinzu kommen lediglich die neu formulierten Zuwächse daraus. Die sich so ergebenden Knotenstrombelastungen sind für die Knoten B, 1, A, G1 und G2 in *Anhang 2* angegeben.

Auf eine Bewertung des Knotenpunktes der Mainzer Landstraße mit der Budenheimer Parkallee (K2) kann im Folgenden verzichtet werden, da der Knotenpunkt in der Basis-VU stets die guten Verkehrsqualitätsstufe B aufwies; kritische Belastungen sind – insbesondere nach dem Umbau und der damit einhergehenden Erneuerung der Lichtsignalanlage – nicht zu erwarten. Bedarfsweise kann ein Nachweis in einer späteren Arbeitsphase erfolgen; aus fachlicher Sicht ist ein Verzicht vertretbar.

3.2 Planungsabsicht

Auf dem in Rede stehenden „Dyckerhoff-Gelände" betrifft die geplante Änderung lediglich das Gebiet M2. Dort sind gewerbliche Nutzungen mit teilweise geänderten Zuordnungen vorgesehen. In dem in Rede stehenden Gebiet soll eine im B-Plan mit 7.622 m² vorgesehene Geschossfläche nun wie folgt aufgeteilt werden:

Mischgebiet (M2), Gewerbe:	*7.622 m²*
Büro	4.575 m² BGF
Arztpraxis	1.000 m² BGF
Einzelhandel	1.200 m² BGF (ca. 800 m² VKF)
Kleingewerbe/Handwerk	847 m² BGF

3.3 Verkehrserzeugung

Aufgrund der teilweise sehr unterschiedlichen verkehrlichen Kennwerte werden nachfolgend die Nutzungen Büro und Kleingewerbe/Handwerk zusammengefasst prognostiziert und anschließend Arztpraxis und Einzelhandel.

3.3.1 Gewerbe I (Büro + Kleingewerbe/Handwerk)

Beschäftigtenverkehr

Nutzung (M3)	**relevante Fläche*** m²	**spezifische Beschäftigtenzahl** Besch./ha	**resultierende Beschäftigtenzahl**
Dienstleistung (Büro,...)	*7.823*	*150*	**117**
Handwerk durchschnittliche Auslastung	*847*	*100*	**9**
zusammen	**8.670**		**126**

Tabelle 1: Beschäftigtenzahl Büro, Handwerk

Analog zur Basis-VU wird über die Anzahl der Beschäftigten pro Fläche abgeschätzt, mit welchen Verkehrsmengen bei den reduzierten Flächengrößen zu rechnen ist – die relevanten Werte sind in *Tabelle 1* zusammengestellt. Mit den darin abgeleiteten Rechenwerten werden die induzierten Kfz-Fahrten aus dem Beschäftigtenverkehr ermittelt – diese Methodik folgt unverändert der Basis-VU. Auf der sicheren Seite liegend wird für Büro ein Wert von 150 angesetzt, für Handwerk werden 100 zugrunde gelegt.

Nutzung	**Beschäftigtenzahl**	**Wege/Besch.** [1)] MIV[2)]-Anteil	**Modal-Split** [1)] MIV-Anteil	**Besetzungsgrad** [1)] Pers/Pkw	**Anzahl Kfz-Fahrten** Kfz/24h
Dienstleistung (Büro)	*117*	*2,5 – 3,0* ***2,5***	*70 – 90 %* ***85 %***	*1,05 – 1,1* ***1,05***	237
Handwerk durchschnittlich	*9*	*2,0 – 2,5* ***2,1***	*75 – 90 %* ***85 %***	*1,05 – 1,1* ***1,05***	15
zusammen	***145***				**252**

Berechnung: resultierende Beschäftigtenzahl * Wegehäufigkeit * MIV-Anteil / Besetzungsgrad = Anzahl Kfz-Fahrten
1) Bandbreite mit jeweils abgeleitetem Mittelwert; 2) MIV – motorisierter Individualverkehr

Tabelle 2: Kennwerte für den Beschäftigtenverkehr (Büro, Handwerk)

Für die Wegehäufigkeit werden nach Richtlinie zwei unterschiedliche Ansätze gewählt mit dem in *Tabelle 2* zusammengestellten Ergebnis. Durch die neuen Nutzungen werden im Beschäftigtenverkehr täglich ca. **250 Kfz-Fahrten im Querschnitt** durchgeführt – jeweils die Hälfte hin und zurück.

Kunden- und Besucherverkehr

Bei den angenommenen Nutzungen gibt die Richtlinie vor, für den Kunden- und Besucherverkehr einen Aufschlag von rund 0,5 bis 1,0 Wegen pro Beschäftigtem und Tag zu

berechnen, gewählt wird der Mittelwert von 0,75 für Büro und 0,5 für Kleingewerbe/ Handwerk. Demnach ergeben sich die in *Tabelle 3* zusammengestellten Kfz-Fahrten.

Nutzung	**Kunden-/ Besucher-Wege**	**Modal-Split** MIV-Anteil	**Besetzungsgrad** Personen/Pkw	**Kfz-Fahrten** Kfz/24h
Dienstleistung (Büro)	*88*	*60 – 90 %* ***90 %***	*1,2 – 1,6* ***1,4***	57
Handwerk durch-schnittlich	*5*	*60 – 90 %* ***90 %***	*1,2 – 1,6* ***1,4***	3
zusammen				**60**

Tabelle 3: Ermittlung des Kunden-/Besucherverkehrs (Büro, Handwerk)

Wirtschaftsverkehr

Zur Ermittlung des induzierten Wirtschaftsverkehrs (Lieferanten, Entsorgung,...) wird eine Beaufschlagung von ca. 5 bis 15 Prozent auf die Beschäftigten-Fahrten angesetzt, sodass sich an Wirtschaftsverkehr täglich etwa **25 Kfz-Fahrten/24h** im Querschnitt ergeben – von diesen wird rund ein Fünftel als Lkw-Verkehr angesetzt (= 5 Lkw/24h).

3.3.2 Gewerbe II (z.B. Arztpraxis, Einzelhandel)

Beschäftigtenverkehr Arztpraxis

Für die Wegehäufigkeit der Beschäftigten werden die gleichen Ansätze verwendet, wie für die bei „Büro" (*Tabelle 2*, oben). Da für die Arztpraxis explizit keine Vorgaben existieren, wird diese in Anlehnung an vergleichbare Aufgaben abgeschätzt. So ist z.B. davon auszugehen, dass die in der Literatur bezeichnete Nutzung „Krankenhäuser" zwar nicht anzuwenden ist, als Vergleich aber betrachtet werden kann; dazu wird angenommen, dass die Beschäftigtendichte (Beschäftigte pro Quadratmeter) für eine Arztpraxis höher sein muss – die Quadratmeterzahl pro Beschäftigtem mithin niedriger; daraus wird der in *Tabelle 4* genannte Wert von 40 m² BGF pro Beschäftigtem hergeleitet. Unter den getroffenen Annahmen ist mit voraussichtlich ca. **50 Kfz-Fahrten** durch Beschäftigte zu rechnen.

*25 Beschäftigte * 2,5 Wege/Besch. * 85% / 1,05 = 51 Kfz-Fahrten/Tag*

Patientenverkehr Arztpraxis

Nachfolgend wird der induzierte Verkehr durch Patienten ermittelt. Als Grundlage und Bezugsgröße dient hier die Anzahl der Beschäftigten. Weitere zu treffende Annahmen berücksichtigen, dass ein nicht zu vernachlässigender Anteil der Patienten mit dem Taxi kommen wird oder von jemandem gebracht/begleitet werden wird. Dementsprechend

ist der Pkw-Besetzungsgrad festzulegen (setze 1,7). Der Modal-Split wird aufgrund der dezentralen Lage am östlichen Siedlungsrand der Gemeinde ebenso wie bei den Beschäftigten relativ hoch angesetzt, die Wegezahl pro Patient wird mit einem mittleren Wert angesetzt (*Tabelle 4*).

Nutzung	**Patientenwege/ Beschäftigtem**[1]	**Modal-Split**[1)] MIV[2)]-Anteil	**Besetzungsgrad**[1)] Personen/Pkw
	0,5 … 50 – ***20***	*50 … 90 % –* ***90 %***	*1,4 … 2,3 –* ***1,7***
	*20 * 25 = 500*	** 0,9 = 450*	*/ 1,7 =* ***265 Kfz/24h***

1) Bandbreite mit jeweils abgeleitetem Rechenwert; 2) MIV – motorisierter Individualverkehr

Tabelle 4: Ermittlung der durch Patienten induzierten Fahrtenzahl

Beschäftigtenverkehr Einzelhandel

Bei 0,7 bis 1,4 Beschäftigten pro 100 m² BGF im kleinflächigen Einzelhandel wird ein mittlerer Wert von 1,05 angesetzt, sodass die Berechnung zu 13 Personen führt (= 1.200 m² * 1,05/100 m²). Für die Wegehäufigkeit der Beschäftigten werden nun die Ansätze aus *Tabelle 2*, unten, verwendet (wie bei „Kleingewerbe/Handwerk"). Durch die Einzelhandelsnutzung werden im Beschäftigtenverkehr folglich täglich ca. **22 Kfz-Fahrten im Querschnitt** durchgeführt – jeweils die Hälfte hin und zurück:

*13 Beschäftigte * 2,1 Wege/Besch. * 85% / 1,05 = 22 Kfz-Fahrten/Tag*

Kundenverkehr Einzelhandel

Die Berechnung des induzierten Verkehrs durch Kunden erfolgt erneut unter Anwendung der Richtlinie. Die Anzahl der Kunden liegt bei ca. 90 pro 100 m² VKF (aus einer Spanne von 60 bis 130, mithin 720 Kunden pro Tag); deren Modal-Split ist mit ca. 85 Prozent anzunehmen (gemäß Richtlinie zwischen 50% und 90%); der Pkw-Besetzungsgrad beläuft sich auf 1,4 (aus einer Spanne von 1,2 bis 1,6). Für das Planvorhaben ist demnach täglich mit ca. 870 Kfz-Fahrten pro Tag im Querschnitt als Neu-Verkehr zu rechnen – je ca. 440 hin und zurück. Pro Kunde werden 2,0 Wege angesetzt.

*720 Kunden * 2,0 Wege/Kunde * 85% / 1,4 = 874 Kfz-Fahrten/Tag*

Eine übliche Relativierung der als Neuverkehr auftretenden Fahrten durch Mitnahme-, Verbund- oder Konkurrenzeffekt wird vereinfachend mit einem sehr niedrigen Wert von ca. fünf Prozent vorgenommen – dabei wirken sich Verbund- und Konkurrenzeffekt nicht aus, der Mitnahmeeffekt wird gemäßigt bewertet, sodass der tägliche Neuverkehr mit 830 Kfz-Fahrten pro Tag berücksichtigt werden muss (= 874 * 0,95).

Wirtschaftsverkehr Arztpraxis und Einzelhandel

Zur Ermittlung des induzierten Wirtschaftsverkehrs (Lieferanten, Entsorgung,...) wird eine Beaufschlagung von ca. 5 bis 15 Prozent auf die Beschäftigten-Fahrten angesetzt, sodass sich an Wirtschaftsverkehr täglich etwa ((51+22)*10%=) **7 Kfz-Fahrten/24h** im Querschnitt ergeben – von diesen wird rund ein Fünftel als Lkw-Verkehr angesetzt (= 1 Lkw/24h).

3.3.3 gesamter induzierter Verkehr Änderung Gewerbenutzung

Insgesamt werden durch die gewerblich genutzten Flächen im Kunden-, Beschäftigten- und Wirtschaftsverkehr am Tag rund 1.500 Kfz-Fahrten im Querschnitt als Neuverkehr induziert – davon jeweils die Hälfte zu- und abfahrend:

Büro + Kleingewerbe/Handwerk
252 Beschäftigten-Fahrten + 60 Kunden-/Besucher-Fahrten + (20+5) Wirtschafts-Fahrten =
337 Kfz-Fahrten/24h

Arztpraxis + Einzelhandel
(51+22) Beschäftigten-Fahrten + (265+830) Patienten-/Kunden-Fahrten + (6+1) Wirtschafts-Fahrten = ***1.175 Kfz-Fahrten/24h***

zusammen
325 Beschäftigten-Fahrten + 1.155 Patienten-/Kunden-Fahrten + 32 Wirtschafts-Fahrten = 1.512 Kfz-Fahrten/24h

3.3.4 prognostizierter Verkehr Gewerbe Basis-VU

Insgesamt war in der Basis-VU für die gewerblich genutzten Flächen ein Verkehrsaufkommen von 397 Kfz-Fahrten/24h aus Dienstleistung und Kleingewerbe prognostiziert worden (*Kapitel 3.3.4* ebenda). Diese „alten" Prognosewerte (in blauer Schrift aufgeführt) sind von der aktuellen Prognose in Abzug zu bringen; das Ergebnis wird dann auf das Straßennetz aufgebracht und gilt sowohl für die Bewertung der Leistungsfähigkeit als auch für die Grundlage der schalltechnischen Untersuchung.

Dienstleistung + Kleingewerbe/Handwerk
302 Beschäftigten-Fahrten + 65 Kunden-/Besucher-Fahrten + (24+6) Wirtschafts-Fahrten =
397 Kfz-Fahrten/24h

Gegenrechnung:
(252+(51+22)-302) Beschäftigten-Fahrten + (60+(265+830)-65) Kunden-/Patienten-/Besucher-Fahrten + ((20+5)+(6+1)-(24+6)) Wirtschafts-Fahrten = ***1.115 Kfz-Fahrten/24h***

Da bei der Umlegung auf die Spitzenstunden als Grundlage für die Bewertung der Leistungsfähigkeit zwischen den einzelnen Nutzergruppen unterschieden wird, ist das Ergebnis abschließend wie folgt anzugeben:

23 Beschäftigten-Fahrten + 265 Patienten- + 825 Kunden-Fahrten + (2+0) Wirtschafts-Fahrten
= ***1.115 Kfz-Fahrten/24h***

3.4 Verkehrsmengen in den Spitzenstunden

Die zeitliche Verteilung aller Fahrten auf die Spitzenstunden wird üblicherweise gemäß maßgeblicher Fachliteratur[5]+[6] aus normierten Tagesganglinien erzeugt, die auf empirischen Untersuchungen basieren (*Tabelle 5*). Demnach verteilen sich die ermittelten Fahrten pro Tag analog *Tabelle 6* auf die Vor- bzw. Nachmittagsspitze von 7:15 bis 8:15 Uhr und von 16:00 bis 17:00 Uhr.

	Quellverkehr v.Sp-h	**Zielverkehr** v.Sp-h	**Gesamtneuverkehr pro Richtung**
Beschäftigte	4,7 %	23,7 %	von 23/2 Kfz/24h
Patienten*	0,0 %	15,0 %	von 265/2 Kfz/24h
Kunden	1,2 %	2,2 %	von 825/2 Kfz/24h
Wirtschaftsverkehr	5,2 %	8,6 %	von 2/2 Kfz/24h
	n.Sp-h	n.Sp-h	
Beschäftigte	11,8 %	1,3 %	von 23/2 Kfz/24h
Patienten*	15,0 %	5,0 %	von 265/2 Kfz/24h
Kunden	11,1 %	12,3 %	von 890/2 Kfz/24h
Wirtschaftsverkehr	8,8 %	6,8 %	von 2/2 Kfz/24h

* mangels Angaben in der relevanten Fachliteratur entstammen diese Ansätze eigener Abschätzung.

Tabelle 5: prozentuale Anteile der Kfz-Fahrten der vor- bzw. nachmittäglichen Spitzenstunde am Tagesverkehr (7:15 – 8:15 Uhr/16:00 – 17:00 Uhr) nach [5]

Für die Bewertung der Leistungsfähigkeit der Anbindung der Fläche an die Mainzer Landstraße sind demnach – in Abänderung der bisher verwendeten Daten der Basis-

[5] FORSCHUNGSGESELLSCHAFT FÜR STRASSEN- UND VERKEHRSWESEN (FGSV): Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, (RASt 06); Köln, 2006.

[6] Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur (BMVI): Schätzung von gebietsbezogenen Verkehrsemissionen und verkehrsbedingten Kosten, BMVI-Online-Publikation 01/2016.

VU – in der vormittäglichen Spitzenstunde (6+32=) **38 Kfz-Fahrten** *mehr* zu berücksichtigen, in der in der nachmittäglichen sind es **125 Kfz/h**.

	Quellverkehr		**Zielverkehr**		**Summe**	
	v.Sp-h	*n.Sp-h*	*v.Sp-h*	*n.Sp-h*	***v.Sp-h***	***n.Sp-h***
Beschäftigte	1	*1*	3	*0*	4	*1*
Patienten	0	*20*	20	*7*	20	*27*
Kunden	5	*46*	9	*51*	14	*97*
Wirtschaftsverkehr (alle)	0	*0*	0	*0*	0	*0*
Summe Neuverkehr	**6**	***67***	**32**	***58***	**38**	***125***

Tabelle 6: induzierte Kfz-Fahrten in den Spitzenstunden

3.5 räumliche und zeitliche Verkehrsverteilung

Für den prognostizierten Neuverkehr war in der Basis-VU die in *Abbildung 3.1* dargestellte Verkehrsverteilung angenommen worden. Da im Gewerbegebiet MI Teile der angenommenen Nutzungen (Büro, Handwerk,…) entfallen und durch andere ersetzt werden (Arztpraxis, Einzelhandel), ist diese ursprüngliche Verteilung zu hinterfragen. Zumindest für den Einzelhandel ist anzunehmen, dass deutlich stärkere Richtungsbezüge von/nach Westen zur bebauten Ortslage verlaufen werden.

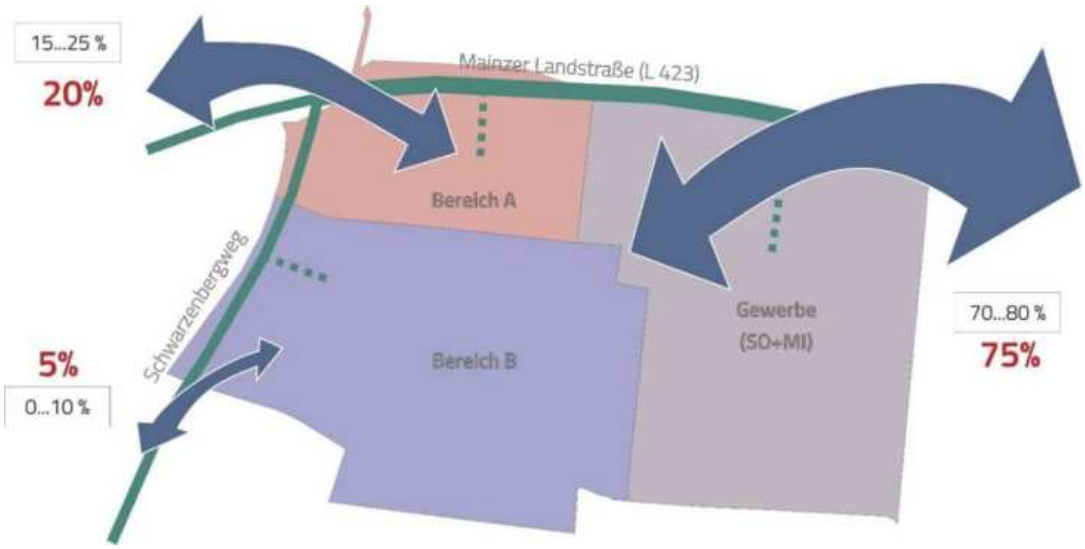


Abbildung 3.1: Verkehrsverteilung Spitzenstunden und Tagesverkehr nach Basis-VU

Für den entfallenden Verkehr, der in *Kapitel 3.3.4* dezidiert angegeben worden ist, werden die Verkehrsströme nach der dargestellten Richtungsverteilung abgezogen – für die neuen Verkehrsströme, die stattdessen wirksam werden, wird eine Verteilung nach *Abbildung 3.2* angenommen, da deutlich stärkere Bezüge von/nach Budenheim erwartbar sind.

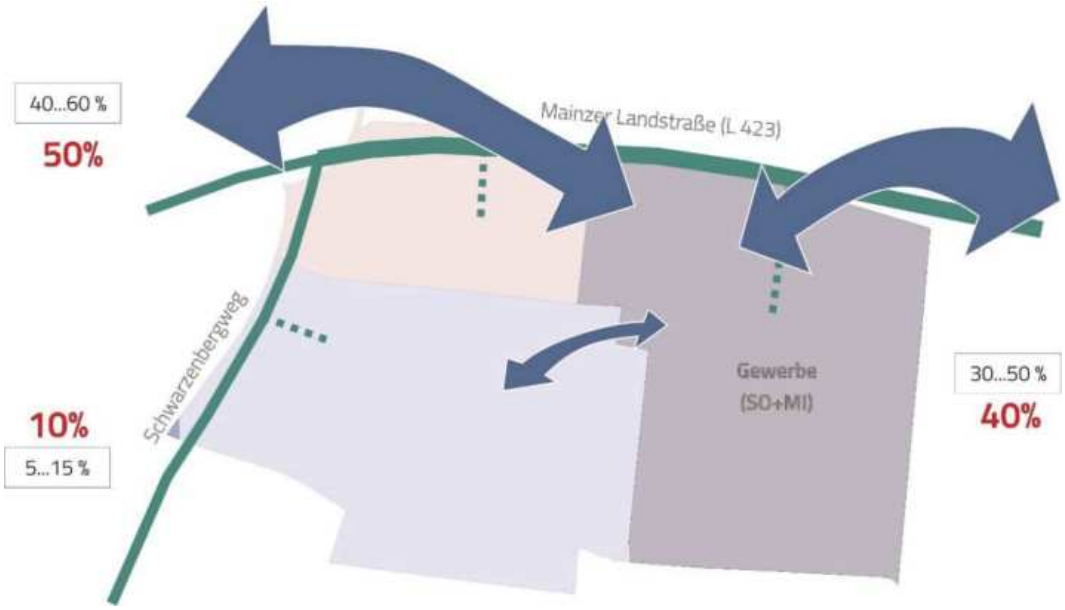


Abbildung 3.2: Verkehrsverteilung Spitzenstunden und Tagesverkehr für Änderung Gewerbe

<u>vormittägliche Spitzenstunde</u>

Quellverkehr: *6 Kfz-Fahrten * 50 Prozent = 3 Kfz-Fahrten – nach Westen*
*6 Kfz-Fahrten * 40 Prozent = 2 Kfz-Fahrten – nach Osten*
*6 Kfz-Fahrten * 10 Prozent = 1 Kfz-Fahrten – nach Südwesten*

Zielverkehr: *32 Kfz-Fahrten * 50 Prozent = 16 Kfz-Fahrten – von Westen*
*32 Kfz-Fahrten * 40 Prozent = 13 Kfz-Fahrten – von Osten*
*32 Kfz-Fahrten * 10 Prozent = 3 Kfz-Fahrten – von Südwesten*

<u>nachmittägliche Spitzenstunde</u>

Quellverkehr: *67 Kfz-Fahrten * 50 Prozent = 33 Kfz-Fahrten – nach Westen*
*67 Kfz-Fahrten * 40 Prozent = 27 Kfz-Fahrten – nach Osten*
*67 Kfz-Fahrten * 10 Prozent = 7 Kfz-Fahrten – nach Südwesten*

Zielverkehr: *58 Kfz-Fahrten * 50 Prozent = 29 Kfz-Fahrten – von Westen*
*58 Kfz-Fahrten * 40 Prozent = 23 Kfz-Fahrten – von Osten*
*58 Kfz-Fahrten * 10 Prozent = 6 Kfz-Fahrten – von Südwesten*

Die aufgeführten Quell-/Zielbeziehungen verlaufen über den Knotenpunkt G2 und verteilen sich von dort auf die anderen Knotenpunkte. Die entsprechenden Knotenstrombe-

lastungen der Spitzenstunden sind in *Anhang 2* angegeben. In *Kapitel 5.3* werden die entsprechenden Tagesbelastungen beschrieben.

4. Leistungsfähigkeit

Ebenso wie bei der Verkehrsprognose wird auch bei der Bewertung der Leistungsfähigkeit nur auf die Änderungen beim Gewerbe eingegangen. Nachweise erfolgen allein nur für die Planfall-Situation.

Für die Bewertung der Leistungsfähigkeit wird erneut das allgemein anerkannte Rechenprogramm *KNOSIMO*[7] verwendet. Sie erfolgt nach den Kriterien des Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS)[8] durch die Einteilung in Verkehrsqualitätsstufen über die mittlere Wartezeit (z.B. hier: mittlere Wartezeit kleiner oder gleich 20 Sekunden ⇨ gute Verkehrsqualitätsstufe B; mittlere Wartezeit = Verlustzeit minus 8 Sekunden). Im HBS werden sechs verschiedene Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs (QSV) definiert. Stufe A stellt die beste Qualität dar („…die Wartezeiten sind gering") und Stufe F die schlechteste („…Der Knotenpunkt ist überlastet").

Im Nullfall (entsprechend des Planfalles der Basis-VU) ist der Knoten Mainzer Landstraße/Schwarzenbergweg (Knoten 1), als unsignalisierte Einmündung mit Vorfahrt für die Mainzer Landstraße geregelt. Die Mainzer Landstraße verfügt über eine Linksabbiegespur aus Osten sowie einen relativ langen Ausfahrkeil aus Westen. Der Schwarzenbergweg weitet sich unmittelbar im Einmündungsbereich auf, sodass sich zwei links- und rechts abbiegende Fahrzeuge nebeneinander aufstellen können.

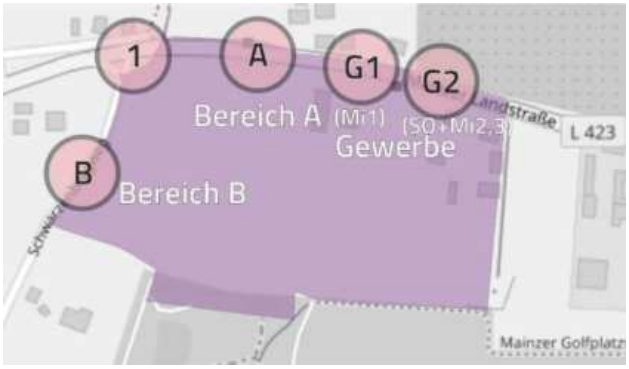


Abbildung 4: Knotenpunkte für Leistungsfähigkeitsnachweise

Im Zuge der Leistungsfähigkeitsbewertung des Planfalles werden die künftigen Anbindungen B, A, G1 und G2 relevant (*Abbildung 4*). G1

[7] BPS GmbH, Bochum/Karlsruhe: Simulationsprogramm für Knotenpunkten ohne Lichtsignalanlage (KNOSIMO, Version 5.1); Karlsruhe, 2013.

[8] FORSCHUNGSGESELLSCHAFT FÜR STRASSEN- UND VERKEHRSWESEN (FGSV): Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS); Köln, 2015.

fasst dabei die beiden im Bestand vorhandenen Grundstückszufahrten (Bereich MI 1.1 und MI 1.2) zusammen, da langfristig davon auszugehen ist, dass diese gemeinsam geführt werden; die Verkehrsbelastungen sind vergleichsweise niedrig, sodass diese Vereinfachung im Sinne der Leistungsfähigkeit angemessen scheint.

	Knoten 1			
	Nullfall 2035		**Planfall 2035**	
Kennwerte	**v.Sp-h** [1)]	**n.Sp-h** [1)]	**v.Sp-h** [1)]	**n.Sp-h** [1)]
Knotenpunktbelastung [Kfz/h]	1.109	1.272	1.132	1.343
mittlere Verlustzeit [s] *des kritischen Verkehrsstroms*	24,8 *(4)*	32,8 *(4)*	28,9 *(4)*	38,7 *(4)*
Rückstaulänge [2)] [Kfz] *des kritischen Verkehrsstroms*	2 *(6)*	1 *(4, 6, 7)*	2 *(6)*	1 *(4, 6, 7)*
Verkehrsqualitätsstufe	B	C	C	D

1) v.Sp-h: vormittägliche Spitzenstunde; n.Sp-h: nachmittägliche Spitzenstunde
2) mittlere Rückstaulänge für nichtsignalgeregelte Einmündung, 95%-Rückstaulänge für signalgeregelte Einmündung

Tabelle 7.1: Leistungsfähigkeit Nullfall + Prognose 2035 – Knoten 1

Trotz der steigender Verkehrsbelastungen, hervorgerufen durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes, ist die Verkehrsqualität im Planfall am Knotenpunkt Mainzer Landstraße/Schwarzenbergweg (K1) sowohl in der vor- als auch in der nachmittäglichen Spitzenstunde weiterhin gewährleistet. Die moderaten Zuwächse im Nullfall führen vormittags weiterhin zur guten Verkehrsqualitätsstufe B, nachmittags zur befriedigenden Stufe C; im Planfall wird vormittags die befriedigende Stufe C erreicht, nachmittags die ausreichende Stufe D (*Tabelle 7.1*). Zur Vergleichbarkeit der Planungsentwicklung sind in *Anhang 3.1 bis 3.3* die Leistungsfähigkeitsnachweise für den Knoten K1 für die Analyse 2018, für den Nullfall 2035 und für den Planfall 2035 dokumentiert.

Die Prognose-Verkehrsbelastungen führen im Schwarzenbergweg (Knoten B) zur sehr guten Verkehrsqualitätsstufe A (vor- und nachmittägliche Spitzenstunde), am Knoten A werden die gute bzw. befriedigende Verkehrsqualitätsstufe B bzw. C erreicht (vor- bzw. nachmittägliche Spitzenstunde), sowohl an Knoten G1 als auch an Knoten G2 ist die Leistungsfähigkeit in der vormittäglichen Spitzenstunde mit der befriedigende Qualitätsstufe C gegeben, in der nachmittäglichen wird die ausreichende Verkehrsqualitätsstufe D erreicht (*Tabelle 7.2*, *Anhang 4.1 – 4.4*).

Kennwerte	Knoten B		Knoten A		Knoten G1		Knoten G2	
	v.Sp-h[1)]	n.Sp-h[1)]	v.Sp-h[1)]	n.Sp-h[1)]	v.Sp-h[1)]	n.Sp-h[1)]	v.Sp-h[1)]	n.Sp-h[1)]
Knotenpunktbelastung [Kfz/h]	419	433	1.151	1.333	1.193	1.388	1.202	1.458
mittlere Verlustzeit [s] *des kritischen Verkehrsstroms*	14,3 *(10)*	14,6 *(10)*	26,3 *(4)*	32,4 *(4)*	31,4 *(4)*	40,7 *(4)*	34,3 *(4)*	49,3 *(4)*
Rückstaulänge [Kfz] *des kritischen Verkehrsstroms*	1 *(12)*	1 *(1, 12)*	1 *(4, 6)*	1 *(7, 8)*	0	0	0	1 *(4, 6, 8)*
Verkehrsqualitätsstufe	A	A	B	C	C	D	C	D

1) v.Sp-h: vormittägliche Spitzenstunde; n.Sp-h: nachmittägliche Spitzenstunde

Tabelle 7.2: Leistungsfähigkeit Prognose 2035 – Knoten B, A, G1+G2

An den Einmündungen des Schwarzenbergweges in die Mainzer Landstraße und der Planstraße B in dieselbe wird in der nachmittäglichen Spitzenstunde jeweils die ausreichende Qualitätsstufe D erreicht. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass für die Berechnungen an der Einmündung G2 die Herstellung einer Linksabbiegespur unterstellt worden ist – diese scheint notwendig.

5. Grundlagen für schalltechnische Untersuchung Verkehrsmengen Tag- und Nacht-Belastung

Die Verkehrsbelastungen werden differenziert dargestellt nach Tag- (6:00 bis 22:00 Uhr) und Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr), sodass sich daraus auch die werktägliche Verkehrsbelastung (DTV_W) ergibt. Ergänzend werden auch die jeweiligen Schwerverkehrsmengen separat ausgewiesen, wobei die Bezeichnungen und Fahrzeugarten gemäß RLS-19[9] gewählt werden (Lkw1, Lkw2). Der Anteil der auf den Nachtzeitraum entfallenden Verkehrsmengen am gesamten Tagesverkehr liegt im Pkw-Verkehr bei knapp acht Prozent, im Lkw-Verkehr bei etwa fünf Prozent.

9 Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV): Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-19); Köln, 2020.

5.1 Analyse 2018/22

Die Darstellungen der Verkehrsbelastungen der Analyse werden aus der Basis-VU unverändert übernommen und dokumentiert. Im Zuge der Mainzer Landstraße liegen die Tagesbelastungen zwischen rund 10.020 Kfz/24h westlich des Schwarzenbergweges und rund 12.000 Kfz/24h östlich davon. Im Schwarzenbergweg werden ca. 2.330 Kfz/24h abgewickelt.

Die Schwerverkehrsanteile schwanken zwischen rund zwei bis vier Prozent. Die Verkehrsbelastungen der Analyse 2018/22 sind in *Anhang 5.1* – getrennt nach Tag- und Nachtzeitraum – veranschaulicht.

5.2 Nullfall 2035

Die Situation des Nullfalles entspricht dem Planfall aus der Basis-VU („Dyckerhoff-Gelände"), erhöht um drei Prozent. So ergeben sich in der Mainzer Landstraße im westlichen Abschnitt Querschnittbelastungen von rund 10.900 Kfz/24h, im Bereich der entstehenden Bebauung liegen sie zwischen ca. 14.040 Kfz/24h und 14.550 Kfz/24h. Im nördlichen Abschnitt des Schwarzenbergweges werden ca. 4.410 Kfz/24h abgewickelt und im südlichen ca. 3.010 Kfz/24h.

Die Verkehrsbelastungen dieses Teils des Straßennetzes sind für den Nullfall 2035 in *Anhang 5.2* dargestellt – wiederum getrennt nach Tag- und Nachtzeitraum.

5.3 Prognose 2035

Auf die Verkehrsbelastungen des Nullfalles werden die durch die geplante Änderung entstehenden Prognosedaten „aufgesattelt". Der auf das Gebiet bezogene Neuverkehr allein durch die geplante Änderung liegt in der Summe bei rund 1.115 Kfz/24h, die nahezu in Gänze auf den Tag-Zeitraum entfallen. Die Ergebnisse sind durch Überlagerung des Neuverkehrs – ermittelt in *Kapitel 3.3 + 3.5* – mit den dargestellten Verkehrsmengen des Nullfalles in *Anhang 5.3* dargestellt.

In Folge dessen steigen die Verkehrsbelastungen im westlichen Abschnitt der Mainzer Landstraße auf rund 11.560 Kfz/24h, im mittleren und östlichen liegen sie bei bis zu 15.350 Kfz/24h. Im Schwarzenbergweg variieren die Querschnittbelastungen zwischen 3.140 Kfz/24h (südlicher Abschnitt) und 4.540 Kfz/24h (nördlicher Abschnitt).

6. Resümee

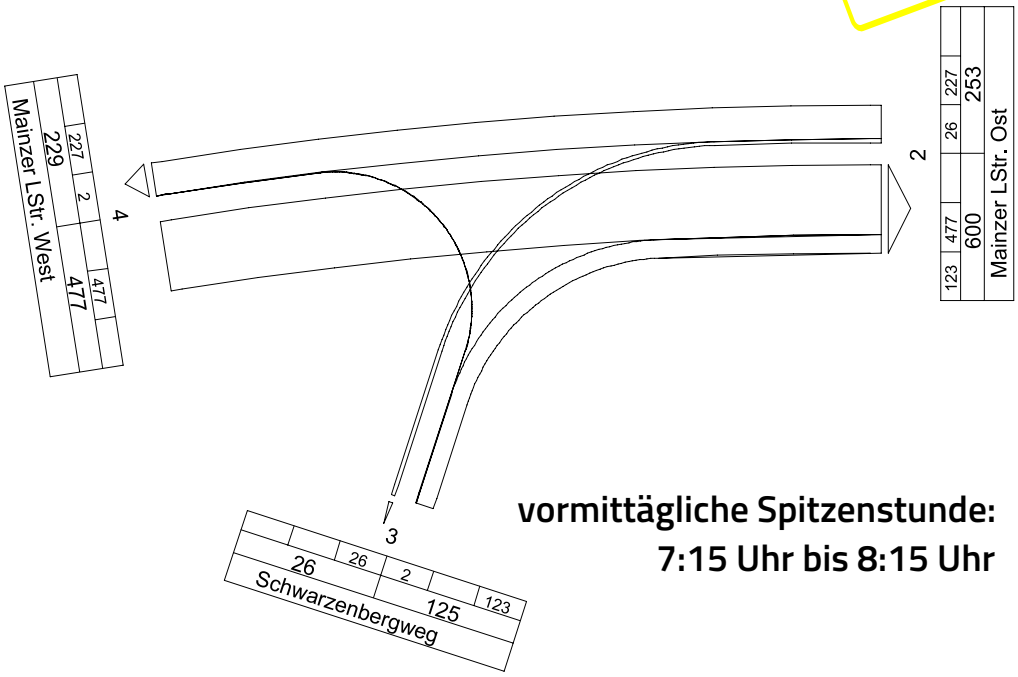
Die Gemeinde Budenheim hat den Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände" beschlossen. Dieser war verkehrlich begleitet worden. Auf einer für gewerbliche Nutzungen vorgesehenen Fläche sollen nun Änderungen ermöglicht werden (Teile der vorgesehenen Büro- und Handwerksnutzungen sollen z.B. durch eine Arztpraxis oder durch Einzelhandel ersetzt werden). Diese sind erneut verkehrlich zu bewerten; dazu wird die gleiche Methodik verwandt, wie in der genannten Basis-VU.

Der dadurch induzierte Neuverkehr wird zu Mehrbelastungen in der Mainzer Landstraße führen. Die Zuwächse erreichen in der Summe Größenordnungen, die weiterhin deren Funktion als Hauptverkehrsstraße entsprechen und stehen im Einklang mit dem gültigen Regelwerk. Die Leistungsfähigkeit der betroffenen Knotenpunkte wird mit guten bis ausreichenden Qualitätsstufen bewertet, wobei am Anschluss der Planstraße B die Einrichtung einer Linksabbiegespur zu empfehlen ist.

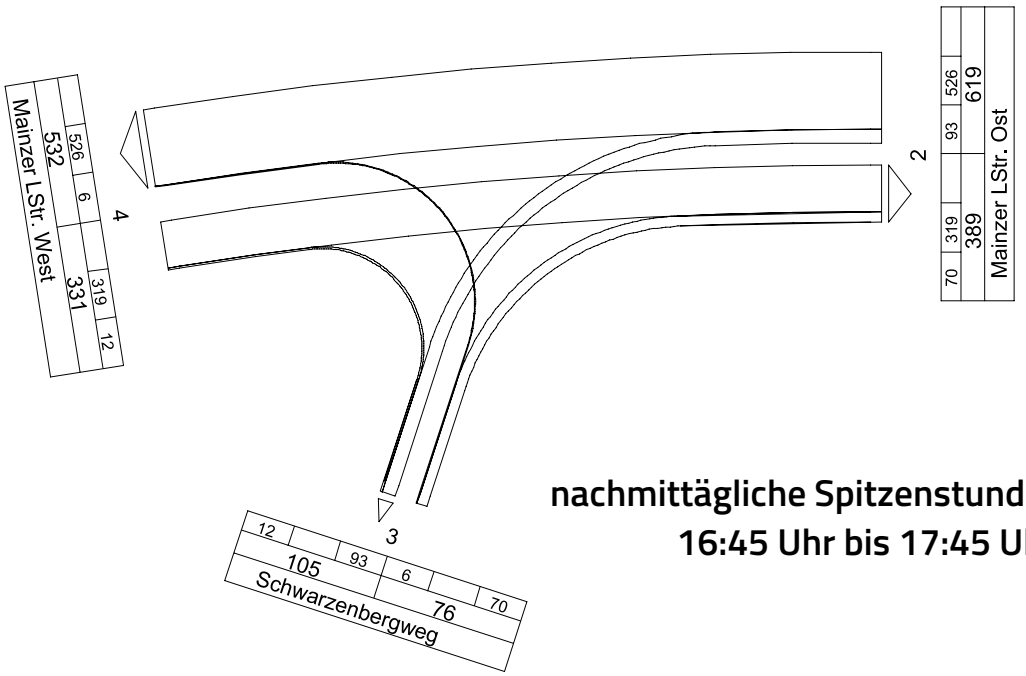
Das in Rede stehende Vorhaben der Gemeinde Budenheim ist aus verkehrlicher Sicht positiv zu bewerten; dessen Realisierung wird keine unangemessen hohen Verkehrsbelastungen generieren. Die unvermeidlichen Einschränkungen bezüglich der Verkehrsqualität bewegen sich in moderaten Dimensionen; Restriktionen bezüglich der Verkehrssicherheit sind nicht zu erwarten. Der prognostizierte Neuverkehr wird in einem leistungsfähigen Straßennetz auftreten, welches in der vor- und in der nachmittäglichen Spitzenstunde moderat belastet ist und somit zusätzliche Verkehrsbelastungen ohne gravierende Beeinträchtigungen abwickeln kann.

Knoten 1: Mainzer Landstraße/Schwarzenbergweg

Entwurf



vormittägliche Spitzenstunde:
7:15 Uhr bis 8:15 Uhr



nachmittägliche Spitzenstunde:
16:45 Uhr bis 17:45 Uhr

Anhang 1.1

Verkehrsbelastungen Analyse 2025

Spitzenstunden

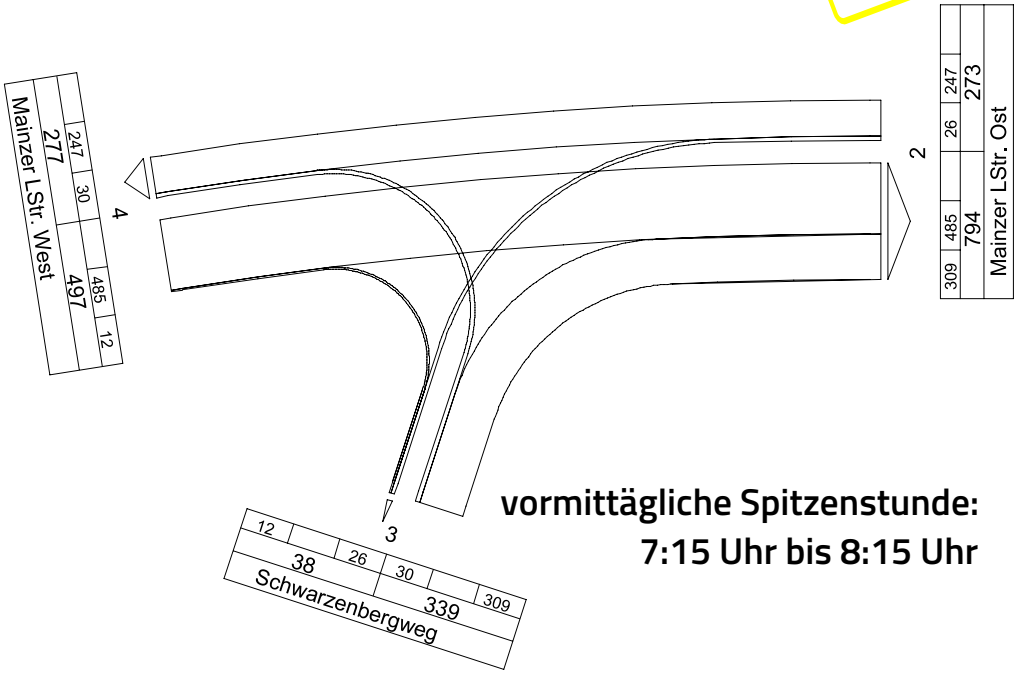
Gemeinde Budenheim

Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“, 1. Änderung - verkehrliche Bewertung

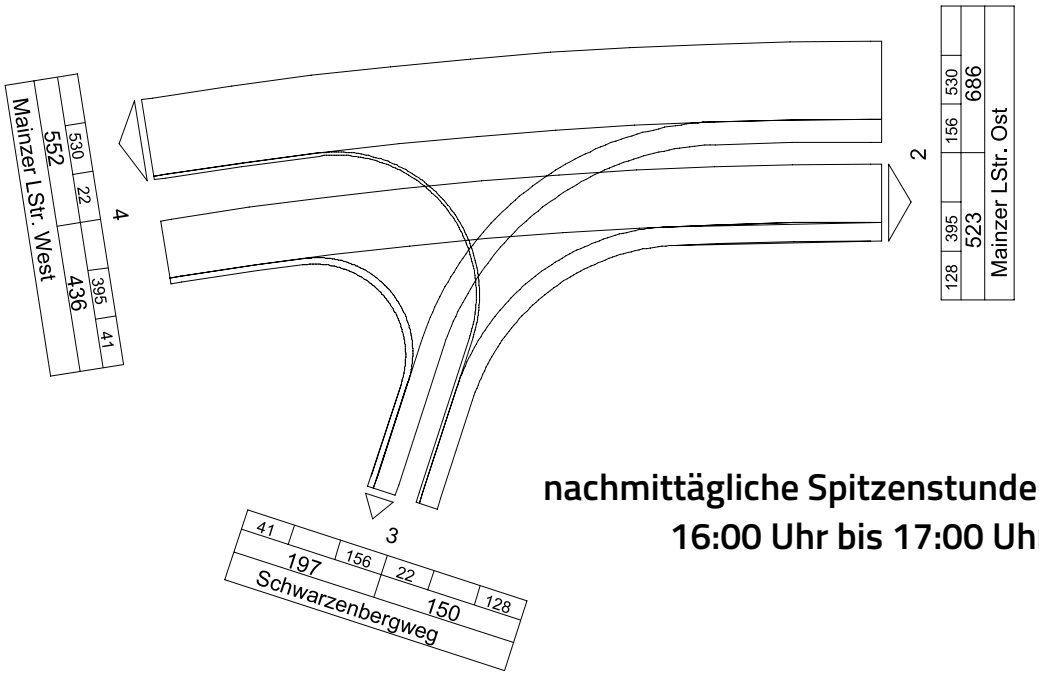
Juni 2025

Knoten 1: Mainzer Landstraße/Schwarzenbergweg

Entwurf



vormittägliche Spitzenstunde:
7:15 Uhr bis 8:15 Uhr



nachmittägliche Spitzenstunde:
16:00 Uhr bis 17:00 Uhr

Anhang 1.2

Verkehrsbelastungen Nullfall 2035

Spitzenstunden

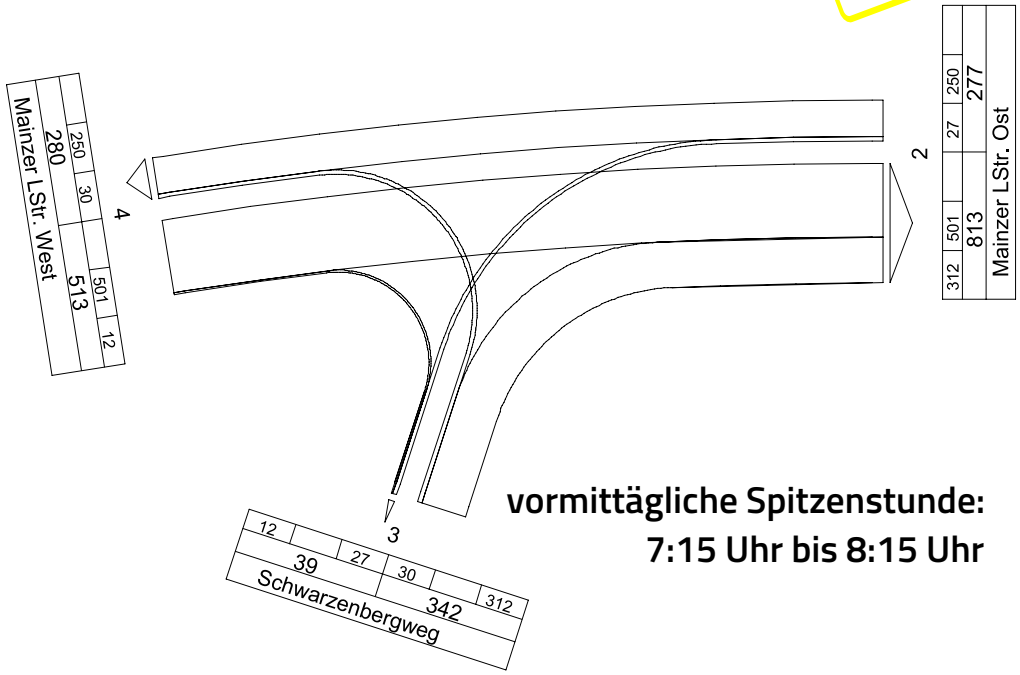
Gemeinde Budenheim

Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“, 1. Änderung - verkehrliche Bewertung

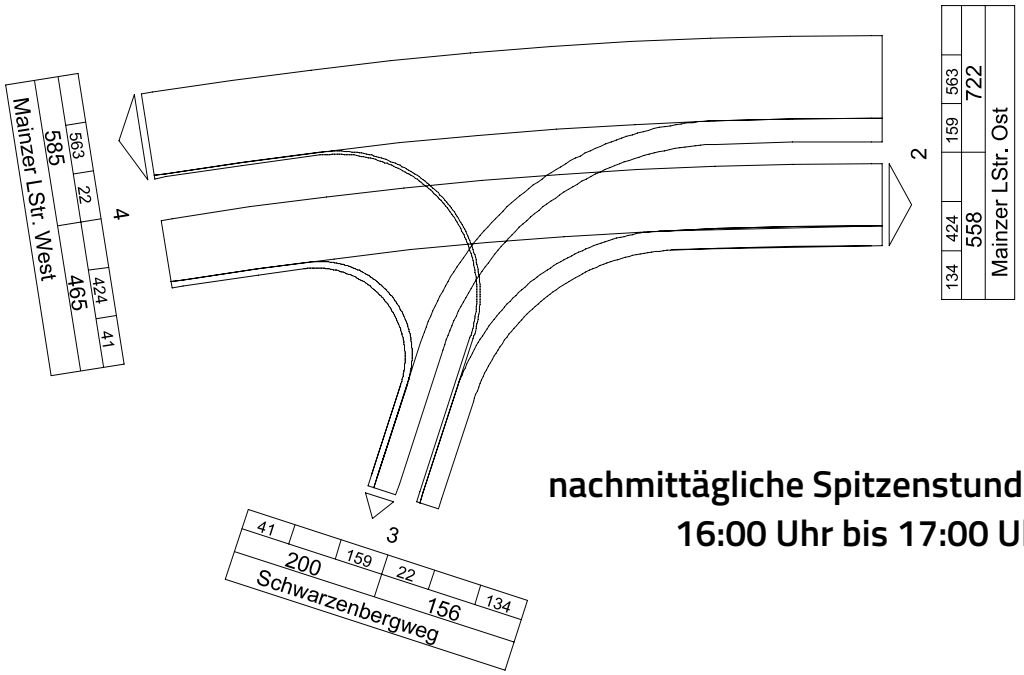
Juni 2025

Knoten 1: Mainzer Landstraße/Schwarzenbergweg

Entwurf



vormittägliche Spitzenstunde:
7:15 Uhr bis 8:15 Uhr



nachmittägliche Spitzenstunde:
16:00 Uhr bis 17:00 Uhr

Anhang 2.1

Verkehrsbelastungen Prognose 2035

Spitzenstunden

Gemeinde Budenheim

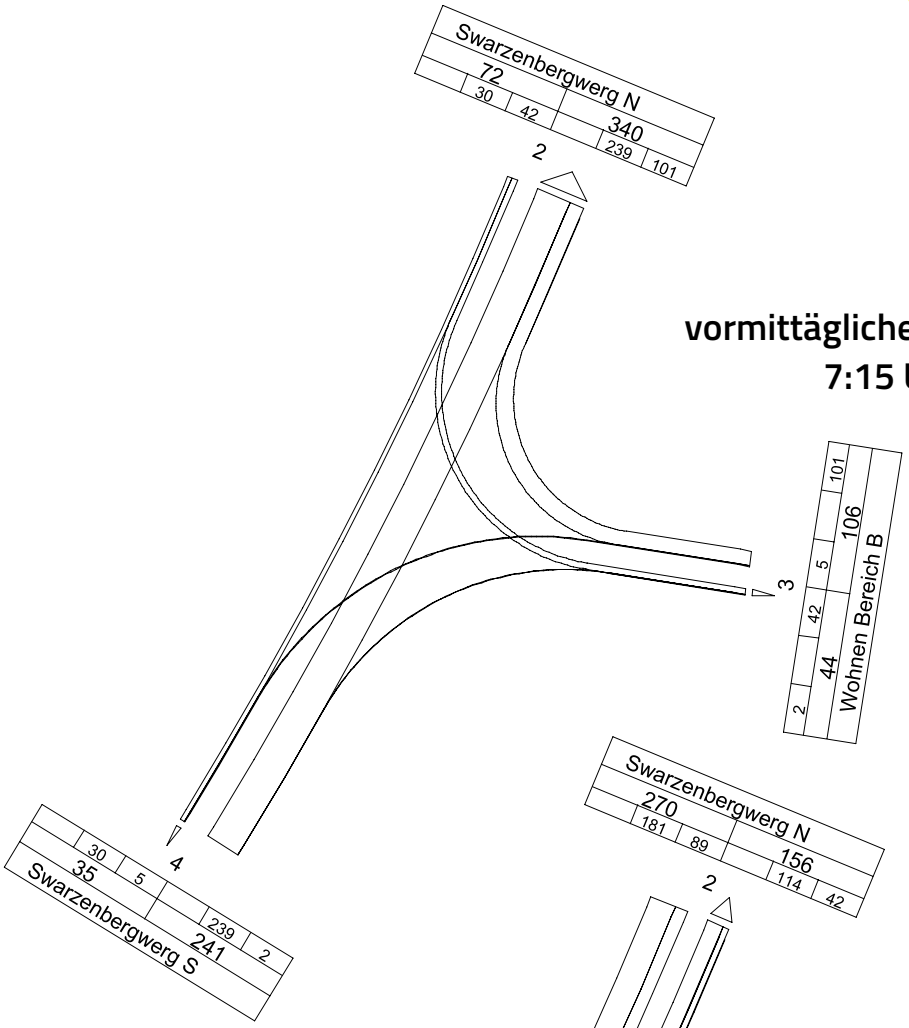
Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“, 1. Änderung - verkehrliche Bewertung

Juni 2025

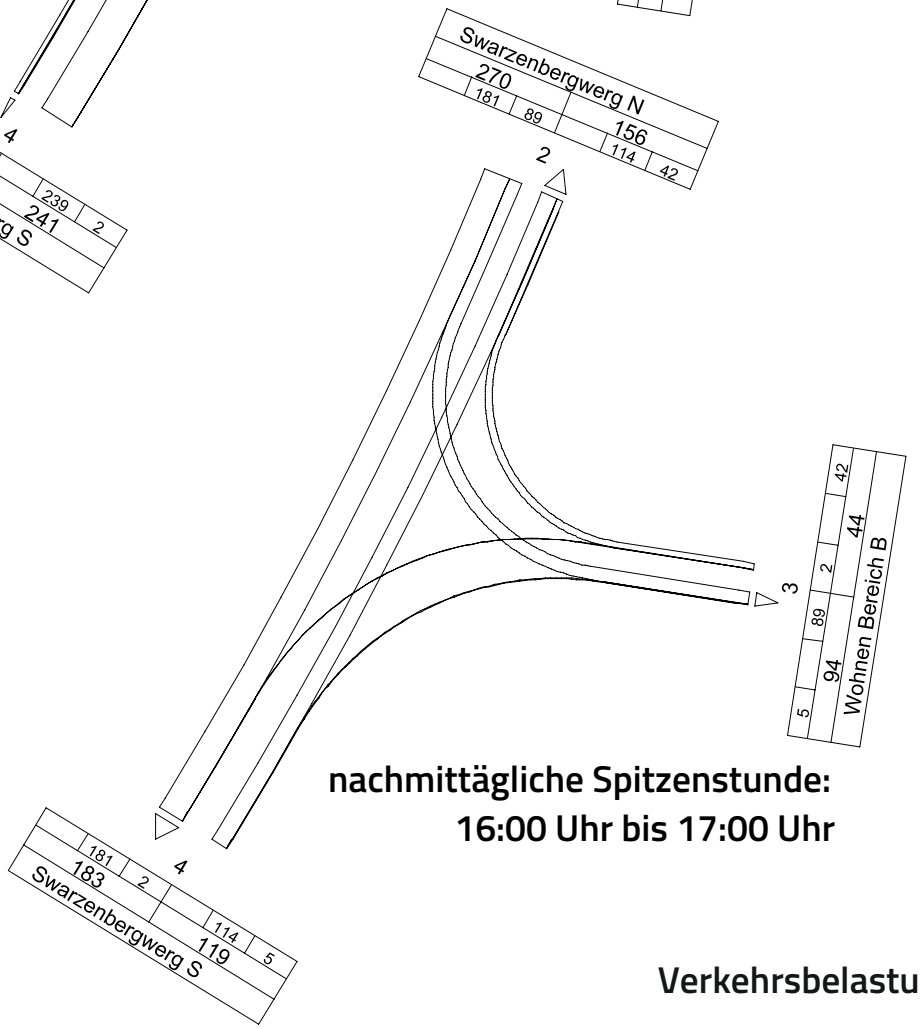
Knoten B: Schwarzenbergweg/Wohnen Bereich B

Entwurf

FREUDL VERKEHRSPLANUNG



vormittägliche Spitzenstunde:
7:15 Uhr bis 8:15 Uhr



nachmittägliche Spitzenstunde:
16:00 Uhr bis 17:00 Uhr

Anhang 2.2

Verkehrsbelastungen Prognose 2035

Spitzenstunden

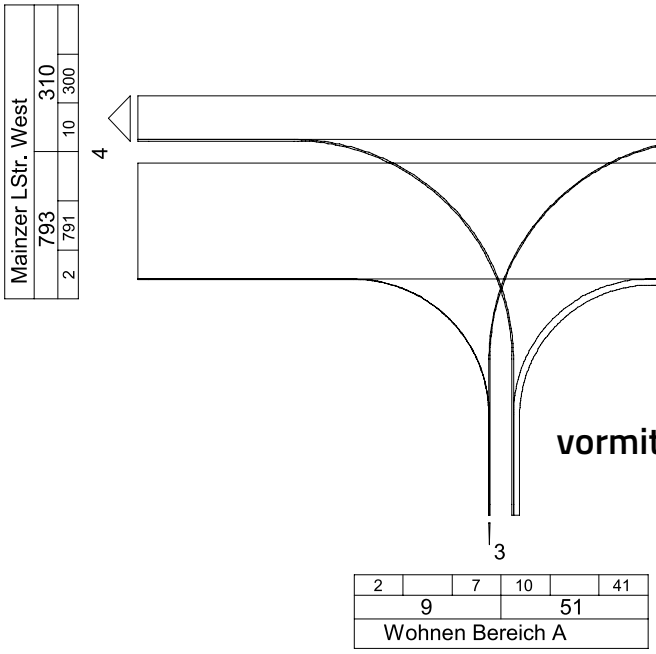
Gemeinde Budenheim

Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“, 1. Änderung - verkehrliche Bewertung

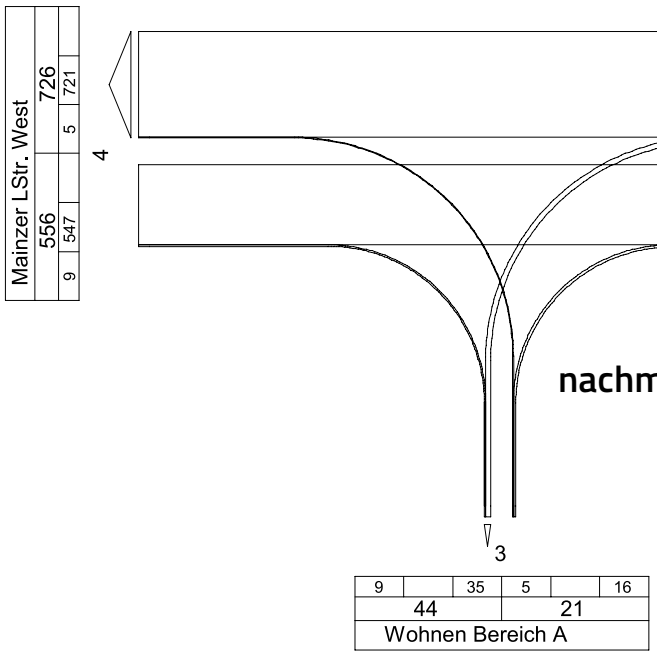
Juni 2025

Knoten A: Mainzer Landstraße/Wohnen Bereich A

Entwurf



vormittägliche Spitzenstunde:
7:15 Uhr bis 8:15 Uhr



nachmittägliche Spitzenstunde:
16:00 Uhr bis 17:00 Uhr

Anhang 2.3

Verkehrsbelastungen Prognose 2035

Spitzenstunden

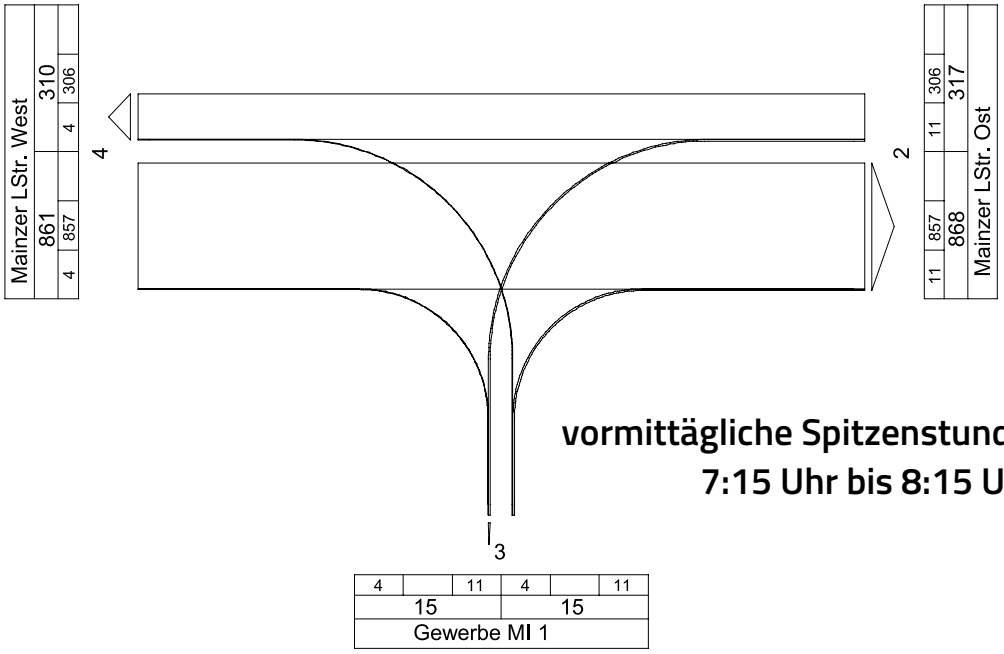
Gemeinde Budenheim

Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“, 1. Änderung - verkehrliche Bewertung

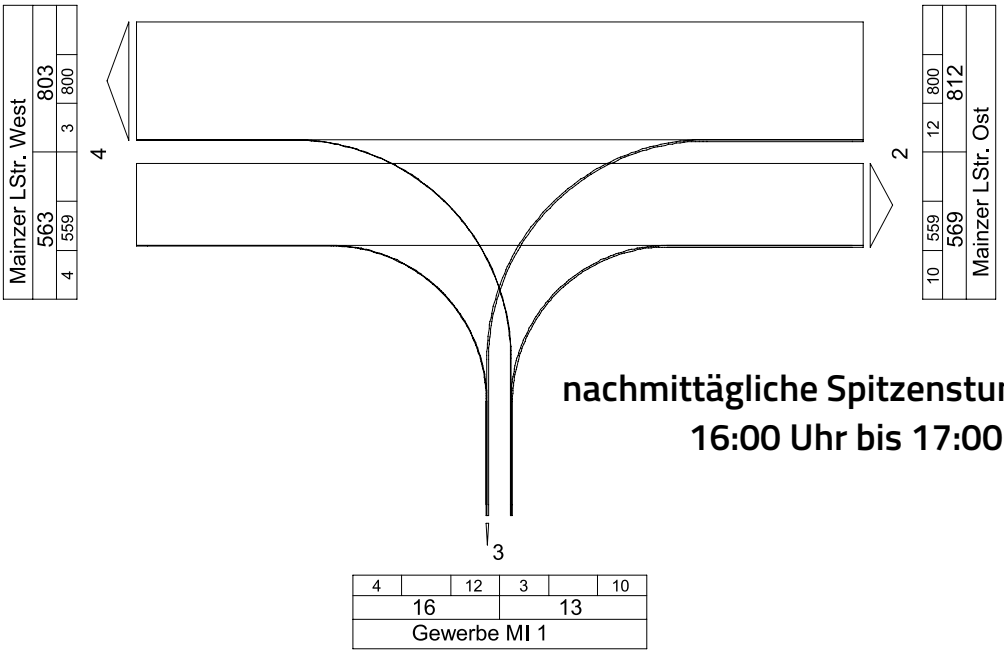
Juni 2025

Knoten G1: Mainzer Landstraße/Gewerbe-, Mischgebiet (MI 1)

Entwurf



vormittägliche Spitzenstunde:
7:15 Uhr bis 8:15 Uhr



nachmittägliche Spitzenstunde:
16:00 Uhr bis 17:00 Uhr

Anhang 2.4

Verkehrsbelastungen Prognose 2035

Spitzenstunden

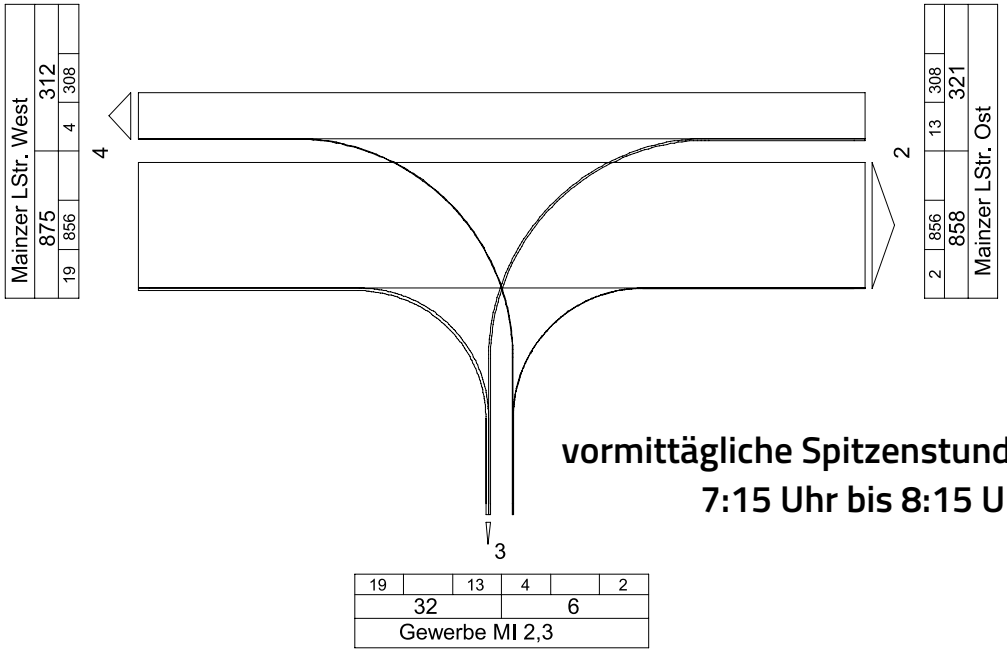
Gemeinde Budenheim

Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“, 1. Änderung - verkehrliche Bewertung

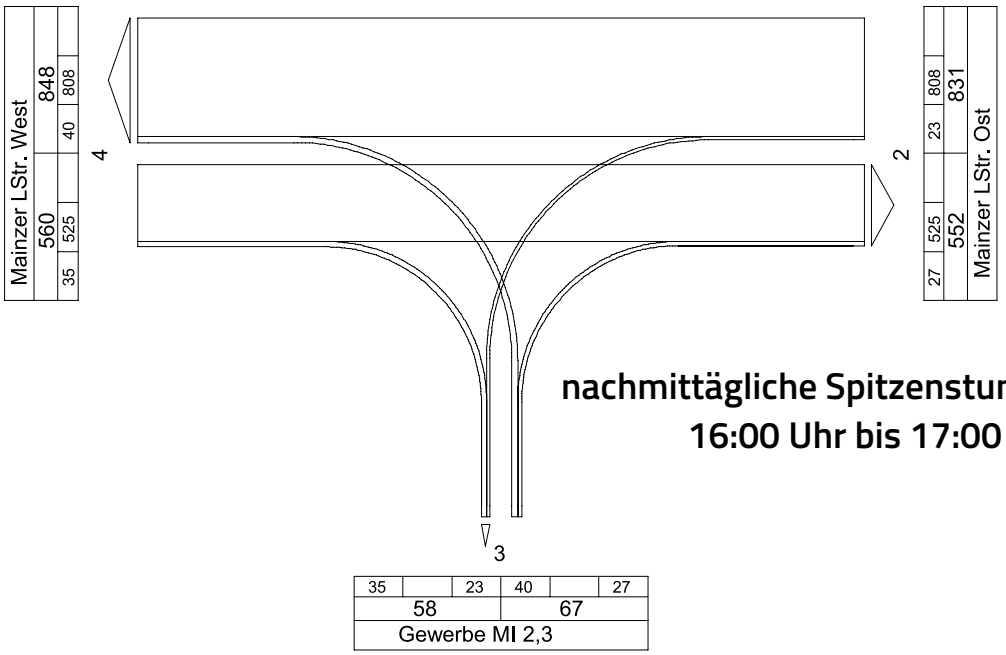
Juni 2025

Knoten G2: Mainzer Landstraße/Gewerbe-, Mischgebiet (MI 2, 3)

Entwurf



vormittägliche Spitzenstunde:
7:15 Uhr bis 8:15 Uhr



nachmittägliche Spitzenstunde:
16:00 Uhr bis 17:00 Uhr

Anhang 2.5

Verkehrsbelastungen Prognose 2035

Spitzenstunden

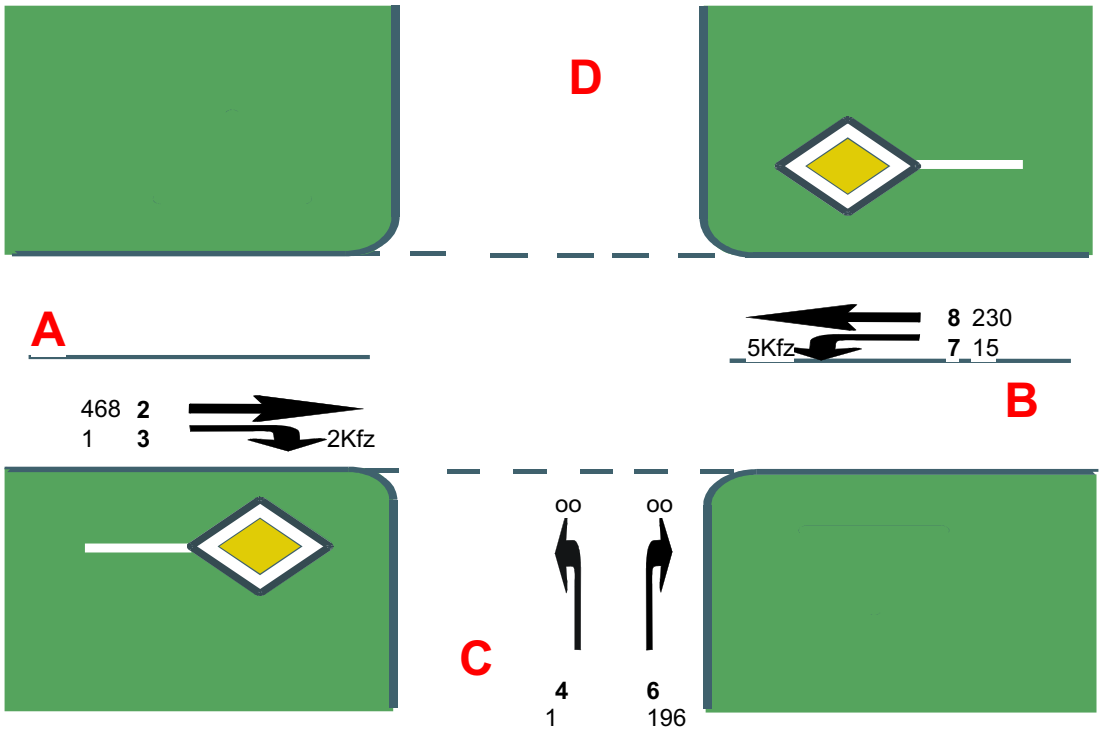
Gemeinde Budenheim

Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“, 1. Änderung - verkehrliche Bewertung

Juni 2025

K 1: Mainzer Landstraße/Schwarzenbergweg

Strom	VZ ges [min]	VZ mitt [sec]	VZ 85% [sec]	VZ max [sec]	RS mitt [Kfz]	RS 85% [Kfz]	RS 95% [Kfz]	RS max [Kfz]	H ges [-]	H mitt [-]	H max [-]	Fz. ang. [Kfz]	Fz. abg. [Kfz]	Fz. wart. [Kfz]	QSV [-]
2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0	0	0	0,0	0	472	472	0	A
3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0	0	0	0,0	0	1	1	0	A
4	0,4	17,9	27,0	39,5	0,0	0	0	1	1	1,1	2	1	1	0	A
6	61,2	18,8	27,0	106,2	0,6	1	3	8	311	1,6	8	196	196	0	B
7	3,7	14,3	18,0	55,0	0,0	0	0	2	16	1,0	2	15	15	0	A
8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0	0	0	0,0	0	233	233	0	A
Sum	65,3	4,3		106,2	0,1			8		0,4	8	919			



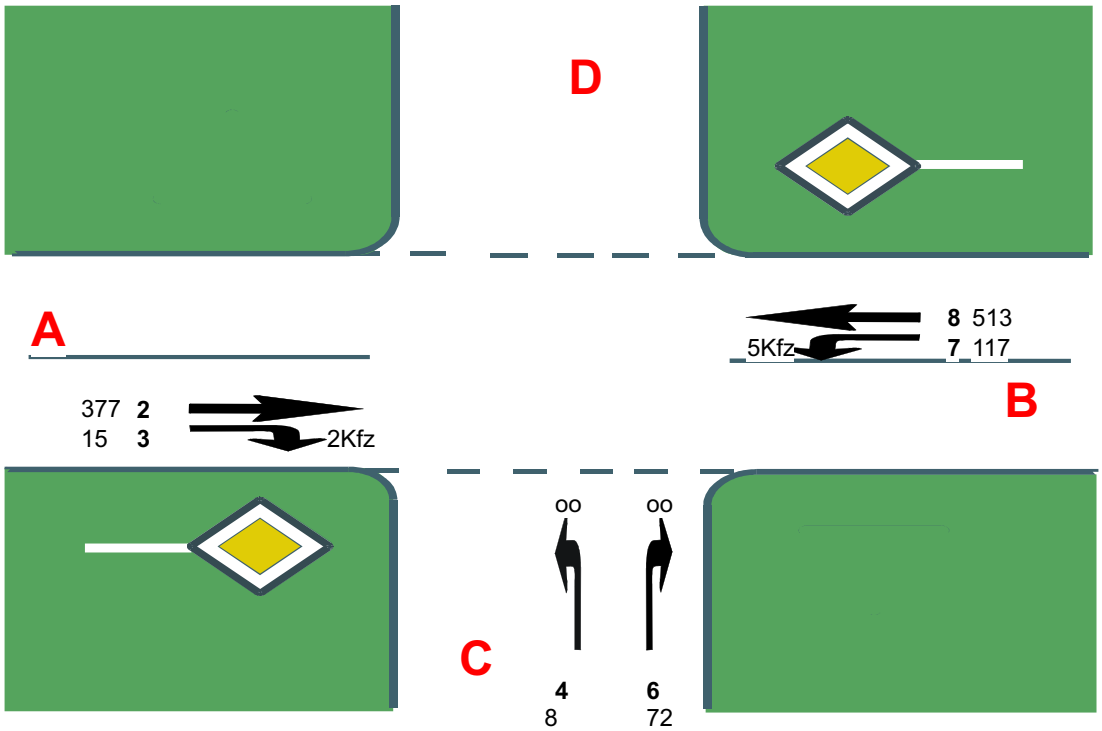
A=Mainzer Landstraße
C=Schwarzenbergweg
B=L 423

Anhang 3.1.1

Leistungsfähigkeit Analyse 2018/22
vormittägliche Spitzenstunde

K 1: Mainzer Landstraße/Schwarzenbergweg

Strom	VZ ges [min]	VZ mitt [sec]	VZ 85% [sec]	VZ max [sec]	RS mitt [Kfz]	RS 85% [Kfz]	RS 95% [Kfz]	RS max [Kfz]	H ges [-]	H mitt [-]	H max [-]	Fz. ang. [Kfz]	Fz. abg. [Kfz]	Fz. wart. [Kfz]	QSV [-]
2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0	0	0	0,0	0	383	383	0	A
3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0	0	0	0,0	0	15	15	0	A
4	4,2	26,8	41,0	141,6	0,0	0	0	2	10	1,0	2	9	9	0	B
6	17,5	14,6	19,0	57,7	0,1	0	1	4	80	1,1	4	72	72	0	A
7	25,3	13,0	16,0	55,8	0,2	0	1	5	131	1,1	5	117	117	0	A
8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0	0	0	0,0	0	518	518	0	A
Sum	46,9	2,5		141,6	0,1			5		0,2	5	1115			



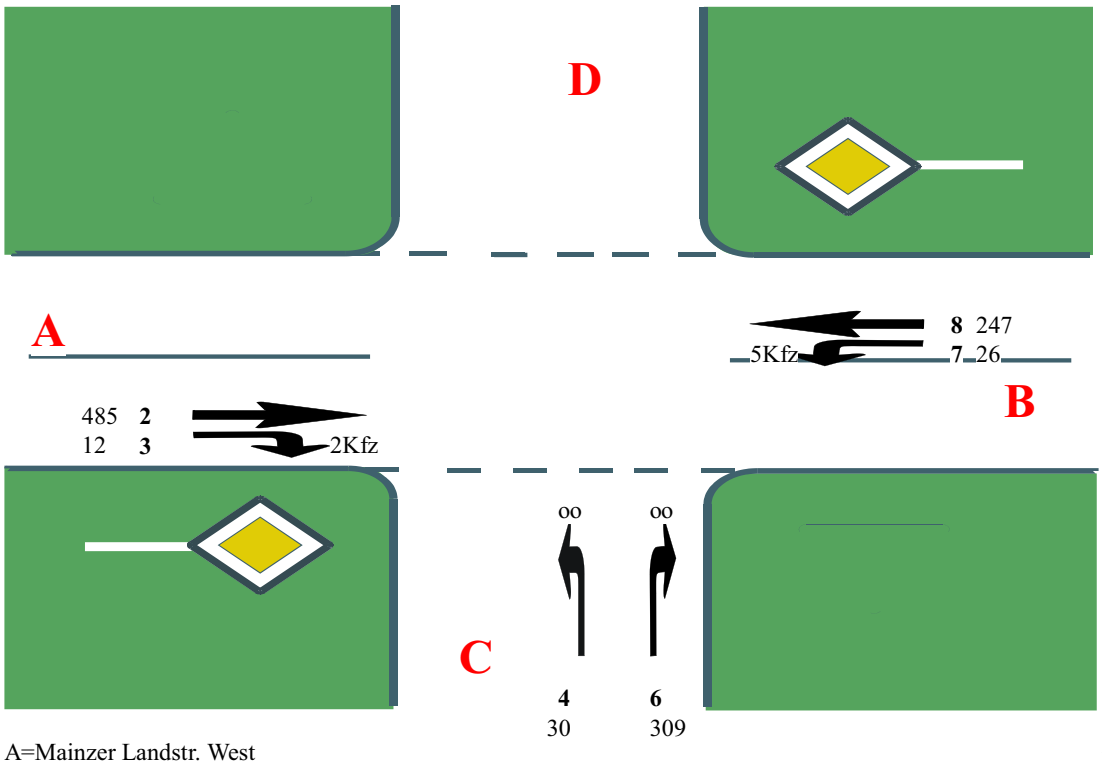
A=Mainzer Landstraße
C=Schwarzenbergweg
B=L 423

Anhang 3.1.2

Leistungsfähigkeit Analyse 2018/22
nachmittägliche Spitzenstunde

K 1: Mainzer Landstraße/Schwarzenbergweg

Strom	VZ ges [min]	VZ mitt [sec]	VZ 85% [sec]	VZ max [sec]	RS mitt [Kfz]	RS 85% [Kfz]	RS 95% [Kfz]	RS max [Kfz]	H ges [-]	H mitt [-]	H max [-]	Fz. ang. [Kfz]	Fz. abg. [Kfz]	Fz. wart. [Kfz]	QSV [-]
2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0	0	0	0,0	0	494	494	0	A
3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0	0	0	0,0	0	11	11	0	A
4	12,7	24,8	39,0	163,5	0,1	0	1	3	56	1,8	12	31	31	0	B
6	122,6	23,5	37,0	169,4	1,4	3	5	16	715	2,3	16	313	311	2	B
7	5,6	13,9	18,0	72,2	0,0	0	0	2	25	1,0	2	24	24	0	A
8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0	0	0	0,0	0	247	247	0	A
Sum	140,9	7,6		169,4	0,3			16		0,7	16	1120			



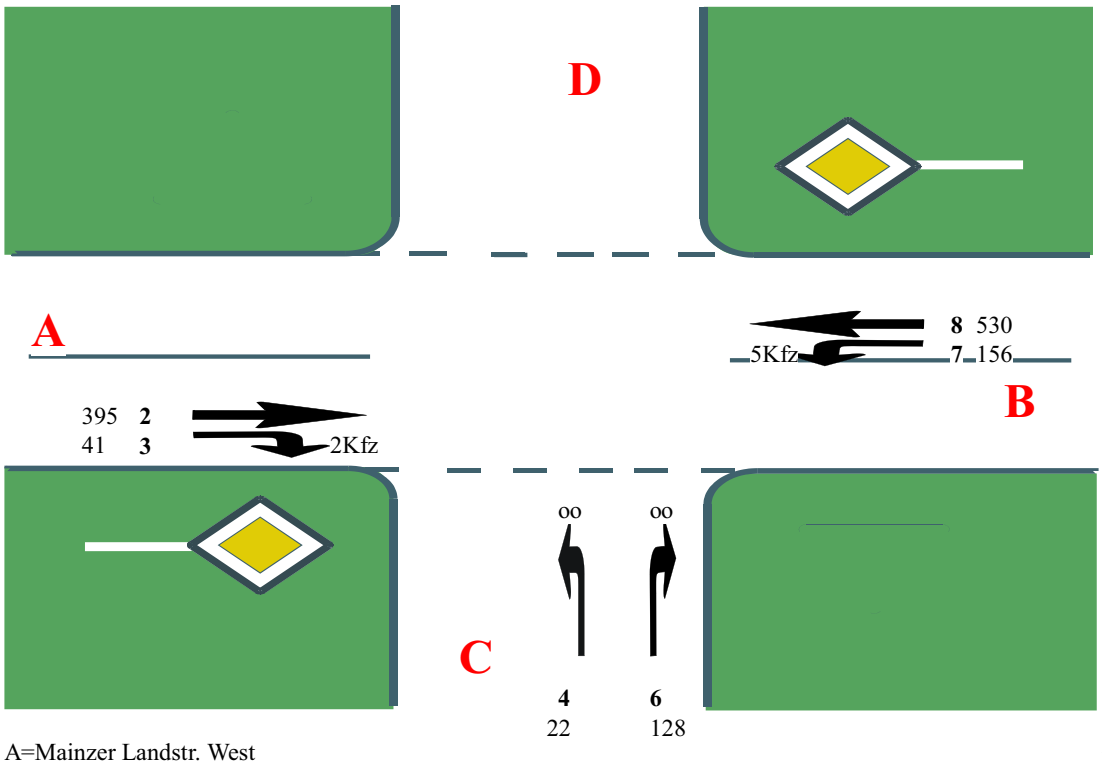
A=Mainzer Landstr. West
C=Schwarzenbergweg
B=Mainzer Landstr. Ost

Anhang 3.2.1

Leistungsfähigkeit Nullfall 2035
vormittägliche Spitzenstunde

K 1: Mainzer Landstraße/Schwarzenbergweg

Strom	VZ ges [min]	VZ mitt [sec]	VZ 85% [sec]	VZ max [sec]	RS mitt [Kfz]	RS 85% [Kfz]	RS 95% [Kfz]	RS max [Kfz]	H ges [-]	H mitt [-]	H max [-]	Fz. ang. [Kfz]	Fz. abg. [Kfz]	Fz. wart. [Kfz]	QSV [-]
2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0	0	0	0,0	0	402	402	0	A
3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0	0	0	0,0	0	40	40	0	A
4	13,1	32,8	54,0	216,1	0,2	0	1	4	30	1,2	6	24	24	0	C
6	35,8	16,7	23,0	189,1	0,3	1	2	8	168	1,3	8	129	128	1	A
7	35,5	13,9	18,0	121,5	0,3	1	1	6	184	1,2	6	153	153	0	A
8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0	0	0	0,0	0	535	535	0	A
Sum	84,3	3,9		216,1	0,1			8		0,3	8	1283			



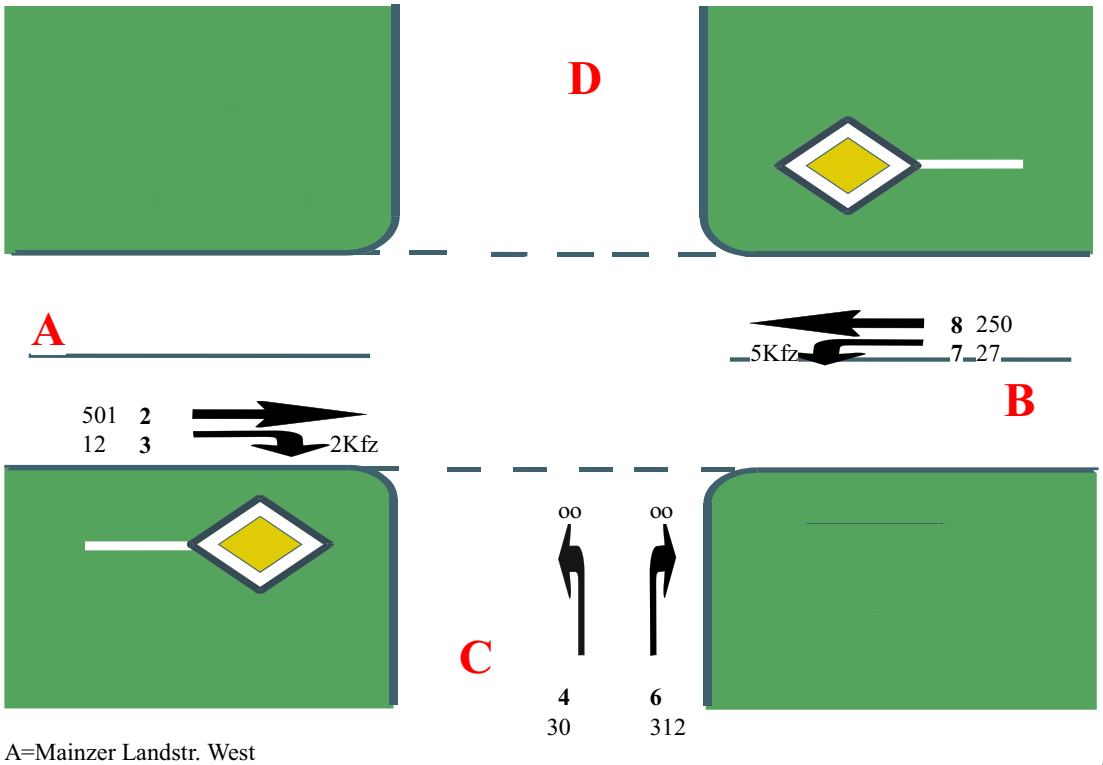
A=Mainzer Landstr. West
C=Schwarzenbergweg
B=Mainzer Landstr. Ost

Anhang 3.2.2

Leistungsfähigkeit Nullfall 2035
nachmittägliche Spitzenstunde

K 1: Mainzer Landstraße/Schwarzenbergweg

Strom	VZ ges [min]	VZ mitt [sec]	VZ 85% [sec]	VZ max [sec]	RS mitt [Kfz]	RS 85% [Kfz]	RS 95% [Kfz]	RS max [Kfz]	H ges [-]	H mitt [-]	H max [-]	Fz. ang. [Kfz]	Fz. abg. [Kfz]	Fz. wart. [Kfz]	QSV [-]
2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0	0	0	0,0	0	498	498	0	A
3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0	0	0	0,0	0	11	11	0	A
4	15,4	28,9	49,0	324,6	0,2	0	1	5	74	2,3	21	32	32	0	C
6	144,1	27,5	46,0	292,3	1,7	4	7	27	858	2,7	21	315	313	2	B
7	6,0	13,6	17,0	50,4	0,0	0	0	3	27	1,0	3	27	27	0	A
8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0	0	0	0,0	0	253	253	0	A
Sum	165,5	8,7		324,6	0,3			27		0,8	21	1135			



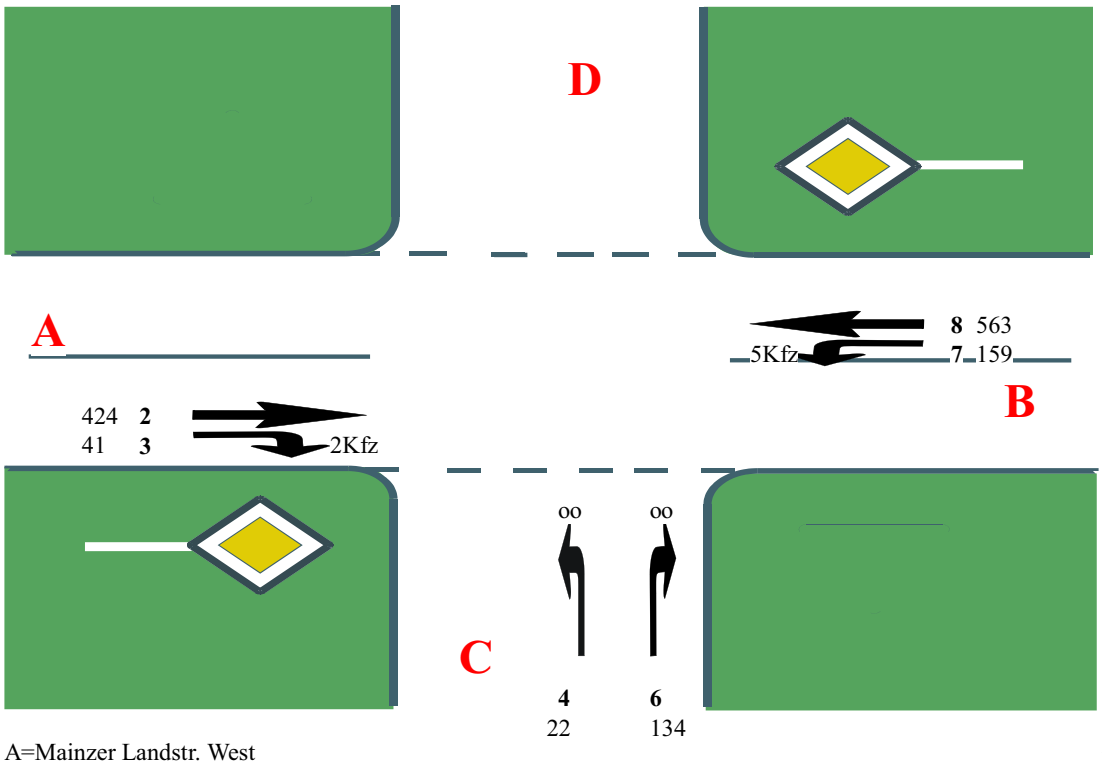
A=Mainzer Landstr. West
C=Schwarzenbergweg
B=L 423

Anhang 3.3.1

Leistungsfähigkeit Prognose 2035
vormittägliche Spitzenstunde

K 1: Mainzer Landstraße/Schwarzenbergweg

Strom	VZ ges [min]	VZ mitt [sec]	VZ 85% [sec]	VZ max [sec]	RS mitt [Kfz]	RS 85% [Kfz]	RS 95% [Kfz]	RS max [Kfz]	H ges [-]	H mitt [-]	H max [-]	Fz. ang. [Kfz]	Fz. abg. [Kfz]	Fz. wart. [Kfz]	QSV [-]
2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0	0	0	0,0	0	414	414	0	A
3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0	0	0	0,0	0	41	41	0	A
4	15,3	38,7	70,0	240,0	0,2	1	1	5	31	1,3	12	24	24	0	D
6	38,4	17,1	23,0	212,6	0,3	1	2	11	182	1,3	13	135	134	1	A
7	36,7	14,0	18,0	85,7	0,3	1	1	6	194	1,2	6	157	157	0	A
8	0,1	0,0	4,0	21,0	0,0	0	0	4	1	0,0	5	568	568	0	A
Sum	90,5	4,1		240,0	0,1			11		0,3	13	1338			



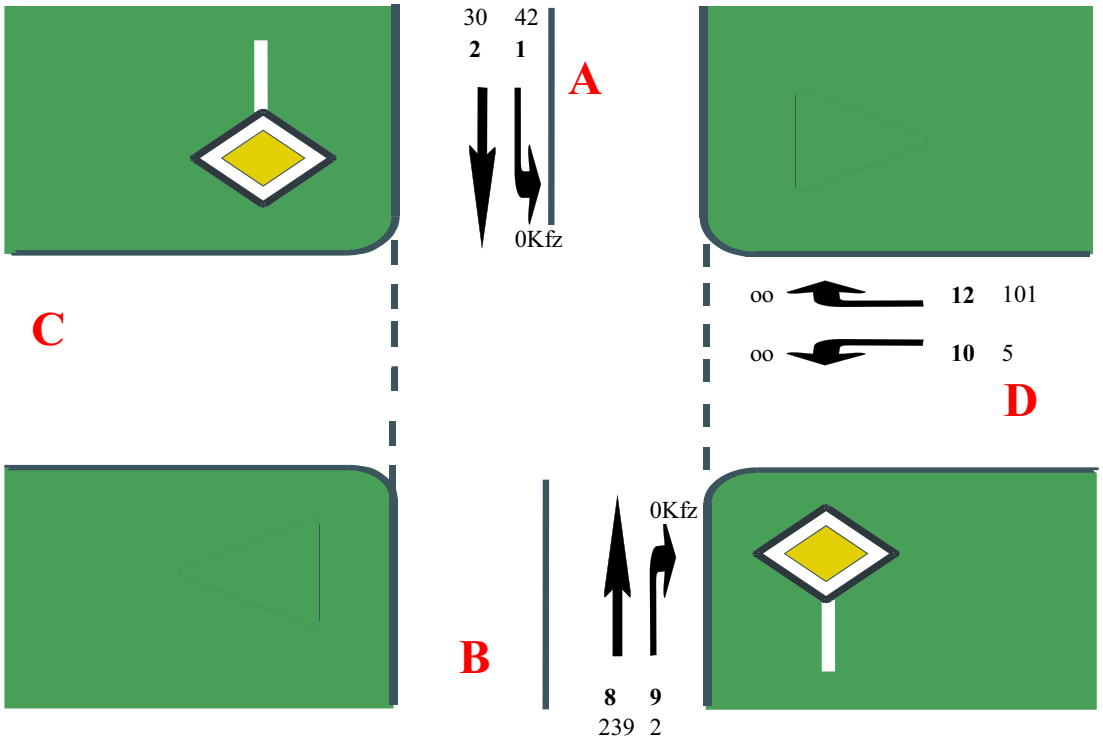
A=Mainzer Landstr. West
C=Schwarzenbergweg
B=L 423

Anhang 3.3.2

Leistungsfähigkeit Prognose 2035
nachmittägliche Spitzenstunde

K B: Schwarzenbergweg/Wohnen Bereich B

Strom	VZ ges [min]	VZ mitt [sec]	VZ 85% [sec]	VZ max [sec]	RS mitt [Kfz]	RS 85% [Kfz]	RS 95% [Kfz]	RS max [Kfz]	H ges [-]	H mitt [-]	H max [-]	Fz. ang. [Kfz]	Fz. abg. [Kfz]	Fz. wart. [Kfz]	QSV [-]
1	8,1	11,7	14,0	31,7	0,0	0	0	3	42	1,0	3	41	41	0	A
2	0,1	0,2	4,0	16,8	0,0	0	0	1	1	0,0	2	30	30	0	A
8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0	0	0	0,0	0	241	241	0	A
9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0	0	0	0,0	0	2	2	0	A
10	1,1	14,3	18,0	34,8	0,0	0	0	1	5	1,0	2	5	5	0	A
12	23,7	14,3	18,0	46,2	0,2	1	1	5	113	1,1	5	100	100	0	A
Sum	33,0	4,7		46,2	0,0			5		0,4	5	419			



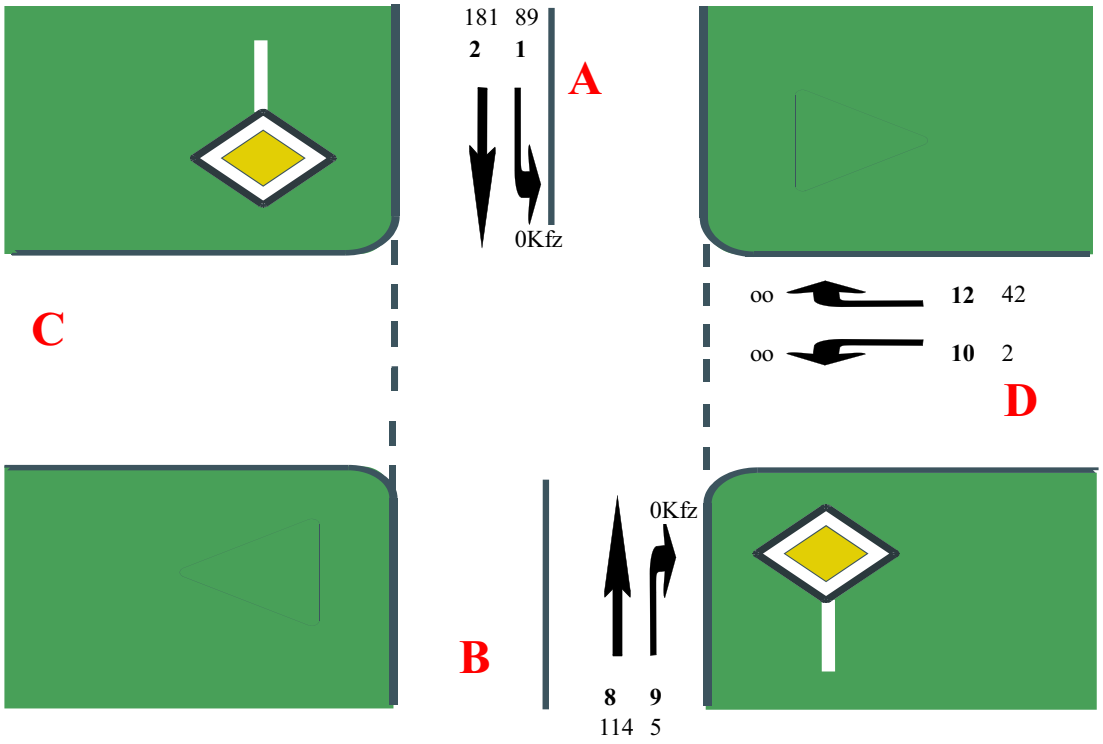
B=Schwarzenbergweg Süd
D=Planstraße B
A=Schwarzenbergweg Nord

Anhang 4.1.1

Leistungsfähigkeit Prognose 2035
vormittägliche Spitzenstunde

K B: Schwarzenbergweg/Wohnen Bereich B

Strom	VZ ges [min]	VZ mitt [sec]	VZ 85% [sec]	VZ max [sec]	RS mitt [Kfz]	RS 85% [Kfz]	RS 95% [Kfz]	RS max [Kfz]	H ges [-]	H mitt [-]	H max [-]	Fz. ang. [Kfz]	Fz. abg. [Kfz]	Fz. wart. [Kfz]	QSV [-]
1	16,5	11,3	14,0	31,1	0,1	0	1	4	93	1,1	4	87	87	0	A
2	1,7	0,6	4,0	27,4	0,0	0	0	2	21	0,1	4	182	182	0	A
8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0	0	0	0,0	0	114	114	0	A
9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0	0	0	0,0	0	3	3	0	A
10	0,5	14,6	19,0	29,2	0,0	0	0	1	2	1,0	1	2	2	0	A
12	8,3	12,7	14,0	30,0	0,1	0	1	2	40	1,0	2	40	40	0	A
Sum	27,0	3,8		31,1	0,0			4		0,4	4	428			



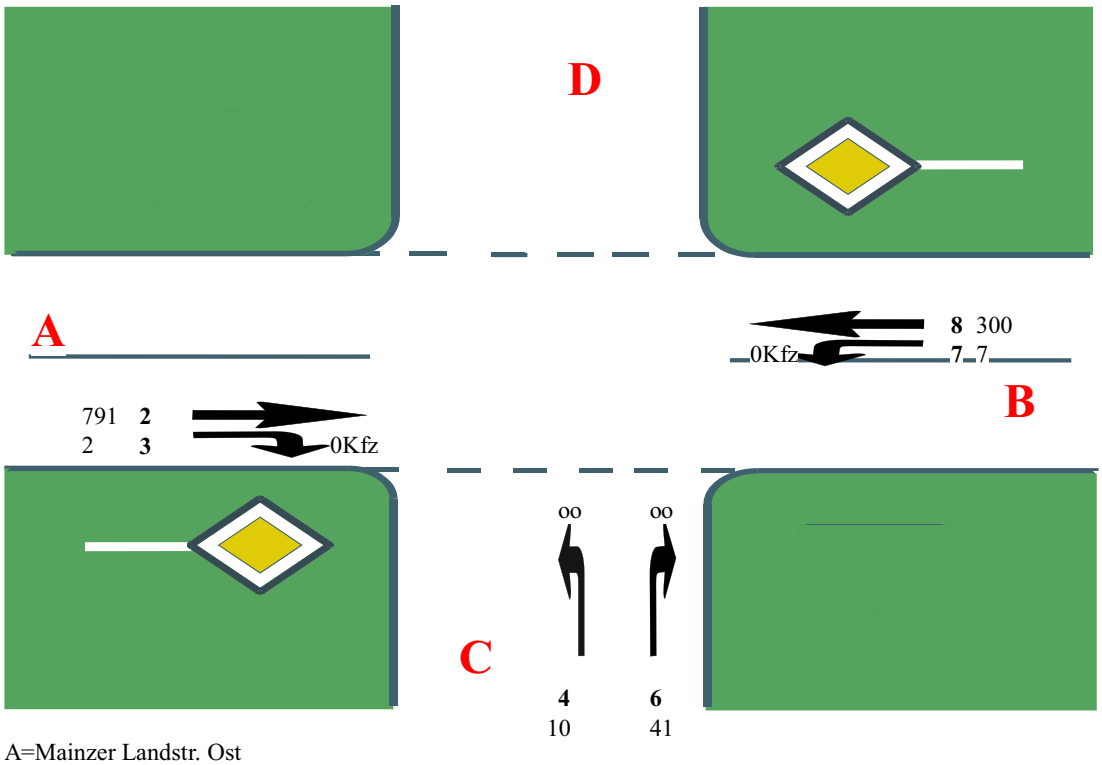
B=Schwarzenbergweg Süd
D=Planstraße B
A=Schwarzenbergweg Süd

Anhang 4.1.2

Leistungsfähigkeit Prognose 2035
nachmittägliche Spitzenstunde

K A: Mainzer Landstraße/Wohnen Bereich A

Strom	VZ ges [min]	VZ mitt [sec]	VZ 85% [sec]	VZ max [sec]	RS mitt [Kfz]	RS 85% [Kfz]	RS 95% [Kfz]	RS max [Kfz]	H ges [-]	H mitt [-]	H max [-]	Fz. ang. [Kfz]	Fz. abg. [Kfz]	Fz. wart. [Kfz]	QSV [-]
2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0	0	0	0,0	0	788	788	0	A
3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0	0	0	0,0	0	2	2	0	A
4	4,9	26,3	38,0	242,0	0,1	0	1	3	12	1,1	3	11	11	0	B
6	15,9	23,2	35,0	179,7	0,2	0	1	4	47	1,2	4	41	41	0	B
7	1,8	17,0	24,0	46,2	0,0	0	0	3	7	1,0	3	6	6	0	A
8	1,4	0,3	4,0	44,4	0,0	0	0	8	19	0,1	9	302	302	0	A
Sum	24,0	1,3		242,0	0,0			8		0,1	9	1150			



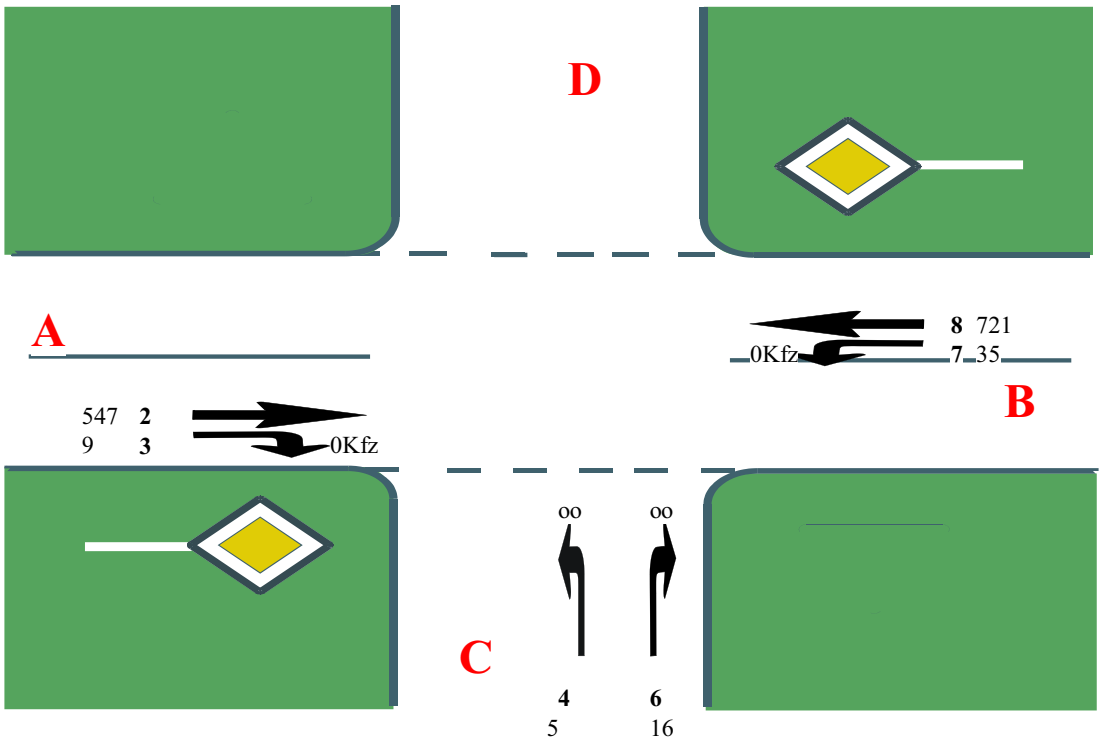
A=Mainzer Landstr. Ost
C=Anschluss TG
B=Mainzer Landstr. Ost

Anhang 4.2.1

Leistungsfähigkeit Prognose 2035
vormittägliche Spitzenstunde

K A: Mainzer Landstraße/Wohnen Bereich A

Strom	VZ ges [min]	VZ mitt [sec]	VZ 85% [sec]	VZ max [sec]	RS mitt [Kfz]	RS 85% [Kfz]	RS 95% [Kfz]	RS max [Kfz]	H ges [-]	H mitt [-]	H max [-]	Fz. ang. [Kfz]	Fz. abg. [Kfz]	Fz. wart. [Kfz]	QSV [-]
2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0	0	0	0,0	0	549	549	0	A
3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0	0	0	0,0	0	9	9	0	A
4	2,7	32,4	53,0	184,4	0,0	0	0	2	5	1,0	2	5	5	0	C
6	4,3	16,6	23,0	59,7	0,0	0	0	2	16	1,0	2	15	15	0	A
7	8,7	14,8	20,0	79,1	0,1	0	1	4	42	1,2	18	35	35	0	A
8	11,1	0,9	4,0	74,9	0,1	0	0	19	180	0,3	21	719	719	0	A
Sum	26,7	1,2		184,4	0,0			19		0,2	21	1333			



A=Mainzer Landstr. Ost
C=Anschluss TG
B=Mainzer Landstr. Ost

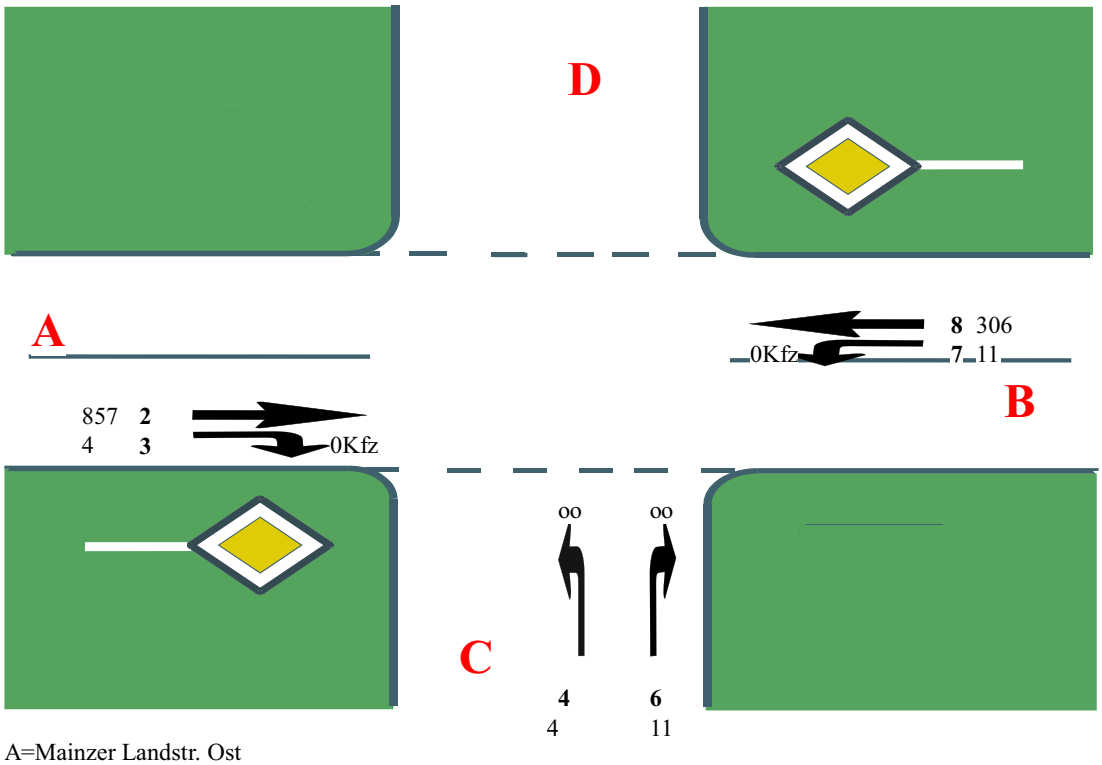
Anhang 4.2.2

Leistungsfähigkeit Prognose 2035
nachmittägliche Spitzenstunde

K G1: Mainzer Landstraße/Mischgebiet (MI 1)

Strom	VZ ges [min]	VZ mitt [sec]	VZ 85% [sec]	VZ max [sec]	RS mitt [Kfz]	RS 85% [Kfz]	RS 95% [Kfz]	RS max [Kfz]	H ges [-]	H mitt [-]	H max [-]	Fz. ang. [Kfz]	Fz. abg. [Kfz]	Fz. wart. [Kfz]	QSV [-]
2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0	0	0	0,0	0	853	853	0	A
3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0	0	0	0,0	0	4	4	0	A
4	2,1	31,4	59,0	151,4	0,0	0	0	1	4	1,0	2	4	4	0	C
6	4,4	22,9	36,0	188,5	0,0	0	0	2	12	1,0	2	12	12	0	B
7	3,3	17,3	23,0	64,8	0,0	0	0	2	12	1,1	6	11	11	0	A
8	2,3	0,4	4,0	54,7	0,0	0	0	7	26	0,1	9	307	307	0	A
Sum	12,1	0,6		188,5	0,0			7		0,0	9	1192			

Übersicht von 07:15 bis 08:15



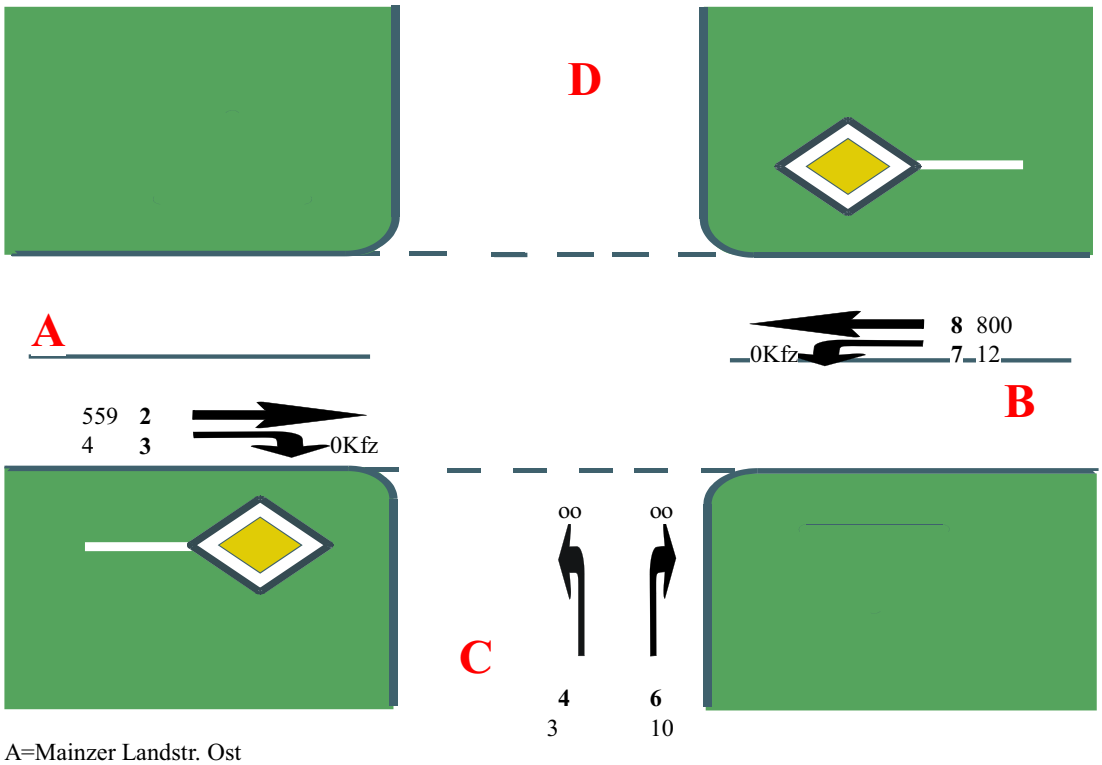
A=Mainzer Landstr. Ost
C=Gewerbegebiet G1
B=Mainzer Landstr. Ost

Anhang 4.3.1

Leistungsfähigkeit Prognose 2035
vormittägliche Spitzenstunde

K G1: Mainzer Landstraße/Mischgebiet (MI 1)

Strom	VZ ges [min]	VZ mitt [sec]	VZ 85% [sec]	VZ max [sec]	RS mitt [Kfz]	RS 85% [Kfz]	RS 95% [Kfz]	RS max [Kfz]	H ges [-]	H mitt [-]	H max [-]	Fz. ang. [Kfz]	Fz. abg. [Kfz]	Fz. wart. [Kfz]	QSV [-]
2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0	0	0	0,0	0	560	560	0	A
3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0	0	0	0,0	0	4	4	0	A
4	1,9	40,7	58,0	447,3	0,0	0	0	1	3	1,0	1	3	3	0	D
6	2,9	18,5	26,0	73,6	0,0	0	0	2	10	1,0	2	9	9	0	B
7	2,6	14,6	19,0	56,7	0,0	0	0	2	11	1,1	5	11	11	0	A
8	3,7	0,3	4,0	52,5	0,0	0	0	13	63	0,1	13	801	801	0	A
Sum	11,2	0,5		447,3	0,0			13		0,1	13	1388			



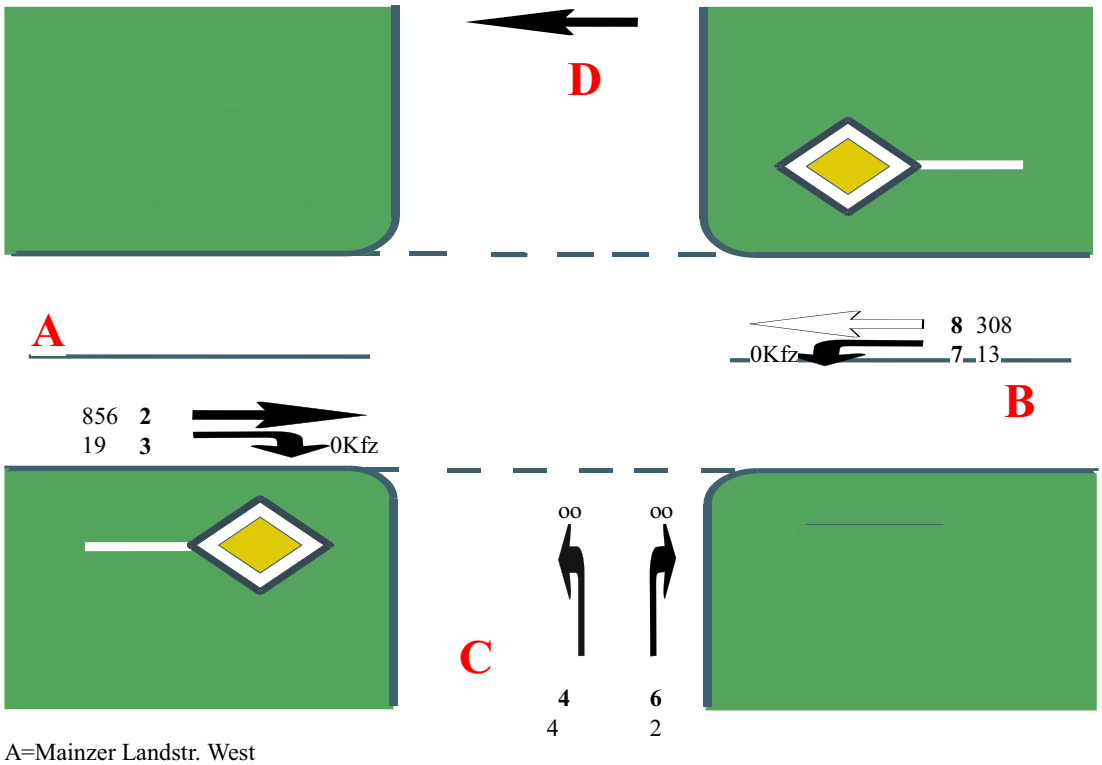
A=Mainzer Landstr. Ost
C=Gewerbegebiet G1
B=Mainzer Landstr. Ost

Anhang 4.3.2

Leistungsfähigkeit Prognose 2035
nachmittägliche Spitzenstunde

K G2: Mainzer Landstraße/Mischgebiet (MI 2, 3)

Strom	VZ ges [min]	VZ mitt [sec]	VZ 85% [sec]	VZ max [sec]	RS mitt [Kfz]	RS 85% [Kfz]	RS 95% [Kfz]	RS max [Kfz]	H ges [-]	H mitt [-]	H max [-]	Fz. ang. [Kfz]	Fz. abg. [Kfz]	Fz. wart. [Kfz]	QSV [-]
2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0	0	0	0,0	0	852	852	0	A
3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0	0	0	0,0	0	18	18	0	A
4	2,5	34,3	58,0	160,4	0,0	0	0	1	4	1,0	1	4	4	0	C
6	0,6	20,1	28,0	73,3	0,0	0	0	1	2	1,0	1	2	2	0	B
7	4,1	18,9	28,0	104,1	0,0	0	0	2	14	1,0	4	13	13	0	B
8	3,8	0,7	4,0	95,5	0,0	0	0	11	40	0,1	13	310	310	0	A
Sum	11,0	0,6		160,4	0,0			11		0,0	13	1199			



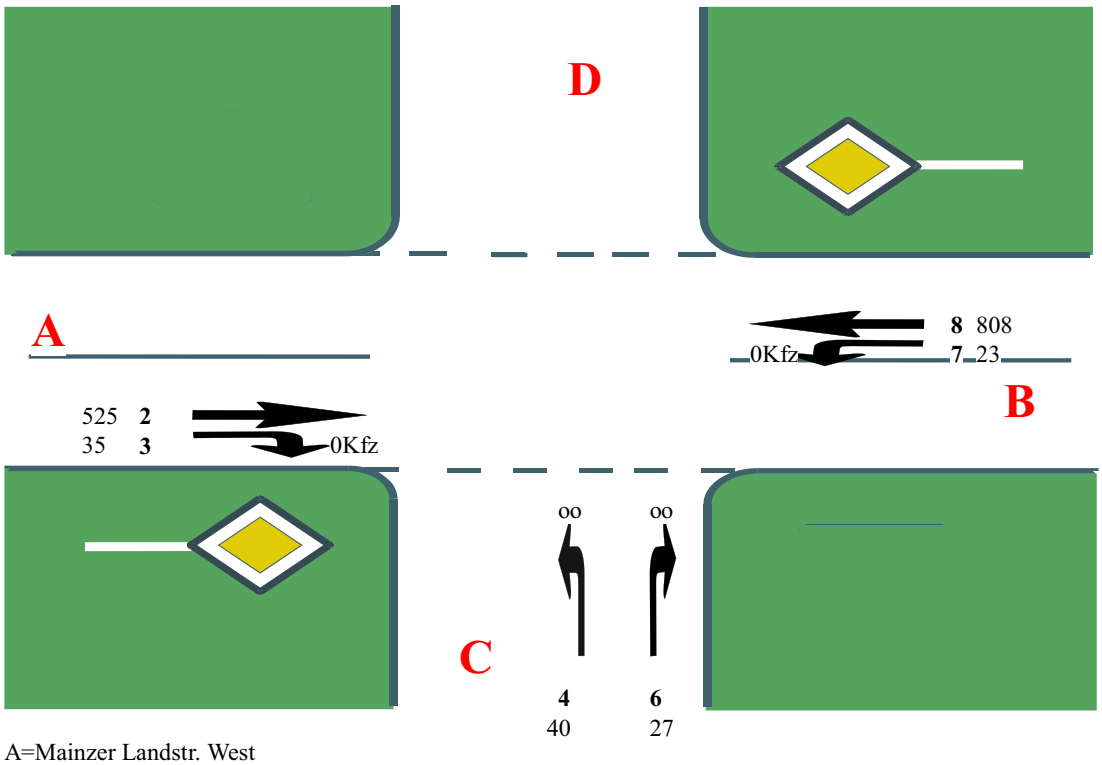
A=Mainzer Landstr. West
C=Planstraße B
B=L 423

Anhang 4.4.1

Leistungsfähigkeit Prognose 2035
vormittägliche Spitzenstunde

K G2: Mainzer Landstraße/Mischgebiet (MI 2, 3)

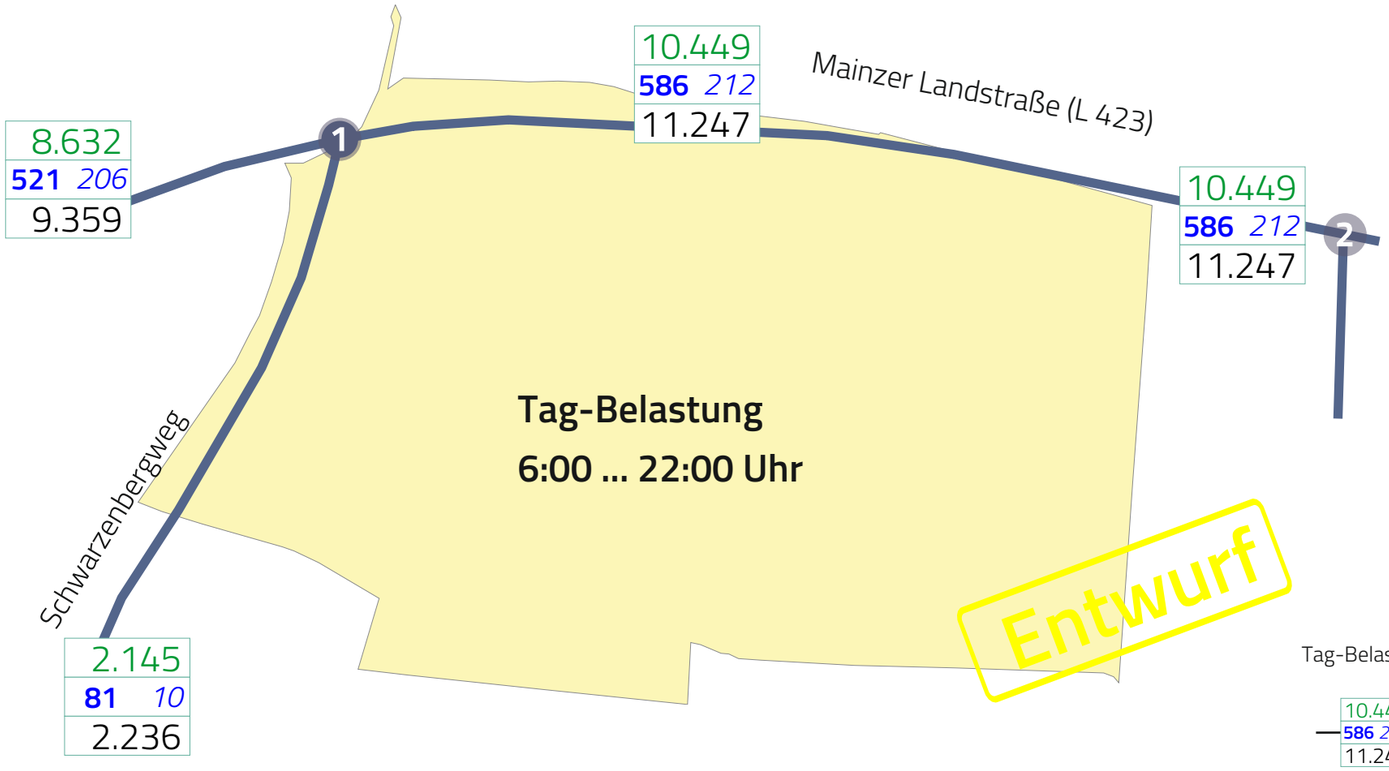
Strom	VZ ges [min]	VZ mitt [sec]	VZ 85% [sec]	VZ max [sec]	RS mitt [Kfz]	RS 85% [Kfz]	RS 95% [Kfz]	RS max [Kfz]	H ges [-]	H mitt [-]	H max [-]	Fz. ang. [Kfz]	Fz. abg. [Kfz]	Fz. wart. [Kfz]	QSV [-]
2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0	0	0	0,0	0	525	525	0	A
3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0	0	0	0,0	0	36	36	0	A
4	40,6	59,6	118,0	479,2	0,6	1	3	7	64	1,6	7	41	40	1	E
6	12,0	26,9	37,0	227,1	0,1	0	1	5	37	1,4	8	27	27	0	B
7	5,6	14,9	20,0	67,6	0,0	0	0	2	27	1,2	6	23	23	0	A
8	8,0	0,6	4,0	52,3	0,1	0	0	12	134	0,2	13	808	808	0	A
Sum	66,2	2,7		479,2	0,1			12		0,2	13	1460			



A=Mainzer Landstr. West
C=Planstraße B
B=L 423

Anhang 4.4.2

Leistungsfähigkeit Prognose 2035
nachmittägliche Spitzenstunde





FREUDL
VERKEHRSPLANUNG

Legende

Tag-Belastung (6:00 bis 22:00 Uhr)

10.449 - Pkw/Zeit
586 212 - Lkw1 Lkw2/Zeit
11.247 - Kfz/Zeit

Nacht-Belastung (22:00 bis 6:00 Uhr)

717 - Pkw/Zeit
28 10 - Lkw1 Lkw2/Zeit
755 - Kfz/Zeit

Tagesbelastung (DTVw)

z.B.: 11.247 Kfz/16h+755 Kfz/8h
= 12.002 Kfz/24h

N

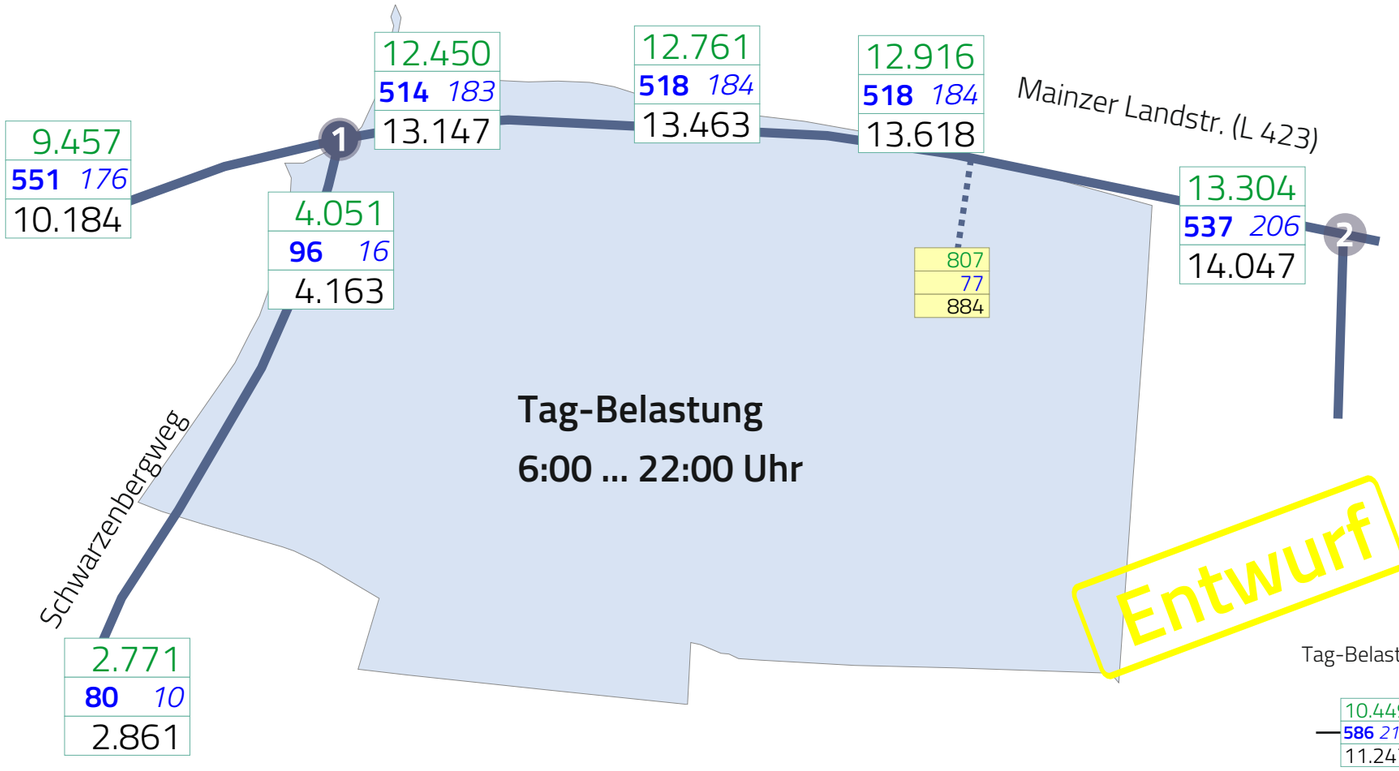
Anhang 5.1

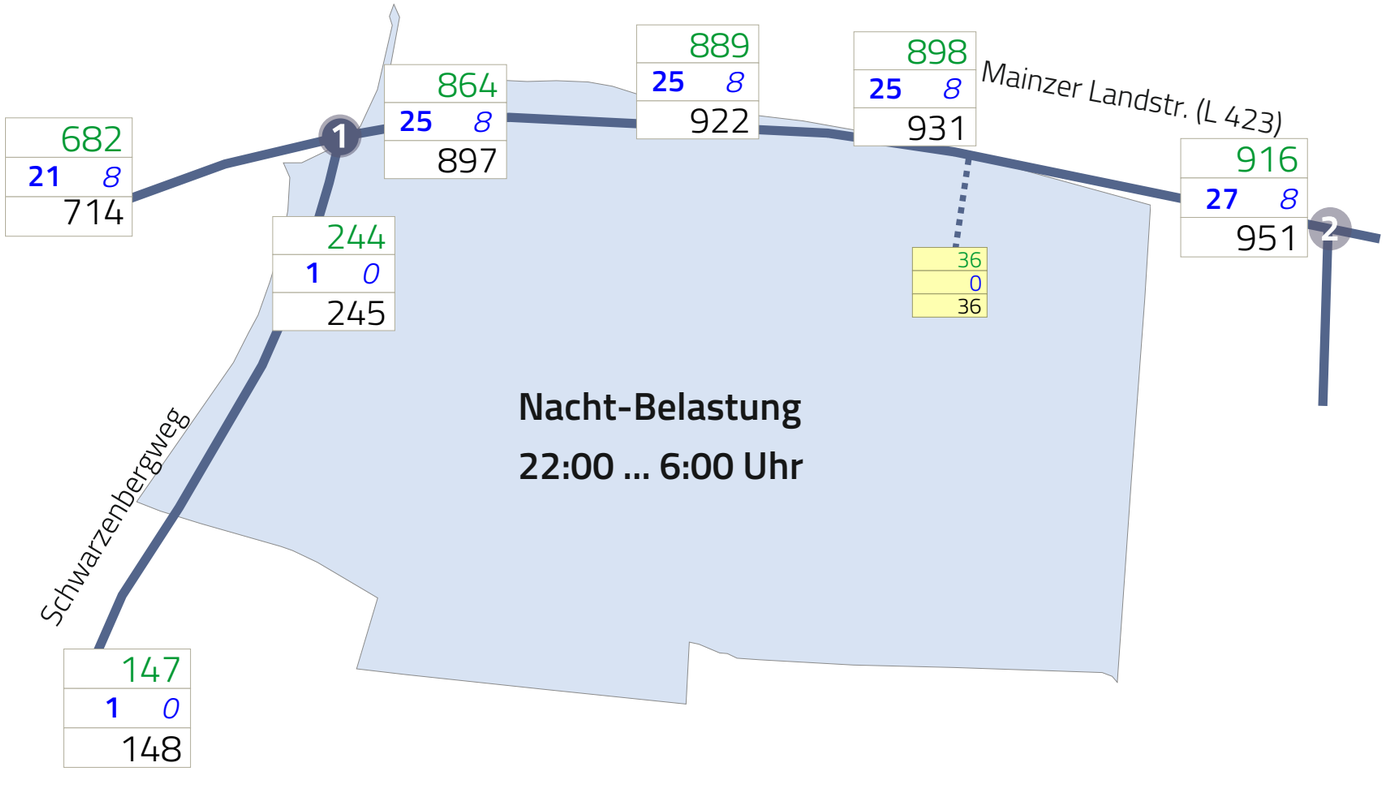
Grundlagen für schalltechnische Untersuchung Verkehrsmengen Analyse 2018/22

Gemeinde Budenheim

Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“, 1. Änderung - verkehrliche Bewertung

Juni 2025





FREUDL VERKEHRSPLANUNG

Legende

Tag-Belastung (6:00 bis 22:00 Uhr)

10.449 - Pkw/Zeit
586 212 - Lkw1 Lkw2/Zeit
11.247 - Kfz/Zeit

Nacht-Belastung (22:00 bis 6:00 Uhr)

717 - Pkw/Zeit
28 10 - Lkw1 Lkw2/Zeit
755 - Kfz/Zeit

Tagesbelastung (DTVw)

z.B.: 11.247 Kfz/16h+755 Kfz/8h
= 12.002 Kfz/24h

N

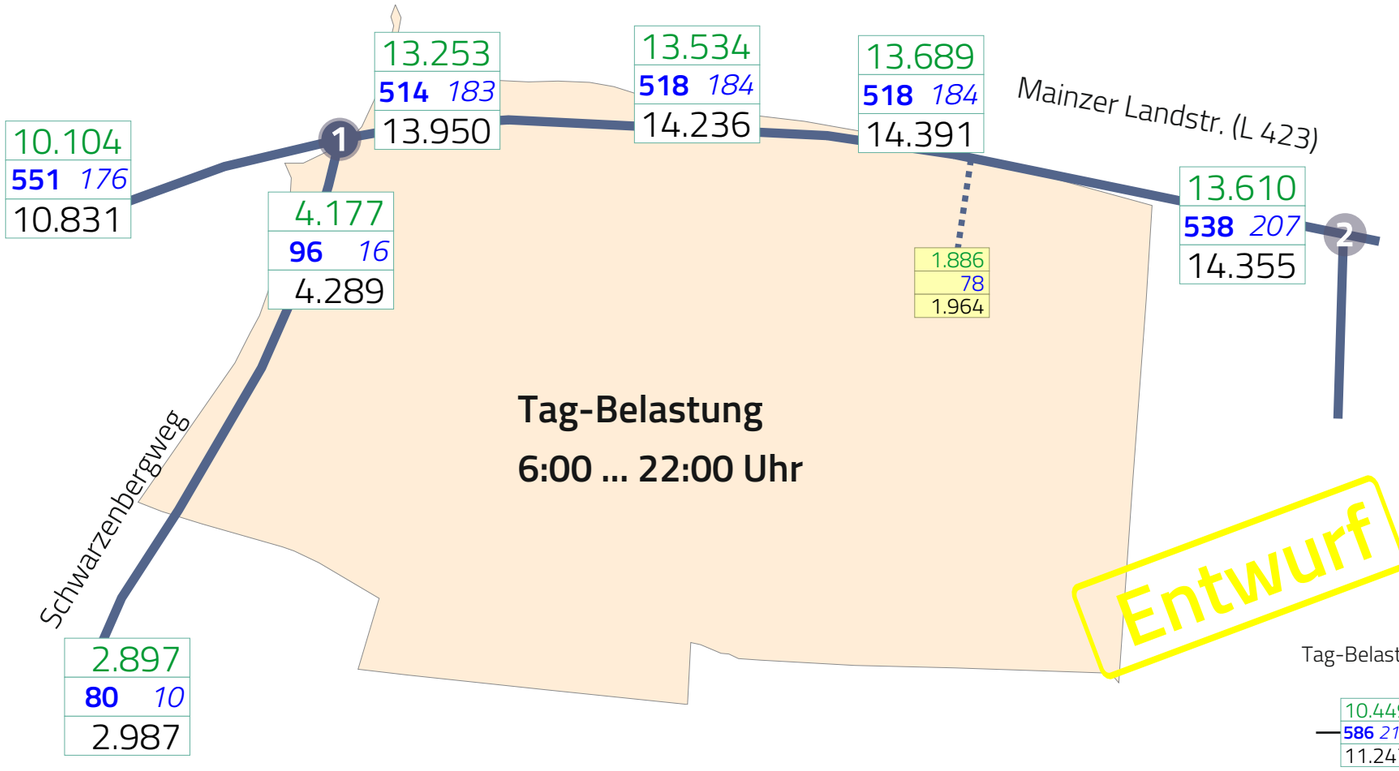
Anhang 5.2

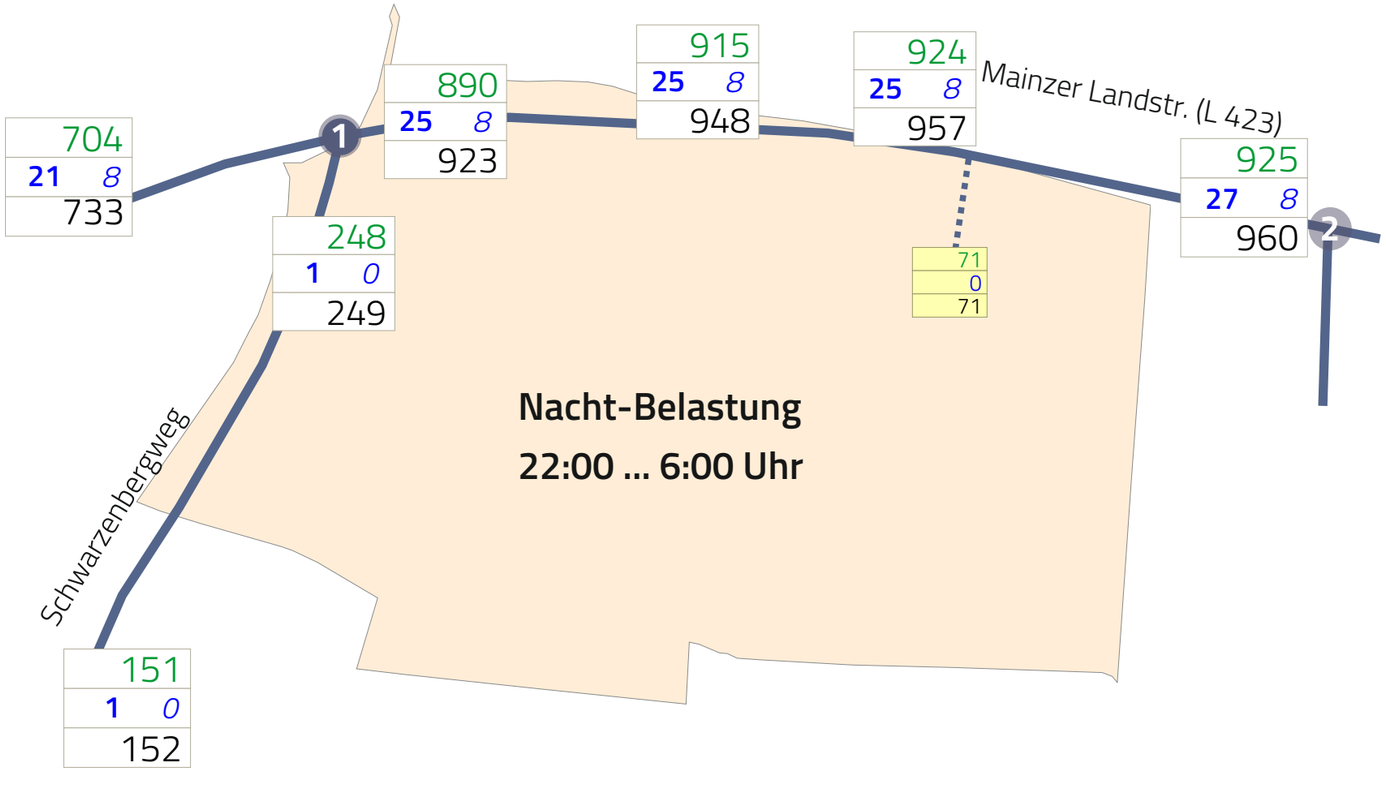
Grundlagen für schalltechnische Untersuchung Verkehrsmengen Nullfall 2035

Gemeinde Budenheim

Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“, 1. Änderung - verkehrliche Bewertung

Juni 2025





FREUDL
VERKEHRSPLANUNG

Legende

Tag-Belastung (6:00 bis 22:00 Uhr)

10.449 - Pkw/Zeit
586 212 - Lkw1 Lkw2/Zeit
11.247 - Kfz/Zeit

Nacht-Belastung (22:00 bis 6:00 Uhr)

717 - Pkw/Zeit
28 10 - Lkw1 Lkw2/Zeit
755 - Kfz/Zeit

Tagesbelastung (DTVw)

z.B.: 11.247 Kfz/16h+755 Kfz/8h
= 12.002 Kfz/24h

N

Anhang 5.3

Grundlagen für schalltechnische Untersuchung Verkehrsmengen Planfall 2035

Gemeinde Budenheim

Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“, 1. Änderung - verkehrliche Bewertung

Juni 2025

Ergänzende Schalltechnische Untersuchung

Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“, Änderung Mischgebiet MI2

Budenheim

Bericht-Nr.: P25-036/E2

im Auftrag der

BG Grundbesitzgesellschaft mbH & Co. KG
Rheinstraße 194 b
55218 Ingelheim am Rhein

vorgelegt von der

FIRU GfI mbH
Kaiserslautern

Stand: 18. Juli 2025

FIRU GfI - Gesellschaft für Immissionsschutz mbH
Richard-Wagner-Str. 20-22
67655 Kaiserslautern
Telefon (06 31) 3 62 45-11 ▪ Fax: -15
E-Mail info@FIRU-Gfi.de

Sitz 67655 Kaiserslautern
Amtsgericht Kaiserslautern HRB 30483

Geschäftsführer
Dipl.-Ing. Volker Ganz
Gesellschafter
Dipl.-Ing. Volker Ganz
FIRU mbH, Kaiserslautern

Inhaltsverzeichnis

1 Grundlagen 3

1.1 Sachverhalt/Aufgabenstellung 3
1.2 Plangrundlagen 3
1.3 Beurteilungsgrundlagen 3

2 Verkehrslärmuntersuchungen 6

2.1 Emissionsberechnung Straßenverkehr 6
2.1.1 Emissionspegel Nullfall 6
2.1.2 Emissionspegel Planfall 7
2.2 Immissionsberechnung Verkehr 8
2.3 Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die Verkehrslärmverhältnisse 13

3 Beurteilung Gewerbelärmeinwirkungen durch zulässigen Einzelhandel 14

Tabellen

Tabelle 1: Immissionsgrenzwerte 16. BImSchV 4
Tabelle 2: Immissionsrichtwerte TA Lärm 5
Tabelle 3: Emissionsberechnung – Nullfall 6
Tabelle 4: Emissionsberechnung – Planfall 7
Tabelle 5: Emissionspegel Straßenabschnitte Nullfall – Planfall 7

Karten

Karte 1: Verkehrslärmauswirkungen Planfall Variante 1, Tag 9
Karte 2: Verkehrslärmauswirkungen Planfall Variante 1, Nacht 10
Karte 3: Verkehrslärmauswirkungen Planfall Variante 2, Tag 11
Karte 4: Verkehrslärmauswirkungen Planfall Variante 2, Nacht 12

© FIRU GfI 2025

1 Grundlagen

1.1 Sachverhalt/Aufgabenstellung

Der Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“ in Budenheim setzt im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs nördlich des Sondergebiets für die geplante Bodenaufbereitungsanlage Mischgebiet (MI) fest.

Im festgesetzten Mischgebiet MI2 soll die Ansiedlung eines Einzelhandelsgeschäfts ermöglicht werden. Hierfür ist ein Bebauungsplanänderungsverfahren durchzuführen. In diesem Änderungsverfahren sind auch die Lärmschutzbelange zu berücksichtigen. Als Grundlage für die Beurteilung der Lärmschutzbelange sind die Auswirkungen der geplanten Änderungen auf die Verkehrslärmverhältnisse in der Umgebung zu prognostizieren und zu bewerten. Weiterhin sind die möglichen Auswirkungen eines Einzelhandelsgeschäfts im Mischgebiet MI2 auf die Gewerbelärmverhältnisse abzuschätzen.

1.2 Plangrundlagen

Neben den in der schalltechnischen Untersuchung FIRU-GfI Bericht P22-027/BBA1 vom 09.06.2023 angegebenen Plangrundlagen werden für die vorliegende, ergänzende schalltechnische Untersuchung verwendet:

- Städtebauliche Varianten MI1.2 und MI2, Variante 2 Tiefgarage, Klein Architekten, Stand 14.05.2025;
- Verkehrsuntersuchung: Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“ 1. Änderung - verkehrliche Bewertung, Freudl Verkehrsplanung, Stand 10.06.2025.

1.3 Beurteilungsgrundlagen

Die Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden **Auswirkungen der Planung auf die Verkehrslärmverhältnisse** erfolgt in Anlehnung an die Kriterien der:

- Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334) geändert worden ist.

In der 16. BImSchV wird eine Verkehrslärmpegelerhöhung als *wesentlich* beurteilt, wenn

1. sich der Beurteilungspegel um mindestens 2,1 dB(A) gemäß RLS-90 (d.h. aufgerundet 3 dB(A)) erhöht und dadurch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV erstmals oder weitergehend überschritten werden,
2. oder sich der Beurteilungspegel auf mindestens 70 dB(A) am Tag oder auf mindestens 60 dB(A) in der Nacht erhöht,
3. oder sich der Beurteilungspegel von mindestens 70 dB(A) am Tag oder von mindestens 60 dB(A) in der Nacht weiter erhöht.

© FIRU GfI 2025

Bezogen auf die o.g. Kriterien 2 und 3 (Schwellenwerte von 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht) ist es unerheblich, um wieviel sich der Beurteilungspegel erhöht.

Im Urteil des OVG Nordrhein-Westfalen vom 30.05.2017 (Urteil 2 D 27/15) wird ausgeführt, dass „(…) die planbedingte Lärmzunahme (…) in einem Bereich von weniger als 1 dB(A), der für das menschliche Ohr nach der derzeitigen Erkenntnislage nicht wahrnehmbar ist, (…) bei wertender Betrachtung mit Blick auf die Lärmvorbelastung als im Ergebnis irrelevant einzustufen [ist].“

Für die Wohngebäude nördlich entlang der Mainzer Landstraße und am Schwarzenbergweg wird die Schutzbedürftigkeit eines Mischgebiets angenommen. Für das geplante Wohngebiet gilt die Schutzbedürftigkeit gemäß den vorgesehenen Bebauungsplanfestsetzungen für allgemeine Wohngebiete. Nach der 16. BImSchV gelten die folgenden Immissionsgrenzwerte:

Tabelle 1: Immissionsgrenzwerte 16. BImSchV

Gebietsart	**Immissionsgrenzwert in dB(A)**	
	Tag (06.00-22.00 Uhr)	Nacht (22.00-06.00 Uhr)
Wohngebiete (WR, WA)	59	49
Mischgebiet (MI)	64	54
Gewerbegebiet (GE)	69	59

Die Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden **Gewerbelärmeinwirkungen** erfolgt nach:

- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBl. S. 503), zuletzt geändert durch Bekanntmachung des BMUB vom 01. Juni 2017, in Kraft getreten am 09. Juni 2017 [TA Lärm].

Zur Beurteilung der Gewerbelärmeinwirkungen werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm herangezogen.

Die **TA Lärm** dient dem Schutz vor sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärm. Sie gilt für genehmigungsbedürftige und nicht genehmigungsbedürftige Anlagen.

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind in der folgenden Tabelle angegeben. Zur Beurteilung der Immissionen am Tag ist nach TA Lärm der gesamte 16-stündige Tagzeitraum von 06.00 bis 22.00 Uhr heranzuziehen. Der Immissionsrichtwert Nacht bezieht sich auf die ungünstigste (sog. lauteste) Nachtstunde zwischen 22.00 und 06.00 Uhr, in der die höchsten Geräuscheinwirkungen zu erwarten sind.

© FIRU GfI 2025

Tabelle 2: Immissionsrichtwerte TA Lärm

Gebietsart	**Immissionsrichtwert in dB(A)**	
	Tag (06.00-22.00 Uhr)	Nacht (22.00-06.00 Uhr)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55	40
Mischgebiet (MI)	60	45
Gewerbegebiet	65	50

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm beziehen sich auf die maßgebenden Immissionsorte im Einwirkungsbereich von gewerblichen Betrieben und Anlagen. Diese Immissionsorte liegen in bebauten Gebieten außerhalb des Gebäudes in 0,5 m Abstand vor der Mitte des geöffneten Fensters von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“. Schutzbedürftige Räume sind insbesondere Wohn- und Schlafräume. Bei unbebauten Flächen liegen die maßgeblichen Immissionsorte an dem am stärksten betroffenen Rand der Fläche, wo nach dem Bau- und Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen errichtet werden dürfen.

© FIRU GfI 2025

2 Verkehrslärmuntersuchungen

Mit der vorgesehenen Bebauungsplanänderung werden im Mischgebiet MI2 Nutzungen mit einem höheren Kfz-Verkehrsaufkommen zulässig.

Für die Beurteilung der durch die Bebauungsplanänderung zu erwartenden Auswirkungen auf die Verkehrslärmverhältnisse an den bestehenden Gebäuden sind die Verkehrslärmeinwirkungen für die beiden Untersuchungsfälle Nullfall (keine Bebauungsplanänderung) und Planfall (nach Bebauungsplanänderung) zu berechnen und einander gegenüberzustellen. Die Beurteilung erfolgt in Anlehnung an die Regelungen der 16. BImSchV.

Für die Planstraße B östlich des Mischgebiets 2 sind im Planfall zwei Varianten der zulässigen Höchstgeschwindigkeiten zu untersuchen.

2.1 Emissionsberechnung Straßenverkehr

Die Verkehrslärmemissionspegel des Kfz-Verkehrs auf den relevanten Straßenabschnitten im Nullfall und im Planfall sind gemäß RLS-19 zu berechnen. Die Berechnung der Emissionspegel erfolgt auf Grundlage der Verkehrsdaten der Verkehrsuntersuchung von Freudl Verkehrsplanung vom 10. Juni 2025 für den Nullfall 2035 und den Planfall 2035.

2.1.1 Emissionspegel Nullfall

Für die relevanten Straßenabschnitte werden für den Nullfall 2035 folgende Emissionspegel berechnet:

Tabelle 3: Emissionsberechnung – Nullfall

Straße	DTV	M_{Tag}	M_{Nacht}	P1 Tag	P2 Tag	P1 Nacht	P2 Nacht	v	L'_{WA} T	L'_{WA} N
	Kfz/24h	Kfz/h	Kfz/h	%	%	%	%	km/h	dB(A)	dB(A)
Q1 Mainzer Landstr. - 1	10.895	636,5	88,9	5,41	1,73	2,95	1,13	50	82,4	73,5
Q2 Mainzer Landstr. - 2	14.044	821,7	112,1	3,91	1,39	2,79	0,89	50	83,3	74,4
Q3 Mainzer Landstr. - 3	14.385	841,4	115,3	3,85	1,37	2,71	0,87	50	83,4	74,5
Q4 Mainzer Landstr. - 4	14.549	851,1	116,4	3,80	1,35	2,69	0,86	50	83,4	74,6
Q5 Mainzer Landstr. - 5	14.998	877,9	118,9	3,82	1,47	2,84	0,84	50	83,6	74,7
Q6 Schwarzenbergweg - 1	4.408	260,2	30,6	2,31	0,38	0,41	0,00	50	77,9	68,3
Q7 Schwarzenbergweg - 2	3.009	178,8	18,5	2,80	0,35	0,68	0,00	50	76,3	66,2
Q8 Planstraße B	920	55,3	4,5	8,71	0,00	0,00	0,00	50	71,7	60,0

DTV= Durchschnittliche Tägliche Verkehrsmenge in Kfz/24h; M= Durchschnittliche stündliche Verkehrsmenge in Kfz/h; p1= Anteil an Fahrzeugen der Fahrzeuggruppe Lkw1; p2= Anteil an Fahrzeugen der Fahrzeuggruppe Lkw2; v max. = zulässige Höchstgeschwindigkeit; L_W' T/N = längenbezogene Schallleistungspegel gemäß RLS-19 Tag/Nacht.

Längsneigungskorrekturen (für Steigungen und Gefälle im Straßenverlauf) werden im digitalen Geländemodell ermittelt und rechnerisch gemäß RLS-19 berücksichtigt. Zuschläge für lichtzeichengeregelte Knotenpunkte gemäß RLS-19 sind entlang der betroffenen Straßenabschnitte nicht erforderlich.

© FIRU GfI 2025

2.1.2 Emissionspegel Planfall

Für die Planstraße B werden im Planfall zwei Varianten untersucht. In Variante 1 wird auf der Planstraße B von einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h ausgegangen, in Variante 2 wird die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf der Planstraße B mit 30 km/h angesetzt. Im Planfall 2035 werden für die relevanten Straßenabschnitte folgende Emissionspegel berechnet:

Tabelle 4: Emissionsberechnung – Planfall

Straße	DTV	M_{Tag}	M_{Nacht}	P1 Tag	P2 Tag	P1 Nacht	P2 Nacht	v	L'_{WA} T	L'_{WA} N
	Kfz/24h	Kfz/h	Kfz/h	%	%	%	%	km/h	dB(A)	dB(A)
Q1 Mainzer Landstr. - 1	11.564	676,9	91,6	5,09	1,62	2,86	1,09	50	82,6	73,6
Q2 Mainzer Landstr. - 2	14.873	871,9	115,4	3,68	1,31	2,71	0,87	50	83,5	74,5
Q3 Mainzer Landstr. - 3	15.184	889,8	118,5	3,64	1,29	2,64	0,84	50	83,6	74,6
Q4 Mainzer Landstr. - 4	15.348	899,4	119,6	3,60	1,28	2,61	0,84	50	83,6	74,7
Q5 Mainzer Landstr. - 5	15.315	897,2	120,0	3,75	1,44	2,81	0,83	50	83,7	74,7
Q6 Schwarzenbergweg - 1	4.538	268,1	31,1	2,24	0,37	0,40	0,00	50	78,0	68,4
Q7 Schwarzenbergweg - 2	3.139	186,7	19,0	2,68	0,33	0,66	0,00	50	76,5	66,3
Q8 Planstraße B – Var. 1	2.035	122,8	8,9	3,97	0,00	0,00	0,00	50	74,7	62,9
Q8 Planstraße B – Var. 2	2.035	122,8	8,9	3,97	0,00	0,00	0,00	30	71,2	59,2

DTV= Durchschnittliche Tägliche Verkehrsmenge in Kfz/24h; M= Durchschnittliche stündliche Verkehrsmenge in Kfz/h; p1= Anteil an Fahrzeugen der Fahrzeuggruppe Lkw1; p2= Anteil an Fahrzeugen der Fahrzeuggruppe Lkw2; v max. = zulässige Höchstgeschwindigkeit; L_W' T/N = längenbezogene Schallleistungspegel gemäß RLS-19 Tag/Nacht.

Längsneigungskorrekturen (für Steigungen und Gefälle im Straßenverlauf) werden im digitalen Geländemodell ermittelt und rechnerisch gemäß RLS-19 berücksichtigt. Zuschläge für lichtzeichengeregelte Knotenpunkte gemäß RLS-19 sind entlang der betroffenen Straßenabschnitte nicht erforderlich.

In der folgenden Tabelle sind die Emissionspegel der untersuchten Straßenabschnitte in den beiden Untersuchungsfällen Nullfall und Planfall einander gegenübergestellt.

Tabelle 5: Emissionspegel Straßenabschnitte Nullfall – Planfall

Straße	Nullfall		Planfall		Pegeldifferenzen Planfall - Nullfall	
	L'_{WA} T	L'_{WA} N	L'_{WA} T	L'_{WA} N	Tag	Nacht
	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)
Q1 Mainzer Landstr. - 1	82,4	73,5	82,6	73,6	0,2	0,1
Q2 Mainzer Landstr. - 2	83,3	74,4	83,5	74,5	0,2	0,1
Q3 Mainzer Landstr. - 3	83,4	74,5	83,6	74,6	0,2	0,1
Q4 Mainzer Landstr. - 4	83,4	74,6	83,6	74,7	0,2	0,1
Q5 Mainzer Landstr. - 5	83,6	74,7	83,7	74,7	0,1	0,0
Q6 Schwarzenbergweg - 1	77,9	68,3	78,0	68,4	0,1	0,1
Q7 Schwarzenbergweg - 2	76,3	66,2	76,5	66,3	0,2	0,1
Q8 Planstraße B – Var. 1 (Planfall 50 km/h)	71,7	60,0	74,7	62,9	3,0	2,9
Q8 Planstraße B – Var. 2 (Planfall 30 km/h)	71,7	60,0	71,2	59,2	-0,5	-0,8

L_W' T/N = längenbezogene Schallleistungspegel gemäß RLS-19 Tag/Nacht.

© FIRU GfI 2025

Auf den Straßenabschnitten Q1 bis Q7 (Mainzer Landstraße und Schwarzenbergweg) erhöhen sind die Emissionspegel im Planfall gegenüber dem Nullfall um bis zu 0,2 dB(A) am Tag und um bis zu 0,1 dB(A) in der Nacht. Die sehr geringfügige Erhöhung der Emissionspegel auf diesen Straßenabschnitten ist auf die im Verhältnis zum Nullfall geringe Zunahme des Kfz-Verkehrs im Planfall um 2% bis 6% (bezogen auf den DTV) zurückzuführen.

Dagegen wird auf der Planstraße B (Straßenabschnitt Q8) im Planfall mehr als doppelt so viel Kfz-Verkehr erwartet als im Nullfall. Bei gleicher zulässiger Höchstgeschwindigkeit einspricht dies einer Erhöhung der Emissionspegel auf der Planstraße B um rund 3 dB(A). Durch die Begrenzung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h lassen sich die Emissionspegel der Planstraße B im Planfall so reduzieren, dass sich die Emissionspegel trotz Verdoppelung der Verkehrsmengen gegenüber dem Nullfall nicht erhöhen, sondern geringfügig um 0,5 bis 0,8 dB(A) abnehmen (vgl. letzte Zeile der Tabelle 5).

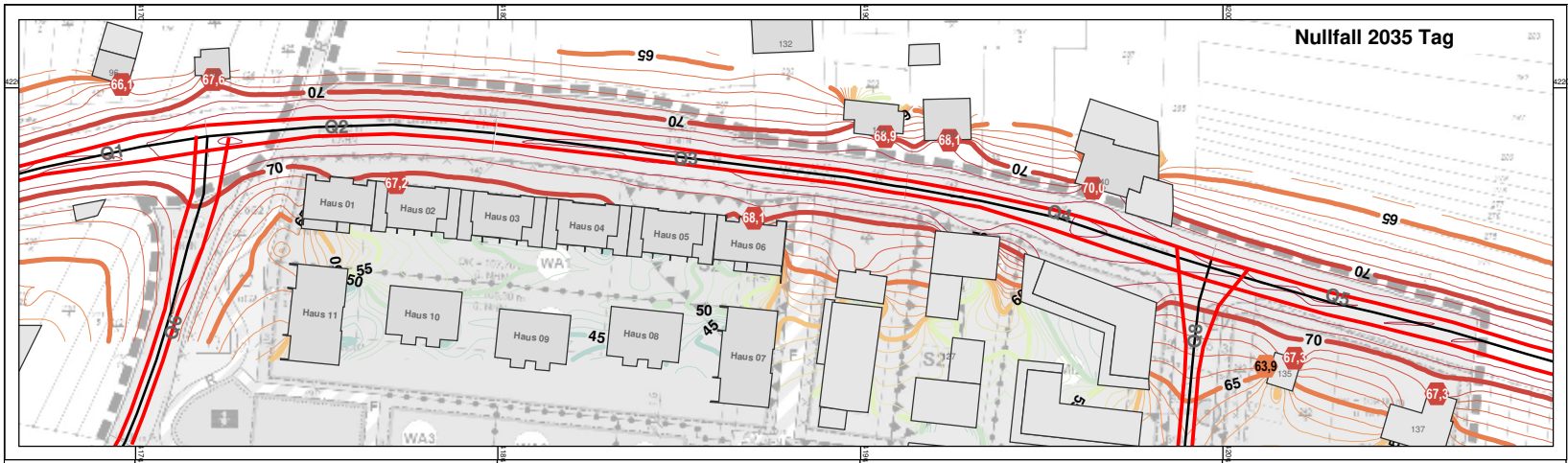
2.2 Immissionsberechnung Verkehr

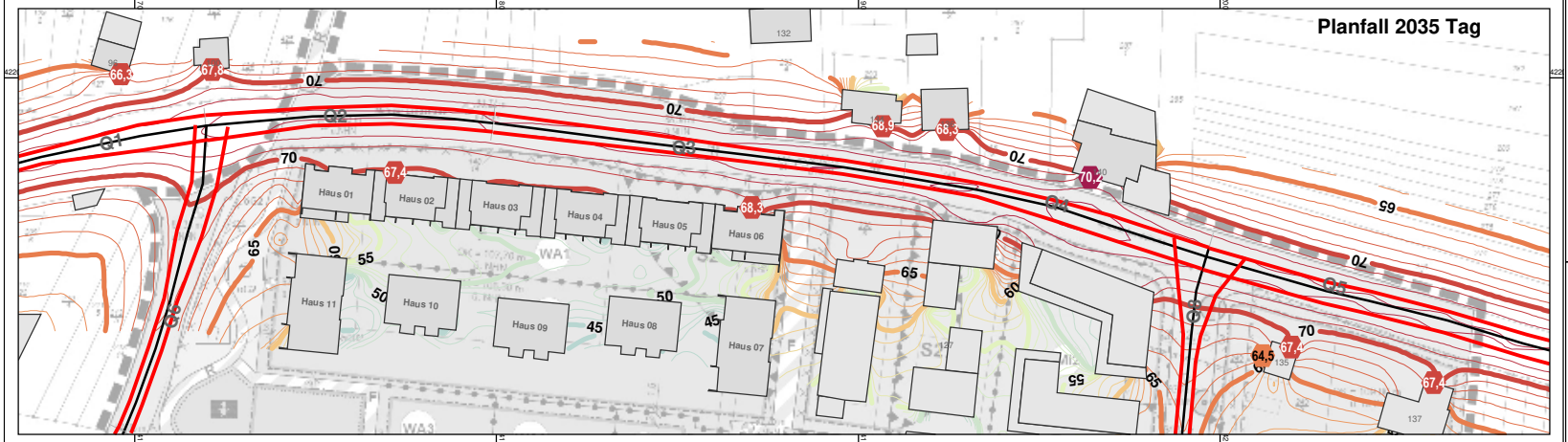
Die Berechnung der Verkehrslärmeinwirkungen erfolgt nach RLS-19 auf der Grundlage der o.a. Emissionspegel durch Simulation der Schallausbreitung in einem digitalen Geländemodell (DGM). Das DGM enthält alle für die Berechnung der Schallausbreitung erforderlichen Angaben (Lage von Schallquellen und Immissionsorten, Höhenverhältnisse, Schallhindernisse im Ausbreitungsweg, schallreflektierende Objekte usw.).

Die Ergebnisse der Verkehrslärmberechnungen sind in den Karten auf den folgenden Seiten zusammengefasst. In den Karten sind jeweils oben die Verkehrslärmpegel im Nullfall, in der Mitte die Verkehrslärmpegel im Planfall und unter die Verkehrslärmpegeldifferenzen (Planfall – Nullfall) dargestellt.

- Karte 1: Verkehrslärmauswirkungen Planfall Variante 1, Tag
- Karte 2: Verkehrslärmauswirkungen Planfall Variante 1, Nacht
- Karte 3: Verkehrslärmauswirkungen Planfall Variante 2, Tag
- Karte 4: Verkehrslärmauswirkungen Planfall Variante 2, Nacht

© FIRU GfI 2025







Schalltechnische Untersuchung

zum Bebauungsplan
"Dyckerhoff-Gelände", Änderung MI
Gemeinde Budenheim

Karte 1:
Verkehrslärmauswirkungen
Planfall Variane 1, Tag
(Planstraße B 50 km/h)

oben: Nullfall
Mitte: Planfall
unten: Differenz Planfall - Nullfall

Verkehrslärmbeurteilungspegel Tagzeitraum (06.00-22.00 Uhr)

Immissionsgrenzwerte 16.BImSchV
- 59 dB(A) Wohngebiet
- 64 dB(A) Mischgebiet
- 69 dB(A) Gewerbegebiet

Isophonen in 5 m ü.Gr. (etwa 1. OG)
(7300 - 7200; 2025-06-13)

Pegelskala in dB(A) LrT

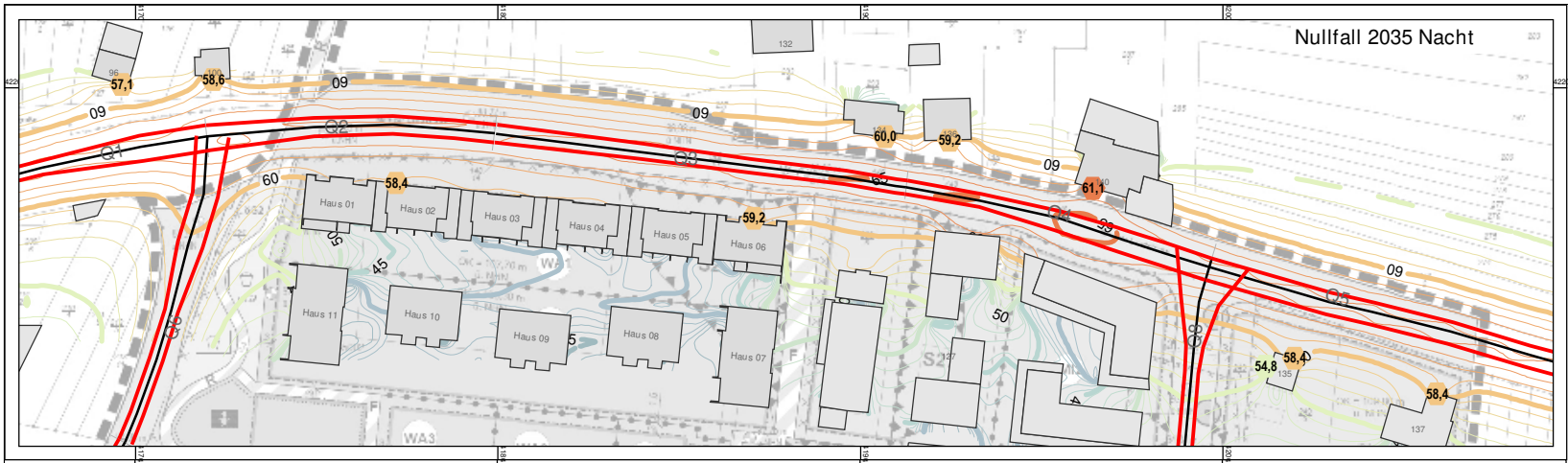
<= 35
35 - 40
40 - 45
45 - 50
50 - 55
55 - 60
60 - 65
65 - 70
70 - 75
75 - 80
> 80

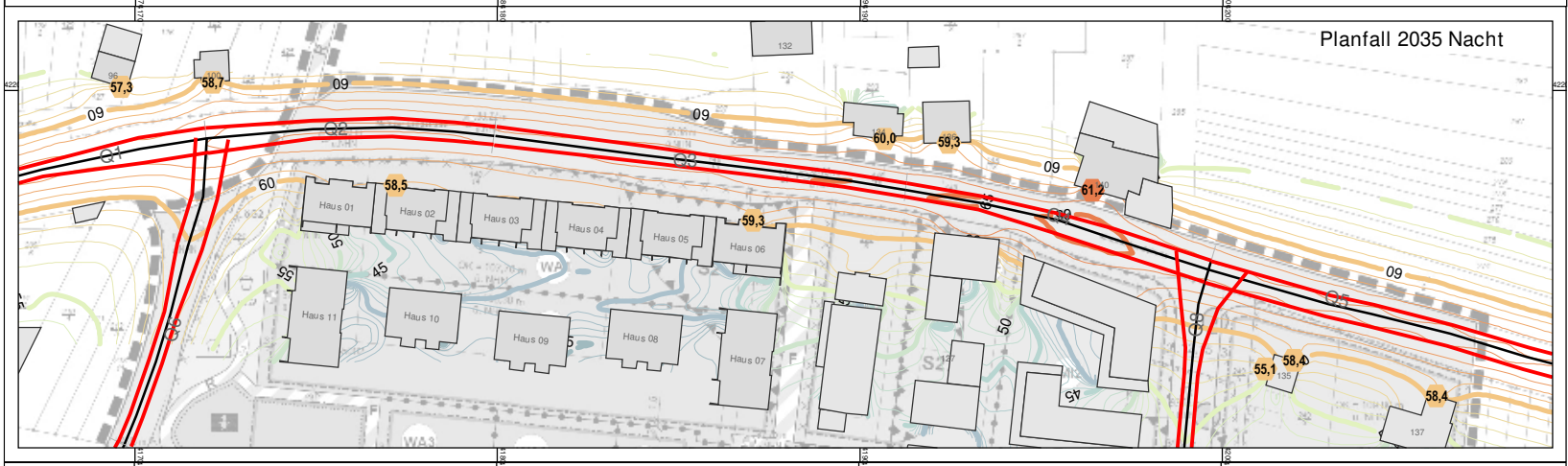
egende
- Immissionsort
- Gebäude
- Straße

Originalmaßstab (A4) 1:2000

0 15 30 60 90 m

GfI
Gesellschaft für Immissionsschutz
Richard-Wagner-Straße 20-22
67655 Kaiserslautern
Telefon: 0631 / 36245-11
Telefax: 0631 / 36245-15
Mail: info@fru-gfi.de
Internet: www.fru-gfi.de







Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Dyckerhoff-Gelände", Änderung MI Gemeinde Budenheim

Karte 2:
Verkehrslärmauswirkungen
Planfall Variante 1, Nacht
(Planstraße B 50 km/h)

oben: Nullfall
Mitte: Planfall
unten: Differenz Planfall - Nullfall

Verkehrslärmbeurteilungspegel Nachtzeitraum (22.00-06.00 Uhr)

Immissionsgrenzwerte 16.BImSchV
- 49 dB(A) Wohngebiet
- 54 dB(A) Mischgebiet
- 59 dB(A) Gewerbegebiet

Isophonen in 5 m ü.Gr. (etwa 1. OG)
(7300 - 7200; 2025-06-13)

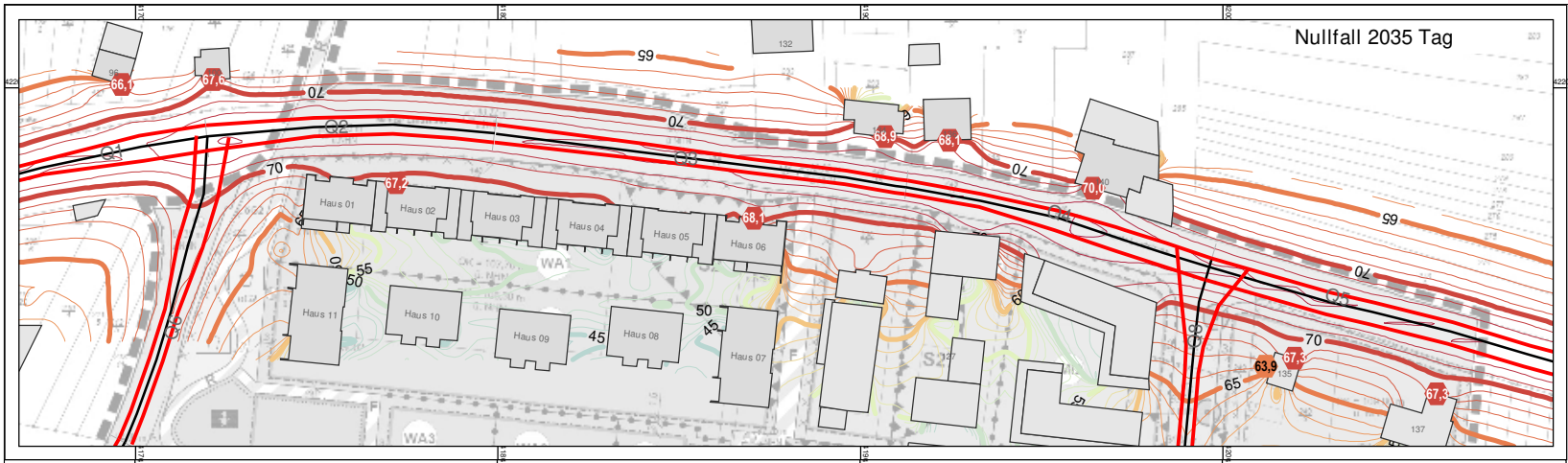
Pegelskala in dB(A) LrN

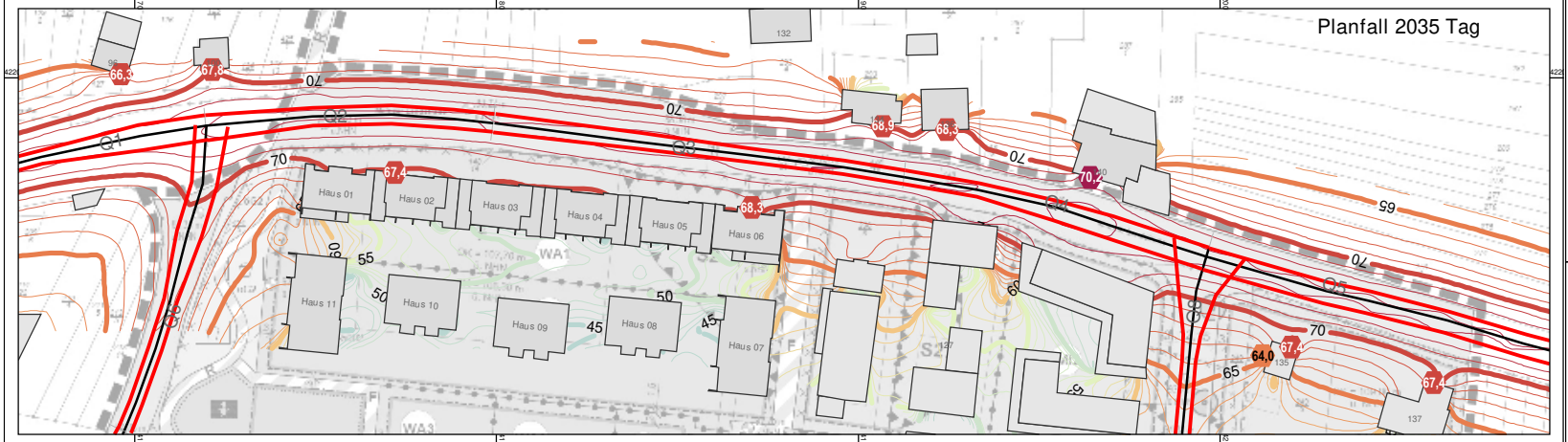
<= 35
35 - 40
40 - 45
45 - 50
50 - 55
55 - 60
60 - 65
65 - 70
70 - 75
75 - 80
> 80

Legende
- Immissionsort
- Gebäude
- Straße

Originalmaßstab (A4) 1:2000
0 15 30 60 90 m

Gfl
Gesellschaft für Immissionsschutz
Richard-Wagner-Straße 20-22
67655 Kaiserslautern
Telefon: 0631 / 36245-11
Telefax: 0631 / 36245-15
Mail: info@fru-gfl.de
Internet: www.fru-gfl.de







Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Dyckerhoff-Gelände", Änderung MI Gemeinde Budenheim

Karte 3:
Verkehrslärmauswirkungen
Planfall, Variante 2, Tag
(Planstraße B 30 km/h)

oben: Nullfall
Mitte: Planfall Var.2
unten: Differenz Planfall Var.2 - Nullfall

Verkehrslärmbeurteilungspegel Tagzeitraum
(06.00-22.00 Uhr)

Immissionsgrenzwerte 16.BImSchV
- 59 dB(A) Wohngebiet
- 64 dB(A) Mischgebiet
- 69 dB(A) Gewerbegebiet

Isophonen in 5 m ü.Gr. (etwa 1. OG)
(7320 - 7200; 2025-07-17)

Pegelskala in dB(A) LrT

<= 35
35 - 40
40 - 45
45 - 50
50 - 55
55 - 60
60 - 65
65 - 70
70 - 75
75 - 80
> 80

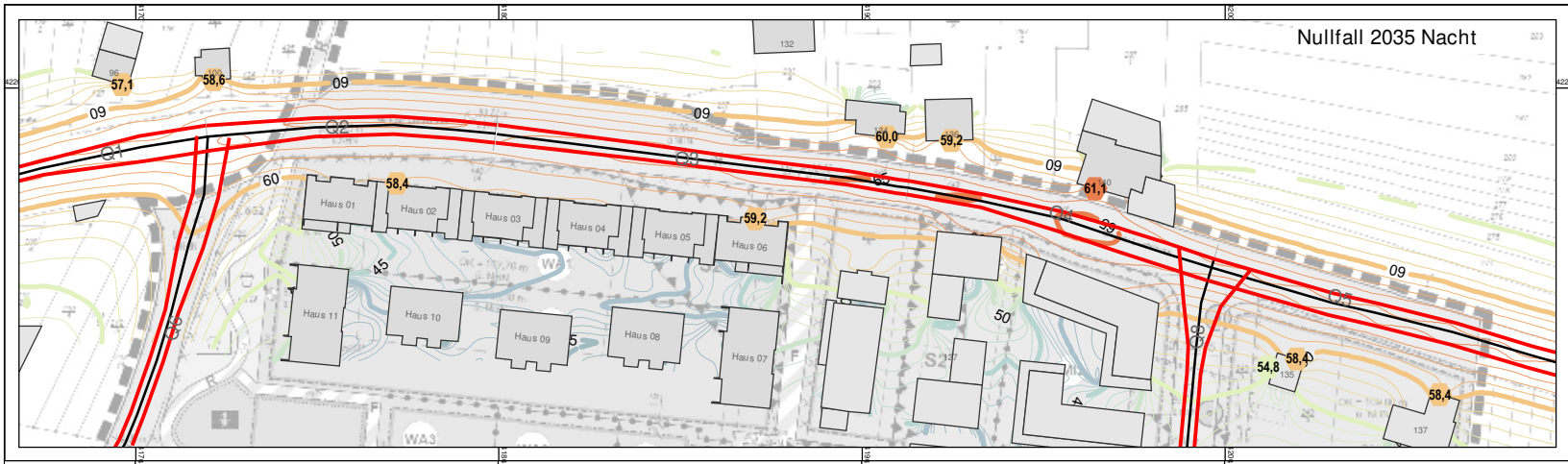
Legende
- Immissionsort
- Gebäude
- Straße

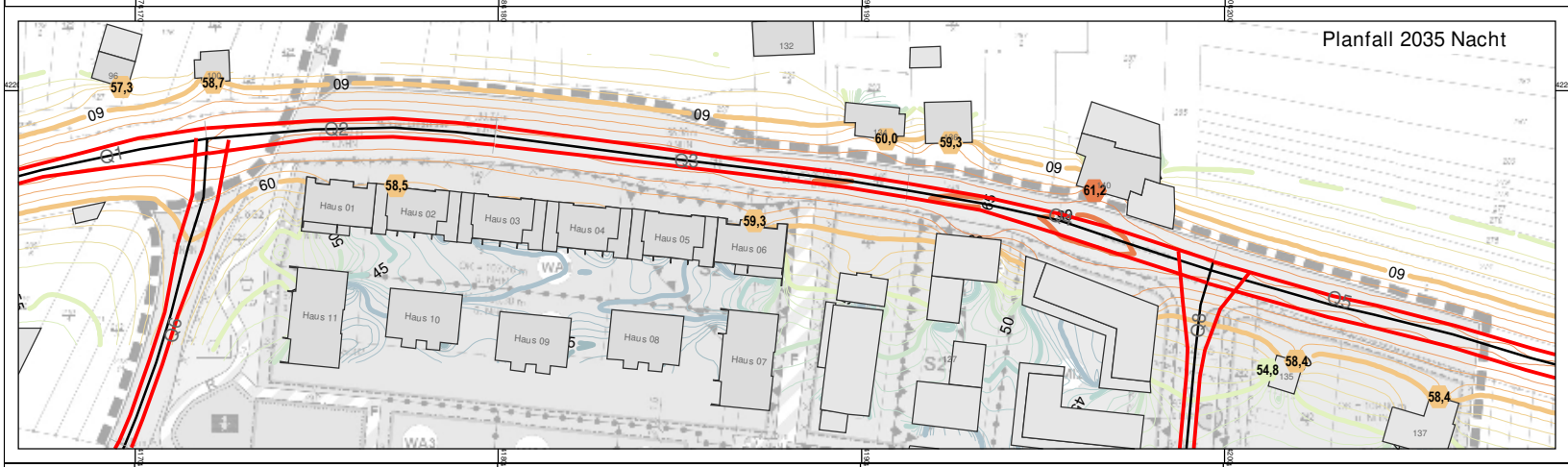
Originalmaßstab (A4) 1:2000

0 15 30 60 90 m

N

GfI
Gesellschaft für Immissionsschutz
Richard-Wagner-Straße 20-22
67655 Kaiserslautern
Telefon: 0631 / 36245-11
Telefax: 0631 / 36245-15
Mail: info@fru-gfi.de
Internet: www.fru-gfi.de







Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Dyckerhoff-Gelände", Änderung MI Gemeinde Budenheim

Karte 4:
Verkehrslärmauswirkungen
Planfall Variante 2, Nacht
(Planstraße B 30 km/h)

oben: Nullfall
Mitte: Planfall PS B 30km/h
unten: Differenz Planfall - Nullfall

Verkehrslärmbeurteilungspegel Nachtzeitraum (22.00-06.00 Uhr)

Immissionsgrenzwerte 16.BImSchV
- 49 dB(A) Wohngebiet
- 54 dB(A) Mischgebiet
- 59 dB(A) Gewerbegebiet

Isophonen in 5 m ü.Gr. (etwa 1. OG)
(7320 - 7200; 2025-07-17)

Pegelskala in dB(A) LrN

<= 35
35 - 40
40 - 45
45 - 50
50 - 55
55 - 60
60 - 65
65 - 70
70 - 75
75 - 80
> 80

Legende
- Immissionsort
- Gebäude
- Straße

Originalmaßstab (A4) 1:2000

0 15 30 60 90 m

GfI
Gesellschaft für Immissionsschutz
Richard-Wagner-Straße 20-22
67655 Kaiserslautern
Telefon: 0631 / 36245-11
Telefax: 0631 / 36245-15
Mail: info@fru-gfi.de
Internet: www.fru-gfi.de

2.3 Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die Verkehrslärmverhältnisse

Die Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die Verkehrslärmverhältnisse erfolgt in Anlehnung an die Kriterien der 16. BImSchV zur wesentlichen Änderung von Straßen- und Schienenwegen.

In der 16. BImSchV wird eine Verkehrslärmpegelerhöhung als *wesentlich* beurteilt, wenn

1. sich der Beurteilungspegel um mindestens 2,1 dB(A) gemäß RLS-90 (d.h. aufgerundet 3 dB(A)) erhöht und dadurch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV erstmals oder weitergehend überschritten werden,
2. oder sich der Beurteilungspegel auf mindestens 70 dB(A) am Tag oder auf mindestens 60 dB(A) in der Nacht erhöht,
3. oder sich der Beurteilungspegel von mindestens 70 dB(A) am Tag oder von mindestens 60 dB(A) in der Nacht weiter erhöht.

Bezogen auf die o.g. Kriterien 2 und 3 (Schwellenwerte von 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht) ist es unerheblich, um wieviel sich der Beurteilungspegel erhöht (vgl. Anhang).

Wesentliche Verkehrslärmpegelerhöhungen von mindestens 2,1 dB(A) und Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sind weder am Tag noch in der Nacht an einem bestehenden Wohngebäude zu erwarten.

Sowohl im Planfall Variante 1 (Planstraße B mit 50 km/h) als auch im Planfall Variante 2 (Planstraße B mit 30 km/h) sind Überschreitungen der Schwellenwerte von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht bei gleichzeitiger Verkehrslärmpegelerhöhung ausschließlich an der straßenzugewandten Fassade des bestehenden Gebäudes Mainzer Landstraße 140 zu erwarten. Der Verkehrslärmbeurteilungspegel erhöht sich an diesem Immissionsort in den beiden untersuchten Planfällen (Variante 1 und Variante 2) gegenüber dem Nullfall jeweils geringfügig um 0,2 dB(A) am Tag und um 0,1 dB(A) in der Nacht.

An allen übrigen bestehenden Gebäuden werden die Schwellenwerte von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht nicht überschritten.

© FIRU GfI 2025

3 Beurteilung Gewerbelärmeinwirkungen durch zulässigen Einzelhandel

Durch die geplante Bebauungsplanänderung wird im Mischgebiet MI2 zukünftig u.a. ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von 800 m² zulässig sein. Eine konkrete Planung für einen zulässigen Handelsbetrieb liegt zum derzeitigen Planungsstand noch nicht vor.

Gemäß den Regelungen der TA Lärm ist der zulässige Einzelhandelsbetrieb im Mischgebiet MI2 so zu errichten und zu betreiben, dass seine Gewerbelärmeinwirkungen an den nächstgelegenen maßgeblichen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einhalten. In der unmittelbaren Nachbarschaft innerhalb des Mischgebiets MI2 und in den angrenzenden Mischgebieten sind die Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) einzuhalten. An den maßgeblichen Immissionsorten in den in einem Abstand von mindestens 40 m westlich des Mischgebiets MI2 festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) betragen die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht.

Erfahrungsgemäß sind die maßgeblichen Schallquellen eines Einzelhandelsbetriebs mit einer Verkaufsfläche von 800 m² der Kundenparkplatz und der Anlieferbereich. Die Gewerbelärmeinwirkungen in der Umgebung des Anlieferbereichs eines Einzelhandelsbetriebs lassen sich durch organisatorische Maßnahmen (keine Anlieferung in sensiblen Tageszeiten) und bauliche Maßnahmen (z.B. Ausgestaltung der Laderampe, Einhausung) im Regelfall auf ein verträgliches Maß reduzieren. Dagegen sind die Möglichkeiten zur Minimierung der Gewerbelärmeinwirkungen durch die Pkw-Fahrten und Parkvorgänge auf einem offenen Kundenparkplatz eines Einzelhandelsbetriebs begrenzt.

Die Verkehrsuntersuchung zur Bebauungsplanänderung prognostiziert für einen zukünftig im Mischgebiet MI2 zulässigen Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche 800 m² rund 900 Pkw-Fahrten (Summe aus Zu- und Abfahrten). Gemäß Parkplatzlärmstudie verursacht ein offener Parkplatz eines Einzelhandelsbetriebs mit ca. 50 Pkw-Stellplätzen und insgesamt 900 Pkw-Parkbewegungen (Summe aus Ein- und Ausparkvorgängen) im Tagzeitraum zwischen 6.00 und 22.00 Uhr einen mittleren Schallleistungspegel von rund L_{WA} = 92 dB(A).

Eine überschlägige Schallausbreitungsberechnung gemäß DIN ISO 9613-2 für einen rund 1.000 m² großen Parkplatz mit dem Schallleistungspegel von L_{WA} =92 dB(A) ergibt in einem Abstand von 5 m zum Rand des Parkplatzes Gewerbelärmeinwirkungen von bis zu 58 dB(A). Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Gewerbelärmeinwirkungen in Mischgebieten am Tag von 60 dB(A) wird sicher eingehalten. Bei freier Schallausbreitung – d.h. ohne Berücksichtigung der Schallabschirmung einer zulässigen Bebauung – sind in einem Abstand von 40 m zum Rand des Parkplatzes Gewerbelärmeinwirkungen von weniger als 49 dB(A) zu erwarten. Damit sind durch den zukünftig im Mischgebiet MI2 zulässigen Einzelhandel an den nächstgelegenen Baugrenzen der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete keine relevanten Gewerbelärmeinwirkungen zu erwarten.

© FIRU GfI 2025

Urheberrechtliche Hinweise

Die in dieser Unterlage vorgelegten Ermittlungen und Berechnungen sowie die durchgeführten Recherchen wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt auf der Grundlage der angegebenen und während der Bearbeitung zugänglichen Quellen erarbeitet. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird nur für selbst ermittelte und erstellte Informationen und Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand wird nicht übernommen.

Die Ausfertigungen dieser Unterlage bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des vereinbarten Honorars Eigentum der FIRU GfI mbH. Alle Unterlagen sind urheberrechtlich geschützt. Nur der Auftraggeber ist berechtigt, die Unterlagen oder Auszüge hiervon (dies jedoch nur mit Quellenangaben) für die gemäß Auftrag vereinbarte Zweckbestimmung weiterzugeben. Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und Weitergabe von Inhalten an Dritte in jeglicher Form sind nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung der FIRU GfI mbH gestattet. Ausgenommen ist die Verwendung der Unterlagen oder Teilen davon für Vermarktungsaktionen des Auftraggebers. In diesen Fällen ist ein deutlich sichtbarer Hinweis auf FIRU GfI mbH als Urheber zu platzieren.

© FIRU GfI mbH

Berechnungsdokumentation

Gewerbelärm

Emissionsberechnung Parkplatz A

Immissionsberechnung Parkplatz

Schallausbreitungsberechnung B

Isophonenkarte C

A1

© FIRU GfI 2025

Schallquellen

Parkplatz Einzelhandel

Anzahl Stellplätze	50	Annahme
Ausgangsschallleistungspegel L0 [dB(A)]	63	
Zuschlag Parkplatzart KPA	3	Einkaufswagen auf Asphalt
Zuschlag Impulshaltgkeit KI	4	
Zuschlag Durchfahranteil KD	4,0	
Zuschlag Oberfläche KStro	0	(entfällt wg. Einkaufswagen)
Schallleistungspegel 1 Bew./h LWA,1h [dB(A)]	74	
Parkbewegungen/Tag (16Std. 6-22Uhr)	896	
Korrektur Anzahl Parkbewegungen pro Tag [dB(A)]	17,5	

© FIRU GfI 2025

Projekt: P25-036 Budenheim SU BPL DYK Änderung wg Einzelhandel
Rechenlauf: "7520 GL MI2 2025 Abschätzug Einzelhandel PP ohne Bebauung"
Mittlere Ausbreitung

Datum: 17.06.2025
Seite: 1

Quelle	Quelltyp	L'w dB(A)	I oder S m,m²	Lw dB(A)	KI dB	KT dB	Ko dB	s m	Adiv dB	Agnd dB	Abar dB	Aatm dB	dLrefl dB(A)	Ls dB(A)	dLw dB	ZR dB	Lr dB(A)
Immissionsort Baufenster WA5 -a SW 4.OG RW,T 60 dB(A) RW,N 45 dB(A) LrT 46,3 dB(A) LrN dB(A)																	
Parkplatz	Fläche	44,0	989,5	74,0	0	0	3,0	66,9	-47,5	-0,1	0,0	-0,5	0,0	28,8	17,5	0,0	46,3
Immissionsort Baufenster WA5 -b SW 4.OG RW,T 60 dB(A) RW,N 45 dB(A) LrT 43,7 dB(A) LrN dB(A)																	
Parkplatz	Fläche	44,0	989,5	74,0	0	0	3,0	83,5	-49,4	-0,6	-0,1	-0,6	0,0	26,2	17,5	0,0	43,7
Immissionsort Mainzer Landstraße 135 SW 1.OG RW,T 60 dB(A) RW,N 45 dB(A) LrT 47,3 dB(A) LrN dB(A)																	
Parkplatz	Fläche	44,0	989,5	74,0	0	0	3,0	50,2	-45,0	-1,7	-0,1	-0,4	0,0	29,8	17,5	0,0	47,3
Immissionsort Mainzer Landstraße 136 SW EG RW,T 60 dB(A) RW,N 45 dB(A) LrT 40,2 dB(A) LrN dB(A)																	
Parkplatz	Fläche	44,0	989,5	74,0	0	0	3,0	80,0	-49,1	-4,2	-0,4	-0,6	0,0	22,8	17,5	0,0	40,2
Immissionsort Mainzer Landstraße 140 SW 2.OG RW,T 60 dB(A) RW,N 45 dB(A) LrT 45,7 dB(A) LrN dB(A)																	
Parkplatz	Fläche	44,0	989,5	74,0	0	0	3,0	59,0	-46,4	-1,9	0,0	-0,4	0,0	28,2	17,5	0,0	45,7
Immissionsort MI Plan A SW EG RW,T 60 dB(A) RW,N 45 dB(A) LrT 56,8 dB(A) LrN dB(A)																	
Parkplatz	Fläche	44,0	989,5	74,0	0	0	2,9	20,6	-37,3	-0,2	0,0	-0,2	0,0	39,3	17,5	0,0	56,8
Immissionsort MI Plan B SW 1.OG RW,T 60 dB(A) RW,N 45 dB(A) LrT 56,1 dB(A) LrN dB(A)																	
Parkplatz	Fläche	44,0	989,5	74,0	0	0	2,8	22,0	-37,9	-0,1	0,0	-0,2	0,0	38,6	17,5	0,0	56,1
Immissionsort QaL Haus 07 SW 3.OG RW,T 55 dB(A) RW,N 40 dB(A) LrT 45,3 dB(A) LrN dB(A)																	
Parkplatz	Fläche	44,0	989,5	74,0	0	0	3,0	84,2	-49,5	-1,0	0,0	-0,6	0,0	25,9	17,5	1,9	45,3

FIRU Gfl mbH Kaiserslautern, Tel.: 0631/3624511

SoundPLAN 9.0

Projekt: P25-036 Budenheim SU BPL DYK Änderung wg Einzelhandel
Rechenlauf: "7520 GL MI2 2025 Abschätzug Einzelhandel PP ohne Bebauung"
Mittlere Ausbreitung

Datum: 17.06.2025
Seite: 2

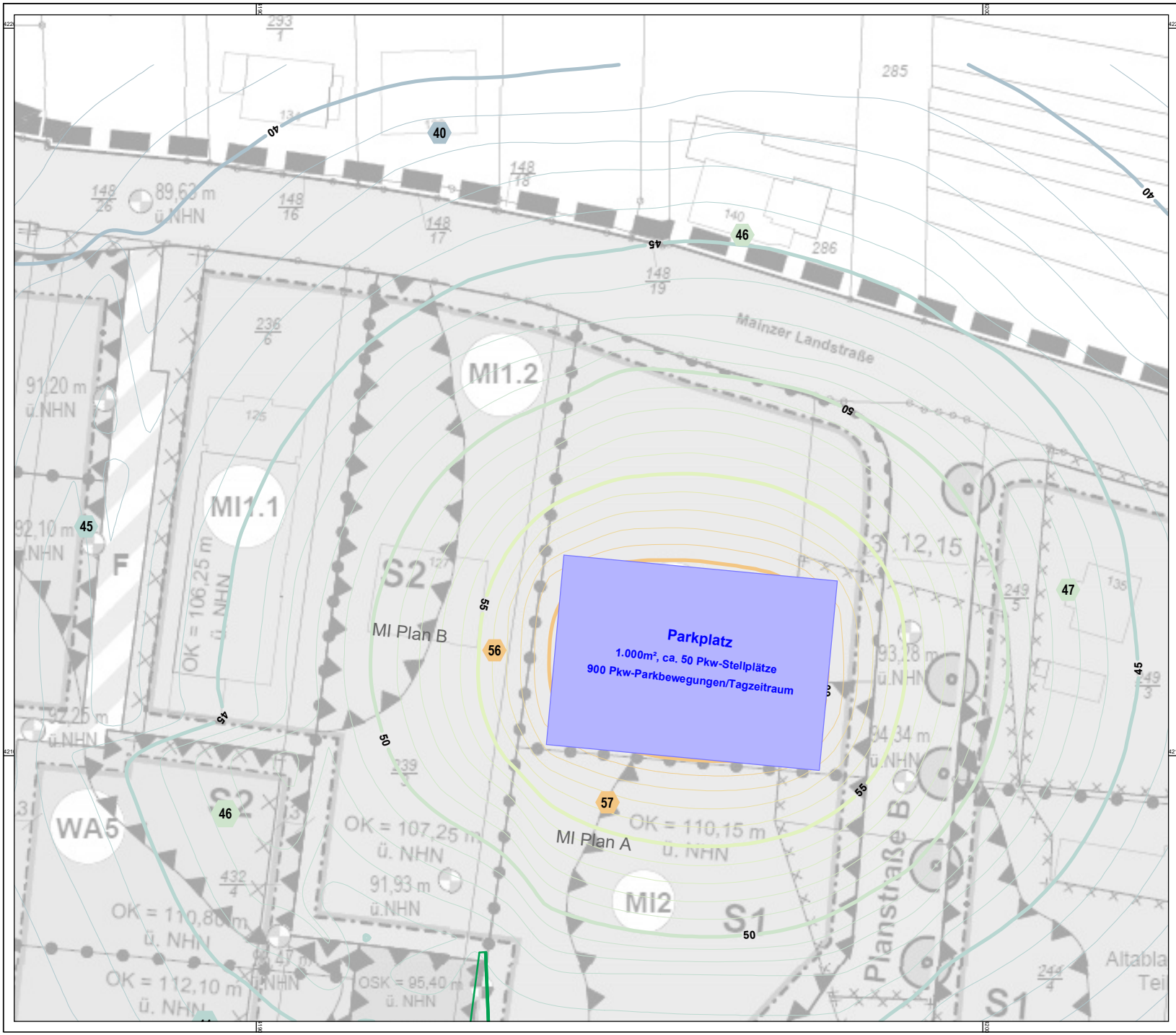
Legende

Quelle		Quellname
Quelltyp		Typ der Quelle (Punkt, Linie, Fläche)
L'w	dB(A)	Leistung pro m,m²
I oder S	m,m²	Größe der Quelle (Länge oder Fläche)
Lw	dB(A)	Anlagenleistung
KI	dB	Zuschlag für Impulshaltigkeit
KT	dB	Zuschlag für Tonhaltigkeit
Ko	dB	Zuschlag für gerichtete Abstrahlung
s	m	Entfernung Emissionsort-IO
Adiv	dB	Dämpfung aufgrund geometrischer Ausbreitung
Agnd	dB	Dämpfung aufgrund Bodeneffekt
Abar	dB	Dämpfung aufgrund Abschirmung
Aatm	dB	Dämpfung aufgrund Luftabsorption
dLrefl	dB(A)	Pegelerhöhung durch Reflexionen
Ls	dB(A)	Unbewerteter Schalldruck am Immissionsort Ls=Lw+Ko+ADI+Adiv+Agr+Abar+Aatm+Afol_site_house+Awind+dLrefl
dLw	dB	Korrektur Betriebszeiten
ZR	dB	Ruhezeitenzuschlag (Anteil)
Lr	dB(A)	Pegel/ Beurteilungspegel Zeitbereich

FIRU Gfl mbH Kaiserslautern, Tel.: 0631/3624511

SoundPLAN 9.0

© FIRU Gfl 2025



Schalltechnische Untersuchung

zum Bebauungsplan
"Dyckerhoff-Gelände", Änderung MI
Gemeinde Budenheim

Anhang C:
Gewerbelärmeinwirkungen Abschätzung
Einzelhandel Parkplatz ohne Bebauung

Parkplatz Einzelhandel, 50 Pkw-Stellplätze,
Fahrgassen asphaltiert,
900 Pkw-Parkbewegungen im Tagzeitraum
zwischen 6.00 und 22.00 Uhr

Gewerbelärmbeurteilungspegel Tagtzeitraum
(06.00 - 22.00 Uhr)

Immissionsrichtwerte TA Lärm
- 55 dB(A) Allgemeines Wohngebiet
- 60 dB(A) Mischgebiet
- 65 dB(A) Gewerbegebiet

Isophonen in 5 m ü.Gr. (etwa 1. OG)
(7520; 2025-06-17)

Pegelskala in dB(A)
LrT

<=	35
35 -	40
40 -	45
45 -	50
50 -	55
55 -	60
60 -	65
65 -	70
70 -	75
75 -	80
>	80

Legende

- Immissionsort
- Gebäude
- Flächenschallquelle
- Linienschallquelle

Originalmaßstab (A4) 1:750

0 5 10 20 30 m

N

GfI
Gesellschaft für Immissionsschutz
Richard-Wagner-Straße 20-22
67655 Kaiserslautern
Telefon: 0631 / 36245-11
Telefax: 0631 / 36245-15
Mail: info@firu-gfi.de
Internet: www.firu-gfi.de

GEMEINDEVERWALTUNG BUDENHEIM

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

Fachbereich : 3
Bearbeiter : Herr Menjoulet
Aktenzeichen : 610-13

Datum : 12.09.2025

Drucksachen-Nr. : 072/1-2025

Betr.:

9. Änderung des Flächennutzungsplans (1983) der Gemeinde Budenheim für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kirchstraße“

a) **Zustimmung zur geringfügigen Reduzierung des Geltungsbereichs**
b) **Zustimmung zum Vorentwurf**
c) **Einleitung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Planabstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB**

Beratungsfolge:

Gremium:	TOP:	Sitzungstermin:	Abstimmungsergebnis:	abschließende Entscheidung:
GR	3	24.09.2025	einstimmig ja: nein: Enth.:	ja / nein
Gremium:	TOP:	Sitzungstermin:	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja: nein: Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / nein

Beschlussvorschlag:

(1) Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Budenheim wird für den Bereich des Bebauungsplanes „Kirchstraße“ geändert. Die 9. Änderung betrifft den in Anlage 1 dargestellten Bereich.

(2) Der Gemeinderat Budenheim beschließt den Vorentwurf der 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) – (Anlage 2, 3 und 4).

(3) Der Gemeinderat Budenheim beschließt die Durchführung der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Behördenbeteiligung) sowie der Planabstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

Begründung:

Für die geplante Betriebserweiterung der ortsansässigen Firma Bericap GmbH & Co. KG, Kirchstraße 5 in 55257 Budenheim, die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimentmarktes sowie eines Drogeriemarktes und die Standortverlegung der Feuerwehr Budenheim im Bereich Kirchstraße/Mainzer Landstraße soll durch einen Bebauungsplan das erforderliche Baurecht geschaffen werden.
Im Zuge dessen sind auch die Darstellungen im Flächennutzungsplan der Gemeinde Budenheim anzupassen. Dies betrifft die Umwandlung von Flächen des Industriegebiets (GI) in Gewerbegebiet (GE), von Teilen des Gewerbegebiets (GE) in ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Einzelhandel sowie in Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr. Die öffentliche Grünfläche im nordöstlichen Änderungsbereich wird künftig als Fläche für die Abwasserbeseitigung (Rückhaltung von Niederschlagswasser) dargestellt.
Für die Umsetzung der geplanten Nutzungen ist eine leistungsfähige verkehrliche Anbindung erforderlich. Diese soll über die Landesstraße L 423 (Mainzer Landstraße) mit einer neu zu errichtenden Kreisverkehrsanlage, einer davon abzweigenden Planstraße sowie einem Anschluss an die Kirchstraße erfolgen. Ergänzend ist eine Geh- und Radwegeverbindung zum Bahnhof Budenheim, zu den Wohngebieten „Siebenmorgengebiet" und „Wäldchenloch" sowie zu dem westlichen (Ortszentrum) und östlichen Ortsteil vorgesehen.

Die im Flächennutzungsplan von 1983 dargestellten Flächen für Bahnanlagen innerhalb des Geltungsbereichs der 9. Änderung des Flächennutzungsplans werden an die planfestgestellten bahneigenen Flächen sowie an die bestehenden Betriebsflächen der Bericap GmbH & Co. KG angepasst. Grundlage hierfür ist die digitale Grundkarte des automatisierten Liegenschaftskatasters. Künftig sind diese Bereiche als Gewerbegebiet (GE) sowie als Flächen für die örtlichen Hauptverkehrszüge (örtlicher Hauptweg, hier: Geh- und Radweg) dargestellt; eine Überplanung bahneigener Flächen findet dabei nicht statt.

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kirchstraße" erfolgt im Parallelverfahren.

Der Gemeinderat Budenheim hat hierzu 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.

Zwischenzeitlich wurden die Grundstücke Nr. 137/1, 137/2 und 138/2 (Flur 8) am östlichen Rand des vorgesehenen Regenrückhaltebeckens von Privatpersonen an andere Privatpersonen veräußert. Ein Erwerb dieser Flächen durch die Gemeinde Budenheim ist damit nicht mehr möglich. Nach Auskunft der Gemeindewerke reichen jedoch die im Eigentum der Gemeinde befindlichen Grundstücke für die Errichtung des Regenrückhaltebeckens aus. Die genannten Flurstücke sowie die angrenzenden Grundstücke 138/1 und 136/1 wurden daher aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

Der Geltungsbereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes (1983) der Gemeinde Budenheim für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kirchstraße“ hat nunmehr 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).

Lage und Grenzen können dem Lageplan (Anlage) entnommen werden.

Anlagen:

1. Lageplan mit Geltungsbereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes (1983) und des Bebauungsplanes "Kirchstraße" der Gemeinde Budenheim
2. Planzeichnung zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans (1983) der Gemeinde Budenheim für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kirchstraße“ (Vorentwurf – Stand 11.08.2025, Anlage 1 zur Begründung)
3. Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans (1983) der Gemeinde Budenheim für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kirchstraße“ (Vorentwurf – Stand 11.08.2025)
4. Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz als gesonderter Teil der Begründung (Stand Juni 2025, Anlage 2 zur Begründung)

Stellungnahme der Kämmerei: ~~erforderlich~~ / nicht erforderlich

Menjoulet	Kapp	Hinz
(Sachbearbeiter)	(Fachbereichsleiter)	(Bürgermeister)

Geltungsbereich
9. Änderung des Flächennutzungsplanes (1983) der Gemeinde Budenheim für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Kirchstraße"

Datengrundlage:
Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz
(Zustimmung vom 15. Oktober 2002)

N

Flur 7
Flur 8
Flur 1
Flur 6
Bein
Hintere Bein
Schwarzenberg
Unteres Wäldchenloch
Oberes Wäldchenloch
Kleiner Berg
Lagerplatz
Brache
Landgraben
L 423 Mainzer Landstraße
L 423 Binger Straße
K 49
Kirchstraße
Mainzer Straße
Obererer Mombacher Weg
Mombacher Straße
Binger Straße
Auf der Mühl
Wasserversorgung

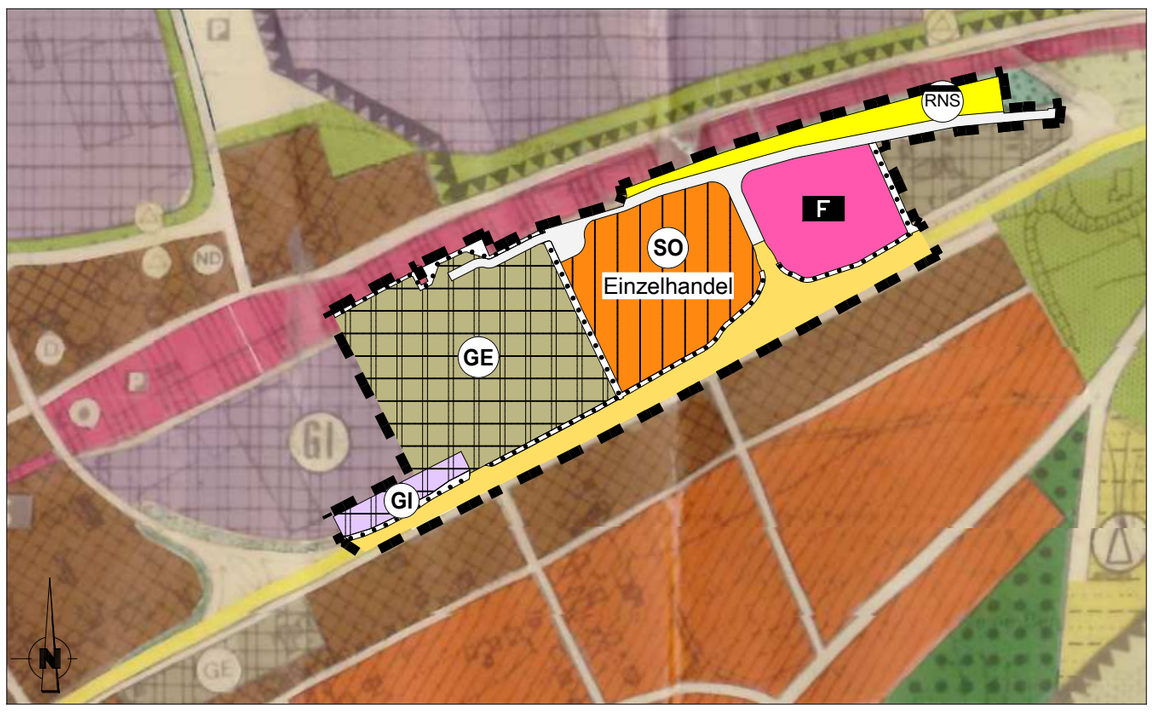
PLANZEICHNUNG
9. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS (1983) DER GEMEINDE BUDENHEIM
FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS "KIRCHSTRASSE"

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 der Beschluss über die Änderung des Geltungsbereiches wurden am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

3. Frühzeitige Beteiligung
Der Gemeinderat Budenheim hat in seiner Sitzung am __.__.____ den Vorentwurf der 9. Änderung des Flächennutzungsplans (1983) der Gemeinde Budenheim für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Kirchstraße" gebilligt und die frühzeitige Beteiligung beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB). Die Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am __.__.____.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom __.__.____ 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 __.__.____ aufgefordert.

Während der frühzeitigen 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 Anregungen erfolgte durch den Gemeinderat Budenheim am __.__.____ (§ 1 Abs. 7 BauGB).

4. Formelle Beteiligung
Der Gemeinderat Budenheim hat in seiner Sitzung am __.__.____ 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

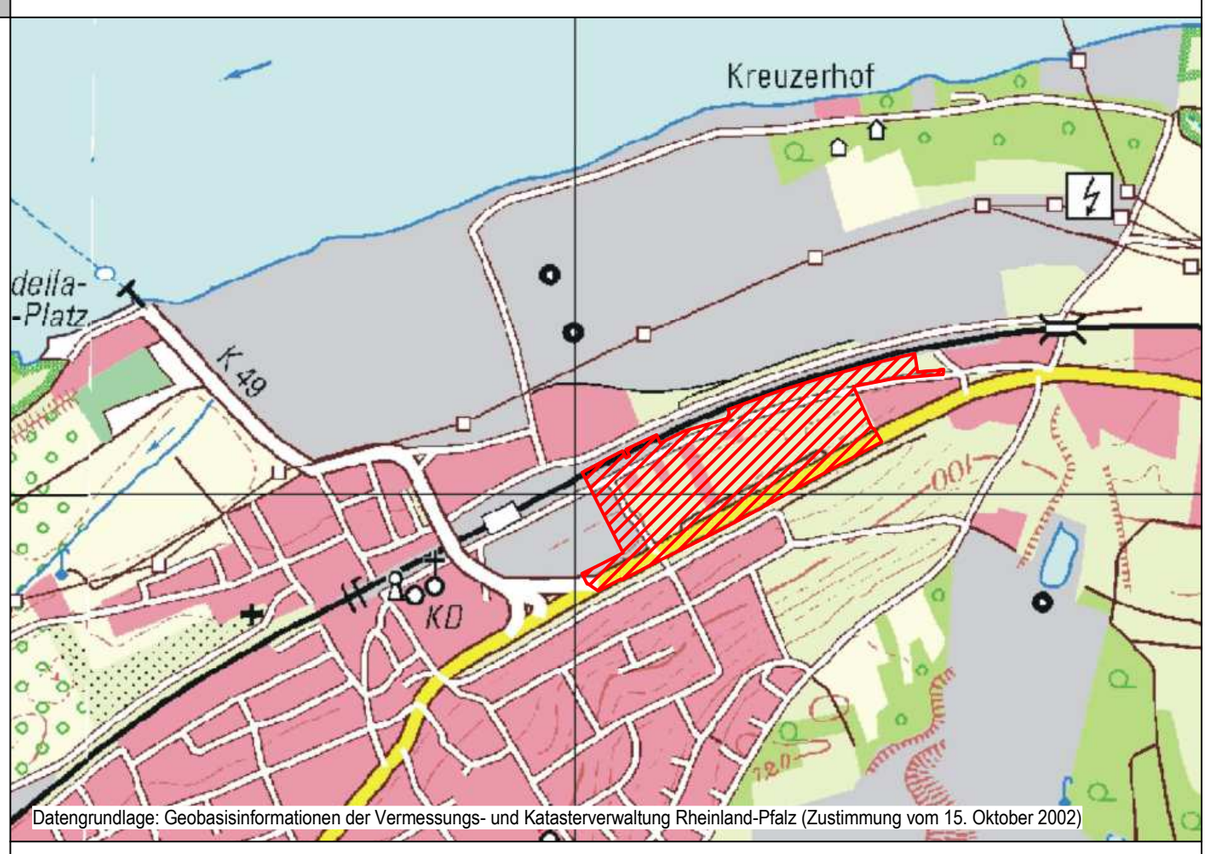
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 9. Änderung des Flächennutzungsplans (1983) der Gemeinde Budenheim für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Kirchstraße"
- GE — Gewerbegebiet (GE) (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m.§ 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO)
- GI — Industriegebiet (GI) (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB 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 (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) (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)
- RNS — Flächen für die Abwasserbeseitigung: Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

Sonstiges Planzeichen:

- Örtliche Verkehrsstraßen

Übersichtslageplan M 1:10.000

Geltungsbereich 9. Änderung des Flächennutzungsplans (1983) der Gemeinde Budenheim für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Kirchstraße"



Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)

Gemeinde Budenheim

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- 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 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I S. 323)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151)
- 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 1 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)
- 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 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2024 (GVBl. S. 365)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landeswassergesetz (LWG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. 2015 S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473)
- 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"

VORENTWURF

Datum	Name	Art der Änderung

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: 11.08.2025

A.NR.	24-002	
Gemarkung:	Budenheim	
Flur:	1, 7 und 8	
Maßstab:	M 1:5000	
Plannr.:	5001	
örtl. Aufn.	05/2017, 07/2018, 04/2023	VT-Data
gez.	11.08.2025	T. Niendorf
gepr.	11.08.2025	R. Martin

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

9. Änderung des Flächennutzungsplans (1983)

der

Gemeinde Budenheim

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kirchstraße“

- Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB -

Stand: Vorentwurf (11.08.2025)



Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)

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 4
3. GELTUNGSBEREICH, GRÖßE 5
4. ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG 5
5. LANDESPLANERISCHE STELLUNGNAHME GEMÄß § 20 LANDESPLANUNGSGESETZ (LPLG) 8
6. BAULEITPLANUNG 8
7. WIRKSAMKEIT 11
8. UMWELTBERICHT MIT INTEGRIERTEM FACHBEITRAG NATURSCHUTZ 12
   - **8.1 Allgemeines** 12
   - **8.2 Wesentliche Auswirkungen der Planung auf die Umwelt / Zusammenfassung** 12
   - **8.3 Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung** 13
9. ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN 13
10. ABWÄGUNG 14
    - **10.1 Abwägungsmaterial** 14
    - **10.2 Abwägungsvorgang - Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB, § 4 Abs. 1 BauGB und Planabstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB** 15
    - **10.3 Abwägungsergebnis - Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB, § 4 Abs. 1 BauGB und Planabstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB** 15
    - **10.4 Abwägungsvorgang - Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB** 15
    - **10.5 Abwägungsergebnis - Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und 4 Abs. 2 BauGB** 15
11. ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG (§ 6A ABS. 1 BAUGB) 15

Anlagen

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

1.1 Das Grundzentrum Budenheim kann derzeit seine im Regionalplan Rheinhessen-Nahe zugewiesene Versorgungsfunktion nicht erfüllen. Dies wird u.a. durch die Einzelhandels-Bedarfsanalyse für die Gemeinde Budenheim[1] belegt. Auf Grundlage der durchgeführten Angebots- und Nachfrageanalyse wird der Ausstattungsgrad des Budenheimer Einzelhandels vor allem vor dem Hintergrund der grundzentralen Versorgungsfunktion als sehr gering bewertet, so dass sich in den meisten Warengruppen ein deutlicher Arrondierungsbedarf ergibt.
Ziel der Gemeinde Budenheim ist es, die Versorgungsfunktion des Grundzentrums zu sichern und angesichts der derzeit defizitären Angebotssituation insbesondere den Ausbau der Versorgungsfunktionen voranzutreiben.

Die REWE Group, REWE Markt GmbH, Zweigniederlassung Mitte, Raiffeisenstraße 5-9, 61191 Rosbach v.d. Höhe, beabsichtigt, den an der Binger Straße in Budenheim ansässigen Supermarkt (rd. 800 m² Verkaufsfläche) zu verlagern und als Lebensmittelvollsortimenter mit ergänzenden Nonfood-Artikeln mit einer Verkaufsfläche von maximal 2.000 m² an einem neuen Standort zwischen der Landesstraße L 423 Mainzer Landstraße und Kirchstraße in Budenheim anzusiedeln.

Als Grundlage für die Planung 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 sind, 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 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 die Erstellung eines kommunalen Einzelhandelskonzepts erforderlich ist.

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.
Mit dem Einzelhandelskonzept werden u.a. folgende Handlungsempfehlungen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in Budenheim gegeben[2]:

- 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

[1] Einzelhandels-Bedarfsanalyse für die Gemeinde Budenheim, BBE Handelsberatung GmbH, Köln, November 2016

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

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.

Auch das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Budenheim belegt, dass das Grundzentrum Budenheim die ihm zugewiesene Versorgungsfunktion bereits zum heutigen Zeitpunkt nicht erfüllen kann.

Der Hauptausschuss der Gemeinde Budenheim hat am 15.08.2018 beschlossen, den Entwurf des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Budenheim zur Öffentlichkeitsbeteiligung freizugeben. Der Entwurf des Einzelhandelskonzeptes lag in der Zeit vom 31.08.2018 bis einschließlich 02.10.2018 bei der Gemeindeverwaltung Budenheim zur allgemeinen Einsichtnahme der Öffentlichkeit aus. Das Einzelhandelskonzept, Stand Juni 2018, wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom 07.11.2018 beschlossen (Selbstbindungsbeschluss des Gemeinderates über die Grundzüge des Einzelhandelskonzeptes).

Zur Steuerung des Einzelhandels und zur Definition der nahversorgungsrelevanten, innenstadtrelevanten und nichtinnenstadtrelevanten Sortimente enthält das Einzelhandelskonzept die „Sortimentsliste für die Gemeinde Budenheim“, die in den Bebauungsplan „Kirchstraße“ als Textfestsetzung übernommen wurde.

Darüber hinaus liegen eine Auswirkungsanalyse zur geplanten Einzelhandelsentwicklung an der Mainzer Landstraße in der Gemeinde Budenheim (Stand Juni 2018)[3] sowie eine Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung des Rewe-Marktes an die Mainzer Landstraße in Budenheim (Stand September 2021)[4] vor.
Die Ausführungen und Darstellungen dieser Analysen zeigen, dass durch die am östlichen Ortseingang von Budenheim geplante Einzelhandelsentwicklung mit der Verlagerung und Erweiterung des Rewe-Marktes von derzeit etwa 800 m² auf maximal 2.000 m² Verkaufsfläche sowie der Ansiedlung eines Drogeriemarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m² an der Mainzer Landstraße keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten, beeinträchtigenden Auswirkungen zu erwarten sind.[5]

Für die geplante Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimenters mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.000 m² sowie eines Drogeriemarktes mit maximal 800 m² wird im Rahmen der 9. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich Mainzer Landstraße eine Fläche für ein Sondergebiet „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB dargestellt. Diese Darstellung bildet die städtebauliche Grundlage für die aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnde verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan „Kirchstraße“) mit Ausweisung eines entsprechenden Sondergebiets nach § 11 Abs. 3 BauNVO. Ziel ist es, einen wesentlichen Beitrag zur Sicherung und zum Ausbau der Versorgungsfunktion des Grundzentrums Budenheim zu leisten und eine wohnortnahe, qualitativ hochwertige Versorgung der Bevölkerung zu gewährleisten. Dies entspricht zugleich einem zentralen Ziel des Bebauungsplans „Kirchstraße“.

1.2 Die Gemeinde Budenheim bekommt vom Regionalplan Rheinhessen-Nahe die besondere Funktion Gewerbe zugewiesen. Entsprechend hat die Gemeinde Budenheim sicherzustellen, dass ausreichend Flächen für die Ansiedlung und Entwicklung von Gewerbebetrieben bereitgestellt werden.
Zur Förderung gewerblicher Standorte ist es erforderlich, Unternehmen aktiv zu unterstützen. Gleichzeitig ist eine nachhaltige Flächennutzung zu gewährleisten, indem die gewerblich-industrielle Entwicklung vorrangig auf planungsrechtlich gesicherte Industrie- und Gewerbegebiete sowie auf Brachflächen konzentriert wird.

[3] Auswirkungsanalyse zur geplanten Einzelhandelsentwicklung an der Mainzer Landstraße in der Gemeinde Budenheim, BBE Handelsberatung GmbH, Köln, Juni 2018
[4] Auswirkungsanalyse zur Verlagerung des Rewe-Marktes an die Mainzer Landstraße in Budenheim, BBE Handelsberatung GmbH, Köln, September 2021
[5] Auswirkungsanalyse (Stand Juni 2018), S. 55f. und Auswirkungsanalyse (Stand September 2021), S. 50 f.

Die ortsansässige Firma Bericap GmbH & Co. KG, Kirchstraße 5, 55257 Budenheim, hat einen Bedarf an zusätzlichen Erweiterungsflächen gemeldet. Im westlichen Plangebietsbereich sollen daher im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan „Kirchstraße“) Erweiterungsmöglichkeiten durch Ausweisung eines Gewerbegebietes (GE) gemäß § 8 BauNVO und eines Industriegebietes (GI) gemäß § 9 BauNVO geschaffen werden.
Mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplans wird für diesen Bereich die entsprechende gewerbliche Bauflächendarstellung aufgenommen und damit die städtebauliche Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung geschaffen. Durch diese Darstellung trägt die Gemeinde Budenheim ihrer regionalplanerischen Funktionszuweisung „Gewerbe“ Rechnung, berücksichtigt die Belange des ortsansässigen Unternehmens Bericap GmbH & Co. KG hinsichtlich der Erweiterungsmöglichkeiten am Standort und setzt zugleich die regionalplanerischen Grundsätze G 18 und G 19 der 2. Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe (ROP 2014) um.

Darüber hinaus wird ein Beitrag zur Umsetzung des regionalplanerischen Ziels Z 16 der 2. Teilfortschreibung des ROP geleistet, wonach sich Budenheim aufgrund seiner besonderen Bedeutung für das Gewerbe in besonderem Maße für die Ausweisung von Gewerbeflächen zur Bestandspflege und Weiterentwicklung eignet.
Ebenso wird der Grundsatz G_N 17a der in Aufstellung befindlichen 3. Teilfortschreibung berücksichtigt sowie der Zielvorgabe Z 18b gefolgt, die eine vorrangige Nutzung bestehender gewerblicher Bauflächen im Flächennutzungsplan und eine gezielte Neuausweisung nur in Gemeinden mit der Funktion „Gewerbe“ und in Vorranggebieten für Gewerbe vorsehen.

1.3 Der östliche Bereich des Geltungsbereichs der 9. Änderung des Flächennutzungsplans bietet eine optimale Lage für den künftigen Standort eines neuen Feuerwehrgerätehauses. Der derzeitige Standort der Feuerwehr liegt im HQ-100-Gebiet (=Hochwasser- und Überschwemmungsgebiet) und ist im Katastrophen- und Hochwasserfall weder anfahrbar noch nutzbar.
Ein Gutachten 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 maximalen Einsatzgrundzeit von acht Minuten entspricht. Die Verlegung in den östlichen Plangebietsbereich gewährleistet hingegen eine schnellere und zuverlässigere Erreichbarkeit aller Siedlungsbereiche und stellt daher die einzige tatsächlich umsetzbare sowie rechtlich zwingende Alternative dar.
Durch die Darstellung einer Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) im östlichen Plangebietsbereich wird die städtebauliche Grundlage für die Entwicklung eines neuen Feuerwehrstandorts geschaffen. Diese Darstellung dient als vorbereitende Planungsgrundlage für den aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungsplan „Kirchstraße“, mit dem die Voraussetzungen für die Realisierung des Standorts entsprechend der Bedarfsplanung, zur Sicherstellung der Einsatzbereitschaft und Einsatzsicherheit sowie zur Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben zur Einsatzgrundzeit geschaffen werden.

1.4 Zur Umsetzung der vorgesehenen Nutzungen im Plangebietsbereich ist eine leistungsfähige verkehrliche Anbindung erforderlich. Diese soll über die Landesstraße L 423 (Mainzer Landstraße) in Verbindung mit einer geplanten Kreisverkehrsanlage, einer davon abgehenden Planstraße sowie einem Anschluss an die Kirchstraße erfolgen. Ergänzend ist eine Geh- und Radwegeverbindung zum Bahnhof Budenheim, zu den Wohngebieten „Siebenmorgengebiet“ und „Wäldchenloch“ sowie zur westlichen (Ortszentrum) und östlichen Ortslage vorgesehen.
Mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplans werden die für diese Erschließung notwendigen Straßen- und Wegeflächen in der vorbereitenden Bauleitplanung dargestellt. Diese Darstellung schafft die städtebauliche Grundlage für die verbindliche Festsetzung der Erschließungsanlagen im aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungsplan „Kirchstraße“.

1.5 Zur Umsetzung der in Ziffern 1.1 bis 1.4 genannten Ziele ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchstraße“ erforderlich. Sein Geltungsbereich umfasst die im wirksamen Flächennutzungsplan (1983) der Gemeinde Budenheim dargestellten Gewerbe- und Industriegebietsflächen sowie Grünflächen, Flächen für Bahnanlagen und Flächen für örtliche Hauptverkehrsstraßen.
Zur Wahrung des Entwicklungsgebots gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kirchstraße“ die 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Budenheim im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB durchzuführen. Der Gemeinderat der Gemeinde Budenheim hat hierzu in seiner Sitzung am 24.01.2024 sowohl die Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchstraße“ als auch die Aufstellung der 9. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

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 des Beschlusses über die Änderung des Geltungsbereichs am	
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	
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am	
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gemäß § 3 Abs. 1 BauGB) im Zeitraum vom	bis einschließlich
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	
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	
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	
Entwurfsannahme der 9. Flächennutzungsplanänderung mit Begründung und Offenlagebeschluss durch den Gemeinderat Budenheim am	
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. 1) 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. 1: Geltungsbereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplans (1983) der Gemeinde Budenheim für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kirchstraße“ - Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)

4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

4.1 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.[6] Für das Plangebiet wird keine gesonderte Festlegung dargestellt.

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

4.2 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. 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.
Derzeit befinden sich zwei parallellaufende Teilfortschreibungen des Regionalen Raumordnungsplans in Bearbeitung. Die dritte Teilfortschreibung umfasst die Sachgebiete Siedlungsentwicklung (Gewerbe), Energieversorgung (Photovoltaik), Freiraumstruktur, Landwirtschaft, Zentrale Orte sowie Rohstoffsicherung. Die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte im Zeitraum vom 27. August bis zum 17. September 2024. Der Beschluss zur Vorlage bei der Genehmigungsbehörde wurde durch die Regionalvertretung am 18. März 2025 gefasst. Die vierte Teilfortschreibung bezieht sich auf das Sachgebiet Energieversorgung (Windenergie) und hat im Jahr 2024 die erste Anhörung durchlaufen.

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“ (s. Abb. 2) und in der Beikarte zum Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe als Siedlungsbestand „Gewerbefläche ATKIS“ und „Gemischte Baufläche ATKIS“ dargestellt (s. Abb. 3).

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

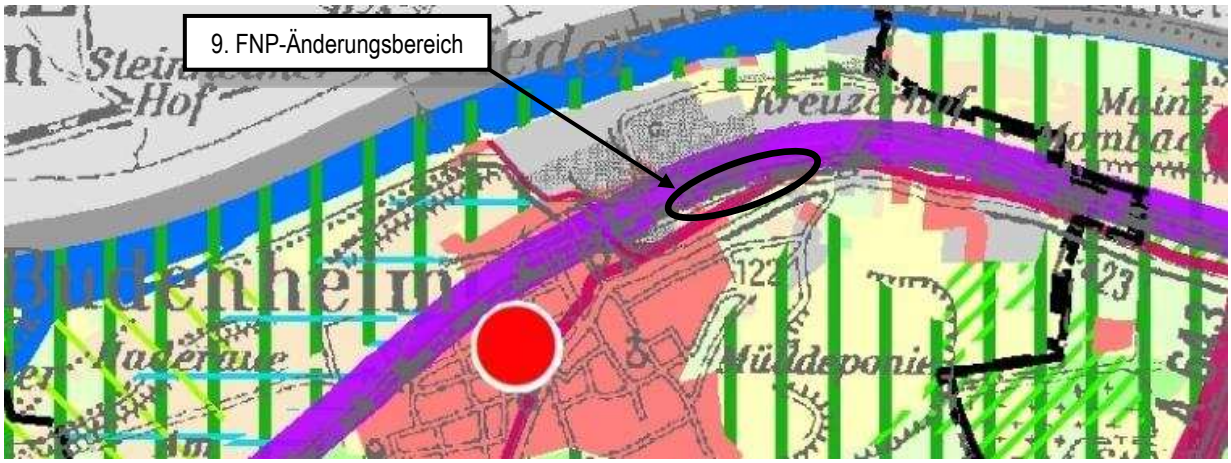


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe - 2. Teilfortschreibung, ohne Maßstab

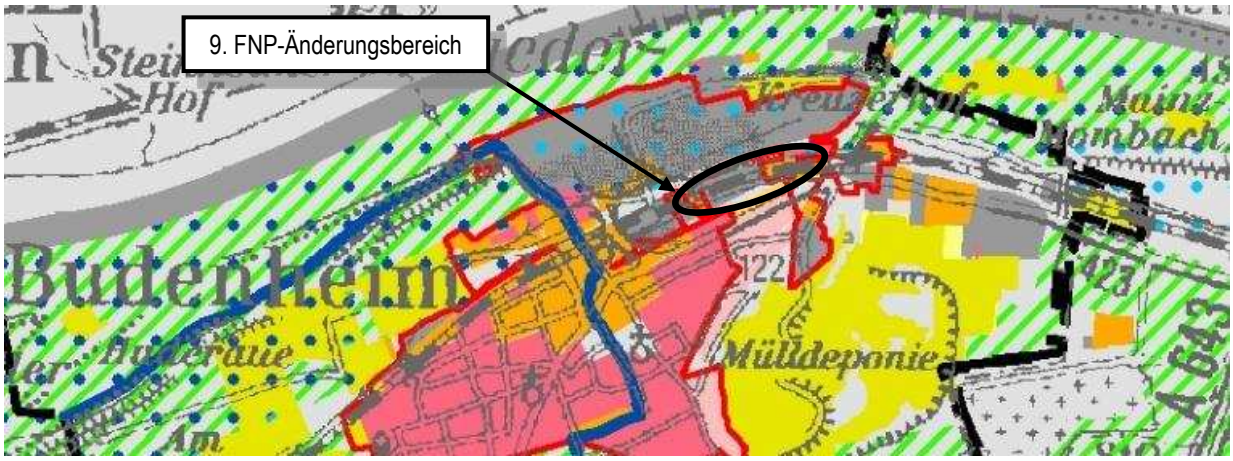


Abb. 3: Auszug aus der Beikarte zum Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe – 2. Teilfortschreibung, ohne Maßstab

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

Zur Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge werden im ROP 2014 unter Ziffer 2.3.4 „Einzelhandel und Dienstleistungen“[7] Ziele und Grundsätze formuliert, die für die Darstellung des Sondergebiets „Einzelhandel“ zu berücksichtigen sind.

Aus einer vereinfachten raumordnerischen Prüfung gemäß § 18 Landesplanungsgesetz (LPlG) ergab sich, dass für die geplante Einzelhandelsentwicklung im Sondergebiet 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.

Die im Rahmen der landesplanerischen Zulassung erteilten Nebenbestimmungen werden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchstraße“ aufgegriffen. Die Bebauungsplanung orientiert sich hierbei an der Zielsetzung, mögliche Zielkonflikte mit dem Landesentwicklungsprogramm IV zu vermeiden, während zugleich die örtliche Nahversorgung gestärkt wird.

[7] Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014, Hrsg. Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe (Körperschaft des öffentlichen Rechts), S. 33 f.

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“

Da die Gebietsfestsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Kirchstraße“ teilweise nicht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans (1983) der Gemeinde Budenheim entsprechen, ist der Flächennutzungsplan in diesem Teilbereich zu ändern.
Der Gemeinderat Budenheim hat in seiner Sitzung vom 24.01.2024 den Aufstellungsbeschluss zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans (1983) für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kirchstraße“ beschlossen. In gleicher Sitzung erfolgte auch der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Kirchstraße“.

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

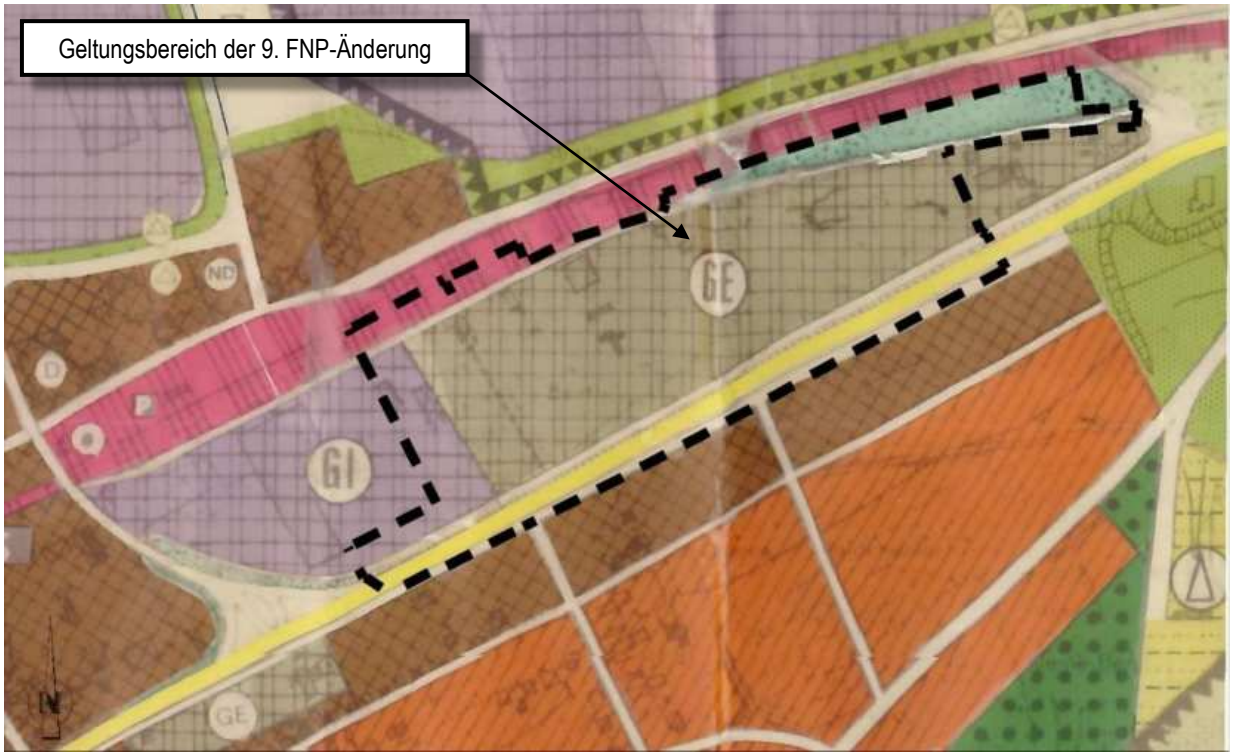


Abb. 4: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (1983) der Gemeinde Budenheim inkl. Geltungsbereich der 9. FNP-Änderung, ohne Maßstab

In der Planzeichnung zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans (1983) der Gemeinde Budenheim für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kirchstraße“ wird der Änderungsbereich 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
- Sondergebiet (SO) Einzelhandel gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 Nr. 12 BauNVO
- Flächen für den Gemeinbedarf - 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

Sonstiges Planzeichen:

- Örtliche Verkehrsstraßen

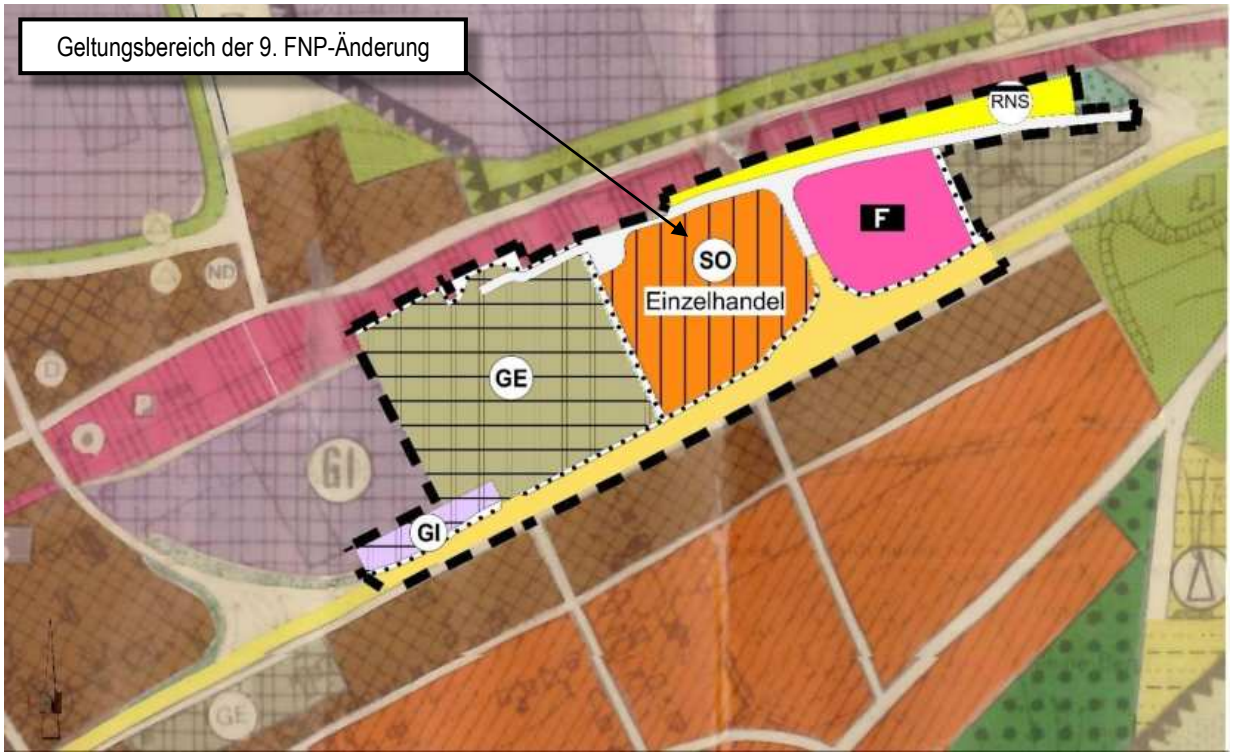


Abb. 5: Darstellungen der 9. Änderung des Flächennutzungsplans (1983) der Gemeinde Budenheim inkl. Geltungsbereich, ohne Maßstab

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 bahneigener Flächen erfolgt dabei nicht.

Flächenermittlung

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 - 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

Die städtebauliche Konzeption des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Kirchstraße“ baut auf den Ergebnissen der Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse, den Vorgaben des Gemeinderats Budenheim, des Bau- und Umweltausschusses der Gemeinde Budenheim, der Gemeindeverwaltung 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“), Gebietsteil SO-1, zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimentmarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.000 m². Ziel ist es, die Versorgungs-funktion des Grundzentrums Budenheim zu sichern und auszubauen sowie eine wohnortnahe und qualitative Versorgung der Bevölkerung zu gewährleisten.
- Ausweisung eines Sonstigen Sondergebiets (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“), Gebietsteil SO-2, zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Drogeriemarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m². Auch hier steht die Sicherung und der Ausbau der Versorgungsfunktion des Grundzentrums Budenheim sowie eine wohnortnahe und qualitative Versorgung der Bevölkerung im Vordergrund.
- 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.

Mit der vorliegenden Planung (siehe Abb. 6) verfolgt die Gemeinde Budenheim das Ziel, die in Kapitel 1 beschriebenen, im Flächennutzungsplan dargestellten Planungsziele auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung planungsrechtlich zu sichern und umzusetzen.



Abb. 6: Bebauungsplan „Kirchstraße“ der Gemeinde Budenheim, Stand: Vorentwurf (16.06.2025), ohne Maßstab

7. Wirksamkeit

Mit dem Wirksamwerden der 9. Änderung des Flächennutzungsplans (1983) der Gemeinde Budenheim für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kirchstraße“ werden die Darstellungen des aktuell gültigen Flächennutzungsplans in diesem Teilbereich aufgehoben und gleichzeitig durch die Darstellungen der 9. Änderung ersetzt. Abgesehen von diesem Teilbereich behält der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan mit den bisherigen Änderungen seine Gültigkeit.

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:[8]

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,

[8] Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan „Kirchstraße“, LF-Plan, Rodenbach, Stand Juni 2025, S. 71.

- 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.
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 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.

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.

Ein Gutachten zur Bedarfsplanung der Feuerwehr (FFW-Bedarfsplanung) bestätigt, dass die Verlegung der Feuerwehr in den östlichen Plangebietsbereich die einzige tatsächlich umsetzbare und rechtlich zwingende Alternative ist.

Letztendlich wird das Plangebiet 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 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Budenheim und des Bebauungsplanverfahrens keine weiteren Standortalternativen geprüft.

10. Abwägung

10.1 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
- Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan „Kirchstraße“, LF-Plan, Rodenbach, Stand Juni 2025
- 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 / 3, Ingenieurbüro Greiner, Germering, Stand 10.12.2024
- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche) - Neubau von Handelsflächen (Rewe /Drogeriemarkt / 2 Fachmärkte), Bericht Nr. 225041 / 2, Ingenieurbüro Greiner, Germering, Stand 02.05.2025
- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche) - Werkserweiterung der Firma Bericap, Bericht Nr. 225042 / 2, Ingenieurbüro Greiner, Germering, Stand 20.05.2025
- 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 Einzelhandelsentwicklung an der Mainzer Landstraße in der Gemeinde Budenheim, BBE Handelsberatung GmbH, Köln, Stand Juni 2018
- Auswirkungsanalyse zur Verlagerung des Rewe-Marktes an die Mainzer Landstraße in Budenheim, BBE Handelsberatung GmbH, Köln, Stand September 2021

Die Ergebnisse wurden im Rahmen der Erstellung der 9. Änderung des Flächennutzungsplans (1983) der Gemeinde Budenheim im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kirchstraße“ (Stand: Vorentwurf) für die frühzeitigen

Beteiligungsverfahren nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie für die Planabstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB berücksichtigt.

10.2 Abwägungsvorgang - Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB, § 4 Abs. 1 BauGB und Planabstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

[erfolgt nach Verfahrensschritt]

10.3 Abwägungsergebnis - Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB, § 4 Abs. 1 BauGB und Planabstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

[erfolgt nach Verfahrensschritt]

10.4 Abwägungsvorgang - Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

[erfolgt nach Verfahrensschritt]

10.5 Abwägungsergebnis - Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und 4 Abs. 2 BauGB

[erfolgt nach Verfahrensschritt]

11. Zusammenfassende Erklärung (§ 6a Abs. 1 BauGB)

Gesetzliche Grundlage

Nach § 6a Abs. 1 BauGB ist dem wirksamen Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Zusammenfassende Erklärung

[wird ergänzt nach durchgeführter Offenlage gemäß § 3. Abs. 2 BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB]

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: Juni 2025

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 3

2.1 Angaben über den Standort 3
2.2 Umfang des Vorhabens 4
2.3 Bedarf an Grund und Boden 5

3 DARSTELLUNG DER IN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTEN UMWELTZIELE 6

3.1 Ziele in Fachgesetzen 6
3.2 Anpassung an die Ziele der Raumordnung 6
3.2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) 6
3.2.2 Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe (ROP 2014) 6
3.3 Ziele in Fachplänen 7
3.3.1 Flächennutzungsplan der Gemeinde Budenheim (1983) 7
3.3.2 Bebauungspläne 8
3.3.3 Planung vernetzter Biotopsysteme 8
3.4 Schutzgebiete 9
3.4.1 NATURA 2000 Gebiete 9
3.4.2 Naturschutzgebiete 9
3.4.3 Landschaftsschutzgebiet 10
3.5 Flächen nach §30 BNatSchG und § 15 LNatSchG / Schutzwürdige Biotopkomplexe 10
3.6 Wasserschutzgebiete 10
3.7 Umweltbezogene Zielvorstellungen unabhängig von der geplanten Nutzungsänderung 10

4 SCHUTZGUTBEZOGENE BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG DES UMWELTZUSTANDES SOWIE PROGNOSE ÜBER DIE ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN (KONFLIKTANALYSE) 12

4.1 Bestandsituation 12
4.2 Wirkfaktoren des Vorhabens 15
4.2.1 Baubedingte Wirkfaktoren 15
4.2.2 Anlagebedingte Wirkfaktoren 16
4.2.3 Betriebsbedingte Auswirkungen 16

4.3 Darstellung und Bewertung der Schutzgüter 16
4.4 Artenschutzbelange - Artenschutzprüfung 32
4.5 Auswirkung auf Schutzgebiete 38
4.6 Zusammenfassung der schutzgutbezogenen Eingriffsschwere und Darstellung der auftretenden Konflikte 38
4.7 Entwicklungsprognose für weitere Belange des Umweltschutzes 42
4.7.1 Nutzung natürlicher Ressourcen 42
4.7.2 Art und Menge der Emissionen 42
4.7.3 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung 43
4.7.4 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt 43
4.8 Kumulierung von Auswirkungen 43
4.9 Eingesetzte Stoffe und Techniken 44
4.10 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder (Natur-)Katastrophen und damit verbundene Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter im Plangebiet 44
4.11 Beschreibung der zu erwartenden Wechselwirkungen 44
4.12 Bestandsbewertung nach dem Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes in Rheinland-Pfalz 44

5 ENTWICKLUNGSPROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG 45

6 BESCHREIBUNG DER MASSNAHMEN, MIT DENEN NACHTEILIGE UMWELTAUSWIRKUNGEN VERMIEDEN, VERMINDERT ODER –SOWEIT MÖGLICH – AUSGEGLICHEN WERDEN 45

6.1 Auflistung von Maßnahmen innerhalb des Plangebiets des BBP „Kirchstraße“ sowie CEF-Maßnahme außerhalb des Plangebietes 46
6.1.1 CEF-Maßnahmen 46
6.1.2 Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen im Plangebiet 47
6.1.3 Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet 52
6.2 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebiets 57
6.3 Schutzgutbezogene Erläuterung des Kompensationsbedarfes für erhebliche Beeinträchtigungen besonderer Schwere 57

7 VORSCHLÄGE ZU UMWELTRELEVANTEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN 59

8 PLANUNGSALTERNATIVEN 69

9 ÜBERWACHUNG / MONITORING 69

10 TECHNISCHE VERFAHREN / SCHWERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER UNTERLAGEN 70

11 ZUSAMMENFASSUNG 70

12 LITERATURVERZEICHNIS 72

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. 7,4 ha und überplant eine reich strukturierte Landschaft, 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, 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 Straße, 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

Laut § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bebauungspläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung ermöglichen, die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringen und dabei auch die Verantwortung gegenüber künftigen Generationen berücksichtigen. Insbesondere sollen sie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Weitere wichtige Aspekte stellen auch die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild dar, die zu erhalten und zu entwickeln sind.

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), von Sondergebieten (SO-1, SO-2), 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 anderen 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) nur innerhalb der Baugrenzen bebaubar.

Für die Gewerbegebiete, das Industriegebiet, die Gemeinbedarfsfläche sowie SO-1 gilt eine abweichende Bauweise (gem. § 22 BauNVO). Für SO-2 ist eine offene Bauweise festgesetzt.

Für Hauptgebäude werden folgende Dachformen zugelassen:

- Flachdach und flachgeneigtes Dach mit einer Dachneigung von 0°-15° (GE / SO-1 und 2)
- Flachdach und flachgeneigtes Dach mit einer Dachneigung von 0°-5° (GI)
- Flachdach und flachgeneigtes Dach mit einer Dachneigung von 0°-15° sowie geneigtes Dach mit einer Dachneigung >15° bis maximal 30° (GF)

Die maximale Gebäudehöhe liegt je nach Gebietstyp zwischen 4,5 m und 20 m.

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.

Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Im Nordosten des Plangebiets ist die Ausweisung von Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser mit einer Größe von ca. 4.640 m² vorgesehen.

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 werden im weiteren Verfahren 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)	**23.990**
überbaubare Grundstücksfläche (max. GRZ 0,8)	19.192
nicht überbaubare Grundstücksfläche	4.798
Gemeinbedarfsfläche (GF „Feuerwehr“)	**9.010**
überbaubare Grundstücksfläche (max. GRZ 0,8)	7.208
nicht überbaubare Grundstücksfläche	1.802
Industriegebiet (GI)	**2.110**
überbaubare Grundstücksfläche (max. GRZ 0,9)	1.899
nicht überbaubare Grundstücksfläche	211
Sondergebiet (SO-1, SO-2)	**15.740**
überbaubare Grundstücksfläche (max. GRZ 0,8)	12.592
nicht überbaubare Grundstücksfläche	3.148
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	3.700
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	**3.465**
Geh- und Radweg	3.430
Treppenweg	35
Aufstellfläche Bushaltestelle	**470**
Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (NSW)	**4.640**
Öffentliche Grünfläche (Verkehrsbegleitgrün)	**4.505**
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 Umwelteinwirkungen

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.

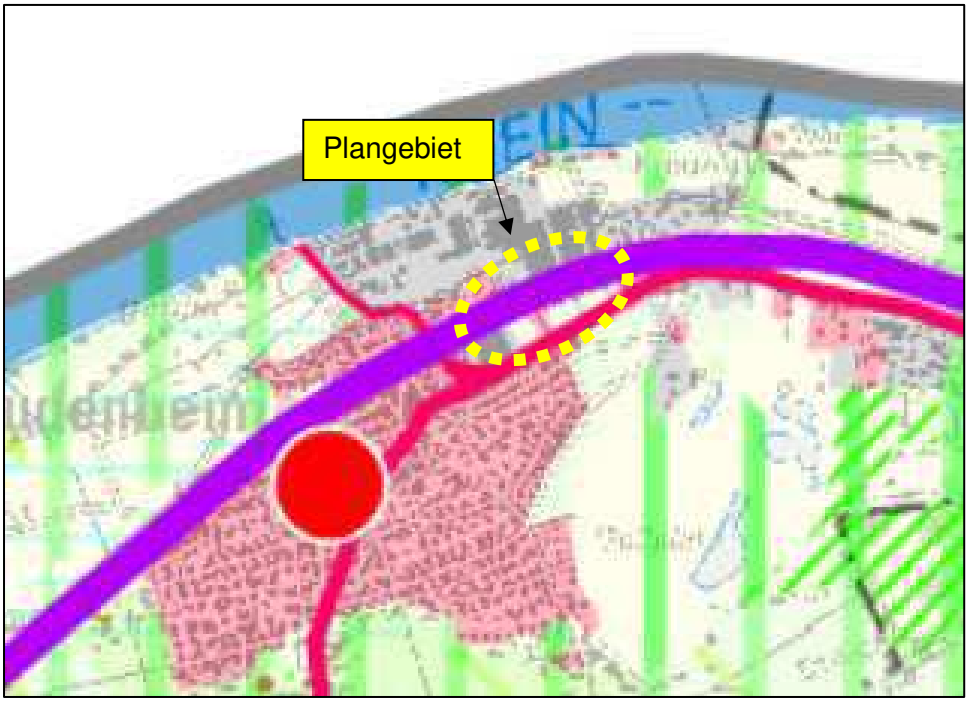


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen

Im Rahmen einer vereinfachten raumordnerischen Prüfung gemäß § 18 Landesplanungsgesetz wurde festgestellt, dass für die geplante Einzelhandelsentwicklung in den Sondergebieten SO-1 und SO-2 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.

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. 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Budenheim (1983)

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 rechtskräftigen Bebauungsplans „Wäldchenloch“ (2023) unmittelbar an das Plangebiet an.

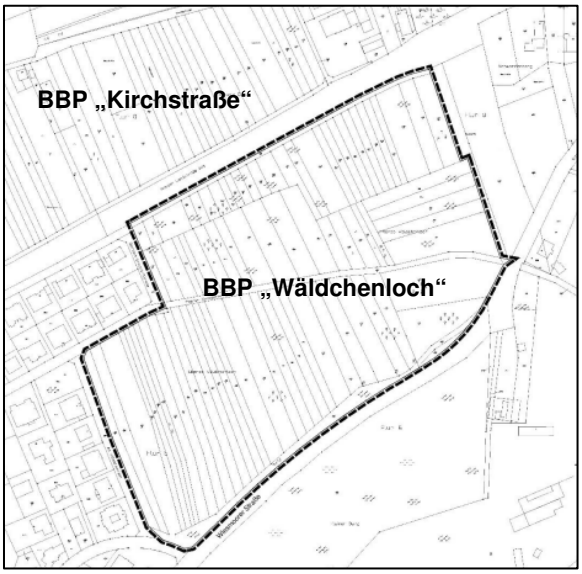


Abb. 5: Lage BBP „Wäldchenloch“

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] https://lfu.rlp.de/de/naturschutz/planungsgrundlagen/planung-vernetzter-biotopsysteme/ (Zugriff Dezember 2024)

3.4 Schutzgebiete[4]

3.4.1 NATURA 2000 Gebiete

Im weiteren Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befinden sich sowohl VSG- wie auch FFH-Gebiete:

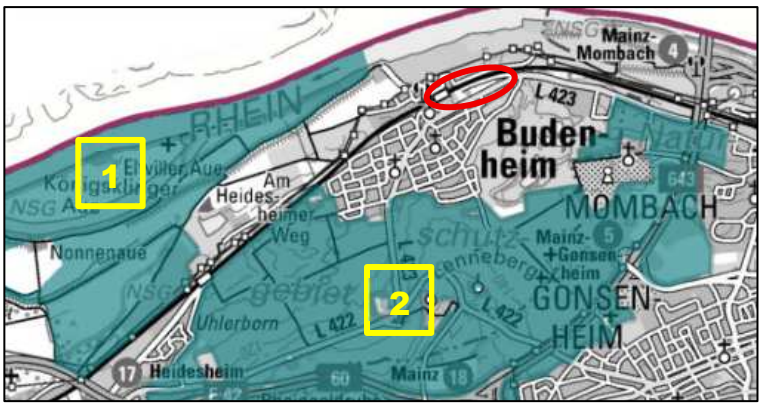


Abb. 6 – Lage der VSG-Gebiete im Umfeld des Bebauungsplanes (rot)
1 – VSG 7000-021 – Rheinaue Bingen-Ingelheim ca. 1,0 km
2 – VSG 7000 -023 – Dünen- und Sandgebiet Mainz-Ingelheim, ca. 1,5 km

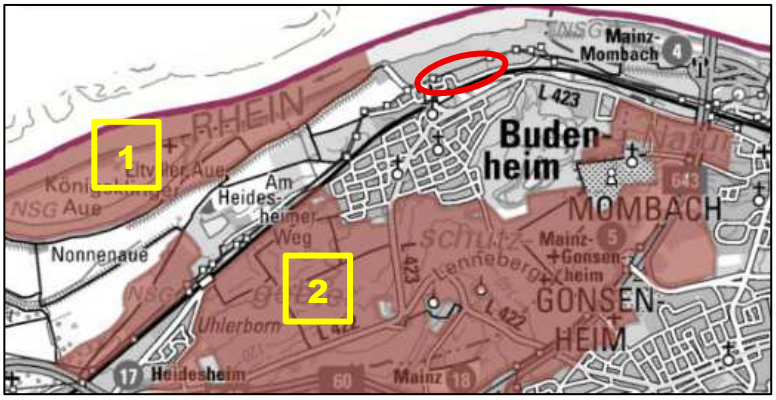


Abb. 7 – Lage der FFH-Gebiete im Umfeld des Bebauungsplanes (rot)
1 – FFH 7000-058 – Rheinniederung Mainz-Bingen ca. 1,0 km
2 – FFH 7000-069 - Kalkflugsandgebiet Mainz – Ingelheim, ca. 1,5 km

3.4.2 Naturschutzgebiete

Das Plangebiet ist von verschiedenen Naturschutzgebieten umgeben, welche auch gleichzeitig als die o.g. FFH- und VSG-Gebiete ausgewiesen sind:

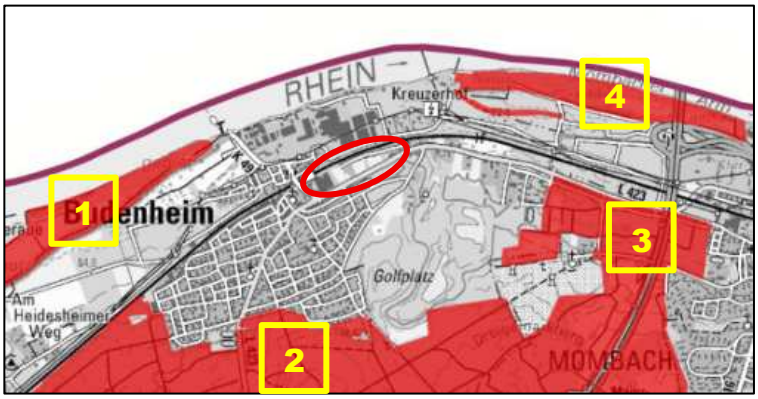


Abb. 8 – Naturschutzgebiete im Umfeld des Bebauungsplanes (rot)
1 – NSG Haderaue-Konigsklinger Aue, ca. 1,0 km
2 – NSG Lennebergwald, ca. 1,0 km
3 – NSG Mainzer Sand Teil II, ca. 1,5 km
4 – NSG Mombacher Rheinufer, ca. 1,0 km

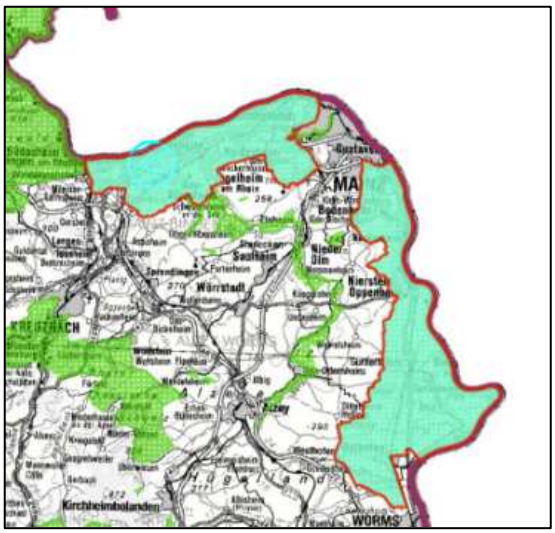
Diese Schutzgebiete werden von der Planung nicht tangiert.

[4] https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php (Zugriff Februar 2024)

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. 9 – Landschaftsschutzgebiet Rheinhessisches Rheingebiet Lage des Bebauungsplanes (rot)

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 nicht dargestellt.

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).

[5] https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php (Mai 2025)
[6] https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/ (Zugriff Februar 2025)

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.

In diesem Zusammenhang werden folgende Zielvorstellungen als Entwicklungsziele für den Planungsraum formuliert:

Boden:

- Reduzierung der durch Bauvorhaben entstehenden Neuversiegelung auf das notwendige Mindestmaß
- 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. 10: 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. 11: Sicht auf eine verbuschte Kleingartenparzelle



Abb. 12: Sicht auf eine verbrachte Kleingartenparzelle



Abb. 13: Sicht auf eine verlassene Kleingartenparzelle mit noch erkennbarer Nutzung



Abb. 14: 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

Charakteristika der vorliegenden Gegebenheiten:

Aktueller Zustand:

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.

[7] gem. Landesamt für Geologie und Bergbau RLP

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. 23.990 m²

GRZ 0,8: ***ca. 19.192 m²***

(nicht bebaubare Fläche) *ca. 4.798 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 GI

GI-Fläche: ca. 2.110 m²

GRZ 0,9: ***ca. 1.900 m²***

(nicht bebaubare Fläche) *ca. 211 m²*

Versiegelung durch SO 1-2

SO-Fläche: ca. 15.740 m²

GRZ 0,8: ***ca. 12.590 m²***

(nicht bebaubare Fläche) *ca. 3.148 m²*

Versiegelung durch Straßenverkehrsflächen **ca. 10.070 m²**

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung **ca. 3.465 m²**

Aufstellfläche Bushaltestelle **ca. 470 m²**

Zwischensumme Planung: **ca. 54.895 m²**

abzüglich bereits versiegelter Fläche im BBP ca. 15.440 m²

Summe Nettoneuversiegelung: **ca. 39.455 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*

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

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: Sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im Umfeld befindet sich ein gesetzlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet am Rhein.

Schutzgut – Wasser

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.

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 Straße 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.

Die Wassertiefen können bei dem Extremen Starkregenereignis im Plangebiet bis zu 200 cm im Nordosten im Bereich der Kirchstraße erreichen.

[8] ICP (2024): Geotechnischer Bericht – B24083

[9] https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte

Schutzgut – Wasser

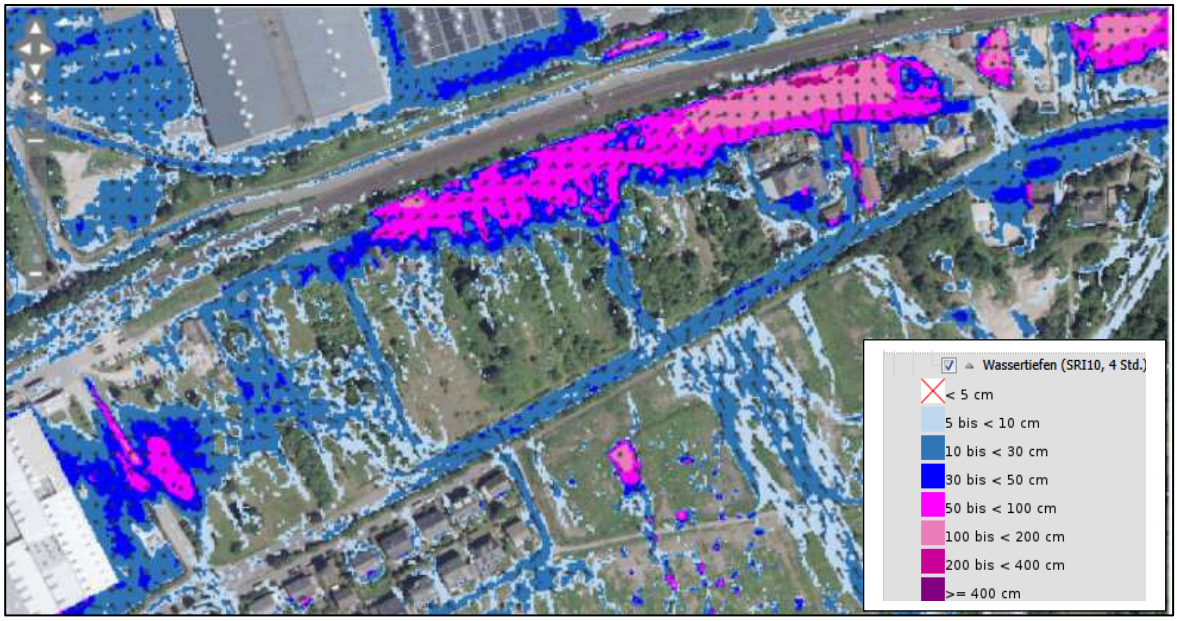


Abb. 14: Sturzflutgefahrenkarte mit Wassertiefe und Fließrichtung bei Extremen Starkregenereignissen (SRI 10) in 4 Stunden (Stand 04.06.2025)

Hochwasser[10]:

Das Gebiet befindet sich in einem Überflutungsbereich des Rheins, welches bei einem 100-jährigen Hochwasser betroffen sein würde. Hier wäre insbesondere im Nordosten mit einer Wassertiefe von bis zu 3 m zu rechnen.

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, unter Einhaltung der gängigen Vorschriften und Vorgaben bei Bauphase und Betrieb, keine eminente Grundwassergefährdung durch potenzielle Schadstoffeinträge aus.

Hochwasser- oder Trinkwasserschutzgebiete sowie gesetzliche Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

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.

Beschreibung der möglich auftretenden Beeinträchtigungen

- Verlust von Versickerungsfläche durch die Versiegelung, Erhöhung des Oberflächenabflusses
- pot. Verschmutzung von Grundwasser durch Schadstoffe von Baumaschinen bzw. Betriebsabläufen
- Gefährdung baulicher Anlagen durch Überflutungen

[10] ICP (2024): Geotechnischer Bericht – B24083

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-Abflusshaushalt**	**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

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 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 Straße. 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

Charakteristika der vorliegenden Gegebenheiten:

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[11].

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[12] 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.

[11] Beratungsgesellschaft Natur (2016): Gemeinde Budenheim, Nutzungsänderung Kirchstraße, Artenschutz, Ersteinschätzung des Arteninventars

[12] 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[13]. 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)

[13] 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/ Drogeriemarkt/ 2 Fachmärkte)[14] 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[15] 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 mfangreiche 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,

[14] Ingenieurbüro Greiner (2025): Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Neubau von Handelsflächen, Bericht Nr. 225041/2

[15] 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.[16] 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

[16] 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[17].

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.

[17] 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.

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**
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

GI-Fläche (max. GRZ 0,9)	ca. 2.110 m² x 0,9 =	ca. 1.900 m²
GE-Fläche (max. GRZ 0,8)	ca. 23.990 m² x 0,8 =	ca. 19.192 m²
SO-Fläche (max. GRZ 0,8)	ca. 15.740 m² x 0,8 =	ca. 12.590 m²
GF-Fläche (max. GRZ 0,8)	ca. 9.010 m² x 0,8 =	ca. 7.208 m²
Verkehrsflächen (Straßen)		ca. 10.070 m²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		ca. 3.465 m²
Aufstellfläche Bushaltestelle		ca. 470 m²
Summe Neuversiegelung		**ca. 54.895 m²**
abzüglich bereits versiegelter Fläche im BBP	./.	ca. 15.440 m²
Summe Nettoneuversiegelung		**ca. 39.455 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 der Bau 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 Biotopwertpunkte (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:	**651.234 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.
Die genauen Standorte der Ersatzhabitate werden in Absprache mit dem Büro BG NATUR im weiteren Verfahren ergänzt.

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.

Vor und während der Umsiedlungen müssen verbuschte/zugewachsene Bereich teilweise freigestellt/ Schneisen gemäht werden, um den Fang der Tiere zu ermöglichen.

§ 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 nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtphase heimischer Tierarten

Die erforderliche Rodung der Gehölzbestände sowie die Baufeldräumung ist nur im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar (außerhalb der Brut- und Aufzuchtphase von Vögeln) durchzuführen.

§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 39 und § 44 ff. BNatSchG

Begründung der Maßnahme:

Vermeidung der Beeinträchtigung von Vögeln 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 Straße

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Gehölzbestände auf dem Privatgrundstück (Buche Stammdurchmesser 90 cm) im Norden sowie entlang der Mainzer Straße (17 Laubbäume mit Stammdurchmesser von 10-40 cm und Teilabschnitte einer Böschungshecke) sind dauerhaft zu erhalten 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**

§ 9 Abs. 25b BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO

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 sind an anderer Stelle zu verwerten.

§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 202 BauGB

Begründung der Maßnahme:

Schutz von Oberboden

V 7 Ö/ P - *Schutzgut Boden / Wasser*	*K 1*

Beschreibung der Maßnahme:

Rückbau nicht mehr benötigter befestigter Flächen zu Vegetationsflächen und Verwendung von versickerungsfähigen Belägen für Oberflächenbefestigungen

Nicht mehr benötigte befestigte Flächen insbesondere im Umfeld der Mainzer Straße sind zu Vegetationsflächen zurückzubauen.

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.

Im Sonstigen Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“), Gebietsteile SO-1 und SO-2 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 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“), Gebietsteile SO-1 und SO-2, 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.

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. Die Bepflanzung ist vorzugsweisen entlang der Kirchstraße vorzusehen.

Für Gehölzpflanzungen ist die regionale Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ (Region 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. 4.640 m²**

Gehölze: ca. 460 m²

Gräser- und Kräuterflur: ca. 4.180 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 Sondergebiet (SO 1-2) mit einer standortgerechten Gehölzbepflanzung in Form von Hecken oder Einzelsträuchern anzulegen.
Diese Anpflanzungen sind zur besseren gestalterischen Einbindung der baulichen Anlagen schwerpunktmäßig entlang der nördlichen und südlichen Grundstücksgrenzen zu konzentrieren.
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 1-2) 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.

Gesamtfläche nicht überbaubarer Grundstücksfläche :	**ca. 9.960 m²**
Gesamtanzahl Laubbäume:	ca. 19 St.
Strauchpflanzung:	ca.1.310 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.

§ 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.

§ 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

Baulich geschlossene Fassadenabschnitte von Gebäuden, deren Fenster-, Tür-, Lüftungsöffnungsabstand o. Ä. mehr als 5 m beträgt und die mehr als 30 m² umfassen, sind 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 Plangebietes sind jeweils mit einem standortgerechten Laubbaum-Hochstamm sowie mit bodendeckenden Sträuchern alternativ mittels Ansaat einer gebietsheimischen, standortgerechten und krautreichen Saatgutmischung (mind. 30 % Kräuteranteil) dauerhaft zu begrünen.

Gesamtfläche:	**ca. 165 m²**
Bodendecker oder Gräser- u. Kräuterflur:	ca. 165 m²
Gesamtanzahl Laubbaum:	2 St.

§ 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 Straße (ÖG 2)

Die Verkehrsbegleitflächen zwischen dem Industriegebiet (GI) und dem Geh- und Radweg entlang der Mainzer Straße 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 Straße unter Berücksichtigung von vorhandenem Gehölzbestand (ÖG 3)

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ entlang der Mainzer Straße 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. 4.060 m²**
Vorhandener Gehölzbestand:	ca. 305 m²
Laubbäume:	ca. 7 St.
Strauchgruppen (ca. 5 %) :	ca. 200 m²
Bodendecker (mind. ca. 20 %):	ca. 815 m²
Gräser- und Kräuterflur:	ca. 2.740 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. 75 m²

Gräser- und Kräuterflur: ca. 75 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

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:	**303.997 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 (651.234 BWP – 303.997 BWP) ergibt ein Defizit von rd. **– 347.237 BWP**. (Vorläufiges Ergebnis)

6.2 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebiets

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Es wurden bereits seitens der Gemeinde sowie von dem Büro BG NATUR verschiedene potenzielle Flächen genannt, welche derzeit noch auf ihre Eignung geprüft werden.

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 Verfahren 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 Verfahren zu konkretisierenden)

Abschließende Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

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 Verfahren 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 Nicht mehr benötigte befestigte Flächen, insbesondere im Umfeld der Mainzer Straße, sind zu Vegetationsflächen zurückzubauen.

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.

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“), Gebietsteile SO-1 und SO-2 sind erstmalig hergestellte Stellplätze mit wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien anzulegen (z.B. Rasenfugenpflaster, Dränpflaster, Schotterrasen oder gleichwertiger Aufbau), sofern betriebliche Belange nicht entgegenstehen.

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** gekennzeichnete Maßnahme dient der Reduzierung der Neuversiegelung von biologisch aktiver Fläche sowie der Reduzierung des Oberflächenabflusses.

1.2 Das im Gewerbegebiet (GE), Industriegebiet (GI), Sonstigen Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“), Gebietsteile SO-1 und SO-2, 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 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 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 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 Die Bepflanzung ist vorzugsweisen entlang der Kirchstraße vorzusehen

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.

2. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 25a BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

2.1 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 Sondergebiet (SO

1-2) mit einer standortgerechten Gehölzbepflanzung in Form von Hecken oder Einzelsträuchern anzulegen.
Diese Anpflanzungen sind zur besseren gestalterischen Einbindung der baulichen Anlagen schwerpunktmäßig entlang der nördlichen und südlichen Grundstücksgrenzen zu konzentrieren.
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 1-2) 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 Bei der Neuerstellung von Stellplatzanlagen innerhalb der Industrie-, Gewerbe- und Sondergebietes 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 Flache und flach geneigte, neu hergestellte Dächer der Hauptgebäude, Nebenanlagen und Garagen mit einer Dachneigung bis 15° sind unter Berücksichtigung technischer Anlagen sowie der brandschutztechnischen Bestimmungen 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 Baulich geschlossene Fassadenabschnitte von Gebäuden, deren Fenster-, Tür-, Lüftungsöffnungsabstand o. Ä. mehr als 5 m beträgt und die mehr als 30 m² umfassen, sind 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 4 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 sind jeweils mit einem standortgerechten Laubbaum-Hochstamm sowie mit bodendeckenden Sträuchern alternativ mittels Ansaat einer gebietsheimischen, standortgerechten und krautreichen Saatgutmischung (mind. 30 % Kräuteranteil) dauerhaft zu begrünen.

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

Die Verkehrsbegleitflächen zwischen dem Industriegebiet (GI) und dem Geh- und Radweg entlang der Mainzer Straße 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

A 7.3 Begrünung der straßenbegleitenden öffentlichen Grünflächen beiderseits der Mainzer Straße unter Berücksichtigung von vorhandenem Gehölzbestand (ÖG 3)

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ entlang der Mainzer Straße 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.

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.

Diese mit **A 7.1 bis A 7.4** gekennzeichnete Maßnahme dient der gestalterischen Gliederung und Einbindung von Verkehrsflächen, Wiederherstellung von Gehölzbeständen und klimawirksamen Elementen.

2.6 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 Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Gehölzbestände auf einem Privatgrundstück Parzellennummer 142/3 sowie entlang der Mainzer Straße 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 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) 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 „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 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 Im Zeitraum von April bis Mitte Juni, sind die Reptilien durch Vergrämung kombiniert mit Umsiedlung in vorher angelegte, geeignete Habitatflächen vor einer potenziellen Individuentötung zu schützen.

Mit Hilfe einer Umsiedlung in nahe gelegene, geeignete und vorher durch Anlage essentieller Habitatstrukturen in seinen Lebensraumeigenschaften aufgewertete Flächen können die Verbotstatbestände vermieden werden (Die Flächen sowie die erforderlichen Maßnahmen werden nach Abstimmung mit dem Büro BG NATUR im weiteren Verfahren konkret benannt). Für eine Umsiedlung von Tieren ist aktuell keine Ausnahme gem. §45 (7)1 Nr. 5 BNatSchG notwendig.

Diese mit **CEF 1** gekennzeichnete Maßnahme dient der Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG.

6.2 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.

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 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.

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 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 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 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 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. 39.455 m²	100 %
Anteil **GI u. GE** abzügl. vorhandener Versiegelung	ca. 12.610 m²	**32 %**
Anteil **SO** abzügl. vorhandener Versiegelung	ca. 12.280 m²	**31 %**
Anteil **GF**	ca. 7.208 m²	**18 %**
Anteil **öffentlicher Verkehrsflächen** abzügl. vorhandener Versiegelung	ca. 7.357 m²	**19 %**

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.

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 Straße, 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 Schutzmaßnahmen herangezogen, um die entstehenden Beeinträchtigungen des Eingriffs in den Naturhaushalt vollumfänglich kompensieren zu können. (*Werden im weiteren Verfahren 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, Juni 2025
Dipl.-Ing. (FH) M. Achtel
M.Sc. J. Mildenberger

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 gebietsfremde aber robustere Arten geeignet.

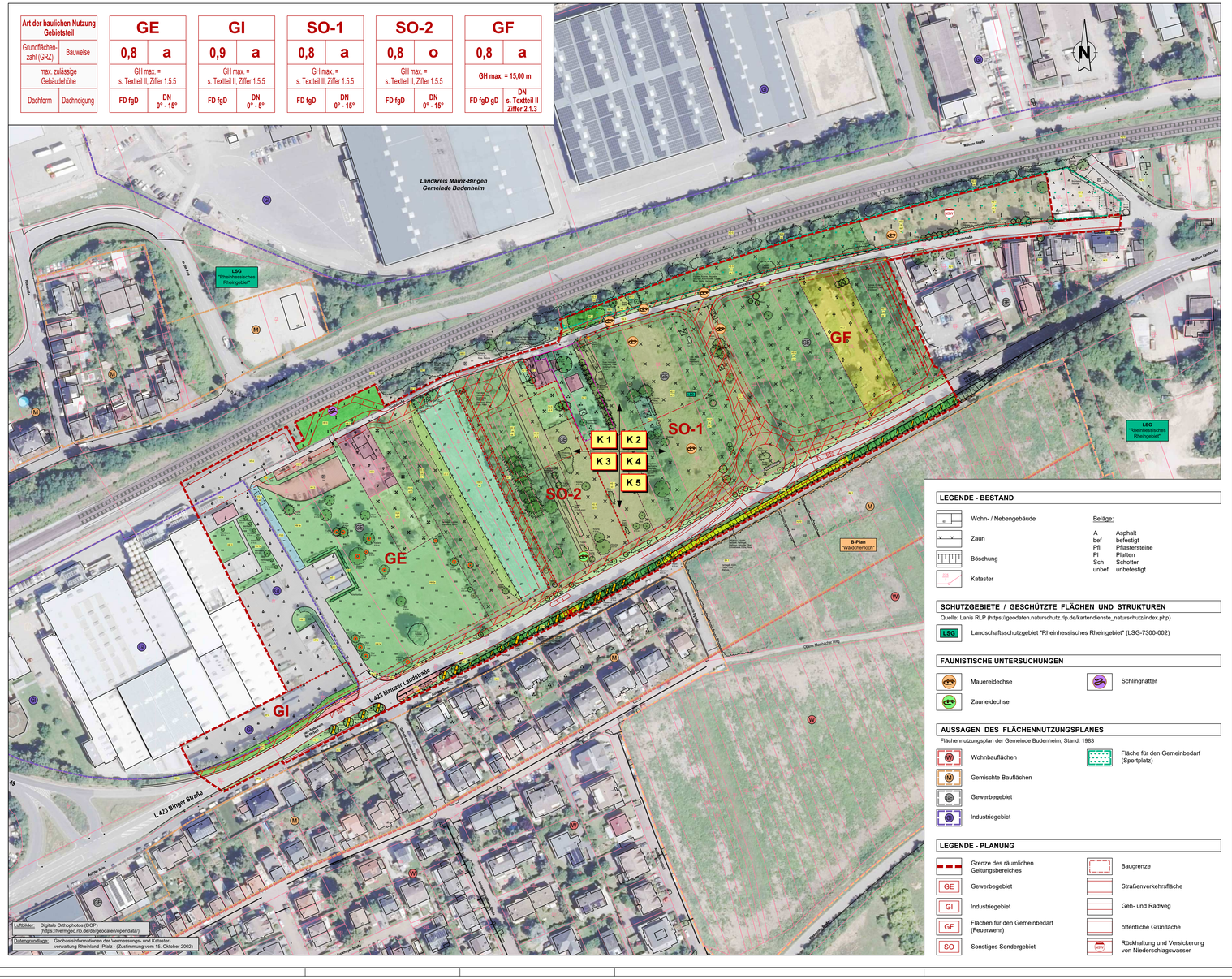
Selbstklimmer:

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

Art der baulichen Nutzung		GE		GI		SO-1		SO-2		GF	
Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise	0,8	a	0,9	a	0,8	a	0,8	o	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. = 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	DN 0° - 15°	FD fgD gD	DN s. Textteil II Ziffer 2.1.3



LEGENDE - BESTAND

- Wohn- / Nebengebäude
- Zaun
- Böschung
- Kataster

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
- GI — Industriegebiet
- Fläche für den Gemeinbedarf (Sportplatz)

LEGENDE - PLANUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- GE — Gewerbegebiet
- GI — Industriegebiet
- GF — Flächen für den Gemeinbedarf (Feuerwehr)
- SO — Sonstiges Sondergebiet
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- Geh- und Radweg
- öffentliche Grünfläche
- RÜW — Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

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 ANTHROPOGENBEDINGTE 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
wk	Rohrichtsaum
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

Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt

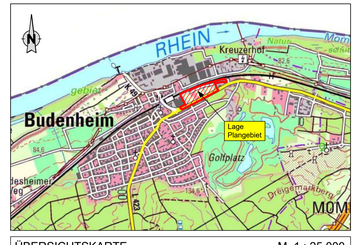
- K 3.1 — Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt durch die Überbauung von Lebensräumen von heimischen Tierarten
- K 3.2 — Verlust von Gehölzbeständen
- K 3.3 — Gefährdung von Gehölzstrukturen während des Baubetriebs
- K 3.4 — Potenzielle Beeinträchtigung der Avifauna in Rahmen von Rodungsmaßnahmen

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

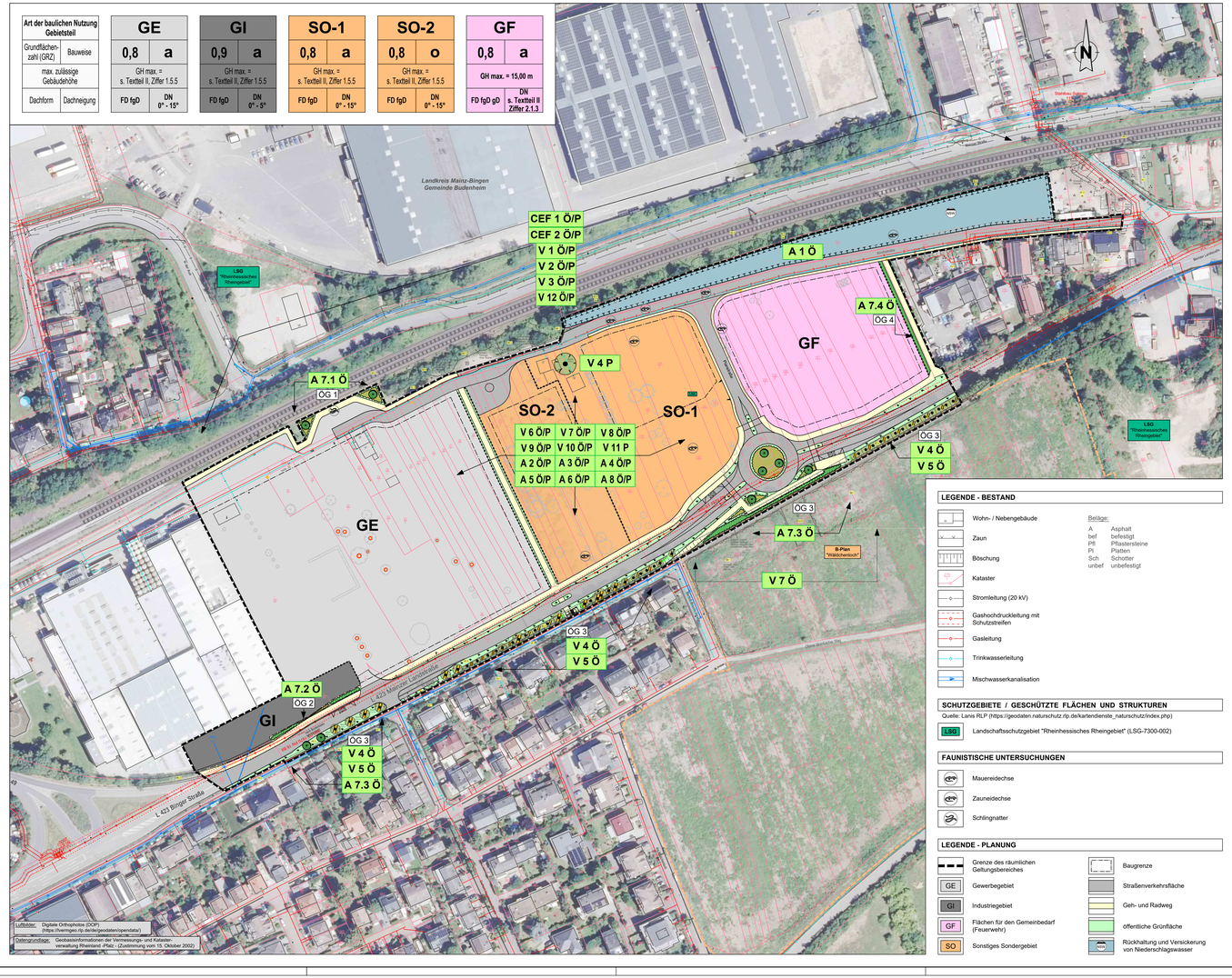
FACHBEITRAG NATURSCHUTZ

Bestands- / Konfliktplan

Auftraggeber:
Ortsgemeinde Budenheim
Berliner Straße
55257 Budenheim

Bearbeitet:	Achtel / Mi / St	Maßstab:	Plan-Nr.:
Datum:	Juni 2025	1 : 1.000	1
Proj.-Nr.:	1109 / 24		

Art der baulichen Nutzung Gebietsteil		GE	GI	SO-1	SO-2	GF
Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise	0,8 a	0,9 a	0,8 a	0,8 o	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. = 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 DN 0° - 15°	FD fgD gD DN s. Textteil II Ziffer 2.1.3



LEGENDE - BESTAND

- Wohn- / Nebengebäude
- Zaun
- Böschung
- Kataster
- Stromleitung (20 kV)
- Gashochdruckleitung mit Schutzstreifen
- Gasleitung
- Trinkwasserleitung
- Mischwasserkanalisation

Beläge:

A	Asphalt
bef	befestigt
PfS	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

LEGENDE - PLANUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- GE — Gewerbegebiet
- GI — Industriegebiet
- GF — Flächen für den Gemeinbedarf (Feuerwehr)
- SO — Sonstiges Sondergebiet
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- Geh- und Radweg
- öffentliche Grünfläche
- Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

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 ANTHROPOGENBEDINGTE 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 hörherwüchsige 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
ol ungenutzt, brachgefallen
wk Röhrichtsaum
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 Bs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG)

- Vergrämung und Umsiedlung von Eidechsen und Schlingnatter

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)

- Anpflanzung von Laubbaum-Hochstämmen
- Anpflanzung standortheimischer und ortstypischer Strauchhecken
- Anpflanzung von Bodendeckern
- 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

CEF 2 Ö/P Anbringen von Turmfalken-Nistkästen an Gebäuden oder Bäumen im Umfeld des Geltungsbereichszur 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 planungs-relevanten 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 Privatgrundstück und im Bereich des Straßenbegleitgrüns an der Mainzer Straße

V 5 Ö Schutz von Gehölzen vor Beschädigungen während des Baubetriebes 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 Ö/P Entsiegelung befestigter Flächen und Verwendung von versickerungsfähigen Belägen für Oberflächenbefestigungen

V 8 Ö/P Verdunstung / Versickerung / Rückhaltung 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 Beachtung des Vogelschutzes bei der Planung und Herstellung von Gebäuden und Glaselementen

V 11 P Verkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Außenlärm) auf die menschliche Gesundheit durch passiven Lärmschutz

V 12 Ö/P Beauftragung einer ökologischen Baubegleitung

AUSGLEICHSMASSSNAHMEN

A 1 Ö Anlage einer Retentionsfläche 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 verbleibendem 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

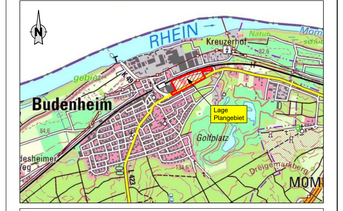
A 5 Ö/P Begrünung von Dachflächen

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 Laubbäumen und bodendeckenden Sträuchern
- **A 7.2** Begrünung der öffentlichen Grünfläche entlang des Industriegebietes und der Mainzer Straße (**ÖG 2**) mit Strauchhecken und bodendeckenden Sträuchern und Gräser- und Kräuterflure.
- **A 7.3** Begrünung der straßenbegleitenden öffentlichen Grünflächen und der innerhalbe des Kreisverkehrs (**ÖG 3**) beiderseits entlang der Mainzer Straße 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 8 Ö/P Erforderliche Stützmauern im Bereich der nicht überbaubaren Flächen sind in einer möglichst landschaftsbildverträglichen Form auszuführen. Sichtbetonmauern sind mit Kletterpflanzen zu begrünen



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
Maßnahmenplan

Auftraggeber:
Gemeinde Budenheim
Berliner Straße 3
55257 Budenheim

Bearbeitet:	Achtel / Mi / St	Maßstab:	Plan-Nr.:
Datum:	Juni 2025	1 : 1.000	2
Proj.-Nr.:	1109 / 24		

Bestandeserfassung und Bewertung der Eingriffsfläche (integrierte Biotopwertung)

Ermittlun

Biotoptyp		Eigenschaft	Grund-Wert [BW/m²]	Auf-/Abwertung & Zu-/Abschlag Eigenschaft	Wert [BW/m²]		Fläche [m²]	Biotopwert gesamt [BW]
BB0	Gebüsch	auf ruderalem Standort	12				135	**1.620**
BB1	Gebüschstreifen	als Gehölzstreifen (BD3) 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		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	
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	**-**
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	**3**	14	19.000	**266.000**
HT1	Hofplatz mit hohem Versiegelungsgrad		0				755	**-**
HT4	Lagerplatz, versiegelt		0				7.555	**-**
HV3	Parkplatz	versiegelt	0				930	**-**
HW5	Brachfläche der Gewerbegebiete	artenarme Ausprägung	7				3.145	**22.015**
KB1	ruderaler trockener Saum	sonstige Standorte	8				115	**920**
LB3	Neophytenflur		3				685	**2.055**
VA2	Landesstraße		0				4.065	**-**
VA3	Gemeindestraße		0				2.415	**-**
VB5	Rad-/Fußweg	gepflastert	0				275	**-**
					Summe:		**74.000**	**640.230**

Sonderfall - Einzelbäume

			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

Summe:		**11.004**

Summe gesamt Biotopwertpunkte Bestand:	**651.234**

Bestandeserfassung und Bewertung der Eingriffsfläche (integrierte Biotopwertung)

Ermittlung des Biotopwerts nach dem Eingriff

	Grundwert			Auf-/Abwertung & Zu-/Abschlag			Fläche [m²]	Biotopwert gesamt [BW]
Biotoptyp		Eigenschaft	Wert [BW/m²]	Eigenschaft	Wert [BW/m²]			
BB1	**Strauchgruppen (Regenrückhaltebecken 10%) (A 1)**	junge Ausprägung	11				460	5.060
BD2	**Strauchhecke (A 7.2 bis A 7.4)**	junge Ausprägung	11				315	3.465
BD4	Böschungshecke (Bestand)	mittlere Ausprägung	15				305	4.575
HC3	**Straßenrand (A 7.3)**	Mittelstreifen	3				95	285
HC4	**Verkehrsrasenfläche (A 7.3)**	mit artenarme Krautschicht	7				970	6.790
HC4	**Verkehrsrasenfläche (A 7.3, 7.4)**	mit artenreicher Krautschicht und Gehölzbestand	11				1.820	20.020
HJ1	**Grünfläche (Freiflächen GE) (A 3)**	strukturarm	7	mit Laubbäumen und Strauchpflanzungen	1	8	4.798	38.384
HJ1	**Grünfläche (Freiflächen GF) (A 3)**	strukturarm	7	mit Laubbäumen und Strauchpflanzungen	1	8	1.802	14.416
HJ1	**Grünfläche (Freiflächen GI) (A 3)**	strukturarm	7	mit Strauchpflanzungen	1	8	211	1.688
HJ1	**Grünfläche (Freiflächen SO) (A 3)**	strukturarm	7	mit Laubbäumen und Strauchpflanzungen	1	8	3.148	25.184
HJ1	Garten (Bestand)	strukturarm	7				1.095	7.665
HM 5	**Pflanzbeet (Bodendecker) (A 7.1 - 7.2)**		6				1.000	6.000
HN1	Gebäude (Bestand)		0				310	-
HN1	**Gebäude (Dachbegrünung GE, GF, GI, SO 1-2) (A 5)**	mit extensiver Dachbegrünung (50% von 90% der bebaubaren Fläche)	7				15.183	106.281
HN1	**Gebäude (GE abzüglich Freiflächen und Dachbegrünung)**	GRZ 0,8	0				10.556	-
HN1	**Gebäude (GF abzüglich Freiflächen und Dachbegrünung)**	GRZ 0,8	0				3.964	-
HN1	**Gebäude (GI abzüglich Freiflächen und Dachbegrünung)**	GRZ 0,9	0				1.044	-
HN1	**Gebäudefläche (SO Gebäude abzüglich Freiflächen und Dachbegrünung)**	GRZ 0,8	0				2.992	-
HV3	**Parkplatz SO**		0				5.747	-
KA2	**ruderal. frischer Saum (RRB) (A1)**	naturfern	8				4.180	33.440
VA2 / VA3	**Verkehrsfläche / Bushaltestelle**		0				10.540	-
VB5	**Rad- / Fußweg**	versiegelt	0				3.465	-

Summe Biotopwertpunkte Planung:	**74.000**	**273.253**

Sonderfall anzupflanzende Einzelbäume

Biotoptyp		Eigenschaft	Grundwert Wert [BW/cm]	Auf-/Abwertung & Zu-/Abschlag Eigenschaft	Wert [BW/cm]		Stammumfang [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
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 7.1, A 7.3)**	28 St. Stammumfang = 94 cm entspricht Fläche von 94 m² x 28 = 2.632 m²	15	Time-lag = 2		7,5	2632	19.740

Summe:	**3.309**	**30.744**
Summe gesamt Planung:		**303.997**

Ermittlung des Kompensationsbedarfs	(Bewertung vor dem Eingriff - Bewertung nach dem Eingriff)	**Ergebnis: - 347.237**

GEMEINDEVERWALTUNG BUDENHEIM

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

Fachbereich : 3
Bearbeiter : Frau Vielmuth
Aktenzeichen : 052-45

Datum :

Drucksachen-Nr. : 074/1-2025

Betr.: Wahl der/des hauptamtlichen Bürgermeisterin/Bürgermeisters

Beratungsfolge:

Gremium:	TOP:	Sitzungstermin:	Abstimmungsergebnis:	abschließende Entscheidung:
GR	4	24.09.2025	einstimmig ja: nein: Enth.:	ja / nein

Beschlussvorschlag:

Der Kreisverwaltung Mainz-Bingen wird als Wahltag für die Wahl der/des Bürgermeisterin/Bürgermeisters der Sonntag, **08.03.2026** vorgeschlagen. Als Termin für eine eventuell notwendige Stichwahl wird der Sonntag, **22.03.2026** vorgeschlagen.

Begründung:

Die Amtszeit von Bürgermeister Hinz endet mit Ablauf des 31.08.2026.
Die Wahl der/des Bürgermeisterin/Bürgermeisters hat an einem Sonntag und frühestens neun und spätestens drei Monate vor Freiwerden der Stelle stattzufinden, also in der Zeit vom 01.12.2025 bis 31.05.2026 (§ 53 Abs. 5 GemO). Erhält kein Bewerber die absolute Mehrheit, so hat spätestens binnen 21 Tage nach der ersten Wahl eine Stichwahl unter den 2 Bewerbern stattzufinden, die die höchsten Stimmenzahlen erhalten haben (§ 53 Abs. 1 Satz 4 GemO, § 60 Abs. 3 KWG). Mit dem Wahltag der Bürgermeisterwahl/Bürgermeisterinnenwahl ist zugleich auch der Wahltag der Stichwahl festzusetzen.
Auf Vorschlag der Gemeinde setzt gem. § 60 Abs. 2 KWG die Kreisverwaltung den Wahltag für die Wahl der/des Bürgermeisterin/Bürgermeisters und den Tag einer etwaig notwendig werdenden Stichwahl fest.

Haushaltsmittel für die Bürgermeisterwahl werden für das Haushaltsjahr 2026 veranschlagt.

Anlage: Terminkalender

Stellungnahme bezüglich Gleichstellungsfragen: erforderlich/nicht erforderlich

(Sachbearbeiter/ Sachgebietsleiter) (Fachbereichsleiter) (Bürgermeister)

GEMEINDEVERWALTUNG BUDENHEIM

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

Fachbereich : 1
Bearbeiter : Hartmann/Seel
Aktenzeichen : 901-11

Datum : 18.08.2025

Drucksachen-Nr.: 069/1-2025

Betr.: Neufassung der Verwaltungsgebührensatzung

Beratungsfolge:

Gremium: HA	TOP: 4	Sitzungstermin: 27.08.2025	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja: nein: Ø Enth.: Ø	abschließende Entscheidung: ja / nein
Gremium: GR	TOP: 5	Sitzungstermin: 24.09.2025	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja: nein: Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / nein

Beschlussvorschlag:

Die Satzung der Gemeinde Budenheim über die Erhebung von Verwaltungsgebühren in Selbstverwaltungsangelegenheiten (Verwaltungsgebührensatzung) wird neu gefasst (Anlage 1).
Die Änderung der Gebührensätze bzw. das Gebührenverzeichnisses ist aus beigefügter Anlage 2 ersichtlich; die aktuell gültigen Gebührensätze sind beiliegender Anlage 3 zu entnehmen.

Begründung:

Nach den Vorschriften des Landesgebührengesetzes (LGebG) sind in Auftragsangelegenheiten (des Bundes und des Landes Rheinland-Pfalz) Gebühren vorzusehen für Amtshandlungen, die zum Vorteil einzelner vorgenommen werden oder wegen des Verhaltens einzelner erforderlich sind. Die einzelnen Amtshandlungen, für die Gebühren erhoben werden, und die Gebührensätze sind unter Beachtung der Vorschriften dieses Teils in Rechtsverordnungen (Gebührenverzeichnissen) zu bestimmen. Das Allgemeine Gebührenverzeichnis wird von der Landesregierung erlassen. Soweit das Allgemeine Gebührenverzeichnis für eine kostenpflichtige Amtshandlung eine Verwaltungsgebühr nicht vorsieht, erlässt das zuständige Fachministerium im Einvernehmen mit dem für das Landesgebührenrecht zuständige Ministerium durch Rechtsverordnung ein Besonderes Gebührenverzeichnis; diese Gebühren sind für die kommunalen Gebietskörperschaften bindend.

In (kommunalen) Selbstverwaltungsangelegenheiten werden die kostenpflichtigen Amtshandlungen und die Gebührensätze von den Gemeinden und Gemeindeverbänden durch Satzung unter Beachtung der §§ 2 bis 7 des LGebG geregelt.

Die derzeit geltende Verwaltungsgebührensatzung samt dem Gebührenverzeichnis stammt aus den Jahren 1998/1999; die Gebührensätze wurden im Zuge der Euro-Umstellung zum 01.01.2002 geglättet; d.h. auf volle Euro-Beträge nach unten abgerundet. Insofern sind die Gebühren seit mehr als einem Vierteljahrhundert unverändert.

Die Gebührensätze sind so zu bemessen, dass zwischen der den Verwaltungsaufwand berücksichtigenden Höhe der Gebühr einerseits und der Bedeutung, dem wirtschaftlichen Wert oder dem sonstigen Nutzen der Amtshandlung für den Kostenschuldner andererseits ein angemessenes Verhältnis besteht.

Die Kosten für die Amtshandlungen haben sich in den vergangenen 25 Jahren deutlich erhöht; einerseits durch die gestiegenen Personalaufwendungen sowie gerade in den letzten fünf Jahren auch aufgrund erhöhter sächlicher Aufwendungen.
Im Vergleich mit den Gebühren der umliegenden Städte Bingen, Ingelheim und Mainz besteht ein Anpassungsbedarf.

Aus der beiliegenden Anlage 2 sind die von der Verwaltung vorgeschlagenen neuen Gebührensätze ersichtlich.
In Abgleich mit dem aktuellen Verzeichnis (Anlage 3) wurde berücksichtigt, dass aufgrund gesetzlicher Änderungen die Ausstellung eines Zeugnisses nach § 20 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) bei einer Grundstücksteilung nicht mehr erforderlich ist (lfd. Nr. 2 des Gebührenverzeichnisses).
Ferner haben sich aufgrund einer Neufassung des Telekommunikationsgesetzes (TKG) die Rechtsnormen geändert (lfd. Nr. 5), so dass eine entsprechende Anpassung notwendig ist.
Die unter lfd. Nr. 1 bislang vorgesehene Gebührenstaffelung wird aufgehoben, da der entstehende Verwaltungsaufwand bei der Prüfung, ob ein Zeugnis über die Nichtausübung oder das Nichtbestehen eines Vorkaufsrechtes gemäß BauGB, unabhängig von der Höhe des im Notarvertrag vereinbarten Kaufpreises identisch ist; insofern wird eine Analogie mit lfd. Nr. 4 geschaffen.

Anzumerken ist noch, dass weitere separate Entgeltsatzungen für den Friedhof, die Freiwillige Feuerwehr und die Obdachlosenunterkunft bestehen; für den Bereich des Bürgerhauses werden in einer Entgeltordnung Benutzungsgebühren für die Räumlichkeiten festgesetzt.
Ferner wie bekannt Beitrags- und Steuersatzungen für kommunale Abgaben; siehe https://www.budenheim.de/verwaltung/rathaus/satzungen/ .

Schließlich wird im Hinblick auf die nun voraussichtlich zum 01.01.2027 in Kraft tretende Neuregelung der Umsatzbesteuerung ein entsprechender Hinweis aufgenommen. Die bisherige Regelung, nach der kommunale Körperschaften nur bei Vorliegen eines „Betriebs gewerblicher Art" umsatzsteuerpflichtig waren (§ 2 Abs. 3 UstG a. F.) ist abgeschafft. Stattdessen gilt der neue § 2b UstG. Das Ziel der Neuregelung liegt auf der Wettbewerbsneutralität zwischen öffentlichen Einrichtungen und privaten Anbietern. Sofern einzelne Leistungen in der Satzung der Gemeinde von privaten Unternehmern erbracht werden können, liegt ggf. ein fiktiver Wettbewerb vor und somit kann unter bestimmten gesetzlichen Voraussetzungen eine Umsatzsteuerbarkeit und Umsatzsteuerpflicht entstehen.

(Stv. Fachbereichsleiter Hartmann) (Fachbereichsleiter Seel) (Erster Beigeordneter Wabra)

ANLAGE 1

Satzung

der Gemeinde Budenheim über die Erhebung von Verwaltungsgebühren in Selbstverwaltungsangelegenheiten -Verwaltungsgebührensatzung- vom

Der Gemeinderat hat aufgrund des § 24 der Gemeindeordnung für 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), der §§ 2 bis 7 des Landesgebührengesetzes Rheinland-Pfalz (LGebG) in der Fassung vom 03.12.1974 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 25 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473) und des § 1 des Kommunalabgabegesetzes (KAG) vom 20.06.1995 (GVBL. S. 175) zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2025 (GVBl. S. 62) folgende Satzung beschlossen, die hiermit bekannt gemacht wird:

§ 1

Die Gemeindeverwaltung Budenheim erhebt in Selbstverwaltungsangelegenheiten Gebühren und Auslagen für Amtshandlungen entsprechend der Landesverordnung über die Gebühren für Amtshandlungen allgemeiner Art (Allgemeines Gebührenverzeichnis) in der jeweils geltenden Fassung und nach Maßgabe des dieser Satzung als Anlage beigefügten Gebühren

§ 2

Soweit nach dieser Satzung erhobene Gebühren oder Entgelte der Umsatzsteuerpflicht unterliegen, verstehen sich die in dieser Satzung festgesetzten Beträge als Nettobeträge. Zusätzlich wird die Umsatzsteuer in der jeweils gesetzlich festgelegten Höhe erhoben und gesondert ausgewiesen. Ändert sich der gesetzliche Umsatzsteuersatz, so gilt der geänderte Satz automatisch, ohne dass es einer Änderung dieser Satzung bedarf. Die Umsatzsteuer ist entsprechend den geltenden steuerlichen Vorschriften an das zuständige Finanzamt abzuführen.

§ 3

Diese Satzung tritt am 1. November 2025 in Kraft.

Budenheim,

Gemeindeverwaltung Budenheim

(Stephan Hinz)

Bürgermeister

ANLAGE 2

ANLAGE ZUR SATZUNG DER GEMEINDE BUDENHEIM

über die Erhebung von Verwaltungsgebühren in Selbstverwaltungsangelegenheiten vom

Lfd.-Nr.	Gegenstand:	Gebühr
1	Ausstellung eines Zeugnisses über die Nicht-ausübung oder das Nichtbestehen eines Vor-kaufsrechtes (§ 24 Absatz 1 und § 25 Absatz 1 Baugesetzbuch / BauGB) bei Grundstücken gemäß § 28 BauGB	52,00 €
2	Akteneinsicht; Einsichtnahme in amtliche Akten, Karteien, Bücher usw. außerhalb eines anhängigen Verfahren a) bei der Behörde je Arbeitsviertelstunde b) durch Versendung einer Akte (soweit nicht Gebührenfreiheit besteht)	nach Zeitaufwand; maximal 52,00 €
3	Fotokopien und Drucke (Arbeitsplatzdrucker); Fotokopien DIN A 3 (schwarz-weiß) Fotokopien DIN A 3 (farbig) Fotokopien DIN A 4 (schwarz-weiß) Fotokopien DIN A 4 (farbig)	 je Seite 0,20 € je Seite 0,25 € je Seite 0,15 € je Seite 0,20 €
4	Für die Ausstellung von Vorrangeinräumungen, Zustimmungserklärungen zur Belastung von Erbbaurechten an gemeindeeigenen Grundstücken und Lösungsbewilligungen	52,00 €
5	Genehmigung für die Verlegung oder die Änderung von Telekommunikationslinien gemäß § 127 Absatz 1 Telekommunikationsgesetz (TKG) in Verbindung mit § 223 Absatz 4 TKG	75,00 €

ANLAGE 3

ANLAGE ZUR SATZUNG DER GEMEINDE BUDENHEIM

über die Erhebung von Verwaltungsgebühren in Selbstverwaltungsangelegenheiten
vom 11. Februar 1998

1. Änderung vom 10.03.1999
2. Änderung vom 28.11.2001

GEBÜHRENVERZEICHNIS

Lfd.-Nr.	Gegenstand:	Gebühr/€
1	Ausstellung eines Zeugnisses über die Nichtausübung oder das Nichtbestehen eines Vorkaufsrechtes (§24 Abs. 1 und § 25 Abs. 1 Baugesetzbuch) bei Grundstücken mit Grundstückswerten laut Kaufvertrag von € 0,00 bis € 7.500,-- von € 7.501,-- bis € 25.000,-- von € 25.001,-- bis € 50.000,-- von € 50.001,-- bis € 75.000,-- von € 75.001,-- und darüber	 6,-- 16,-- 26,-- 36,-- 52,--
2	Ausstellung eines Zeugnisses nach § 20 Abs. 2 BauGB, dass eine Teilungsgenehmigung nicht erforderlich ist oder als erteilt gilt	31,--
3	Herstellen von Fotokopien Scharz-weiß-Kopien - Format DIN A 4 und Verkleinerungen von DIN A 3 auf DIN A 4 bei einer Auflage von 1 bis 10 Stück über 11 Stück - Format DIN A 3 und Vergrößerungen auf DIN A 3	 --,15 --,10 --,20
4	Für die Ausstellung von Vorrangeinräumungen, Zustimmungserklärungen zur Belastung von Erbbaurechten an gemeindeeigenen Grundstücken und Lösungsbewilligungen	26,--
5	Zustimmung nach § 50 Abs. Telekommunikationsgesetz 1. Für die Trassen- bzw. Grabungsgenehmigungen (Erfassung, Bekanntmachung, Abstimmung mit der Regulierungsbehörde für Telekommunikation und Post, Terminüberwachung) je Grabungsantrag 2. Zur Abgeltung des zusätzlichen Verwaltungsaufwandes für erforderlichen Trassenfestlegungen (Leitungsortung, Trassenuntersuchung mit Mehrspartenplänen, Ortsbegehungen und Besprechungen mit allen beteiligten Fachdienststellen) bis 100 m Trassenlänge pro m ab 101 m Trassenlänge pro m höchstens jedoch	 72,-- 3,-- 2,-- 1.600,--

GEMEINDEVERWALTUNG BUDENHEIM

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

Fachbereich : 3
Bearbeiter : Herr Kapp
Aktenzeichen : 710 - 51

Datum : 15.08.2025
Drucksachen-Nr. : 022/2-2024

Betr.: Neufassung der Satzung über den Kostenersatz und die Gebührenerhebung für Hilfe- und Dienstleistungen der Feuerwehr der Gemeinde Budenheim

Beratungsfolge:

Gremium: HA	TOP: 3	Sitzungstermin: 27.08.2025	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja: nein: Ø Enth.: Ø	abschließende Entscheidung: ja / nein
Gremium: GR	TOP: 6	Sitzungstermin: 24.09.2025	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja: nein: Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / nein

Beschlussvorschlag:

Die als **Anlage 1** beigefügte Neufassung der Satzung (mit Anlage) über den Kostenersatz und die Gebührenerhebung für Hilfe- und Dienstleistungen der Feuerwehr der Gemeinde Budenheim (Entwurf) wird einschließlich deren Anlage gemäß § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz, auf Grundlage der neugefassten Landesverordnung über Stundensätze für Feuerwehr- und andere Einsatzfahrzeuge vom 30. Mai 2025 (**Anlage 2**), als Satzung beschlossen.

Begründung:

Mit einer Änderung der Landesverordnung über Stundensätze für Feuerwehr- und andere Einsatzfahrzeuge vom 30. Mai 2025 in Verbindung mit § 36 Abs. 10 Satz 1 des Landesgesetzes über den Brandschutz, die allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (LBKG) wurden neue und einheitliche Stundensätze für Feuerwehr- & andere Einsatzfahrzeuge festgelegt. Die Regelungen wurden mit Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Rheinland-Pfalz vom 11. Juni 2025 öffentlich bekannt gemacht und sind seit dem 12. Juni 2025 in Kraft.

Die Verordnung sieht landesweit einheitliche Stundensätze für Feuerwehr- und andere Einsatzfahrzeuge vor. Diese Pauschalbeträge sind nunmehr für alle kommunalen Aufgabenträger in Rheinland-Pfalz ab dem 12. Juni 2025 verbindlich.

Die Verordnung gilt für naherzu alle bei den rheinland-pfälzischen Feuerwehren eingesetzten normgerechten Fahrzeuge sowie für sonstige nach technischen Richtlinien des Landes zugelassene – nicht genormt – Feuerwehrfahrzeuge und bundeseigene Katastrophenschutzfahrzeuge. Ferner können auch sonstige Fahrzeuge einbezogen werden, die mit den in der Verordnung genannten Fahrzeugen vergleichbar sind.

Für Feuerwehr- und Einsatzfahrzeuge, die nicht in der neuen Verordnung genannt sind, legen die kommunalen Aufgabenträger die Stundensätze weiterhin durch Satzung fest.
Einzelheiten sind der Verordnung zu entnehmen.

Die Satzung tritt mit deren Bekanntmachung in Kraft.

Stellungnahme der Kämmerei: nicht erforderlich

L. Lumakeki	M. Kapp	M. Wabra
(FW-Sachbearbeiter)	(Fachbereichsleiter)	(1. Beigeordneter)

Anlage 1

Satzung

über den Kostenersatz und die Gebührenerhebung für Hilfe- und Dienstleistungen der Freiwilligen Feuerwehr der Gemeinde Budenheim vom 24.09.2025

Der Gemeinderat Budenheim hat aufgrund des § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO), in der Fassung vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728), des § 8 Abs. 3, § 33 und § 36 des Landesgesetzes über den Brandschutz, die allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (Brand- und Katastrophenschutzgesetz - LBKG -) vom 02.11.1981, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2020 (GVBl. 747), sowie des § 2 Abs. 1, § 7 und § 8 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) vom 20.06.1995, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05.05.2020 (GVBl. S. 158) sowie der Landesverordnung über Stundensätze für Feuerwehr- und andere Einsatzfahrzeuge des Landes Rheinland-Pfalz vom 12.06.2024 folgende Satzung beschlossen, die hiermit bekannt gemacht wird:

§ 1
Grundsatz

(1) Die Gemeinde Budenheim unterhält zur Erfüllung ihrer Aufgaben im Brandschutz und der allgemeinen Hilfe eine Freiwillige Feuerwehr.

(2) Ersatzansprüche nach anderen Vorschriften bleiben unberührt.

§ 2
Unentgeltliche Leistungen

Vorbehaltlich des § 3 sind alle Maßnahmen der Feuerwehr zur Abwehr von Brandgefahren, anderen Gefahren (Allgemeine Hilfe) oder im Rahmen des Katastrophenschutzes (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 bis 3, § 8 Abs. 2, § 19 Abs. 1 des Brand- und Katastrophenschutzgesetzes - LBKG - vom 02.11.1981, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2020 (GVBl. 747) in der jeweils geltenden Fassung) unentgeltlich.

§ 3
Entgeltliche Leistungen

(1) Die Gemeinde Budenheim kann für die in § 36 Abs. 1 und Abs. 2 LBKG aufgeführten Leistungen Kostenersatz erheben, wobei § 94 Abs. 2 der Gemeindeordnung keine Anwendung findet.

(2) Darüber hinaus sollen Gebühren erhoben werden für alle Leistungen, die die Feuerwehr im Rahmen ihrer Möglichkeiten außerhalb der Gefahrenabwehr erbringt, insbesondere

1. überwiegend im privaten Interesse durchgeführte Leistungen, beispielsweise Arbeiten an der Einsatzstelle nach Beseitigung der allgemeinen Gefahr, das Öffnen und Absichern von Türen, Fenstern und Aufzügen (außer in den Fällen des § 1 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 LBKG),

2. für die Gestellung von Brandsicherheitswachen gemäß § 33 LBKG sowie für die Gestellung von Brandsicherheitswachen, wenn sie aufgrund anderer Vorschriften angeordnet werden.

(3) Von dem Ersatz der Kosten oder der Erhebung von Gebühren kann ganz oder teilweise abgesehen werden, soweit dies nach Lage des Einzelfalles eine unbillige Härte darstellt oder aufgrund öffentlichen Interesses gerechtfertigt ist.

(4) Bei Amtshilfeleistungen richtet sich der Kostenersatz nach § 8 des Verwaltungsverfahrensgesetzes.

§ 4
Kosten- und Gebührenschuldner

(1) Kostenschuldner im Sinne des § 3 Abs. 1 dieser Satzung sind die in § 36 Abs. 1 und Abs. 2 LBKG genannten Verpflichteten.

(2) Gebührenschuldner für die Brandsicherheitswachen sind die Veranstalterin oder der Veranstalter. Im Übrigen ist Gebührenschuldner im Sinne des § 3 Abs. 2 dieser Satzung wer als Benutzer die Hilfe- oder Dienstleistung der Feuerwehr in Anspruch nimmt oder anfordert. Wird die Feuerwehr im Interesse eines Dritten (z. B. Mieter oder Pächter) in Anspruch genommen, so haftet dieser für die Gebührenschuld nur, wenn die Inanspruchnahme seinem wirklichen oder mutmaßlichen Willen entspricht.

(3) Mehrere Kostenersatz- und Gebührenpflichtige haften als Gesamtschuldner.

§ 5
Berechnung des Kostenersatzes und der Gebühren

(1) Der Kostenersatz und die Gebühren werden in der Regel in Stundensätze für Einsatzkräfte und Einsatzfahrzeuge nach Maßgabe des § 36 Abs. 7 bis 11 LBKG erhoben. Die Höhe der Stundensätze ergibt sich aus dem in der Anlage zu dieser Satzung beigefügten Verzeichnis, das Bestandteil der Satzung ist.

(2) Für die Personal- und Sachkosten hauptamtlicher Einsatzkräfte gilt § 2 der Landesverordnung über die Gebühren für Amtshandlungen allgemeiner Art (Allgemeines Gebührenverzeichnis) vom 08.11.2007 (GVBl. S. 277, BS 2013-1-1) in der jeweils geltenden Fassung entsprechend, soweit sich aus § 36 Abs. 6 Satz 4 LBKG nichts anderes ergibt.

(3) Die Personalkosten für ehrenamtliche Einsatzkräfte werden auf der Grundlage des § 36 Abs. 7 LBKG erhoben.

(4) Für die Feuerwehr- und andere Einsatzfahrzeuge ergeben sich die Stundensätze aus dem in der Anlage zu dieser Satzung beigefügten Verzeichnis. Stundensätze nach der Verordnung des zuständigen Ministeriums gemäß § 36 Abs. 10 LBKG gehen den Stundensätzen nach Satz 1 vor; im Übrigen bleiben in dieser Satzung geregelte Stundensätze für weitere Feuerwehr- und andere Einsatzfahrzeuge unberührt.

(5) Die Stundensätze werden halbstundenweise abgerechnet. Angefangene Stunden werden bis zu 30 Minuten auf halbe Stunden, darüber hinaus auf volle Stunden aufgerundet.

(6) Die Einsatzdauer beginnt beim Personaleinsatz mit der Alarmierung und endet nach Wiederherstellung der Einsatzbereitschaft bzw. nach Ende der notwendigen Aufräumungs- und Reinigungszeiten. Bei Fahrzeugen beginnt die Einsatzdauer mit der Abfahrt aus dem Feuerwehrgerätehaus und endet mit der Wiederherstellung der Einsatzbereitschaft der Fahrzeuge.

(7) Daneben kann Ersatz der Kosten verlangt werden, die der Gemeinde Budenheim entstehen für

1. den Einsatz von Hilfsorganisationen, für Hilfe leistende Einheiten und Einrichtungen anderer Aufgabenträger, für Werkfeuerwehren oder andere Hilfe oder Amtshilfe leistende Behörden, Einrichtungen und Organisationen,
2. Entschädigungen, die nach § 30 Abs. 1 LBKG geleistet werden,
3. sonstige durch den Einsatz verursachte notwendige Kosten und Auslagen zuzüglich eines Verwaltungszuschlags von 10 v.H., insbesondere
   a) für Entgelte, die im Rahmen der zur Gewährleistung einer wirksamen Gefahrenabwehr erforderlichen vertraglichen Inanspruchnahme Dritter gezahlt werden,
   b) für die Verwendung von Sonderlösch- und Sondereinsatzmitteln und
   c) für die Reparatur oder für den Ersatz von beim Einsatz beschädigten Fahrzeugen oder Ausrüstungen.

§ 6
Entstehung, Erhebung und Fälligkeit

(1) Der Anspruch auf Erstattung von Kosten in den Fällen der §§ 33 und 36 LBKG entsteht mit Abschluss der erbrachten Hilfe- & Dienstleistung. Der Anspruch auf Vergütung für eine Maßnahme außerhalb der Gefahrenabwehr (Gebühr) entsteht mit der Anforderung der Dienstleistung.

(2) Der Kostenersatz und die Gebühr wird durch einen Leistungsbescheid geltend gemacht.

(3) Die zu erstattenden Kosten und Gebühren sind innerhalb von einem Monat nach Bekanntgabe des Bescheides fällig. Die Gemeinde Budenheim ist berechtigt, vor Durchführung von Maßnahmen außerhalb der Gefahrenabwehr Vorauszahlungen zu fordern.

§ 7
Haftungsausschluss

Für Schäden, die bei Hilfe- und Dienstleistungen nach § 8 Abs. 3 LBKG durch Feuerwehrangehörige verursacht werden, haftet die Gemeinde Budenheim nur, wenn der Schaden auf vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verhalten der Feuerwehrangehörigen zurückzuführen ist.

§ 8
Umsatzsteuer

Soweit nach dieser Satzung erhobene Gebühren oder Entgelte der Umsatzsteuerpflicht unterliegen, verstehen sich die in dieser Satzung festgesetzten Beträge als Nettobeträge. Zusätzlich wird die Umsatzsteuer in der jeweils gesetzlich festgelegten Höhe erhoben und gesondert ausgewiesen. Ändert sich der gesetzliche Umsatzsteuersatz, so gilt der geänderte Satz automatisch, ohne dass es einer Änderung dieser Satzung bedarf. Die Umsatzsteuer ist entsprechend den geltenden steuerlichen Vorschriften an das zuständige Finanzamt abzuführen.

§ 9
In-Kraft-Treten

(1) Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

(2) Gleichzeitig tritt die Satzung vom 15.05.2024 über den Kostenersatz und die Gebührenerhebung für Hilfe- und Dienstleistungen der Freiwilligen Feuerwehr der Gemeinde Budenheim, außer Kraft.

Budenheim, den 25.09.2025

Gemeindeverwaltung Budenheim

gez.

(Stephan Hinz)

Bürgermeister *(DS)*

15. AUG. 2025

Anlage

zu § 5 der
Satzung über den Kostenersatz und die Gebührenerhebung
für Hilfe- und Dienstleistungen der Freiwilligen Feuerwehr Budenheim

vom 24.09.2025

der Gemeinde Budenheim

Nr.	Beschreibung	Kosten je Stunde
1.	**Personal**	
1.1	Ehrenamtliche Einsatzkräfte	35,22 Euro/Std.
1.2	Brandsicherheitsdienst je Einsatzkraft	35,22 Euro/Std.
2.	**Feuerwehr- und Einsatzfahrzeuge**	
2.1	Einsatzleitwagen (ELW)	147,00 Euro/Std.
2.2	Kommandowagen (KdoW)	46,00 Euro/Std
2.3	Mannschaftstransportfahrzeug (MTF)	57,00 Euro/Std.
2.4	Tanklöschfahrzeug 20/40	275,00 Euro/Std.
2.5	Hubrettungsfahrzeug / Teleskopgelenkmast (TGM) 23/12	687,00 Euro/Std.
2.6	Hilfeleistungslöschgruppenfahrzeug (HLF 20)	385,00 Euro/Std.
2.7	Löschgruppenfahrzeug Katastrophenschutz (LF KatS)	303,00 Euro/Std.
2.8	Rüstwagen (RW)	433,00 Euro/Std.
2.9	Mehrzweckfahrzeug 2 (MZF 2)	134,00 Euro/Std.
2.10	LKW-P mit Ladekran	41,00 Euro/Std
2.11	Mehrzweckboot (MZB)	123,00 Euro/Std

a.) Sonstige Zurverfügungstellung von Geräten pro Tag bzw. Einsatz

Grundsätzlich sind die Geräte bei der Kalkulation der Kostensätze der Fahrzeuge bereits inkludiert, da diese üblicherweise auf den Fahrzeugen verladen sind. Damit sind die Gerätekosten über die Fahrzeugpauschalen abgegolten. In Ausnahmefällen kann eine separate Geräteabrechnung relevant sein, eine Abrechnung kann dann nach Pauschalsätzen vorgenommen werden. Der Pauschalsatz wird über die Anschaffungskosten, die Nutzungsdauer, die kalk. Verzinsung, die Unterhaltungskosten und die Einsatzstunden für das jeweilige Gerät errechnet.

b.) Pauschale Verrechnungssätze/Reinigen

Sofern nicht bereits als Zeit für die Wiederherstellung der Einsatzbereitschaft erfasst, werden die Kosten für die Reinigung und Prüfung im Einsatz gebrauchter persönlicher Ausstattungsgegenstände nach dem Reinigungs- & Prüfaufwand berechnet (Stundenverrechnungssatz je freiwillige/n Feuerwehrangehörige/r).

Hinweis:

Auf die Bestimmung des § 24 Abs. 6 Gemeindeordnung (GemO) wird besonders hingewiesen. Danach gelten Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften dieses Gesetzes oder auf Grund dieses Gesetzes zustande gekommen sind, ein Jahr nach der Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen. Dies gilt nicht, wenn die Bestimmungen über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung, die Ausfertigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind oder vor Ablauf der in Satz 1 genannten Frist die Aufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet oder jemand die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften gegenüber der Gemeindeverwaltung unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht hat.

Hat jemand die Verletzung nach Satz 2 Nr. 2 geltend gemacht, so kann auch nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist jedermann diese Verletzung geltend machen.

Anlage 2

RheinlandPfalz
MINISTERIUM DES INNERN UND FÜR SPORT

Ministerium des Innern und für Sport Rheinland-Pfalz
Postfach 3280 | 55022 Mainz

Landesamt für Brand- und Katastrophenschutz
Lindenallee 41 - 43
56077 Koblenz

nachrichtlich:

Landesfeuerwehrverband Rheinland-Pfalz e. V.
Lindenallee 41 - 43
56077 Koblenz

Gemeinde- und Städtebund Rheinland-Pfalz
Deutschhausplatz 1
55116 Mainz

Städtetag Rheinland-Pfalz
Deutschhausplatz 1
55116 Mainz

Landkreistag Rheinland-Pfalz
Deutschhausplatz 1
55116 Mainz

Abteilungen 2 und 3
im Hause

Schillerplatz 3-5
55116 Mainz
Telefon 06131 16-0
Telefax 06131 16-3595
Poststelle@mdi.rlp.de
www.mdi.rlp.de

11. Juni 2025

Mein Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom	Ansprechpartner/-in / E-Mail	Telefon / Fax
241#2018/0001-0301 353 Bitte immer angeben!		Sophia Nuber Sophia.Nuber@mdi.rlp.de	06131 16- 3836 06131 16- 3836

Landesverordnung über Stundensätze für Feuerwehr- und andere Einsatzfahrzeuge

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Landesverordnung über Stundensätze für Feuerwehr- und andere Einsatzfahrzeuge wurde am 30. Mai 2025 von Herrn Minister Ebling unterzeichnet und heute im Gesetz- und Verordnungsblatt veröffentlicht. Sie wird zum 12. Juni 2025 in Kraft treten.

Ich bitte Sie, die Aufgabenträger über das BKS-Portal entsprechend zu informieren.

Verkehrsanbindung
ab Mainz Hauptbahnhof
Straßenbahnlinien
Richtung Hechtsheim 50, 52, 53

Parkmöglichkeiten
Parkhaus Schillerplatz,
für behinderte Menschen
Hofeinfahrt Mdl, Am Acker

LEBENDIG. SICHER. BÜRGERNAH.

Die Verordnung sieht landesweit einheitliche Stundensätze für Feuerwehr- und andere Einsatzfahrzeuge vor. Diese Pauschalbeträge sind nunmehr für alle kommunalen Aufgabenträger in Rheinland-Pfalz ab dem 12. Juni 2025 verbindlich.

Die Verordnung gilt für nahezu alle bei den rheinland-pfälzischen Feuerwehren eingesetzten normgerechten Fahrzeuge sowie für sonstige nach technischen Richtlinien des Landes zugelassene – nicht genormte – Feuerwehrfahrzeuge und bundeseigene Katastrophenschutzfahrzeuge. Ferner können auch sonstige Fahrzeuge einbezogen werden, die mit den in der Verordnung genannten Fahrzeugen vergleichbar sind.

Für Feuerwehr- und Einsatzfahrzeuge, die nicht in der neuen Verordnung genannt sind, legen die kommunalen Aufgabenträger die Stundensätze weiterhin durch Satzung fest.

Einzelheiten sind der Verordnung zu entnehmen. Bei Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Elena Reinfeldt

>>Dieses Dokument wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.<<

Landesverordnung über Stundensätze für Feuerwehr- und andere Einsatzfahrzeuge Vom 30. Mai 2025

Aufgrund des § 36 Abs. 10 Satz 1 des Brand- und Katastrophenschutzgesetzes vom 2. November 1981 (GVBl. S. 247), zuletzt geändert durch § 14 des Gesetzes vom 29. Juli 2024 (GVBl. S. 302), BS 213-50, wird verordnet:

§ 1

(1) Bei der Erhebung von Kostenersatz nach § 36 des Brand- und Katastrophenschutzgesetzes gelten für die in der Anlage bezeichneten Feuerwehr- und anderen Einsatzfahrzeuge, unabhängig von der Eigentümerstellung oder der Haltereigenschaft, die dort festgelegten Stundensätze.

(2) Die Stundensätze gelten auch für Feuerwehr- und andere Einsatzfahrzeuge, die mit den in der Anlage genannten Feuerwehr- und anderen Einsatzfahrzeugen in ihrem taktischen Einsatzwert, ihrer zulässigen Gesamtmasse und ihrer technischen Beladung vergleichbar sind.

(3) Die Stundensätze werden halbstundenweise pro angefangene halbe Stunde für den Zeitraum des Einsatzes abgerechnet, der mit der Alarmierung beginnt und mit dem Wiederherstellen der Einsatzbereitschaft endet.

§ 2

Diese Verordnung tritt am Tage nach ihrer Verkündung in Kraft.

Mainz, den 30. Mai 2025
Der Minister des Innern und für Sport
M. Ebling

Anlage (zu § 1): Stundensätze für Feuerwehr- und andere Einsatzfahrzeuge

Fahrzeugtyp	Stundensatz in EURO (gerundet)
Kommandowagen (KdoW) Pkw Limousine/Kombi DIN SPEC 14 507-5	46
Einsatzleitwagen (ELW) 1 DIN SPEC 14 507-2	147
ELW 2 DIN SPEC 14 507-3	474
Mannschaftstransportfahrzeug (MTF) (RP) TR Nr. 3	57
Mehrzwecktransportfahrzeug (MZF) 1 (RP) - Doppelkabine mit Plane und Spriegel - Doppelkabine mit Koffer - Kastenwagen TR Nr. 5	65
MZF 2 (RP) mit Ladehilfe TR Nr. 5	134
MZF 3 (RP) mit Ladehilfe TR Nr. 5	218
Wechselladerfahrzeug (WLF) DIN EN 1846-3 DIN 14 505	229
Gerätewagen Tragkraftspritze (GW-TS) (RP) TR Nr. 12	39
Kleinlöschfahrzeug (KLF) DIN 14 530-24	88
Tragkraftspritzenfahrzeug (TSF) DIN 14 530-16	83
TSF-W DIN 14 530-17	131
Mittleres Löschfahrzeug (MLF) DIN 14 530-25	193
Löschgruppenfahrzeug (LF) 10 DIN 14 530-5	289
Hilfeleistungslöschgruppenfahrzeug (HLF) 10 DIN 14 530-26	306
LF 20 DIN 14 530-11	301
HLF 20 DIN 14 530-27	385
LF 20 KatS DIN 14 530-8	303
Tanklöschfahrzeug (TLF) 2000 DIN 14 530-18	275
TLF 3000 DIN 14 530-22	308
TLF 4000 DIN 14 530-21	324

Pulvertanklöschfahrzeug (PTLF) 4000 DIN 14 530-21	367
Drehleiter (DLAK) 23/12 DIN EN 14 043	687
Rüstwagen (RW) DIN 14 555-3	433
Gerätewagen-Messtechnik (GW-Mess) (RP) TR Nr. 7	165
Gerätewagen-Gefahrgut (GW-G) DIN 14 555-12	419
Rettungsboot (RTB) 1 DIN 14 961 Bootsanhänger DIN 14 962	15
RTB 2 DIN 14 961 Bootsanhänger DIN 14 962	48
Mehrzweckboot (MZB) DIN 14 961 Bootsanhänger DIN 14 962	123

Satzung

**über den Kostenersatz und die Gebührenerhebung
für Hilfe- und Dienstleistungen der Freiwilligen Feuerwehr
der Gemeinde Budenheim vom 24.09.2025**

Der Gemeinderat Budenheim hat aufgrund des § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO), in der Fassung vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728), des § 8 Abs. 3, § 33 und § 36 des Landesgesetzes über den Brandschutz, die allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (Brand- und Katastrophenschutzgesetz - LBKG -) vom 02.11.1981, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2020 (GVBl. 747), sowie des § 2 Abs. 1, § 7 und § 8 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) vom 20.06.1995, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05.05.2020 (GVBl. S. 158) sowie der Landesverordnung über Stundensätze für Feuerwehr- und andere Einsatzfahrzeuge des Landes Rheinland-Pfalz vom 12.06.2024 folgende Satzung beschlossen, die hiermit bekannt gemacht wird:

§ 1
Grundsatz

(1) Die Gemeinde Budenheim unterhält zur Erfüllung ihrer Aufgaben im Brandschutz und der allgemeinen Hilfe eine Freiwillige Feuerwehr.

(2) Ersatzansprüche nach anderen Vorschriften bleiben unberührt.

§ 2
Unentgeltliche Leistungen

Vorbehaltlich des § 3 sind alle Maßnahmen der Feuerwehr zur Abwehr von Brandgefahren, anderen Gefahren (Allgemeine Hilfe) oder im Rahmen des Katastrophenschutzes (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 bis 3, § 8 Abs. 2, § 19 Abs. 1 des Brand- und Katastrophenschutzgesetzes - LBKG - vom 02.11.1981, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2020 (GVBl. 747) in der jeweils geltenden Fassung) unentgeltlich.

§ 3
Entgeltliche Leistungen

(1) Die Gemeinde Budenheim kann für die in § 36 Abs. 1 und Abs. 2 LBKG aufgeführten Leistungen Kostenersatz erheben, wobei § 94 Abs. 2 der Gemeindeordnung keine Anwendung findet.

(2) Darüber hinaus sollen Gebühren erhoben werden für alle Leistungen, die die Feuerwehr im Rahmen ihrer Möglichkeiten außerhalb der Gefahrenabwehr erbringt, insbesondere

1. überwiegend im privaten Interesse durchgeführte Leistungen, beispielsweise Arbeiten an der Einsatzstelle nach Beseitigung der allgemeinen Gefahr, das Öffnen und Absichern von Türen, Fenstern und Aufzügen (außer in den Fällen des § 1 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 LBKG),

2. für die Gestellung von Brandsicherheitswachen gemäß § 33 LBKG sowie für die Gestellung von Brandsicherheitswachen, wenn sie aufgrund anderer Vorschriften angeordnet werden.

(3) Von dem Ersatz der Kosten oder der Erhebung von Gebühren kann ganz oder teilweise abgesehen werden, soweit dies nach Lage des Einzelfalles eine unbillige Härte darstellt oder aufgrund öffentlichen Interesses gerechtfertigt ist.

(4) Bei Amtshilfeleistungen richtet sich der Kostenersatz nach § 8 des Verwaltungsverfahrensgesetzes.

§ 4
Kosten- und Gebührenschuldner

(1) Kostenschuldner im Sinne des § 3 Abs. 1 dieser Satzung sind die in § 36 Abs. 1 und Abs. 2 LBKG genannten Verpflichteten.

(2) Gebührenschuldner für die Brandsicherheitswachen sind die Veranstalterin oder der Veranstalter. Im Übrigen ist Gebührenschuldner im Sinne des § 3 Abs. 2 dieser Satzung wer als Benutzer die Hilfe- oder Dienstleistung der Feuerwehr in Anspruch nimmt oder anfordert. Wird die Feuerwehr im Interesse eines Dritten (z. B. Mieter oder Pächter) in Anspruch genommen, so haftet dieser für die Gebührenschuld nur, wenn die Inanspruchnahme seinem wirklichen oder mutmaßlichen Willen entspricht.

(3) Mehrere Kostenersatz- und Gebührenpflichtige haften als Gesamtschuldner.

§ 5
Berechnung des Kostenersatzes und der Gebühren

(1) Der Kostenersatz und die Gebühren werden in der Regel in Stundensätze für Einsatzkräfte und Einsatzfahrzeuge nach Maßgabe des § 36 Abs. 7 bis 11 LBKG erhoben. Die Höhe der Stundensätze ergibt sich aus dem in der Anlage zu dieser Satzung beigefügten Verzeichnis, das Bestandteil der Satzung ist.

(2) Für die Personal- und Sachkosten hauptamtlicher Einsatzkräfte gilt § 2 der Landesverordnung über die Gebühren für Amtshandlungen allgemeiner Art (Allgemeines Gebührenverzeichnis) vom 08.11.2007 (GVBl. S. 277, BS 2013-1-1) in der jeweils geltenden Fassung entsprechend, soweit sich aus § 36 Abs. 6 Satz 4 LBKG nichts anderes ergibt.

(3) Die Personalkosten für ehrenamtliche Einsatzkräfte werden auf der Grundlage des § 36 Abs. 7 LBKG erhoben.

(4) Für die Feuerwehr- und andere Einsatzfahrzeuge ergeben sich die Stundensätze aus dem in der Anlage zu dieser Satzung beigefügten Verzeichnis. Stundensätze nach der Verordnung des zuständigen Ministeriums gemäß § 36 Abs. 10 LBKG gehen den Stundensätzen nach Satz 1 vor; im Übrigen bleiben in dieser Satzung geregelte Stundensätze für weitere Feuerwehr- und andere Einsatzfahrzeuge unberührt.

(5) Die Stundensätze werden halbstundenweise abgerechnet. Angefangene Stunden werden bis zu 30 Minuten auf halbe Stunden, darüber hinaus auf volle Stunden aufgerundet.

(6) Die Einsatzdauer beginnt beim Personaleinsatz mit der Alarmierung und endet nach Wiederherstellung der Einsatzbereitschaft bzw. nach Ende der notwendigen Aufräumungs- und Reinigungszeiten. Bei Fahrzeugen beginnt die Einsatzdauer mit der Abfahrt aus dem Feuerwehrgerätehaus und endet mit der Wiederherstellung der Einsatzbereitschaft der Fahrzeuge.

(7) Daneben kann Ersatz der Kosten verlangt werden, die der Gemeinde Budenheim entstehen für

1. den Einsatz von Hilfsorganisationen, für Hilfe leistende Einheiten und Einrichtungen anderer Aufgabenträger, für Werkfeuerwehren oder andere Hilfe oder Amtshilfe leistende Behörden, Einrichtungen und Organisationen,
2. Entschädigungen, die nach § 30 Abs. 1 LBKG geleistet werden,
3. sonstige durch den Einsatz verursachte notwendige Kosten und Auslagen zuzüglich eines Verwaltungszuschlags von 10 v.H., insbesondere
   a) für Entgelte, die im Rahmen der zur Gewährleistung einer wirksamen Gefahrenabwehr erforderlichen vertraglichen Inanspruchnahme Dritter gezahlt werden,
   b) für die Verwendung von Sonderlösch- und Sondereinsatzmitteln und
   c) für die Reparatur oder für den Ersatz von beim Einsatz beschädigten Fahrzeugen oder Ausrüstungen.

§ 6
Entstehung, Erhebung und Fälligkeit

(1) Der Anspruch auf Erstattung von Kosten in den Fällen der §§ 33 und 36 LBKG entsteht mit Abschluss der erbrachten Hilfe- & Dienstleistung. Der Anspruch auf Vergütung für eine Maßnahme außerhalb der Gefahrenabwehr (Gebühr) entsteht mit der Anforderung der Dienstleistung.

(2) Der Kostenersatz und die Gebühr wird durch einen Leistungsbescheid geltend gemacht.

(3) Die zu erstattenden Kosten und Gebühren sind innerhalb von einem Monat nach Bekanntgabe des Bescheides fällig. Die Gemeinde Budenheim ist berechtigt, vor Durchführung von Maßnahmen außerhalb der Gefahrenabwehr Vorauszahlungen zu fordern.

§ 7
Haftungsausschluss

Für Schäden, die bei Hilfe- und Dienstleistungen nach § 8 Abs. 3 LBKG durch Feuerwehrangehörige verursacht werden, haftet die Gemeinde Budenheim nur, wenn der Schaden auf vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verhalten der Feuerwehrangehörigen zurückzuführen ist.

§ 8
Umsatzsteuer

Soweit nach dieser Satzung erhobene Gebühren oder Entgelte der Umsatzsteuerpflicht unterliegen, verstehen sich die in dieser Satzung festgesetzten Beträge als Nettobeträge. Zusätzlich wird die Umsatzsteuer in der jeweils gesetzlich festgelegten Höhe erhoben und gesondert ausgewiesen. Ändert sich der gesetzliche Umsatzsteuersatz, so gilt der geänderte Satz automatisch, ohne dass es einer Änderung dieser Satzung bedarf. Die Umsatzsteuer ist entsprechend den geltenden steuerlichen Vorschriften an das zuständige Finanzamt abzuführen.

§ 9
In-Kraft-Treten

(1) Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

(2) Gleichzeitig tritt die Satzung vom 15.05.2024 über den Kostenersatz und die Gebührenerhebung für Hilfe- und Dienstleistungen der Freiwilligen Feuerwehr der Gemeinde Budenheim, außer Kraft.

Budenheim, den 25.09.2025

Gemeindeverwaltung Budenheim

(Stephan Hinz)

Bürgermeister *(DS)*

Anlage

zu § 5 der
Satzung über den Kostenersatz und die Gebührenerhebung
für Hilfe- und Dienstleistungen der Freiwilligen Feuerwehr Budenheim

vom 24.09.2025

der Gemeinde Budenheim

Nr.	Beschreibung	Kosten je Stunde
1.	**Personal**	
1.1	Ehrenamtliche Einsatzkräfte	35,22 Euro/Std.
1.2	Brandsicherheitsdienst je Einsatzkraft	35,22 Euro/Std.
2.	**Feuerwehr- und Einsatzfahrzeuge**	
2.1	Einsatzleitwagen (ELW)	147,00 Euro/Std.
2.2	Kommandowagen (KdoW)	46,00 Euro/Std
2.3	Mannschaftstransportfahrzeug (MTF)	57,00 Euro/Std.
2.4	Tanklöschfahrzeug 20/40	275,00 Euro/Std.
2.5	Hubrettungsfahrzeug / Teleskopgelenkmast (TGM) 23/12	374,00 Euro/Std.
2.6	Hilfeleistungslöschgruppenfahrzeug (HLF 20)	385,00 Euro/Std.
2.7	Löschgruppenfahrzeug Katastrophenschutz (LF KatS)	303,00 Euro/Std.
2.8	Rüstwagen (RW)	433,00 Euro/Std.
2.9	Mehrzweckfahrzeug 2 (MZF 2)	134,00 Euro/Std.
2.10	LKW-P mit Ladekran	41,00 Euro/Std
2.11	Mehrzweckboot (MZB)	123,00 Euro/Std

a.) Sonstige Zurverfügungstellung von Geräten pro Tag bzw. Einsatz

Grundsätzlich sind die Geräte bei der Kalkulation der Kostensätze der Fahrzeuge bereits inkludiert, da diese üblicherweise auf den Fahrzeugen verladen sind. Damit sind die Gerätekosten über die Fahrzeugpauschalen abgegolten. In Ausnahmefällen kann eine separate Geräteabrechnung relevant sein, eine Abrechnung kann dann nach Pauschalsätzen vorgenommen werden. Der Pauschalsatz wird über die Anschaffungskosten, die Nutzungsdauer, die kalk. Verzinsung, die Unterhaltungskosten und die Einsatzstunden für das jeweilige Gerät errechnet.

b.) Pauschale Verrechnungssätze/Reinigen

Sofern nicht bereits als Zeit für die Wiederherstellung der Einsatzbereitschaft erfasst, werden die Kosten für die Reinigung und Prüfung im Einsatz gebrauchter persönlicher Ausstattungsgegenstände nach dem Reinigungs- & Prüfaufwand berechnet (Stundenverrechnungssatz je freiwillige/n Feuerwehrangehörige/r).

Hinweis:

Auf die Bestimmung des § 24 Abs. 6 Gemeindeordnung (GemO) wird besonders hingewiesen. Danach gelten Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften dieses Gesetzes oder auf Grund dieses Gesetzes zustande gekommen sind, ein Jahr nach der Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen. Dies gilt nicht, wenn die Bestimmungen über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung, die Ausfertigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind oder vor Ablauf der in Satz 1 genannten Frist die Aufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet oder jemand die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften gegenüber der Gemeindeverwaltung unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht hat.

Hat jemand die Verletzung nach Satz 2 Nr. 2 geltend gemacht, so kann auch nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist jedermann diese Verletzung geltend machen.

GEMEINDEVERWALTUNG BUDENHEIM

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

Fachbereich : Bürgermeister
Bearbeiter : Hinz
Aktenzeichen : 901-11

Datum : 06.08.2025

Drucksachen-Nr.: 068/1-2025

Betr.: Erstattung von Aufwendungen des Bauhofs für die Jahre 2020 bis 2022

Beratungsfolge:

Gremium: HA	TOP: 2	Sitzungstermin: 27.08.2025	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja: nein: Ø Enth.: Ø	abschließende Entscheidung: ja / nein
Gremium: GR	TOP: 7	Sitzungstermin: 24.09.2025	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja: nein: Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / nein

Beschlussvorschlag:

1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass

a) die Gemeindewerke Budenheim (GwB) mit Schreiben vom 14.07.2025 eine Erstattung von Aufwendungen des Bauhofes für die Jahre 2020 bis 2022 in Höhe von per Saldo 232.460,46 € (2020: Fehlbetrag - 170.658,13 €; 2021: Überschuss 7.356,06 €, 2022: Fehlbetrag 69.158,39 €) gemäß § 10 a der Satzung für die GwB angefordert haben

b) im laufenden Haushaltsjahr 2025 entsprechende Ansätze für diesen Zweck nicht zur Verfügung stehen; gleiches gilt für etwaige Kostenerstattungsansprüche der GwB betreffend die Folgejahre ab 2023

c) in der Haushaltsplanung der Gemeinde ab dem Jahre 2026 neben den bislang veranschlagten Ansätzen für Personalkostenaufwendungen des Bauhofpersonals zur Erfüllung der satzungsrechtlichen Regelungen auf Grundlage der im Wirtschaftsplan der Gemeindewerke getroffenen Prognosen auch die sonstigen Aufwendungen des Bauhofs veranschlagt werden

2. Der Gemeinderat beschließt

a) die zeitnahe außerplanmäßige Auszahlung des unter Ziff. 1 a) genannten Betrages gemäß § 4 Nr. 8 der Hauptsatzung

b) vorsorglich die Freigabe entsprechender Auszahlungen im laufenden Haushaltsjahr, sofern noch in diesem Jahr eine Feststellung der GwB-Jahresabschlüsse für 2023 und 2024 erfolgen sollte und in diesen Abschlüssen ebenfalls Fehlbeträge bezüglich des Bauhofes ausgewiesen werden

Begründung:

Zu Ziffer 1.:

Die Einnahmen und Ausgaben des Bauhofes als gemeindlicher Regiebetrieb der Gemeindeverwaltung wurden bis zum Jahre 2007 im Gemeindehaushalt veranschlagt.

Im Zuge der Rechtsformumwandlung der Gemeindewerke Budenheim (GwB) von einem Eigenbetrieb in eine Anstalt des öffentlichen Rechts zum 01.01.2007 wurde der Bauhof in einen Betriebszweig der GwB ausgegliedert. Ab diesem Zeitpunkt sind Personalkostenerstattungen seitens der Gemeindeverwaltung auf Grundlage der durch den kaufmännischen Bereich der GwB kalkulierten Stundensätze für Meister und sonstige Mitarbeitenden des Bauhofs vorgenommen worden; diese haben laut den vorläufigen Daten der Ergebnisrechnung für die betreffenden Jahre:

2020: 600.816,36 € (Kto 52545000) bzw. technische Dienstleistungen 28.919,88 € (Kto 52545010)
2021: 766.087,56 € (Kto 52545000) bzw. technische Dienstleistungen 52.411,22 € (Kto 52545010)
2022: 615.368,41 € (Kto 52545000) bzw. technische Dienstleistungen 22.822,80 € (Kto 52545010)

betragen.

Im Jahre 2020 wurde im Rahmen der 3. Änderung der Satzung für die Gemeindewerke Budenheim in § 2 Absatz 1 Ziffer 4 die Aufgaben des Bauhofes hinsichtlich der Erbringung von Leistungen für die Gemeinde präziser formuliert:

§ 2 Aufgaben
(1) Die Gemeinde Budenheim überträgt der Anstalt nach § 86 a Abs. 3 GemO…
4. den gesamten Bauhof (Stammkapital 178.950 €) und alle Bauhof-Aufgaben, wozu insbesondere die Unterhaltung von Gemeindestraßen, -wegen und –plätzen, die Pflege und Unterhaltung der öffentlichen Grünanlagen und Spielplätze, Bestattungen, der Winterstreudienst und die Pflege und Unterhaltung der Abwasseranlagen zählen.

sowie nach § 10 ein neuer Paragraf eingefügt, der wie folgt lautet:

§ 10a Finanzierung Bauhof
(1) Der zur Durchführung der übertragenen Bauhof-Aufgaben (§ 2 Abs. 1 Ziffer 4) entstehende Aufwand wird durch die Gemeinde Budenheim erstattet. Hierin enthalten sind alle nach handelsrechtlichen Grundsätzen entstehende Aufwendungen des Bauhofs.
(2) Auf der Grundlage der Wirtschafts- und Finanzplanung können durch den Vorstand Abschlagszahlungen auf den jährlichen Betrag der Aufwendungen nach Abs. 1 eingefordert werden. Nach Ablauf des Wirtschaftsjahres wird der für die Durchführung der übertragenen Bauhof-Aufgaben tatsächlich entstandene Aufwand nachgewiesen.

Als Anlage 1 ist die damalige Beschlussvorlage der GwB vom 07.04.2020 beigefügt, die in der Sitzungen des Verwaltungsrates am 23.04.2020 beraten und letztlich in der Gemeinderatssitzung am 13.05.2020 beschlossen wurde.

Die Satzungsänderung wurde vordergründig mit Blick auf die Umsetzung der europäischen Umsatzbesteuerungsregelungen in nationales Recht durch Einführung des § 2 UStG vorgenommen; die Umsetzung der Neuregelung wurde zum 01.01.2017 wirksam. Mit Blick auf ungeklärte Rechtsfragen hatte der Gemeinderat seinerzeit beschlossen, dass für die im Zeitraum vom 01.01.2017-31.12.2020 ausgeführten Leistungen weiterhin die bisherige Regelung des § 2 Absatz 3 UStG angewendet wird (Optionserklärung). Im Nachgang zu dieser Satzungsänderung hatte der Wirtschaftsprüfer der GwB (MRT) am 08.10.2020 einen Antrag auf Erteilung einer verbindlichen Auskunft gemäß § 89 Absatz 2 AO dahin gehend gestellt, ob künftige Bauhofleistungen der Umsatzbesteuerung unterliegen.

Die Antwort des Finanzamtes Bingen-Alzey vom 19.11.2020 führte zum Ergebnis, dass durch die Änderung der Satzung größerer Wettbewerbsverzerrungen ausgeschlossen werden können und die erbrachten Leistungen des Betriebszweigs Bauhof der GwB für die Gemeinde Budenheim auf Grund nicht vorhandener Unternehmereigenschaft im Sinne des Umsatzsteuergesetztes nicht steuerbar sind.

Die vorgenannte Korrespondenz liegt der bereits erwähnten Anlage 1 bei.

Neben der umsatzsteuerrechtlichen Thematik beinhaltet der neue § 10 a aber auch die Regelung, dass die Gemeinde alle nach handelsrechtlichen Grundsätzen entstehende Aufwendungen zu erstatten hat. Dies bedeutet, dass nicht nur eine Erstattung des Personalaufwandes erfolgt, sondern auch die sonstigen Aufwendungen des Betriebszweiges Bauhof finanziell abzugelten sind; Hierzu zählen neben den sächlichen Aufwendungen auch beispielsweise Abschreibungen. Diese sich durch die Satzungsänderungen ergebenden Neuregelungen wurden somit erstmals mit dem zum 31.12.2020 festzustellenden GwB-Jahresabschluss wirksam.

Der Jahresabschluss 2020 wurde durch den Verwaltungsrat in seiner Sitzung am 16.09.2021 festgestellt und schloss spartenübergreifend mit einem Überschuss von rd. 152.000 € ab; im Vorjahr (2019) wurde ein Überschuss von rd. 51.000 € erwirtschaftet. Jahresüberschüsse ergaben sich insbesondere in den Sparten Netznutzung, Wärmeerzeugung und Stromvertrieb; Fehlbeträge im Messstellenbetrieb und dem Bauhof; diesbezüglich exakt 170.658,13 €.

Der Jahresabschluss 2021 wurde durch den Verwaltungsrat in seiner Sitzung am 03.11.2022 festgestellt; in der Bauhofsparte ergab sich ein Überschuss von 7.356,06 €.

Der Fehlbetrag des Jahres 2020 wurde nicht zeitnah nach der Feststellung des Jahresabschlusses angefordert; auch erfolgte bislang keine Verrechnung mit dem Überschuss des Jahres 2021.

Im Zuge der Haushaltsplanberatungen für das Jahr 2024 wurde in der gemeinsamen Sitzung des Hauptausschusses und des Verwaltungsrates am 07.03.2024 diese Angelegenheit thematisiert (vgl. Redebeiträge des VR-Mitglieds Gräf – Teil II / TOP 3 sowie HA-Mitglied Albert – Teil III / TOP 4).

Allerdings ist hierzu festzuhalten, dass gemäß § 29 Absatz 2 Eigenbetriebs- und Anstaltsverordnung (EigAnVO) in Verbindung mit § 11 Absatz 7 Satz 1 EigAnVO ein Jahresverlust auf neue Rechnung vorgetragen werden kann, soweit zu erwarten ist, dass er durch Gewinne in den folgenden fünf Jahren ausgeglichen werden kann.

Bei der Fertigstellung des Jahresabschlusses 2022 stellte sich allerdings heraus, dass die Sparte „Bauhof" erneut mit einem Fehlbetrag, und zwar in Höhe von 69.158,39 € abschließt, so dass nun ein Ausgleich der Verluste angezeigt erscheint. Insofern hat der Wirtschaftsprüfer bei der Prüfung die Überweisung des saldierten Betrages zur Abdeckung der Fehlbeträge der Vorjahre in Höhe von 163.302,07 € seitens der Gemeinde bereits als gezahlt unterstellt; diese waren zwar zum 31.12. 2022 eingebucht, aber noch nicht bei der Gemeindeverwaltung angefordert worden. Daher sind weder im Rahmen der Haushaltsplanberatungen 2024 noch für das Jahr 2025 Ansätze im Gemeindehaushalt veranschlagt worden.

In welcher Höhe seitens der GwB weitere Zahlungen für die Jahre 2023 f. anfallen werden, wird sich aus den Abschlussergebnissen der jeweiligen Jahre ergeben.

In Anbetracht der Tatsache, dass der Betriebszweig Bauhof grundsätzlich einen Fehlbetrag ausweist sollte in den Entwürfen des Gemeindehaushalts ab den Jahren 2026 f. auch dieser sog. „Verlustausgleich“ - neben den ebenfalls im Haushaltsplan auszubringenden Personalkostenerstattungen (das Personal des Bauhofs wird entsprechend eines Verwaltungsratsbeschlusses ebenfalls nach TVV und nicht nach TVöD vergütet - siehe Anlage 2) - veranschlagt werden. Gemäß dem am 12.12.2024 beschlossenen Wirtschaftsplan 2025 werden Verluste im laufenden Jahr bis zum Jahre 2028 in Höhe von -55.590 €, -89.652 €, -101.934 € und -114.523 € erwartet.

Stellungnahme der Kämmerei:
Ergibt sich aus vorstehenden Ausführungen.

(stellv. Fachbereichsleiter)	(Fachbereichsleiter)	(Bürgermeister)
Herr Hartmann	Herr Seel	Herr Hinz

GEMEINDEVERWALTUNG BUDENHEIM

Anlage zur Niederschrift -Ausschuss vom	
Anlage zur Niederschrift -Ausschuss vom	
Anlage zur Niederschrift GR vom 24.09.2025	

Büroleitung
Bearbeiter : Herr Henn
Aktenzeichen : 966-01.001

Datum : 10.09.2025

Drucksachen-Nr. : 071/1-2025

Annahme von Spenden / Sponsoring

Beratungsfolge:

Gremium:	TOP:	Sitzungstermin:	Abstimmungsergebnis:	abschließende Entscheidung:
GR	8	24.09.2025	einstimmig ja: nein: Enth.:	ja

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat stimmt durch verbundenen Einzelbeschluss der Vermittlung und Annahme der in der beiliegenden Zusammenstellung (Anlage 1) aufgeführten Sponsoringleistungen, Spenden, Schenkungen und ähnlichen Zuwendungen zu.

Begründung:
Zur Erfüllung ihrer Aufgaben darf die Gemeinde Sponsoringleistungen, Spenden, Schenkungen und ähnliche Zuwendungen einwerben und annehmen oder an Dritte vermitteln, die sich an der Erfüllung von Selbstverwaltungsaufgaben beteiligen. Die Rechtsgrundlagen sowie Voraussetzungen hierfür ergeben sich aus der Gemeindeordnung (§ 94 Abs. 3 GemO).

Die dem Gemeinderat mit dieser Drucksache nun vorliegende Zusammenstellung (Anlage 1) listet alle nach Vorlage des letzten Spendenberichtes zwischenzeitlich eingegangenen Sponsoringleistungen, Spenden, Schenkungen und ähnlichen Zuwendungen auf.

Ausschließungsgründe, die der Annahme oder Vermittlung der Spendenangebote entgegenstehen sowie anderweitige dienstliche oder wirtschaftliche Beziehungsverhältnisse zwischen Spendengeber und Spendennehmer im Sinne von § 94 Abs. 3 GemO liegen nicht vor bzw. sind nicht bekannt.

Stellungnahme der Kämmerei: nicht erforderlich

(Sachbearbeiter/ Sachgebietsleiter)	(Büroleiter)	(Bürgermeister)

Spenden- und Sponsoringbericht zur Sitzung des Gemeinderates am 24.09.2025 gem. § 94 Abs. 3 GemO

Datum*	Spenden-/ Sponsoringgeber	Spenden-/ Sponsoringzweck / Anlass	Betrag/ Wert	Bemerkungen
02.06.2025	Esso Bauer	Spende zur Durchführung des Rheinuferfestes	200,00 €	
03.06.2025	Christian Lichtenberg	Spende zur Durchführung des Rheinuferfestes	250,00 €	
05.06.2025	E.Puschner Bauunternehmung GmbH	Spende zur Durchführung des Rheinuferfestes	200,00 €	
05.06.2025	Apotheke am Rathaus	Spende zur Durchführung des Rheinuferfestes	400,00 €	
10.06.2025	Ingenieursbüro Dhom GmbH	Spende zur Durchführung des Rheinuferfestes	200,00 €	
11.06.2025	Kiosk Rheinblick UG (haftungsbeschränkt)	Spende an den Vereinsring	400,00 €	
11.06.2025	Heisers Küchen GmbH	Spende zur Durchführung des Rheinuferfestes	250,00 €	
13.06.2025	Ries + Ries Architekten Ingenieure GmbH	Spende an den Vereinsring	200,00 €	
13.06.2025	Rheinhessen Sparkasse	Spende zur Durchführung des Rheinuferfestes	300,00 €	
13.06.2025	Budenheimer Terrassen GmbH	Spende zur Durchführung des Rheinuferfestes	1.000,00 €	
13.06.2025	Budenheimer Volksbank Stiftung	Unterstützung Vereinsring zur Anschaffung von Schirmen	1.000,00 €	
23.06.2025	Antonio Marra Fliesen Toni	Spende zur Durchführung des Rheinuferfestes	200,00 €	
23.06.2025	Benjamin Dörr Dörr Sanitär Heizung	Spende zur Durchführung des Rheinuferfestes	300,00 €	
24.06.2025	Julius Richter GmbH & Co. KG	Spende zur Durchführung des Rheinuferfestes	200,00 €	
02.07.2025	Roland Schweisfurth Praxis für Physiotherapie	Spende zur Durchführung des Rheinuferfestes	250,00 €	
02.07.2025	M2 Trockenbau/Innenausbau Mariusz Kwasny	Spende zur Durchführung des Rheinuferfestes	150,00 €	
19.05.2025	Schützenclub Budenheim 1967 e.V.**	Spende für gemeinnützige Zwecke der Gemeinde Budenheim**	14.800,00 €	
30.07.2025	Schnorrer Frauen Budenheim	Seniorentreff: Anschaffung eines neuen Gefrierschranks	500,00 €	
09.05.2025	Schnorrer Frauen Budenheim	Wichtelhaus: Anschaffung Kindersitzgarnitur, Kinderbücher, Seifenblasen Seife	400,00 €	
09.05.2025	Schnorrer Frauen Budenheim	KiTa Kunterbunt: Anschaffung Tische/Stühle für Außenbereich, Hockey-Schläger	400,00 €	
09.05.2025	Schnorrer Frauen Budenheim	Mühlrad: Erste-Hilfekurs für SchülerInnen, Ausflüge in den Ferien	500,00 €	
09.05.2025	Schnorrer Frauen Budenheim	NNK: Anschaffung Hüpfpferde für den Außenbereich, Becherlupen u. Reagenzgläser	500,00 €	
09.05.2025	Schnorrer Frauen Budenheim	Jugendtreff: Anschaffung Kühlschrank und zwei Musikboxen	1.500,00 €	
31.07.2025	Roger Hartmann	Spende zur Durchführung des Rheinuferfestes	300,00 €	
01.07.2025	Chemische Fabrik Budenheim KG	Spende zur Durchführung des Rheinuferfestes 2025	3.000,00 €	
07.07.2025	Bericap GmbH & Co. KG	Spende zur Durchführung des Rheinuferfestes 2025	3.000,00 €	
04.07.2025	Fa. Guggemool Pia Secker	Blumenschmuck für das Rheinuferfest 2025	201,00 €	
11.08.2025	Fa. Karl Gemünden GmbH & Co. KG	Spende zur Durchführung des Rheinuferfestes 2025	1.000,00 €	

Hinweis:
Eine Beschlussfassung im Gemeinderat erfolgt nur soweit eine Wertgrenze von über 100 EUR im Einzelfall überschritten ist.
Dies gilt nicht in Zweifelsfällen und sobald die Summe der Einzelzuwendungen eines Gebers in einem Haushaltsjahr diese Wertgrenze übersteigt.
siehe § 24 GemHVO

*Datum des Spendeneingangs

** Aufgrund der Auflösung des Schützenclubs Budenheim e.V. überträgt der Liquidator - Herr Bodo Scherer- das verbliebene Vereinsvermögen an die Gemeinde Budenheim zur Verwendung für gemeinnützige Zwecke.
Die Spende in Höhe von 14.800 EUR wird wie folgt auf die gemeindlichen Einrichtungen aufgeteilt:
Seniorentreff 2.000€, Bluebox 4.800€, Mühlrad 2.000€, Jugenfeuerwehr 4.000€, Feuerwehr 1.000€, Förderverein FW 1.000€

zu TOP 9
GR v. 24.09.2025

Ausschüsse der Gemeinde Budenheim

Stand: 24.09.2025

CDU

GRÜNEN

SPD

FW

FDP

Wahlvorschläge an den Gemeinderat

Hauptausschuss (11 Mitglieder)

	Mitglied	RM	1. Stellvertreter/in	RM	2. Stellvertreter/in	RM
1.	Kai Hoffmann	x	Mario Berg	x	Roland Lang	x
2.	Tim Froschmeier	x	Dirk Rochow	x	Katrin Veltze	x
3.	Armin Goldbach	x	Katrin Veltze	x	Mario Berg	x
4.	Kay-Uwe Römer	x	Dr. Hannes Saas	x	Dr. Anne Försch	x
5.	Nicole Gotthardt-Brauer	x	Lisa Harlfinger	x	Kay-Uwe Römer	x
6.	Klaus Neuhaus	x	Dr. Hannes Saas	x	Lisa Harlfinger	x
7.	Wersin, Peter	x	Wabra, Marcel	x		
8.	Dotzer, Kerstin	x	Klein, Winfried	x	Rosin, Eugen	x
9.	Gores, Friedhelm	x	Christmann, Jens	x	Alsbach-Gores, Maria	x
10.	Barnstorf, Roland	x	Alsbach-Gores, Maria	x	Christmann, Jens	x
11.	Höptner, Wolfgang	x				

-> Besetzung ausschließlich mit Ratsmitgliedern!

Bau- und Umweltausschuss (11 Mitglieder)

1.	Michael Walker		Katrin Veltze	x	Tim Froschmeier	x
2.	Armin Goldbach	x	Kai Hoffmann	x	Dirk Rochow	x
3.	Sandra Schöffel		Wolfgang Wiesner		Tim Meincke	
4.	Kay-Uwe Römer	x	Nicole Gotthardt-Brauer	x	Lisa Harlfinger	x
5.	Elke Blänsdorf		Ruth Wagner-Schmitt		Dr. Sebastian Försch	
6.	Dr. Hannes Saas	x	Dr. Josef Dechent		Klaus Neuhaus	x
7.	Rosin, Eugen	x	Dotzer, Ambros		Hill, Jutta	
8.	Dotzer, Kerstin	x	Wersin, Peter	x	Laubscher, Ute	
9.	Alsbach-Gores, Maria	x	Gores, Friedhelm	x	Chiara, Paulino	
10.	Weber, Peter		Mezger, Elvira		Heinzinger, Niels	x
11.	Albert, Roland		Basar, Tanya		Lauerburg, Timo	

Verwaltungsrat (11 Mitglieder)

1.	Roland Lang	x	Dirk Rochow	x	Armin Goldbach	x
2.	Tim Froschmeier	x	Katrin Veltze	x	Mario Berg	x
3.	Alexander Lang		Tim Meincke		Michael Walker	
4.	Magda Dewes		Elke Blänsdorf		Peter Schmitt	
5.	Klaus Neuhaus	x	Mieke Schüller		Kay-Uwe Römer	x
6.	Nicole Gotthardt-Brauer	x	Lisa Harlfinger	x	Dr. Hannes Saas	x
7.	Wersin, Peter	x	Dotzer, Kerstin	x	Klein, Winfried	x
8.	Wabra, Marcel	x	Rosin, Eugen	x	Laubscher, Ute	
9.	Barnstorf, Roland	x	Alsbach-Gores, Maria	x	Buchmeier, Heike	
10.	Bieber, Friedhelm		Gores, Friedhelm	x	Weber, Peter	
11.	Albert, Roland		Gille, Christian		Basar, Tanya	

Mitarbeitervertreter im Verwaltungsrat

Daniel Ries	Martin Spies
Andreas Köppl	James Funke
Oliver Strott	Matthias Nauth
Marcin Tix	Dennis Eichinger

Sozial-, Kultur- und Sportausschuss (11 Mitglieder)

1.	Kai Hoffmann	x	Roland Lang	x	Tim Froschmeier	x
2.	Dirk Rochow	x	Katrin Veltze	x	Armin Goldbach	x
3.	Wolfgang Wiesner		Alexander Lang		Nicole Groß	
4.	Ruth Wagner-Schmitt		Dr. Sebastian Försch		Lea Wisseler-Alawawdeh	
5.	Lisa Harlfinger	x	Dr. Hannes Saas	x	Kay-Uwe Römer	x
6.	Dr. Anne Försch		Daniel Hassa		Wilfried Hundinger	
7.	Jalali, Lina		Rosin, Eugen	x	Bittendorf, Michael	
8.	Dotzer, Kerstin	x	Wabra, Marcel		Hill, Jutta	
9.	Christmann, Jens	x	Heinzinger, Niels	x	Mezger, Elvi	
10.	Buchmeier, Heike		Gores-Alsbach Maria	x	Gores, Friedhelm	
11.	Fritzlar, Annett		Gille, Dana		Kotscha, Lars	

Schulträgerausschuss (7 Mitglieder der Gemeinde, 2 Lehrkräfte, 2 Elternvertreter)

1.	Katrin Veltze	x	Tim Froschmeier	x	Roland Lang	x
2.	Nicole Groß		Dirk Rochow	x	Kai Hoffmann	x
3.	Dr. Anne Försch		Daniel Hassa		Wilfried Hundinger	
4.	Kay-Uwe Römer	x	Lisa Harlfinger	x	Dr. Hannes Saas	x
5.	Rosin, Eugen		Jalali, Lina		Heinrich, Tobias	
6.	Heinzinger, Niels	x	Buchmeier, Heike		Bieber, Friedhelm	
7.	Lauerburg, Timo		Gille, Christian		-	
8.	Dr. Julia Beierlein		Häufle, Daniela		ElternvertreterInnen	
9.	Meckel, Sandra		Häufle, Daniela		ElternvertreterInnen	
10.	Grundl, Katja		Bremer, Stefan		LehrervertreterInnen	
11.	Tragbar, Madeleine		Bremer, Stefan		LehrervertreterInnen	

als Sachverständige: Schulleiter Baris Baglan u. Schulelternsprecher Jens Uebe

Rechnungsprüfungsausschuss (11 Mitglieder)

1.	Katrin Veltze	x	Mario Berg	x	Armin Goldbach	x
2.	Tim Froschmeier	x	Roland Lang	x	Kai Hoffmann	x
3.	Wolfgang Wiesner		Alexander Lang		Christian Gille	
4.	Magda Dewes		Andreas Harschneck		Dr. Josef Dechent	
5.	Dr. Peter Ruschke		Wilfried Hundinger		Dr. Sebastian Försch	
6.	Klaus Neuhaus	x	Dr. Hannes Saas	x	Kay-Uwe Römer	x
7.	Dotzer, Kerstin	x	Rosin, Eugen	x	Wersin, Peter	x
8.	Hill, Jutta		Dotzer, Ambros			
9.	Barnstorf, Roland	x	Gores, Friedhelm	x	Bieber, Friedhelm	
10.	Alsbach-Gores, Maria	x	Christmann, Jens	x		
11.	Basar, Tanya		Albert, Roland		Gille, Christian	

Aufsichtsrat Wohnbau (7)

1.	Kai Hoffmann	x	Katrin Veltze	x
2.	Wolfgang Wiesner		Dieter Jabkowski	
3.	Elke Blänsdorf		Uschi Engers	
4.	Lisa Harlfinger	x	Nicole Gotthardt-Braurer	x
5.	Dotzer, Kerstin	x	Wabra, Marcel	x
6.	Gores, Friedhelm	x	Zöbel, Marco	
7.	Gille, Christian		Kotscha, Lars	

Verkehrskommission (5)

1.	**Armin Goldbach**	x	**Michael Walker**	**Peter Kehm**	
2.	Kay-Uwe Römer	x	Dr. Josef Dechent	Daniel Hassa	
3.	Wabra, Marcel	x	Laubscher, Ute	Dotzer, Kerstin	x
4.	Schnarr, Carolin		Tessnow, Hans	Chiara, Paulino	
5.	Fritzlar, Annett		Höptner, Wolfgang	x	

Verbandsversammlung Zweckverband Lennebergwald (7)

1.	**Tim Froschmeier**	x
2.	**Frank Vornwald**	
3.	Andreas Harschneck	
4.	Wilfried Hundinger	
5.	Laubscher, Ute	
6.	Alsbach-Gores, Maria	x
7.	Gille, Dana	

Behindertenbeirat (18)

1.	**Robert Keller**	Michael Walker
2.	Dagmar Leu	Dr. Iris Dechent
3.	Bittendorf, Michael	Dotzer, Ambros
4.	Buchmeier, Heike	Kolter, Silvia
5.	Gille, Dana	Kotscha, Lars
6.	Gensler, Jaqueline	VDK
7.	Bockenheim-Winter, Margit	BSG

8.		Seniorenbeirat
9.		Beirat Migration u. Integration
10.	Faber, Iris	Seniorenbeauftragte
11.	Wabra, Aleksandra	
12.	Treichler, Dieter	
13.	Friedrich, Arco	
14.	Liefke, Katharina	
15.	Hammes, Karin	
16.		
17.		
18.		

Seniorenbeirat (16)

1.	Dieter Jabkowski	Wolfgang Wiesner
2.	Dr. Iris Dechent	Dagmar Leu
3.	Dotzer, Ambros	Laubscher, Ute
4.	Mezger, Elvi	Kolter, Silvia
5.	Krollmann, Helmut	Kotscha, Lars
6.		AWO
7.	Gensler, Jaqueline	VDK
8.	Dr. Winter, Thomas	BSG
9.	Berg, Peter	
10.	Mathers, Rosamund Mary	
11.	Seidemann, Christel	
12.	Gensler, Alfons	
13.	Wilhelm, Margarete	
14.		
15.		
16.		

Beirat für Migration und Integration

1. Ömer Saygili
2. Özgür Yilmaz
3. Yahya Saygili
4. Ensar Togru
5. Hamza Sulimani
6. Berufenes Mitglied (§2 der Satzung) nach Beschlossenem Wahlvorschlag durch GR (§45 GemO)

zu TOP 10 a)
GR v. 24.09.2025

Antrags-Nr. 10/2025

FREIE WÄHLER
Ortsvereinigung
Budenheim

Friedhelm Gores
Georg-Unkelhäußer-Str. 36
55257 Budenheim
E-Mail: f.gores@t-online.de

Bürgermeister Stephan Hinz
Rathaus der Gemeinde Budenheim
Berliner Straße 3

55257 Budenheim

Budenheim, den 17. Juli 2025
per Mail-Eingang - 29.08.25

Antrag zur regelmäßigen Durchführung von Online-Übertragungen des öffentlichen Teils der Gemeinderatssitzungen.

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Hinz,

hiermit beantragen wir die regelmäßige Online-Audioübertragung des öffentlichen Teils der Gemeinderatssitzungen der Gemeinde Budenheim..

Begründung:

Bürgertransparenz und Öffentlichkeitsprinzip:
Die Gemeinderatssitzungen sind zentrale demokratische Entscheidungsprozesse, die das Interesse der Bürgerinnnen und Bürger unmittelbar betreffen. Eine Online-Übertragung ermöglicht eine zeitnahe und uneingeschränkte Einsicht in die politischen Abläufe und fördert so die Tranzparenz unserer Kommunalpolitik.

Inklusion und Teilhabe:
Nicht alle Bürger und Bürgerinnnen können aufgrund von zeitlichen, gesundheitlichen oder mobilitätsbedingten Gründen an Präsenzsitzungen teilnehmen. Die Online-Übertragung schafft chancengleiche Zugänge zu politischen Entscheidungen und fördert die inklusive Beteidigung aller Bevölkerungsgruppen.

Öffentliches Interesse und Informationswillen:
In Zeiten steigender Informationsbedürfnisse ist die unmittelbare Verfügbarkeit von politischen Sitzungen online ein zentraler Faktor, um das öffentliche Interesse an kommunalen Themen zu bedienen und den Informationswillen der Bürgerinnen und Bürger zu respektieren.

Bürger-und Wählerinteresse:
Die Einbindung der Bürgerinnen und Bürger durch einfache Zugänglichkeit zu den Sitzungen stärkt das Vertrauen in die lokale Demokratie und motiviert zu einer aktiveren Beteiligung an kommunalen Prozessen.

Positives Beispiel benachbarter Gemeinden
Gemeinden und Städte in Rheinland-Pfalz wie Nackenheim, Mainz, Bingen und Ingelheim übertragen ihre Gemeinderatssitzungen bereits erfolgreich online.Diese Gemeinden berichten von einer gesteigerten Bürgerbeteiligung und positiver Resonanz.

Erprobte Praxis während der Corona-Pandemie:
Während der Corona-Pandemie wurden Online-Übertragungen der Sitzungen in Budenheim bereits umgesetzt und haben sich als praktikabel und bürgerfreundlch erwiesen. Dieses Angebot sollte dauerhaft etabliert werden.

Kosten:
Die für die Umsetzung notwendigen finanziellen Mittel sind bereits im Haushalt 2025 eingestellt und wurden freigegeben. Eine Umsetzung ist daher ohne finanziellen Aufwand kurzfristig möglich.

Zustimmung des Gemeinderates:
Der Gemeinderat hat bereits geschlossen seine Zustimmung zur Durchführung von Online-Übertragungen gegeben und die entsprechende Aufnahme in die Hauptsatzung der Gemeinde Budenheim veranlasst. Dies unterstreicht die breite politische Unterstützung und den Willen aller Fraktionen, den Bürgerinnen und Bürgern eine moderne und transparente Beteiligungsmöglichkeit zu bieten.

Zeitgemäßer Standard und gesetzliche Verpflichtung zur Information:
Die regelmäßige Information der Bürgerinnnen und Bürger ist eine kommunale Pflicht. Die Online-Übertragung ist heute ein längst überfälliger Standard moderner Kommunalpolitik, der Budenheim im digitalen Zeitalter zukunftsfähig macht.

Zusammenfassung:
Die regelmäßige Online-Übertragung des öffentlichen Teils der Gemeinderatssitzungen liegt im Interesse unserer Gemeinde und ihrer Bürgerinnen und Bürger. Sie stärkt die demokratische Teilhabe, fördert Transparenz und Inklusion und entspricht dem Wunsch nach umfassender Information.

Bitte nehmen Sie den Antrag zur Beratung und Beschlussfassung mit auf die Tagesordnung für die kommende Gemeinderatssitzung am 24.09.2025.



Friedhelm Gores
Fraktionsvorsitzender der FREIEN WÄHLER OV Budenheim

zu TOP 10 b)
GR v. 24.09.2025

12/2025

BÜNDNIS 90/ DIE GRÜNEN · Fraktion · Mombacher Str. 15a · 55257 Budenheim

Bürgermeister Stephan Hinz
Rathaus Budenheim

Nicole Gotthardt-Brauer
Fraktionsvorsitzende
BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN Budenheim
Mombacher Str. 15a - 55257 Budenheim
☎0179-7834789
nicole.gotthardt@gruene-budenheim.de

Budenheim, 04.09.2025

Gemeinderatssitzung am 24.09.2025

Streaming von Gemeinderatssitzungen jetzt umsetzten

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Hinz,

die Fraktion von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN beantragt, die in der Hauptsatzung der Gemeinde Budenheim festgelegte Möglichkeit der Bild- und Tonübertragung von Gemeinderatssitzung ab der nächsten ordentlichen Sitzung des Gemeinderates auf unbefristete Zeit umzusetzen.
Zunächst soll nur eine Tonübertragung stattfinden, um etwaigen Bedenken entgegenzukommen. Über die Erweiterung durch Bildübertragung kann der Gemeinderat zu jeder Zeit beschließen.
Zudem beantragen wir, dass die Bürger*innen über die Tonübertragung der Gemeinderatssitzungen gesondert, zum Beispiel durch eine Anzeige in der Heimatzeitung, informiert werden.

Begründung:

Bereits im Sommer 2024 wurde im Gemeinderat das Thema hybride Sitzungen zur besseren Vereinbarkeit von Familie, Beruf und Ehrenamt aufgegriffen und beraten, auch das Thema Transparenz gegenüber den Bürger*innen spielte hier eine große Rolle.
In der Sitzung vom 11.12.2024 wurde die Hauptsatzung der Gemeinde Budenheim dahingehend geändert, dass die Möglichkeit der Bild- und Tonübertragung für die Gemeinderatssitzungen nun besteht. Danach folgte eine Überprüfung der technischen und rechtlichen Voraussetzungen. Der nächste logische Schritt ist nun die Umsetzung der Maßnahme, die wir mit unserem Antrag vom 29.07.2024 angestoßen haben. Daher bitten wir um Ihre Zustimmung.

BÜNDNIS 90/ DIE GRÜNEN · Fraktion · Mombacher Str. 15a · 55257 Budenheim

BÜNDNIS 90
DIE GRÜNEN
OV Budenheim

Weitere Begründung erfolgt mündlich.

Mit freundlichen Grüßen

Nicole Gotthardt-Brauer
Fraktionsvorsitzende
BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN Budenheim

zu TOP 10 c) 13/2025
GR v. 24.09.2025

BÜNDNIS 90/ DIE GRÜNEN · Fraktion · Mombacher Str. 15a · 55257 Budenheim

Bürgermeister Stephan Hinz
Rathaus Budenheim

Nicole Gotthardt-Brauer
Fraktionsvorsitzende
BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN Budenheim
Mombacher Str. 15a - 55257 Budenheim
☎0179-7834789
nicole.gotthardt@gruene-budenheim.de

Budenheim, 04.09.2025

Antrag zur Gemeinderatssitzung am 24.09.2025

Fachgerechte Baumpflege in Budenheim

Sehr geehrter Herr Bürgermister Hinz,

gesunde Bäume leisten enorm viel: Sie reinigen die Luft die wir atmen, sie filtern das Wasser, das wir trinken, und sie bieten Lebensraum für Tiere. Daher ist der Erhalt gesunder Bäume auch für Budenheim besonders wichtig. Für ein langjähriges und gesundes Wachstum ist eine fachgerechte Baumpflege entscheidend, denn ohne ausreichende Kenntnisse und unsachgemäßem Umgang können Schäden an den Bäumen entstehen, die intensive Pflegemaßnahmen mit sich bringen können.

Daher beantragen wir, die Fraktion von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN:
Die Gemeinde soll bei der Vergabe von Arbeiten zur Baumpflege dafür sorgen, dass die beauftragten Firmen und die ausführenden Mitarbeiter*innen über die notwendige Kenntnis für eine fachgerechte Baumpflege verfügen. Diese Kenntnis ist nachzuweisen durch z.B. einen Abschluss als Fachagrarwirt für Baumpflege, staatlich geprüfte Baumpfleger, Euorpaen Treeworker oder eine gleichwertige Ausbildung.
Der „Fachverband Baumpflege e.V." und die „RAL Gütegemeinschaft Baumpflege e. V." können bei der Suche nach geeigneten Betrieben und der Frage der nötigen Zertifikate weiterhelfen.

Weitere Begründung erfolgt mündlich.

Mit freundlichen Grüßen

Nicole Gotthardt-Brauer
Fraktionsvorsitzende
BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN Budenheim

zu TOP 10 d)
GR v. 24.09.2025

14/2025

BÜNDNIS 90/ DIE GRÜNEN · Fraktion · Mombacher Str. 15a · 55257 Budenheim

Bürgermeister Stephan Hinz
Rathaus Budenheim

Nicole Gotthardt-Brauer
Fraktionsvorsitzende
BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN Budenheim
Mombacher Str. 15a - 55257 Budenheim
☎0179-7834789
nicole.gotthardt@gruene-budenheim.de

Budenheim, 04.09.2025

Antrag zur Gemeinderatssitzung am 24.09.2025

Mehr Bäume für Budenheim

Sehr geehrter Herr Bürgermister Hinz,

viele Straßen und Plätze in Budenheim haben zu wenig Bäume. Bäume, die wir dringend benötigen zur Anpassung an den stetigen Klimawandel und als Hitzeschutz für die Menschen in unserer Gemeinde. Sie filtern nicht nur schädliches CO^2 aus der Luft, sondern spenden Schatten und sorgen mit ihrer Verdunstung für ein kühleres Klima. Zudem wird das Ortsbild durch gesunde Bäume auch deutlich aufgewertet.
Mit vereinten Bemühungen müssen wir daher dafür sorgen, dass abgestorbene Bäume zeitnah ersetzt werden und zusätzlichen Baumstandorten geschaffen werden: in vorhandenen Beeten und Grünflächen der Gemeinde und der Wohnbau, aber auch im Straßenraum.
Es gibt bereits eine Initiative in Budenheim, die potentielle Baumstandorte innerhalb des Ortes kartiert hat. Dieses Material wird der Verwaltung zur Verfügung gestellt.
Zudem bietet die KfW mit ihrem Programm „Natürlicher Klimaschutz in Kommunen" Fördermöglichkeiten für Stadtbaum-Konzepte, Pflanzungen von Bäumen und Gehölzern, sowie die Pflege dieser.

Daher beantragen wir, die Fraktion von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN:

Die Gemeinde erstellt ein Konzept für „Mehr Bäume für Budenheim", welches folgende Punkte enthalten soll:

1. Zeitnahe Nachpflanzung bereits abgestorbener Bäume.
2. Schaffung neuer Baumstandorte durch die Prüfung der bereits gefundenen potentiellen Baumstandorte sowie die Suche nach weiteren Standorten.
3. Bei Bedarf die Sanierung der Baumstandorte gemäß der FLL Richtlinie zur Empfehlung für Baumpflanzungen.

BÜNDNIS 90/ DIE GRÜNEN · Fraktion · Mombacher Str. 15a · 55257 Budenheim

4. Die Überprüfung und Durchsetzung der Gewährleistungspflicht bei beauftragten Pflanzungen.
5. Kampagnen und unterstützende Aktionen zur Förderung von Baumpflanzungen im privaten Bereich (z.B. kostenloser Abtransport von Pflastersteinen bei Entsiegelung, „geschenkter Baum", etc.).
6. Suche nach Fördermitteln zur Finanzierung des Konzeptes und der Umsetzung der einzelnen Maßnahmen (z.B. KfW: „Natürlicher Klimaschutz in Kommunen"), sowohl für die Gemeinde als auch für Privatpersonen.

Das Konzept wird den Gremien der Gemeinde zur abschließenden Beratung vorgelegt. Zur Finanzierung und Umsetzung des Konzeptes werden in den Haushalt 2026 30.000EUR eingestellt.

Weitere Begründung erfolgt mündlich.

Mit freundlichen Grüßen

Nicole Gotthardt-Brauer
Fraktionsvorsitzende
BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN Budenheim

BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN · Fraktion Budenheim · Mombacher Str. 15a · 55257 Budenheim
Fraktionssprecher*in: Nicole Gotthardt-Brauer und Klaus Neuhaus
info@gruene-budenheim.de · www.gruene-budenheim.de

zu TOP 10 e)
GR v. 24.09.2025

1512025

BÜNDNIS 90/ DIE GRÜNEN · Fraktion · Mombacher Str. 15a · 55257 Budenheim

Bürgermeister Stephan Hinz
Rathaus Budenheim

Nicole Gotthardt-Brauer
Fraktionsvorsitzende
BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN Budenheim
Mombacher Str. 15a - 55257 Budenheim
☎ 0179-7834789
nicole.gotthardt@gruene-budenheim.de

Budenheim, 04.09.2025

Antrag zur Gemeinderatssitzung am 24.09.2025

Rheinuferwiese durch Nutzungsvertrag pflegen und erhalten

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Hinz,

die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN beantragt, die von vielen Bürgerinnen und Bürgern als Liegewiese genutzte Fläche am Rheinufer – seitlich der Slippingrampe vor dem Kanuclub – durch einen Nutzungsvertrag mit dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt offiziell für die Gemeinde nutzbar zu machen. Nach Abschluss des Vertrages sollen größere Müllbehälter aufgestellt werden und in regelmäßigen Abständen Pflegearbeiten vorgenommen werden.

Begründung:

Die genannte Wiesenfläche ist seit vielen Jahren ein beliebter Ort der Naherholung für zahlreiche Budenheimer*innen. Besonders an warmen Sommertagen wird sie intensiv zum Picknicken, Spielen und Verweilen genutzt. Sie bietet den Menschen ein Stück Lebensqualität und „Urlaub am Ort".

Mit der starken Nutzung geht jedoch auch eine wachsende Belastung einher: Die vorhandenen Mülleimer sind oft überfüllt, Abfälle werden daneben abgestellt, vom Wind verweht und gelangen schließlich in die Natur und den Rhein – mit bekannten negativen Folgen für Mensch und Umwelt. Auch der allgemeine Pflegezustand der Wiese lässt zu wünschen übrig.

Nach unserem Kenntnisstand unterliegt die Fläche derzeit der Verwaltung des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamtes, sodass der Gemeinde bislang keine Möglichkeit zur aktiven Pflege und Instandhaltung zur Verfügung steht.

BÜNDNIS 90/ DIE GRÜNEN · Fraktion · Mombacher Str. 15a · 55257 Budenheim

Ein Nutzungsvertrag mit dem Amt würde Abhilfe schaffen: Die Gemeinde könnte regelmäßige Pflegearbeiten durchführen, größere Abfallbehälter installieren und den Bereich insgesamt in einem gepflegten Zustand halten. Damit bliebe diese öffentlich zugängliche Fläche ein attraktiver Ort für alle Bürger*innen Budenheims.

Weitere Begründung erfolgt mündlich.

Mit freundlichen Grüßen

Nicole Gotthardt-Brauer
Fraktionsvorsitzende
BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN Budenheim

BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN · Fraktion Budenheim · Mombacher Str. 15a · 55257 Budenheim
Fraktionssprecher*in: Nicole Gotthardt-Brauer und Klaus Neuhaus
info@gruene-budenheim.de · www.gruene-budenheim.de

Zu TOP 11a)
GR v. 24.09.2025

16/2025

BÜNDNIS 90/ DIE GRÜNEN · Fraktion · Mombacher Str. 15a · 55257 Budenheim

Bürgermeister Stephan Hinz
Rathaus Budenheim

Nicole Gotthardt-Brauer
Fraktionsvorsitzende
BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN Budenheim
Mombacher Str. 15a - 55257 Budenheim
☎0179-7834789
nicole.gotthardt@gruene-budenheim.de

Budenheim 14.09.2025

Gemeinderatssitzung am 25.06.2025

Isola della Scala-Platz:

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Hinz,

der Isola della Scala-Platz ist ein beliebter Treffpunkt für viele Menschen, die sich gerne am Rhein aufhalten. Es gibt immer wieder Initiativen das Gebiet weiter aufzuwerten und die Aufenthaltsqualität zu verbessern. Jedoch durch die verschiedenen Besitzverhältnisse, die häufig nicht allen bekannt sind, werden solle Initiativen sehr erschwert. Zudem wurden 2019 die Pappeln auf der Wiese vor dem Spielplatz gefällt und bis heute ist keine Nachpflanzung geschehen.

Daher fragen wir die Verwaltung:

1. Wem gehören die einzelnen Flurstücke im Bereich des Isola della Scala-Platzes am Budenheimer Rheinufer? (Bitte anhand einer Karte die genauen Grenzverläufe der Flurstücke darstellen)
2. Auf welchem Grundstück standen die Bäume (Pappeln), die 2019 im gefällt werden mussten?
3. Aus welchem Grund mussten diese Bäume entfernt werden? Wer hatte dies veranlasst?
4. War im Zusammenhang mit der Fällung vorgesehen oder mit den Eigentümern des betreffenden Flurstücks abgestimmt, dass eine Neupflanzung als Ausgleich erfolgen soll? Wenn nicht, begründen Sie dies bitte.
5. Wenn eine Vereinbarung vorlag oder eine Neupflanzung angedacht war, wieso ist dies bislang nicht umgesetzt worden?

Wir haben fachkundige Information darüber, welche Baumarten an diesem Standort bereits vorhanden sind und sich bei den örtlichen Gegebenheiten als passend erweisen. Hierbei handelt es sich um Eiche, Bergahorn, Walnuss, Wildbirne und Feldahorn. Eine Mischung wäre unseres Erachtens bei Neupflanzung ideal.

BÜNDNIS 90/ DIE GRÜNEN · Fraktion · Mombacher Str. 15a · 55257 Budenheim

Wir bitten um Beantwortung zur Gemeinderatssitzung vom 24.09.2025 und Weiterleitung an alle Ratsfraktionen.

Mit freundlichen Grüßen

Nicole Gotthardt-Brauer
Fraktionsvorsitzende
BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN Budenheim