

Planungsträger:



Ortsgemeinde Hahnheim  
Obere Hauptstraße 3  
55278 Hahnheim

**Ortsgemeinde Hahnheim**  
**Bebauungsplan „Wahlheimer Hof“**  
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

**Begründung**

**Fassung zum Satzungsbeschluss**

Dieser Bericht umfasst 40 Seiten und 1 Karte  
Proj.-Nr.: 124-21

vorgelegt von:

**J E S T A E D T**  
**+ P A R T N E R**

Büro für Raum- und Umweltplanung  
55130 Mainz · Göttelmannstr. 13B

**Mainz, den 20.01.2023**

## INHALTSVERZEICHNIS

1	ERFORDERNIS DER PLANUNG .....	4
2	VERFAHREN .....	4
3	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH .....	6
4	PLANERISCHE ZIELE UND VORGABEN .....	6
4.1	Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe .....	6
4.2	Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Rhein-Selz 2030 .....	6
5	STÄDTEBAULICHE BESTANDSANALYSE.....	7
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	8
5.2.1	Grundflächenzahl.....	8
5.2.2	Höhe baulicher Anlagen .....	9
5.3	Grünordnung.....	11
5.4	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Bauordnung) .....	13
5.4.1	Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung, Dachaufbauten .....	13
5.4.2	Fasadengestaltung .....	16
5.4.3	Hofeinfahrten und Einfriedungen .....	18
5.5	Erschließung .....	19
6	STÄDTEBAULICHES LEITBILD .....	20
7	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS .....	20
7.1	Art der baulichen Nutzung .....	20
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	20
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	21
7.4	Flächen für Stellplätze und Garagen .....	22
7.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....	22
7.6	Verkehrsflächen .....	22
7.7	Private Grünflächen.....	22
7.8	Wasserflächen .....	22
7.9	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	23
7.10	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	23
7.11	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	23
7.12	Nachrichtliche Übernahmen.....	23
7.13	Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen .....	23
7.14	Hinweise .....	26
8	UMWELTBELANGE .....	27
8.1	Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit .....	27
8.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt .....	27
8.3	Schutzgut Boden und Fläche .....	28
8.4	Schutzgut Wasser.....	28
8.5	Schutzgut Klima / Luft.....	30
8.6	Schutzgut Landschaft .....	31
8.7	Schutzgut kulturelles Erbe- und sonstige Sachgüter .....	31
9	FFH-VORPRÜFUNG .....	32
10	FLÄCHENBILANZ .....	39
11	QUELLENVERZEICHNIS .....	40

## KARTENVERZEICHNIS

Karte 1: Planzeichnung Bbauungsplan (Maßstab 1:1.000 im Original)

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Lage im Raum (Plangebiet rot umrandet, Abbildung unmaßstäblich) .....	4
Abbildung 2:	Kartenausschnitt aus dem RROP (Plangebiet gelb umrandet, Abbildung unmaßstäblich) .....	6
Abbildung 3:	Kartenausschnitt aus dem FNP 2030 der VG Rhein-Selz .....	7
Abbildung 4:	Bestand Luftbild (Geltungsbereich weiß gestrichelt, Abbildung unmaßstäblich) .....	8
Abbildung 5:	Grundflächenzahl (GRZ) .....	9
Abbildung 6:	Anzahl der Vollgeschosse .....	10
Abbildung 7:	Höhe baulicher Anlagen .....	10
Abbildung 8:	Grün- und Freiflächen .....	11
Abbildung 9:	Obstgarten Flst. Nrn. 212 und 219 .....	11
Abbildung 10:	Parkähnlicher Hausgarten des Wahlheimer Hofes Nr. 28/30 (Flst. Nrn. 190, 191 und 192) .....	12
Abbildung 11:	Obstgarten Flst. Nrn. 203/1, 204, 205 und 206 .....	12
Abbildung 12:	Obstgarten Flst. Nrn. 223 und 224 .....	12
Abbildung 13:	Ehemaliges Abtshaus mit einem steil geneigten Satteldach und Satteldachgauben in roter Ziegeldeckung, Wahlheimer Hof 5A .....	13
Abbildung 14:	Ehemaliger Wirtschaftshof (um 1227, 1945 zerstört und zw. 1953-68 wiederaufgebaut) mit steil geneigtem Krüppelwalmdach und Walmdachgauben in grauer Ziegeldeckung, Wahlheimer Hof 28/30 .....	13
Abbildung 15:	Historische Scheune mit Satteldach, sehr steiler Dachneigung und neuer Ziegeldeckung in Rot, Wahlheimer Hof 6 .....	14
Abbildung 16:	Neubau mit flach geneigtem Satteldach in rotbrauner Ziegeldeckung, Wahlheimer Hof 3 .....	14
Abbildung 17:	Neubau mit flach geneigtem Satteldach in rotbrauner Ziegeldeckung, Wahlheimer Hof 5 .....	14
Abbildung 18:	Garagen mit Krüppelwalmdach, Wahlheimer Hof 3A .....	15
Abbildung 19:	Garagen mit Pultdach, Wahlheimer Hof 3 .....	15
Abbildung 20:	Schleppgauben des Klostermühlenhofes, Wahlheimer Hof 8 .....	15
Abbildung 21:	Neubau mit Zwerchgiebel und Satteldachgaube, Wahlheimer Hof 9 .....	16
Abbildung 22:	Sichtmauerwerk aus Naturstein, Wahlheimer Hof 21 .....	16
Abbildung 23:	Horizontale und vertikale Fassadengliederung bei einem giebelständigen Gebäude, Wahlheimer Hof 12 .....	17
Abbildung 24:	Horizontale und vertikale Fassadengliederung, Wahlheimer Hof 28/30 .....	17
Abbildung 25:	Rekonstruierte Natursteinmauer mit schmiedeeisernen Zäunen und Toren, Wahlheimer Hof 4 .....	18
Abbildung 26:	Verputzte Mauer mit schmiedeeisernem Tor, Wahlheimer Hof 6 .....	18
Abbildung 27:	Einfriedung aus einer Kombination aus Holzzaun und unverputzter Natursteinmauer, Wahlheimer Hof 18A .....	18
Abbildung 28:	Hofeinfahrt mit Torhaus und Holztor, Wahlheimer Hof 21 .....	19
Abbildung 29:	Erschließung .....	19
Abbildung 30:	Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte (Plangebiet gelb umrandet, Abbildung unmaßstäblich; MKUEM, 2023) .....	29
Abbildung 31:	Auszug aus der Starkregengefährdungskarte (Plangebiet weiß umrandet, Abbildung unmaßstäblich; LfU, 2023) .....	29

## TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Beurteilung der Erhaltungszustände der Zielarten (SGD Süd, 2017) .....	33
Tabelle 2:	Übersicht über die Flächengrößen der einzelnen Flächennutzungen .....	39

## 1 Erfordernis der Planung

In den letzten Jahrzehnten haben im Gebiet des Wahlheimer Hofes fortschreitende bauliche Veränderungen und eine wachsende, inzwischen sehr prägende Nachverdichtung zu einer teilweisen Auflösung des historisch gewachsenen Ortsbildes sowie zu einer Verringerung der gebietsprägenden Freiflächen und Grünstrukturen geführt. Aus diesen Gründen hat die Generaldirektion Kulturelles-Erbe die bisherige Denkmalzone aufgehoben. Für den Wahlheimer Hof sind die Kriterien zur Qualifikation als Kulturdenkmal mangels eines besonderen historischen Zeugniswertes nicht mehr erfüllt. Da für das Gebiet kein Bebauungsplan existiert, beurteilt sich nach Aufhebung der Denkmalzone die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben allein nach § 34 BauGB. Mit Blick auf die heutige Heterogenität von Erscheinungsbild und Gesamtstruktur ergeben sich auf Grundlage von § 34 BauGB eine Vielzahl von baulichen Möglichkeiten, die zu einer maßgeblichen Veränderung der städtebaulichen und landschaftlichen Eigenart des Gebiets führen können.

Vor diesem Hintergrund sieht die Ortsgemeinde einen begründeten Handlungsbedarf zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für den bisher nicht überplanten im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Ziel der Planung ist der Erhalt und die Weiterentwicklung der historisch gewachsenen, baulichen Strukturen mit einer moderaten, städtebaulich geordneten Nachverdichtung. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Wahlheimer Hof“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen ungeordnete sowie ortsgestalterisch unangemessene Nachverdichtungstendenzen zu verhindern und die gebietsprägende Freiraumstruktur im Plangebiet zu erhalten.

Das Plangebiet befindet sich westlich der Ortslage von Hahnheim und umfasst eine Fläche von ca. 4,5 ha (siehe Abbildung 1).

**Abbildung 1: Lage im Raum (Plangebiet rot umrandet, Abbildung unmaßstäblich)**



© GeoBasis-DE / LVermGeoRP <2023>, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de (Daten bearbeitet)

## 2 Verfahren

Der Ortsgemeinderat Hahnheim hat die Aufstellung des Bebauungsplans „Wahlheimer Hof“ in seiner Sitzung am 09.12.2021 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 26.10.2022.

Der Bebauungsplan bildet die planungsrechtliche Grundlage für eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne der städtebaulichen Ordnung im Bestand vorhandener Bau- und Siedlungsstrukturen sowie der behutsamen Nachverdichtung und wird demnach im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Die Voraussetzung zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> erfüllt. Ein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit der Aufstellung anderer Bebauungspläne kann ausgeschlossen werden, da sich im Umfeld keine Bebauungspläne in Aufstellung befinden. Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzweckes von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäischer Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) liegen ebenfalls nicht vor (siehe Kapitel 9). Weiterhin bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Darüber hinaus wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffsregelung findet demnach keine Anwendung.

Dem Bebauungsplan ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB eine Begründung beizufügen, in welcher die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes darzulegen sind.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung am 26.10.2022 in der Zeit vom 03.11.2022 bis einschließlich dem 07.12.2022. In diesem Verfahrensschritt gingen von Seiten der Öffentlichkeit sieben Stellungnahmen ein.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 21.10.2022 mit Frist bis einschließlich dem 07.12.2022. In diesem Verfahrensschritt gingen 14 Stellungnahmen ein, von denen zehn abwägungsrelevante Anregungen enthielten.

Die eingegangenen Anregungen wurden als Abwägung in einer Synopse zusammengefasst, dem Ortsgemeinderat vorgelegt und im laufenden Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Zur Klarstellung wurden die textliche Festsetzung Nr. 2.4 „Technische Dachaufbauten“ hinsichtlich der Installation von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf Bestandsgebäuden sowie die textlichen Hinweise zum Bebauungsplan unter Nr. 3.1, Nr. 3.5, Nr. 3.6 und Nr. 3.7 redaktionell ergänzt. Die Begründung wurde in Kapitel 5 „Städtebauliche Bestandsanalyse“, in Kapitel 7.2 „Maß der baulichen Nutzung“, in Kapitel 8.1 „Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit“, in Kapitel 8.2 „Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt“, in Kapitel 8.4 „Schutzgut Wasser“, in Kapitel 8.7 „Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter“ und in Kapitel 9 „redaktionell fortgeschrieben. Durch die redaktionellen Anpassungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

### 3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wahlheimer Hof“ mit einer Fläche von ca. 4,5 ha ist der Flur 6 sowie der Flur 7 in der Gemarkung Hahnheim zugeordnet und wird begrenzt:

- im Norden durch landwirtschaftliche Nutzflächen (Flur 6 Flst. Nr. 3; Flur 7 Flst. Nr. 68),
- im Süden durch landwirtschaftliche Nutzflächen (Flur 6 Flst. Nrn. 56, 57; Flur 7 Flst. Nr. 115) sowie die Selz (Flur 6 Flst. Nrn. 62, 63, 64),
- im Osten durch Kleingärten und landwirtschaftliche Nutzflächen (Flur 7 Flst. Nrn. 71, 114) sowie
- im Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen (Flur 6 Flst. Nr. 28).

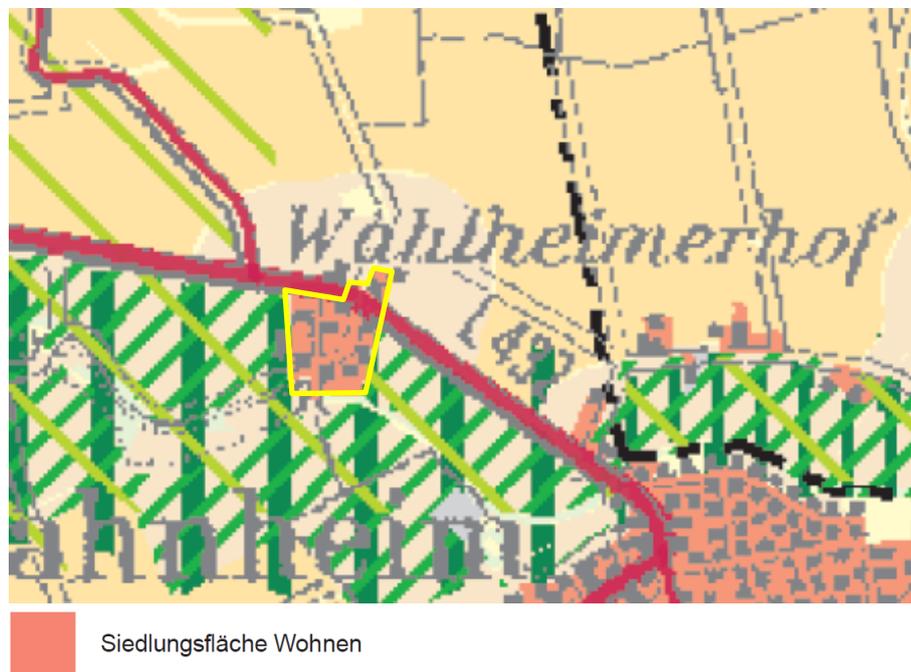
Maßgeblich für die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans (siehe Karte 1).

### 4 Planerische Ziele und Vorgaben

#### 4.1 Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe

Der rechtswirksame Regionale Raumordnungsplan (RROP) Rheinhessen-Nahe 2014, 2. Teilfortschreibung, verbindlich nach Veröffentlichung des Genehmigungsbescheids im Staatsanzeiger für Rheinland-Pfalz am 19.04.2022, legt den Geltungsbereich als Siedlungsfläche Wohnen fest (siehe Abbildung 2). Der Bebauungsplan entspricht somit den regionalplanerischen Vorgaben.

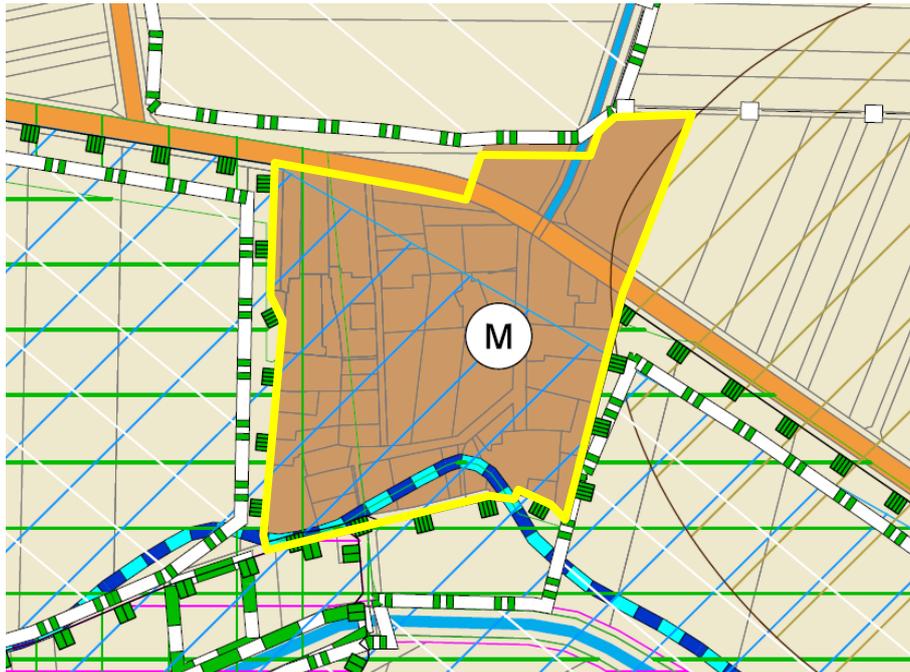
**Abbildung 2: Kartenausschnitt aus dem RROP (Plangebiet gelb umrandet, Abbildung unmaßstäblich)**



#### 4.2 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Rhein-Selz 2030

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Rhein-Selz, rechtswirksam mit Bekanntmachung vom 03.02.2021, wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans als gemischte Baufläche dargestellt. Weiterhin befindet sich eine Teilfläche im südlichen Randbereich des Plangebiets innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Selz (siehe Abbildung 3). Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Berichtigung ist nicht erforderlich.

**Abbildung 3: Kartenausschnitt aus dem FNP 2030 der VG Rhein-Selz (Geltungsbereich gelb umrandet, Abbildung unmaßstäblich)**



## 5 Städtebauliche Bestandsanalyse

Das Plangebiet befindet sich ca. 700 m westlich der Ortslage von Hahnheim und wird im Norden und im Osten durch landwirtschaftliche Nutzflächen, im Süden durch landwirtschaftliche Nutzflächen sowie die Selz und im Westen durch Kleingärten und landwirtschaftliche Nutzflächen begrenzt (siehe Abbildung 4).

Der Wahlheimer Hof geht auf eine im 12./13. Jahrhundert entstandene Grangie des Zisterzienserklosters Eberbach zurück. Der landwirtschaftliche Gutskomplex umfasste Wohn- und Wirtschaftsgebäude, eine Mühle, ein Abtshaus sowie Zehntscheunen. Im Zuge der Säkularisation ab 1803 wurde der Wirtschaftshof schließlich in fünf Hofstellen aufgeteilt. Kurz vor Kriegsende im Jahr 1945 kam es bei Kampfhandlungen allerdings zu erheblichen Zerstörungen im Gebiet. Nach Kriegsende bis in die Gegenwart ist eine beachtliche Neubautätigkeit zu beobachten. Der aktuelle Bestand reicht demnach vom Beginn des 18. bis ins frühe 21. Jahrhundert. Die nach 1950 entstandene Bebauung steht jedoch sinnbildlich für die Abkehr von der historisch gewachsenen, ortstypischen Bausubstanz und bildet die Ursache für die heutige Heterogenität von Erscheinungsbild und Gesamtstruktur im Gebiet (siehe Abbildung 4).

**Abbildung 4: Bestand Luftbild (Geltungsbereich weiß gestrichelt, Abbildung unmaßstäblich)**



© GeoBasis-DE / LVermGeoRP <2023>, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de (Daten bearbeitet)

## **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Der heutige Wahlheimer Hof ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Darüber hinaus sind im Norden des Geltungsbereiches, entlang der L 432, kleinere Gewerbenutzungen vorhanden. Der einzige im Gebiet erhaltene landwirtschaftliche Haupterwerbsbetrieb befindet sich im Südosten des Geltungsbereiches. Hierbei handelt es sich um den sogenannten Klostermühlenhof, ein Weingut samt Wein- und Bodenlabor. Namensgebend ist die ehemalige Klostermühle der Grangie (um 1746). Die für das Gebiet charakteristischen Grünflächen, insbesondere im Norden und im Zentrum des Geltungsbereiches, werden als Obstgärten und private Hausgärten genutzt (siehe Abbildung 4).

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **5.2.1 Grundflächenzahl**

Zur Ermittlung der bestehenden städtebaulichen Dichte im Plangebiet wurde überschlägig die vorhandene Grundflächenzahl (GRZ) aus den Grundflächen der Hauptgebäude errechnet (siehe Abbildung 5). Demnach ist das Plangebiet überwiegend durch eine vergleichsweise geringflächige Überbauung der Grundstücke charakterisiert. Die ermittelte GRZ liegt überwiegend zwischen einem Wert unter 0,2 bis 0,4. Eine Ausnahme bilden der Klostermühlenhof sowie die ehemaligen Zehntscheunen, die aufgrund des dichten Gebäudebestandes eine höhere Versiegelung aufweisen. Hier liegt die GRZ zwischen einem Wert größer 0,4 bis 0,6. Es wird darauf hingewiesen, dass weitere Flächen durch Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen beansprucht werden, die Flächenanteile jedoch nicht konkret ermittelt werden können. Grundsätzlich ist jedoch festzustellen, dass das Gebiet durch einen hohen Anteil an privaten Grün- und Freiflächen geprägt ist.

Abbildung 5: Grundflächenzahl (GRZ)



### 5.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die vorhandene städtebauliche Struktur ist geprägt durch historische, grenzständige Hofstellen und freistehende Einzelhäuser, die in ein- bis zweigeschossiger Bauweise errichtet wurden (siehe Abbildung 6).

Zur Ermittlung der Gebäudehöhen im Plangebiet wurde der Geodaten-Viewer „Rheinland-Pfalz in 3D“ des Landesamts für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz herangezogen (zuletzt abgerufen am 23.05.2022). Die Höhen der baulichen Anlagen sind in Abbildung 7 dargestellt. Demgemäß weisen die meisten Hauptgebäude im Plangebiet eine Firsthöhe zwischen 8 m und 12 m auf. Ausnahmen bilden der ehemalige Wirtschaftshof des Klosters Eberbach im Nordwesten (Hsnr. 28/30) sowie die denkmalgeschützte Doppelscheune im Südwesten des Geltungsbereiches (Hsnr. 20/22). Diese Gebäude weisen Firsthöhen zwischen 12,9 m und 14,7 m auf (siehe Abbildung 7).

Topographisch besitzt das Plangebiet ein Nord-Süd-Gefälle. Die Höhen betragen ca. 128 m ü. NHN (Normalhöhennull) an der nördlichen Grenze und ca. 120 m ü. NHN an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches. Daraus ergibt sich ein Höhenunterschied von ca. 8 m auf einer Distanz von ca. 230 m.

Abbildung 6: Anzahl der Vollgeschosse



Abbildung 7: Höhe baulicher Anlagen



### 5.3 Grünordnung

Der Wahlheimer Hof zeichnet sich durch einen hohen Anteil an Grün- und Freiflächen aus, die sich insbesondere im Norden entlang der L 432 und im Zentrum des Plangebiets befinden (siehe Abbildung 8 bis Abbildung 12). Diese Flächen werden als Obst- sowie Hausgärten genutzt. Darüber hinaus ist auch der vorhandene Baumbestand ortsbildprägend (siehe Abbildung 4 und Abbildung 8). Südlich an das Plangebiet angrenzend sind größere Grün- und Freiflächen vorhanden, die sich bis an die Selz erstrecken und den Übergang zum freien Landschaftsraum bilden. Ein Großteil dieser Flächen war dem ehemaligen Klosterhof zugeordnet und wurde bzw. wird landwirtschaftlich genutzt.

**Abbildung 8: Grün- und Freiflächen**



**Abbildung 9: Obstgarten Flst. Nrn. 212 und 219**



**Abbildung 10: Parkähnlicher Hausgarten des Wahlheimer Hofes Nr. 28/30  
(Flst. Nrn. 190, 191 und 192)**



**Abbildung 11: Obstgarten Flst. Nrn. 203/1, 204, 205 und 206**



**Abbildung 12: Obstgarten Flst. Nrn. 223 und 224**



## 5.4 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Bauordnung)

### 5.4.1 Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung, Dachaufbauten

Hinsichtlich der Dachform sind in dem Gebiet mit Ausnahme eines Gebäudes mit Zelt-dach ausschließlich symmetrische Sattel- und Walmdächer vorzufinden. Bezeichnend für die historischen Gebäude sind steile Dachneigungen größer 40° (siehe Abbildung 13 bis Abbildung 15). Einige der Neubauten nach 1950 weisen allerdings deutlich geringere Dachneigungen auf (siehe Abbildung 16 und Abbildung 17).

**Abbildung 13: Ehemaliges Abtshaus mit einem steil geneigten Satteldach und Satteldachgauben in roter Ziegeldeckung, Wahlheimer Hof 5A**



**Abbildung 14: Ehemaliger Wirtschaftshof (um 1227, 1945 zerstört und zw. 1953-68 wiederaufgebaut) mit steil geneigtem Krüppelwalmdach und Walm-dachgauben in grauer Ziegeldeckung, Wahlheimer Hof 28/30**



**Abbildung 15: Historische Scheune mit Satteldach, sehr steiler Dachneigung und neuer Ziegeldeckung in Rot, Wahlheimer Hof 6**



**Abbildung 16: Neubau mit flach geneigtem Satteldach in rotbrauner Ziegeldeckung, Wahlheimer Hof 3**



**Abbildung 17: Neubau mit flach geneigtem Satteldach in rotbrauner Ziegeldeckung, Wahlheimer Hof 5**



Bei Nebengebäuden und Garagen sind neben Sattel- und Walmdächern auch Pult- und Flachdächer vorhanden (siehe Abbildung 18 und Abbildung 19).

**Abbildung 18: Garagen mit Krüppelwalmdach, Wahlheimer Hof 3A**



**Abbildung 19: Garagen mit Pultdach, Wahlheimer Hof 3**



Stellenweise erfolgt eine Gliederung der Dachflächen durch Gauben, die entweder als Sattel-, Walm- oder SchlepPGAube ausgebildet sind. Des Weiteren sind vereinzelt Zwerchgiebel vorhanden (siehe Abbildung 13, Abbildung 14, Abbildung 20 und Abbildung 21).

**Abbildung 20: SchlepPGAuben des Klostermühlenhofes, Wahlheimer Hof 8**



**Abbildung 21: Neubau mit Zwerchgiebel und Satteldachgaube, Wahlheimer Hof 9**



Neben Dachdeckungen mit Rot- und Brauntönen kommen auch graue bis anthrazitfarbene Dachdeckungen vor (siehe Abbildung 14). Das bevorzugt verwendete Material sind Dachziegel in Form von Flachdachziegeln und Hohlpannen. Seltener sind Bieber-schwanzziegel (siehe Abbildung 21). Schieferdeckungen sind lediglich als Einfassungen des Ortganges und Firstes sowie als Verkleidung der Gauben und Schornsteine vorhanden (siehe Abbildung 14 und Abbildung 21). Glasierte Dachdeckungen sind im Plangebiet nicht vorzufinden.

#### **5.4.2 Fassadengestaltung**

Die Fassaden der Gebäude sind entweder als Sichtmauerwerk aus Naturstein (siehe Abbildung 22) oder als Putzflächen gestaltet (siehe Abbildung 13, Abbildung 14 oder Abbildung 16 und Abbildung 17). Die Außenwände der historischen Gebäude bestehen aus Bruchsteinmauerwerk. Dies kommt sowohl bei den Haupt-, als auch bei den Nebengebäuden vor (siehe Abbildung 15). Typisch für die Putzbauten sind glatte Wandflächen in gedeckten oder abgetönten Weiß- und Erdtönen mit zurückhaltende Einfassungen (Faschen) der zumeist symmetrisch angeordneten Fenster- und Türöffnungen. Stehende, rechteckige Fensterformate bestimmen das Fassadenbild (siehe Abbildung 14, Abbildung 16, Abbildung 20 und Abbildung 23). Einige der Gebäude weisen zudem Fenstergliederungen als Sprossen, Fensterflügel oder Oberlichter auf.

Die meisten Gebäude im Plangebiet weisen eine Lochfassade auf, bei der der Wandanteil gegenüber den Öffnungsanteilen überwiegt. Verbreitet ist sowohl die Giebel- als auch Traufständigkeit der Gebäude. Sonderbauteile wie Balkone oder Wintergärten befinden sich überwiegend auf den vom Straßenraum nicht einsehbaren Gebäudeseiten.

**Abbildung 22: Sichtmauerwerk aus Naturstein, Wahlheimer Hof 21**



**Abbildung 23: Horizontale und vertikale Fassadengliederung bei einem giebelständigen Gebäude, Wahlheimer Hof 12**



**Abbildung 24: Horizontale und vertikale Fassadengliederung, Wahlheimer Hof 28/30**



### 5.4.3 Hofeinfahrten und Einfriedungen

Die meisten Grundstücke sind mit verputzten Mauern oder unverputzten Natursteinmauern, häufig in Kombination mit schmiedeeisernen Zäunen, sowie mit Holzzäunen oder Hecken eingefriedet (siehe Abbildung 25 bis Abbildung 27). Vereinzelt sind Stabgitterzäune und Maschendrahtzäune vorhanden (siehe Abbildung 18 und Abbildung 19). Orstypisch sind zudem Tore aus Schmiedeeisen und Holz (siehe Abbildung 23 und Abbildung 28).

**Abbildung 25: Rekonstruierte Natursteinmauer mit schmiedeeisernen Zäunen und Toren, Wahlheimer Hof 4**



**Abbildung 26: Verputzte Mauer mit schmiedeeisernem Tor, Wahlheimer Hof 6**



**Abbildung 27: Einfriedung aus einer Kombination aus Holzzaun und unverputzter Natursteinmauer, Wahlheimer Hof 18A**



Abbildung 28: Hofeinfahrt mit Torhaus und Holztor, Wahlheimer Hof 21

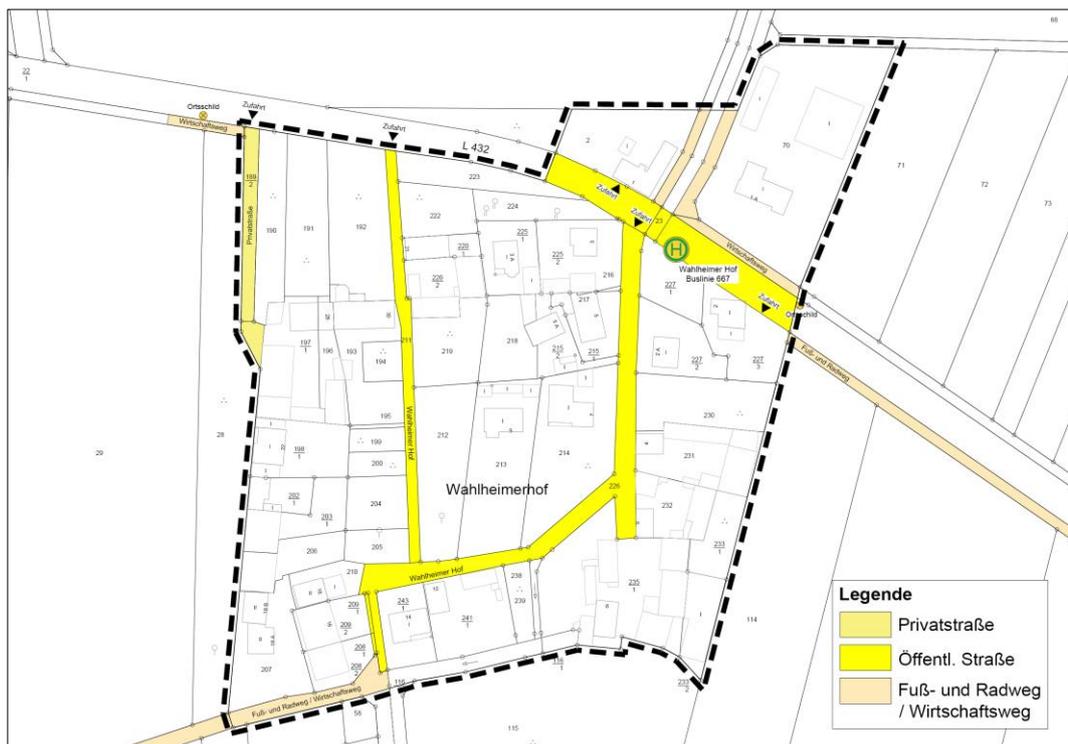


## 5.5 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über drei Zufahrten von der Landesstraße 432 im Norden. Des Weiteren werden die Flurstücke Nr. 1 und 227/3 direkt über die L 432 erschlossen. Innerhalb des Plangebietes werden die Grundstücke über eine Art Ringstraße erschlossen. Hiervon abweichend wird ein Teilbereich des ehemaligen Wirtschaftshofes im Nordwesten über eine Privatstraße erreicht. Die Flurstücke Nr. 70 (Flur 7) im Nordosten und Nr. 207 (Flur 6) im Südwesten werden über einen Wirtschaftsweg erreicht.

Nordöstlich an den Geltungsbereich angrenzend ist eine Bushaltestelle der Linie 667 vorhanden, über die der Wahlheimer Hof an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden ist. Die Ortslage von Hahnheim ist zudem über einen kombinierten Fuß- und Radweg erreichbar. Durch das Plangebiet verläuft ein Teil des Selztal-Radweges, der im Südwesten eine Verbindung zum freien Landschaftsraum schafft (siehe Abbildung 29).

Abbildung 29: Erschließung



Medienseitig ist das Plangebiet voll erschlossen. Die erforderlichen Leitungen für Wasser, Strom und Telekommunikation befinden sich innerhalb der Erschließungsstraßen oder verlaufen als Freileitung durch das Gebiet.

## **6 Städtebauliches Leitbild**

Der Charakter des Gebietes soll in seinem Erscheinungsbild und seiner Nutzungsstruktur erhalten bleiben bzw. im Sinne einer denkmalschützenden Baukultur weiterentwickelt werden. Des Weiteren soll, in Orientierung an dem Gebäudebestand, eine maßvolle, städtebaulich geordnete Nachverdichtung zugelassen werden. Neben der Erhaltung der historischen Bausubstanz und der Sicherung der gebietsprägenden Grünstrukturen gilt es vor allem, künftige Neu- und Umbauten in die gewachsene historische Struktur des Gebietes und das unmittelbare Umfeld der Baudenkmäler einzubinden.

Die städtebaulichen Ziele der Planung sind:

- Schaffung einer geordneten städtebaulichen und landschaftlichen Entwicklung unter Wahrung des Gebietscharakters.
- Sicherung der gebietstypischen gemischten Nutzungsstruktur aus Wohnen, Landwirtschaft und Gewerbe.
- Einbindung künftiger Neu- und Umbauten in die historisch gewachsenen, dörflichen Strukturen durch Übertragung der ortsbildprägenden Gestaltungsmerkmale auf die baulichen Anlagen.
- Bewahrung der aufgelockerten und durchgrünten Siedlungsstruktur.
- Erhalt der gebietsprägenden Grün- und Freiflächen sowie des charakteristischen Baumbestandes.
- Ermöglichung einer maßvollen, städtebaulich geordneten Nachverdichtung.

## **7 Festsetzungen des Bebauungsplans**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der im Gebiet vorhandenen gemischten Nutzungsstruktur aus Wohnen, Landwirtschaft und nicht störendem Gewerbe werden Dörfliche Wohngebiete (MDW) gemäß § 5a BauNVO festgesetzt. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

In den dörflichen Wohngebiet MDW 1 bis MDW 9 werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO Tankstellen ausgeschlossen. Tankstellen sind angesichts ihres Flächenbedarfs und ihrer Verkehrserzeugung nicht mit der geplanten Bebauungs- und Nutzungsstruktur des Gebietes vereinbar. Darüber hinaus können Tankstellen aufgrund von betriebsbedingten Immissionen zum Teil erhebliche Störungen verursachen und zu Konflikten mit der zulässigen Wohnnutzung führen.

Darüber hinaus wird in dem Dörflichen Wohngebiet MDW 9 festgesetzt, dass die nach § 5a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig sind. Der im Bestand vorhandene landwirtschaftliche Haupterwerbsbetrieb kann somit bauplanungsrechtlich gesichert werden.

### **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf Grundlage der in Kapitel 5 ermittelten städtebaulichen Parameter festgesetzt und beschränkt sich im Wesentlichen auf den vorhandenen Gebäudebestand mit städtebaulich verträglichen Erweiterungsmöglichkeiten im Sinne einer behutsamen Nachverdichtung.

### Grundflächenzahl

In den Dörflichen Wohngebieten MDW 1 und MDW 2 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen GRZ ist gemäß § 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO bis 0,5 zulässig. Darüber hinaus wird in den Dörflichen Wohngebieten MDW 4, MDW 7 und MDW 8 eine GRZ von 0,4, in den Dörflichen Wohngebieten MDW 5 und MDW 6 eine GRZ von 0,5 und in den Dörflichen Wohngebieten MDW 3 und MDW 9 eine GRZ von 0,6 zugelassen. Mit diesen Festsetzungen wird der aufgelockerte und durchgrünte Siedlungscharakter gewahrt, zugleich jedoch eine maßvolle, städtebaulich verträgliche Nachverdichtung ermöglicht. Die sich doch sehr stark unterscheidenden Grundstücksgrößen erfordern eine räumlich differenzierte Festsetzung der GRZ für die unterschiedlichen Dörflichen Wohngebiete im Geltungsbereich. Die Festsetzung einer höheren GRZ begründet sich im vorhandenen, meist sehr heterogenen Gebäudebestand. Insbesondere für den Erhalt und die angemessene Weiterentwicklung des bestehenden landwirtschaftlichen Haupteinzelbetriebs (Klostermühlenhof) ist eine höhere GRZ erforderlich (siehe Abbildung 5). Hingegen ist bei großen Grundstücken mit einer geringen Überbauung eine reduzierte GRZ geboten, sodass in diesen Teilbereichen eine übermäßige bauliche Verdichtung verhindert wird. Weiterhin bedingt auch die Festsetzung der gebietsprägenden privaten Grünflächen die Ausweisung einer höheren, räumlich differenzierten GRZ, da die privaten Grünflächen bei der Berechnung der Grundflächenzahl unberücksichtigt bleiben (siehe Abbildung 8).

### Zahl der zulässigen Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen

Gebietsübergreifend werden in Orientierung an die bestehende Bebauung zwei Vollgeschosse als Höchstmaß sowie eine maximal zulässige Firsthöhe von 12,0 m festgesetzt (siehe Abbildung 6 und Abbildung 7). Von dieser Regelung ausgenommen sind die nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommenen Einzeldenkmäler. Hier bestimmt sich die Firsthöhe nach dem Bestand.

Im Zusammenwirken von festgesetzter GRZ, der Begrenzung der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen wird für das Gebiet eine angemessene Höhenentwicklung sowie eine angemessene städtebauliche Dichte erzielt, die dem Gebietscharakter angemessen Rechnung trägt und eine maßvolle Nachverdichtung, insbesondere in die Höhe, ermöglicht.

## **7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise ist erforderlich, da weder mit einer offenen noch mit einer geschlossenen Bauweise die planerischen Zielsetzungen umgesetzt werden können. Die Bauweise wird differenziert für die jeweiligen Dörflichen Wohngebiete festgesetzt. Ziel ist der Erhalt einer aufgelockerten und kleinteiligen Bebauungsstruktur entsprechend dem bestehenden Gebietscharakter. In den historischen Teilbereichen orientiert sich die festgesetzte Bauweise im Wesentlichen an der bestehenden Bebauung. Die heterogene, historisch gewachsene Siedlungsstruktur kann somit in Teilbereichen erhalten werden. Die Festsetzung von Einzelhäusern entspricht der charakteristischen Hausform im Plangebiet. Des Weiteren verhindert die Beschränkung der zulässigen Gebäudelänge die Entstehung unmaßstäblich wirkender Baukörper, die nicht dem ortstypischen städtebaulichen Erscheinungsbild entsprechen. Die maximal zulässigen Gebäudelängen orientieren sich hierbei an der erhaltenswerten Bestandsbebauung.

Die gemäß § 23 BauNVO festgesetzten Baufenster entsprechen überwiegend dem Bestand und ermöglichen darüber hinaus eine maßvolle, städtebaulich geordnete Nachverdichtung. Nachverdichtungspotenziale bestehen vor allem in den Dörflichen Wohngebieten MDW 1 und MDW 2.

#### **7.4 Flächen für Stellplätze und Garagen**

Der Ausschluss von Garagen und Carports außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der mit „Ga/Cp“ gekennzeichneten Flächen dient dem Schutz der Vorgartenbereiche und Freiflächen vor Versiegelung und der Gewährleistung eines einheitlichen städtebaulichen Erscheinungsbildes.

Stellplätze mit ihren Zufahrten sind hingegen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um die notwendigen Stellplätze auf den Baugrundstücken unterzubringen und im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden lange Grundstückszufahrten zu verhindern.

#### **7.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Mit der Festsetzung zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden soll einer zu hohen Verdichtung und einer damit verbundenen unerwünschten Umstrukturierung des Wahlheimer Hofes entgegengewirkt werden. Konkret soll dadurch der Einbau von zu vielen Wohnungen in ehemalige landwirtschaftliche Betriebsgebäude oder Neubauten verhindert werden. Denn mit zunehmender Anzahl der Wohneinheiten steigt auch die Flächeninanspruchnahme zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze zu Lasten der Grün- und Freiflächen. Mit der Festsetzung wird der Flächenverbrauch, die Bodenversiegelung und die Nutzungsintensität begrenzt, wodurch insgesamt die Qualität des Gebietes sichergestellt wird. Die Festsetzung entspricht damit dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Lediglich für das Dörfliche Wohngebiet MDW 6 ist keine Beschränkung der zulässigen Wohnungen festgesetzt, sodass auch zukünftig der denkmalgeschützte, ehemalige Wirtschaftshof sinnvoll genutzt werden kann.

#### **7.6 Verkehrsflächen**

Mit der Festsetzung einer öffentlichen und einer privaten Straßenverkehrsfläche wird die Erschließung der Baugebiete über die L 432 im Norden gesichert.

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ dienen der Erhaltung der bestehenden Wirtschaftswege entlang der L 432 sowie im Südwesten des Plangebiets. Für den Wirtschaftsweg im Südwesten besteht ein Sondernutzungsrecht, das den Anliegern die Nutzung als Zufahrt zu ihren Grundstücken erlaubt.

#### **7.7 Private Grünflächen**

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ sowie „Obstgarten“ dienen der Sicherung der gebietsprägenden Grün- und Freiflächen im Norden entlang der L 432 und im Zentrum des Plangebiets (siehe Abbildung 8 bis Abbildung 12). Die teilweise historischen Obstgärten sind vollständig zu erhalten und deshalb von baulichen Anlagen, Zufahrten und Ablagerungen jeglicher Art freizuhalten. Hingegen sind innerhalb der privaten Hausgärten zweckgebundene bauliche Anlagen und Zufahrten bis zu einer Gesamtgrundfläche von maximal 20 Prozent der privaten Grünfläche zulässig. Dadurch wird eine gärtnerische Nutzung ermöglicht und gleichzeitig die Bodenversiegelung auf ein gebietsverträgliches Maß beschränkt. Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“ gewährleisten eine gewässerverträgliche Bewirtschaftung der angrenzenden Gewässerparzelle. Mit der Festsetzung wird sichergestellt, dass die Flächen im Sinne des § 38 WHG i. V. m. § 33 LWG von einer Bebauung freigehalten werden und der naturnahe Charakter der Grünflächen dauerhaft erhalten bleibt. Zulässig sind Maßnahmen, die zur Gefahrenabwehr notwendig sind.

#### **7.8 Wasserflächen**

Der oberirdisch durch das Plangebiet verlaufende Abschnitt des Baches am Wahlheimerhof (Gewässer 3. Ordnung) wird mit der Festsetzung einer Wasserfläche mit der Zweck-

bestimmung „Gewässer“ planungsrechtlich gesichert und damit von einer Bebauung freigehalten. Die Grabenparzelle wurde vermessen. Die festgesetzte Grabenparzelle enthält demnach das Gewässerbett mit Sohle und die ausgeprägte Uferböschung.

#### **7.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen kann die Niederschlagsversickerung in eingeschränktem Umfang erhalten und die Grundwasserneubildung weiterhin ermöglicht werden. Im Bebauungsplan ist deshalb festgesetzt, dass oberirdische PKW-Stellplätze, Zufahrten und nicht überdachte Wege mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen sind.

#### **7.10 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die im Bebauungsplan festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen dienen der Durchgrünung und optischen Aufwertung des Plangebiets. Darüber hinaus tragen die Pflanzgebote zur Verbesserung der lufthygienischen sowie mikroklimatischen Verhältnisse bei und schaffen Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Die festgesetzten Mindestpflanzqualitäten unterstützen die zügige Begrünung und Raumwirkung der Gehölze.

#### **7.11 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Der für den Wahlheimer Hof charakteristische Baumbestand wurde am 05.04. und 06.04.2022 von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieurbüro aufgenommen. Im Rahmen der Vermessung wurden die erhaltenswerten Obstbäume, unabhängig vom Stammumfang sowie Laub- und Nadelbäume mit einem Stammumfang von  $\geq 80$  cm in 1,0 m Höhe und mehrstämmige Bäume, wenn die Summe der Stammumfänge  $\geq 80$  cm ist und mindestens ein Stamm einen Umfang von  $\geq 30$  cm in 1,0 m Höhe hat, aufgenommen. Die gebietsprägenden Bäume und die Gehölzstrukturen im Norden des Geltungsgebietes werden durch Festsetzungen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen planungsrechtlich gesichert. Der historisch begründete, durchgrünte Charakter des Plangebietes sowie die Lebensräume für Tiere und Pflanzen bleiben somit erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen vorzusehen.

Einzelne Erhaltsbäume befinden sich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Eine Festsetzung von Erhaltungsbindungen für Bäume ist grundsätzlich auch auf überbaubaren Grundstücksflächen möglich, wenn sichergestellt ist, dass innerhalb des verbleibenden Baufeldes unter Berücksichtigung der zur Erhaltung des Baumes erforderlichen Abstände und einer ggf. bereits vorhandenen Grundstücksteilung noch sinnvolle bauliche Lösungen möglich sind.

#### **7.12 Nachrichtliche Übernahmen**

Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Selz und die Einzelkulturdenkmäler gemäß Denkmalverzeichnis für den Kreis Mainz-Bingen wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Überdies wurden das HQ 100 und das HQ extrem der Selz als zeichnerischer Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Gemäß § 22 LStrG geht von der L 432 eine Anbauverbotszone von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, aus. Mit Schreiben vom 11.05.2022 stimmte der Landesbetrieb Mobilität Worms einer Verringerung der Bauverbotszone von 20 m auf 15 m, bzw. auf 7 m zu. Die Anbauverbotszone wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

#### **7.13 Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen**

Wesentlich für die Qualität des Ortsbildes im Plangebiet ist die Abstimmung der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen. Deswegen wird für den Wahlheimer Hof ein gestalterischer Rahmen mittels bauordnungsrechtlicher Festsetzungen, vor allem für die Dach- und Fassadengestaltung, vorgegeben. Die Festlegungen orientieren sich dabei an der Gestalt der vorhandenen, zum Teil historischen Gebäude (siehe Kapitel 5.4). Dadurch kann im Zusammenhang mit dem Bestand ein einheitliches Erscheinungsbild sichergestellt und

eine weitere Beeinträchtigung des Ortsbildes vermieden werden. Diese auf das vorhandene Ortsbild im Plangebiet abgestimmten gestalterischen und bauordnungsrechtlichen Festlegungen sollen andererseits auch Raum für individuelle Bauwünsche offenlassen.

### **Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung und Dachbegrünung**

Charakteristisch für die vorhandene Bebauung im Plangebiet sind symmetrische, steil geneigte Sattel- und Walmdächer (siehe Abbildung 13 bis Abbildung 15). Aus diesem Grund werden ausschließlich symmetrische Sattel- und Walmdächer mit einer Minstdachneigung von 40° festgesetzt. Für die Dacheindeckung sind nicht glänzende Ziegeldeckungen in dem Farbspektrum rot bis rotbraun und dunkelgrau bis anthrazit sowie Naturschiefer zulässig. Ausnahmsweise können die Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports als symmetrisch geneigtes Dach mit einer geringeren Neigung oder als begrüntes Flachdach ausgeführt werden, wenn sie vom Straßenraum aus nicht sichtbar sind und dabei das städtebauliche Erscheinungsbild der näheren Umgebungsbebauung, insbesondere der Einzelkulturdenkmäler, nicht beeinträchtigen.

Durch die getroffenen Festsetzungen entsteht somit eine harmonische Dachlandschaft, die ein einheitliches Erscheinungsbild sicherstellt und dabei den Belangen des Denkmalschutzes Rechnung trägt.

Die festgesetzte Dachbegrünung für Flachdächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports wirkt sich positiv auf die Regenwasserrückhaltung aus und schafft Lebensräume für Tiere und Pflanzen.

### **Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

Die Festsetzungen orientieren sich an den im Gebiet vorhandenen Dachaufbauten in Form von Schlepp-, Sattel- und Walmdachgauben sowie Zwerchgiebeln (siehe Abbildung 13, Abbildung 14, Abbildung 20 und Abbildung 21). Aus gestalterischen Gründen darf die Gesamtbreite der Dachaufbauten und Dacheinschnitte die Hälfte (50 Prozent) der jeweiligen darunterliegenden Fassadenbreite des Gebäudes nicht überschreiten. Darüber hinaus werden die Abmessungen und Abstände der Dachaufbauten sowie Dacheinschnitte geregelt. Diese gestalterischen Regelungen sind erforderlich, da in dem Plangebiet nur Dachgauben mit geringer Breite vorhanden sind. Die Zulässigkeit von Dachgauben und Dacheinschnitten, die überproportional die weitgehend geschlossenen Dachflächen öffnen, würde sich negativ auf das städtebauliche Erscheinungsbild auswirken und eine unruhige Dachlandschaft erzeugen, die den denkmalgeschützten Gebäuden nicht angemessen Rechnung trägt.

### **Technische Dachaufbauten**

Die Festsetzungen stellen sicher, dass keine unmaßstäblich wirkenden technischen Dachaufbauten, wie z.B. Antennen oder Satellitenanlagen entstehen, die das städtebauliche Erscheinungsbild beeinträchtigen können.

Im Hinblick auf den Ausbau erneuerbarer Energien sowie einer sparsamen Energienutzung werden Anlagen zur Nutzung von Solarenergie, wie z.B. solarthermische Anlagen und Photovoltaikanlagen, zugelassen. Damit die Anlagen jedoch das städtebauliche Erscheinungsbild im Umfeld der historischen Gebäude nicht beeinträchtigen, sind diese bei Neubauten und im Falle von genehmigungspflichtigen, wesentlichen Umbauten des Daches bei Bestandsgebäuden in die Dachhaut zu integrieren, sodass sie mit der übrigen Dacheindeckung eine geschlossene Oberfläche bilden. Die Installation von Solaranlagen auf Bestandsgebäuden ist von dieser Regelung ausgenommen, sofern keine wesentlichen Änderungen am Dach erfolgen, die einer Baugenehmigung bedürfen. Im Übrigen gelten die Regelungen der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz.

## **Fassadengestaltung**

Die Fassadengestaltung und -gliederung erfolgt vor allem über das Verhältnis und die Anordnung von Wandflächen und Wandöffnungen sowie die Materialität und Farbgebung. Klar strukturierte Fassaden, mit einem ausgewogenen Verhältnis von offenen zu geschlossenen Wandanteilen sowie mehrheitlich gleichgroßen Wandöffnungen in horizontaler und vertikaler Anordnung, tragen zu einem harmonischen Erscheinungsbild der Gebäude bei (siehe Abbildung 13, Abbildung 14 oder Abbildung 23). Darüber hinaus prägen die Baumaterialien und die Farbgebung entscheidend das Erscheinungsbild eines Gebäudes. Früher stand meist nur eine beschränkte Auswahl an natürlichen und regionalen Materialien für die Farbgestaltung zur Verfügung. Abgeleitet von den historischen Gebäuden und den Neubauten, greifen die Festsetzungen auf diese traditionelle Farbgestaltung zurück (siehe Abbildung 13, Abbildung 14, Abbildung 21 und Abbildung 22). Zur Vermeidung, dass die ausgewogenen Fassadenfolgen der prägenden historischen Gebäude und Baudenkmäler durch untypische Fassadenverblendungen und/oder glänzende, glasierte oder polierte Werkstoffe beeinträchtigt werden, sind diese bei Neu- und Umbauten ausgeschlossen. Die Festsetzungen stellen sicher, dass sich die baulichen Anlagen in die nähere Umgebung einfügen und dem historisch geprägten Ortsbild angemessen Rechnung tragen.

## **Fenster, Türen und Tore**

Fenster stellen das wichtigste Gliederungselement von Fassaden dar. Die überwiegenden Fassaden im Wahlheimer Hof weisen rechteckige, stehende Fensterformate auf (siehe Abbildung 13, Abbildung 14, Abbildung 20 und Abbildung 23). Zur Sicherung des städtebaulichen Erscheinungsbildes sind deshalb nur stehende, rechteckige Fensterformate zulässig. Ausnahmsweise können liegende Fensterformate zugelassen werden, wenn durch eine vertikale Unterteilung sichergestellt ist, dass diese als stehende Einzелеlemente erkennbar bleiben. Darüber hinaus prägen auch die Fenstergliederungen das Erscheinungsbild des Gebäudes und verstärken die Gliederung der Fassade. Fenstergliederungen sind deshalb als Sprossen, Fensterflügel oder Oberlichter zulässig. Innenliegende oder aufgeklebte Sprossen und vorgesetzte Sprossengitter mit Abstand zur Scheibe sind unzulässig.

Die Wandöffnungen eines Großteils der Gebäude im Wahlheimer Hof sind mit Umrahmungen, sog. Faschen aus Naturstein oder Putz mit Farbgebung versehen (siehe Abbildung 14, Abbildung 16, Abbildung 20 und Abbildung 23). Diese markieren den Übergang von Wandfläche zu Wandöffnung und unterstützen ebenfalls die Fassadengliederung. Bei Neu- und Umbauten sollen diese ortstypischen Gestaltelemente aufgegriffen werden und damit zur Erhaltung eines einheitlichen städtebaulichen Erscheinungsbildes beitragen.

Außenliegende, sichtbare Rollladen- und Jalousienkästen wirken sich störend auf das Fassadenbild aus. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass diese innenliegend in die Fassade zu integrieren sind, sodass sie vom Straßenraum aus nicht sichtbar sind. Klappläden sind traditionelle Gestaltungs- und Gliederungselemente, die wesentlich zu einer horizontalen Ausrichtung der Fassadengliederung beitragen (siehe Abbildung 13). Diese sind demnach allgemein zulässig.

Die Regelungen hinsichtlich der Schaufensteröffnungen im Erdgeschoss stellen sicher, dass diese die vorhandene Fassadensymmetrie aufnehmen und sich harmonisch in das Fassadenbild einfügen.

Als ortsbildprägende Gestaltungselemente sollen historisch wertvolle Türen, Tore, Torhäuser und -bögen erhalten werden (siehe Abbildung 28). Hof- und Einfahrtstore sind aus Holz, Holz-Stahl-Konstruktion oder Schmiedeeisen zulässig. Damit ist gewährleistet, dass sich diese in das städtebauliche Erscheinungsbild des Wahlheimer Hofes einfügen (siehe Abbildung 23, Abbildung 25 und Abbildung 28).

## **Werbeanlagen**

Die unkontrollierte Aufstellung von Werbeanlagen kann das Straßen- und Ortsbild beeinträchtigen und die städtebauliche Qualität eines Gebietes verringern. Aus diesem Grund wird ein Gestaltungsrahmen für Werbeanlagen festgesetzt.

Blinkende und sich bewegende Werbeanlagen sowie Überdachwerbeanlagen werden ausgeschlossen, da diese eine besonders abstrahlende Wirkung entfalten und insbesondere in den Nachtstunden zu erheblichen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes führen können. Darüber hinaus werden unter Berücksichtigung der zulässigen Gewerbebetriebe Regelungen zur Art, Lage und Größe von Werbeanlagen getroffen, um trotz einer möglichen Vielfalt an Werbebotschaften ein einheitliches Erscheinungsbild zu erzielen.

## **Gestaltung der Grundstücksfreiflächen**

Die Begrünung der nicht bebauten Grundstücksflächen bebaubarer Grundstücke wirkt sich eingriffsmindernd aus und trägt zur Durchgrünung des Plangebietes bei. Der Entstehung von Stein- und Schottergärten wird entgegengewirkt.

## **Einfriedungen und Stützmauern**

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten im Plangebiet können zur Schaffung eines einheitlichen Höhenniveaus und zur Abwicklung des Geländes Stützmauern erforderlich sein. Einfriedungen und Stützmauern werden mit einer Höhenbeschränkung festgesetzt, um nachteilige Auswirkungen auf das städtebauliche Erscheinungsbild zu vermeiden. Die Gestaltungsvorgaben stellen sicher, dass sich die Einfriedungen in Materialität und Farbe in das bestehende Umfeld einfügen und den Belangen des Denkmalschutzes Rechnung tragen (siehe Abbildung 26 bis Abbildung 28). Die durch Planeintrag gekennzeichneten, historisch wertvollen Natursteinmauern sind zu erhalten.

## **Anlagen zum Sammeln von Abfall**

Abfallsammelanlagen können sich negativ auf das städtebauliche Erscheinungsbild auswirken, weshalb festgesetzt wird, dass Abfallsammelanlagen in bauliche Anlagen zu integrieren oder mit einem Sichtschutz zu umgeben sind.

### **7.14 Hinweise**

Folgende Belange wurden in die textlichen Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen:

- Archäologische Bodenfunde,
- Altlasten
- Artenschutz,
- Hohe Grundwasserstände/Bauzeitliche Grundwasserhaltung,
- Niederschlagswasser,
- Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern,
- Niederschlagswassernutzung/Brauchwasseranlagen.

## **8 Umweltbelange**

### **8.1 Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit**

#### Bestand

Innerhalb des Plangebietes befinden sich überwiegend Wohngebäude, ein landwirtschaftlicher Haupterwerbsbetrieb und wenige, nicht störende Gewerbebetriebe. Im nördlichen Geltungsbereich verläuft die Landesstraße 432. Darüber hinaus verläuft durch das Plangebiet ein Teil des Selztal-Radweges, der im Südwesten eine Verbindung zum freien Landschaftsraum schafft.

Schallimmissionen ergeben sich für den Geltungsbereich in der Bestandssituation durch den landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieb, die Gewerbebetriebe und die nördlich verlaufende L 432.

#### Auswirkungen

Die Verträglichkeit der Nutzungen mit den im Plangebiet vorhandenen Schallimmissionen durch Verkehrs- und Gewerbelärm ist gemäß den einschlägigen Normen und Regelwerken im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Der Selztal-Radweg verläuft vollständig innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und wird erhalten. Überdies tragen die grünordnerischen Festsetzungen zur Aufwertung der Aufenthalts- und Naherholungsfunktion bei.

Gemäß Stellungnahme der Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH vom 30.11.2022 im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB kann für das Plangebiet eine Löschwassermenge von 20 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von Zeit Stunden bereitgestellt werden. Angesichts der fehlenden Löschwassermenge von 28 m<sup>3</sup>/h wird darauf hingewiesen, dass der Feuerwehr im normalen Brandfall die Löschwassermenge von 20 m<sup>3</sup>/h ausreicht. Bei größeren Bränden besteht die Möglichkeit zwei Zugänge/Entnahmen zu/aus der Selz zu schaffen und/oder zusätzliche Tanklöschzüge zu organisieren.

### **8.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt**

#### Bestand

Das Plangebiet wird überwiegend von bestehenden Wohn- und Gewerbeflächen eingenommen. Charakteristisch für das Plangebiet ist jedoch der hohe Anteil an Grün- und Freiflächen, insbesondere im Norden entlang der L 432 sowie im Zentrum des Plangebiets.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich gemäß Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz (LANIS) keine gemäß § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG geschützten Biotope (MUEEF, 2023). Südwestlich außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich das Naturschutzgebiet 7339-123 „Hahnheimer Bruch“.

#### Auswirkungen

Durch den Bebauungsplan wird vornehmlich der Bestand gesichert und überdies eine maßvolle, städtebaulich geordnete Nachverdichtung, insbesondere in die Höhe, zugelassen. Gegenüber der derzeitigen planungsrechtlichen Situation im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB wird durch den Bebauungsplan die mögliche Versiegelung und die bauliche Ausnutzung der Grundstücke und dadurch die Nutzungsintensität auf ein dem Gebietscharakter angemessenes Maß begrenzt, was sich positiv auf die Schutzgüter auswirkt. In das Naturschutzgebiet wird nicht eingegriffen. Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Naturschutzgebiet durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans können ausgeschlossen werden.

Die gebietsprägenden Grün- und Freiflächen werden mit der Festsetzung von privaten Grünflächen gesichert und von Bebauung freigehalten. Weiterhin werden die vorhandenen Gehölzstrukturen und die für das Gebiet charakteristischen Bäume erhalten und durch Festsetzungen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen planungsrechtlich gesichert. Die vorhandenen Lebensräume für Tiere und Pflanzen bleiben somit erhalten. Mit der Umsetzung der unter Nr. 3.3 in den textlichen Hinweisen zum Bebauungsplan enthaltenen Vermeidungsmaßnahmen können erhebliche artenschutzrelevante Beeinträchtigungen im Sinne der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

### **8.3 Schutzgut Boden und Fläche**

#### Bestand

Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenverlagerungen oder Verdachtsflächen sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht bekannt.

Gemäß der überschlägigen Ermittlung der bestehenden städtebaulichen Dichte ist festzuhalten, dass das Plangebiet überwiegend durch eine geringe Überbauung der Grundstücke und einen hohen Anteil an privaten Grün- und Freiflächen geprägt ist. Einen höheren Versiegelungsgrad weisen der Klostermühlenhof sowie die ehemaligen Zehntscheunen auf.

#### Auswirkungen

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne einer städtebaulich geordneten Bestandssicherung und einer behutsamen Nachverdichtung. Dem Planungsleitsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB wird somit entsprochen. Gegenüber der derzeitigen planungsrechtlichen Situation im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB wird durch den Bebauungsplan die mögliche Versiegelung und die bauliche Ausnutzung der Grundstücke auf ein dem Gebietscharakter angemessenes Maß begrenzt, was sich positiv auf das Schutzgut auswirkt.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Es sind jedoch grünordnerische Festsetzungen wie Erhaltungsbindungen, Baum- und Strauchpflanzungen, Begründung der Dach- und Grundstücksfreiflächen sowie private Grünflächen vorgesehen, die sich eingriffsmindernd auswirken und der Durchgrünung und gestalterischen Aufwertung des Plangebietes dienen. Die Maßnahmen tragen darüber hinaus den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung Rechnung.

### **8.4 Schutzgut Wasser**

#### Bestand

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Randbereich innerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets „Selz“ (siehe Abbildung 30). Die Selz, ein Gewässer 2. Ordnung, verläuft südlich außerhalb des Geltungsbereiches in einer Entfernung von ca. 50 m. Des Weiteren verläuft der „Bach am Wahlheimerhof“, ein Gewässer 3. Ordnung, in Nord-Süd-Richtung durch das Plangebiet, wobei dieser lediglich im südlichen und nördlichen Teil des Geltungsbereiches oberirdisch verläuft und ansonsten die öffentliche Verkehrsfläche verdolt unterquert.

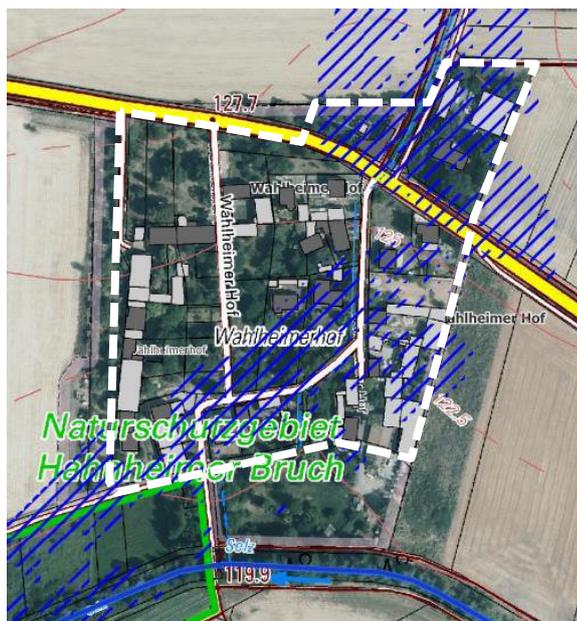
**Abbildung 30: Auszug aus der Hochwassergefahrenkarten (Plangebiet gelb umrandet, Abbildung unmaßstäblich; MKUEM, 2023)**



Der südliche Bereich des Plangebietes befindet sich teilweise im überschwemmungsgefährdeten Bereich der Selz (HQ extrem, siehe Abbildung 30). Es wird deshalb empfohlen, geplante Neubauvorhaben in diesem Bereich hochwasserangepasst auszuführen. Weiterführende Informationen zur Ausdehnung des HQ extrem, zu der zu erwartenden Überflutungshöhe sowie zu hochwasserangepasstem Bauen stehen im Internetauftritt des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität (MKUEM) unter <https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/> zur Verfügung (zuletzt abgerufen am 20.01.2023).

Gemäß Starkregengefährdungskarte des Landesamts für Umwelt (LfU) werden weite Teile des Plangebietes als potenzielle Überflutungsflächen infolge von Starkregenereignissen dargestellt (blau schraffierte Flächen, siehe Abbildung 31). Im Norden grenzen zudem weitere Sturzflut-Entstehungsgebiete an den Geltungsbereich an.

**Abbildung 31: Auszug aus der Starkregengefährdungskarte (Plangebiet weiß umrandet, Abbildung unmaßstäblich; LfU, 2023)**



Aufgrund der Bestandsbebauung und der darüber hinaus vorhandenen Versiegelung durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen ist das Wasserrückhaltevermögen, die Versickerungsfähigkeit des Untergrunds für Niederschlagswasser und die Grundwasserneubildung bereits eingeschränkt.

### Auswirkungen

Durch die Flächenversiegelung kommt es in Teilbereichen zu einer Verschärfung des Oberflächenwasserabflusses. Durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien im Plangebiet und durch grünordnerische Festsetzungen wie Erhaltsbindungen, Baum- und Strauchpflanzungen, Begrünung der Grundstücksfreiflächen, Dachbegrünung sowie private Grünflächen wird das Wasserrückhaltungs- und versickerungspotenzial erhalten bzw. gesteigert und der Verschärfung des Oberflächenabflusses entgegengewirkt.

Aufgrund der südlich angrenzenden Selz ist im Plangebiet mit schwankenden und zeitweise hohen Grundwasserständen zu rechnen. Auf diesen Sachverhalt wird im Bebauungsplan hingewiesen. Zur Minimierung des Schadenspotenzials ist auf eine angepasste Bauweise und Nutzung hinzuwirken. Es wird daher empfohlen, die Grundwasserverhältnisse entsprechend zu erkunden und ggfs. geplante Kellergeschosse als sog. „weiße Wanne“ herzustellen oder auf eine Unterkellerung zu verzichten. Sofern während der Bauphase hohe Grundwasserstände auftreten bzw. durch starke Niederschläge ein Aufstau auf den grundwasserstauenden Schichten hervorgerufen wird, kann eine Grundwasserhaltung erforderlich werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzuholen.

Das Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Errichtung, der Betrieb und die wesentliche Veränderung von Anlagen im Sinne des § 36 WHG i. V. m. § 31 LWG, die weniger als 10 m von der Uferlinie eines Gewässers dritter Ordnung entfernt sind, oder von denen Einwirkungen auf das Gewässer und seine Benutzung sowie Veränderungen der Bodenoberfläche ausgehen können, bedürfen der Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde.

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz weist in Ihrer Stellungnahme vom 29.11.2022 im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB darauf hin, dass für die Nutzung von Erdwärme (Geothermie) ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde durchgeführt werden muss. Sofern Bohrungen > 100 m beabsichtigt werden, wird zudem darauf hingewiesen, dass aufgrund der Lage des Baugebietes innerhalb eines von der Bundesgesellschaft für Endlagerung identifizierten Gebietes nach § 13 Abs. 2 S. 1 StandAG (hier: kristallines Gebiet) entsprechende Unterlagen und Gutachten für die Prüfung nach § 21 Abs. 2 StandAG vom Antragsteller im Rahmen des wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens vorzulegen sind. Eine Bewertung der Gesteinsformationen nach § 21 Abs. 2 Satz 1 StandAG wäre hierbei daher notwendig.

## **8.5 Schutzgut Klima / Luft**

### Bestand

Das Plangebiet weist einen vergleichsweise hohen Anteil an Grün- und Freiflächen auf, die zur Kaltluftproduktion beitragen. Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets besteht ein hohes Angebot an kaltluftproduzierenden Flächen und Grünstrukturen.

### Auswirkungen

Die klimatisch bedeutsamen Grün- und Freiflächen sowie gebietsprägenden Gehölzbestände werden erhalten und durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert. Kleinflächig kommt es zur Inanspruchnahme von Grün- und Freiflächen sowie Vegetationsstrukturen. Durch grünordnerische Festsetzungen wie Erhaltsbindungen, Baum- und Strauchpflanzungen, Begründung der Dach- und Grundstücksfreiflächen sowie private Grünflächen werden zudem kleinklimatische Gunsträume erhalten bzw. geschaffen.

## 8.6 Schutzgut Landschaft

### Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich außerhalb von Landschaftsschutzgebieten (MUEEF, 2023). Charakteristisch für das Gebiet ist die aufgelockerte, durchgrünte Siedlungsstruktur. Orts- und Landschaftsbildprägend sind neben dem hohen Anteil an Grün- und Freiflächen, der charakteristische Baumbestand sowie die vorhandenen Baudenkmäler, die Relikte der ehemaligen Grangie des Zisterzienserklosters Eberbach darstellen. Den Belangen des Denkmalschutzes wird daher ein besonderer Stellenwert beigemessen.

### Auswirkungen

Die orts- und landschaftsbildprägenden Grün- und Freiflächen sowie Gehölzbestände werden erhalten und durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung tragen zum Schutz der baulichen Strukturen vor einer Überprägung durch unmaßstäbliche Neu- und Umbauten bei. Darüber hinaus wird sich die zukünftige Bebauung aufgrund des gestalterischen Rahmens mittels bauordnungsrechtlicher Festsetzungen in das historisch geprägte Umfeld einfügen. Eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes kann somit vermieden werden.

## 8.7 Schutzgut kulturelles Erbe- und sonstige Sachgüter

### Bestand

Aufgrund von baulichen Veränderungen und der fortschreitenden Nachverdichtung im Gebiet stellt die Generaldirektion Kulturelles-Erbe für den Wahlheimer Hof fest, dass die Kriterien zur Qualifikation als Kulturdenkmal mangels eines besonderen historischen Zeugniswertes nicht mehr erfüllt sind. Folglich wurde die Rechtsverordnung zur Unterschutzstellung der Denkmalzone „Wahlheimer Hof“ aufgehoben. Die in der Denkmalzone befindlichen Einzelkulturdenkmäler sind von der Aufhebung der Denkmalzone ausgenommen.

Gemäß Denkmalverzeichnis für den Kreis Mainz-Bingen sind folgende Einzelkulturdenkmäler geschützt:

- ehem. Wirtschaftshof des Klosters Eberbach; zweigeschossiges barockes Hauptgebäude (Hsnr. 28/30) mit halbrundem Kapellenanbau, nach Kriegsschäden wiederaufgebaut
- ehem. Abtshaus (Nr. 5a), stark erneuerter Walmdachbau
- zwei barocke Doppelscheunen (Hsnrn. 16/18, 20/22)

Der Schutz der unbeweglichen Kulturdenkmäler entsteht bereits durch das Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen des § 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und ist nicht von der Eintragung in die Denkmalliste abhängig, d.h. auch Objekte, die nicht in der Denkmalliste verzeichnet sind, können Denkmäler sein.

Gemäß Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie vom 11.11.2022 im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB sind aus dem Plangebiet archäologische Funde bekannt. 1853 wurden hier ein römischer Votivaltar, Gefäßfragmente und Münzen gefunden. Es handelt sich somit um eine archäologische Verdachtsfläche. Die GDKE empfiehlt daher bei größeren Eingriffen geomagnetische Voruntersuchungen oder Baggersondagen durchzuführen. Der Beginn der Erdarbeiten ist vier Wochen im Voraus bei der GDKE, Direktion Landesarchäologie Mainz schriftlich oder per E-Mail anzuzeigen. Zum Umgang mit möglichen archäologischen Bodenfinden wird auf die Hinweise zum Bebauungsplan verwiesen.

Innerhalb des Geltungsbereiches verlaufen oberirdisch verlegte Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH sowie Versorgungsleitungen der EWR Netz GmbH. Diese sind bei Bauarbeiten zu beachten. Auf die Pflicht zur Netzauskunft und die Leitungsschutzanweisungen der Betreiber wird hingewiesen.

#### Auswirkungen

Die Einzelkulturdenkmäler wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Darüber hinaus wird sich die zukünftige Bebauung aufgrund der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsfestsetzungen den denkmalgeschützten Gebäuden unterordnen und sich städtebaulich in die umgebende Bebauung einfügen.

### **9 FFH-Vorprüfung**

Südwestlich außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich das Vogelschutzgebiet DE-6014-402 „Selztal zwischen Hahnheim und Ingelheim“. Daher ist eine FFH-Vorprüfung für das Vogelschutzgebiet durchzuführen. Grundlage für die Beurteilung der Auswirkungen des Bebauungsplans „Wahlheimer Hof“ auf die Schutz- und Erhaltungsziele des Vogelschutzgebietes sind die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen (siehe Kapitel 7). Nach der derzeitigen planungsrechtlichen Situation im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB ergeben sich eine Vielzahl von baulichen Möglichkeiten, die zu einer maßgeblichen Veränderung der städtebaulichen und landschaftlichen Eigenart des Gebiets führen können. Mit dem Bebauungsplan wird ein verbindlicher städtebaulicher Ordnungsrahmen für die Zulässigkeit von Vorhaben geschaffen. Ungeordnete sowie unmaßstäbliche Nachverdichtungstendenzen können somit verhindert und die gebietsprägende Freiraumstruktur im Plangebiet erhalten werden.

Für die FFH-Vorprüfung wurde eine Ortsbegehung durchgeführt sowie folgende vorhandene Daten- und Unterlagenmaterialien ausgewertet:

- Standard-Datenbogen für das VSG 6014-402 (Amtsblatt der Europäischen Union L 198/41)
- Bewirtschaftungsplan (BWP-2012-06-S) für das VSG 6014-402 (SGD Süd, 2017)
- Artdatenportal des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz (LfU)

#### **Maßnahmen zur Schadensbegrenzung**

Die FFH-Vorprüfung berücksichtigt folgende im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens definierten Maßnahmen zur Schadensbegrenzung:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen und landschaftlichen Entwicklung für den bisher nicht überplanten im Zusammenhang bebauten Ortsteil unter Zugrundelegung der in Kapitel 6 definierten Ziele der Planung.
- Beschränkung der Versiegelung, der baulichen Ausnutzung der Grundstücke und der Nutzungsintensität auf ein gebietsverträgliches Maß durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der Höhe baulicher Anlagen, der überbaubaren Grundstücksfläche, der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden sowie privater Grünflächen.
- Beibehaltung der über die Landesstraße 432 erschlossenen Zufahrten zum Wahlheimer Hof, sodass keine weiteren Zufahrten in Richtung des Vogelschutzgebietes entstehen.
- Rodung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar (Hinweis 3.3 im Bebauungsplan).
- Auswahl entsprechender Leuchtmittel zur Minderung der Gefährdung der Fauna (Insekten und Vogelwelt) durch Lichteinwirkungen bzw. -effekte (Hinweis 3.3 im Bebauungsplan).

## Vogelschutzgebiet DE-6014-402 „Selztal zwischen Hahnheim und Ingelheim“

Das rund 381 ha große Vogelschutzgebiet „Selztal zwischen Hahnheim und Ingelheim“ umfasst eine Bachaue entlang eines in großen Teilen renaturierten Tieflandsbachs mit einzelnen Röhrichten, Hochstaudenfluren und Grünland-Beständen im landwirtschaftlich intensiv genutzten rheinhessischen Hügelland. Mit Rohrweihe, Blaukehlchen, Wasserralle, Beutelmeise und Schilfrohrsänger sind mehrere röhrichtbewohnende Arten in bedeutenden Beständen anzutreffen. In den Feuchtwiesen hat der Wachtelkönig sporadische Reviere besetzt. Diverse Feuchtwiesen und Entwicklungsbereiche sind zudem als Naturschutzgebiet (NSG) gesichert (SGD Süd, 2017).

### Erhaltungsziele

Erhaltungsziele des Vogelschutzgebietes sind die Erhaltung oder Wiederherstellung der natürlichen Gewässerdynamik und der Talauenstruktur mit Röhrichten, Feuchtwiesen und Weichholzauen als bedeutsames Brut- und Rastgebiet.

### Zielarten

Folgende Zielarten der Vogelschutzrichtlinie und ihre Erhaltungszustände werden für das VSG 6014-402 genannt:

**Tabelle 1: Beurteilung der Erhaltungszustände der Zielarten (SGD Süd, 2017)**

	Zielart	Habitatqualität	Zustand der Population	Beeinträchtigung	Erhaltungszustand
<b>Hauptvorkommen</b>	Rohrweihe ( <i>Circus aeruginosus</i> )	B	B	C	B
	Blaukehlchen ( <i>Luscinia svecica</i> )	B	B	C	B
	Wasserralle ( <i>Rallus aquaticus</i> )	C	B	C	C
	Graugans ( <i>Anser anser</i> )	A	A	B	A
<b>Nebenvorkommen</b>	Wachtelkönig ( <i>crex crex</i> )	C	C	B	C
	Beutelmeise ( <i>Remiz pendulinus</i> )	C	C	B	C
	Schilfrohrsänger ( <i>Acrocephalus schoenobaenus</i> )	C	C	B	C
	Drosselrohrsänger ( <i>Acrocephalus arundinaceus</i> )	A	C	C	C
	Rohrschwirl ( <i>Locustella luscinioides</i> )	B	C	C	C
	Eisvogel ( <i>Alcedo atthis</i> )	B	B	C	B
	Bekassine ( <i>Gallinago gallinago</i> )	B	C	C	C
	Kiebitz ( <i>Vanellus vanellus</i> )	B	C	C	C
	Neuntöter ( <i>Lanius collurio</i> )	B	B	B	B
	Schwarzmilan ( <i>Milvus migrans</i> )	B	B	C	B
	Limikolen	B	B	C	B
	Wiedehopf ( <i>Upupa epops</i> )	B	C	C	C

### Rohrweihe (*Circus aeruginosus*)

#### Erhaltungsziel

Ziel ist die Erhaltung der landesweit bedeutenden Brutpopulation des Selztals mit den Vorkommen im Hahnheimer Bruch bei Hahnheim und in der Gewanne Im Mayen bei Ingelheim sowie Gartenwiese bei Schwabenheim durch Erhaltung und Wiederherstellung geeigneter Bruthabitate in Schilfröhrichten (SGD Süd, 2017).

### Auswirkungsprognose

Die Art brütet in den größeren Röhrichtflächen im gesamten Vogelschutzgebiet. Die nächstgelegenen Lebensräume der Art liegen im Hahnheimer Bruch westlich außerhalb des Geltungsbereiches in einer Entfernung von ca. 750 m (SGD Süd, 2017). Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet sowie der Maßnahmen zur Schadensbegrenzung können erhebliche Beeinträchtigungen der Art sowie ihrer Erhaltungsziele ausgeschlossen werden.

### **Blaukelchen (*Luscinia svecica*)**

#### Erhaltungsziel

Ziel ist die Erhaltung der Brutpopulation im VSG durch die Umsetzung von Erhaltungsmaßnahmen in den Bruthabitaten in Form ausgedehnter Röhrichte mit solitären Gebäuschen. Weitere Ziele sind die Wiederherstellung ehemals besiedelter Brutgebiete zur Vernetzung der noch vorhandenen Vorkommen und der Schutz vor Prädatoren durch entsprechende Mindestwasserstände in den Röhrichten (SGD Süd, 2017).

#### Auswirkungsprognose

Das Blaukelchen besiedelt das gesamte Selztal mit deutlichem Verbreitungsschwerpunkt in den großen Schilfgebieten von Hahnheimer Bruch und Im Mayen. Der nächstgelegene Vorkommensbereich der Art befindet sich westlich außerhalb des Geltungsbereiches in einer Entfernung von ca. 450 m. Der Kernlebensraum der Art liegt noch etwas weiter westlich im zentralen Bereich des Hahnheimer Bruchs in einer Entfernung von ca. 850 m zum Geltungsbereich (SGD Süd, 2017). Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet können erhebliche Beeinträchtigungen der nachgewiesenen Vorkommen ausgeschlossen werden. Die Maßnahmenflächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet, getrennt durch einen Wirtschaftsweg, der landwirtschaftlich und freizeitlich genutzt wird. Der Zielraum der Erhaltungsmaßnahmen umfasst die gesamte Talaue der Selz südlich des Wahlheimer Hofes. Auf den Flächen der Selzaue, ist mit Blick auf die Art die Erhaltung eines Mosaiks aus Wiesen, Weiden und Kleingewässern mit Verlandungszonen als Lebensraum vorgesehen. Mit dem Bebauungsplan soll u.a. die Nutzungsintensität auf ein gebietsverträgliches Maß beschränkt werden. Die Erhaltung der Lebensräume ist somit grundsätzlich möglich. Weiterhin handelt es sich bei dem Blaukelchen um keine scheue Art, die Fluchtdistanzen zwischen 10 m und 30 m aufweist.

Insgesamt können bei Umsetzung der Maßnahmen zur Schadensbegrenzung erhebliche Beeinträchtigungen der für die Art definierten Erhaltungsziele nicht abgeleitet werden.

### **Wasserralle (*Rallus aquaticus*)**

#### Erhaltungsziel

Ziel ist die Erhaltung der landesweit bedeutsamen Brutvorkommen im VSG mit Schwerpunkt in den Röhrichten im Hahnheimer Bruch. Ein weiteres Ziel ist die Vernetzung der Vorkommen im Selztal durch die Schaffung neuer Lebensräume zwischen den Vorkommensgebieten und damit Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes. Ein Ziel ist auch die Beruhigung der Brutgebiete gegenüber Störungen durch Freizeitnutzung und Naherholung (SGD Süd, 2017).

#### Auswirkungsprognose

Die Wasserralle besiedelt im Selztal alle größeren Röhrichte und Verlandungszonen im Umfeld von Weihern und Altarmen. Die nächstgelegenen Lebensräume der Art liegen im Hahnheimer Bruch westlich außerhalb des Geltungsbereiches in einer Entfernung von ca. 1 km (SGD Süd, 2017). Durch die Entfernung zum Plangebiet sowie die Maßnahmen zur Schadensbegrenzung können erhebliche Beeinträchtigungen der Art sowie ihrer Erhaltungsziele ausgeschlossen werden.

### **Graugans (*Anser anser*)**

#### Erhaltungsziel

Ziel ist die Erhaltung des stabilen und zunehmenden Graugansbestandes im VSG durch Erhaltung von störungsarmen Brut- und Nahrungshabitaten (SGD Süd, 2017).

#### Auswirkungsprognose

Die Graugans besiedelt das gesamte Selztal mit besonderem Verbreitungsschwerpunkt im Hahnheimer Bruch. Der nächstgelegene Vorkommensbereich der Art befindet sich westlich außerhalb des Geltungsbereiches in einer Entfernung von ca. 500 m (SGD Süd, 2017). Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet können erhebliche Beeinträchtigungen der nachgewiesenen Vorkommen ausgeschlossen werden.

Die Maßnahmenflächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet, getrennt durch einen Wirtschaftsweg, der landwirtschaftlich und freizeitlich genutzt wird. Der Zielraum der Erhaltungsmaßnahmen umfasst die gesamte Talaue der Selz südlich des Wahlheimer Hofes. Auf den Flächen der Selzaue, ist mit Blick auf die Art die Erhaltung eines Mosaiks aus Wiesen, Weiden und Kleingewässern mit Verlandungszonen als Lebensraum vorgesehen. Mit dem Bbauungsplan soll u.a. die Nutzungsintensität auf ein gebietsverträgliches Maß beschränkt werden. Die Erhaltung der Lebensräume ist somit grundsätzlich möglich.

Insgesamt können bei Umsetzung der Maßnahmen zur Schadensbegrenzung erhebliche Beeinträchtigungen der für die Art definierten Erhaltungsziele nicht abgeleitet werden.

### **Wachtelkönig (*crex crex*)**

#### Erhaltungsziel

Ziel ist die Erhaltung des Brutvorkommens des Wachtelkönigs im VSG in der Gewanne Im Mayen und im Hahnheimer Bruch. Zielsetzung ist die Erhaltung der für die Art notwendigen Strukturen innerhalb von störungsfreien Wiesen und Wiesenbrachen. Ein weiteres Ziel ist die Wiederherstellung einer dauerhaften Brutpopulation durch biotopverbessernde Maßnahmen in der Gartenwiese und Bingerwiese (SGD Süd, 2017).

#### Auswirkungsprognose

Die Art konnte im Hahnheimer Bruch westlich außerhalb des Geltungsbereiches in einer Entfernung von ca. 700 m nachgewiesen werden (SGD Süd, 2017). Angesichts der Entfernung zum Plangebiet sowie der Maßnahmen zur Schadensbegrenzung können erhebliche Beeinträchtigungen der Art sowie ihrer Erhaltungsziele ausgeschlossen werden.

### **Beutelmeise (*Remiz pendulinus*)**

#### Erhaltungsziel

Ziel zur Erhaltung der Beutelmeise im VSG ist die Sicherung der Brutvorkommen bei Schwabenheim, Im Mayen bei Elsheim und in der Lausau bei Sörgenloch durch Erhalt der alten Baumweiden und angrenzenden Röhrichte (SGD Süd, 2017).

#### Auswirkungsprognose

Der nächstgelegene Lebensraum der Art befindet sich im NSG „An der Lausau“ südwestlich von Sörgenloch in einer Entfernung von ca. 2,2 km zum Plangebiet (SGD Süd, 2017). Bedingt durch die Entfernung zum Plangebiet können erhebliche Beeinträchtigungen der Art sowie ihrer Erhaltungsziele ausgeschlossen werden.

### **Schilfrohrsänger (*Acrocephalus schoenobaenus*)**

#### Erhaltungsziel

Ziel ist die Erhaltung der wenigen verbliebenen Brutvorkommen der Art in der Gartenwiese, Bingerwiese bei Schwabenheim und im Hahnheimer Bruch sowie die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustands mittels Vernetzung der Vorkommen durch Optimierung angrenzender Verlandungsbereiche mit Röhrichten und Weidengebüsch (SGD Süd, 2017).

#### Auswirkungsprognose

Die Art konnte im Hahnheimer Bruch westlich außerhalb des Geltungsbereiches in einer Entfernung von ca. 1,15 km nachgewiesen werden (SGD Süd, 2017). Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet sowie der Maßnahmen zur Schadensbegrenzung können erhebliche Beeinträchtigungen der Art sowie ihrer Erhaltungsziele ausgeschlossen werden.

### **Drosselrohrsänger (*Acrocephalus arundinaceus*)**

#### Erhaltungsziel

Ziel ist die Erhaltung der landesweit bedeutsamen Brutvorkommen im Hahnheimer Bruch und zeitweise auch in der Gewanne Im Mayen. Ein weiteres Ziel ist die Wiederherstellung weiterer Vorkommen an ehemaligen Brutplätzen vor allem in der Gewanne Im Mayen und in Teilen des Hahnheimer Bruchs (SGD Süd, 2017).

#### Auswirkungsprognose

Die Art wurde in einem Teilbereich im Hahnheimer Bruch westlich außerhalb des Geltungsbereiches in einer Entfernung von ca. 1,3 km nachgewiesen (SGD Süd, 2017). Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet sowie der Maßnahmen zur Schadensbegrenzung können erhebliche Beeinträchtigungen der Art sowie ihrer Erhaltungsziele ausgeschlossen werden.

### **Rohrschwirl (*Locustella luscinioides*)**

#### Erhaltungsziel

Ziel ist die Erhaltung des landesweit bedeutsamen Brutvorkommens des Rohrschwirls im Hahnheimer Bruch und Im Mayen. Ein weiteres Ziel ist die Wiederherstellung einer überlebensfähigen Population innerhalb des Seltals durch Optimierung geeigneter Bruthabitate (SGD Süd, 2017).

#### Auswirkungsprognose

Der nächstgelegene Lebensraum der Art befindet sich im Hahnheimer Bruch westlich außerhalb des Geltungsbereiches in einer Entfernung von ca. 1 km (SGD Süd, 2017). Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet sowie der Maßnahmen zur Schadensbegrenzung können erhebliche Beeinträchtigungen der Art sowie ihrer Erhaltungsziele ausgeschlossen werden.

### **Eisvogel (*Alcedo atthis*)**

#### Erhaltungsziel

Ziel ist die Erhaltung und Sicherung der Vorkommen der Art durch Erhaltung der entsprechenden Auendynamik mit Steilufeln in den bewaldeten Uferbereichen der Altarme sowie die Förderung der arttypischen Lebensraumstrukturen durch das Zulassen auendynamischer Prozesse oder die Anlage von Steilufeln im Rahmen von Gewässerpflege- und Gewässerrenaturierungsmaßnahmen (SGD Süd, 2017).

### Auswirkungsprognose

Der nächstgelegene Lebensraum der Art befindet sich im NSG „An der Lausau“ südwestlich von Sörngenloch in einer Entfernung von ca. 2,5 km zum Plangebiet (SGD Süd, 2017). Bedingt durch die Entfernung zum Plangebiet können erhebliche Beeinträchtigungen der nachgewiesenen Vorkommen ausgeschlossen werden. Die südlich des Plangebiets gelegenen Maßnahmenflächen umfassen den gesamten Bachlauf der Selz mit seinen Baumbeständen. Ziel ist die Wiederherstellung eines naturnahen Bachlaufs mit entsprechender Laufentwicklung und Gewässerdynamik mit Steilufern und begleitendem alten Baumbestand als Lebensraum der Art. In die Flächen und den Baumbestand wird nicht eingegriffen. Die Renaturierungsmaßnahmen können realisiert werden. Mit der Umsetzung der Maßnahmen zur Schadensbegrenzung sind erhebliche Beeinträchtigung der für die Art definierten Erhaltungsziele nicht zu erwarten.

### **Bekassine (*Gallinago gallinago*)**

#### Erhaltungsziel

Ziel ist die Erhaltung des kleinen Brutvorkommens der Bekassine im VSG in der Gewanne Im Mayen und im Hahnheimer Bruch durch die Erhaltung der für die Art notwendigen Strukturen innerhalb von störungsfreien Wiesen und Wiesenbrachen. Weitere Ziele sind die Erhaltung von großflächigen Rasthabitaten an den im Rahmen der Renaturierung angelegten Flachgewässern und im Hahnheimer Bruch sowie die Wiederherstellung einer dauerhaften Brutpopulation durch biotopverbessernde Maßnahmen in den Renaturierungsgebieten (SGD Süd, 2017).

#### Auswirkungsprognose

Der nächstgelegene Vorkommensbereich der Art liegt im Hahnheimer Bruch westlich außerhalb des Geltungsbereiches in einer Entfernung von ca. 800 m. Die Grenze des Zielraumes der Erhaltungsmaßnahmen umfasst die Nasswiesen und Seggenriede am Nordostrand des Hahnheimer Bruchs in einer Entfernung von ca. 600 m zum Plangebiet (SGD Süd, 2017). Bedingt durch die Entfernung zum Plangebiet können erhebliche Beeinträchtigungen der Art sowie ihrer Erhaltungsziele ausgeschlossen werden.

### **Kiebitz (*Vanellus vanellus*)**

#### Erhaltungsziel

Ziel ist die Erhaltung des Brutvorkommens des Kiebitzes im VSG mit Brutgebieten in der Gewanne im Mayen und im Hahnheimer Bruch durch die Erhaltung der für die Art notwendigen Strukturen innerhalb von Nasswiesen und Seggenrieden auf im Frühjahr überschwemmten Standorten. Die Wiederherstellung der ehemaligen Brutvorkommen bei Sörngenloch und Stackeden-Elsheim sowie auf überschwemmten Maisfeldern am Rand des Selztals ist ein weiteres Ziel. Ziel für die auf dem Frühjahrs- und Herbstzug auftretenden Kiebitze ist die Erhaltung von großflächigen Rasthabitaten an den im Rahmen der Renaturierungen angelegten Flachgewässern sowie im Hahnheimer Bruch (SGD Süd, 2017).

#### Auswirkungsprognose

Der Kiebitz wurde im zentralen Bereich des Hahnheimer Bruchs westlich außerhalb des Geltungsbereiches in einer Entfernung von ca. 1,1 km nachgewiesen. Die Grenze des Zielraumes der Erhaltungsmaßnahmen umfasst die Nasswiesen und Seggenriede am Nordostrand des Hahnheimer Bruchs in einer Entfernung von ca. 600 m zum Plangebiet (SGD Süd, 2017). Bedingt durch die Entfernung zum Plangebiet können erhebliche Beeinträchtigungen der Art sowie ihrer Erhaltungsziele ausgeschlossen werden.

### **Neuntöter (*Lanius collurio*)**

#### Erhaltungsziel

Ziel ist die Erhaltung des Neuntöterbrutbestandes im VSG mit den Schwerpunktorkommen innerhalb der Weideflächen in Sörgenloch und Hahnheim. Zur Wiederherstellung einer überlebensfähigen Population der Art im VSG sind weitere biotopverbessernde Maßnahmen im gesamten Selztal notwendig (SGD Süd, 2017).

#### Auswirkungsprognose

Die nächstgelegenen Lebensräume der Art wurden westlich außerhalb des Geltungsbereiches in einer Entfernung von ca. 450 m sowie südöstlich in einer Entfernung von ca. 550 m nachgewiesen. (SGD Süd, 2017). Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet können erhebliche Beeinträchtigungen der nachgewiesenen Vorkommen ausgeschlossen werden. Die Maßnahmenflächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet, getrennt durch einen Wirtschaftsweg, der landwirtschaftlich und freizeithlich genutzt wird. Der Zielraum der Erhaltungsmaßnahmen umfasst die gesamte Talaue der Selz südlich des Wahlheimer Hofes. Auf den Flächen der Selzau, ist mit Blick auf die Art die Erhaltung eines Mosaiks aus Wiesen, Weiden und Kleingewässern mit Verlandungszonen als Lebensraum vorgesehen. Mit dem Bebauungsplan soll u.a. die Nutzungsintensität auf ein gebietsverträgliches Maß beschränkt werden. Die Erhaltung der Lebensräume ist somit grundsätzlich möglich.

Insgesamt können bei Umsetzung der Maßnahmen zur Schadensbegrenzung erhebliche Beeinträchtigungen der für die Art definierten Erhaltungsziele nicht abgeleitet werden.

### **Schwarzmilan (*Milvus migrans*)**

#### Erhaltungsziel

Ziel ist die Erhaltung und Stabilisierung des Brutvorkommens der Art im VSG durch Sicherung der Bruthabitate in Form alter Baumgruppen und Baumreihen insbesondere aus Hybridpappel und Beruhigung des Umfelds der Brutplätze. Ein weiteres Ziel ist eine ausreichende Nahrungsverfügbarkeit der Art durch Neuanlage von Grünland und Beweidungsflächen als Nahrungshabitat (SGD Süd, 2017).

#### Auswirkungsprognose

Der nächstgelegene Nachweis der Art wurde am Nordwestrand des Hahnheimer Bruchs westlich außerhalb des Geltungsbereiches in einer Entfernung von ca. 1,5 km erbracht (SGD Süd, 2017). Bedingt durch die Entfernung zum Plangebiet können erhebliche Beeinträchtigungen der nachgewiesenen Vorkommen ausgeschlossen werden. Die südlich des Plangebiets gelegenen Maßnahmenflächen umfassen den gesamten Bachlauf der Selz mit seinen Baumbeständen. Ziel ist die Wiederherstellung eines naturnahen Bachlaufs mit entsprechender Laufentwicklung und Gewässerdynamik mit Steilufern und begleitendem alten Baumbestand als Lebensraum der Art. In die Flächen und den Baumbestand wird nicht eingegriffen. Mit der Umsetzung der Maßnahmen zur Schadensbegrenzung sind erhebliche Beeinträchtigung der für die Art definierten Erhaltungsziele nicht zu erwarten.

### **Limikolen**

#### Erhaltungsziel

Ziel für die Artengruppe der Limikolen ist die Erhaltung geeigneter ausgedehnter, vegetationsarmer, störungsarmer Flachufer mit Schlammflächen am Rand der Weiher und Bruchflächen als geeignetes Rasthabitat (SGD Süd, 2017).

### Auswirkungsprognose

Das nächstgelegene Rastgebiet der Limikolen liegt im zentralen Bereich des Hahnheimer Bruchs westlich außerhalb des Geltungsbereiches in einer Entfernung von ca. 1,5 km. Die Grenze des Zielraumes der Erhaltungsmaßnahmen folgt den Röhrichten, Gewässern und Auwaldrelikten im Hahnheimer Bruch (SGD Süd, 2017). Bedingt durch die Entfernung zum Plangebiet können erhebliche Beeinträchtigungen der Art sowie ihrer Erhaltungsziele ausgeschlossen werden.

### **Wiedehopf (*Upupa epops*)**

#### Erhaltungsziel

Ziel ist die Erhaltung des Brutvorkommens am Rand des Seltzals in dem Biotopmosaik aus Obstanlagen, Brachen, Wiesen und Weiden sowie Weinbergen in störungsarmer Lage. Weitere Ziele sind die Vernetzung des Vorkommens mit jenem im VSG der Kalkflugsande und der Aufbau einer stabilen, überlebensfähigen Population (SGD Süd, 2017).

#### Auswirkungsprognose

Der Wiedehopf kommt im Bereich um Hahnheim und Sörrenloch nicht vor (SGD Süd, 2017). Erhebliche Beeinträchtigungen der Art sowie ihrer Erhaltungsziele können ausgeschlossen werden.

### **Fazit**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb des Vogelschutzgebietes DE-6014-402 „Seltzal zwischen Hahnheim und Ingelheim“, sodass nicht in vorhandene Lebensraumstrukturen eingegriffen wird. Darüber hinaus wird mit dem Bebauungsplan ein verbindlicher städtebaulicher Ordnungsrahmen geschaffen, der im Vergleich zur Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB, eine ungeordnete und ausufernde bauliche Entwicklung in Richtung des Vogelschutzgebietes verhindert. Unter Zugrundelegung der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens definierten Maßnahmen zur Schadensbegrenzung können erhebliche betriebsbedingte Beeinträchtigungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des Vogelschutzgebietes ausgeschlossen werden.

10

### **Flächenbilanz**

**Tabelle 2: Übersicht über die Flächengrößen der einzelnen Flächennutzungen**

<b>Flächennutzung</b>	<b>Flächengröße [m<sup>2</sup>]</b>
Dörfliches Wohngebiet (MDW)	27.726
Straßenverkehrsfläche	5.433
• davon öffentlich	3.944
• davon privat	412
• davon Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“	1.077
Private Grünfläche	11.446
Wasserfläche	766
<b>Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches</b>	<b>45.371</b>

Mainz, den 20.01.2023



JESTAEDT + Partner

## 11 Quellenverzeichnis

ABI – AMTSBLATT DER EUROPÄISCHEN UNION: L 198/41: Standard-Datenbogen für das VSG DE-6014-402. Online abrufbar unter: [http://natura2000.rlp.de/steckbriefe/sdb/VSG\\_SDB\\_6014-402.pdf](http://natura2000.rlp.de/steckbriefe/sdb/VSG_SDB_6014-402.pdf) (zuletzt abgerufen am 20.01.2023).

LFU - LANDESAMT FÜR UMWELT (2023): Artdatenportal. Internetseite: <https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=artdatenportal> (zuletzt abgerufen am 20.01.2023).

LFU - LANDESAMT FÜR UMWELT (2023): Starkregengefährdungskarte. Internetseite: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10081/> (zuletzt abgerufen am 20.01.2023).

MKUEM – MINISTERIUM FÜR KLIMASCHUTZ, UMWELT, ENERGIE UND MOBILITÄT - ABTEILUNG WASSERWIRTSCHAFT (2022): GeoExplorer. Internetseite: <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/> (zuletzt abgerufen am 20.01.2023).

MUEEF – MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, ERNÄHRUNG UND FORSTEN RHEINLAND-PFALZ (2022): Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz. Internetseite: [https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/](https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/) (zuletzt abgerufen am 20.01.2023).

PLANUNGSGEMEINSCHAFT RHEINHESSEN-NAHE (2022): Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe, 2. Teilfortschreibung, elektronisch veröffentlicht unter: <http://www.pg-rheinhessen-nahe.de/neuaufstellung-des-regionalen-raumordnungsplanes/> (zuletzt abgerufen am 20.01.2023).

SGD SÜD – STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION SÜD (2017): Bewirtschaftungsplan (BWP-2012-06-S) VSG 6014-402 „Selztal zwischen Hahnheim und Ingelheim“. Neustadt an der Weinstraße. Online abrufbar unter: [https://map-final.rlp-umwelt.de/kartendienste/mod\\_plan/plan\\_docs.php?dir1=BWP\\_2012\\_06\\_S](https://map-final.rlp-umwelt.de/kartendienste/mod_plan/plan_docs.php?dir1=BWP_2012_06_S) (zuletzt abgerufen am 20.01.2023). VERBANDSGEMEINDE RHEIN-SELZ (2021): Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Rhein-Selz 2030. Oppenheim.