

Gemeinde Appenheim

Bebauungsplan „Steinbachmühle“



Vorentwurf, 10.12.2024

Gemeinde Appenheim

Bebauungsplan „Steinbachmühle“

Vorentwurf

Aufgestellt im Auftrag der
Steinbachmühle GmbH & Co. KG
Stand: 10.12.2024

Verfasser:

ROB
planergruppe
ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Planergruppe ROB GmbH
Am Kronberger Hang 3
65824 Schwalbach am Taunus

 **IBU**
Ingenieurbüro für Umweltplanung

IBU Ingenieurbüro für Umweltplanung
Am Boden 25
35460 Staufenberg

Inhalt

A	Rechtsgrundlagen	6
1	Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes	6
2	Rechtsgrundlagen der Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen	6
B	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
1	Art der baulichen Nutzung	7
1.1	Allgemeines Wohngebiet WA	7
2	Maß der baulichen Nutzung	7
2.1	Allgemeines Wohngebiet WA	7
3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche im Allgemeinen Wohngebiet WA	7
3.1	Bauweise	7
3.2	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	7
4	Stellplätze, Carports, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen im Allgemeinen Wohngebiet WA	8
4.1	Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen	8
4.2	Nebenanlagen	8
4.2.1	Gewächshaus (GW)	8
4.2.2	Freisitzanlagen (FSA 1 und FSA 2)	8
5	Straßenverkehrsflächen	8
5.1	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	8
5.2	Öffentliche Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	8
5.2.1	Wanderweg	9
6	Grünflächen	9
6.1	Private Grünfläche	9
6.1.1	Zweckbestimmung „Hausgärten“	9
7	Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
7.1	Oberflächenbefestigung	9
7.1.1	Allgemeines Wohngebiet WA	9
7.1.2	Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Wanderweg“	9
7.2	Beleuchtung	9
7.3	Bauzeitenbeschränkung	9
7.4	Ausstiegshilfen für Amphibien und Kleintiere	10
7.5	Vogelschutz an Glasfassaden	10
7.6	Installation von Fledermausquartieren	10
7.7	Installation von Nisthilfen für den Gartenrotschwanz	10
7.8	Anlage einer Heckenreihe für Arten des Halboffenlandes	10
7.9	Installation von Nistkästen für den Feldsperling	11
7.10	Installation von Starennistkästen	11
8	Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11
8.1	Erhaltung von Bäumen	11
8.2	Gewässerrandstreifen	12
C	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	13

1	Dachausbildung	13
2	Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke	13
3	Einfriedungen	13
4	Ausbildung von Carports	14
5	Werbeanlagen	14
D	Nachrichtliche Übernahme	15
1	Überschwemmungsgebiet	15
2	Denkmalschutz	16
E	Hinweise	17
1	Bodendenkmäler	17
2	Wasserwirtschaftliche Belange	17
2.1	Verwertung von Niederschlagswasser	17
2.2	Schutz vor Außengebietswasser.....	17
2.3	Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern.....	17
3	Vorschlagsliste zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	17
4	Betrieb automatischer Mähroboter	18
5	Verwendung von regionalem Saatgut	18
F	Begründung	19
1	Anlass und Aufgabenstellung	19
2	Lage und Abgrenzung	19
3	Übergeordnete Planungen	20
3.1	Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014	20
3.2	Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim.....	21
4	Verfahrensablauf	22
5	Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne, Satzungen	22
6	Bestandsdarstellung und Bewertung	23
6.1	Verkehrliche Situation.....	23
6.2	Städtebauliche Situation	24
6.3	Denkmalschutz	29
6.4	Landschaftliche Situation	30
7	Planungsrechtliche Festsetzungen	30
7.1	Art der baulichen Nutzung	30
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	31
7.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche im Allgemeinen Wohngebiet WA	31
7.3.1	Bauweise	31
7.3.2	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche.....	32
7.4	Stellplätze, Carports, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen im Allgemeinen Wohngebiet WA	32
7.5	Straßenverkehrsflächen.....	33
7.6	Grünflächen	33
7.7	Planung, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	33

7.8	Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	35
8	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	35
8.1	Dachausbildung	35
8.2	Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke	36
8.3	Einfriedungen	36
8.4	Ausbildung von Carports.....	36
8.5	Werbeanlagen	36
9	Ver- und Entsorgung	37
9.1	Trink- und Löschwasserversorgung	37
9.2	Abwasserentsorgung	37
9.3	Regenwassermanagement	37
10	Bauleitplanung im Überschwemmungsgebiet.....	37
11	Artenschutz.....	38
11.1	Avifauna	38
11.1.1	Vereinfachte Prüfung für allgemein häufige Vogelarten.....	38
11.1.2	Artenspezifische Prüfung für nicht allgemein häufige Vogelarten	38
11.2	Fledermäuse.....	40
11.3	Reptilien	40
11.4	Maßnahmenübersicht	41
11.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung	41
11.4.2	Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität	42
11.4.3	Kompensationsmaßnahmen	44
11.4.4	Empfohlene Maßnahmen	44
11.4.5	Zeitliche Umsetzung der Maßnahmen.....	45
11.5	Fazit.....	45
G	Verzeichnisse.....	46
1	Abbildungsverzeichnis.....	46

A Rechtsgrundlagen

1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. März 1978, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)

Gemeindeordnung des Landes Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (GBl. I S. 2542)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 Nr. 409)

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 06. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)

Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118)

Rechtsverordnung zur Feststellung des Überschwemmungsgebietes am Gewässer III. Ordnung Welzbach für das Gebiet des Landkreises Mainz-Bingen (RVO) vom 10. Januar 2019

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

2 Rechtsgrundlagen der Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrechten beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28. Januar 1977

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403)

B Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA

(gem. § 4 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:

1. Anlagen für Verwaltungen,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

2.1 Allgemeines Wohngebiet WA

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,15.

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,3.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt zwei.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,35 überschritten werden.

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche im Allgemeinen Wohngebiet WA

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise gem. § 22 BauNVO sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Gebäude dürfen eine Gesamtlänge von 50 m nicht überschreiten.

3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

4 Stellplätze, Carports, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen im Allgemeinen Wohngebiet WA

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

4.1 Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen

Die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen und Carports ist nur in den dafür festgesetzten Flächen sowie den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Errichtung von Garagen ist nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Errichtung von Tiefgaragen ist nicht zulässig.

4.2 Nebenanlagen

Die Errichtung von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO ist in den dafür festgesetzten Flächen sowie den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen mit einer Grundfläche von maximal 20 m² sind auch außerhalb der dafür festgesetzten Flächen sowie der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2.1 Gewächshaus (GW)

Innerhalb der Fläche für Nebenanlage mit der Zweckbestimmung „Gewächshaus“ (GW) sind Gewächshäuser allgemein zulässig.

4.2.2 Freisitzanlagen (FSA 1 und FSA 2)

Innerhalb der Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Freisitzanlage“ (FSA 1 und FSA 2) sind Freisitzanlagen und Wasserbecken allgemein zulässig.

Innerhalb der Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Freisitzanlage Nummer 1“ (FSA 1) dürfen 5 % der Fläche überdacht werden.

Innerhalb der Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Freisitzanlage Nummer 2“ (FSA 2) sind Freisitzanlagen in Form von Podesten und Treppenanlagen mit einer maximalen Höhe von 5,50 m zulässig. Die maximale Höhe der Oberkante der Freisitzanlagen beträgt 5,50 m (oberer Bezugspunkt). Der untere Bezugspunkt wird mit 158,81 m ü. NHN (Normalhöhen-null) festgesetzt.

5 Straßenverkehrsflächen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Siehe Einzeichnungen im Plan.

5.2 Öffentliche Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Siehe Einzeichnungen im Plan.

5.2.1 Wanderweg

Es wird eine öffentliche Straßenverkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Wanderweg“ festgesetzt.

6 Grünflächen

(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

6.1 Private Grünfläche

Siehe Einzeichnung im Plan.

6.1.1 Zweckbestimmung „Hausgärten“

Es wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ festgesetzt.

7 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Oberflächenbefestigung

7.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA

Befestigte, nicht überdachte Flächen und Stellplätze sind mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig auszuführen.

Als wasserdurchlässige Beläge gelten u.a. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 10 % und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterrasen und wassergebundene Wegedecken.

7.1.2 Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Wanderweg“

Die öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Wanderweg“ ist als Wiesenweg auszuführen. Die Befestigung des Wanderwegs ist unzulässig.

7.2 Beleuchtung

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (LED-Leuchten, Natrium-Hochdampf lampen) mit einer Farbtemperatur von 1.800 bis maximal 3.000 K (warmweiße Lichtfarbe) einzusetzen. Dabei sind vollständig gekapselte Leuchtgehäuse zu verwenden, die kein Licht nach oben emittieren.

7.3 Bauzeitenbeschränkung

Notwendige Rückschnitts-, Fäll- und Rodungsmaßnahmen sowie die Baufeldräumung müssen außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres, stattfinden. Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen und mit einer ökologischen Baubegleitung abzusichern.

7.4 Ausstiegshilfen für Amphibien und Kleintiere

Um ein Töten oder Verletzen von geschützten Arten zu vermeiden, sind Ausstiegshilfen für Kleintiere an Teichanlagen anzubringen.

7.5 Vogelschutz an Glasfassaden

Glasfassaden sind vogelschonend bzw. vogelfreundlich auszubilden (z.B. Einsatz von Vogelschutz-Glas, strukturiertem, mattiertem, bedrucktem Glas). Zulässig sind Glasflächenmarkierungen die in der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizerischen Vogelschutzwerke Sempach als „hoch wirksam“ bezeichnet werden.

7.6 Installation von Fledermausquartieren

Innerhalb des Plangebietes sind weggefallene Spalten und Höhlen im Baumbestand durch die Installation von künstlichen Nisthilfen bzw. Quartieren in direkter räumlicher Umgebung auszugleichen. Insgesamt sind drei Sommerquartiere für Fledermäuse zu installieren. Die Installation der Kästen ist durch eine fachkundige Person zu begleiten.

7.7 Installation von Nisthilfen für den Gartenrotschwanz

Für ein potentiell verloren gegangenes Revier des Gartenrotschwanzes sind drei artspezifische Nistkästen an geeigneter Stelle zu installieren. Die Nistkästen sollen möglichst unter einem waagerechten Ast 2 m über Bodenniveau angebracht werden. Ein Ausgleich kann durch das Anbringen der Nischenbrüterhöhle 1N von Schwegler oder vergleichbaren Nisthilfen anderer Hersteller erfolgen.

Diese müssen in Gebieten installiert werden, die sich grundsätzlich als Habitat für die Art eignen aber bisher nur einen geringen Anteil an Baumhöhlen vorweisen. Die Installation ist durch eine fachkundige Person zu begleiten.

7.8 Anlage einer Heckenreihe für Arten des Halboffenlandes

Als Ausgleichmaßnahme für die Arten der halboffenen Lebensräume ist als gemeinsame Maßnahme ein Heckensaum anzulegen. Dieser ist auf einer Länge von 100 m und einer Breite von 5 m anzupflanzen. Die Gehölzpflanzungen erfolgen mit heimischen, standortgerechten Arten aus regionaler Herkunft (Liste bevorzugter Arten s.u.). Um den Habitatanforderungen des Neuntöters gerecht zu werden ist ein überwiegender Anteil an dornigen Sträuchern wie Schlehe, Weißdorn und Hundsrose auszuwählen.

In Kombination mit der Hecke sind Elemente für Zauneidechsen anzulegen. Hierfür sind zwei kombinierte Totholz-Steinhaufen mit Sandlinse auf einer Länge von 10 m und Breite von 3 m anzulegen. Auf eine ausreichende Tiefe zur Überwinterung von 1 m ist zu achten. Zudem sind für den Feldsperling 3 Nistkästen zu installieren. Der Heckensaum sollte höchstens einen Abstand von 300 m zu anderen Heckenstrukturen aufweisen. Die dauerhafte Pflege dieser Ausgleichsfläche als Hecke ist sicherzustellen.

Die Gehölzpflanzungen sind mit heimischen, standortgerechten Arten aus regionaler Herkunft* zu erfolgen:

Liste bevorzugter Arten:

Artenliste für eine heimische Hecke
(Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150)

Faulbaum*	-	Frangula alnus
Europ. Pfaffenhütchen*	-	Euonymus europaeus
Heckenkirsche, Rote*	-	Lonicera xylosteum
Hundsrose*	-	Rosa canina
Kreuzdorn*	-	Rhamnus cathartica
Liguster	-	Ligustrum vulgare
Roter Hartriegel*	-	Cornus sanguinea
Schlehe*	-	Prunus spinosa
Schneeball, Gemeiner	-	Viburnum opulus
Traubenholunder*	-	Sambucus racemosa

Heister oder Bäume im Zentrum der Hecke:

(Pflanzqualität mind. Sol. / H., 3 x v., 14-16 bzw. Hei. 2 x v., 150-200)

Haselnuss*	-	Corylus avellana
Schwarzer Holunder*	-	Sambucus nigra
Traubenkirsche, Gew.	-	Prunus padus
Vogelbeere, Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Weißdorn, Eingrifflicher	-	Crataegus monogyna
Weißdorn, Zweigrifflicher	-	Crataegus laevigata

*besonders wertvoll für Vögel und Insekten

7.9 Installation von Nistkästen für den Feldsperling

Um ein gutes Habitatpotential für den Feldsperling zu erreichen, sind entsprechende Nistkästen zu ergänzen. Ein Ausgleich kann durch das Anbringen der Nisthöhle 1B von Schwegler (Fluglochweite 32 mm) oder vergleichbaren Nisthilfen anderer Hersteller erfolgen. Dabei sollten die Nistkästen an bereits vorhandenen Bäumen oder Gebäuden in räumlicher Nähe zueinander installiert werden, aber höchstens 300 m von der Heckenreihe (B 7.8) entfernt liegen. Eine Integration der Nistkästen in die geplante Heckenreihe ist ebenfalls möglich. Die Installation aller Kästen ist durch eine fachkundige Person zu begleiten.

7.10 Installation von Starennistkästen

Um den potentiellen Verlust von Baumhöhlen im Zuge des Eingriffs auszugleichen, sind drei Nistkästen für Stare im Baumbestand des Plangebiets zu installieren. Ein Ausgleich kann durch das Anbringen der Starennisthöhle 3S von Schwegler oder vergleichbaren Nisthilfen anderer Hersteller erfolgen. Die Installation aller Kästen ist durch eine fachkundige Person zu begleiten

8 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

8.1 Erhaltung von Bäumen

Die gemäß Zeichenerklärung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei einem Verlust von Bäumen sind Ersatzpflanzungen gleichartiger Bäume vorzunehmen.

8.2 Gewässerrandstreifen

Innerhalb der im Gewässerrandstreifen festgesetzten Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern ist die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig. Die gärtnerische Nutzung der Fläche ist zulässig.

C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 Abs. 6 LBauO)

1 Dachausbildung

(gem. § 88 Abs. 1 Nr. 1 und 2 und Abs. 6 LBauO)

Es sind nur Satteldächer, Walmdächer und Pultdächer zulässig. Nebenanlagen und Carports sind von dieser Regelung ausgenommen.

Ausnahmsweise sind Flachdächer zulässig, sofern das Einvernehmen der zuständigen Denkmalschutzbehörde erfolgt.

2 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke

(gem. § 88 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 6 LBauO)

4. 100 Prozent der nicht von baulichen Anlagen (Gebäude, Nebenanlagen, Hof-, Zufahrts-, Stellplatz- und Lagerflächen) überdeckten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen.

Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

Zufahrten, Stellplätze, Hofflächen, sonstige Stell- und Lagerflächen sowie fußläufige Wege auf privaten Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen auf möglichst versickerungsfähigen Unterbau auszubilden, soweit dem nicht andere Erfordernisse entgegenstehen. Gemäß § 10 Abs. 4 LBauO sind Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, nur dann zulässig, wenn ihre Zweckbestimmung dies erfordert.

3 Einfriedungen

(gem. § 88 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 6 LBauO)

Bei der Errichtung von Einfriedungen sind die Bestimmungen gemäß § 42 Nachbarrechtsgesetz von Rheinland-Pfalz zu beachten.

Einfriedungen und Stützmauern im Bereich von Vorgärten sind

- massiv bis zu einer Höhe von maximal 0,40 m,
- als Zäune oder sonstige Elemente bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m und nur mit einem offenen (durchschaubaren) Anteil von mindestens 30% sowie
- als Hecken oder sonstige Pflanzungen in unbegrenzter Höhe, sofern die Grenzabstände nach Landesnachbarschaftsgesetz eingehalten werden,

zulässig.

Einfriedungen an der Grenze zu landwirtschaftlichen Nutzflächen und landwirtschaftlichen Wegen (Wirtschaftswegen) müssen nach Landesnachbarschaftsgesetz einen Abstand von mindestens 0,5 m zur Grundstücksgrenze einhalten.

Bei der Errichtung von Einfriedungen innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes muss die Durchflutbarkeit sichergestellt werden. Daher sind Grundstückseinfriedungen als

offene Einfriedungen auszuführen. Geschlossene Einfriedungen sind innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes unzulässig. Offene Einfriedungen sind solche Einfriedungen, die nicht als geschlossene Wand ausgebildet sind und auch nicht als solche wirken, z.B. Zäune, Einfriedungen aus Maschendraht und dergleichen. Einfriedungen gelten bis zu einer geschlossenen Fläche von 50 % als offene Einfriedungen, d.h. wenn die Baustoffe (z.B. Laten) nicht breiter sind als die Zwischenräume. Für Hecken und andere Bepflanzungen, sogenannte „lebende Einfriedungen“, gelten die Festsetzungen nicht.

Ein Mindestbodenabstand von 15 cm ist einzuhalten, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

4 Ausbildung von Carports

(gem. § 88 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 6 LBauO)

Carports sind als allseitig offene Konstruktion auszubilden. Geschlossene Außenwände sind unzulässig.

5 Werbeanlagen

(gem. § 88 Abs. 1 Nr. 1 und 2 und Abs. 6 sowie § 52 LBauO)

Werbeanlagen sind nur am Ort der eigenen Leistung zulässig. Eine Anbringung von Werbeanlagen auf Dächern, im Bereich oberhalb der Oberkante des Erdgeschosses und auf Hausgiebeln ist nicht zulässig. Ebenso sind beleuchtete bzw. selbst leuchtende Werbeanlagen oder Werbeanlagen mit bewegtem Licht oder Wechselbildern unzulässig.

D Nachrichtliche Übernahme

1 Überschwemmungsgebiet

(gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 RVO und § 78 WHG)

Der westliche Teilbereich des Plangebietes ist Teil eines gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes (siehe Abbildung 1). Bei dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet handelt es sich um ein Gebiet, dass bei Extremhochwasser oder beim Versagen von öffentlichen Hochwasserschutzeinrichtungen überschwemmt werden kann. In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist nach § 78 Abs. 4 WHG die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 BauGB untersagt. Die zuständige Behörde kann gem. § 78 Abs. 5 WHG davon abweichend die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen im Einzelfall genehmigen, wenn

1. das Vorhaben
 - a) die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
 - b) den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
 - c) den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
 - d) hochwasserangepasst ausgeführt wird oder
2. die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Bei der Prüfung sind auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu berücksichtigen.

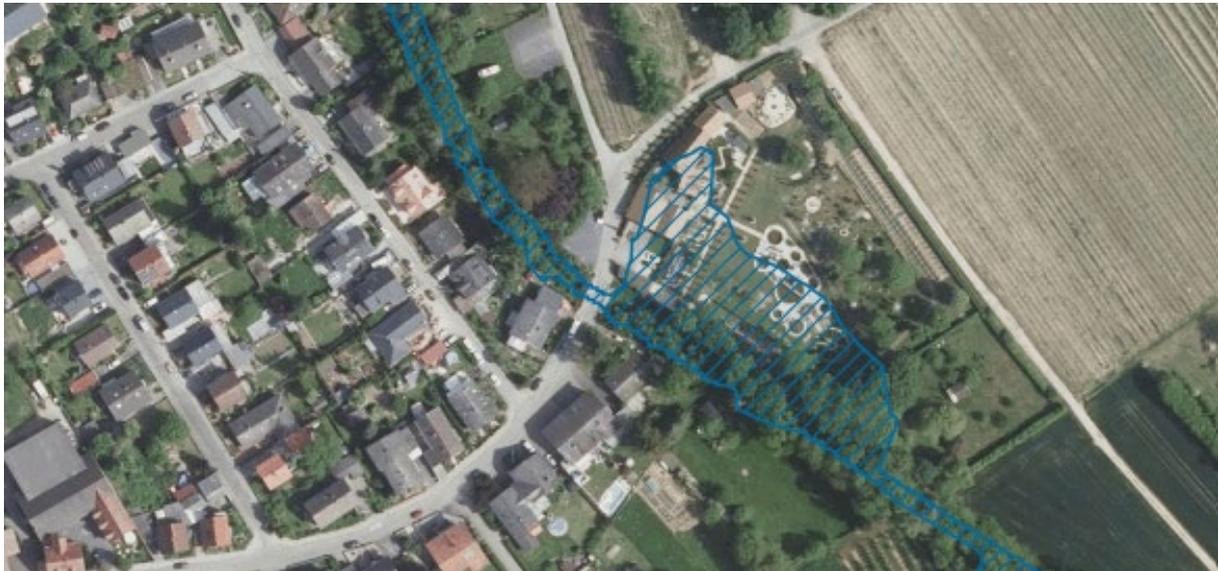


Abbildung 1: Gesetzlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet innerhalb des Plangebietes *Quelle: (MKUEM Rheinland-Pfalz)*

2 Denkmalschutz

(gem. § 9 Abs. 6a BauGB i.V.m. § 13 DSchG)

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine denkmalgeschützte Gesamtanlage. Eine Beseitigung, Umgestaltung, Instandsetzung oder sonstige Veränderung der unter Denkmalschutz stehenden Anlage ist nach § 13 DSchG genehmigungspflichtig.

E Hinweise

1 Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies der Denkmalfachbehörde, der unteren Denkmalschutzbehörde, der Verbandsgemeindeverwaltung oder der Gemeindeverwaltung unverzüglich mündlich oder schriftlich mitzuteilen (§ 17 DSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 13 DSchG erforderlich werden.

2 Wasserwirtschaftliche Belange

2.1 Verwertung von Niederschlagswasser

Gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll das anfallende Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt 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.

2.2 Schutz vor Außengebietswasser

Gemäß den Vorgaben des § 5 Abs. 2 WHG ist jeder Grundstückseigentümer grundsätzlich dazu verpflichtet, im Rahmen des ihm Möglichen und Zumutbaren, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen und insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwert durch Hochwasser anzupassen.

2.3 Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern

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

3 Vorschlagsliste zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Bäume 1. Ordnung:

<i>Acer plantanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Salix alba</i>	Silberweide
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

Mindest-Qualität:

H., 3 x v., m. B. 14-16 cm

Bäume 2. Ordnung:

<i>Acer Campestre</i>	Feldahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche

Mindest-Qualität:

H., 3 x v., m. B. 14-16 cm Hei.
2 x v., 100-150

<i>Castanea sativa</i>	Esskastanie
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wildbirne
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Crateagus laevigata</i>	Weißdorn (mit ungefüllten Blüten)
<i>Crateagus monogyna</i>	Weißdorn

Sträucher:

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Carpinus betulus Clematis</i>	Hainbuche
<i>Berberis vulgaris</i>	Gew. Berberitze
<i>Viburnum opulus</i>	Gew. Schneeball
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Crataegus spec.</i>	Weißdorn

Mindest-Qualität:

Str., 2 x v., m. B., 100-150

Kletterpflanzen:

<i>Clematis vitalba</i>	Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Humulus lupulus</i>	Hopfen
<i>Hydrangea petiolaris</i>	Kletterhortensie
<i>Lonicera caprifolium</i>	Echtes Geißblatt
<i>Partenocissus spec.</i>	Wilder Wein
<i>Vitis vinifera</i>	Wein
<i>Aristolochia macrophylla</i>	Pfeifenwind
<i>Fallopia baldschuanica</i>	Schling-Knöterich
<i>Lonicera periclymenum</i>	Wald-Geißblatt
<i>Wisteria sinensis</i>	Blauregen

Mindest-Qualität:

Topfballen 2 x v. 60-100 m

4 Betrieb automatischer Mähroboter

Um ein Töten oder Verletzen von wandernden Amphibien sowie anderen Kleintieren zu vermeiden, sind Mähroboter zur Pflege des Rasens nur in den Tagesstunden zu betreiben. Ein Betrieb in den Dämmerungs- und Nachtzeiten ist nicht zulässig.

5 Verwendung von regionalem Saatgut

Bei Pflanz- und Saatarbeiten im Plangebiet ist nur Pflanz- bzw. Saatgut regionaler Herkunft verwendet werden.

F Begründung

1 Anlass und Aufgabenstellung

Seit dem Jahr 2012 wurde die Liegenschaft „Steinbachmühle“ (ehemals „Eppardsmühle“) in der Gemeinde Appenheim von Seiten des Eigentümers aufwändig saniert und um verschiedene Nebenanlagen baulich erweitert. Bei dem nördlich im Plangebiet liegenden Wohngebäude handelt es sich um eine denkmalgeschützte Gesamtanlage, die sich aus einer steckhofartigen gestaffelten Anlage aus dem 17.-19. Jahrhundert mit einem Mühlengebäude aus dem 17. Jahrhundert sowie einem spätklassizistischen Wohnhaus zusammensetzt. Bei der ehemaligen „Eppardsmühle“ handelt es sich um eine der im Kern ältesten Mühlenanwesen des Welzbachtals.

Neben der Sanierung der denkmalgeschützten Gesamtanlage wurden mehrere Nebenanlagen sowie Anlagen zur Gartengestaltung errichtet. Hierzu gehören unter anderem ein Carport, ein Nebengebäude für den Traktor und weitere Maschinen und Werkzeuge, ein Gewächshaus, eine Sauna- und Whirlpoolanlage sowie ein terrassierter Freisitz im Gartenbereich des Grundstücks. Der Bau dieser Anlagen erfolgte ohne Genehmigung. Um nachträglich das Planungsrecht für die genannten Nebenanlagen sowie Anlagen zur Gartengestaltung zu schaffen, soll ein Bebauungsplan für die Liegenschaft „Steinbachmühle“ aufgestellt werden.

Da es sich bei dem Plangebiet um eine im Flächennutzungsplan ausgewiesene landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich handelt, ist für die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens zudem eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Teile des Plangebietes befinden sich zudem in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

2 Lage und Abgrenzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Steinbachmühle“ besitzt eine Größe von 9.894 m² (0,99 ha) und liegt am östlichen Rand des Siedlungsgebietes der Gemeinde Appenheim (siehe Abbildung 2). Die Gebäude innerhalb des Plangebietes werden zum Wohnen genutzt und sind im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim als Aussiedlerhof dargestellt. Das Plangebiet befindet sich in der Flur 5 der Gemarkung Appenheim (Mainz-Bingen) und umfasst die Flurstücke 65 (tlw.), 281 (tlw.), 320/2, 320/3 und 320/4.



Abbildung 2: Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Steinbachmühle“

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014

Die Gemeinde Appenheim gehört zur Verbandsgemeinde Gau-Algesheim und ist im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014 als verdichteter Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur ausgewiesen. Nach dem Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz 2008 (LEP IV) weisen Verdichtungsräume eine hohe Bevölkerungsdichte, ein umfangreiches Angebot an Wohn- und Arbeitsstätten, Versorgungseinrichtungen sowie wichtige Verkehrsverbindungen auf. Sie haben des Weiteren eine enge räumliche und funktionale Verflechtung mit Metropolregionen oder Verdichtungsräumen der Nachbarländer. Verdichtungsräume sind zudem durch zusammenhängende Siedlungsstrukturen gekennzeichnet, die über die Gemeindegrenzen großer Städte hinausgehen und als „Stadtregionen“, „Regionalstädte“ oder „Zwischenstädte“ beschrieben werden.

Das Plangebiet grenzt im Westen an den Siedlungsbereich der Gemeinde Appenheim. Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014 wird die Freifläche des Plangebiets als Sonstige Landwirtschaftsfläche überlagert mit einem Regionalen Grünzug, einem

Vorranggebiet für regionalen Biotopverbund und einem Vorbehaltsgebiet für Freizeit, Erholung und Landschaftsbild dargestellt. Der durch die Wohngebäude bebaute Teil des Plangebietes ist dem Siedlungsbereich der Gemeinde Appenheim zugeordnet.

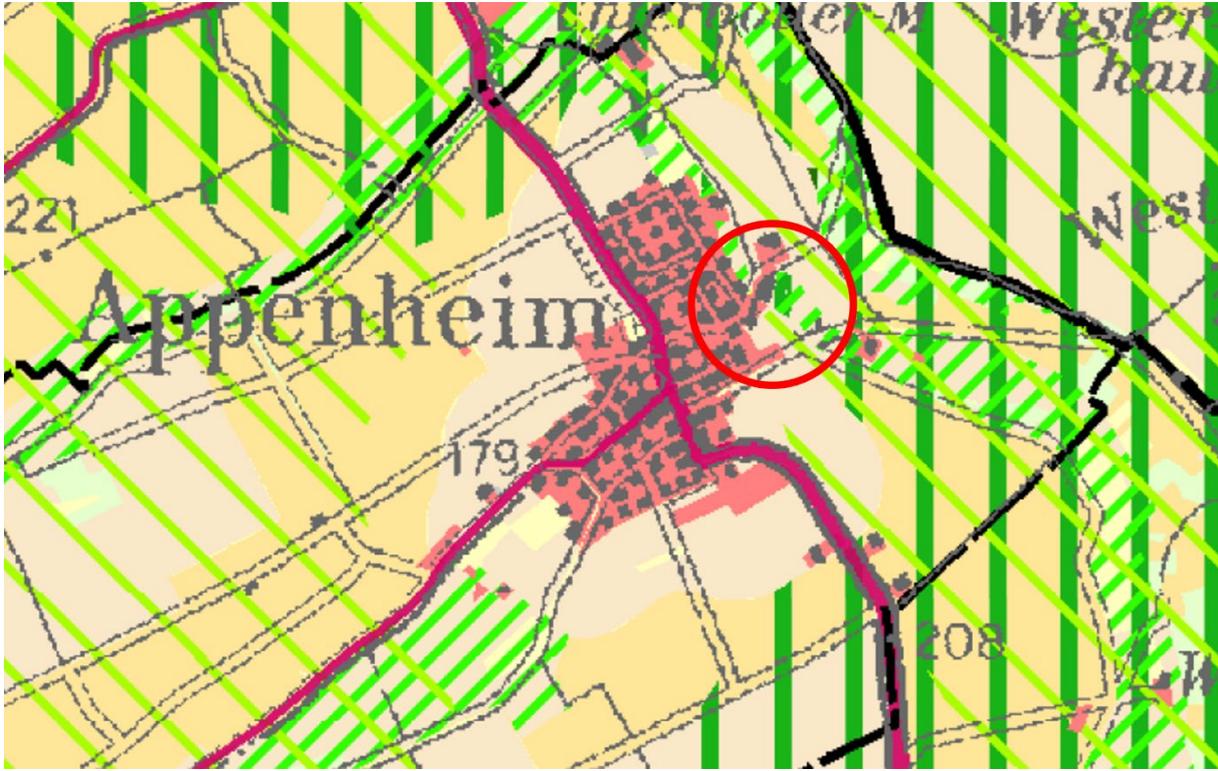


Abbildung 3: Lage des Plangebietes im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014

3.2 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim ist der nördliche bebaute Bereich des Plangebietes als Aussiedlerhof innerhalb einer denkmalgeschützten Gesamtanlage dargestellt. Der südliche unbebaute Bereich des Plangebietes ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Des Weiteren befindet sich das Plangebiet innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes und eines HQ-Extrem. Im Südwesten grenzt das Plangebiet an eine Wohnbaufläche, die zum Siedlungsgebiet der Gemeinde Appenheim gehört. Nördlich des Plangebietes liegt eine gemischte Baufläche. Zudem ist das Plangebiet von Flächen für die Landwirtschaft umgeben.

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO sowie einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ innerhalb des Plangebietes entspricht nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim im Sinne des § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB. Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 S. 1 BauGB geändert werden.

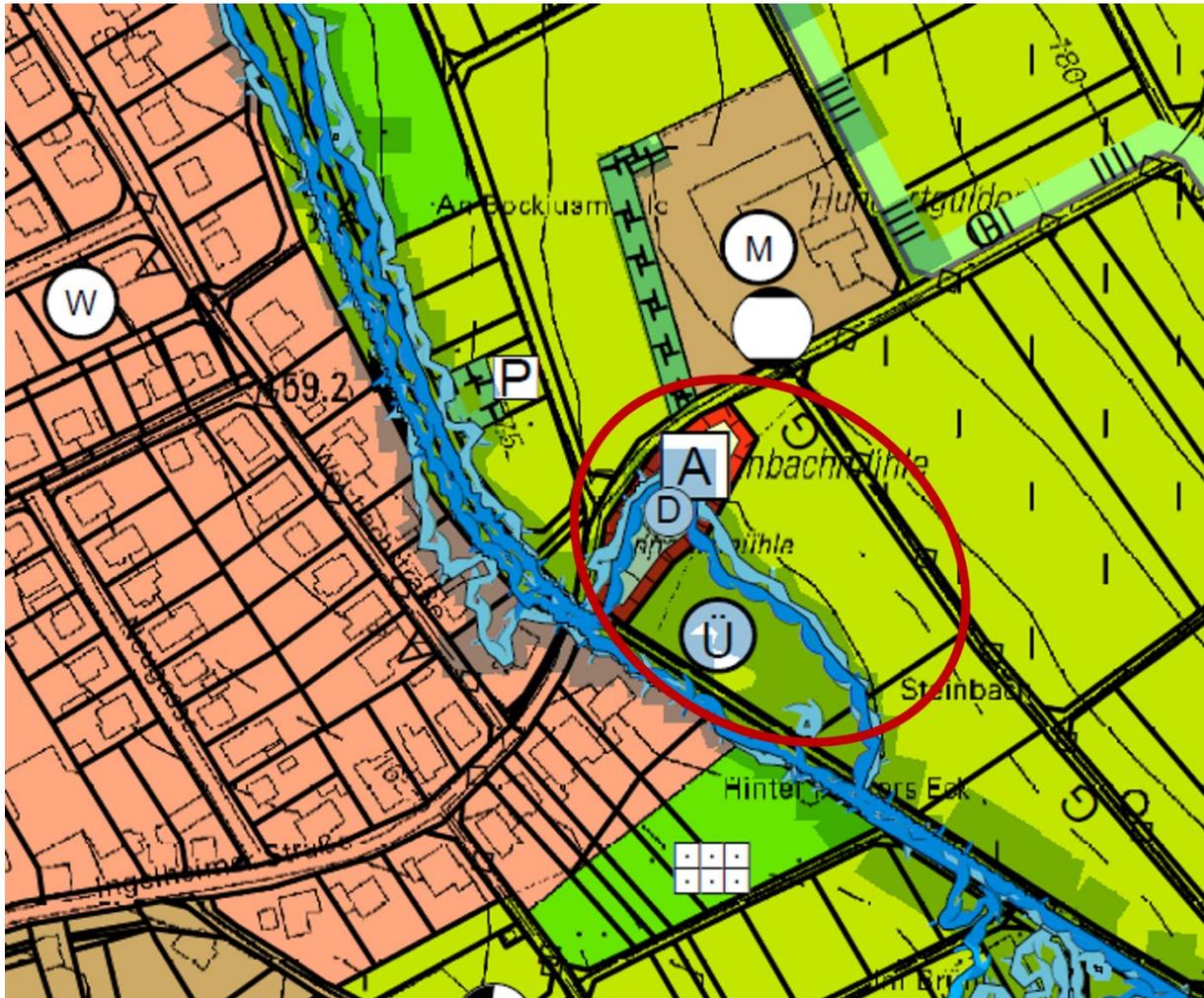


Abbildung 4: Lage des Plangebietes im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Gau-Algeheim

4 Verfahrensablauf

Der Ortsgemeinderat Appenheim hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 20.02.2024 den Beschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens „Steinbachmühle“ im zweistufigen Regelverfahren gefasst.

5 Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne, Satzungen

Für das Plangebiet besteht bisher kein Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage richtet sich daher aktuell nach § 35 BauGB – Bauen im Außenbereich.

Nördlich an das Plangebiet angrenzend ist die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hundertguldenhof“ rechtskräftig, die am 23.03.2021 als Satzung beschlossen wurde (Abbildung 5). Die Art der baulichen Nutzung setzt fest, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans die bestehenden, nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe mit den dazugehörigen Lagerplätzen, Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe sowie einzelne Wohngebäude zulässig sind. Als Maß der baulichen Nutzung wird für die verschiedenen Bauweisen eine abweichende bzw. eine offene Bauweise, die maximale Anzahl an zulässigen Vollgeschossen mit zwei sowie die maximale Firsthöhe mit 8,0 m bzw. 13,5 m festgesetzt.

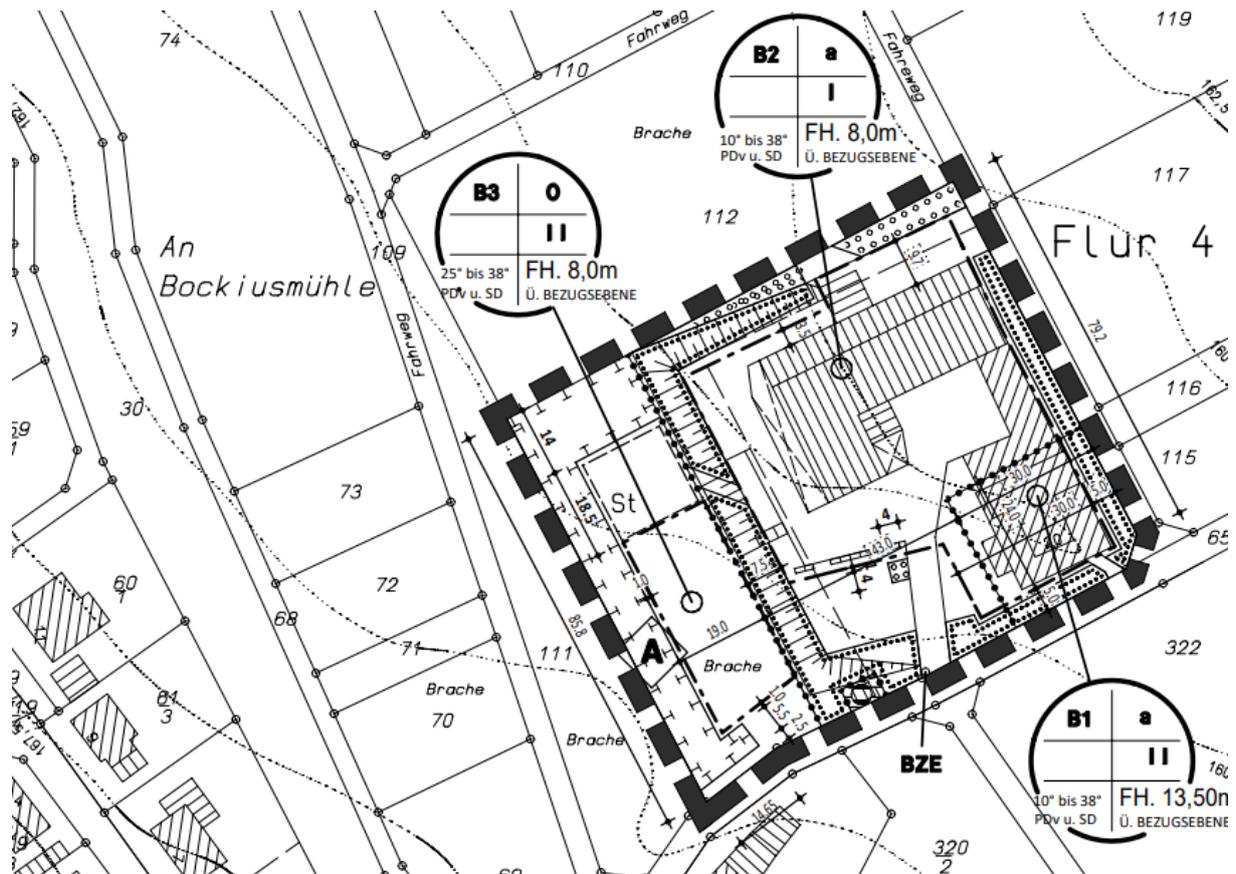


Abbildung 5: 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hundertguldenhof“

6 Bestandsdarstellung und Bewertung

6.1 Verkehrliche Situation

Das Plangebiet befindet sich etwa 300 Meter östlich von der Durchfahrtsstraße der Gemeinde Appenheim (Hauptstraße), bei der es sich um die Landesstraße L 415 handelt, die Appenheim mit den Nachbargemeinden Gau-Algesheim im Norden und Nieder-Hilbersheim im Süden verbindet. In einer Entfernung von etwa 3,5 Kilometern nördlich des Plangebiets verläuft die Autobahn A60, die in Richtung Osten zur Landeshauptstadt Mainz führt und in Richtung Westen in die Autobahn A61 übergeht. Die nächstgelegene Anschlussstelle vom Plangebiet aus ist der Autobahnanschluss „Ingelheim-West“.

An das ÖPNV-Netz ist Appenheim über eine Busverbindung angebunden. Etwa 350 Meter westlich des Plangebietes befinden sich die Bushaltestellen Appenheim Mitte und Appenheim Friedhof, welche von den Buslinien 625 und 626 (Ingelheim Bahnhof – Großwinternheim, Z. Eulenmühle) angefahren werden. Der nächste Bahnanschluss befindet sich im ca. 7 Km entfernten, nördlich von Appenheim gelegenen Gau-Algesheim. Der Gau-Algesheimer Bahnhof wird von mehreren Regionalbahnen und Regionalexpress Zügen sowie mehreren Buslinien angefahren.

Das Plangebiet wird über eine Anliegerstraße erschlossen (siehe Abbildung 6). Südwestlich führt ein Wanderweg entlang des Welzbachs an dem Plangebiet vorbei (siehe Abbildung 7). Im Osten grenzt das Plangebiet an einen Feldweg an (siehe Abbildung 7).



Abbildung 6: Erschließungsstraße Quelle: Planergruppe ROB GmbH (Stand 25.04.2024)



Abbildung 7: Wanderweg entlang des Welzbachs (links) und Feldweg östlich des Plangebietes (rechts) Quelle: Planergruppe ROB GmbH (Stand 25.04.2024)

6.2 Städtebauliche Situation

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich und ist im Flächennutzungsplan als Aussiedlerhof innerhalb einer denkmalgeschützten Gesamtanlage sowie als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Bestandsgebäude wurden in den vergangenen Jahren aufwendig saniert (siehe Abbildung 8). Zudem wurden mehrere Nebenanlagen sowie Anlagen zur Gartengestaltung errichtet. Hierzu gehören unter anderem ein Carport, ein Nebengebäude für den Traktor und weitere Maschinen und

Werkzeuge, ein Gewächshaus, eine Sauna- und Whirlpoolanlage sowie ein terrassierter Freisitz mit Wasserbecken im Gartenbereich des Grundstücks (siehe Abbildung 9 bis Abbildung 13). Derzeit wird die Liegenschaft zu Wohnzwecken genutzt.



Abbildung 8: Straßen- und Gartenansicht der Hauptgebäude
Quelle: Planergruppe ROB GmbH (Stand 25.04.2024)



Abbildung 9: Nebengebäude für den Traktor sowie weitere Maschinen und Werkzeuge
Quelle: Planergruppe ROB GmbH (Stand 25.04.2024)



Abbildung 10: Carport- und Stellplatzanlage *Quelle: Planergruppe ROB GmbH (Stand 25.04.2024)*



Abbildung 11: Sauna- und Whirlpoolanlage *Quelle: Planergruppe ROB GmbH (Stand 25.04.2024)*



Abbildung 12: Gewächshaus und Freiflächen des Grundstücks *Quelle: Planergruppe ROB GmbH (Stand 25.04.2024)*



Abbildung 13: Terrassierte Freisitzanlage mit Wasserbecken Quelle: Planergruppe ROB GmbH (Stand 19.02.2024)



Abbildung 14: Die Liegenschaft „Steinbachmühle“
Quelle: Vermessungsbüro Dipl.-Ing. (FH) Christian Sell (Stand 27.05.2024)

Das Plangebiet grenzt im Südwesten an den Siedlungsrand der Gemeinde Appenheim. Die südwestlich angrenzende Bebauung zeichnet sich insbesondere durch ein- bis zweigeschossige Ein- bis Zweifamilienhäuser sowie vereinzelte Mehrfamilienhäuser mit Satteldächern und dazugehörigen Gartenflächen aus (siehe Abbildung 15). Nördlich grenzt das Plangebiet an den Hundertguldenhof, welcher zum Wohnen sowie zur Unterbringung von nicht wesentlich

störenden Gewerbebetrieben und Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe genutzt wird.



Abbildung 15: Angrenzende Bebauung im Siedlungsbereich der Gemeinde Appenheim
Quelle: Planergruppe ROB GmbH (Stand 25.04.2024)

6.3 Denkmalschutz

Bei den nördlich im Plangebiet liegenden Wohngebäuden handelt es sich um eine denkmalgeschützte Gesamtanlage, die sich aus einer steckhofartigen gestaffelten Anlage aus dem 17.-19. Jahrhundert mit einem Mühlengebäude mit Dachstuhl aus dem 17. Jahrhundert sowie einem spätklassizistischen Wohnhaus zusammensetzt (siehe Abbildung 16). Bei der sogenannten ehemaligen „Eppardsmühle“ (1900/02 „Knewitz-Mühle“) handelt es sich um eine der im Kern ältesten Mühlenanwesen des Welzbachtals. Die denkmalgeschützte Gesamtanlage liegt nordöstlich der Ortslage von Appenheim am rechten Welzbachufer. Der Mühlenbetrieb wurde um 1900 eingestellt.

Das Gehöft wurde als bauliche Gesamtanlage zwischen dem alten Weg nach Ober-Ingelheim und dem (jetzt verfüllten) Mühlgraben errichtet. Die gestaffelte Anordnung der einzelnen Bauteile ergab sich aus dem damaligen Grundstückszuschnitt.

Das Mühlengebäude wurde wohl im 17. Jahrhundert errichtet und zeichnet sich durch Außenmauern mit beachtlicher Stärke, einem Fachwerkgiebel sowie einem Dachstuhl aus Ulmenholz und kleinen Holzgerahmten Öffnungen aus. In einer Firstlinie schließt das breitproportionierte doppelgeschossige Wohnhaus aus Kalkbruchsteinen an, welches um 1870/80 erbaut wurde. Das Gebäude wird giebelseitig über dem in Backstein erneuerten hofseitigen Krüppelwalm Giebel erschlossen. Die Scheune mit tonnengewölbtem Keller und integrierter Torfahrt wurde im 19. Jahrhundert hinzugefügt.



Abbildung 16: Lage der denkmalgeschützten Gesamtanlage im Plangebiet
 Quelle: Kreisverwaltung Mainz-Bingen, Untere Denkmalschutzbehörde

6.4 Landschaftliche Situation

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der Ortsgemeinde Appenheim. Heute wird der Ortskern der Gemeinde Appenheim insbesondere durch die Wohnbebauung rund um die Hauptstraße und die Obergasse geprägt.

Die Landschaft von Appenheim wird durch Winzerwirtschaften und deren landwirtschaftliche Nutzung bestimmt. Rund um die Ortslage befinden sich zahlreiche Ackerschläge und Weinanbauflächen. Der Ort selbst befindet sich im Welzbachtal. Östlich rund 200 m vom Ortsrand entfernt, steigt das Gelände an und bildet ein Plateau, welches sich bis Gau-Algesheim erstreckt. Die Geländekante wird mit Gehölzen bestanden. Insgesamt ist der Anteil an Gehölzen in der Landschaft vergleichsweise gering. Weiterer Baum- und Strauchbewuchs ist fast ausschließlich entlang der bestehenden Fließgewässer zu finden.

In rund 150 m Entfernung des Plangebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Welzbachtal von Hasenborn bis Atzelberg“. Das Gebiet wurde unter Schutz gestellt, um den Schutz von Pflanzen und Tieren zu gewährleisten sowie um einen ausgewogenen Landschaftshaushalt, die Eigenart, die Schönheit und den Erholungswert der Landschaft, insbesondere mit Rücksicht auf die benachbarten städtischen Siedlungsbereiche zu erhalten. Nördlich und östlich daran anschließend befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Rheinheinisches Rheingebiet“ (LSG-7300-002). Das LSG umfasst rund 36.000 ha. Es erstreckt sich insbesondere entlang des Rheins von Bingen am Rhein bis Worms.

7 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Der zukünftig gewünschten Nutzung entsprechend wird für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen orientieren sich prinzipiell an dem

Nutzungskatalog des § 4 BauNVO. Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden in dem Allgemeinen Wohngebiet als nicht zulässig festgesetzt. Diese Nutzungen entsprechen von ihrer Ausprägung her und der damit verbundenen potenziellen Emissionen nicht dem gewünschten städtebaulichen Charakter des denkmalgeschützten Plangebietes.

Die festgesetzte Nutzung eines Allgemeinen Wohngebietes fügt sich in den westlich angrenzenden, durch Wohnnutzung geprägten Siedlungsrand ein.

Obwohl innerhalb des Plangebietes derzeit ausschließlich Wohnnutzung vorhanden ist, wird bewusst ein Allgemeines Wohngebiet und kein Reines Wohngebiet festgesetzt. Die Zielsetzung ist es, das Wohnen ergänzende Nutzungen zuzulassen, um eine mit der Wohnnutzung verträgliche Nutzungsmischung zu ermöglichen. Dies entspricht dem aktuellen städtebaulichen Leitbild „Stadt der kurzen Wege“, das in den übergeordneten Planungsebenen inhaltlich verankert ist. Die wesentliche Zielsetzung dieses Leitbildes besteht in der Reduzierung der räumlichen Distanz zwischen Wohnen, Arbeiten, Nahversorgung, Dienstleistungen sowie Freizeit- und Bildungseinrichtungen und damit übergeordnet in der Verkehrsvermeidung.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. In einem Allgemeinen Wohngebiet sind Wohnungen und der Wohnnutzung dienende Einrichtungen zulässig. Das Wohnen hat als Hauptnutzung Vorrang. Andere ergänzende Nutzungen sind zulässig, soweit sie sich dem Wohnen unterordnen. Dabei dürfen die ergänzenden Nutzungen die gebietsbezogene Wohnruhe, die sich durch die allgemeine Zweckbestimmung des Gebiets, vorwiegend dem Wohnen zu dienen, ergibt, nicht gefährden.

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) vom 08.02.2000 (4 BN 100 – BeckRS 2000, 31350140) ist eine Gemeinde grundsätzlich nicht gehindert, ein bereits vollständig bebautes Gebiet als ein Allgemeines Wohngebiet und damit nicht als Reines Wohngebiet auszuweisen. Der Bebauungsplan wird nicht funktionslos, sollten in einem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet nur Nutzungen vorhanden sein, die auch in einem Reinen Wohngebiet zulässig wären.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird für das Allgemeine Wohngebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,15, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3 sowie eine zulässige Zahl der Vollgeschosse von zwei festgesetzt. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung in dem Allgemeinen Wohngebiet orientiert sich grundsätzlich an der im Bestand vorhandenen baulichen Dichte der denkmalgeschützten Gesamtanlage, berücksichtigt ein verträgliches bauliches Entwicklungspotential und unterschreitet daher die Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,35 überschritten werden. Diese Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung bestehender Nebenanlagen innerhalb des Plangebietes.

7.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche im Allgemeinen Wohngebiet WA

7.3.1 Bauweise

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird eine offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit einem seitlichem Grenzabstand und mit einer Gebäudelänge von maximal 50,0 m zu errichten. Die Festsetzung entspricht der im Bestand vorhandenen Bauweise und entspricht der westlich angrenzenden Umgebungsbebauung.

7.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Damit sind die überbaubaren Flächen eindeutig definiert. Das daraus resultierende Baufenster orientiert sich an der bestehenden Wohnbebauung sowie der bestehenden Nebenanlagen, die den Wohngebäuden funktional zugeordnet sind.

7.4 Stellplätze, Carports, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen im Allgemeinen Wohngebiet WA

Zur geordneten Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen, oberirdischen Garagen, Tiefgaragen und Carports.

Oberirdische Stellplätze und Carports sind in den dafür festgesetzten Flächen sowie den überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten.

Die Errichtung von Garagen ist nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Errichtung von Tiefgaragen ist nicht zulässig, da diese nicht dem Gebietscharakter der denkmalgeschützten Gesamtanlage entsprechen.

Die Errichtung von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO ist in den dafür festgesetzten Flächen sowie den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen mit einer Grundfläche von maximal 20 m² sind auch außerhalb der dafür festgesetzten Flächen sowie der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies betrifft zum Beispiel kleinere Freisitzanlagen, wie im Bestand teilweise bereits vorhanden.

Innerhalb der Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Gewächshaus“ (GW) sind Gewächshäuser allgemein zulässig. Die Fläche umfasst ein bestehendes Gewächshaus.

Im südlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine bestehende terrassierte Freisitzanlage mit Wasserbecken, wovon eins auch in Form eines Pools zum Schwimmen genutzt wird, zwei Treppenanlagen und zwei Podeste in unterschiedlichen Höhen. Die Freisitzanlage wird über den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Der Bereich wird planungsrechtlich in zwei Teilbereiche unterteilt.

Der Teilbereich 1 (FSA 1) umfasst den weitestgehend ebenerdig ausgeführten nördlichen Teil der Freisitzanlage. Dieser umfasst neben mehreren Sitzgelegenheiten auch einen überdachten Aufenthaltsbereich sowie mehrere Wasserbecken, wovon eins auch in Form eines Pools zum Schwimmen genutzt wird. Das größte Wasserbecken besitzt eine Brückenkonstruktion. Innerhalb dem Teilbereich 1 dürfen nur 5 % der Fläche überdacht werden. Dadurch wird planungsrechtlich gesteuert, dass von dem Teilbereich 1 keine Wirkung wie von einem Gebäude ausgeht.

Der Teilbereich 2 (FSA 2) umfasst im Wesentlichen zwei Treppenanlagen, die zu zwei Podesten mit unterschiedlichen Höhen führt (zwischen 3,00 m und 5,50 m). Um insbesondere die Wirkung auf das Landschaftsbild zu steuern, wird die maximal zulässige Höhe der Freisitzanlage in diesem Bereich auf 5,50 m (oberer Bezugspunkt) begrenzt. Der untere Bezugspunkt wird mit 158,81 m ü. NHN (Normalhöhennull) festgesetzt und bezieht sich auf die bestehende Geländehöhe des gepflasterten Bereiches der Freisitzanlage.



Abbildung 17: Terrasierte Freizeitanlage mit Wasserbecken, Treppenanlagen und Podesten
 Quelle: Vermessungsbüro Dipl.-Ing. (FH) Christian Sell (Stand 27.05.2024)

7.5 Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet wird derzeit über einen landwirtschaftlichen Weg erschlossen, der für Anlieger befahrbar ist. Um die Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes planungsrechtlich zu sichern, wird der landwirtschaftliche Weg als öffentlichen Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Südwestlich des Plangebietes befindet sich entlang des Welzbachs ein Wanderweg, der als solcher im Bestand festgesetzt wird.

7.6 Grünflächen

Der innerhalb des Plangebietes liegende Gewässerrandstreifen des Welzbaches, der sich nicht im Bereich der denkmalgeschützten Gesamtanlage befindet und bislang unbebaut ist, wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ festgesetzt. Die Zielsetzung dieser Flächenfestsetzung besteht in der langfristigen Freihaltung des Gewässerrandstreifens von baulichen Anlagen.

7.7 Planung, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz von Boden und Wasser ist die Bodenversiegelung möglichst gering zu halten. Um eine möglichst hohe Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet zu gewährleisten, sind Oberflächenbefestigungen im Allgemeinen Wohngebiet möglichst in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

Aufgrund der Lage des bestehenden Wanderweges innerhalb des Gewässerrandstreifens des Welzbachs und des festgesetzten Überschwemmungsgebietes, ist die Befestigung des Weges unzulässig. Dieser ist als Wiesenweg zu belassen.

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Ortsrand von Appenheim sollten Lichtimmissionen möglichst gering und störungsarm gehalten werden. Dies dient insbesondere der Vermeidung von Störungen der Fauna.

Die Bauzeitenbeschränkung dient dem Schutz von Brut- und Nistplätzen von Vögeln und anderen geschützten Arten während der gesetzlichen Brutzeit. Durch eine ökologische Baubegleitung wird sichergestellt, dass durch zulässige Baumaßnahmen nicht gegen das Tötungsverbot verstoßen wird. Die ökologische Baubegleitung ist somit das geeignete Instrument, im Rahmen der Umsetzung der Planung gezielt artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen und bislang nicht vorauszusehende Probleme zu bewältigen.

Die im Plangebiet vorhandene Teichanlage verfügt aktuell über steile Seitenwände, welche einwandernden Amphibien, sowie Jungvögeln und anderen Kleintieren keinen Ausstieg mehr ermöglichen. Um ein Töten oder Verletzen von geschützten Arten zu vermeiden, sind Ausstiegshilfen für Kleintiere an Teichanlagen anzubringen.

Vogelschlag an Glasflächen gehört zu den häufigsten Todesursachen bei Vogelarten. Um ein Töten oder Verletzen von heimischen Vogelarten durch Vogelschlag zu vermeiden, sind Glasfassaden daher vogelschonend bzw. vogelfreundlich auszubilden (z.B. Einsatz von Vogelschutz-Glas, strukturiertem, mattiertem, bedrucktem Glas). Zulässig sind Glasflächenmarkierungen die in der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizerischen Vogelschutzwerke Sempach als „hoch wirksam“ bezeichnet werden. Insbesondere alle vertikalen Glasscheiben des Gewächshauses im nördlichen Bereich des Plangebietes sind durch Vogelschutzmuster zu ergänzen.

Um weggefallene Spalten und Höhlen im Baumbestand des Plangebietes auszugleichen, sind künstliche Nisthilfen bzw. Quartiere in direkter räumlicher Umgebung zu installieren. Insgesamt sind drei Sommerquartiere für Fledermäuse zu installieren. Die Installation der Kästen ist durch eine fachkundige Person zu begleiten.

Für ein potentiell verloren gegangenes Revier des Gartenrotschwanzes sind drei artspezifische Nistkästen an geeigneter Stelle zu installieren. Dabei sollten die Nistkästen möglichst unter einem waagerechten Ast 2 m über Bodenniveau angebracht werden. Ein Ausgleich kann durch das Anbringen der Nischenbrüterhöhle 1N von Schwegler oder vergleichbaren Nisthilfen anderer Hersteller erfolgen. Die Nistkästen müssen in Gebieten installiert werden, die sich grundsätzlich als Habitat für die Art eignen aber bisher nur einen geringen Anteil an Baumhöhlen vorweisen. Die Installation der Kästen ist durch eine fachkundige Person zu begleiten.

Da es sich bei den vorkommenden Arten mit Ausgleichsbedarf um Arten der halboffenen Lebensräume handelt, kann ein Ausgleich im Rahmen einer gemeinsamen Maßnahme für diese Arten erfolgen. Dies betrifft den Neuntöter, die Zauneidechse und den Feldsperling. Der durch die Teilrodung der Gehölze verursachten Habitatverlust für den Feldsperling und den Neuntöter kann durch die Anlage eines Heckensaums ausgeglichen werden. Dieser ist auf einer Länge von 100 m und einer Breite von 5 m in West-Ost-Ausdehnung anzupflanzen. Die Gehölzpflanzungen erfolgen mit heimischen, standortgerechten Arten aus regionaler Herkunft. Um den Habitatanforderungen des Neuntöters gerecht zu werden ist ein überwiegender Anteil an dornigen Sträuchern wie Schlehe, Weißdorn und Hundsrose auszuwählen. In Kombination mit der Hecke sind Elemente für Zauneidechsen anzulegen. Durch die Heckenstruktur entstehen für die Zauneidechse als Habitatrequisiten notwendige Randstrukturen. Um der Zauneidechse einen ausreichenden Anteil an nach Süden ausgerichteter, besonnener Fläche zur Verfügung zu stellen, ist die Ausrichtung der Hecke in West-Ost-Ausdehnung vorzunehmen. Damit ein für die Zauneidechse vollwertig nutzbarer Lebensraum entsteht, ist die geplante

Hecke durch Überwinterungs- und Eiablagehabitate für die Zauneidechse zu ergänzen. Hierfür sind zwei kombinierte Totholz-Steinhaufen mit Sandlinse auf einer Länge von 10 m und Breite von 3 m anzulegen. Auf eine ausreichende Tiefe zur Überwinterung von 1 m ist zu achten. Zudem sind für den Feldsperling 3 Nistkästen zu installieren. Der Heckensaum sollte höchstens einen Abstand von 300 m zu anderen Heckenstrukturen aufweisen. Eine Umsetzung in weiträumig intensiv bewirtschaftetem Ackerland ist nicht zielführend, da eine Wiederbesiedelung durch die Zielarten ausgeschlossen sein dürfte. Die dauerhafte Pflege dieser Ausgleichsfläche als Hecke ist sicherzustellen.

Insgesamt weist die planzeichnerische Festsetzung eine Breite von 10 m auf, welche sich aus dem 5 m breiten Heckensaum, der 3 m breiten Ausgleichsmaßnahme für die Zauneidechse sowie einem 2 m breiten Puffer zusammensetzt. Der zusätzliche Puffer trägt zur räumlichen Flexibilität der Maßnahme bei. Eine zentimetergenaue Umsetzung der Maßnahmen ist nicht möglich, da die Maßnahmen an die tatsächlichen topographischen und räumlichen Bedingungen angepasst werden müssen. Der eingerechnete Puffer schafft den erforderlichen Spielraum, um Abweichungen bei der Realisierung der Maßnahmen auszugleichen und die Wirksamkeit des Ausgleichs zu gewährleisten.

Um ein gutes Habitatpotential für den Feldsperling zu erreichen, sind entsprechende Nistkästen zu ergänzen. Ein Ausgleich kann durch das Anbringen der Nisthöhle 1B von Schwegler (Fluglochweite 32 mm) oder vergleichbaren Nisthilfen anderer Hersteller erfolgen. Dabei sollten die Nistkästen an bereits vorhandenen Bäumen oder Gebäuden in räumlicher Nähe zueinander installiert werden, aber höchstens 300 m von der Heckenreihe (C 02) entfernt liegen. Eine Integration der Nistkästen in die geplante Heckenreihe ist ebenfalls möglich. Die Installation aller Kästen ist durch eine fachkundige Person zu begleiten.

Um den potentiellen Verlust von Baumhöhlen im Zuge des Eingriffs auszugleichen, sind drei Nistkästen für Stare im Baumbestand des Plangebiets zu installieren. Ein Ausgleich kann durch das Anbringen der Starennisthöhle 3S von Schwegler oder vergleichbaren Nisthilfen anderer Hersteller erfolgen. Die Installation aller Kästen ist durch eine fachkundige Person zu begleiten.

7.8 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich mehrere Bäume, die bereits ein höheres Alter aufweisen und entsprechend eine Bedeutung sowohl für Flora und Fauna als auch für das Orts- und Landschaftsbild aufweisen. Diese Bäume sind entsprechend zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Dachausbildung

Die grundsätzliche Zielsetzung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Dachausbildung in dem Allgemeinen Wohngebiet besteht darin, den Bestand sowie den damit verbundenen Gebietscharakter zu schützen und die städtebauliche Qualität des Plangebietes langfristig zu sichern.

Dem Bestand entsprechend und zur Sicherung der städtebaulichen Qualität des Plangebietes wird für das Allgemeine Wohngebiet festgesetzt, dass nur Satteldächer, Walmdächer und Pultdächer zulässig sind. Nebenanlagen und Carports sind von dieser Regelung ausgenommen.

Ausnahmsweise sind Flachdächer zulässig, sofern das Einvernehmen der zuständigen Denkmalschutzbehörde erfolgt.

8.2 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke

Zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, zur Förderung der Biodiversität sowie zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas wird festgesetzt, dass 100 Prozent der nicht von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen sind. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

Nicht überbaute Flächen bebaubarer Grundstücke (Zufahrten, Stellplätze, Hofflächen, sonstige Stell- und Lagerflächen sowie fußläufige Wege auf privaten Grundstücken) sind mit wasserdurchlässigen Belägen auf möglichst versickerungsfähigen Unterbau auszubilden, soweit dem nicht andere Erfordernisse entgegenstehen.

8.3 Einfriedungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu den Einfriedungen im Allgemeinen Wohngebiet dienen dem Schutz des Gebietscharakters sowie der Sicherung der städtebaulichen Qualität und orientieren sich an der vorhandenen- sowie der Umgebungsbebauung. Durch die Festsetzungen sollen nachteilige Wirkungen von regionaluntypischen, zum dörflichen Charakter nicht passenden oder unmaßstäblichen Mauern, Zäunen oder sonstige Anlagen in den öffentlichen Raum hinein vermieden werden.

Zur Sicherung der Durchflutbarkeit sind Grundstückseinfriedungen innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes als offene Einfriedungen auszuführen. Offene Einfriedungen sind solche Einfriedungen, die nicht als geschlossene Wand ausgebildet sind und auch nicht als solche wirken, z.B. Zäune, Einfriedungen aus Maschendraht und dergleichen. Einfriedungen gelten bis zu einer geschlossenen Fläche von 50 % als offene Einfriedungen, d.h. wenn die Baustoffe (z.B. Latten) nicht breiter sind als die Zwischenräume. Für Hecken und andere Bepflanzungen, sogenannte „lebende Einfriedungen“, gelten die Festsetzungen nicht.

8.4 Ausbildung von Carports

Aufgrund der Lage des bestehenden Carports innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes, wird festgesetzt, dass Carports als allseitig offene Konstruktionen auszubilden sind. Geschlossene Außenwände sind unzulässig. Durch diese Festsetzung wird die Durchflutbarkeit des bestehenden Carports sichergestellt.

8.5 Werbeanlagen

Um eine ungeordnete Häufung von Werbeanlagen für ortsfremde Firmen zu vermeiden, sind Werbeanlagen grundsätzlich nur am Ort der eigenen Leistung zulässig. Zusätzlich wird festgesetzt, dass das Anbringen von Werbeanlagen auf Dächern, im Bereich oberhalb der Oberkante des Erdgeschosses und auf Hausgiebeln nicht zulässig ist. Die Zielsetzung dieser Festsetzung besteht darin das ländlich geprägte Ortsbild zu erhalten und zu schützen. Eine ungeordnete Anbringung von Werbeanlagen kann ein unruhiges Orts- und Straßenbild erzeugen, dies gilt es zu vermeiden.

Um Beeinträchtigungen des Verkehrs sowie des ländlichen Ortsbildes entgegenzuwirken, wird des Weiteren festgesetzt, dass beleuchtete bzw. selbst leuchtende Werbeanlagen oder Werbeanlagen mit bewegtem Licht oder Wechselbilder unzulässig sind, da diese eine ablenkende- und Blendwirkung haben können und zu einem unruhigen Orts- und Straßenbild führen können.

9 Ver- und Entsorgung

9.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung für die Bestandsbebauung innerhalb des Plangebietes ist im Bestand als gesichert anzusehen.

Gemäß dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ ist für das Allgemeine Wohngebiet eine Löschwassermenge von 48 m³/h über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden zur Verfügung zu stellen. Die erforderliche Löschwassermenge kann über den Hydranten an der Wegegabelung zur Hundertguldenschmühle zur Verfügung gestellt werden.

9.2 Abwasserentsorgung

Das Plangebiet ist prinzipiell mit Abwasserkanälen erschlossen. Die Abwasserentsorgung erfolgt über eine zentrale Hebeanlage im historischen Gewölbekeller in den Kanal entlang der Erschließungsstraße. Die Abwasserentsorgung ist damit grundsätzlich gesichert.

9.3 Regenwassermanagement

Ein Teil des Regenwassers wird zur Gartenbewässerung verwendet. Zudem sind im Bestand drei Versickerungsbecken vorhanden. Das übrige anfallende Regenwasser wird in einem zentralen Schacht innerhalb des Plangebietes gesammelt und per Pumpe über eine Rohrleitung in den Welzbach eingeleitet.

10 Bauleitplanung im Überschwemmungsgebiet

Ein großer Teil der bestehenden Freisitzanlage befindet sich innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Hier gilt die Rechtsverordnung zur Feststellung des Überschwemmungsgebietes am Gewässer III. Ordnung Welzbach für das Gebiet des Landkreises Mainz-Bingen. Nach § 5 der genannten Rechtsverordnung dürfen durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch keine Baugebiete ausgewiesen werden. Die Untere Wasserbehörde kann die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zulassen, wenn

1. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können,
2. das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt,
3. eine Gefährdung von Leben, erhebliche Gesundheits- und Sachschäden nicht zu erwarten sind,
4. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachhaltig beeinflusst werden,
5. die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gegangenem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
6. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,
7. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind,
8. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und
9. die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zu Grunde gelegt wurde, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Eine ausführliche Abarbeitung der Erfüllung der Kriterien für eine ausnahmsweise Zulassung der Ausweisung eines Baugebietes innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes erfolgt fachgutachterlich im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs.

11 Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Steinbachmühle“ wurde durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung IBU, Staufenberg, ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Dieser kommt zu folgendem Ergebnis:

11.1 Avifauna

„Insgesamt wird im Untersuchungsgebiet von 45 Vogelarten ausgegangen. Dabei handelt es sich um typische Arten der Siedlungsränder und des strukturreichen Offenlands. Die Hecken und Gehölzstreifen bieten potentielle Brutplätze für allgemein häufige Vogelarten wie z.B. Amsel, Blau- und Kohlmeise, Stieglitz und Zilpzalp. Zudem kann aufgrund des halboffenen Charakters des Plangebiets das Vorkommen der planungsrelevanten Vogelarten Bluthänfling, Gartenrotschwanz, Feldsperling, Klappergrasmücke, Neuntöter und Star im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden.

Ein Vorkommen der ebenfalls in ähnlichen Lebensräumen vorkommenden Arten Steinkauz und Wendehals kann aufgrund der Kleinräumigkeit des Plangebiets ausgeschlossen werden.

Hinweise auf Bruten von Rauch- und Mehlschwalbe wurden bei der Ortsbegehung nicht gefunden. Die Arten werden daher als Nahrungsgäste angesprochen. Durch den halboffenen Charakter des Plangebiets ist auch der Rotmilan als Nahrungsgast wahrscheinlich. Da es sich bei dem Plangebiet nicht um ein essentielles Nahrungshabitat der Arten handelt, entfällt für diese Arten eine Art-zu-Art Betrachtung.

Durch das Errichten eines Gewächshauses mit großen Glasflächen in unmittelbarer Nähe zu Gehölzen entsteht für die Avifauna ein erhöhtes Tötungs- und Verletzungsrisiko, das durch das Anbringen von Vogelschutzmustern zu vermeiden ist (V 05).“¹

11.1.1 Vereinfachte Prüfung für allgemein häufige Vogelarten

„Die Arten sind zwar grundsätzlich einzeln auf ihre Betroffenheit durch ein Vorhaben und die Wahrung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang zu prüfen. Zur Vereinfachung ist aber eine Anpassung des Prüfniveaus (Abschichtung) an die naturschutzfachliche Bedeutung der jeweiligen Art und an die nationale Verantwortung für eine Art statthaft. Auch ist eine zusammenfassende Bearbeitung von Arten mit ähnlichen Ansprüchen in ökologischen Gilden möglich, wenn deren Erhaltungszustand günstig ist und sie nicht auf der Roten Liste geführt werden. Für diese Arten kann aufgrund ihrer Häufigkeit und Anpassungsfähigkeit davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion ihrer Lebensstätten gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG weiterhin vorhanden bzw. im Falle einer Störung keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der jeweiligen Lokalpopulation gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG durch den Eingriff zu erwarten ist.“²

11.1.2 Artenspezifische Prüfung für nicht allgemein häufige Vogelarten

„Die Betroffenheit von Arten, die in Rheinland-Pfalz einen ungünstigen, unzureichenden oder schlechten Erhaltungszustand aufweisen (gelb oder rot), ist eine vertiefte Prüfung durchzuführen. Für die wertgebenden Vogelarten Bluthänfling, Gartenrotschwanz, Feldsperling,

¹ IBU Ingenieurbüro für Umweltplanung, Staufenberg; Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Bebauungsplan „Steinbachmühle“ der Gemeinde Appenheim; Oktober 2024, Seite 16

² IBU Ingenieurbüro für Umweltplanung, Staufenberg; Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Bebauungsplan „Steinbachmühle“ der Gemeinde Appenheim; Oktober 2024, Seite 18

Klappergrasmücke, Neuntöter und Star ist daher eine artspezifische Prüfung durchzuführen, da ein potentieller Brutverdacht im Untersuchungsgebiet besteht [...].

Als reine Nahrungsgäste im Untersuchungsgebiet wurden die Rauch- und Mehlschwalbe, sowie der Rotmilan identifiziert. Da im Gebiet keine erkennbar essentiellen Nahrungshabitate für diese Arten vorhanden sind, kann eine artspezifische Prüfung entfallen.

Gartenrotschwanz

[...] Im Plangebiet boten vor dem Eingriff die Gehölze und Freiflächen potentielle Brut- und Nahrungshabitate. Aufgrund der Flächengröße ist mit einem Potential von einem Brutpaar zu rechnen. Im Zuge des Eingriffs blieben zwar ältere Einzelbäume erhalten, insgesamt kann aber aufgrund einer starken Ausrichtung der Gartengestaltung auf junge Exemplare gebietsfremder Arten und einer intensiven Pflege davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet kein potentiell geeignetes Habitat des Gartenrotschwanzes mehr darstellt.

Um die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten für den Gartenrotschwanz im räumlichen Zusammenhang wieder herzustellen sind drei Nistkästen für die Art zu installieren (C 01). Diese sollten in Gebieten installiert werden, die sich grundsätzlich als Habitat für die Art eignen aber nur einen geringen Anteil an Baumhöhlen vorweisen.

Bluthänfling

[...] Durch den halboffenen Charakter mit eingestreuten Grünland- bzw. Brachenbereichen eignete sich das Plangebiet gut als Bruthabitat für den Bluthänfling. Die Habitateignung für die Art ist in Folge des Eingriffs hauptsächlich durch den Verlust an geeigneten Nahrungshabitaten aber auch Brutmöglichkeiten herabgesetzt. Da die Art weiträumig um ihr Bruthabitat nach Nahrung sucht und sich im Umfeld weiträumig Gehölze befinden, kann bei dieser Art davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten auch weiterhin im Umfeld gewahrt bleibt. Dennoch profitiert auch diese Art auch von der Anlage einer Heckenreihe für Vögel des Halboffenlandes (C 02).

Feldsperling

[...] Das Plangebiet bot dem Feldsperling vor dem Eingriff durch die Heckenstreifen ein hohes Habitatpotential. Im Zuge des Eingriffs wurden dichte Heckenstrukturen entfernt, sodass von einer deutlichen Reduzierung des Habitatpotentials für die Art ausgegangen werden muss. Um die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang zu gewährleisten, ist ein Heckenstreifen für Vögel des Halboffenlands anzulegen und durch Nistkästen für die Art zu ergänzen (C 02 und C 04).

Klappergrasmücke

[...] Das Habitatpotential des Plangebiets vor dem Eingriff zeichnet sich für die Klappergrasmücke besonders durch das Vorhandensein von Hecken aus, die als Bruthabitat dienen konnten. Mit der Umsetzung des Eingriffs steht der Art eine deutlich geringere Anzahl dieser Strukturen zu Verfügung. Da sich im Umfeld der Planung weiterhin strukturreiche Gartenanlagen befinden, die über geeignete Gehölzbestände verfügen bleibt die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die Art gewahrt. Die Art profitiert darüber hinaus auch von der Anlage einer Heckenreihe für Vögel des Halboffenlandes (C 02).

Neuntöter

[...] Durch die vor dem Eingriff vorhandenen linienförmig angeordneten Hecken und Bäume mit angrenzendem Grünland- bzw. Brachenbereichen ist das Habitatpotential für den Neuntöter als hoch einzuschätzen. Da im Zuge des Eingriffs die Heckenbereiche entfernt wurden und

die Vegetationsstruktur grundsätzlich verändert wurde, besteht aktuell kein Habitatpotential mehr für den Neuntöter innerhalb des Plangebiets. Um die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang wieder zu gewährleisten, ist ein Heckenstreifen für Vögel des Halboffenlands anzulegen (C 02).

Star

[...] Ein Potential für das Vorkommen des Stares ergibt sich aus den durch Spechte angelegten Höhlen am Bestandsgebäude, sowie der ehemaligen Grünlandnutzung und des Gehölzbestandes. Die aktuelle Gartennutzung stellt gegenüber dem vorherigen Zustand keine deutliche Verschlechterung des Habitatpotentials dar, da die Art regulär im Siedlungsbereich vorkommt und auch bevorzugt auf kurzen Rasenflächen nach Nahrung sucht. Lediglich das Angebot an Bruthöhlen dürfte die Habitateignung beschränken, sodass potentiell weggefallene Bruthöhlen durch das Anbringen von Nistkästen am Gebäude oder am Baumbestand zu kompensieren sind (C 05).³

11.2 Fledermäuse

„Das Plangebiet weist im Vorzustand durch den Gebäude- und Baumbestand potentiell Habitatmöglichkeiten für Fledermäuse auf. Der Baumbestand ergänzt mögliche Gebäudequartiere potentiell um, auch für Fledermäuse als Tagesquartier, nutzbare Baumhöhlen und Spalten. Zum anderen stellt das Gebiet durch seine linienförmigen Heckenstrukturen ein potentielles Nahrungshabitat dar.

Durch den Bebauungsplan wird die Genehmigung einer Umgestaltung der Grünfläche einschließlich der Errichtung vereinzelter Bauwerke verfolgt. Hierbei handelt es sich um einen geringen Anteil des insgesamt als Jagdhabitat genutzten Siedlungsraum, welcher überbaut wird. Es ist davon auszugehen, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplans keine artenschutzrechtlich relevanten Beeinträchtigungen der hier jagenden Fledermäuse entstanden sind. Da nicht weiter in den Gebäudebestand eingegriffen wird und der verbliebene Altbestand der Bäume zum Erhalt festgesetzt wird, ist die Eignung des Plangebiets als Nahrungshabitat noch in der gleichen Qualität vorhanden wie vor dem Eingriff. Potentiell weggefallene Spalten und Höhlen sind durch das Installieren von drei Fledermauskästen im Baumbestand innerhalb des Plangebiets zu kompensieren (K 01). Vor diesem Hintergrund kann auf eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung der einzelnen Fledermausarten verzichtet werden.“⁴

11.3 Reptilien

„Durch den Wechsel von Hecken und Baumreihen zu Grünland bzw. Bereichen mit Brachflächen standen vor dem Eingriff für Zauneidechsen geeignete Randstrukturen im Plangebiet zur Verfügung. Auch von einem Vorkommen der häufigen Blindschleiche ist auszugehen. Ein Vorkommen der Mauereidechse ist möglich, scheint aber wegen der augenscheinlich nicht vorhandenen Felsen oder ähnlicher Ersatzstrukturen unwahrscheinlicher. Mit der Zauneidechse kommt im Gebiet potentiell eine wertgebende und streng geschützte Reptilienart vor.

Zauneidechse

[...] Die Zauneidechse ist vor allem durch einen nachhaltigen Habitat- und Lebensraumverlust im Rahmen des Eingriffs betroffen. Der Verlust des Lebensraumes ist durch Anlage eines Ersatzlebensraumes zu kompensieren. Ein Abschätzen der potentiellen Populationsdichte der Art ist nicht ohne weiteres möglich, weshalb sich die Größe des Ausgleichs an der Größe der

³ IBU Ingenieurbüro für Umweltplanung, Staufenberg; Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Bebauungsplan „Steinbachmühle“ der Gemeinde Appenheim; Oktober 2024, Seite 19 – 22

⁴ IBU Ingenieurbüro für Umweltplanung, Staufenberg; Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Bebauungsplan „Steinbachmühle“ der Gemeinde Appenheim; Oktober 2024, Seite 22

vorher vorhandenen Habitatstrukturen orientiert. Hierbei kann die Maßnahme mit dem Ausgleich für die Vogelarten des Halboffenlandes (C 02 - Anlage einer Heckenreihe für Arten des Halboffenlandes) kombiniert werden, sodass im Wesentlichen noch Habitatelemente für die Zauneidechse ergänzt werden müssen (C 03).“⁵

11.4 Maßnahmenübersicht

11.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung

„Folgende Vorkehrungen werden vorgesehen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG in Kap. 5.1 und 5.2 erfolgte unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

V 01	Bauzeitenbeschränkung <i>Notwendige Rückschnitts-, Fäll- und Rodungsmaßnahmen sowie die Baufeldräumung müssen außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres, stattfinden. Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen und mit einer ökologischen Baubegleitung abzusichern.</i>
V 02	Betrieb automatischer Mähroboter <i>Um ein Töten oder Verletzen von wandernden Amphibien sowie anderen Kleintieren zu vermeiden, sind Mähroboter zur Pflege des Rasens nur in den Tagesstunden zu betreiben. Ein Betrieb in den Dämmerungs- und Nachtzeiten ist nicht zulässig.</i>
V 03	Ausstiegshilfe für Amphibien und Kleintiere <i>Die Teichanlagen verfügen aktuell über steile Seitenwände welche einwandernden Amphibien, sowie Jungvögeln und anderen Kleintieren keinen Ausstieg mehr ermöglichen. Um ein Töten oder Verletzen von geschützten Arten zu vermeiden, sind Ausstiegshilfen für Kleintiere an den Teichen anzubringen. Diese können in Form von Flach ins Wasser gelassenen Holzleisten angebracht werden.</i>
V 04	Schutz vor Vogelschlag <i>Um ein Töten oder Verletzen von heimischen Vogelarten durch Vogelschlag zu vermeiden, sind alle vertikalen Glasscheiben des Gewächshauses im nördlichen Bereich des Plangebiets durch Vogelschutzmuster zu ergänzen (der schräge Dachbereich kann ausgespart bleiben). Zulässig sind Glasflächenmarkierungen die in der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizerischen Vogelschutzwerke Sempach als „hoch wirksam“ bezeichnet werden.“⁶</i>

⁵ IBU Ingenieurbüro für Umweltplanung, Staufenberg; Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Bebauungsplan „Steinbachmühle“ der Gemeinde Appenheim; Oktober 2024, Seite 23

⁶ IBU Ingenieurbüro für Umweltplanung, Staufenberg; Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Bebauungsplan „Steinbachmühle“ der Gemeinde Appenheim; Oktober 2024, Seite 24

11.4.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

„Artspezifische Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG sind nicht notwendig.“

C 01	<p>Installation von Nisthilfen für den Gartenrotschwanz</p> <p>Für ein potentiell verloren gegangenes Revier des Gartenrotschwanzes sind drei art-spezifische Nistkästen an geeigneter Stelle zu installieren. Die Nistkästen sollen möglichst unter einem waagerechten Ast 2 m über Bodenniveau angebracht werden. Ein Ausgleich kann durch das Anbringen der Nischenbrüterhöhle 1N von Schwegler oder vergleichbaren Nisthilfen anderer Hersteller erfolgen.</p> <p>Diese müssen in Gebieten installiert werden, die sich grundsätzlich als Habitat für die Art eignen aber bisher nur einen geringen Anteil an Baumhöhlen vorweisen.</p> <p>Die Installation aller Kästen ist durch eine fachkundige Person zu begleiten.</p>												
C 02	<p>Anlage einer Heckenreihe für Arten des Halboffenlandes in West-Ost-Ausrichtung</p> <p>Da es sich bei den vorkommenden Arten mit Ausgleichsbedarf um Arten der halboffenen Lebensräume handelt, kann ein Ausgleich im Rahmen einer gemeinsamen Maßnahme für diese Arten erfolgen. Dies betrifft den Neuntöter, die Zauneidechse und den Feldsperling.</p> <p>Der durch die Teilrodung der Gehölze verursachten Habitatverlust für den Feldsperling und den Neuntöter kann durch die Anlage eines Heckensaums ausgeglichen werden. Dieser ist auf einer Länge von 100 m und einer Breite von 5 m anzupflanzen. Die Gehölzpflanzungen erfolgen mit heimischen, standortgerechten Arten aus regionaler Herkunft*(Liste bevorzugter Arten s.u.). Um den Habitatanforderungen des Neuntötters gerecht zu werden ist ein überwiegender Anteil an dornigen Sträuchern wie Schlehe, Weißdorn und Hundsrose auszuwählen.</p> <p>In Kombination mit der Hecke sind Elemente für Zauneidechsen anzulegen (s. C 03). Zudem sind für den Feldsperling 3 Nistkästen zu installieren (s. C 04).</p> <p>Der Heckensaum sollte höchstens einen Abstand von 300 m zu anderen Heckenstrukturen aufweisen. Eine Umsetzung in weiträumig intensiv bewirtschaftetem Ackerland ist nicht zielführend, da eine Wiederbesiedelung durch die Zielarten ausgeschlossen sein dürfte.</p> <p>Die dauerhafte Pflege dieser Ausgleichsfläche als Hecke ist sicherzustellen.</p> <p><u>Artenliste für eine heimische Hecke</u></p> <p>(Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150)</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 30%;">Faulbaum*</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">-</td> <td style="width: 60%;">Frangula alnus</td> </tr> <tr> <td>Europ. Pfaffenhütchen*</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td>Euonymus europaeus</td> </tr> <tr> <td>Heckenkirsche, Rote*</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td>Lonicera xylosteum</td> </tr> <tr> <td>Hundsrose*</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td>Rosa canina</td> </tr> </table>	Faulbaum*	-	Frangula alnus	Europ. Pfaffenhütchen*	-	Euonymus europaeus	Heckenkirsche, Rote*	-	Lonicera xylosteum	Hundsrose*	-	Rosa canina
Faulbaum*	-	Frangula alnus											
Europ. Pfaffenhütchen*	-	Euonymus europaeus											
Heckenkirsche, Rote*	-	Lonicera xylosteum											
Hundsrose*	-	Rosa canina											

	<p><i>Kreuzdorn*</i> - <i>Rhamnus cathartica</i></p> <p><i>Liguster</i> - <i>Ligustrum vulgare</i></p> <p><i>Roter Hartriegel*</i> - <i>Cornus sanguinea</i></p> <p><i>Schlehe*</i> - <i>Prunus spinosa</i></p> <p><i>Schneeball, Gemeiner</i> - <i>Viburnum opulus</i></p> <p><i>Traubenholunder*</i> - <i>Sambucus racemosa</i></p> <p><u><i>Heister oder Bäume im Zentrum der Hecke:</i></u></p> <p><i>(Pflanzqualität mind. Sol. / H., 3 x v., 14-16 bzw. Hei. 2 x v., 150-200)</i></p> <p><i>Haselnuss*</i> - <i>Corylus avellana</i></p> <p><i>Schwarzer Holunder*</i> - <i>Sambucus nigra</i></p> <p><i>Traubenkirsche, Gew.</i> - <i>Prunus padus</i></p> <p><i>Vogelbeere, Eberesche</i> - <i>Sorbus aucuparia</i></p> <p><i>Weißdorn, Eingrifflicher</i> - <i>Crataegus monogyna</i></p> <p><i>Weißdorn, Zweigrifflicher</i> - <i>Crataegus laevigata</i></p> <p><i>*besonders wertvoll für Vögel und Insekten</i></p>
C 03	<p><i>Ersatzlebensraum für die Zauneidechse</i></p> <p><i>Durch die Heckenstruktur entstehen für die Zauneidechse als Habitatrequisiten notwendige Randstrukturen. Um der Zauneidechse einen ausreichenden Anteil an nach Süden ausgerichteter, besonnter Fläche zur Verfügung zu stellen, ist die Ausrichtung der Hecke in West-Ost-Ausdehnung vorzunehmen. Damit ein für die Zauneidechse vollwertig nutzbarer Lebensraum entsteht, ist die geplante Hecke durch Überwinterungs- und Eiablagehabitate für die Zauneidechse zu ergänzen. Hierfür sind zwei kombinierte Totholz-Steinhaufen mit Sandlinse auf einer Länge von 10 m und Breite von 3 m anzulegen. Auf eine ausreichende Tiefe zur Überwinterung von 1 m ist zu achten.</i></p>
C 04	<p><i>Nistkästen für den Feldsperling</i></p> <p><i>Um ein gutes Habitatpotential für den Feldsperling zu erreichen, ist die Maßnahme C 02 durch das Anbringen von Nistkästen zu ergänzen. Ein Ausgleich kann durch das Anbringen der Nisthöhle 1B von Schwegler (Fluglochweite 32 mm) oder vergleichbaren Nisthilfen anderer Hersteller erfolgen. Dabei sollten die Nistkästen an bereits vorhandenen Bäumen oder Gebäuden in räumlicher Nähe zueinander installiert werden, aber höchstens 300 m von der Heckenreihe (C 02) entfernt liegen. Die Installation aller Kästen ist durch eine fachkundige Person zu begleiten.</i></p>
C 05	<p><i>Installation von Starennistkästen</i></p> <p><i>Um den potentiellen Verlust von Baumhöhlen im Zuge des Eingriffs auszugleichen, sind drei Nistkästen für Stare im Baumbestand des Plangebiets zu installieren. Ein Ausgleich kann durch das Anbringen der Starennisthöhle 3S von Schwegler oder</i></p>

	<i>vergleichbaren Nisthilfen anderer Hersteller erfolgen. Die Installation aller Kästen ist durch eine fachkundige Person zu begleiten.“⁷</i>
--	--

11.4.3 Kompensationsmaßnahmen

„Zur Kompensation der durch Baumfällung betroffenen potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind folgende Kompensationsmaßnahmen umzusetzen:

K 01	<i>Installation von Fledermausquartieren</i> <i>Potentiell weggefallene Spalten und Höhlen im Baumbestand sind durch die Installation von künstlichen Nisthilfen bzw. Quartieren in direkter räumlicher Umgebung auszugleichen. Insgesamt sind drei Sommerquartiere für Fledermäuse zu installieren. Die Installation der Kästen ist durch eine fachkundige Person zu begleiten.“⁸</i>
-------------	---

11.4.4 Empfohlene Maßnahmen

„Folgende Maßnahmen werden im Sinne des allgemeinen Artenschutzes empfohlen:

E 01	<i>Vermeidung von Lichtimmissionen</i> <i>Im Plangebiet sollten zum Schutz nachtaktiver Tiere zur Außenbeleuchtung moderne LED-Technologie mit hoher Effizienz und einer bedarfsgerechten Beleuchtungsregelung eingesetzt werden. Zur Verwendung sollten nur Leuchtdioden mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) und Leuchten in insektenschonender Bauweise kommen. Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung sollten nur vollabgeschirmte Leuchten eingesetzt werden. Eine Abstrahlung über den Bestimmungsbereich hinaus sollte vermieden werden.</i>
E 02	<i>Regionales Saatgut</i> <i>Bei Pflanz- und Saatarbeiten im Plangebiet sollte nur Pflanz- bzw. Saatgut regionaler Herkunft verwendet werden.“⁹</i>

⁷ IBU Ingenieurbüro für Umweltplanung, Staufenberg; Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Bebauungsplan „Steinbachmühle“ der Gemeinde Appenheim; Oktober 2024, Seite 24 – 25

⁸ IBU Ingenieurbüro für Umweltplanung, Staufenberg; Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Bebauungsplan „Steinbachmühle“ der Gemeinde Appenheim; Oktober 2024, Seite 26

⁹ IBU Ingenieurbüro für Umweltplanung, Staufenberg; Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Bebauungsplan „Steinbachmühle“ der Gemeinde Appenheim; Oktober 2024, Seite 26

11.4.5 Zeitliche Umsetzung der Maßnahmen

Maßnahme	Jan	Feb	Mär	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez
V 01 Bauzeitenregelung												
K 01, C 01, C 04, C 05 Ersatzquartiere (Nist- kästen)												
C 02 (Heckenreihe für Ar- ten des Halboffenlan- des)												
C 03 (Ersatzlebensraum Zauneidechse)												
Legende:	Umsetzungsphase				Vorzugsphase				Verbotsphase			

Tabelle 1: Zeitliche Umsetzung der einzelnen Maßnahmen Quelle: IBU Ingenieurbüro

11.5 Fazit

„Insgesamt sind die negativen Auswirkungen des Vorhabens auf die Tierwelt im Eingriffsgebiet als mäßig zu bewerten. Das betroffene Halboffenland wurde potentiell von Fledermäusen als Jagdhabitat genutzt, eine Betroffenheit von essentiellm Jagdlebensraum ist jedoch nicht zu erkennen, da im Umfeld ausreichend vergleichbare Strukturen vorhanden sind. Auch nach Umsetzung des Bebauungsplans sind die Flächen als Jagdhabitat für Fledermäuse weiterhin nutzbar.“

Der Habitatverlust für Vogelarten kann teilweise durch das räumliche Umfeld kompensiert werden. Für Arten des strukturreichen Halboffenlands ist eine Heckenreihe anzulegen (C 02) und mit artspezifischen Habitatelementen zu ergänzen (C 04) um die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu wahren. Da potentiell auch die Zauneidechse im Plangebiet vorkam, sind auch für diese Art Habitatelemente anzulegen (C 03).

Ein potentieller Verlust von Quartieren von Fledermäusen oder Vögeln sind entsprechende künstliche Quartiere für Vögel und Fledermäuse auszubringen (K 01, C 01, C 05).

Notwendigkeit von Ausnahmen

Die von dem geplanten Vorhaben ausgehenden Wirkpfade führen bei Berücksichtigung der formulierten Maßnahmen in keinem Fall zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des Vorkommens einer besonders oder streng geschützten europarechtlich relevanten Art. Die Anforderungen des § 44 (5) BNatSchG hinsichtlich der Wahrung der ökologischen Funktionalität im räumlichen Zusammenhang werden für die betroffenen Arten zudem hinreichend erfüllt.

Ausnahmeerfordernis

Es besteht für keine die potenziell zu erwartenden Arten ein Ausnahmeerfordernis.“¹⁰

¹⁰ IBU Ingenieurbüro für Umweltplanung, Staufenberg; Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Bebauungsplan „Steinbachmühle“ der Gemeinde Appenheim; Oktober 2024, Seite 27

G Verzeichnisse

1 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Gesetzlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet innerhalb des Plangebietes <i>Quelle: (MKUEM Rheinland-Pfalz)</i>	15
Abbildung 2:	Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Steinbachmühle“	20
Abbildung 3:	Lage des Plangebietes im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014	21
Abbildung 4:	Lage des Plangebietes im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim	22
Abbildung 5:	1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hundertguldenhof“	23
Abbildung 6:	Erschließungsstraße <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH (Stand 25.04.2024)</i>	24
Abbildung 7:	Wanderweg entlang des Welzbachs (links) und Feldweg östlich des Plangebietes (rechts) <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH (Stand 25.04.2024)</i>	24
Abbildung 8:	Straßen- und Gartenansicht der Hauptgebäude <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH (Stand 25.04.2024)</i>	25
Abbildung 9:	Nebengebäude für den Traktor sowie weitere Maschinen und Werkzeuge <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH (Stand 25.04.2024)</i>	26
Abbildung 10:	Carport- und Stellplatzanlage <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH (Stand 25.04.2024)</i>	26
Abbildung 11:	Sauna- und Whirlpoolanlage <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH (Stand 25.04.2024)</i>	27
Abbildung 12:	Gewächshaus und Freiflächen des Grundstücks <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH (Stand 25.04.2024)</i>	27
Abbildung 13:	Terrassierte Freisitzanlage mit Wasserbecken <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH (Stand 19.02.2024)</i>	28
Abbildung 14:	Die Liegenschaft „Steinbachmühle“ <i>Quelle: Vermessungsbüro Dipl.-Ing. (FH) Christian Sell (Stand 27.05.2024)</i>	28
Abbildung 15:	Angrenzende Bebauung im Siedlungsbereich der Gemeinde Appenheim <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH (Stand 25.04.2024)</i>	29
Abbildung 16:	Lage der denkmalgeschützten Gesamtanlage im Plangebiet <i>Quelle: Kreisverwaltung Mainz-Bingen, Untere Denkmalschutzbehörde</i>	30
Abbildung 17:	Terrassierte Freisitzanlage mit Wasserbecken, Treppenanlagen und Podesten <i>Quelle: Vermessungsbüro Dipl.-Ing. (FH) Christian Sell (Stand 27.05.2024)</i>	33