

Gemeinde Appenheim

Bebauungsplan „Steinbachmühle“



Begründung

Entwurf, 28.05.2026

Gemeinde Appenheim

Bebauungsplan „Steinbachmühle“

Begründung, Entwurf

Aufgestellt im Auftrag der
Steinbachmühle GmbH & Co. KG
Stand: 28.05.2026

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

H	Begründung	5
1	Anlass und Aufgabenstellung	5
2	Lage und Abgrenzung	5
3	Übergeordnete Planungen	6
3.1	Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014	6
3.2	Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim	7
4	Verfahrensablauf	8
5	Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne, Satzungen	8
6	Bestandsdarstellung und Bewertung	9
6.1	Verkehrliche Situation	9
6.2	Städtebauliche Situation	10
6.3	Denkmalschutz	16
6.4	Landschaftliche Situation	17
7	Planungsrechtliche Festsetzungen	17
7.1	Art der baulichen Nutzung	17
7.2	Maß der baulichen Nutzung	18
7.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche im Allgemeinen Wohngebiet WA	19
7.3.1	Bauweise	19
7.3.2	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	19
7.4	Stellplätze, Carports, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen im Allgemeinen Wohngebiet WA und im Bereich der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“	19
7.5	Verkehrsflächen	21
7.6	Grünflächen	21
7.7	Fläche für die Regelung des Wasserabflusses	22
7.7.1	Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“	22
7.8	Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser	22
7.8.1	Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“	22
7.9	Planung, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	22
7.10	Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	24
8	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	25
8.1	Dachausbildung	25
8.2	Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke	25
8.3	Einfriedungen	25
8.4	Ausbildung von Carports	25
8.5	Werbeanlagen	26
9	Ver- und Entsorgung	26
9.1	Trink- und Löschwasserversorgung	26
9.2	Abwasserentsorgung	26
9.3	Regenwassermanagement	26
10	Wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag	27
11	Bauleitplanung im Überschwemmungsgebiet	28
12	Artenschutz	31
12.1	Amphibien	31

12.2	Vögel	32
12.3	Fledermäuse.....	33
12.4	Reptilien	34
12.5	Maßnahmenübersicht.....	34
12.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung.....	34
12.5.2	Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität.....	35
12.5.3	Kompensationsmaßnahmen	38
12.5.4	Empfohlene Maßnahmen.....	38
12.6	Fazit.....	38
I	Verzeichnisse.....	40
1	Abbildungsverzeichnis.....	40
2	Tabellenverzeichnis.....	40

H 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 1). 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 1: 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.

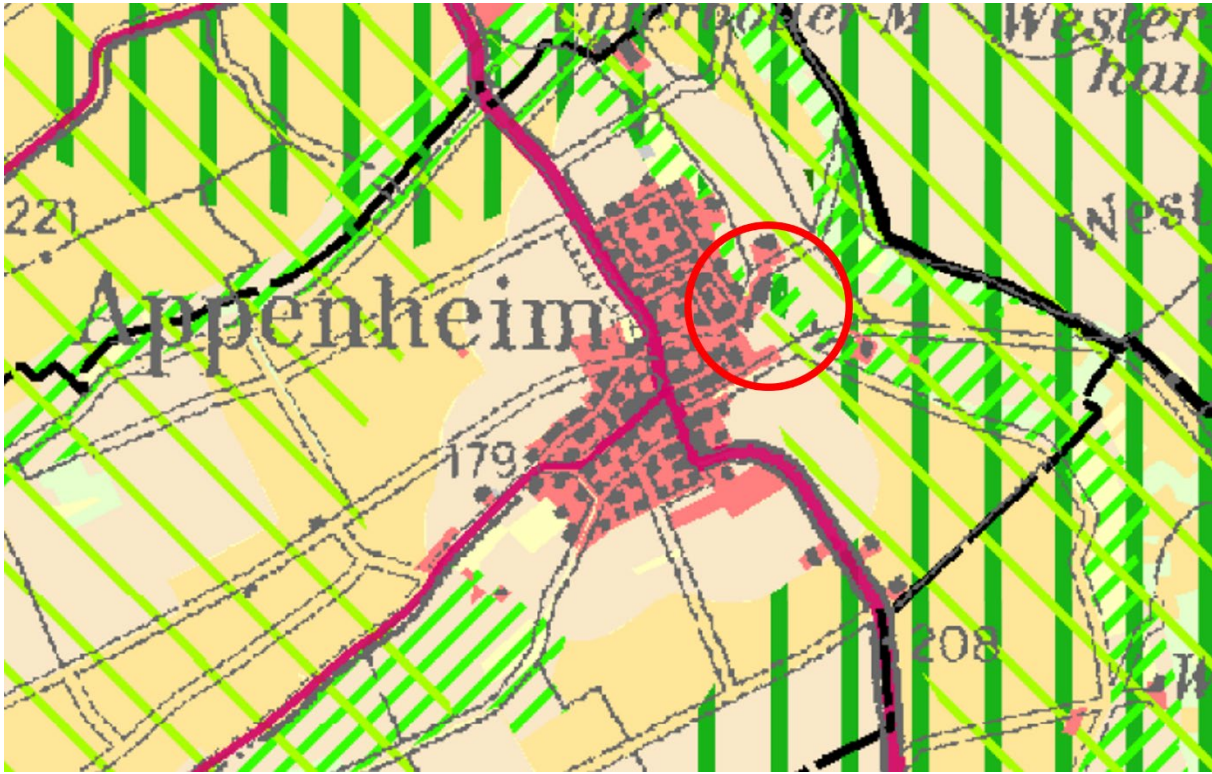


Abbildung 2: Lage des Plangebietes im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014

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 3: Lage des Plangebietes im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim

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.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB fanden in der Zeit vom 03.02.2025 bis einschließlich 07.03.2025 statt.

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 4). 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 Bauformen 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.

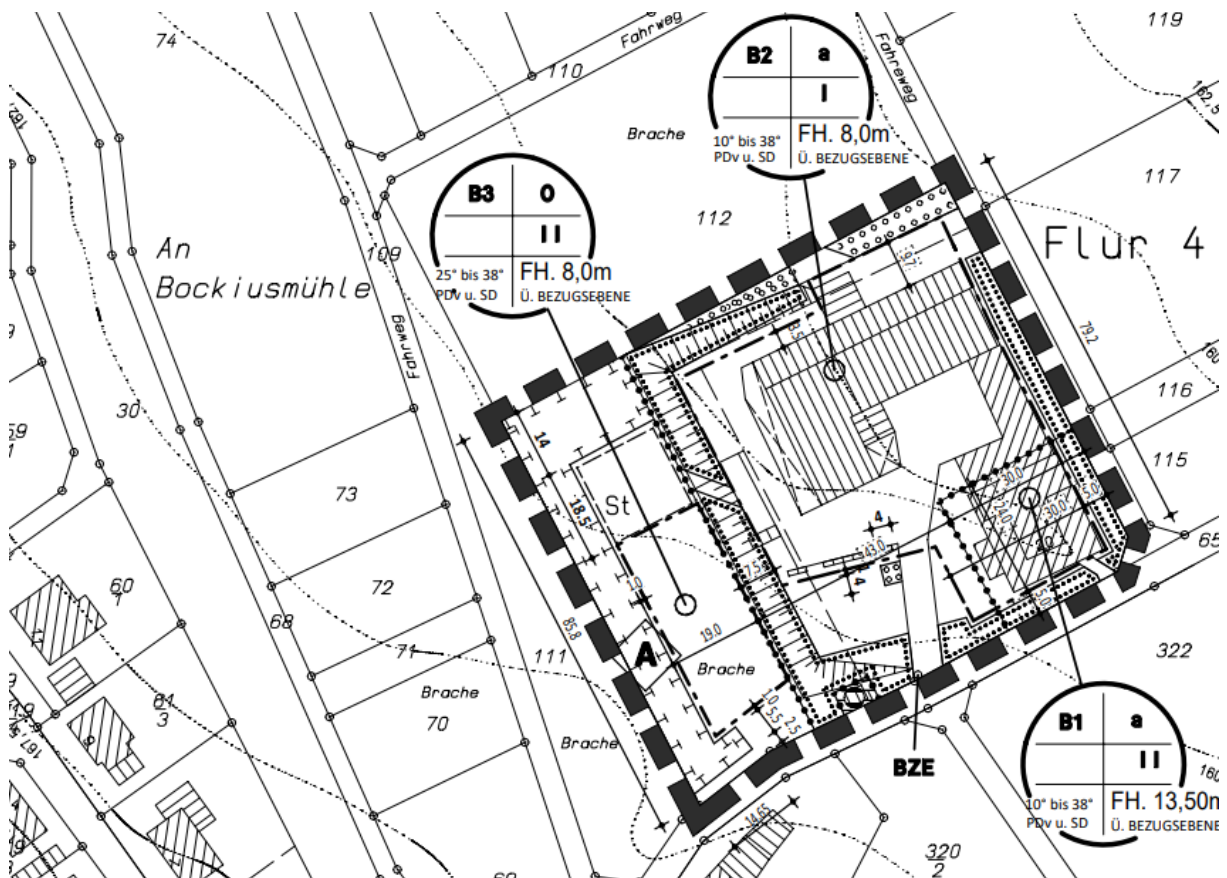


Abbildung 4: 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hundertguldenhof“

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 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. 3,5 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 einen landwirtschaftlichen Weg erschlossen, der für Anlieger befahrbar ist (siehe Abbildung 5). Südwestlich führt ein Wanderweg entlang des Welzbachs an dem

Plangebiet vorbei (siehe Abbildung 6). Im Osten grenzt das Plangebiet an einen Feldweg an (siehe Abbildung 6).



Abbildung 5: Wirtschaftsweg Quelle: Planergruppe ROB GmbH (Stand 25.04.2024)



Abbildung 6: 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 7). 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 8 bis Abbildung 13). Derzeit wird die Liegenschaft zu Wohnzwecken genutzt.



Abbildung 7: Straßen- und Gartenansicht der Hauptgebäude
Quelle: Planergruppe ROB GmbH (Stand 25.04.2024)



Abbildung 8: Nebengebäude für den Traktor sowie weitere Maschinen und Werkzeuge
Quelle: Planergruppe ROB GmbH (Stand 25.04.2024)



Abbildung 9: Carport- und Stellplatzanlage *Quelle: Planergruppe ROB GmbH (Stand 25.04.2024)*



Abbildung 10: Sauna- und Whirlpoolanlage Quelle: Planergruppe ROB GmbH (Stand 25.04.2024)



Abbildung 11: Gewächshaus und Freiflächen des Grundstücks Quelle: Planergruppe ROB GmbH (Stand 25.04.2024)



Abbildung 12: Terrassierte Freisitzanlage mit Wasserbecken und Poolanlage
Quelle: Planergruppe ROB GmbH (Stand 02.07.2025)



Abbildung 13: Terrasierte Freisitzanlage mit Wasserbecken und Poolanlage
 Quelle: Planergruppe ROB GmbH (Stand 02.07.2025)



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 aktuellen und zukünftig gewünschten Nutzung entsprechend wird für den nördlichen Bereich des Plangebiets mit dem bestehenden Wohngebäude und Nebengebäuden ein

Allgemeines Wohngebiet WA 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 0,55, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,1 sowie eine zulässige Zahl der Vollgeschosse von zwei festgesetzt. Die GRZ überschreitet damit den Orientierungswert von 0,4 für ein Allgemeines Wohngebiet nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung in dem Allgemeinen Wohngebiet orientiert sich jedoch grundsätzlich an der im Bestand vorhandenen baulichen Dichte der denkmalgeschützten Gesamtanlage.

Fläche	Größe	Anteil	GRZ	GFZ	Zahl der Vollgeschosse
Allgemeines Wohngebiet	2.309 m ²	23 %	0,55	1,1	II
Private Grünfläche „Hausgärten“	6.618 m ²	67 %	/	/	/
Öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wanderweg“	333 m ²	3 %	/	/	/
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ und „Anliegerverkehr“	634 m ²	7 %	/	/	/
Gesamt	9.894 m²	100 %	/	/	/

Tabelle 1: Flächenbilanz

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 und im Bereich der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“

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

7.5 Verkehrsflächen

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 entsprechend seiner bestehenden Ausprägung als öffentliche Verkehrsfläche mit den besonderen Zweckbestimmungen „Wirtschaftsweg“ und „Anliegerverkehr“ festgesetzt. Damit dient er weiterhin im Wesentlichen landwirtschaftlichen Belangen und ist nur für Anlieger befahrbar. Aus dieser Festsetzung entsteht kein Anspruch auf die Widmung als öffentlichen Straßenverkehrsfläche, die allgemein befahrbar ist. Ergänzend zum Bebauungsplan erfolgt der Abschluss einer vertraglichen Regelung zur zukünftigen Kostentragung für den Wirtschaftsweg

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

7.6 Grünflächen

Der südliche Bereich des Plangebietes wird entsprechend seiner aktuellen Nutzung als Gartenfläche als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ festgesetzt. Hierzu gehört auch der innerhalb des Plangebietes liegende Gewässerrandstreifen des Welzbaches, der sich nicht im Bereich der denkmalgeschützten Gesamtanlage befindet und bislang unbebaut ist. Die Zielsetzung dieser Flächenfestsetzung besteht in der langfristigen Freihaltung des Gewässerrandstreifens von baulichen Anlagen sowie der planungsrechtlichen Sicherung der Gartennutzung.

7.7 Fläche für die Regelung des Wasserabflusses

7.7.1 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“

Innerhalb des Bereiches der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ ist eine Fläche für die Regelung des Wasserabflusses planzeichnerisch festgesetzt. Im Bereich dieser Fläche ist eine Retentionsmulde in Form eines Rückhalteraumes mit einem Volumen von mindestens 10,90 m³ zu schaffen, um den durch die Bebauung innerhalb des Plangebietes beanspruchten Retentionsraum innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets auszugleichen.

Da das Plangebiet in unmittelbarer Nähe zum Welzbach liegt, ist die Hochwassergefährdung als maßgebend anzusehen. Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche sowie die festgesetzten Nebenanlagen liegen zumindest teilweise in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Der Verlust von verlorenggehendem Rückhalteraum muss umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen werden. Die Schaffung des Rückhalteraums erfolgt innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“, die sich im Besitz des gleichen Eigentümers wie die festgesetzten Bauflächen befinden, und in Teilbereichen bereits dem Überflutungsschutz dienen.

Die Festsetzung des erforderlichen Rückhaltevolumens basiert auf der Grundlage der Berechnungen des im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans erstellten wasserwirtschaftlichen Fachbeitrages des Ingenieurbüros Francke + Knittel GmbH, Mainz (siehe hierzu die Kapitel H9.3 und H10).

7.8 Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser

7.8.1 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“

Im Bereich der planzeichnerisch festgesetzten Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser ist eine Versickerungsmulde mit einem Volumen von mindestens 6,75 m³ zur Versickerung des Oberflächenabflusses der Außenanlagen herzustellen.

Der Regenwasserabfluss im Bereich des Carports, des Gewächshauses und der verbindenden Pflasterfläche entwässert zurzeit in einen Sickerschacht südlich der Bebauung. Mit den Parkplätzen sind Verkehrsflächen an diesen Sickerschacht angeschlossen. Diese Art der Tiefenversickerung wird von der Unteren Wasserbehörde als nicht zulässig erachtet, da der Schutz des Grundwassers vor Verunreinigungen nicht gewährleistet ist. Auf Grundlage des im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans erstellten wasserwirtschaftlichen Fachbeitrages des Ingenieurbüros Francke + Knittel GmbH, Mainz wird daher festgesetzt, den Oberflächenabfluss aus den Außenanlagen über eine Ablaufrinne in eine oberflächige Versickerungsmulde zu führen und über eine geeignete und ausreichend bemessene Fläche zu versickern.

Die Festsetzung der Dimensionierung der Versickerungsmulde basiert auf der Grundlage der Berechnungen des wasserwirtschaftlichen Fachbeitrages (siehe hierzu die Kapitel H9.3 und H10).

7.9 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 und im Bereich der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ 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. Eine entsprechende Dokumentation ist der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

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 2,0 m über Bodenniveau angebracht werden. Ein Ausgleich kann durch das Anbringen der Nischenbrütheröhle 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. Eine entsprechende Dokumentation ist der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

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 100,0 m und einer Breite von 5,0 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 Eiablagehabitats für die Zauneidechse zu ergänzen. Hierfür sind zwei kombinierte Totholz-Steinhaufen mit Sandlinse auf einer Länge von 10,0 m und Breite von 3,0 m anzulegen. Auf eine ausreichende Tiefe zur Überwinterung von 1,0 m ist zu achten. Zudem sind für den Feldsperling 3 Nistkästen zu installieren. Der Heckensaum sollte höchstens einen Abstand von 300,0 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 10,0 m auf, welche sich aus dem 5,0 m breiten Heckensaum, der 3,0 m breiten Ausgleichsmaßnahme für die Zauneidechse sowie einem 2,0 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 insgesamt 9 Brutplätze durch die Installation von 3 Sperlingkoloniekästen innerhalb der gemäß Festsetzung B 8.8 festgesetzten Hecke zu schaffen. Ein Ausgleich kann durch das Anbringen der Nisthöhle 1B von Schwegler (Fluglochweite 32 mm) oder vergleichbaren Nisthilfen anderer Hersteller erfolgen. Die Installation aller Kästen ist durch eine fachkundige Person zu begleiten. Eine entsprechende Dokumentation ist der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

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. Eine entsprechende Dokumentation ist der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

7.10 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.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich der Gewässerrandstreifen des Welzbachs. 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. Bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, ist gem. § 5 WHG die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden. Auf den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.

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.

Da sich ein Teil des Plangebietes im Bereich einer denkmalgeschützten Gesamtanlage befindet, sind Werbeanlagen denkmalgeschützkonform zu errichten.

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 Hundertgüldenmühle zur Verfügung gestellt werden.

9.2 Abwasserentsorgung

Das Plangebiet ist prinzipiell mit Abwasserkanälen erschlossen. Das Schmutzwasser wird dabei separat vom Regenwasser in einer Sammelleitung der öffentlichen Kanalisation zugeführt. 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

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans wurde durch das Ingenieurbüro Francke + Knittel GmbH, Mainz, ein wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag erstellt. Dieser kommt zum Thema Regenwasser zu folgendem Ergebnis:

„Das Oberflächenwasser auf der mit Gebäuden und Nebenanlagen bestandenen Fläche der Parzelle 320/4 wird nicht mit dem Schmutzwasser in den Mischwasserkanal auf der westlichen Seite des Welzbachs geführt, sondern über einen wasserdichten Schacht DN 800 als Zisterne unter der Terrasse gesammelt. Dieser Sammelbehälter dient der Bewässerung der Außenanlagen. Überschüssiges Wasser wird an der Ecke „zur Scheune“ in den Welzbach geführt. Die [Untere Wasserbehörde] der [Kreisverwaltung] Mainz-Bingen nimmt wie folgt Stellung: „Das System entspricht den wasserrechtlichen Anforderungen und kann unverändert bestehen bleiben. Hierzu muss im Nachgang eine Einleitgenehmigung erwirkt werden.“

[...]

Der Regenwasserabfluss im Bereich des Carports, des Gewächshauses und der verbindenden Pflasterfläche entwässert zurzeit in einen Sickerschacht südlich der Bebauung.

Mit den Parkplätzen sind Verkehrsflächen an diesen Sickerschacht angeschlossen. Diese Art der direkten Tiefenversickerung wird von der Unteren Wasserbehörde als nicht zulässig erachtet, da der Schutz des Grundwassers vor Verunreinigungen nicht gewährleistet ist.

[...]

Es wird vorgeschlagen, den Sickerschacht stillzulegen und den Oberflächenabfluss aus den Außenlagen über eine Ablaufrinne in eine oberflächige Versickerungsmulde zu führen und über eine geeignete und ausreichend bemessene Fläche zu versickern.

[...]

Niederschläge über dem Großteil der Parzelle 320/2 versickern örtlich. Das Gelände ist darüber hinaus nach Süden abschüssig, sodass Oberflächenabflüsse heute durch oberhalb der natürlichen Versickerungsleistung des Bodens natürlich in den Welzbach abfließen.

[...]

Eine Regenwasserbehandlung ist nicht erforderlich. Die flächenhafte Versickerung auf eine Fläche entlang des Grundstücks über die belebte Bodenzone ist möglich“¹

10 Wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans wurde durch das Ingenieurbüro Francke + Knittel GmbH, Mainz, ein wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag erstellt. Dieser kommt zu folgendem Ergebnis:

„Der vorliegende wasserwirtschaftliche Fachbeitrag stellt eine umfassende Grundlage für die rechtssichere Neuaufstellung des Bebauungsplans „Steinbachmühle“ dar. Im Zentrum steht die Entwicklung eines tragfähigen Regenwasserbewirtschaftungskonzepts, das sowohl die Anforderungen des Wasserhaushaltsgesetzes als auch die einschlägigen technischen Regelwerke berücksichtigt. Hierbei wurden die Erfüllung der 9 Prüfkriterien des § 78 Abs. 2 WHG nachgewiesen.

Die Untersuchung zeigt, dass durch die vorgeschlagenen und teils schon realisierten Maßnahmen keine nachteiligen Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss oder den Retentionsraum des Welzbachs entstehen. Bestehende Anlagen wie das denkmalgeschützte Hauptgebäude genießen Bestandsschutz, während neu errichtete Außenanlagen durch Kompensationsmaßnahmen, insbesondere in Form einer Retentions- und einer Versickerungsmulde, ausgeglichen werden.

Die bislang bestehende Tiefenversickerung über einen Sickerschacht ist nicht zulässig. Dieser ist nachweislich stillzulegen. Die bereits im Oktober 2025 hergestellte flächenhafte Versickerung stellt nun eine nachgewiesene fachlich und rechtlich tragfähige Lösung dar. Sie gewährleistet den Schutz des Grundwassers.

¹ Ingenieurbüro Francke + Knittel, Mainz; Bebauungsplan Steinbachmühle Appenheim, Wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag mit Regenwasserbewirtschaftungskonzept und Ausnahmegenehmigung Bauen im ÜSG § 78 WHG im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Steinbachmühle; Erläuterungsbericht; November 2025, Seite 14-20

Die Entwässerung des Oberflächenwassers der Bestandsbebauung über die Zisterne und dem Anschluss an den Welzbach kann nach Feststellung der [Kreisverwaltung] Mainz-Bingen bestehen bleiben. Für die Einleitung in den Welzbach kann mit Vorlage dieses wasserwirtschaftlichen Beitrages nachträglich eine Einleitgenehmigung erwirkt werden.

Die Betrachtung und Bewertung von Sturzfluten vom östlichen Westerberg nach den aktuellen Sturzflutgefährdungskarten des Landes Rheinland-Pfalz bestätigt, dass für die historischen Bestandsgebäude kein erhöhtes Risiko besteht.

Die im Überschwemmungsgebiet liegenden Außenanlagen wurden hinsichtlich des eingenommenen Retentionsvolumens geprüft. Der ermittelte und resultierende Retentionsraumverlust von rund 10,90 m³ wurde bereits im Oktober 2025 durch eine Retentionsmulde funktions-, orts- und zeitgleich kompensiert.

Das Gewächshaus im Überschwemmungsgebiet des Welzbach wird im Hinblick auf seltene große Hochwässer des Welzbachs durch den Einbau selbsttätiger Öffnungen in den Türen durchströmbar gestaltet.

Damit wäre sichergestellt, dass keine zusätzlichen Risiken sowohl für den Grundstückseigentümer selbst als auch Ober- oder Unterlieger durch Abdriften oder Aufstau bestehen.

Die baulichen Maßnahmen sind verpflichtend und durch die zuständige Behörde wasserrechtlich abzunehmen.“²

11 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.

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans wurde durch das Ingenieurbüro Francke + Knittel GmbH, Mainz, ein wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag erstellt, der sich mit dem

² Ingenieurbüro Francke + Knittel, Mainz; Bebauungsplan Steinbachmühle Appenheim, Wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag mit Regenwasserbewirtschaftungskonzept und Ausnahmegenehmigung Bauen im ÜSG § 78 WHG im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Steinbachmühle; Erläuterungsbericht; November 2025, Seite 49-50

Überschwemmungsgebiet des Welzbachs auseinandersetzt. Nach diesem sind die aufgeführten Voraussetzungen gegeben, damit die Untere Wasserbehörde eine Ausnahme zulassen kann. Der wasserwirtschaftliche Fachbeitrag kommt im Hinblick auf das Thema Bauleitplanung im Überschwemmungsgebiet zu folgendem Ergebnis:

„Die Untersuchung zeigt, dass durch die vorgeschlagenen Maßnahmen keine nachteiligen Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss oder den Retentionsraum des Welzbachs entstehen. Bestehende Anlagen wie das denkmalgeschützte Hauptgebäude genießen Bestandschutz, während neu errichtete Außenanlagen durch Kompensationsmaßnahmen, insbesondere in Form einer Retentions- und einer Versickerungsmulde, ausgeglichen werden.

[...]

Die im Überschwemmungsgebiet liegenden Außenanlagen wurden hinsichtlich des eingenommenen Retentionsvolumens geprüft. Der ermittelte und resultierende Retentionsraumverlust von rund 10,90 m³ wurde bereits im Oktober 2025 durch eine Retentionsmulde funktions-, orts- und zeitgleich kompensiert.

Das Gewächshaus im Überschwemmungsgebiet des Welzbach wird im Hinblick auf seltene große Hochwässer des Welzbachs durch eine Verpflichtung des Grundstückseigners bei drohendem Hochwasser die beiden Türen zu öffnen und festzustellen durchströmbar gestaltet. Damit wäre sichergestellt, dass keine zusätzlichen Risiken sowohl für den Grundstückseigentümer selbst als auch Ober- und Unterlieger durch Abdriften oder Aufstau bestehen.

Die baulichen Maßnahmen sind verpflichtend und von der Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung Main-Bingen wasserrechtlich abnehmen zu lassen.“³

In Bezug auf das Vorliegen der Voraussetzungen für die Ausnahmeerteilung zur Bauleitplanung im Überschwemmungsgebiet ist Folgendes anzuführen:

Voraussetzung	erfüllt	Erörterung
1. Es bestehen keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung / es können keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung geschaffen werden.	Ja	Es handelt sich im vorliegenden Fall nicht um eine Siedlungsneuentwicklung, sondern um ein bereits bebautes und zu Wohnzwecken genutztes Gebiet mit einer großen Gartenfläche. Der Bebauungsplan dient der nachträglichen planungsrechtlichen Sicherung der in den vergangenen Jahren entstandenen Nebenanlagen und Anlagen zur Gartengestaltung.
2. Das neu auszuweisende Gebiet grenzt unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet an.	Ja	Das Plangebiet befindet sich am Siedlungsrand der Gemeinde Appenheim und grenzt an ein bestehendes Baugebiet unmittelbar an. Es handelt sich hier zudem um ein bereits bebautes und zu Wohnzwecken genutztes Gebiet.
3. Eine Gefährdung von Leben, erhebliche Gesundheits- und Sachschäden sind nicht zu erwarten.	Ja	Durch die im wasserwirtschaftlichen Fachbeitrag vorgeschlagenen und teilweise bereits umgesetzten Maßnahmen entstehen keine nachteiligen

³ Ingenieurbüro Francke + Knittel, Mainz; Bebauungsplan Steinbachmühle Appenheim, Wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag mit Regenwasserbewirtschaftungskonzept und Ausnahmegenehmigung Bauen im ÜSG § 78 WHG im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Steinbachmühle; Erläuterungsbericht; November 2025, Seite 49-50

		<p>Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss oder den Retentionsraum. Dem Grundstückseigner ist die Lage im Überschwemmungsgebiet und die Hochwassergefahr durch den Welzbach insbesondere durch das Hochwasservorsorgekonzept der VG Gau-Algesheim bewusst. Eine Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheits- und Sachschäden ist daher nicht zu erwarten.</p>
<p>4. Der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes werden nicht nachhaltig beeinflusst.</p>	Ja	<p>Die im Überschwemmungsgebiet liegenden Außenanlagen wurden hinsichtlich des in Anspruch genommenen Retentionsvolumens geprüft. Der ermittelte und resultierende Retentionsraumverlust wurde bereits im Oktober 2025 durch eine Retentionsmulde funktions-, orts- und zeitgleich kompensiert. Durch die geplanten Außenanlagen sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss, auf oberstromige Bereich oder auf benachbarte bauliche Anlagen zu erwarten. Die durch die Maßnahmen hervorgerufene geringfügige Reduzierung der Fließgeschwindigkeit bei extremen Hochwasserständen führt lediglich im unmittelbaren Nahbereich zu einer minimalen Wasserspiegelerhöhung.</p> <p>Oberstromig schließen die Grünflächen der Parzelle 319 an, die bei einem HQ100 nur geringfügig betroffen sind. Die Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Seite des Welzbachs liegt zudem mit mehr als 1,0 m über dem maßgeblichen Bemessungswasserstand (HQ100) (> 159,00 m . NN) und befindet sich somit eindeutig außerhalb des relevanten Einflussbereichs.</p> <p>Das Gewächshaus im Überschwemmungsgebiet des Welzbachs wird im Hinblick auf seltene große Hochwässer des Welzbachs durchströmbar gestaltet. Damit ist sichergestellt, dass keine zusätzlichen Risiken sowohl für den Grundstückseigentümer selbst als auch Ober- oder Unterlieger durch Abdriften oder Aufstau bestehen.</p>
<p>5. Die Hochwasserrückhaltung wird nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gegangenem Rückhalteraum wird umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen.</p>	Ja	<p>Die im Überschwemmungsgebiet liegenden Außenanlagen wurden hinsichtlich des in Anspruch genommenen Retentionsvolumens geprüft und ermittelt. Der resultierende Retentionsraumverlust</p>

		wurde bereits im Oktober 2025 durch eine Retentionsmulde von mehr als $V = 10 \text{ m}^3$ funktions-, orts- und zeitgleich kompensiert.
6. Der bestehende Hochwasserschutz wird nicht beeinträchtigt.	Ja	Es erfolgt keine Veränderung am bestehenden Hochwasserschutz. Der durch die errichteten Nebenanlagen entstandene Retentionsraumverlust wurde durch eine Retentionsmulde kompensiert. Siehe Erörterung zu Punkt 4.
7. Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten.	Ja	Siehe Erörterung zu Punkt 4.
8. Die Belange der Hochwasservorsorge werden beachtet.	Ja	Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans wurde durch das Ingenieurbüro Francke + Knittel GmbH, Mainz, ein wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag erstellt, der sich mit dem Überschwemmungsgebiet des Welzbachs auseinandersetzt und die Belange der Hochwasservorsorge ausführlich betrachtet. Der Grundstückseigner verpflichtet sich, im Bebauungsplanbereich keine weiteren abflussverschärfenden Maßnahmen zu realisieren.
9. Die Bauvorhaben werden so errichtet, dass bei dem Bemessungshochwasser, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zu Grunde gelegt wurde, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.	Ja	Bestehende Anlagen wie das denkmalgeschützte Hauptgebäude genießen Bestandsschutz. Neu errichtete Nebenanlagen wie das Gewächshaus oder der Hochsitz wurden so geplant, dass sie bei Hochwasser keinen Schaden nehmen (z.B. durch ihre Durchströmungsfähigkeit).

Tabelle 2: Erfüllung der Voraussetzungen für die Ausnahmeerteilung zur Bauleitplanung in einem Überschwemmungsgebiet

12 Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Steinbachmühle“ wurde durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung IBU, Staufenberg, ein Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung erstellt. Dieser kommt zum Thema Artenschutz zu folgendem Ergebnis:

12.1 Amphibien

*„Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine natürlichen Gewässer. Direkt südlich des Plangebiets angrenzend befindet sich der Welzbach. Die zuvor im Plangebiet vorhandenen Hecken können durchaus opportunistischen Amphibienarten wie Erdkröte (*Bufo bufo*) und Grasfrosch (*Rana temporaria*) als Lebensraum gedient haben. Ein Vorkommen von streng geschützten Amphibienarten kann jedoch aufgrund des Mangels an geeigneten Habitatstrukturen ausgeschlossen werden.“*

Um eine Gefährdung der oben genannten opportunistischen Amphibienarten auszuschließen, sind an den neu erbauten Teichanlagen Ausstiegshilfen für Amphibien anzubringen (V 03). Des Weiteren ist das Betreiben von automatischen Mährobotern zum Schutze von Amphibien und anderen Kleintieren nur am Tage – also außerhalb der Hauptwanderungszeiten von Amphibien- zuzulassen (V 02).“⁴

12.2 Vögel

„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).

Für allgemein häufige Vogelarten 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.

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. Ein für die Maßnahme gut geeigneter Suchbereich befindet sich entlang des Gehölzstreifens rd. 300 m westlich des Plangebiets.

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 von der Anlage einer Heckenreihe für Vögel des Halboffenlandes (C 02).

⁴ IBU Ingenieurbüro für Umweltplanung, Staufenberg; Bebauungsplan „Steinbachmühle“ der Gemeinde Appenheim und 37. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde „Gau-Algesheim“ – Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung, 27.05.2026, Seite 32

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).

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).

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).

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).⁵

12.3 Fledermäuse

„Das Plangebiet weist im Vorzustand durch den Gebäude- und Baumbestand potentiell Habitatsmöglichkeiten 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

⁵ IBU Ingenieurbüro für Umweltplanung, Staufenberg; Bebauungsplan „Steinbachmühle“ der Gemeinde Appenheim und 37. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde „Gau-Algesheim“ – Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung, 27.05.2026, Seite 32-33

und Höhlen sind durch das Installieren von drei Fledermauskästen im Baumbestand innerhalb des Plangebiets zu kompensieren (K 01).⁶

12.4 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.

[...] 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 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).⁷

12.5 Maßnahmenübersicht

12.5.1 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 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.
V 02	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.
V 03	Ausstiegshilfe für Amphibien und Kleintiere 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

⁶ IBU Ingenieurbüro für Umweltplanung, Staufenberg; Bebauungsplan „Steinbachmühle“ der Gemeinde Appenheim und 37. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde „Gau-Algesheim“ – Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung, 27.05.2026, Seite 35

⁷ IBU Ingenieurbüro für Umweltplanung, Staufenberg; Bebauungsplan „Steinbachmühle“ der Gemeinde Appenheim und 37. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde „Gau-Algesheim“ – Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung, 27.05.2026, Seite 35

	<i>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.“⁸</i>

12.5.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

„Folgende artspezifische Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG werden festgelegt:

C 01	Installation von Nisthilfen für den Gartenrotschwanz <i>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.</i> <i>Diese müssen in Gebieten installiert werden, die sich grundsätzlich als Habitat für die Art eignen aber bisher nur einen geringen Anteil an Baumhöhlen vorweisen.</i> <i>Die Installation aller Kästen ist durch eine fachkundige Person zu begleiten.</i>
C 02	Anlage einer Heckenreihe für Arten des Halboffenlandes <i>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.</i> <i>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.</i> <i>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).</i> <i>Der Heckensaum sollte höchstens einen Abstand von 300 m zu anderen Heckenstrukturen aufweisen. Eine Umsetzung in weiträumig intensiv bewirtschaftetem</i>

⁸ IBU Ingenieurbüro für Umweltplanung, Staufenberg; Bebauungsplan „Steinbachmühle“ der Gemeinde Appenheim und 37. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde „Gau-Algesheim“ – Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung, 27.05.2026, Seite 36

	<p><i>Ackerland ist nicht zielführend, da eine Wiederbesiedelung durch die Zielarten ausgeschlossen sein dürfte.</i></p> <p><i>Die dauerhafte Pflege dieser Ausgleichsfläche als Hecke ist sicherzustellen.</i></p> <p><u>Artenliste für eine heimische Hecke</u></p> <p><i>(Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150)</i></p> <table border="0"> <tr> <td><i>Faulbaum*</i></td> <td>-</td> <td><i>Frangula alnus</i></td> </tr> <tr> <td><i>Europ. Pfaffenhütchen*</i></td> <td>-</td> <td><i>Euonymus europaeus</i></td> </tr> <tr> <td><i>Heckenkirsche, Rote*</i></td> <td>-</td> <td><i>Lonicera xylosteum</i></td> </tr> <tr> <td><i>Hundsrose*</i></td> <td>-</td> <td><i>Rosa canina</i></td> </tr> <tr> <td><i>Kreuzdorn*</i></td> <td>-</td> <td><i>Rhamnus cathartica</i></td> </tr> <tr> <td><i>Liguster</i></td> <td>-</td> <td><i>Ligustrum vulgare</i></td> </tr> <tr> <td><i>Roter Hartriegel*</i></td> <td>-</td> <td><i>Cornus sanguinea</i></td> </tr> <tr> <td><i>Schlehe*</i></td> <td>-</td> <td><i>Prunus spinosa</i></td> </tr> <tr> <td><i>Schneeball, Gemeiner</i></td> <td>-</td> <td><i>Viburnum opulus</i></td> </tr> <tr> <td><i>Traubenholunder*</i></td> <td>-</td> <td><i>Sambucus racemosa</i></td> </tr> </table> <p><u>Heister oder Bäume im Zentrum der Hecke:</u></p> <p><i>(Pflanzqualität mind. Sol. / H., 3 x v., 14-16 bzw. Hei. 2 x v., 150-200)</i></p> <table border="0"> <tr> <td><i>Haselnuss*</i></td> <td>-</td> <td><i>Corylus avellana</i></td> </tr> <tr> <td><i>Schwarzer Holunder*</i></td> <td>-</td> <td><i>Sambucus nigra</i></td> </tr> <tr> <td><i>Traubenkirsche, Gew.</i></td> <td>-</td> <td><i>Prunus padus</i></td> </tr> <tr> <td><i>Vogelbeere, Eberesche</i></td> <td>-</td> <td><i>Sorbus aucuparia</i></td> </tr> <tr> <td><i>Weißdorn, Eingrifflicher</i></td> <td>-</td> <td><i>Crataegus monogyna</i></td> </tr> <tr> <td><i>Weißdorn, Zweigriffliger</i></td> <td>-</td> <td><i>Crataegus laevigata</i></td> </tr> </table> <p><i>*besonders wertvoll für Vögel und Insekten</i></p>	<i>Faulbaum*</i>	-	<i>Frangula alnus</i>	<i>Europ. Pfaffenhütchen*</i>	-	<i>Euonymus europaeus</i>	<i>Heckenkirsche, Rote*</i>	-	<i>Lonicera xylosteum</i>	<i>Hundsrose*</i>	-	<i>Rosa canina</i>	<i>Kreuzdorn*</i>	-	<i>Rhamnus cathartica</i>	<i>Liguster</i>	-	<i>Ligustrum vulgare</i>	<i>Roter Hartriegel*</i>	-	<i>Cornus sanguinea</i>	<i>Schlehe*</i>	-	<i>Prunus spinosa</i>	<i>Schneeball, Gemeiner</i>	-	<i>Viburnum opulus</i>	<i>Traubenholunder*</i>	-	<i>Sambucus racemosa</i>	<i>Haselnuss*</i>	-	<i>Corylus avellana</i>	<i>Schwarzer Holunder*</i>	-	<i>Sambucus nigra</i>	<i>Traubenkirsche, Gew.</i>	-	<i>Prunus padus</i>	<i>Vogelbeere, Eberesche</i>	-	<i>Sorbus aucuparia</i>	<i>Weißdorn, Eingrifflicher</i>	-	<i>Crataegus monogyna</i>	<i>Weißdorn, Zweigriffliger</i>	-	<i>Crataegus laevigata</i>
<i>Faulbaum*</i>	-	<i>Frangula alnus</i>																																															
<i>Europ. Pfaffenhütchen*</i>	-	<i>Euonymus europaeus</i>																																															
<i>Heckenkirsche, Rote*</i>	-	<i>Lonicera xylosteum</i>																																															
<i>Hundsrose*</i>	-	<i>Rosa canina</i>																																															
<i>Kreuzdorn*</i>	-	<i>Rhamnus cathartica</i>																																															
<i>Liguster</i>	-	<i>Ligustrum vulgare</i>																																															
<i>Roter Hartriegel*</i>	-	<i>Cornus sanguinea</i>																																															
<i>Schlehe*</i>	-	<i>Prunus spinosa</i>																																															
<i>Schneeball, Gemeiner</i>	-	<i>Viburnum opulus</i>																																															
<i>Traubenholunder*</i>	-	<i>Sambucus racemosa</i>																																															
<i>Haselnuss*</i>	-	<i>Corylus avellana</i>																																															
<i>Schwarzer Holunder*</i>	-	<i>Sambucus nigra</i>																																															
<i>Traubenkirsche, Gew.</i>	-	<i>Prunus padus</i>																																															
<i>Vogelbeere, Eberesche</i>	-	<i>Sorbus aucuparia</i>																																															
<i>Weißdorn, Eingrifflicher</i>	-	<i>Crataegus monogyna</i>																																															
<i>Weißdorn, Zweigriffliger</i>	-	<i>Crataegus laevigata</i>																																															
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</i></p>																																																

	von 3 m anzulegen. Auf eine ausreichende Tiefe zur Überwinterung von 1 m ist zu achten.
C 04	Nistkästen für den Feldsperling Um ein gutes Habitatpotential für den Feldsperling zu erreichen, sind insgesamt 9 Brutplätze durch die Installation von 3 Sperlingskolonie-Kästen innerhalb der festgesetzten Hecke zu schaffen. Die Installation aller Kästen ist durch eine fachkundige Person zu begleiten. Eine entsprechende Dokumentation ist der Naturschutzbehörde vorzulegen.
C 05	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. Die Installation aller Kästen ist durch eine fachkundige Person zu begleiten. Eine entsprechende Dokumentation ist der Naturschutzbehörde vorzulegen ⁹

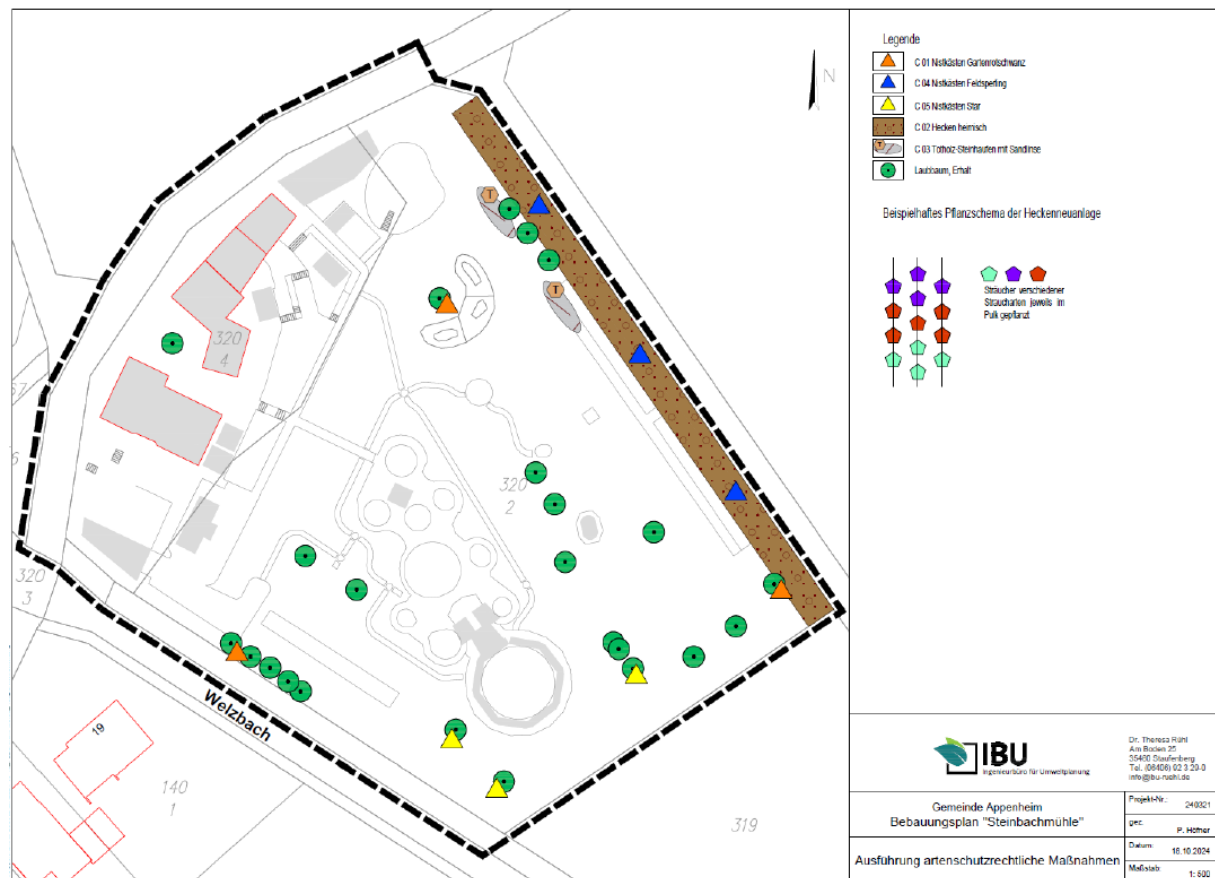


Abbildung 18: Verortung der zu installierenden Nistkästen (C 01, C 04, C 05) sowie der CEF-Maßnahmen C 02 und C 03 Quelle: Ingenieurbüro für Umweltplanung IBU, Staufenberg

⁹ IBU Ingenieurbüro für Umweltplanung, Staufenberg; Bebauungsplan „Steinbachmühle“ der Gemeinde Appenheim und 37. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde „Gau-Algesheim“ – Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung, 27.05.2026, Seite 36-38

12.5.3 Kompensationsmaßnahmen

„Folgende Kompensationsmaßnahmen werden festgelegt:

K 01	<p>Installation von Fledermausquartieren</p> <p>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.“¹⁰</p>
-------------	---

12.5.4 Empfohlene Maßnahmen

„Folgende Maßnahmen werden im Sinne des allgemeinen Artenschutzes empfohlen:

E 01	<p>Vermeidung von Lichtimmissionen</p> <p>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.</p>
E 02	<p>Regionales Saatgut</p> <p>Bei Pflanz- und Saatarbeiten im Plangebiet sollte nur Pflanz- bzw. Saatgut regionaler Herkunft verwendet werden.“¹¹</p>

12.6 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).

¹⁰ IBU Ingenieurbüro für Umweltplanung, Staufenberg; Bebauungsplan „Steinbachmühle“ der Gemeinde Appenheim und 37. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde „Gau-Algesheim“ – Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung, 27.05.2026, Seite 38

¹¹ IBU Ingenieurbüro für Umweltplanung, Staufenberg; Bebauungsplan „Steinbachmühle“ der Gemeinde Appenheim und 37. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde „Gau-Algesheim“ – Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung, 27.05.2026, Seite 38

Ein potentieller Verlust von Quartieren von Fledermäusen oder Vögeln sind entsprechende künstliche Quartiere für Vögel und Fledermäuse auszubringen (K 01, C 01, C 05).¹²

¹² IBU Ingenieurbüro für Umweltplanung, Staufenberg; Bebauungsplan „Steinbachmühle“ der Gemeinde Appenheim und 37. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde „Gau-Algesheim“ – Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung, 27.05.2026, Seite 35-36

I Verzeichnisse

1 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Steinbachmühle“	6
Abbildung 2:	Lage des Plangebietes im Regionalen Raumordnungsplan Rheinessen-Nahe 2014	7
Abbildung 3:	Lage des Plangebietes im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim	8
Abbildung 4:	1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hundertguldenhof“	9
Abbildung 5:	Wirtschaftsweg <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH (Stand 25.04.2024)</i>	10
Abbildung 6:	Wanderweg entlang des Weizbachs (links) und Feldweg östlich des Plangebietes (rechts) <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH (Stand 25.04.2024)</i>	10
Abbildung 7:	Straßen- und Gartenansicht der Hauptgebäude <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH (Stand 25.04.2024)</i>	11
Abbildung 8:	Nebengebäude für den Traktor sowie weitere Maschinen und Werkzeuge <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH (Stand 25.04.2024)</i>	12
Abbildung 9:	Carport- und Stellplatzanlage <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH (Stand 25.04.2024)</i>	12
Abbildung 10:	Sauna- und Whirlpoolanlage <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH (Stand 25.04.2024)</i>	13
Abbildung 11:	Gewächshaus und Freiflächen des Grundstücks <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH (Stand 25.04.2024)</i>	13
Abbildung 12:	Terrassierte Freisitzanlage mit Wasserbecken und Poolanlage <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH (Stand 02.07.2025)</i>	14
Abbildung 13:	Terrassierte Freisitzanlage mit Wasserbecken und Poolanlage <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH (Stand 02.07.2025)</i>	15
Abbildung 14:	Die Liegenschaft „Steinbachmühle“ <i>Quelle: Vermessungsbüro Dipl.-Ing. (FH) Christian Sell (Stand 27.05.2024)</i>	15
Abbildung 15:	Angrenzende Bebauung im Siedlungsbereich der Gemeinde Appenheim <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH (Stand 25.04.2024)</i>	16
Abbildung 16:	Lage der denkmalgeschützten Gesamtanlage im Plangebiet <i>Quelle: Kreisverwaltung Mainz-Bingen, Untere Denkmalschutzbehörde</i>	17
Abbildung 17:	Terrassierte Freisitzanlage mit Wasserbecken, Treppenanlagen und Podesten <i>Quelle: Vermessungsbüro Dipl.-Ing. (FH) Christian Sell (Stand 27.05.2024)</i>	21
Abbildung 18:	Verortung der zu installierenden Nistkästen (C 01, C 04, C 05) sowie der CEF-Maßnahmen C 02 und C 03 <i>Quelle: Ingenieurbüro für Umweltplanung IBU, Staufenberg</i>	37

2 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Flächenbilanz	19
Tabelle 2:	Erfüllung der Voraussetzungen für die Ausnahmeerteilung zur Bauleitplanung in einem Überschwemmungsgebiet	31