



Stadt Wörth am Rhein

Bebauungsplan

„Östlich der Rheinstraße“

nach §13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Teil A: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung gem. §2a Nr. 1 BauGB

Fassung für die Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Entwurf I 05.08.2026



STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG

Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert
Julia C.M. Biwer, M.Sc.
Christine Lange, M.Sc.

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Sitz in Kaiserslautern: alle Partner
Sitz in Mannheim: Peter Riedel

Auftraggeber



Stadtverwaltung Wörth am Rhein
Mozartstraße 2
76744 Wörth am Rhein

Erstellt durch



STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG

Freie Stadtplaner PartGmbH
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert
Julia C.M. Biwer, M.Sc.
Christine Lange, M.Sc.

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Sitz KL: alle Partner | Sitz MA: P. Riedel

Kaiserslautern, im August 2026

INHALTSVERZEICHNIS

ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG GEM. § 2 A NR. 1 BAUGB ...	3
A. ERFORDERNISSE UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB	3
B. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	3
C. ANWENDUNG DER VERFAHRENSVORSCHRIFTEN DES § 13 A BAUGB I.V.M. § 13 BAUGB	3
D. GRUNDLAGEN.....	5
1. Planungsgrundlagen.....	5
2. Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes.....	6
3. Bestandssituation	7
E. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	8
1. Regionaler Raumordnungsplan.....	8
2. Flächennutzungsplan.....	9
F. FACHPLANERISCHE VORGABEN	10
1. Natur- und Artenschutz.....	10
1.1. Schutzgebiete	10
1.2. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung: Mauereidechse (<i>Podarcis muralis</i>)	10
2. Wasserrechtliche Rahmenbedingungen.....	11
3. Niederschlagswasserbewirtschaftung / Wasserhaushalt.....	13
4. Altablagerungen / Altlasten	14
5. Kampfmittelsituation	14
6. Kultur- oder sonstige Sachgüter sowie archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler	15
7. Schalltechnische Situation	15
G. ERLÄUTERUNG DER PLANUNG UND STÄDTEBAULICHEN ZIELSETZUNG.....	17
H. LANDESPFLEGERISCHE BEWERTUNG	17
1. Hinweise zur Anwendung des § 13a BauGB.....	17
2. Bestandssituation und Auswirkungen der Planung auf Natur und Umwelt	18
2.1. Bestandssituation.....	18
2.2. Bewertung des Plangebietes sowie Darstellung der Auswirkungen der Planung auf Natur und Umwelt.....	19
2.3. Zusammenfassende Beurteilung.....	20
3. Landespflegerische Zielvorstellungen.....	20
4. Übernahme der landespflegerischen Zielvorstellungen in den Bebauungsplan.....	21
I. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	21
1. Bebauungsplanrechtliche Festsetzungen	21

1.1.	Art der baulichen Nutzung	21
1.2.	Maß der baulichen Nutzungen	22
1.3.	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche.....	23
1.4.	Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen.....	23
1.5.	Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	23
1.6.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 i. V. m. Nr. 21 BauGB)	23
1.7.	Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen sowie die Art dieser Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)	23
1.8.	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	24
1.9.	Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen.....	27
2.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	29
2.1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	30
2.2.	Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke.....	30
2.3.	Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO	30
3.	Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter	30
J.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	31
1.	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	31
1.1.	Nutzungen.....	31
1.2.	Altlasten	31
1.3.	Radonvorsorge.....	32
1.4.	Starkregenereignisse	34
2.	Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB).....	34
3.	Gestaltung des Ortsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)	35
4.	Belange des Umweltschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).....	35
5.	Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)	35
K.	PLANVERWIRKLICHUNG	35

ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG GEM. § 2 A NR. 1 BAUGB

A. ERFORDERNISSE UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist es Aufgabe der Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist.

Auf dem ehemaligen CJD-Gelände an der Rheinstraße im Ortsbezirk Maximiliansau soll eine städtebauliche Neuregelung durch die Aufstellung eines Bebauungsplans ermöglicht werden. Vorgesehen ist die Ausweisung eines Urbanen Gebiets. Bisher ist der Bereich nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) zu bewerten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 1,3 ha.

B. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Zur Erreichung der obigen Zielsetzung hat der Stadtrat Wörth am Rhein gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.04.2025 die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes „Östlich der Rheinstraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Beauftragt mit der Erstellung des Bebauungsplans wurde das Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern. Die Belange von Natur und Landschaft werden in Form einer landespflegerischen Bewertung, welche in der vorliegenden Begründung integriert ist, berücksichtigt.

C. ANWENDUNG DER VERFAHRENSVORSCHRIFTEN DES § 13 A BAUGB I.V.M. § 13 BAUGB

Die Bebauungsplanänderung „Östlich der Rheinstraße“ soll nach den Vorgaben des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die hier zu beachtenden Kriterien sind nachfolgend dargelegt.

Ein vereinfachtes Verfahren darf nur angewendet werden,

- a) wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.
- b) wenn durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- c) wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen,
- d) wenn keine Anhaltspunkte bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Hierzu ergeht folgende Würdigung:

zu a) Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtgröße von ca. 1,32 ha, die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO in den Geltungsbereichen beträgt damit deutlich unter 20.000 m². Weitere Bebauungsplanungen, die in einem engen sachlichen,

räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der vorliegenden Änderung aufgehoben oder aufgestellt werden, liegen nicht vor.

zu b) Durch die Bebauungsplanänderung werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

zu c) Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.

zu d) Es bestehen weiterhin keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr.1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann daher von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird daher in diesem Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in diesem Verfahren Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Hiernach ist ein Ausgleich nämlich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Der Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung sowie die wegfallende Erforderlichkeit eines landespflegerischen Ausgleichs für die entstehenden Eingriffe entbinden jedoch nicht von der Notwendigkeit der Abwägung der Umweltbelange. Ergänzend wird darauf verwiesen, dass - unabhängig von der Anwendung des § 13 a BauGB - die Artenschutzvorschriften des § 44 BNatSchG immer zu beachten sind.

D. GRUNDLAGEN

1. Planungsgrundlagen

Wesentliche Planungsgrundlagen des Bebauungsplans sind:

- Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Verband Region Rhein-Neckar
- FNP der Stadt Wörth am Rhein, Teilplan Ost Ortsbezirke Wörth und Maximiliansau
- Abfragen von internetgestützten Kartendiensten / Kartenviewern
 - der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, LANIS¹
 - des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz, Wasserportal²
 - des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz, Sturzflutgefahrenkarten³
 - der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler, Kreis Germersheim⁴
 - des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Geoportal Boden⁵
 - des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz, Geologische Radonkarte⁶
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren „Östlich der Rheinstraße“, Koehler & Leutwein, Karlsruhe, Juni 2026
- Wasserhaushaltsbilanz zum Bebauungsplan „Östlich der Rheinstraße“, fmz dr. figlus | mairon | zafiriou | gmbh, Karlsruhe, August 2026
- Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan „Östlich der Rheinstraße“, fmz dr. figlus | mairon | zafiriou | gmbh, Karlsruhe, August 2026
- Baugrunderkundung und Beurteilung der Versickerungsfähigkeit, Ingenieurbüro Roth & Partner, Annweiler, Januar 2026
- Artenschutzrechtliche Voreinschätzung zum Bebauungsplan „Östlich der Rheinstraße“, BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern, Oktober 2025
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung: Mauereidechse, BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern, August 2026
- sowie Erkenntnisse durch Begehungen des Plangebietes.

¹ LANIS unter https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/, abgerufen 08/2025

² Wasserportal Rheinland-Pfalz unter <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/>, abgerufen 08/2025

³ Sturzflutgefahrenkarten Rheinland-Pfalz unter <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte/>, abgerufen 10/2024

⁴ Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, unter <https://gdke.rlp.de/wer-wir-sind/landesdenkmalpflege/anleitungen-antraege-formulare-und-informationen/denkmalliste/>, abgerufen 08/2025

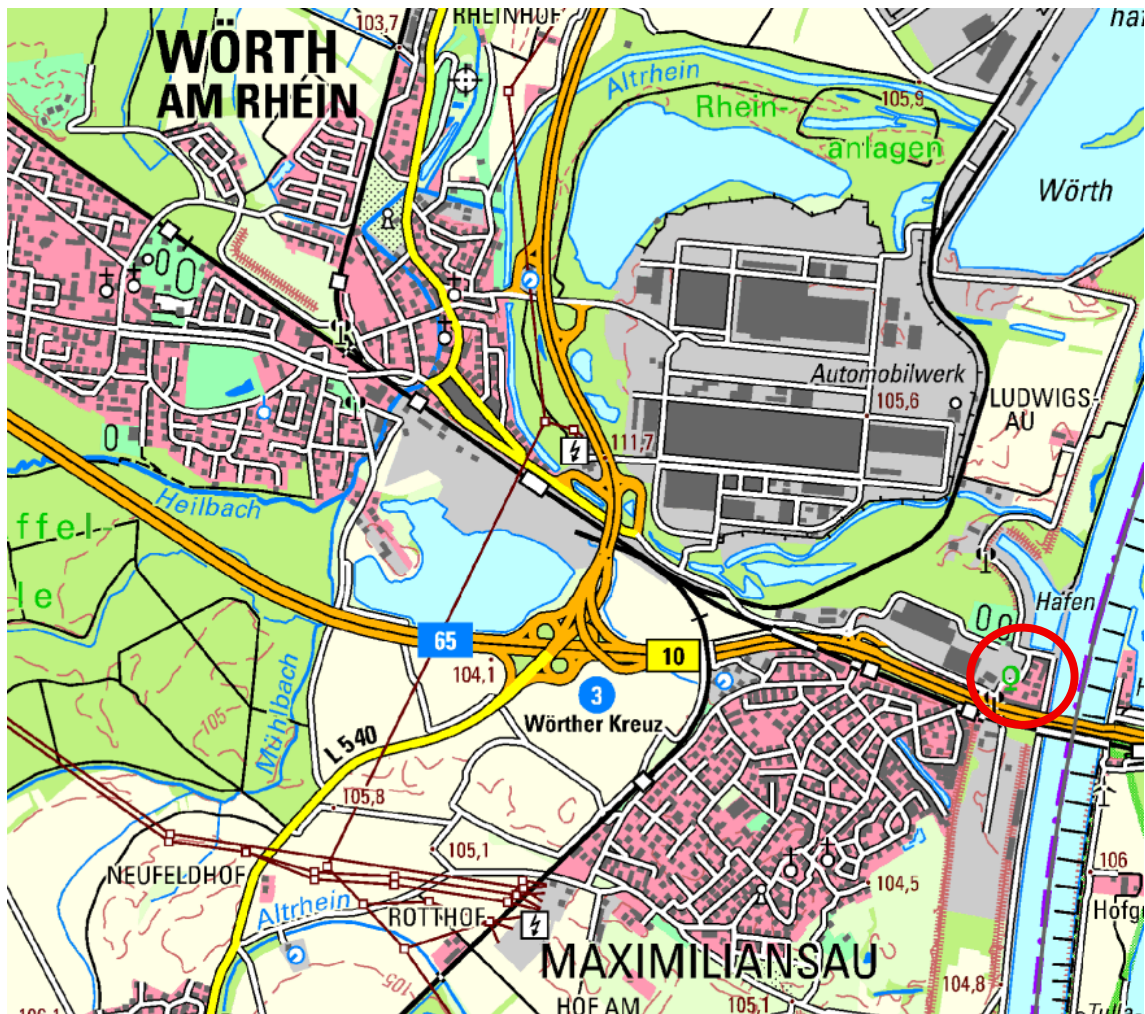
⁵ Geoportal Boden unter https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=19, abgerufen 08/2025

⁶ Geologische Radonkarte unter <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?&applicationId=86183>, abgerufen 03/2023

2. Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes

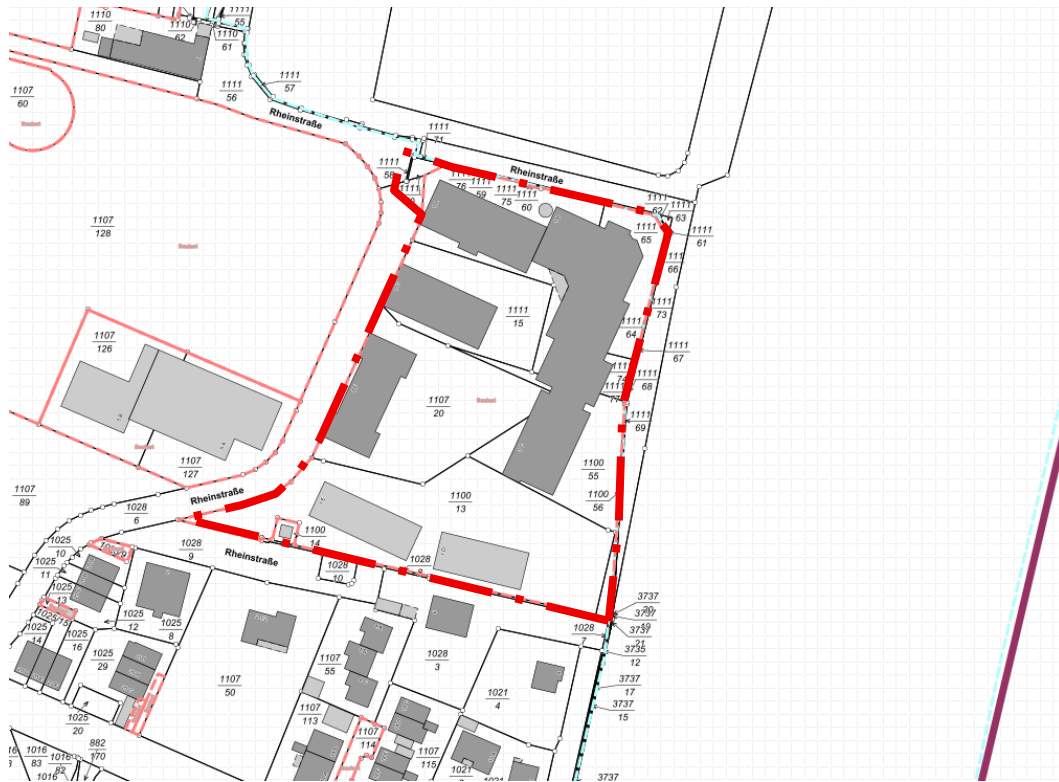
Maximiliansau ist ein Ortsbezirk der Stadt Wörth am Rhein und liegt im Landkreis Germersheim. Das Plangebiet liegt im Nordosten des Ortsbezirks Maximiliansau, östlich der Stadt Wörth am Rhein und wird erschlossen durch die Rheinstraße. Im Westen verläuft der Rhein.

Der ungefähre Standort des Plangebietes ist aus dem nachfolgend abgedruckten Lageplan ersichtlich.



Ungefähre Lage des Plangebietes (rot gekennzeichnet) zur Ortslage von Wörth am Rhein (Quelle: LANIS RLP, eigene Darstellung BBP 07/2025)

Der Geltungsbereich hat eine Größe von etwa 1,32 ha und wird wie folgt abgegrenzt:



Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Östlich der Rheinstraße“ (rot gekennzeichnet) (Quelle: LANIS RLP, eigene Darstellung BBP 07/2025)

Folgende Flurstücke sind vollständig oder teilweise (tlw.) von der Planung betroffen:
Gemarkung Maximiliansau, Flur 0

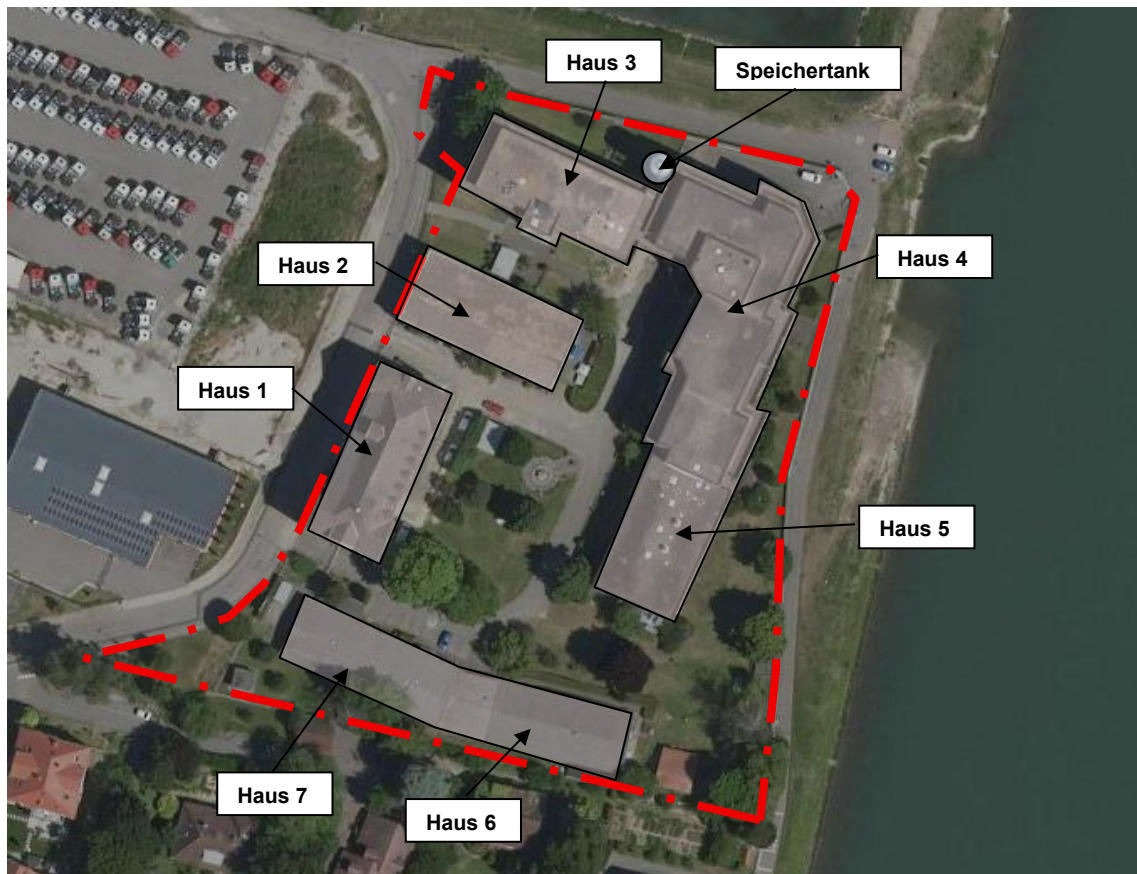
- | | | |
|-----------------|-----------|-----------|
| ▪ 1028/6 (tlw.) | ▪ 1100/55 | ▪ 1111/65 |
| ▪ 1028/8 | ▪ 1100/56 | ▪ 1111/70 |
| ▪ 1028/9 (tlw.) | ▪ 1107/20 | ▪ 1111/74 |
| ▪ 1100/13 | ▪ 1111/15 | ▪ 1111/75 |
| ▪ 1100/14 | ▪ 1111/60 | ▪ 1111/64 |
| ▪ 1111/71 | ▪ 1111/76 | ▪ 1111/77 |

3. Bestandssituation

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das ehemalige CJD-Gelände an der Rheinstraße im Ortsbezirk Maximiliansau, ein stark anthropogen geprägtes Areal direkt am Rhein und in unmittelbarer Nähe zum Hafen Maximiliansau. Das Gelände umfasst insgesamt sieben mehrgeschossige Gebäude, einen Speichertank, mehrere Zuwegungen, Parkplatzenflächen und einen gärtnerisch gestalteten Hof mit verschiedenen Gehölzstrukturen. Die Gebäude sind umgeben durch intensiv gepflegte Rasenflächen.

Im Norden und Osten ist das Plangebiet begrenzt durch eine Deichanlage als Schutzmaßnahme vor Hochwassersituationen des Rheins. Im Westen wird das Gebiet durch die Rheinstraße begrenzt. Im Süden grenzen Wohnbebauungen an.

Die nachfolgende Abbildung stellt die Verortung der einzelnen Gebäude innerhalb des Plangebietes dar:



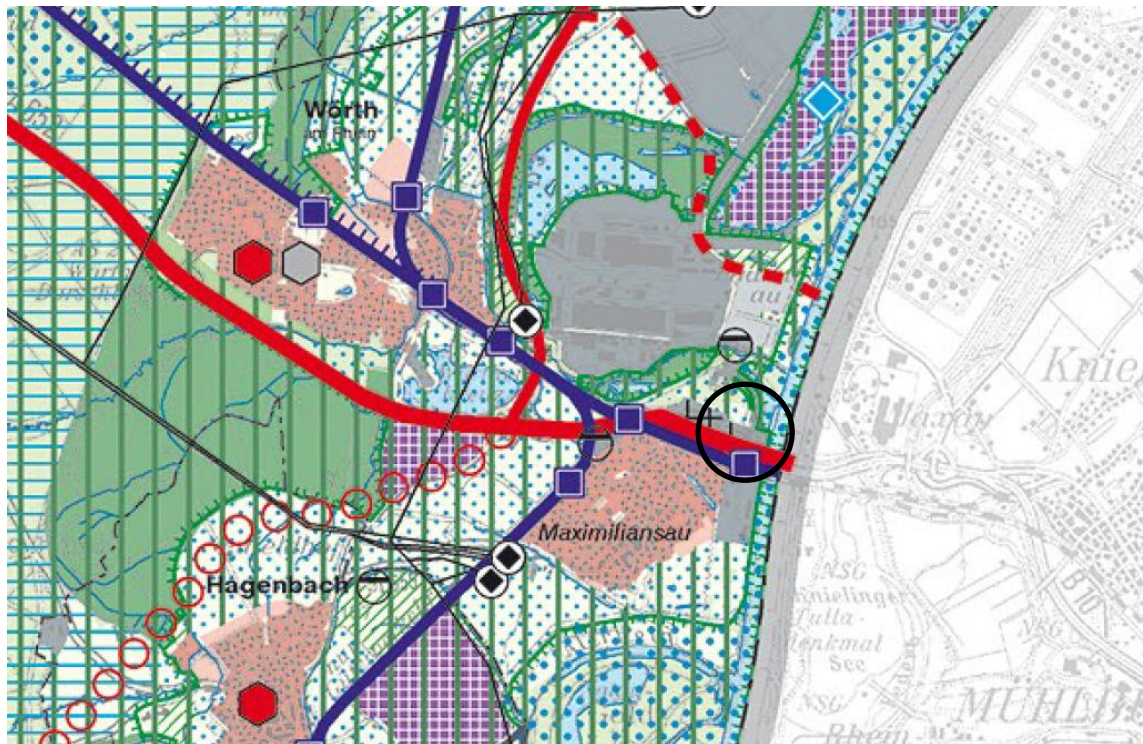
Luftbild des Plangebietes mit Bezeichnung der einzelnen Gebäude (Quelle: LANIS RLP, eigene Darstellung BBP 09/2025)

E. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 8 Abs. 2 BauGB sind die übergeordneten Vorgaben der Raumordnung sowie der vorbereitenden Bauleitplanung bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beachten. Im vorliegenden Fall zählen insbesondere nachfolgend dargestellte Aspekte dazu.

1. Regionaler Raumordnungsplan

Der Regionale Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Metropolregion Rhein-Neckar von 09/2013 weist das Plangebiet als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe aus.



Lage des Plangebietes (schwarz gekennzeichnet) im Regionalen Raumordnungsplan (Quelle: Regionaler Raumordnungsplan der Metropolregion Rhein-Neckar, eigene Darstellung BBP 08/2025)

Die vorliegende Bebauungsplanung berührt weder Vorrangausweisungen noch sonstige flächenbezogene Belange oder textlich formulierte Ziele der Regionalplanung. Somit stehen der Planung keine Vorgaben des regionalen Raumordnungsplanes entgegen.

2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wörth am Rhein stellt den zu überplanenden Bereich als Fläche für Gemeinbedarf dar. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, solange die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wörth am Rhein, Lage des Plangebietes rot gekennzeichnet (eigene Darstellung BBP 08/2025)

F. FACHPLANERISCHE VORGABEN

1. Natur- und Artenschutz

1.1. Schutzgebiete

Für das Plangebiet und dessen Umgebung sind **keine**

- Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, VSG-Gebiete) oder
- Gebiete der Ramsar-Konvention
- Naturschutzgebiete (NSG) nach § 23 BNatSchG,
- Nationalparke, Nationale Naturmonumente nach § 24 BNatSchG,
- Biosphärenreservate nach § 25 BNatSchG,
- Landschaftsschutzgebiete nach § 26 BNatSchG,
- Naturparke nach § 27 BNatSchG,
- Naturdenkmäler (ND) nach § 28 BNatSchG sowie
- Geschützte Landschaftsbestandteile (LB) nach § 29 BNatSchG

ausgewiesen (Quelle: LANIS RLP).

Auswirkungen des Planvorhabens sind demnach nicht zu erwarten.

1.2. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung: Mauereidechse (*Podarcis muralis*)

Da im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Voreinschätzung (BBP 11/2025) zum Bebauungsplan das Vorkommen der Mauereidechse nachgewiesen werden konnte, wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine vertiefende Untersuchung (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung; saP) für diese Artengruppe angesetzt. Die Erhebungen umfassten vier Begehungen im Zeitraum von April bis Mai 2026.

Auf Grundlage der durchgeführten Kartierungen wird die Population der Mauereidechse im Plangebiet auf etwa 40 Tiere geschätzt. Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG wurden entsprechende Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen festgelegt. Diese umfassen insbesondere:

- Ökologische Baubegleitung (ÖBB)
- Zeitliche und räumliche Staffelung der Baumaßnahmen (Einteilung in Bauabschnitte)
- Vergrämung von Reptilien vor Baubeginn:
 - Ziehen der Wurzelstöcke
 - Beseitigung von Versteckplätzen
 - Mähen der Flächen
 - Abräumen von steinigem Material
- Reptiliensichere Abspernung der Bauflächen durch einen temporären Schutzzaun
- Abfangen innerhalb des Reptilienschutzzauns

Da durch die zukünftige Nutzung des Geländes als Urbanes Gebiet nur von einer geringen Gefährdung für die lokale Population auszugehen ist, beschränken sich die genannten Maßnahmen im Wesentlichen auf die Bauphase. Ungeachtet dessen sind innerhalb des Plangebietes zusätzliche geeignete Habitatstrukturen (CEF-Maßnahme) zu schaffen, um den Tieren dauerhaft Lebensraum bereitzustellen.

2. Wasserrechtliche Rahmenbedingungen

Für das Plangebiet und dessen Umgebung sind **keine**

- weiteren überschwemmungsgefährdeten Bereiche,
- Trinkwasserschutzgebiete (TWSG),
- Mineralwasserschutzgebiete sowie
- Heilquellenschutzgebiete

ausgewiesen (Quelle: Geoportal Wasser RLP).

Auswirkungen des Planvorhabens sind demnach nicht zu erwarten.

- Gesetzliche Überschwemmungsgebiete (ÜSG) (festgesetzt)

Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein gesetzlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet des Rheins; RVO: 312-281. Dieses wird nach Westen durch eine Deichanlage begrenzt.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Lage des Plangebietes zu dem Überschwemmungsgebiet sowie zu der Deichanlage.

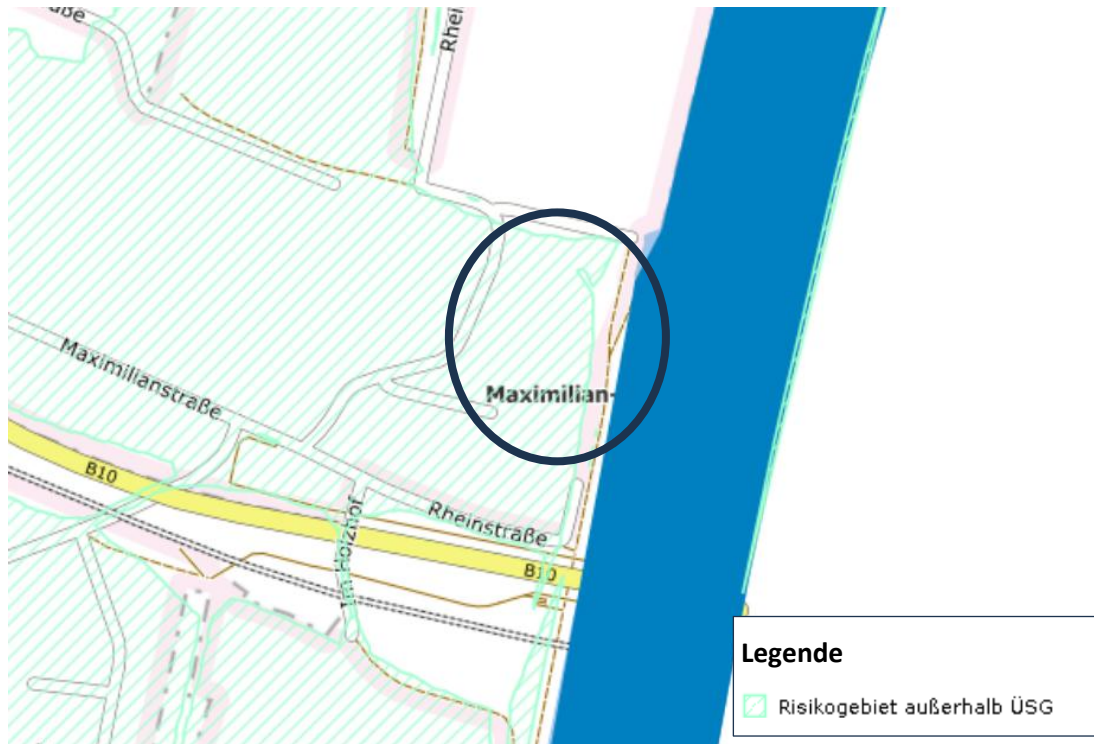


Lage des Plangebietes (schwarz gekennzeichnet) zum nördlich und östlich gelegenen gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet (ÜSG) (Quelle: Geoportal Wasser RLP, eigene Darstellung BBP 07/2025)

- Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Risikogebietes. Auch wenn das Plangebiet, wie oben erläutert, durch eine vorhandene Deichanlage geschützt ist, verbleibt aufgrund der Nähe zum Rhein nach wie vor ein Restrisiko, dass das Gebiet von Überschwemmungen betroffen ist.

Die Lage des Plangebiets innerhalb des Risikogebietes ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.



Lage des Plangebietes (schwarz gekennzeichnet) innerhalb des Risikogebiets (Quelle: Geoportal Wasser RLP, eigene Darstellung BBP 07/2025)

Die Gefährdungsanalyse Hochwasser des Büros fmz dr. figlus | mairon | zafiriou | gmbh, Karlsruhe, die im Rahmen des Entwässerungskonzepts erstellt wurde, kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

Das Plangebiet „Östlich der Rheinstraße“ in Maximiliansau liegt innerhalb eines hochwassergefährdeten Bereichs hinter einer bestehenden Hochwasserschutzmauer am Rhein. Bei einem sogenannten HQ100-Ereignis, also einem statistisch etwa alle 100 Jahre auftretenden Hochwasser, ist das Gebiet als Risikogebiet außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes eingestuft. Die vorhandene Hochwasserschutzmauer ist für Rheinwasserstände bis 106,95 m NHN ausgelegt. Dennoch können im Plangebiet bei einem HQ100 Überflutungstiefen von bis zu etwa 1 m auftreten. Zusätzlich wird auf die Gefahr hoher Grundwasserstände während Rheinhochwassern hingewiesen.

Für ein extremes Hochwasserereignis (HQextrem), das seltener als ein 100-jährliches Ereignis auftritt, werden noch größere Auswirkungen erwartet. Im Plangebiet können Überflutungstiefen von bis zu rund 1,3 m entstehen. Die ermittelte Wasserspiegellage im Gebiet liegt dabei bei 107,04 m NHN, während der Rhein selbst einen Wasserstand von etwa 107,61 m NHN erreichen kann.

Aus wasserrechtlicher Sicht müssen bei der Bauleitplanung insbesondere der Schutz von Menschenleben sowie die Vermeidung erheblicher Sachschäden berücksichtigt werden. Das Konzept weist darauf hin, dass Gebäude und technische Anlagen an das bestehende Hochwasserrisiko angepasst werden sollten. Die Nutzung der Grundstücke soll so gestaltet werden, dass mögliche Hochwasserschäden möglichst vermieden werden.

Das Schadenspotenzial wird vor allem bei extremen Hochwasserereignissen als hoch eingeschätzt. Grund dafür ist die Möglichkeit eines Versagens der Hochwasserschutzmauer, wodurch das gesamte Gebiet überflutet werden könnte. Deshalb wird empfohlen,

insbesondere öffentliche Infrastruktur hochwassersicher auszuführen und Maßnahmen gegen Auftrieb oder das Wegschwemmen von Bauteilen vorzusehen.

Da das Gelände aufgrund bestehender Straßenanschlüsse nicht vollständig auf eine Höhe oberhalb des HQextrem-Niveaus angehoben werden kann, empfiehlt das Gutachten, Gebäudezugänge oberhalb der ermittelten Wasserspiegellage von 107,04 m NHN anzuordnen. Darüber hinaus sollen Gebäude in einer hochwasserangepassten Bauweise errichtet werden, beispielsweise ohne Heizöltanks im Keller, ohne tiefliegende Aufenthaltsräume sowie mit Rückstausicherungen. Auch Außenanlagen sollen so geplant werden, dass sie bei Hochwasser möglichst schadlos bleiben und keine zusätzlichen Gefahren verursachen.⁷

▪ Sturzfluten

Die Gefahr für Sturzfluten im Plangebiet wird seitens des Gutachters keine besonderen Gefährdungen gesehen.

3. Niederschlagswasserbewirtschaftung / Wasserhaushalt

Durch das Büro fmz dr. figlus | mairon | zafiriou | gmbh, Karlsruhe wurden im August 2026 eine Wasserhaushaltsbilanz und ein Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan „Östlich der Rheinstraße“ vorgelegt.

Zusammenfassend kommt der Gutachter zu folgenden Ergebnissen:

„Mit dem vorliegenden Entwässerungskonzept wurden alle Aspekte der Niederschlagsentwässerung beleuchtet, um die weiteren erforderlichen Planungsleistungen in die Wege zu leiten.“

Aufgrund der belasteten Bodenauffüllung sowie der relativ hohen Grundwasserstände können Versickerungsanlagen voraussichtlich nicht umgesetzt werden. Auch eine Direkteinleitung in den Rhein ist in Hinblick auf Hochwasserzeiten kritisch zu sehen.

Es empfiehlt sich deswegen, das anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und auf 5 l/(s*ha) gedrosselt in den Mischwasserkanal in der Rheinstraße einzuleiten. Die Größe, Lage und Art der aufgrund der Einleitungsbeschränkung erforderlichen Rückhalteräume ist im Zuge der Grundstücksplanung festzulegen.

Gemäß dem Überflutungsnachweis sind auf den Grundstücken weitere Rückhaltevolumina z.B. in Grünflächen, Parkplätzen, etc. zu generieren, um im Falle eines 30-jährlichen Regenereignisses das anfallende Niederschlagswasser schadlos auf dem Grundstück zurückzuhalten. Diese Rückhaltevolumina können zusätzlich für Starkregenereignisse genutzt werden.

Die in der Wasserhaushaltsbilanz geforderten Verdunstungsbeete können bei entsprechender Planung als Rückhaltevolumina angerechnet werden.

Alle Entwässerungsanlagen sind so zu bauen, dass sie auftriebssicher sind und im Falle von Überflutungen oder bei Hochwasser weder beschädigt werden noch selbst Beschädigungen verursachen.

Sofern alle Flächen in den städtischen Kanal entwässern, ist keine qualitative Behandlung des Niederschlagswassers erforderlich. Bei der Herstellung von Versickerungsanlagen oder Direkteinleitungen in ein Oberflächengewässer ist aufgrund der Belastungskategorie II für Hof- und Verkehrsflächen eine Vorbehandlung erforderlich.

⁷ Vgl. Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan „Östlich der Rheinstraße“, fmz dr. figlus | mairon | zafiriou | gmbh, Karlsruhe, August 2026, S. 7ff

Im weiteren Projektverlauf sind mehrere Genehmigungen einzuholen:

Im Zuge der Baugenehmigung ist ein Entwässerungsgesuch nach DIN 1986-100 für den Bau sämtlicher Entwässerungsanlagen (Schmutzwasser, Niederschlagswasser) zu stellen.

Im Falle von Versickerungsanlagen oder Einleitungen in ein Oberflächengewässer ist eine Wasserrechtliche Genehmigung nach §9 WHG und §28 LWG erforderlich.“⁸

4. Altablagerungen / Altlasten

Durch das Ingenieurbüro Roth & Partner wurde im Januar 2026 eine Baugrunderkundung durchgeführt. Dabei wurden an mehreren Stellen im Plangebiet Rammkernsondierungen durchgeführt und die entnommenen Proben als Mischprobe analysiert.

Der Gutachter kommt dabei zu folgendem Ergebnis:

„Die Mischprobe MP 1 der Auffüllungen mit > 10 Vol.-% mineralische Fremdbestandteile ist gemäß EBV, Anhang 1, Tabelle 3, anhand der Materialwerte aus der Gesamtfraktion BM-F zu beurteilen.

Für die Mischprobe MP 1 wurde bei der Untersuchung des Gesamtfraktion nach EBV ein erhöhter PAK-Gehalt von 43,5 mg/kg festgestellt. Damit ergibt sich für die Probe MP 1 eine Einstufung in die Materialklasse > BM-F3.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass insbesondere in den kiesigen Auffüllungen im Bereich von RKS 1 und RKS 4 Anteile von Schlacke festgestellt wurden. Diese könnten einen möglichen Einfluss auf die erhöhten PAK-Gehalte haben.“⁹

Nach Rücksprache mit dem Gutachter lässt sich in diesem Zusammenhang feststellen, dass beim Wirkungspfad Boden – Grundwasser keine Gefährdung erkennbar ist. Auch für die Wirkungspfade Boden – Mensch und Boden – Nutzpflanze ist aus Sicht des Gutachters keine Gefährdung zwingend ableitbar, sofern geeignete Maßnahmen im Rahmen der Bauausführung getroffen werden.

Sollten bei Baumaßnahmen weitere Verunreinigungen oder Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die zuständige Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz umgehend zu informieren.

5. Kampfmittelsituation

Durch das Ingenieurbüro Roth & Partner wurde im Januar 2026 eine Baugrunderkundung durchgeführt. Bezüglich Kampfmittel kommt der Gutachter zu folgendem Ergebnis:

„Entsprechend der DIN 18299 ist im Hinblick auf die vorhandene Kampfmittelsituation eine Aussage des Auftraggebers in der Leistungsbeschreibung zu treffen.

Bei einer Nichtfreigabe durch den Kampfmittelräumdienst sind entweder Untersuchungen zur Kampfmittelsituation (z.B. entsprechende Freimessungen) vor der Ausführung der eigentlichen Bauarbeiten durch den AG zu veranlassen. Alternativ hat der AG in der Leistungsbeschreibung auf die vorhandene Situation hinzuweisen, so dass im Zuge der geplanten Bauarbeiten geeignete Maßnahmen eingeplant werden können.

⁸ Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan „Östlich der Rheinstraße“, fmz dr. figlus | mairon | zafiriou | gmbh, Karlsruhe, August 2026, S. 22f

⁹ Baugrunderkundung und Beurteilung der Versickerungsfähigkeit, Ingenieurbüro Roth & Partner, Anweiler, Januar 2026, S. 9f

Nach Aussage des Auftraggebers liegt im Plangebiet unter Berücksichtigung einer Luftbildauswertung eine potenzielle Kampfmittelbelastung vor. Aufgrund der Kampfmittelverdachtssituation wurden Kampfmittelfreimessungen für die Erkundungspunkte durchgeführt.

Die Freimessungen der Erkundungspunkte zeigten hierbei keine Auffälligkeiten. Die Freimessungen der Erkundungspunkte gelten nur für den Bereich der Rammkernsondierungen und bedingen keine generelle Freigabe des Baufeldes.“¹⁰

6. Kultur- oder sonstige Sachgüter sowie archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler

Für das Plangebiet sind keine archäologischen Grabungsschutzgebiete oder kultur- und naturhistorisch bedeutsame Böden ausgewiesen.^{11 12}

Im Rahmen der Beteiligung weist die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesdenkmalpflege daraufhin, dass sich das Plangebiet in der Nähe mehrerer Westwall-Anlagen befindet. Daher besteht der Verdacht, dass sich bislang unbekannte Bestandteile des Westwalls innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden können. Entsprechende Hinweise zur frühzeitigen Anzeige und gutachterlichen Begleitung der Erdarbeiten sowie das Vorgehen beim Antreffen von Funden wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Weiterhin wird in den Textfestsetzungen auf die gesetzliche Verpflichtung zur Meldung von Befunden an die Denkmalschutzbehörde sowie auf die Mitteilung der Ergebnisse der Kampfmittelräumung an die GDKE hingewiesen.

Sollten dennoch während der Bauphase Funde zu Tage treten, so besteht eine gesetzliche Verpflichtung zur Meldung an die zuständige Behörde.

Auch Kleindenkmäler wie Grenzsteine sind zu berücksichtigen und dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

7. Schalltechnische Situation

Zur Bewertung der schalltechnischen Situation wurde durch das Büro Koehler & Leutwein, Karlsruhe im Juni 2026 eine schalltechnische Untersuchung vorgelegt. Hier wurden die Einwirkungen auf das Plangebiet durch Verkehrslärm, Gewerbelärm sowie Sportanlagenlärm betrachtet. Zusammenfassend kommt der Gutachter zu folgenden Ergebnissen:

„Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Östlich der Rheinstraße“ in Wörth am Rhein wurde unter Berücksichtigung des Straßen- und Schienenverkehrslärms, des bestehenden und zukünftigen Gewerbelärms sowie des Sportanlagenlärms eine schalltechnische Untersuchung aufgestellt. Die zu erwartenden Lärmemissionen und -immissionen wurden entsprechend geltenden Richtlinien berechnet und nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung), der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) sowie der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) beurteilt.

¹⁰ Baugrunderkundung und Beurteilung der Versickerungsfähigkeit, Ingenieurbüro Roth & Partner, Anweiler, Januar 2026, S. 15

¹¹ <https://gdke.rlp.de/wer-wir-sind/landesdenkmalpflege/anleitungen-antraege-formulare-und-informationen/denkmalliste/>, abgerufen 08/2025

¹² Geoportal Boden unter https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=19, abgerufen 08/2025

Verkehrslärm

Es ergeben sich innerhalb des Plangebietes erhöhte aber noch verträgliche Belastungen durch Verkehrslärm im mittleren abgeschirmten und nördlichen Bereich des Plangebietes für urbane Gebiete und einer hohen bis sehr hohen Belastung durch Verkehrslärm an den nach Süden orientierten Fassaden der südlichsten Gebäude im Plangebiet im Tages- und Nachtzeitraum, bei denen teilweise die Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung überschritten werden. Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind aus bautechnischen und verfahrenstechnischen Gründen nicht an der Bundesstraße einsetzbar, weshalb passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind, um unzumutbare Belastungen zu vermeiden.

Es wurde im Schallgutachten nachgewiesen, dass ein Abrücken mit den südlichsten Gebäuden von den Verkehrslärmemittenten nur sehr geringfügige Verbesserungen für die Beurteilungspegel an den Fassaden erzielt. An den hoch belasteten Fassaden sind passiven Lärmschutzmaßnahmen in Form von entsprechend gedämmten Außenbauteilen sowie Grundrissorientierungen erforderlich, um noch verträgliche Wohnverhältnisse zu erreichen.

Aufgrund des Mehrverkehrs des Bauvorhabens und zukünftige Reflexionen durch Gebäudekörper im südlichen Bereich des Plangebietes werden erstmals die Grenzwerte der 16. BImSchV und teilweise der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung an einzelnen Bestandsgebäuden südlich des Plangebietes überschritten. Bezüglich dieses Bereichs ist daher eine erhöhte Abwägungsrelevanz im Bebauungsplanverfahren angezeigt. Es sind Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplanverfahren festzusetzen, um den Einfluss der Mehrbelastung durch das Plangebiet auf die umliegende Bebauung zu begrenzen. Vorschläge für die Festsetzung von schallabsorbierenden Wandmaterialien werden getroffen.

In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass die Untersuchung von Schifffahrtslärm im Gutachten nicht durchgeführt wurde, da davon ausgegangen wurde, dass hierdurch keine maßgebliche Beeinträchtigung für das Plangebiet entsteht. Schiffsgeräusche treten nach Auskunft des Gutachters meist als zeitlich begrenztes Ereignis beim Vorbeifahren auf, breiten sich über Wasser anders aus und werden von Menschen meist als weniger störend empfunden sofern keine zusätzlichen Betriebsgeräusche durch z.B. Be- und Entladen entstehen. Im vorliegenden Fall ist der Verkehrslärm durch Straßenverkehr und Schiene in jedem Fall maßgeblicher.

Gewerbelärm

Durch den Gewerbelärm der Betriebsanlagen im Umfeld des Plangebietes zeigt sich das Bild einer verträglichen Belastung durch Gewerbelärmemissionen.

Sportanlagenlärm

Die Ergebnisse zeigen, dass es bei der Berücksichtigung des Sportanlagenlärms zu keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte an den geplanten Gebäuden im Plangebiet und an den Bestandsgebäuden im Umfeld an Werktagen kommt.

Bei Umsetzung der im Gutachten empfohlenen und später beschriebenen Maßnahmen bestehen aus schallschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen das Planvorhaben.“¹³

¹³ Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren „Östlich der Rheinstraße“, Koehler & Leutwein, Karlsruhe, Juni 2026, S. 39f

Die schalltechnischen Konflikte sind damit unter Zugrundelegung der genannten Maßnahmen im Bebauungsplan bewältigt.

G. ERLÄUTERUNG DER PLANUNG UND STÄDTEBAULICHEN ZIELSETZUNG

Die wesentliche Zielsetzung der hier vorliegenden Planung ist es, für den Bereich des ehemaligen CJD-Geländes ein Baurecht zu schaffen, welches eine nachhaltige und zukunftsfähige Nutzung des Areals auch über den baulichen Bestand hinaus zulässt, die den künftigen Nutzern und deren Nutzungsbedürfnissen gerecht wird (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB).

Dabei soll der Bebauungsplan eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Konflikte mit der benachbarten Bebauung bzw. Nutzung, eine Beeinträchtigung von Landschaftspotentialen und negative Auswirkungen auf die gesamtörtliche und städtebauliche Entwicklung sollen verhindert bzw. minimiert werden.

Bei der Durchführung des Bebauungsplanes sind daher insbesondere folgende städtebauliche Planungsziele zu berücksichtigen:

- Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB),
- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB),
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB),
- Vorgaben zur Gestaltung baulicher Anlagen zum Erreichen gestalterischer Grundprinzipien bei geringstmöglicher Einschränkung der individuellen Gestaltungsvorstellungen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB),
- Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sollen durch gezielte Maßnahmen vermieden bzw. auf das notwendige Minimum reduziert werden (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB),
- die baurechtliche Sicherung der gemeindlichen Vorstellungen zur zukünftigen Entwicklung des Gebietes (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).

H. LANDESPFLEGERISCHE BEWERTUNG

1. Hinweise zur Anwendung des § 13a BauGB

Die Anwendung des § 13a BauGB ermöglicht es, von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4c BauGB abzusehen. Die Belange des Umweltberichtes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB sind allerdings nach wie vor darzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen, wobei eine Pflicht zur Kompensation möglicher erheblicher Auswirkungen auf Natur und Landschaft nicht besteht, da Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidungen erfolgt oder zulässig gelten.

Gleichwohl wird eine Berücksichtigung der landespflegerischen Zielvorstellungen - soweit dies im Rahmen der Realisierung des Vorhabens möglich ist - sowie eine Integration

der vorgeschlagenen landespflegerischen / grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet in den Bebauungsplan empfohlen.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass – unabhängig von der Anwendung des § 13a BauGB – die Artenschutzvorschriften des § 44 BNatSchG immer zu beachten sind.

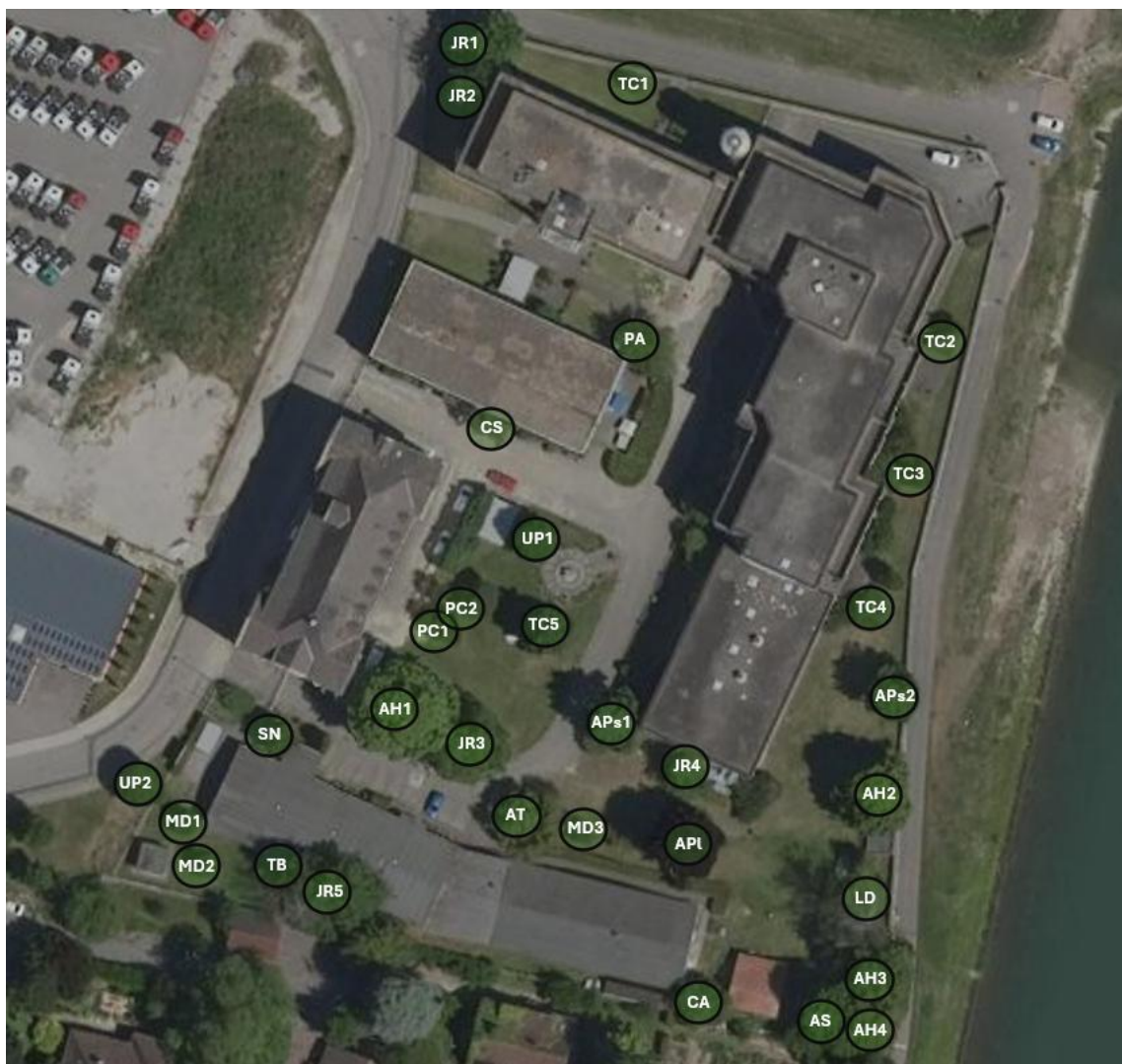
2. Bestandssituation und Auswirkungen der Planung auf Natur und Umwelt

2.1. Bestandssituation

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein stark anthropogen geprägtes Areal direkt am Rhein und in unmittelbarer Nähe zum Hafen Maximiliansau. Das Gelände umfasst insgesamt sieben mehrgeschossige Gebäude, einen Speichertank, mehrere Zuwegungen, Parkplatzflächen und einen gärtnerisch gestalteten Hof mit verschiedenen Gehölzstrukturen. Die Gebäude sind umgeben durch intensiv gepflegte Rasenflächen.

Im Norden und Osten ist das Plangebiet begrenzt durch eine Deichanlage als Schutzmaßnahme vor Hochwassersituationen des Rheins. Im Westen wird das Gebiet durch die Rheinstraße begrenzt. Im Süden grenzen Wohnbebauungen an.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die vorhandenen Baumarten innerhalb des Plangebietes. Heckenstrukturen und kleinere Ziergehölze wurden dabei nicht berücksichtigt.



Bäume innerhalb des Plangebietes (Quelle: BBP 09/2025)

Kürzel	Art	Kürzel	Art
AH	Rosskastanie (<i>Aesculus hippocastanum</i>)	LD	Lärche (<i>Larix decidua</i>)
API	Spitz-Ahorn (<i>Acer platanoides</i>)	MD	Apfel (<i>Malus domestica</i>)
APs	Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	PA	Vogel-Kirsche (<i>Prunus avium</i>)
AS	Silber-Ahorn (<i>Acer saccharinum</i>)	PC	Dreh-Kiefer (<i>Pinus contorta</i>)
AT	Tataren-Ahorn (<i>Acer tataricum</i>)	SN	Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)
CA	Hasel (<i>Corylus avellana</i>)	TB	Eibe (<i>Taxus baccata</i>)
CS	Japanische Blütenkirsche (<i>Cerasus serrulata</i>)	TC	Winter-Linde (<i>Tilia cordata</i>)
JR	Walnuss (<i>Juglans regia</i>)	UP	Sibirische Ulme (<i>Ulmus pumila</i>)

2.2. Bewertung des Plangebietes sowie Darstellung der Auswirkungen der Planung auf Natur und Umwelt

Schutzgut Arten und Biotope:

Naturnahe, ungestörte Lebensräume sind aufgrund der stark anthropogen überprägten Flächen nicht vorhanden. Dennoch stellen die im Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen und Gebäude zum Teil geeignete **Brutstätten** für Vogelarten sowie **Quartierplätze** (Sommerquartier) für Fledermäuse dar. Dementsprechend sind Vermeidungsmaßnahmen zu treffen, um das Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG abwenden zu können.

Bei den durchgeführten Begehungen im August/September 2025 konnten **Mauereidechsen** im Plangebiet nachgewiesen werden. Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgte im Frühjahr 2026 eine vertiefende Untersuchung im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP). Die Ergebnisse der saP sowie die hieraus abgeleiteten Maßnahmen zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG sind in Kapitel 1.2 sowie in der Anlage „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung: Mauereidechse“ dargestellt.

Des Weiteren befindet sich innerhalb des Plangebietes ein Silber-Ahorn mit einem Stammumfang von 350 cm, welcher Merkmale eines Biotopbaumes mit Totholzpotenzial aufweist. Da aus diesem Grund ein Vorkommen **holzbewohnender Käferarten** nicht ausgeschlossen werden kann, ist der Silber-Ahorn zum Erhalt festzusetzen, um auch hier das Eintreten von Verbotstatbeständen zu vermeiden.

Vorkommen sonstiger planungsrelevanter Arten oder Artengruppen können aufgrund der Standortverhältnisse mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Die vorhandenen Gehölzstrukturen sind möglichst zu erhalten und während der Bautätigkeiten zu schützen.

Schutzgut Fläche:

Die Fläche ist in weiten Teilen versiegelt oder teilversiegelt. Lediglich die intensiv gepflegten Rasenflächen mit den Gehölzen sind unversiegelt. Im Rahmen der Planung ist

eine Neuversiegelung bisher unversiegelter Fläche zu erwarten. Die Neuversiegelung sollte auf ein notwendiges Maß begrenzt werden.

Schutzgüter Boden/Wasser:

Im Bereich der bestehenden Bebauung und Versiegelung ist von stark veränderten und nicht mehr natürlichen Bodenverhältnissen auszugehen. Weitestgehend natürliche Bodenverhältnisse befinden sich im Bereich der Rasenflächen und in den mit Gehölzen bestandenen Bereichen. Im Rahmen der Planung ist eine Neuversiegelung bisher unversiegelter Fläche zu erwarten. Die Neuversiegelung sollte auf ein notwendiges Maß begrenzt werden, um weitere Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser vermeiden zu können.

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen. Dennoch sind durch die geplante Neuversiegelung bisher nicht vollversiegelter Bereiche Auswirkungen auf die Niederschlagsversickerung zu erwarten.

Schutzgut Luft/Klima:

Aufgrund der bestehenden Versiegelung und Bebauung weist die Fläche bereits eine thermische Belastung auf. Die Nähe zum Rhein sowie die vorhandenen Gehölzstrukturen innerhalb des Plangebietes wirken dem entgegen. Im Rahmen der Planung sollten die vorhandenen Gehölzstrukturen möglichst erhalten bleiben und während der Bautätigkeiten geschützt werden. Weiterhin sollten Maßnahmen zur Verbesserung des Mikroklimas durchgeführt sowie eine Durchlüftung des Gebietes von seitens des Rheins weiterhin ermöglicht werden.

Schutzgut Ortsbild:

Ein direkter Bezug des Plangebietes zur freien Landschaft besteht aufgrund der Lage nicht. Die vorhandenen Gehölzstrukturen des Plangebietes tragen zu einem abgerundeten Ortsbild und einer Durchgrünung bei. Dementsprechend sollten die vorhandenen Gehölzstrukturen in die Planung einbezogen werden bzw. Neupflanzungen zur Durchgrünung des Plangebietes vorgesehen werden.

2.3. Zusammenfassende Beurteilung

Die Fläche ist durch die ehemalige Nutzung bereits stark anthropogen vorgeprägt. Erhebliche Auswirkungen im Rahmen der vorliegenden Planung beschränken sich weitestgehend auf den Verlust von bisher unversiegelten Bereichen sowie der vorhandenen Gehölzstrukturen und möglicher Teillebensräume im Bereich der Bestandsgebäude. Ausgehend von der Bewertung des Plangebietes sowie Darstellung der Auswirkungen der Planung auf Natur und Umwelt sind alle genannten Schutzgüter betroffen. Dementsprechend sind Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in den Festsetzungen zum Bebauungsplan vorgesehen.

Bezüglich der zu erwartenden Beeinträchtigungen auf planungsrelevante Arten und der daraus hervorgehenden Vermeidungsmaßnahmen sei auf die Artenschutzrechtliche Voreinschätzung (BBP 10/2025) zu dem hier vorliegenden Bebauungsplan verwiesen.

3. Landespflegerische Zielvorstellungen

Trotz der fehlenden Pflicht zur Kompensation möglicher erheblicher Auswirkungen auf Natur und Landschaft sollten gleichwohl die nachfolgend formulierten landespflegerischen / grünordnerischen Maßnahmen im Rahmen des Planvorhabens Berücksichtigung finden, um wertvolle Strukturen dauerhaft zu erhalten, ein Mindestmaß an

Begrünung im Gebiet zu gewährleisten sowie Aspekte des Klimaschutzes und der Klimaanpassung aufzugreifen:

- Erhalt und Schutz wertvoller Grünstrukturen,
- Begrenzung der Neuversiegelung auf ein unbedingt notwendiges Maß,
- Ausschluss von Kies- und Schottergärten,
- Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung,
- Ausbringen von Nist- / Fledermauskästen sowie Insektenhotels,
- Begrünung der Grundstücke vorzugsweise mit heimischen Vogel- und Insektennährgehölzen,
- Herstellung von Totholz-Lesestein-Kombinationen; möglichst unter Verwendung gerodeter Gehölze aus dem Plangebiet
- Dach- und Fassadenbegrünung,
- Ergreifen von baulichen und sonstigen technischen Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung erneuerbarer Energieträger.

4. Übernahme der landespflegerischen Zielvorstellungen in den Bebauungsplan

Die Übernahme der Landespflegerischen Zielvorstellungen erfolgt durch die Aufnahme folgender Punkte in den Bebauungsplan:

- Festsetzung einer wasserdurchlässigen Bauweise von Stellplätzen und Zufahrten,
- Festsetzung einer Dachbegrünung,
- Festsetzung zum Erhalt von Einzelbäumen,
- Festsetzung zur Begrünung und Entwicklung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen,
- Festsetzung zum Thema Artenschutz
- Aufnahme von Hinweisen zum Thema Arten- und Klimaschutz,
- Aufnahme von Pflanzlisten.

I. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Im Folgenden werden die Festsetzungen des Bebauungsplans näher erläutert.

1. Bebauungsplanrechtliche Festsetzungen

1.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung zur Schaffung eines vielfältigen und durchmischten Wohnquartiers werden der Bereich gemäß § 6a BauNVO als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt.

Die Festsetzung leitet sich nicht aus dem Flächennutzungsplan ab. Dieser stellt den Bereich als Fläche für den Gemeinbedarf dar. Im Sinne der Öffnung der Entwicklungsfähigkeit des Geländes empfiehlt sich das Urbane Gebiet als Nachfolgenutzung, da es dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, dient. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Damit ist der angestrebte Nutzungsmix planungsrechtlich entsprechend den Zielen der Stadt Wörth am Rhein gut abgedeckt.

Westlich der Fläche befinden sich gewerbliche Flächen, im Süden überwiegend Wohnnutzung, insofern stellt die Ausweisung sicher, dass ein Übergang zwischen den benachbarten Nutzungen stattfindet.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans bilden einen Zulässigkeitsrahmen, der den Regelungen des § 6a BauNVO entspricht. Abweichungen von den regelmäßig zulässigen Nutzungen nach § 6a BauNVO erfolgen nicht.

Bezüglich der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden Vergnügungsstätten komplett ausgeschlossen. Dies begründet sich aus der Tatsache, dass das im Geltungsbereich bestehende CJD als schutzwürdige Einrichtung auch weiterhin im Plangebiet verbleiben wird. Auch erfolgt der Ausschluss, um einen Trading-Down-Effekt im Gebiet zu verhindern, bei dem auch die Umgebung mittelfristig an Qualität verliert.

Ebenso vollständig ausgeschlossen werden Tankstellen, weil sie der Eigenart des Gebiets widersprechen und an ihre Standorte Anforderungen zu stellen sind, die im gesamtörtlichen Kontext an anderer Stelle besser befriedigt werden können.

1.2. Maß der baulichen Nutzungen

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dem Standort angepasste bauliche Entwicklung schaffen.

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Grundflächenzahlen (GRZ) sowie die Beschränkung der Höhenentwicklung.

1.2.1. Grundflächenzahl (GRZ)

Die in der Planzeichnung eingetragene Grundflächenzahl von 0,6 für die Teilbereiche des MU liegt unterhalb des Orientierungswert in § 17 BauNVO von 0,8. Angesichts der kleinteiligen Struktur im Süden sowie dem Anspruch, auch innerhalb des Gebiets vorhandene Freiflächen möglichst zu erhalten, wird diese Festsetzung als städtebaulich angemessen angesehen.

Die in der Planzeichnung eingetragene zulässige maximale Grundfläche darf auf Grundlage des § 19 Abs. 4 BauNVO jeweils durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50%, maximal jedoch bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden, was einer Übernahme der Bestimmungen der BauNVO entspricht. Weiter gehende Versiegelungen werden aus städtebaulicher Sicht nicht empfohlen.

1.2.2. Höhe baulicher Anlagen / Anzahl der Vollgeschosse

Die Beschränkung der Höhenentwicklung erfolgt im MU 1 durch Festsetzung der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen, um das Gebäude in seiner bestehenden Kubatur zu erhalten.

Die Begriffe „Traufhöhe“ und „Firsthöhe“ sowie der entsprechende Höhenbezug werden in den Textfestsetzungen zur eindeutigen Bestimmtheit der getroffenen Vorschriften definiert.

In den Gebieten MU 2 und MU 3 erfolgt die Beschränkung der Höhenentwicklung durch die in der Planzeichnung eingetragene maximale Anzahl der Vollgeschosse. Dabei wird zur kleinteiligen Bebauung im Süden hin (MU 3) aus Gründen der Bewahrung der Maßstäblichkeit eine Bebauung mit maximal 3 Vollgeschossen festgesetzt; Staffelgeschosse müssen hier im Süden um mindestens 3,0 m zurückspringen. Dies bedeutet, dass zusätzlich zu den 3 Vollgeschossen noch ein Nicht-Vollgeschoss entstehen kann, das als Staffelgeschoss im Süden um mindestens 3,0 m zurückspringen muss.

Für den übrigen Bereich (MU 2) sind maximal 5 Vollgeschosse zulässig, wodurch ein hohes Maß an Flexibilität für eine spätere Entwicklung vorhanden ist.

1.3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

In den Bereichen MU 1 und MU 3 wird die offene Bauweise festgesetzt.

Innerhalb des Bereichs MU 2 gilt die abweichende Bauweise a wie folgt: Analog zur offenen Bauweise gilt der allseitige Grenzabstand. Abweichend hiervon darf an die vordere Grundstücksgrenze angebaut werden. Gebäudelängen von über 50 m werden zugelassen. Hierdurch wird eine hohe Ausnutzbarkeit und Flexibilität gewährleistet.

1.4. Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen

Mit der Festsetzung zu Stellplätzen und Garagen wird gewährleistet, dass nicht die gesamten Freiflächen für den ruhenden Verkehr genutzt werden und ein Mindestmaß an grünordnerischer Qualität entstehen bzw. erhalten werden kann.

1.5. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Der Anschluss an die bestehende Straßenverkehrsfläche erfolgt durch die in der Planzeichnung eingetragenen Straßenbegrenzungslinie entlang der Rheinstraße. Interne Erschließungsflächen werden nicht festgesetzt. Die innere Erschließung erfolgt nach Einteilung der Grundstücke durch entsprechende Baulasten. Eine Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für innerhalb des Gebiets befindliche Leitungen ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht möglich, da die zukünftige Parzellierung noch nicht bekannt ist und die Hinterlieger noch nicht definiert werden können.

1.6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 i. V. m. Nr. 21 BauGB)

Für die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches bestehenden 20-kV-Mittelspannungskabelleitungen wird zugunsten des Betreibers ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Dieses befindet sich an der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs sowie im Südwesten angrenzend an die Fläche für Versorgungsanlagen (hier Leitung selbst außerhalb des MU, daher nicht dargestellt, lediglich das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird dargestellt, da es das MU tangiert).

1.7. Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen sowie die Art dieser Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

Aufgrund der Gefährdungslage durch Hochwasser und in Abstimmung mit der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz wurde festgelegt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Errichtung von Kellergeschossen nicht zulässig ist.

Vor diesem Hintergrund wurde im Bebauungsplan ebenfalls festgesetzt, dass Gebäude durch Bauvorsorgestrategien in hochwasserangepasster Bauweise zu errichten sind. Im Rahmen der Baugenehmigung sind die Vorsorgemaßnahmen seitens des privaten Bauherrn nachzuweisen. Eine Konkretisierung der Festsetzung durch bestimmte Maßnahmen wird im vorliegenden Fall als nicht zielführend angesehen.

Da das Gelände aufgrund bestehender Straßenanschlüsse nicht vollständig auf eine Höhe oberhalb des HQextrem-Niveaus angehoben werden kann, wird weiterhin

empfohlen, Gebäudezugänge oberhalb der ermittelten Wasserspiegellage von 107,04 m NHN anzuordnen.

1.8. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

1.8.1. Maßnahme M1 – Wasserdurchlässige Beläge (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Ziel ist, die Eingriffswirkung so gering wie möglich zu halten. Zum Schutz des Bodens und Grundwassers sind daher Zufahrten und Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten, sodass die ortsnahe Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht wird.

1.8.2. Maßnahme M2 – Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Begrünte Dächer führen nachweislich zu einem verbesserten Kleinklima, fördern die Regenwasserrückhaltung, das Innenraumklima, die Dämmwirkung der Dachhaut und deren Lebensdauer. Die meisten dieser Effekte korrelieren mit dem ganzheitlichen Konzept einer nachhaltigen und klimaangepassten Baulandentwicklung.

Sämtliche Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis 15° Neigung) von Haupt- und Nebengebäuden ab einer Größe von 10 m² sind im gesamten Plangebiet zu begrünen.

Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Bereich M2* ist zu mindestens 50% zu begrünen. Hintergrund ist die planerische Absicht, hier eine Dachterrasse zuzulassen.

1.8.3. Maßnahme M3 – Erhalt von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die auf der Fläche M3 vorhandenen Einzelbäume sind in ihrer Form und Anlage nicht nur ortsbildprägend, sondern dienen dem Biotopverbund als hochwertiges Trittsteinbiotop entlang des Rheins, verbessern die ökologische Durchgängigkeit im urbanen Raum, fördern die Biodiversität und bieten gleichzeitig eine bereits ausgeprägte Durchgrünung des Plangebietes. Weiterhin verbessern die Bäume aufgrund ihrer entsprechenden Ausprägung das Mikroklima durch Schattenwurf, Verdunstungskühle, Feinstaubfilter und Windschutz. Auch der Wasserhaushalt und der Boden profitieren von dem Erhalt der Bäume, da sie die Bodenstruktur verbessern und die Versickerung von Regenwasser fördern. Gleichzeitig wirken sich die Bäume positiv auf das Wohlbefinden der AnwohnerInnen aus und können lärmindernd wirken.

Aus diesem Grund sind die dort ansässigen Bäume dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

1.8.4. Maßnahme M4/CEF – Herstellung von Totholz-Lesestein-Kombinationen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Anlage von Totholz-Lesestein-Kombinationen mit angrenzenden Sandlinsen dient der Schaffung strukturreicher Mikrohabitate, insbesondere für die im Gebiet vorkommende Mauereidechse. Die Kombination aus Totholz und Lesesteinen bietet geeignete Versteck-, Überwinterungs- und Sonnenplätze, während die Sandlinsen als Eiablagehabitate und Lebensraum für Insekten fungieren und damit auch das Nahrungsangebot verbessern.

Die Herstellung der Strukturen erfolgt vor Beginn der Baumaßnahmen durch die Grundstückverwaltungsgesellschaft der Stadt Wörth am Rhein (GVG Wörth GmbH), während die dauerhafte Pflege durch den späteren Eigentümer des Baugebiets MU 2 sicherzustellen ist.

Die Herstellung der Totholz-Lesestein-Kombinationen erfolgt vor den geplanten Bau-
maßnahmen, damit die neuen Habitate bereits während der Bauphase von den Tieren
als Rückzugsräume angenommen werden können.

Die Verwendung von locker geschichtetem, naturbelassenem Material sowie die sonnige
und trockene Lage entsprechen den Habitatansprüchen der Art. Das extensive Pflege-
regime der umliegenden Flächen sichert zusätzlich ein dauerhaft gutes Nahrungs- und
Strukturangebot.

Insgesamt trägt die Maßnahme zur funktionalen Ergänzung von Ersatzhabitaten und zur
Stabilisierung der lokalen Population der Mauereidechse bei sowie zur ökologischen
Aufwertung des Plangebiets.

1.8.5. Maßnahme M5 – Ausschluss von Kies- und Schottergärten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die gärtnerische Gestaltung und Bepflanzung von Freiflächen sowie der Ausschluss
nicht grüner Pflanzenabdeckungen wirken sich nicht nur positiv auf ökologische Vielfalt,
Klimaklima und Ortsbild aus, sondern schaffen auch natürlichen Retentionsraum und er-
höhen dabei das Wohlbefinden der dort lebenden und arbeitenden Menschen vor Ort.

1.8.6. Maßnahme M6 – Anlage von Verdunstungsbeeten

Die Festsetzung der Anlage von Verdunstungsbeeten innerhalb des Gebiets dient der
Verbesserung der Wasserhaushaltsbilanz. Verdunstungsbeete tragen zur Wasserre-
tentation bei, indem sie Regenwasser effizient speichern und über Verdunstung wieder an
die Atmosphäre abgeben. Dies vermindert die Belastung der Abwassersysteme und die
Gefahr von Oberflächenabfluss bei Starkregenereignissen.

Zudem unterstützen Verdunstungsbeete die Biodiversität in urbanen Räumen und leis-
ten einen Beitrag zur Artenvielfalt in Städten.

Verdunstungsbeete sind seitlich und nach unten abgedichtete Beete, die das zugeführte
Wasser sammeln, speichern und über die in den Beeten gepflanzte Vegetation als Ver-
dunstung abgeben. Die Bepflanzung ist so zu wählen, dass sie eine hohe Verdunstungs-
rate aufweist und für Einstauflächen mit wechselfeuchtem Standort geeignet ist. Im All-
gemeinen ist dies eine Mischung aus Gräsern und Stauden, die zusätzlich den ästheti-
schen Anforderungen gerecht werden können. Das Beet weist kein oder nur ein geringes
Gefälle in der Oberfläche auf. Ein Überlauf schützt vor Überflutung. Für funktionierende
Verdunstungsbeete werden an 1 m² Beet ca. 7 m² abflusswirksame Fläche angeschlos-
sen. Die Dimensionierung erfolgt über den Spitzenabflussbeiwert. Die Beete sind ca.
100 cm tief in rechteckigem oder trapezförmigem Profil auszubilden, um ein ausreichen-
des Wasserspeichervolumen für längere Trockenzeiten bereitzustellen. Ein lageweiser
Aufbau aus Grobschlag (Wasserspeicher), Kapillarkblock aus Lehm, Pflanzsubstrat, ggfs.
Verteilerschicht bei punktuellen Wasserzuläufen und humoser Nährstoffschicht sorgen
für die optimale Versorgung der Pflanzen mit Wasser und einen großen Wasserrückhalt.
Der Zulauf kann sowohl oberirdisch über Zuleitungsrinnen oder breitflächig als auch un-
terirdisch über frostsicher verlegte Rohrleitungen erfolgen. Auch der Überlauf kann so-
wohl oberirdisch als auch unterirdisch erfolgen. Alternative Bauweisen sind möglich. Die
Verdunstungsanlagen sind zu pflegen und instand zu halten.¹⁴

¹⁴ Vgl. Wasserhaushaltsbilanz zum Bebauungsplan „Östlich der Rheinstraße“, fmz dr. figlus | mairon |
zafiriou | gmbh, Karlsruhe, August 2026, S. 16

Bezüglich der Umsetzung wurden im Rahmen der Wasserhaushaltsbilanz verschiedene Szenarien durchgespielt:

„Um dem Schutz des natürlichen Wasserhaushaltes Genüge zu tun, ist für jedes Grundstück eine der nachfolgenden Varianten planerisch und baulich umzusetzen:

Variante 1:

Es sind Verdunstungsbeete in der Größe von mindestens 5 % der befestigten Grundstücksfläche (Berechnung ohne Abflussbeiwert) herzustellen. Für die Fläche „Zufahrt“ ist die gesamte befestigte Fläche an Verdunstungsbeete anzuschließen.

Variante 2:

Alternativ können in MU2, MU2* und MU3 extensiv begrünte Retentionsdächer (mind. 15 cm Aufbauhöhe, mind. Gras-Kraut-Begrünung, Kombination mit Solaranlage ist möglich) eingesetzt werden. Neben dieser Maßnahme sind Verdunstungsbeete in der Größe von mindestens 3% der befestigten Grundstücksfläche (Berechnung ohne Abflussbeiwert) herzustellen. Für MU1 und die Fläche „Zufahrt“ kommt nur Variante 1 in Frage. (...)

Beide Varianten tun damit dem Verschlechterungsverbot des Wasserhaushaltsgesetzes Genüge.

Mit der Übernahme der vorgenannten Maßnahmen in den Bebauungsplan wird das in der Wasserhaushaltsbilanz erstellte Modell wiedergegeben, welches dem Verschlechterungsverbot des Wasserhaushaltsgesetzes Rechnung trägt.“¹⁵

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans hat sich die Stadt Wörth dafür entschieden, Variante 1 festzusetzen. Sofern in einem Bauantragsverfahren nachgewiesen werden kann, dass die erforderliche Verdunstungsleistung auf anderem Wege gewährleistet wird, kann von den im vorherigen Abschnitt getroffenen Festsetzungen zur Anlage von Verdunstungsbeeten abgewichen werden, beispielsweise durch Umsetzung von Variante 2.

1.8.7. Maßnahme M7 – Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen

Um trotz der angestrebten Nachverdichtung im innerstädtischen Bereich einen ausreichenden Anteil an qualitätvollen Grünstrukturen zu sichern, werden die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen zur Begrünung festgesetzt. Ziel ist es, vorhandene Freiraumstrukturen zu erhalten, aufzuwerten und funktional in die zukünftige Nutzung einzubinden sowie negative Auswirkungen der baulichen Verdichtung auf Mikroklima und Naturhaushalt zu minimieren.

Die Begrünung mit standortgerechten Gehölzen dient dabei der Sicherung und Weiterentwicklung der innergebietslichen Durchgrünung sowie der ökologischen Strukturvielfalt. Bestehende und neu entstehende Grünflächen übernehmen wichtige Funktionen für das Lokalklima (insbesondere Kühlung und Verdunstung), die Luftqualität sowie als Lebensraum für Tiere im urban geprägten Umfeld. Kleinflächige Restbereiche werden ergänzend als begrünte Flächen (z. B. Nutzrasen) ausgebildet, um eine durchgehende Vegetationsbedeckung sicherzustellen.

Die Entwicklung extensiver Gräser-Kräuter-Flächen östlich MU 2 erfolgt insbesondere im Zusammenhang mit dem Vorkommen der Mauereidechse und der Schaffung von Ersatzhabitaten im räumlichen Umfeld. Die Flächen verbessern das Nahrungsangebot

¹⁵ Wasserhaushaltsbilanz zum Bebauungsplan „Östlich der Rheinstraße“, fmz dr. figlus | mairon | zafiriou | gmbh, Karlsruhe, August 2026, S. 22f

sowie die Habitatqualität und tragen zur funktionalen Einbindung der Ersatzlebensräume bei.

Durch die extensive Pflege sowie den Verzicht auf Düngemittel und Pflanzenschutzmittel wird eine artenreiche, strukturreiche Vegetation gefördert. Insgesamt trägt die Festsetzung zur Stärkung des Naturhaushalts, zur Biodiversität sowie zu einer klimatisch wirksamen und nachhaltigen Siedlungsentwicklung bei.

1.9. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen

Zur Bewertung der schalltechnischen Situation wurde durch das Büro Koehler & Leutwein, Karlsruhe im Juni 2026 eine schalltechnische Untersuchung vorgelegt. Hier wurden die Einwirkungen auf das Plangebiet durch Verkehrslärm, Gewerbelärm sowie Sportanlagenlärm betrachtet. Bei der Beurteilung der schalltechnischen Situation mit dem Ziel der Definition geeigneter Maßnahmen kommt der Gutachter zu folgenden Ergebnissen:

Auswirkungen Verkehrslärm auf die geplanten Nutzungen im Plangebiet

Die Ergebnisse der Schallausbreitungsberechnung für Verkehrslärm zeigen das Bild einer erhöhten aber noch verträglichen Belastung durch Verkehrslärm im mittleren abgeschirmten und nördlichen Bereich des Plangebietes für urbane Gebiete und einer hohen bis sehr hohen Belastung durch Verkehrslärm an den nach Süden orientierten Fassaden der südlichsten Gebäuden im Plangebiet im Tages- und Nachtzeitraum. Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind aus bautechnischen und verfahrenstechnischen Gründen nicht an der Bundesstraße einsetzbar, weshalb passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind, um unzumutbare Belastungen zu vermeiden.

Es wurde im Schallgutachten nachgewiesen, dass ein Abrücken mit den südlichsten Gebäuden von den Verkehrslärmemitteln nur sehr geringfügige Verbesserungen für die Beurteilungspegel an den Fassaden erzielt. An den hoch belasteten Fassaden sind daher passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von entsprechend gedämmten Außenbauteilen sowie Grundrissorientierungen erforderlich, um noch verträgliche Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

Außenwohnbereiche, die einem regelmäßigen und dauerhaften Aufenthalt dienen und damit als schutzbedürftig gelten, sind zur Gewährleistung einer ungestörten Kommunikation über kurze Distanzen bei Beurteilungspegeln infolge des Verkehrslärms von mehr als 62 dB(A) im Tageszeitraum (BVerwG Urt. V. 16.03.2006 – 4 A 1075.04) durch bauliche Schallschutzmaßnahmen zu schützen. Dies ist im Bebauungsplan entsprechend festzusetzen.

Die geplanten südlichen Gebäuderiegel schirmen den Geräuscheintrag von B 10 und Bahnlinie auf den mittleren und nördlichen Bereich deutlich ab. Damit kein bedingtes Baurecht für die Bebauung festgelegt werden muss, sind für die anderen Baukörper die Schalldämmmaße der Außenbauteile bei freier Schallausbreitung zu dimensionieren.

Auswirkungen Verkehrslärm der zusätzlichen Nutzungen auf das Umfeld

Aufgrund des Mehrverkehrs des Bauvorhabens und zukünftige Reflexionen durch Gebäudekörper im südlichen Bereich des Plangebietes werden erstmals die Grenzwerte der 16. BImSchV und teilweise die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung an einzelnen Bestandsgebäuden südlich des Plangebietes überschritten.

Durch die zusätzliche Verkehrserzeugung und Reflexionen ergeben sich im Umfeld teilweise maßgebliche Steigerungen von mehr als 2,1 dB(A) bei gleichzeitiger

Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV oder das Ansteigen der Fassadenpegel auch nur in geringem Umfang von bereits sehr hoch belasteten Gebäudefassaden über 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts. Bezüglich dieses Bereichs ist daher eine erhöhte Abwägungsrelevanz im Bebauungsplanverfahren angezeigt. Es sind Schallschutzmaßnahmen zu treffen, um den Einfluss der Mehrbelastung durch das Plangebiet auf die umliegende Bebauung zu begrenzen.

Auswirkungen Gewerbelärm auf die geplanten Nutzungen im Plangebiet

Die Ergebnisse der Schallausbreitungsberechnung für den Gewerbelärm der Betriebsanlagen im Umfeld des Plangebietes zeigen das Bild einer verträglichen Belastung durch Gewerbelärmemissionen.

Auswirkungen Sportanlagenlärm auf die geplanten Nutzungen im Plangebiet

Die Ergebnisse zeigen, dass es bei der Berücksichtigung des Sportanlagenlärms zu keinen Überschreitungen in allen untersuchten Zeiträumen kommt.

Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen Verkehrslärm im Bebauungsplan

Zur Gewährleistung zumutbarer Lärmverhältnisse in schutzbedürftigen Räumen innerhalb der Gebäude sind Verkehrslärmschutzmaßnahmen in Form von entsprechend gedämmten Außenbauteilen vorzusehen und planrechtlich im Bebauungsplan festzusetzen.

Die Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan erfolgt anhand der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau), 2018-01. Die festzusetzenden maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 ergeben sich dabei grundsätzlich aus dem maßgeblichen „Außenlärmpegel“, der sich nach der DIN 4109 definitionsgemäß für den Tageszeitraum aus dem Beurteilungspegel mit einem Additionszuschlag von 3 dB(A) für Verkehrslärm zur Berücksichtigung der Freifeldkorrektur ergibt. Für den Nachtzeitraum ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel aus dem Beurteilungspegel mit einem Additionszuschlag von 3 dB(A) und einem Zuschlag von 10 dB(A) auf die Beurteilungspegel des ungünstigeren Nachtzeitraums. Der Beurteilungspegel für Schienenverkehr ist aufgrund der Frequenzzusammensetzung von Schienenverkehrsgeräuschen pauschal um 5 dB zu mindern. Weitere Abschirmungen werden nicht berücksichtigt. Der Gutachter geht bei der Berechnung von einer freien Schallausbreitung aus.

Es ergeben sich im Plangebiet bei freier Schallausbreitung maßgebliche Außenlärmpegel von 65 bis 70 dB(A) (Lärmpegelbereich IV) im nördlichen Bereich und von 70 bis 75 dB(A) (Lärmpegelbereich V) im südlichen Bereich, bei denen aus Gründen des Lärmschutzes hohe bis sehr hohe Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen gegeben sind.

Aus diesem Grund werden folgende Maßnahmen im Bebauungsplan erforderlich:

- Festsetzungen zu Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen / Maßgebliche Außenlärmpegel
- Festsetzungen zu Fenstern von Schlaf- oder Aufenthaltsräumen
- Anordnung von schalltechnischen Maßnahmen bei Außenwohnbereichen
- Schallabsorbierende Fassade Baufelder MU 3

Die festgesetzten Maßnahmen resultieren aus der Untersuchung unterschiedlicher Szenarien. Zunächst ist festzustellen, dass die Weiterentwicklung des Gebiets insbesondere vor dem Hintergrund der seitens des Gesetzgebers sowie auch der Stadt Wörth selbst zu präferierenden Innenentwicklung geschieht, um weitere Außenentwicklungen soweit

wie möglich zu beschränken. Trotz der bestehenden schalltechnischen Vorbelastung (insbesondere aufgrund des Verkehrslärms durch die Bundesstraße) wird der Entwicklung des Bestandsgebietes seitens der Stadt Wörth in der Abwägung Vorrang eingeräumt. Durch geeignete Schallschutzmaßnahmen können die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden. Die Weiterentwicklung innerhalb des Siedlungsbestandes entspricht dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, vermeidet zusätzlichen Flächenverbrauch im Außenbereich, nutzt vorhandene Infrastruktur und trägt zu einer nachhaltigen und flächensparenden Siedlungsentwicklung bei. Eine Verlagerung der Entwicklung auf bislang unbebaute Flächen würde demgegenüber zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft sowie höhere Erschließungsaufwendungen verursachen.

Es wurde sodann geprüft, ob aktive Lärmschutzmaßnahmen möglich sind. Da die maßgebliche Immissionsquelle die nahe gelegene Bundesstraße ist, sind aus bautechnischen und verfahrenstechnischen Gründen aktive Maßnahmen hier aus Gründen einer ökonomisch und bauzeitlich tragfähigen Lösung nicht möglich, weshalb passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind, um unzumutbare Belastungen zu vermeiden.

Es wurde weiterhin im Schallgutachten geprüft, ob ein weiteres Abrücken der südlichsten Gebäude von den Verkehrslärmemittenten geeignet ist. Jedoch wurde deutlich, dass hierdurch nur sehr geringfügige Verbesserungen für die Beurteilungspegel an den Fassaden erzielt werden können. Insofern wurde hiervon abgesehen.

An den hoch belasteten Fassaden sind passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von entsprechend gedämmten Außenbauteilen sowie Grundrissorientierungen erforderlich, um noch verträgliche Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

Für die südlich angrenzende Bestandslage wurde geprüft, inwieweit sich die durch das Plangebiet selbst ergebenden Schallreflexionen durch geeignete schallabsorbierende Maßnahmen reduzieren lassen, was der Fall ist.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Das Erscheinungsbild des Baugebietes wird nicht nur durch die planungsrechtlichen Vorgaben, wie beispielsweise die Straßenführung, die Stellung der Baukörper und die Begrünung geprägt sein. Vielmehr haben die Gestaltung des Einzelbaukörpers und der Umgang mit dem Gelände ebenfalls Einfluss auf das städtebauliche Gesamtbild. Daher kommt dem einzelnen Bauherrn und Architekten eine hohe Eigenverantwortung im Umgang mit der durch deren Planung beeinflussten Umgebung zu.

Die Stadt Wörth am Rhein wird durch die Regelung des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 Landesbauordnung (LBauO) jedoch in die Lage versetzt, in gewissen Grenzen Einfluss auf die Baugestaltung zu nehmen. Gestalterische Festsetzungen in Bebauungsplänen sind dann zulässig, wenn sie dazu dienen, ästhetisch unerwünschte Erscheinungen oder Beeinträchtigungen der Harmonie von Orts- und Landschaftsbild fernzuhalten, soweit dieses auf sachgerechten Erwägungen beruht und wenn dabei eine angemessene Abwägung der (privaten) Interessen des Einzelnen und der Belange der Allgemeinheit erkennbar ist.

Die vorgesehenen örtlichen Bauvorschriften stellen einen angemessenen Kompromiss zwischen den wirtschaftlichen Bedürfnissen an die Grundstücksnutzung einerseits und andererseits dem öffentlichen Interesse an einer stadtgestalterischen Integration des Plangebietes in das bauliche Umfeld dar. Es werden nur diejenigen Festsetzungen getroffen, die aus städtebaulichen Gründen mindestens erforderlich und von elementarem

Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebiets sind. Insbesondere wird dabei der Grundsatz des eigenverantwortlichen Umgangs mit Grund und Boden gewürdigt.

2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Es gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Dachformen und Dachneigungen. Das Bestandsgebäude im Baufeld MU 1 soll in seiner jetzigen Form erhalten bleiben, insofern wird auch ein am Bestand angelehntes geneigtes Dach festgesetzt. Die übrigen Bereiche MU 2 und MU 3 umfassen Gebäude, die im Bestand zwar erhalten werden können, jedoch eröffnet der Bereich auch Perspektiven für eine zukünftige Neubebauung mit höherer Ausnutzung. Hier sind Flachdächer sowie geneigte Dächer bis max. 15° zulässig, was den Bauherrn Gestaltungsspielräume sichert, ohne die angrenzende Bebauung negativ zu beeinträchtigen.

Für untergeordnete Gebäudeteile sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen gelten die festgesetzten Dachneigungen nicht, um hier entsprechende Gestaltungsfreiheiten zu bieten.

Abweichend hiervon werden in den Baufeldern MU 3 auch Mansarddächer zugelassen, sofern das Unterdach (der untere steilere Dachteil) eine Mindestneigung von 70° aufweist. Für das Oberdach (oberer flacherer Dachteil) gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Dachneigungen.

Es gilt auch hier weiterhin die oben festgesetzte Pflicht zur Dachbegrünung von Haupt- und Nebengebäuden ab einer Größe von 10 m² im gesamten Plangebiet (Landespflege Maßnahme M2).

Die Mindestneigung von 70° ist erforderlich, damit bei einem durchschnittlichen Gebäude ein projizierter Oberdach Anteil von ca. 80% verbleibt, der dann zu begrünen ist.

Die Mansarddächer bieten die Möglichkeit, zu dem südlich angrenzenden Bestandsgebiet einen harmonischeren Übergang zu gestalten.

2.2. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke

Die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, unversiegelt zu lassen und landschaftspflegerisch bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Hierdurch sollen freiraumgestalterische Qualitäten gesichert werden.

2.3. Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO

Für das Plangebiet werden in den Bebauungsplan Regelungen zu Stellplätzen integriert, deren Regelungsinhalt an den im Plangebiet vorherrschenden örtlichen Verhältnissen angelehnt ist. Es kommt hier zum Tragen, dass das Plangebiet durch seinen guten ÖPNV-Anschluss eine verkehrsgünstige Lage im Umfeld aufweist. So ist der S-Bahnhalt Wörth Maximiliansau nur ca. 350 Meter Fußweg vom Plangebiet entfernt.

Im Sinne der Verhältnismäßigkeit soll die Stellplatzverpflichtung daher an die gegebenen Verhältnisse im Gebiet angepasst werden. Für den gesamten Geltungsbereich wird demnach pro Wohneinheit mindestens ein Stellplatz festgesetzt.

3. Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter

Empfehlungen und Hinweise, die aufgrund der mangelnden Ermächtigungsgrundlage nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden, jedoch zum Verständnis der getroffenen Festsetzungen beitragen oder über den „eigentlichen“

Bebauungsplan hinausgehende wichtige Informationen liefern, wurden als unverbindliche Hinweise im Nachgang zu den Textfestsetzungen abgedruckt.

J. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 2a Abs. 1 BauGB) sind, entsprechend dem Stand des Verfahrens, wesentliche Auswirkungen der Planung darzulegen.

Der vorliegende Bebauungsplan leistet in diesem Zusammenhang einen wesentlichen Beitrag für ein verträgliches Nebeneinander der konkurrierenden Nutzeransprüche. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung ermöglicht werden. Insbesondere nachfolgend beschriebene wesentliche Auswirkungen (Belange) wurden bisher ermittelt und sind wie folgt in die Planung eingestellt worden.

1. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

1.1. Nutzungen

Die vorliegende Bauleitplanung soll dafür sorgen, dass die Bevölkerung bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Bedingungen vorfindet. Daher wurde bei der Planung darauf geachtet, dass Baugebiete einander so zugeordnet wurden, dass gegenseitige Beeinträchtigungen vermieden oder durch geeignete Maßnahmen vermieden oder verringert wurden. Diesem Grundsatz entspricht die vorliegende Planung des Baugebietes.

Bezüglich der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden Vergnügungsstätten komplett ausgeschlossen. Dies begründet sich aus der Tatsache, dass das im Geltungsbereich bestehende CJD als schutzwürdige Einrichtung auch weiterhin im Plangebiet verbleiben wird. Auch erfolgt der Ausschluss, um einen Trading-Down-Effekt im Gebiet zu verhindern, bei dem auch die Umgebung mittelfristig an Qualität verliert.

Zur Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Belastungen sowie auch der vom Plangebiet auf seine Umgebung ausgehenden Emissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, nach deren Ergebnissen verschiedene schalltechnische Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen sind. Die schalltechnische Thematik ist damit bewältigt.

1.2. Altlasten

Durch das Ingenieurbüro Roth & Partner wurde im Januar 2026 eine Baugrunderkundung durchgeführt. Dabei wurden an mehreren Stellen im Plangebiet Rammkernsondierungen durchgeführt und die entnommenen Proben als Mischprobe analysiert.

Der Gutachter kommt dabei zu folgendem Ergebnis:

„Die Mischprobe MP 1 der Auffüllungen mit > 10 Vol.-% mineralische Fremdbestandteile ist gemäß EBV, Anhang 1, Tabelle 3, anhand der Materialwerte aus der Gesamtfraktion BM-F zu beurteilen.

Für die Mischprobe MP 1 wurde bei der Untersuchung des Gesamtfraktion nach EBV ein erhöhter PAK-Gehalt von 43,5 mg/kg festgestellt. Damit ergibt sich für die Probe MP 1 eine Einstufung in die Materialklasse > BM-F3.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass insbesondere in den kiesigen Auffüllungen im Bereich von RKS 1 und RKS 4 Anteile von Schlacke festgestellt wurden. Diese könnten einen möglichen Einfluss auf die erhöhten PAK-Gehalte haben.“

Nach Rücksprache mit dem Gutachter lässt sich in diesem Zusammenhang feststellen, dass beim Wirkungspfad Boden – Grundwasser keine Gefährdung erkennbar ist. Auch für die Wirkungspfade Boden – Mensch und Boden – Nutzpflanze ist aus Sicht des Gutachters keine Gefährdung zwingend ableitbar, sofern geeignete Maßnahmen im Rahmen der Bauausführung getroffen werden.

1.3. Radonvorsorge

Radon ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem natürlich vorkommenden, radioaktiven Schwermetall Uran entsteht. Da Uran, wenn auch nur in geringer Konzentration, fast überall in der Erdkruste vorhanden ist, ist Radon dort ebenfalls im Erdreich nachzuweisen. Das gasförmige Radon kann in diesem Zusammenhang mit der Bodenluft über Klüfte im Gestein und durch den Porenraum der Gesteine und Böden an die Erdoberfläche wandern.

In der Luft außerhalb von Gebäuden wird das aus dem Boden austretende Radon sofort durch die Atmosphärenluft auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt. Innerhalb von Gebäuden können jedoch aufgrund des Bauuntergrundes und der Bauweise beträchtliche Radonkonzentrationen auftreten. Die Radonkonzentration hängt in diesem Zusammenhang von den folgenden Faktoren ab:

- technische Einflüsse des Bauwerks (wie z.B. Dichtigkeit des Gebäudes gegen Radoneintritt durch die Bodenplatte und erdberührende Wände, Luftdichtigkeit von Fenster und Türen, Lüftungsverhalten der Bewohner)
- geologische Eigenschaften des Baugrunds (Uran- bzw. Radongehalt der Gesteine und Böden im Baugrund, Wegsamkeiten für das Radon im Erdreich, wie beispielsweise tektonische Störungen)

Radon und seine Zerfallsprodukte senden ionisierende Strahlen aus, die die Zellen eines lebenden Organismus schädigen können, insbesondere wenn dieser langfristig und dauerhaft dieser Strahlung ausgesetzt ist. Daher wurde mit dem Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) am 31.12.2018 erstmals ein Referenzwert für Radon in Innenräumen von 300 Becquerel pro Kubikmeter (Bq/m³) eingeführt. Ein Referenzwert ist jedoch kein Grenzwert. Vielmehr stellt er einen Orientierungsmaßstab dafür dar, welche bauliche Schutzmaßnahmen ergriffen werden sollen, um den Referenzwert zu unterschreiten.

Das StrlSchG definiert hierzu sogenannte Vorsorgegebiete, für die erwartet wird, dass dieser Referenzwert in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden überschritten wird. Dies ist nach gegenwärtigem Sachstand des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz in Rheinland-Pfalz in keiner Verbandsgemeinde der Fall.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz untersucht zudem seit 2007 für das Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten die hierzu relevanten geologischen Parameter in Rheinland-Pfalz. Die Ergebnisse können unter nachfolgendem Link betrachtet werden: <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?&applicationId=86183>, Stand 10/2025.

Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die dort abgebildeten, landesweiten Karten zu Radon aufgrund des Maßstabes zu Vereinfachungen zwingen und deshalb nur zur Orientierung dienen. Lokal sind starke Abweichungen von dem dargestellten Radonpotential möglich.

Gemäß der Radon-Prognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau liegt das Plangebiet in einem Bereich, in dem sowohl die Radonkonzentration (11,7 kBq/m³) als auch das Radonpotential (38,8) deutlich erhöht sind.

Die bisher gemessenen Radonkonzentrationen in der Bodenluft lassen jedoch den Schluss zu, dass bei geeigneter Bauausführung praktisch überall in Rheinland-Pfalz Gebäude errichtet werden können, die den notwendigen Schutz vor Radon bieten. Effiziente und preiswerte Maßnahmen gegen Radon lassen sich am besten beim Bau eines Gebäudes verwirklichen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass bei Radonkonzentrationen in der Bodenluft unter 100.000 Bq/m^3 (dies entspricht einem Radonpotential über 44) bereits eine durchgehende Betonfundamentplatte und ein normgerechter Schutz gegen Bodenfeuchte in der Regel einen ausreichenden Schutz vor Radon bieten. Lediglich bei höheren Werten ist eine weitergehende Vorsorge anzustreben (wie z.B. eine radondichte Folie unter der Bauplatte).

Grundsätzlich empfiehlt das Landesamt für Geologie und Bergbau daher Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner / Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden Werte über $100.000 \text{ Becquerel}$ Radon pro Kubikmeter Bodenluft festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau bittet in diesem Zusammenhang darum, dass ihm gegebenenfalls die Ergebnisse der Radonmessungen mitgeteilt werden, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz genutzt werden können.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau weist des Weiteren daraufhin, dass Studien ergeben haben, dass für Messungen im Gestein / Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 bis 4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens sechs je Hektar, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien,
- radongerechte, ca. 1 m Tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes,
- fachgerechter Einbau und entsprechendes Bergen der Dosimeter,
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit,
- Kartierung der Ortsdosisleistung (Gamma),
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

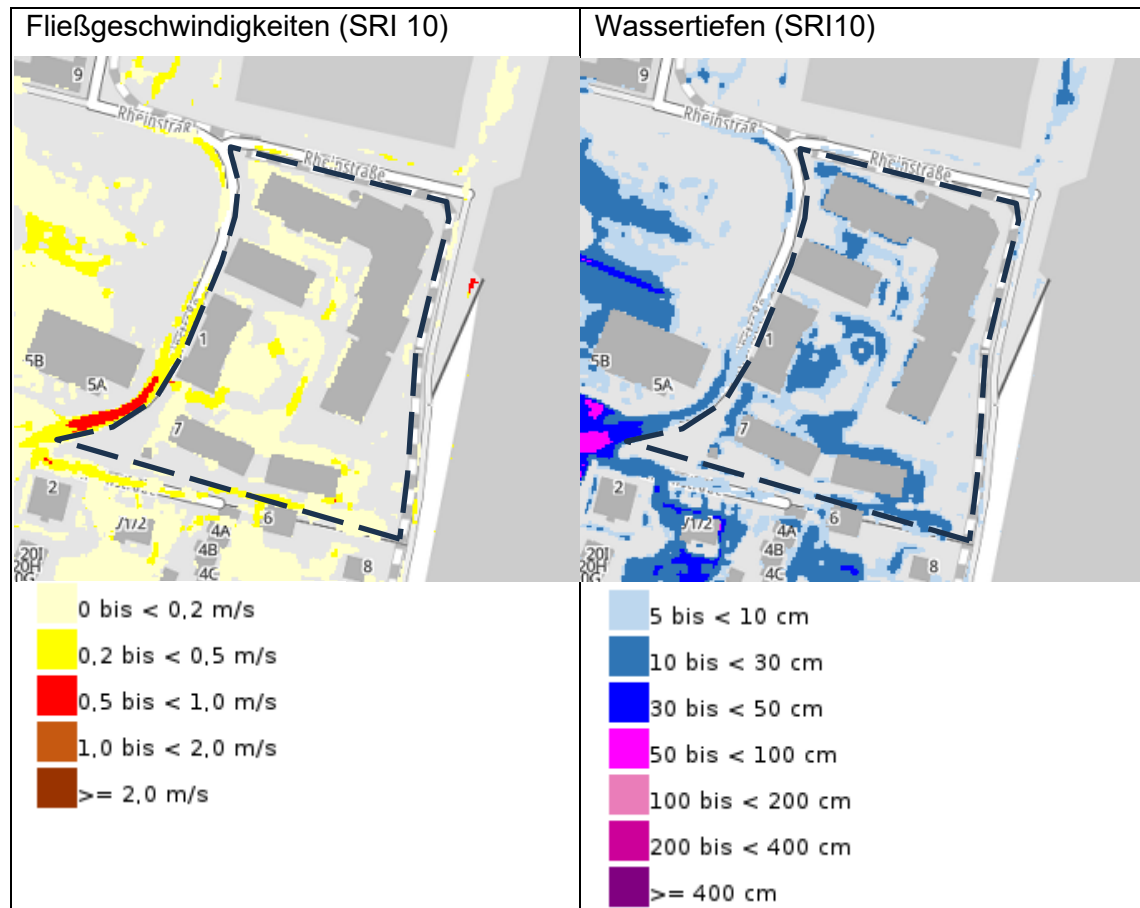
Weitere Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (Internet: www.lgb-rlp.de; Telefon: 06131/9254-0).

Weiterführende Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können auch dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden. Weiterhin steht zu der Thematik „Radon in Gebäuden bzw. in der

Bodenluft“ die Radon-Informationsstelle im Landessamt für Umwelt (E-Mail: radon@lfu.rlp.de; Telefon: 06131/6033-1263) zur Verfügung.

1.4. Starkregenereignisse

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen die Situation innerhalb des Plangebietes und dessen direkter Umgebung während eines extremen Starkregenereignisses (SRI 10) mit einer Regenmenge von ca. 80 - 94 mm in einer Stunde.



Fließgeschwindigkeit und Wassertiefen während eines extremen Starkregenereignisses (SRI 10, 1 Std.) innerhalb des Plangebietes (schwarz gekennzeichnet) sowie in der direkten Umgebung (Quelle LfU RLP, eigene Darstellung BBP 09/2025)

Es werden Fließgeschwindigkeiten bis 0,5 m/s mit Wassertiefen bis zu 30 cm erwartet. Ein konkreter, die vorliegende Bebauungsplanung betreffender Handlungsbedarf zum Schutz vor Starkregenereignisse wurde dementsprechend nicht gesehen.

2. Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes sind bislang keine archäologischen Denkmäler und Funde bekannt.

Allerdings befindet sich das Plangebiet in der Nähe von mehreren „Westwall-Anlagen“. Daher besteht der Verdacht, dass sich bislang unbekannte Bestandteile des Westwalls innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden können. Dieser Tatsache wird durch Aufnahme entsprechender Hinweise in den Bebauungsplan Rechnung getragen.

Da bei Erdbewegungen Fundstellen kulturgeschichtlich bedeutsamer Denkmäler angeschnitten oder aus Unkenntnis zerstört werden könnten, wird vorsorglich im Bebauungsplan auf die gesetzliche Verpflichtung zur Meldung an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer verwiesen, sollten während der Bauphase Funde zu Tage treten.

3. Gestaltung des Ortsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Mit der Realisierung des Bebauungsplans gehen zwangsläufig Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes einher. Im Rahmen der Konzeptionierung wurde jedoch Wert darauf gelegt, neu entstehende Nutzungen in die bestehenden Strukturen einzubetten.

So wurde zur Vermeidung ortsunüblicher Gebäudeformen sowie zur Vermeidung grundsätzlicher gestalterischer Defizite in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung integriert. Daneben wurden bauplanungsrechtliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen getroffen.

4. Belange des Umweltschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Die Belange des Umweltschutzes wurden in der landespflegerischen Bewertung (siehe Kapitel H) berücksichtigt. Hier sind unter Berücksichtigung der formulierten landespflegerischen / grünordnerischen sowie artenschutzrechtlichen Maßnahmen keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

5. Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen können von den zuständigen Trägern durch Anschluss an bzw. Ausbau bereits bestehender Netze bereitgestellt werden.

K. PLANVERWIRKLICHUNG

Die Bauleitplanung ist eine hoheitliche Aufgabe einer Kommune, Kosten der Bauleitplanung sind daher in der Regel durch die Kommune zu bedienen.

Die Grundstücke sollen durch den jetzigen Eigentümer verschmolzen und dann neu abgegrenzt werden. Eine gesetzliche Bodenordnung im Sinne des §§ 45 ff. BauGB ist daher aus derzeitiger Sicht nicht erforderlich.